



Straitéis Airde Foirgnimh do Chathair Luimnigh

Arna ghlacadh Meitheamh 2022



Comhairle Cathrach
& Contae **Luimnigh**

Limerick City
& County Council

1. Réamhrá

Ich4

2. Comhthéacs Beartais Pleanála

Ich8

3. Anailís Uirbeach

Ich38

4. Athbhreithniú ar Bheartas & Cleachtas Idirnáisiúnta

Ich88

5. Míniú ar an gCur Chuige

Ich96

6. Treoir um Airde Foirgnimh

Ich116

7. Prionsabail Airde Foirgnimh agus Tionchair Féideartha

Ich214

Réamhrá

1



Straitéis Airde Foirgnimh trína thacaítear le caomhnú agus le feabhsú shaintréithe Luimnigh agus a chuireann eolas ar fáil do bheartais, chomh maith leis an bpróiseas forbartha, trí shoiléiriú a sholáthar ar scála agus mórdhlúthú cuí foirgneamh sa Chathair.

Ullmhaíodh an Straitéis Airde Foirgnimh seo do Chathair Luimnigh chun bonn eolais a thabhairt don athbhreithniú ar Phlean Forbartha Chathair Luimnigh, 2010 – 2016 (arna leathnú) agus ar Phlean Forbartha Contae Luimnigh, 2010 – 2016 (arna leathnú) agus ar tháirgeadh an chéad Phlean Forbartha do Chathair agus do Chontae Luimnigh. Mar chuid de Phlean Forbartha nua Luimnigh, 2022 - 2028 féachfaidh sé le harduithe ginearálta ar airde foirgneamh a bhrú chun cinn agus meascán cuí úsáidí a chinntiú agus cáilíocht na forbartha á mbreithniú ag an am céanna agus ag baint cothromaíochta amach idir breithnithe taitneamhachta agus comhshaoil.

Tá an Straitéis seo curtha le chéile i gcomhthéacs na spriocanna uailmhianacha maidir le fás tithíochta agus tráchtála don Chathair, atá leagtha amach sa Chreat Pleanála Náisiúnta (NPF) ina samhlaítear 56,000 duine breise i gCathair Luimnigh agus a Purláin faoi 2040. Maidir leis seo is cuspóir é den NPF go mbeadh méadú mór ar leibhéal forbartha cónaithe suite i lárionaid uirbeacha, lena n-áirítear Cathair Luimnigh agus nach n-éascaítear arduithe suntasacha in airde foirgneamh agus dlús iomlán

amháin, ach go ndéantar é a lorg go gníomhach agus a thabhairt chun cinn ag ár bpróisis phleanála agus go háirithe ar leibhéal an Údaráis Áitiúil.

Cuirtear an Straitéis le chéile seo freisin chun ceanglais na dTreoirínte um Fhorbairt Uirbeach & Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, 2018, (Treoirínte um Airde Foirgnimh) a chomhlíonadh ina n-aithnítear an ról ríthábhachtach atá le himirt ag ardú airde foirgneamh san am i láthair maidir le tabhairt faoi sholáthar d'fhás níos dlúithe i gcathracha agus i mbailte móra. Ceanglaítear leis na Treoirínte um Airde Foirgnimh go dtabharfaidh an próiseas pleanála aghaidh go gníomhach air seo agus nach mór don Phlean Forbartha meon dearfach i leith na gcritéar measúnaithe cuí a chur san áireamh a cheadóidh breithniú cuí a dhéanamh ar thograí forbartha d'airde foirgnimh mhéadaithe a bhaineann le dlús forbartha níos mó a bhaint amach².

Agus treoir phleanála ar an leibhéal náisiúnta á chomhlíonadh, díronn an Straitéis Airde Foirgnimh seo do Chathair Luimnigh airde na bhfoirgneamh go Lár na Cathrach, áit a bhfuil deis an úsáid is fearr a bhaint as acmhainn na láithreán trí athúsáid talún 'athfhorbraíochta', láithreáin inlíonta uirbeacha a thógáil agus athúsáid nó athfhorbairt a dhéanamh ar láithreáin agus ar fhoirgnimh atá ann cheana nach bhfuil san úsáid nó san fhormaid is fearr faoi láthair. Agus aird á díriú ar Lár na Cathrach, cinnteofar freisin go mbeidh a leithéid d'fhorbairt laistigh de chonairí agus líonraí soghluaisteachta inbhuanaithe agus dá réir ag barrfheabhsú infheistíochta i dtéarmaí roghanna soghluaisteachta feabhsaithe agus níos inbhuanaithe

agus deiseanna agus roghanna a fheabhsú maidir le rochtain ar thithíocht, poist, bonneagar pobail agus sóisialta³. Aithnítear sa Straitéis seo freisin, sa chomhthéacs de Chathair Luimnigh, go cuireann foirgnimh níos airde deis thábhachtach ar fáil chun cáilíocht iomlán na timpeallachta uirbí a fheabhsú trí ómós áite a neartú agus cur leis.

Agus é mar bhonn eolais ag athbhreithniú mionsonraithe ar bheartas agus anailís uirbeach féachann an Straitéis Airde Foirgnimh seo do Chathair Luimnigh le creat láidir a sheachadadh le haghaidh cinnteoireachta a éascóidh méaduithe ar airde foirgneamh de réir na gceanglas de na Treoirínte Airde Foirgnimh⁴. Sa Straitéis Airde Foirgnimh seo do Chathair Luimnigh, tugtar treoir maidir le hoiriúnacht nó neamhoiriúnacht d'fhoirgnimh ar airde méadaithe i suíomhanna ar leith laistigh den Chathair agus sainaithnítear ceantair ina mbeifear in ann dul sa tóir go gníomhach ar airde foirgneamh méadaithe le haghaidh athfhorbartha, athghiniúna agus forbartha inlíonta de réir Bheartas SPPR 1 de na Treoirínte Airde Foirgnimh. Leagtar

amach freisin critéir mheasúnaithe a cheadóidh breithniú cuí a dhéanamh ar mholtaí forbartha le haghaidh airde foirgnimh mhéadaithe agus foirgnimh arda agus a sheachadann beartais a thacaíonn le hairde foirgneamh ag na láithreacha geografacha sonracha aitheanta. De réir na dTreoirínte um Airde Foirgnimh tá an acmhainneacht ag na láithreacha seo go ginearálta d'fhorbairt chuimsitheach uirbeach nó d'athfhorbairt chuimsitheach, cuid acu atá faoi réir nó faoi phróiseas chleachtaí máistirphleanála faoi láthair, agus an deis do bhraislí aitheanta freisins.

Tá sé i gceist go mbeidh na moltaí beartais agus na critéir mheasúnaithe atá sa Straitéis ar Airde Foirgnimh seo do Chathair Luimnigh mar chuid de Phlean Forbartha Luimnigh, 2022 - 2028 ag comhlíonadh riachtanas na dTreoirínte um Airde Foirgnimh.



Comhthéacs Beartais Pleanála

Tionscadal Éireann 2040 Creat Náisiúnta Pleanála

p10

An Plean Forbartha Náisiúnta 2018-2027

p12

Straitéis Réigiúnach Spásúlachta agus Eacnamaíoch do Réigiún an Deiscirt

p14

Forbairt Uirbeach & Airde Foirgneamh Treoirlínte d'Údaráis Phleanála

p16

Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Treoirlínte um Chaighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua d'Údaráis Phleanála, (2020).

p20

Treoirlínte um Fhorbairt Chónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha

p21

Luimneach 2030 - Plean Eacnamaíoch agus Spásúlachta do Luimneach

p22

Dréacht-Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh na Sionainne

p23

Plean Forbartha Luimnigh - 2022 - 2028

p24

Cuideachta Chalafort na Sionainne, Fhainge - Fís 2041

p26

Creat-Straitéis Cheantar Dugthailte Luimnigh

p28

Ollscoil Luimnigh - Plean Straitéiseach 2019-2024

p30

Campas Lár na Cathrach OL - Iar-Láithreán Dunne's

p30

Plean Straitéiseach Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh 2018-2022

p31

Máistirphlean Campas ITL 2030

p32

Oibreacha Uasghrádaithe Shráid Uí Chonaill

p32

Luimneach 2030 Máistirphlean Láithreán Cleaves Cé Artúir

p33

p33

Láithreán Opera Luimnigh

p34



Tionscadal Éireann 2040 CREAT Náisiúnta Pleanála (NPF)

Arna fhoilsiú in 2018, leagtar amach sa CREAT Pleanála Náisiúnta (NPF) plean straitéiseach ardleibhéil an Rialtais chun fás agus forbairt na hÉireann sa todhchaí a mhúnlú don tréimhse suas go dtí an bhliain 2040. Is é cuspóir an tionscadail Tá NPF le cur ar chumas na hÉireann tuaithe agus uirbeach araon freastal go rathúil ar fhás agus ar athrú, trí aistriú i dtreo réigiúin agus cathracha na hÉireann (seachas Baile Átha Cliath) a éascú agus ról leanúnach Bhaile Átha Cliath a aithint ag an am céanna.

Tá roinnt Torthaí Straitéiseacha Náisiúnta (NSO) ag an NPF agus is é Fás Dlúth ceann acu a fhéachann le fás inbhuanaithe na gcathracha, na mbailte agus na sráidbhailte dlúth a bhainistiú go cúramach agus luach a chur leis agus áiteanna níos tarraingtí a chruthú inar féidir le daoine maireachtáil agus oibriú. Luaitear sa NPF go bhfuil gá le cur chuige sruthlínithe agus comhordaithe i leith na forbartha chun príomhlímitéir forbartha straitéisí a ghníomhachtú agus chun dlús éifeachtach agus comhdhlúthú a bhaint amach i lonnaitheachtaí uirbeacha. Samhlaítear sa NPF go mbeidh

timpeall milliún duine eile ina gcónaí orthu in Éirinn faoi 2040. Aithnítear sa NPF Cathair Luimnigh mar an lárionad uirbeach is mó i Réigiún an Mheán-Iarthair in Éirinn a bhfuil an cumas ann fás fostaíocht agus tithíocht shuntasach a ghiniúint agus a bheith mar aidhmaici. Díritear sa NPF ar fhás daonra suas le 56,000 duine do Chathair Luimnigh agus na Bruachbhailte faoi 2040.

Dírionn an NPF ar chomhréir shuntasach d'fhorbairt uirbeach amach anseo ar láithreáin inlíonta/forbraíochta athfhorbraíochta laistigh de lorg tógtha na gceantar uirbeach atá ann cheana féin. D'fhonn é seo a bhaint amach, aithnítear sa NPF go bhfuil gá le forbairt dea-dheartha, ardchaighdeán uaidh a fhéadfaidh níos mó daoine a spreagadh, agus níos mó post agus gníomhaíocht a ghiniúint laistigh de chathracha, bailte agus sráidbhailte atá ann cheana féin.

I measc na bpríomhchumasóirí fáis do Luimneach sa todhchaí tá *inter alia*:

- Plean Eacnamaíoch agus Spáis Luimnigh 2030 a chur i bhfeidhm chun cóiríocht oifige nua-aimseartha a chruthú i lár na cathrach agus sraith de thionscadail bhunathraithe ar an ríocht phoiblí i Lár na
- Forbairt bhreise chomhlántach ar Phlean Luimnigh 2030 lena n-áireofar bearta chun athghiniúint agus forbairt chónaithe uirbeach suntasach a spreagadh, lena n-áirítear Ceathrú Seoirseach na Cathrach;

- Uaillmhian Phlean Luimnigh 2030 a leathnú chun síneadh a chur le Lár na Cathrach i dtreo Dugaí Luimnigh a
- Deiseanna inlíonta agus athghiniúna a aithint chun forbairt tithíochta agus fostaíochta a threisiú ar fud na limistéar bruachbhailte laistigh.

Luaitear i gCuid 4.5 den NPF maidir le ceantair uirbeacha, go gcuirfear critéir feidhmíochta atá oiriúnach don suíomh ginearálta (m.sh. conairí iompair phoiblí & láithreáin fo-uirbeacha) in ionad srianta ginearálta ar airde foirgnimh agus páirceáil, a lorgaíonn torthaí ardchaighdeán dea-dheartha i gceantair uirbeacha chun fás spriocdhírithé a bhaint amach.

Caighdeán Dearaidh Bunaithe ar Fheidhmíocht

Luaitear sa NPF nach mór do bheartais agus caighdeán phleanála a bheith solúbtha, ag díriú ar thorthaí atá bunaithe ar dhearadh agus ar fheidhmíocht, seachas ar riachtanais iomlána a shonrú i ngach cás. Luaitear sa NPF go háirithe nach bhféadfadh srianta ginearálta ar airde foirgnimh nó caighdeán uilíochta do pháirceáil carr nó méid gairdíní bheith is infheidhme i ngach cás i limistéir uirbeacha agus ba cheart critéir bunaithe ar fheidhmíocht atá oiriúnach don suíomh ginearálta a chur ina n-ionad, m.sh. lár na cathrach/baile, mol iompair phoiblí, fo-uirbeach inmheánach, conair iompair phoiblí, fo-uirbeach seachtrach, baile, sráidbhaile srl.

Cuspóir Beartais Náisiúnta 13

"I gceantair uirbeacha, beidh caighdeán phleanála agus ghaolmhara lena n-áirítear airde foirgneamh agus páirceáil go háirithe bunaithe ar chritéir feidhmíochta a fhéachann le torthaí ardchaighdeán dea-dheartha a bhaint amach d'fhonn fás spriocdhírithé a bhaint amach. Beidh na caighdeán seo faoi réir raon lamháiltais a chuirfidh ar chumas réitigh mhalartacha a mholadh chun torthaí luaite a bhaint amach, ar choinníoll nach gcuirtear sábháilteacht an phobail i gcontúirt agus go ndéantar an timpeallacht a chosaint go hiomchuí".

Athléimneacht á Tógáil i dTithíocht

Aithnítear sa NPF go gcuireann sraoilleáil uirbeach brú ar éilimh chomhshaoil agus bhonneagair agus mar thoradh air sin, tá gá le dlús cónaithe méadaithe inár gceantair uirbeacha. Luaitear sa NPF gur gá dúinn tógáil isteach agus in airde, seachas bheith ag tógáil sa treo amach. Chuige seo, sna spriocannainlíonta/athfhorbríochta a leagtar amach sna NPOanna 3a, 3b agus 3c tá gá le méadú ar aschur tithíochta uirbeach. Leagtar béim sa NPF go gcaithfidh árasáin a bheith ina gcineál tithíochta níos forleithne má táimid chun leanúint leis an leathnú amach sna cathracha agus sna ceantair uirbeacha níos mó a sheachaint.

Cuspóir Beartais Náisiúnta 35

Dlús cónaithe i lonnaitheachtaí a mhéadú, trí raon beart lena n-áirítear laghdú ar fhóilúntas, athúsáid na bhfoirgneamh atá ann cheana, scéimeanna forbartha inlíonta, athghiniúint limistéar nó láithreán-bhunaithe agus airde foirgneamh méadaithe."

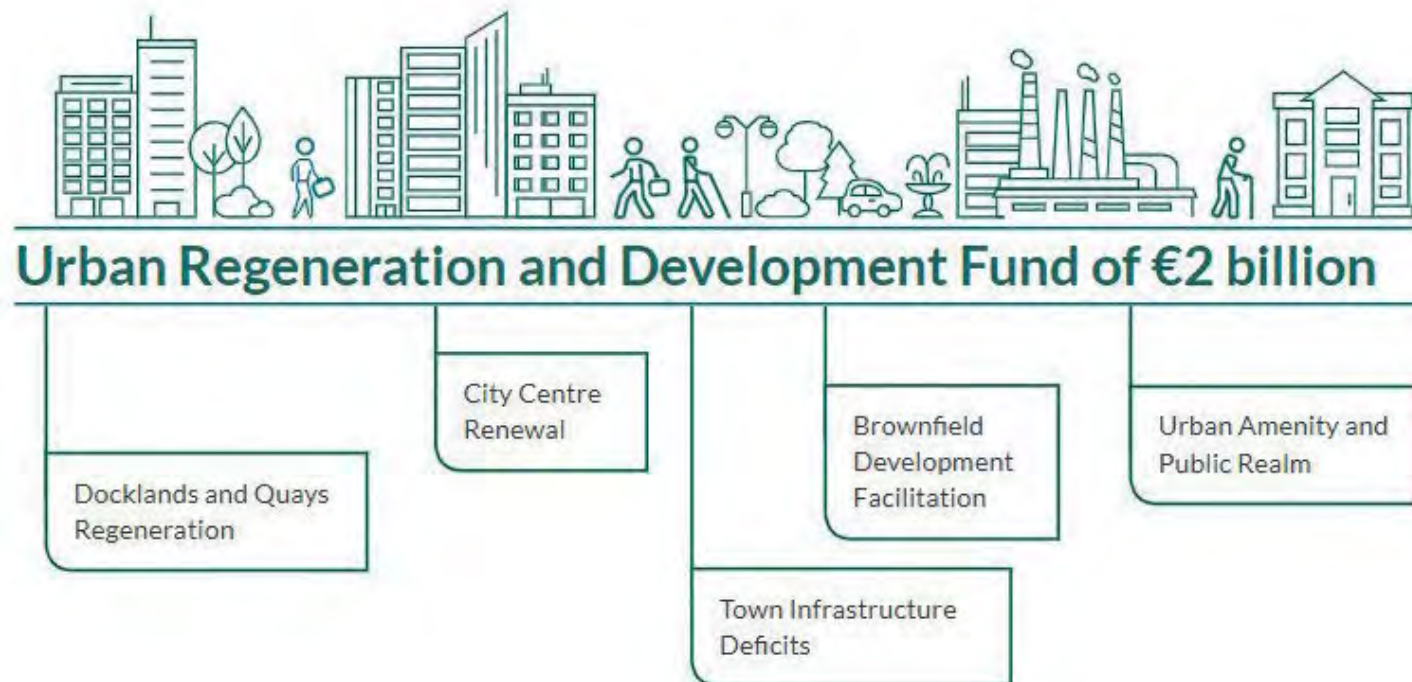
An Plean Forbartha Náisiúnta 2018-2027 (NDP)

Leagtar amach sa Phlean Forbartha Náisiúnta 2018 - 2027 (NDP) na tosaíochtaí infheistíochta a bheidh mar bhonn agus mar thaca ag cur chun feidhme an NPF, trí infheistíocht iomlán de thart ar €116 billiún. Ba cinntí pleanála agus infheistíochta náisiúnta, réigiúnacha agus áitiúla in Éirinn thar an dá scór bliain atá romhainn chun freastal ar an méadú daonra measta de bhreis agus 1 milliún duine faoi 2040.

Is plean uailmhianach é an NDP a bhfuil sé mar aidhm aige dul chun cinn fadtéarmach eacnamaíoch, comhshaoil agus sóisialta na hÉireann a thiomáint sna deich mbliana atá romhainn. Tá an NDP comhtháite go hiomlán le cur chuige an NPF maidir le pleanáil spásúlachta in Éirinn agus is bunchuspóir de chuid an NDP é díriú ar infheistíocht leanúnach i mbonneagar poiblí a éascaíonn tosaíochtaí ar nós leathanbhanda ardluais agus iompar poiblí i gcathracha níos fearr agus i bpobail níos fearr.

Ní chuimsítear sa NDP aon sainchuspóir beartais maidir le hairde foirgneamh. Mar sin féin, ag teacht le NSO 1 Fás Dlúth sa NPF, aithnítear sa NDP go bhfuil gá le hinfeistíocht shruthlínithe agus comhordaithe ó údaráis phoiblí i mbonneagar uirbeach, tuaithe agus réigiúnach chun acmhainneacht na gceantar forbartha inlíonta laistigh dár gcathracha, bailte agus sráidbhailte a bhaint amach. Féachfaidh an NDP le tacú le fás uirbeach dlúth trí infheistíocht a dhéanamh i gcórais iompair phoiblí agus inbhuanaithe ardchaighdeán agus áiseanna tacaíochta.

Cuspóir ar leith a bheidh ag an gciste uirbeach ná tacú le comhforbairt chumasóirí fáis an NPF don cúig chathair agus lárionaid uirbeacha eile. Tá roinnt samplaí de thionscadail athfhorbartha uirbigh atá ar bun cheana féin agus a bhfuil an acmhainneacht acu leas a bhaint as an gCiste nua, agus Luimneach 2030 aitheanta mar shampla amháin den sórt sin sa NDP.



Ina theannta sin, sa NDP, tugadh Tionscnamh Ciste Athghiniúint agus Forbairt isteach le dhá chiste á mbunú, ceann amháin do cheantair uirbeacha agus an dara ceann do cheantair thuaithe. Tá sé mar aidhm ag an gCiste um Athghiniúint agus Forbairt Uirbeach (URDF) fás inbhuanaithe a bhaint amach i gcúig chathair na hÉireann agus i lárionaid mhóra uirbeacha eile, trí shásra a bhainistítear go lárnach a chur i bhfeidhm chun pacáistí infheistíochta comhoibríocha, comhordaithe agus comhlántacha a thiomáint idir Ranna, gníomhaireachtaí, Údaráis Áitiúla agus comhlachtaí poiblí eile chun a gcuid sócmhainní a chomhthiomsú agus oibriú le pobail áitiúla agus an earnáil phríobháideach chun ár gcathracha agus ár mbailte a athrú ó bhonn.

Foinse Íomhá: NDP6

Straitéis Réigiúnach Spásúlachta agus Eacnamaíoch do Réigiún an Deiscirt

Sa Straitéis Réigiúnach Spásúlachta agus Eacnamaíoch (RSES) do Réigiún an Deiscirt, leagtar amach beartas réigiúnach maidir le fás Réigiún an Deiscirt don 12 bhliain atá romhainn. Mar atá leagtha amach sa NPF, meastar go dtiocfaidh fás de bheagnach 400,000 duine ar dhaonra Réigiún an Deiscirt sna 20 bliain atá romhainn. Tá sé mar aidhm ag an RSES tacú le seachadadh an chláir um athrú atá leagtha amach sa NPF agus cinnteoidh sé comhordú idir na Pleananna Forbartha Cathrach agus Contae agus Fiontraíocht Áitiúil agus Pleananna Pobail den deich nÚdarás Áitiúil sa Réigiún.

Pleananna Ceantar Straitéiseach Uirbeach (MASPs) Luimnigh-na Sionainne

Leis an RSES, tugadh faoi Pleananna Ceantar Straitéiseach Uirbeach (MASPanna) do Cheantair Uirbeacha Chorcaí, Luimnigh-na Sionainne agus Phort Láirge chomh maith le roinnt Príomhbhailte sa Réigiún a shainaithint. Is príomhspríocanna inghnóthaithe na MASPanna iad na prionsabail a bhaineann le dlúthfhás agus le hacmhainneacht láithreáin atá suite go lárnach a scaoileadh. Ina theannta sin, díriú na MASPanna ar thalamh tearcúsáidte a fhorbairt chun dlús a chur le daonra agus aschuir eacnamaíoch a gceantair lár na cathrach. Feidhmeoidh na limistéir MASP mar spreagthaí eacnamaíoch dá réigiún níos leithne agus iad ag forbairt a láidreachtá comhcheangailte, cruthóidh siad comhlánú éifeachtach do Réigiún an Deiscirt le neart eacnamaíoch Bhaile Átha Cliath.

Féachann an RSES agus MASP Luimnigh-na Sionainne le tacú le hathghiniúint agus le fás leanúnach Chathair Luimnigh.

Tacaíonn MASP Luimnigh-na Sionainne le dlús a chur le Cathair Luimnigh agus a bruachbhailte, le comhthionól láithreán athfhorbraíochta le haghaidh forbartha agus le hathnuachan agus comhdhlúthú lár na cathrach. Sa MASP, cuirtear Cathair Bheo chun cinn go láidir agus tacaíonn sé léi agus féachann sé le hinfheistíocht a chur chun cinn chun athghiniúint a bhaint amach ar láithreáin athfhorbraíochta i Lár na Cathrach a bhfuil tionscadail úsáide measctha d'ardchaighdeán inbhuanaithe agus claochlaitheacha acu, le caighdeán eisceachtúla i nuálaíocht, dearadh cáilíochta, uirbiú eiseamláireach agus comhforbairt áite.

Chun fis Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne a bhaint amach, tá roinnt Treoirphrionsabal aitheanta ag MASP dá fhorbairt inbhuanaithe lena n-áirítear *inter alia*:

- Infheistíocht in athbheochan agus athnuachan Chathair Luimnigh le haghaidh maireachtála ar dhlús níos airde agus poist ardluacha;
- Tailte athfhorbraíochta agus inlíonta a fhorbairt chun sprioc de 50% ar a laghad de na tithe nua go léir a bhaint amach laistigh nó tadhlach leis an limistéar faoi fhoirgnimh atá i gCathair Luimnigh;
- Díriú ar fhás feadh conairí agus nóid iompair phoiblí ardchaighdeán a bhaineann le seachadadh príomhthionscadail iompair phoiblí; agus
- An fhostaíocht i gCathair Luimnigh agus sa tSionainn a threisiú agus láithreacha fostaíochta straitéiseacha a ghníomhachtú.

Tacaíonn an MASP leis na príomhthionscadail bhonneagair agus bhunathraithe seo a leanas

- Comhdhlúthú agus Athbheochan Lár na Cathrach bunaithe ar Luimneach 2030, lena gcuimsítear athghiniúint shóisialta, fhisiciúil agus eacnamaíoch agus foirmiú Cathair Bheo Seoirseach ar dhlús níos airde le gach seirbhís riachtanach agus saoráidí pobail;
- Dlúsú na forbartha i Lár na Cathrach, lena n-áirítear láithreáin athfhorbraíochta a shainaithint agus a chur le chéile le haghaidh forbartha;
- Forbairt ar phríomhshuíomhanna straitéiseacha lena n-áirítear suíomh Opera, Cleeves, Cé Artúir agus leanúint leis na naisc cois abhann;
- Féidearthacht d'úsáidí eile sna Dugthailte i Luimneach;
- Leathnú agus feabhsú leanúnach ar thairiscint mhiondíola agus ar eispéireas i Lár na Cathrach; agus

Forbairt Uirbeach & Airde Foirgneamh Treoirlínte d'Údaráis Phleanála

Sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh, leagtar amach beartas náisiúnta nua agus nuashonraithe ar airde foirgneamh i ndáil le limistéir uirbeacha, ag teacht leis an gcreatbheartas straitéiseach atá leagtha amach sa NPF.

Tá na Treoirlínte um Airde Tógála mar chuid de shraith beart comhtháite atá beartaithe chun na patrúin agus na treochtaí forbartha reatha do chathracha agus bailte a aistriú chun pobail níos dlúithe agus níos comhtháite a chruthú agus aithníonn siad an gá le bailte agus cathracha atá ann cheana féin a mhéadú in airde seachas i dtreo amach.

Aithnítear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh go bhfuil scóip shuntasach ann chun freastal ar an bhfás daonra agus ar na riachtanais forbartha a bhfuiltear ag súil leo, cibé acu le haghaidh cuspóirí tithíochta, fostaíochta nó eile, trí fhorbairt agus comhdhlúthú a dhéanamh ar an bhforbairt dár gceantair uirbeacha reatha. Ina theannta sin, tugtar faoi deara go mbeidh ról rithábhachtach le himirt ag ardú airde foirgneamh atá i réim maidir le tabhairt faoi sholáthar fáis níos dlúithe inár gceantair uirbeacha, go háirithe ár gcathracha agus ár mbailte móra trí scála agus dlús na forbartha a fheabhsú.

Airde Tógála agus an Plean Forbartha

Luaitear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh go bhfuil claonadh ag pleananna forbartha reachtúla maidir le huasteorainneacha airde ró-shrianta a leagan amach i suíomhanna áirithe a raibh impleachtaí níos leithne acu as a d'eascair tearcúsáid láithreáin straitéiseacha i gceantair uirbeacha agus díláithriú forbartha go láithreacha eile, nach bhféadfadh a bheith chomh feiliúnach sin d'úsáidí den sórt sin. Luaitear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh go gcruthaíonn díláithriú den sórt sin deis chailte i bpríomhcheantair uirbeacha ina bhfuil éileamh ard ar chóiríocht nua, cibé acu le haghaidh maireachtála, oibre, fóillíochta nó riachtanais eile sa timpeallacht thógtha.

Maidir leis seo, luaitear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh go gcaithfidh ullmhú pleananna forbartha, pleananna ceantair áitiúil agus Scéimeanna Pleanála Crios Forbartha Straitéisí (CFS) agus a gcur chun feidhme i gceantair chathrach agus uirbeacha níos leithne a bheith níos réamhghníomhaí agus níos solúbtha maidir le dlúthfhás uirbeach a dhaingniú trí mheascán de dhlúis mhéadaithe agus airde foirgneamh a éascú, agus aird á tabhairt ar an gcáilíocht freisin d'fhorbairt agus cothromú gnéithe taitneamhachta agus comhshaoil.

Luaitear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh nach mór go n-áireofaí i bpleananna forbartha critéir mheasúnaithe chuí a cheadóidh breithniú cuí a dhéanamh ar thograí forbartha d'airde foirgneamh méadaithe a bhaineann le dlús forbartha níos mó a bhaint amach i limistéir uirbeacha. Maidir leis seo, áirítear príomhriachtanais eile do phleananna forbartha ó thaobh airde foirgnimh de *inter alia*:

- Ní mór do phleananna forbartha pleanáil go gníomhach le haghaidh dlús méadaithe agus airde forbartha laistigh de lorg ár gconairí agus líonraí soghluaisteachta inbhuanaithe atá i mbun forbartha forbairt, agus iad seo a bhaint amach;
- Ní mór do phleananna forbartha a bheith níos réamhghníomhaí agus níos solúbtha maidir le dlúthfhás uirbeach a chinntiú trí mheascán de dhlúis mhéadaithe agus airde foirgneamh a éascú, agus ag an am céanna a bheith ar an airdeall ar cháilíocht na forbartha agus ag baint cothromaíocht amach i ngnéithe taitneamhachta agus comhshaoil;
- Ní mór do phleananna forbartha a chinntiú go n-aithneofar agus go n-aimsítear limistéir atá oiriúnach do dhlúis agus airde méadaithe agus beidh gá le hógairachtaí comhshaoil na timpeallachta glactha a mheas de réir mar is cuí, ar fud an ordlathais phleanála;

- Ní mór do phleananna forbartha a chinneadh cibé an bhfuil nó nach bhfuil foirgnimh ar airde méadaithe mar thíopeolaíocht chuí i suíomhanna ar leith – maidir le timpeallachtaí stairiúla;
- Ní mór do phleananna forbartha scrúdú a dhéanamh ar charachtar láithreach áite, íogaireachtaí áite agus a cumas forbartha nó athraithe a shuíomh agus; deiseanna le haghaidh forbartha nua a shainiú agus a dhearadh a threorú;
- Ní mór do phleananna forbartha a chinntiú gur chóir ráiteas dearaidh uirbigh ina dtugtar aghaidh ar ghnéithe den tionchar ar an timpeallacht thógtha stairiúil a chur isteach le hiarratais phleanála mar aon le ráiteas dearaidh maidir le hionsá aonair nó togra ó pheirspectíocht ailtireachta; agus
- Ní mór do phleananna forbartha tacaíocht beartais a shainiú agus a sholáthar do shuíomh nó maighne geografacha ar leith ina bhfuil ardú ar airde tógála ní hamháin inmhianaithe ach mar bhunriachtanas beartais.

Áirítear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh dhá Riachtanas Beartais Pleanála Sonrach (SPPR) maidir leis na príomhriachtanais liostaithe:

SPPR 1:

De réir bheartas an Rialtais chun tacú le hairde agus dlús tógála méadaithe i suíomhanna a bhfuil dea-inrochtaineacht iompair phoiblí iontu, go háirithe i lár na mbailte/na cathrach, sainaitheoidh Údaráis Phleanála go sainráite, trína bpleananna reachtúla, limistéir ina mbeifear in ann airde foirgneamh méadaithe a shaothrú go gníomhach le haghaidh athfhorbairt, athghiniúint agus forbairt inlíonta chun cuspóirí an Chreata Pleanála Náisiúnta agus na Straitéise Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach a bhaint amach, agus ní dhéanfaidh sé foráil maidir le teorainneacha uimhriúla uileghabhálacha ar airde foirgnimh.

SPPR 2:

Agus arduithe ginearálta ar airde foirgneamh i dtiomáint, cinnteoidh Údaráis Phleanála freisir ndéanfar soláthar do mheascán chuí úsáidí, n fhorbairt tithíochta agus tráchtála nó fostaíochta i mbeartas plean reachtúil. D'fhéadfaí sásraí n sheicheamhú blocsheachadta i bpleananna reachtúla a úsáid chun soláthar oifige nua, tráchtála, soláthar miondíola cuí agus cóiríoch chónaithe, rud a chuireann ar chumas athfhorbairt uirbeach dul ar aghaidh ar bheala a fheastalaíonn go cuimsitheach ar riachtanais eacnamaíocha agus shóisialta an lae inniu, am tithíocht, oifigí, sóisialta agus bonneagar pobla lena n-áirítear áiseanna fóillíochta.

Airde Tógála agus an próiseas Bainistíochta Forbartha

I gCuid 3 de na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, tugtar breac-chuntas ar ‘Chritéir Bhainistíochta Forbartha’ a bhreithneoidh an tÚdarás Pleanála agus measúnú á dhéanamh ar mholtaí forbartha d'fhoirgnimh níos airde ná an airde foirgneamh atá i réim i gceantair uirbeacha. Is iad seo a leanas:

1

Tá dea-fhreastal ar an láithreán ag iompar poiblí le seirbhís ardchumais, mhinic le naisc mhaithle le modhanna eile iompair poiblí.

2

Ba cheart go n-éireoidh le tograí forbartha ina gcuimsítear airde foirgneamh méadaithe, lena n-áirítear tograí laistigh de cheantair atá íogair ó thaobh ailtireachta de, a chomhtháthú isteach/feabhsú a dhéanamh ar charachtar agus ar réimse poiblí an cheantair, ag féachaint don topagrafaíocht, dá chomhthéacs cultúrtha, do shuíomh na sainchomharthaí tíre tábhachtacha agus do chosaint na bpríomhradharcanna. Tabharfaidh a leithéid de thograí forbartha faoi mheasúnú tírdhreacha agus amhairc, le cleachtóir cuícháilithe amhail ailtire tírdhreacha cairte.

3

Freagraíonn an togra dá thimpeallacht iomlán nádúrtha agus thógtha agus cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach agus leis an sráid-dreach.

4

Ar láithreáin athfhorbartha uirbeacha níos mó, ba cheart go gcuirfeadh forbairtí molta go dearfach le comhforbairt áite, ag ionchorprú sráideanna agus spásanna poiblí nua, ag baint úsáide as mórdhlúthú agus airde chun na dlúis riachtanacha a bhaint amach ach le héagsúlacht leordhóthanach ó thaobh scála agus foirme chun freagairt do scála na bhforbairtí in aice láimhe agus spéis amhairc a chruthú sa sráid-dreach.

5

Níl an moladh monailiteach agus seachnaíonn sé ballaí fada, gan bhriseadh foirgnimh i bhfoirm leaca-bhloic agus déantar dea-bhreithniú maidir le hábhair / fabraic tógála.

6

Leis an togra, chuirfí feabhs ar an gcomhthéacs dearaidh uirbigh do spásanna poiblí agus príomhbhealaí agus uiscebhealaí intíre/éadanas mara, rud a chumasódh

airde breise i bhfoirm forbartha a mheas go fabhrach i dtéarmaí braistint scála agus imfhálaithe a fheabhsú agus é ag teacht le riachtanais “An Córas Pleanála agus Bainistíocht Riosca Tuilte – Treoirlínte d’Údaráis Phleanála” (2009).

7

Cuidíonn an togra go dearfach le feabhas a chur ar inléiteacht tríd an suíomh nó tríd an limistéar uirbeach níos leithne ina bhfuil an fhorbairt suite agus comhcheangailte ar bhealach comhtháite.

8

Cuireann an togra go dearfach leis an meascán úsáidí agus/nó tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh atá ar fáil sa chomharsanacht.

9

Ba cheart aird chuí agus réasúnach a thabhairt ar chur chuige cainníochtúla feidhmíochta maidir le soláthar solas an lae atá leagtha amach i dtreoracha cosúil le ‘Pleanáil Leagan Amach an Láithreáin maidir le Solas Lae agus Solas na Gréine’ (2ú eagrán) nó BS 8206-2 de chuid an Fhorais Taighde Foirgníochta: 2008 – ‘Soilsiú le haghaidh Foirgnimh – Cuid 2: Cód Cleachtas maidir le Soilsiú Lae’.

10

I gcás ina bhféadfadh sé nach mbeidh togra in ann ceanglais uile na bhforálacha solas lae thuas a chomhlíonadh go hiomlán, ní mór sin a aithint go soiléir agus ní mór réasúnaíocht maidir le haon réiteach dearaidh malartach cúiteach a leagan amach, ar cheart don Údarás Pleanála nó don Bhord Pleanála a rogha féin a chur i bhfeidhm ina leith, ag féachaint do thosca áitiúla lena n-áirítear srianta sonracha suímh agus an measúnú sin a chothromú i gcoinne a inmhianaithe atá sé cuspóirí pleanála níos leithne a bhaint amach. D’fhéadfadh go n-áireofaí ar chuspóirí den sórt sin slánú cuimsitheach athghiniúint uirbeach agus/nó éifeachtach dearadh uirbeach agus réiteach sráid-dreacha.

11

Ba cheart foirm, mais agus airde na bhforbairtí a bheartaítear a mhodhnú go cúramach ionas go n-uasmhéadófar rochtain ar sholas an lae nádúrtha, aeráil agus radharcanna agus go laghdófar scáthú agus cailliúint solais.

Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Treoirlínte um Chaighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua d'Údaráis Phleanála ,(2020).

Sa Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua. - I dTreoirlínte d'Údaráis Phleanála, a foilsíodh ar dtús in 2018 agus a nuashonraíodh i mí na Nollag 2020, cuirtear treoir náisiúnta ar fáil d'Údaráis Phleanála lena leagtar amach caighdeáin d'fhorbairt árasáin agus tá roinnt saincheanglas ann atá éigeantach a chomhlíonadh d'fhorbairt ina bhfuil árasáin.

Príomhaidhm de chuid na dTreoirlínte Árasán is ea a chinntiú go bhfuil cónaí ar árasán ina rogha tithíochta atá ag éirí níos tarraingtí agus níos inmhianaithe do raon cineálacha teaghlach agus tionachtaí as a dtagann seachadadh níos mó árasán i gcathracha agus i mbailte na hÉireann. Tugtar imlíne ar an tábhacht a bhaineann le 'tógáil isteach agus in airde seachas i dtreo amach' mar gheall ar fhás leanúnach daonra (go háirithe i gcathracha na hÉireann) bogadh fadtéarmach i dtreo meánmhéid teaghlaigh níos lú, daonra atá ag dul in aois agus atá níos éagsúla le níos mó soghluaisteachta saothair agus céatadán níos airde de theaghlaigh san earnáil cíosa.

Athdhearbhaítear leis an t-aistriú ó chaighdeáin phleanála atá curtha i bhfeidhm go docht agus curtha in iúl ag an NPF, lena n-áirítear airde foirgnimh agus achair deighilte foirgneamh agus tugtar suntais gur chóir go gcuirfí critéir feidhmíochta, a bheadh oiriúnach don suíomh, in ionad srianta uileghabhálacha dá leithéid, a d'fhéadfaí a shonrú i bpleananna forbartha.

Treoirlínte d'Údaráis Phleanála ar Fhorbairt Chónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha(Cathracha, Bailte & Sráidbhailte)

Foilsíodh na Treoirlínte d'Údaráis Phleanála ar Fhorbairt Chónaithe Inbhuanaithe i gCeantair Uirbeacha in 2009 agus soláthraíonn siad prionsabail ghinearálta/caighdeáin dearaidh a bhaineann le cruthú comharsanachtaí inbhuanaithe nua. Tá sé mar aidhm tosaíocht a thabhairt do shiúlóid, rothaíocht agus iompar poiblí thar úsáid na ngluaisteán, agus cáilíocht bheatha a sholáthar do chónaitheoirí ó thaobh taitneamhachta, sábháilteachta agus áise.

Luaitear sna Treoirlínte um Fhorbairt Chónaithe Inbhuanaithe gurb é príomhaidhm dearaidh chun pobail inbhuanaithe a sheachadadh ná an gá le taisteal a laghdú, a mhéid is féidir, go háirithe i gcarr príobháideach, trí éascú a dhéanamh ar forbairt úsáide measctha agus trí úsáid éifeachtach talún agus infheistíocht in iompar poiblí a chur chun cinn. Ba cheart go gcuirfeadh Údaráis Phleanála dearadh ardchaighdeáin chun cinn ina gcuid doiciméad beartais agus ina bpróiseas bainistíochta forbartha.

Maidir le hairde foirgneamh, luaitear sna Treoirlínte d'Fhorbairt Chónaithe Inbhuanaithe gur cheart, mar riail ghinearálta, áit a bhfuil foirgnimh arda inghlactha i bprionsabal, d'airde foirgnimh a chaolú síos go ginearálta i dtreo teorainneacha láithreáin laistigh de cheantar cónaithe bunaithe.

Go ginearálta, ba cheart dlúis mhéadaithe a spreagadh ar thailte criosaithe cónaithe agus go háirithe sna láithreacha seo a leanas:

- Lár na cathrach agus an bhaile;
- Láithreáin "Athfhorbraíochta" (laistigh de lár na cathrach nó na mbailte);
- Conairí iompair phoiblí;
- Fo-uirbeach/inlíonadh laistigh;
- Tailte institiúideacha; agus
- Láithreáin Fo-uirbeacha / 'Úrnua' sheachtracha.

Luimneach 2030 - Plean Eacnamaíoch agus Spásúlachta do Luimneach

Sa Phlean Eacnamaíochta agus Spásúlachta do Luimneach, leagtar creat amach do ghníomhaíocht na hearnála poiblí agus infheistíocht na hearnála príobháidí sa Chontae don tréimhse suas go dtí 2030. Tugtar aghaidh sa Phlean ar ghnéithe eacnamaíocha, sóisialta agus fisiceacha na Cathrach agus an Chontae ina iomláine agus féachann sé le Luimneach a shuíomh chun an leas is fearr a bhaint as deiseanna eacnamaíocha chun geilleagar áitiúil níos láidre a thógáil trí fhostaíocht a chruthú agus trí infheistíocht a mhealladh. Tá an Plean dírithe freisin ar athbheochan agus athfhorbairt Lár Chathair Luimnigh.

Is é uailmhian an Phlean ná Lár na Cathrach a chruthú a mheallfaidh infheistíocht nua gnó isteach agus a spreagfaidh bunú gnólachtaí áitiúla nua. trí spásanna solúbtha ardchaighdeán a sholáthar chun riachtanais chóiríochta a chomhlíonadh agus a chinntiú go bhfuil na struchtúir tacaíochta gnó riachtanacha i bhfeidhm. Sa Phlean, leagtar béim ar thionscadail agus ar chláir ar leith lena n-áirítear tionscadail nua

Aithnítear sa Phlean na críosanna forbartha seo a leanas laistigh de Lár na Cathrach:

- Oileán an Rí;
- An Láithreán Opera;
- Cé Artúir;
- Sráid an Chrúisigh;
- An Baile Gaelach;
- An Cheathrú Seoirseach;
- Céibheanna Luimnigh;
- Geata an Oirthir; agus
- Láithreán Cleeves.

Bunaíodh DAC Forbairt Straitéisí Fiche Tríocha Luimnigh chun príomhláithreáin straitéiseacha i gCathair agus i gContae Luimnigh a phleanáil agus a fhorbairt a fheidhmeoidh mar ancaire d'fhorbairt fiontraíochta agus infheistíochta ar fud Luimnigh.

Mar chuid dá Straitéis um Pleanáil Spáis, aithnítear sa Phlean spriocanna áirithe a bhfuil sé ag iarraidh a bhaint amach i bhfoirm seacht dtionscadal bunathraithe; tairiscint mhiondíola na Cathrach a fheabhsú; tairiscint gnó nua; deiseanna cónaithe a leathnú; agus infheistíocht sa ríocht/infrastruchtúr poiblí. Ní thugann an Plean breac-chuntas ar aon bhreithniúbeartais ar leith maidir le dearadh uirbeach nó airde foirgneamh.

Dréacht-Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh na Sionainne

Beidh Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne (LSMATS) ríthábhachtach maidir le hathghiniúint agus claoclú Chathair Luimnigh agus Limistéar Cathrach Luimnigh-na Sionainne níos leithne.

Samhlaítear sa NPF go mbeidh Ceantar Uirbeach Luimnigh-na Sionainne ina inneall fáis do Réigiún an Mheán-Iarthair le fás réamh-mheasta de 50% ar a laghad sa tréimhse suas go dtí 2040. Leis an fás daonra, fostaíochta agus oideachais réamh-mheasta seo, tagann deiseanna forbartha ach beidh méadú suntasach ar an éileamh taistil mar thoradh air freisin.

Luaitear sa Straitéis d'fhonn tacú leis an uailmhian d'fhás dlúth go mbeidh Lár Chathair Luimnigh mar fhócas do dheiseanna suntasacha athnuachana ag láithreacha athfhorbraíochta lena n-áirítear an Láithreán Opera, an Cheathrú Sheirseach, Láithreán-Suíomh Cleeves, d'aithin an Ghníomhaireacht Forbartha Talún, banc talún faoi úinéireacht an stáit ó dheas de Stáisiún Cholbaird, Oileán an Rí, Campas Cathrach OL ag seanláithreán Dunnes Stores, forbairt na ndugaí agus athfhorbairt Ché Artúir.

Ceanglaítear sa Straitéis go ndíreoidh creatbheartais phleanála agus bearta feidhmithe ar fhorbairtí dlúis níos airde agus ilúsáide i gceantair ina bhfuil deiseanna ann do sholáthar iompair inbhuanaithe agus ar bhealach a ailíníonn soláthar iompair níos fearr leis an éileamh. Sa Straitéis, tugtar deis chun forbairt nua ilchineálach a chomhtháthú ag dlúis chúil le hinfrastruchtúr iompair poiblí ard-acmhainne agus líonraí siúlóide agus rothaíochta níos tarraingtí agus feabhsuithe ar an ríocht poiblí.

Ní fhéadtar tairbhí iomlána na hinfeistíochta suntasaí a sheachadfar faoi LSMATS a bhaint amach trí honneagar a sholáthar amháin agus ní mór iad a chomhcheangal le cur chun feidhme beart a thacaíonn leis an úsáid is fearr a bhaint as an mbonneagar sin.

Seo a leanas na tosaíochtaí forbartha straitéise maidir le dáileadh úsáid talún arna aithint sa LSMATS:

- Forbairt chomhdhlúite a sheachadadh ar bhealach inar féidir leas a bhaint as an mbonneagar agus na seirbhísí iompair atá ann cheana féin, agus taitneamhachtaí agus áiseanna in aice láimhe, de réir phrionsabail na Forbartha Idirthuais Dírithe (TOD);
- Dlúis i bhforbairtí cónaithe agus fostaíochta amach anseo a mhéadú;
- Tosaíocht a thabhairt d'fhorbairt úsáide measctha a laghdaíonn an gá le taisteal;
- Beidh gach limistéar forbartha nua lán-thréscaoilteach do choisithe agus rothaithe agus féachfar le deiseanna a bhaint amach chun tréscailteacht na modhanna seo a fheabhsú i gceantair forbartha atá ann cheana féin; agus
- Tabharfaidh leagan amach na bhforbairtí nua tús áite do shiúl agus do rothaíocht agus cumasóidh sé chun a bheith ina soláthar éifeachtach de sheirbhísí iompair poiblí.

Plean Forbartha Luimnigh - 2022 - 2028

Plean Forbartha Luimnigh, 2022– 2028 (an Plean) an chéad cheann a ullmhaíodh do Chathair agus do Chontae Luimnigh agus tiocfaidh sé in ionad Plean Forbartha Chathair Luimnigh, 2010 – 2016 (arna leathnú) agus Fhorbairt Chontae Luimnigh, 2010 – 2016 (arna leathnú). Tá fis straitéiseach mar bhonn agus mar thaca ag an bPlean chun fás inbhuanaithe Luimnigh sa todhchaí a threorú mar seo a leanas:

Luimneach – Réigiún Cathrach Glas Cois Uisce

Faoi 2030, beidh Luimneach ina réigiún cathrach glas ar Inbhear na Sionainne ceangailte trí dhaoine agus áiteanna. Bainfear é seo amach trí rannpháirtíocht, nuálaíocht, agus forbairt uirbeach athléimneach agus pobail tuaithe féinchothabhálacha.

Is iad seo a leanas na Príomh-Uaillmhianta don Plean:

Réigiún Glas

Forbróidh Luimneach mar gheilleagar atá inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de agus neodrach ó thaobh carbóin de - ceannródaí san fhás inbhuanaithe. Tacófar leis seo trí shoghluaisteacht ghníomhach a chur chun cinn feadh líonraí glasa agus gorma, rud a chruthóidh áit tharraingteach shainiúil le maireachtáil, le hoibriú ann agus le cuairt a thabhairt air.

Cathair Abhann

Cuirfidh Luimneach spás ar fáil do dhaoine taitneamh a bhaint as an abhainn. Le beochan cois uisce, déanfar rochtain phoiblí a mhéadú agus deiseanna áineasa nua a chruthú do chónaitheoirí agus do chuairteoirí.

Pobail Athléimneacha, Nasctha agus Uilechuimsitheacha

Déanfaidh forbairt Luimnigh amach anseo é níos fusa maireachtáil go hinbhuanaithe agus a bheith ullmhaithe go maith don todhchaí, ag méadú deiseanna do ghluaiseacht agus nascacht idir pobail.

Geilleagar Inbhuanaithe, Nuálaíoch agus Iomaíoch

Geilleagar cuimsitheach, féinchothaitheach a bheidh i réigiún Luimnigh a bheidh tógtha ar fhás agus nuálaíocht agus a uasmhéadóidh a bhuntáistí iomaíocha. Feabhsóidh sé seo fiontair áitiúla, meallfaidh sé infheistíocht idirnáisiúnta ar bhealach a ráthóidh cáilíocht na beatha.

Tá deich gcuspóir straitéiseacha idirnasctha mar bhonn agus thaca ag an bhFís agus na Príomh-Uaillmhianta a bhaintear amach trí chaibidlí an Plean mar seo a leanas:

1. Geilleagar Luimnigh a fhás agus deiseanna a chruthú tríd an acmhainneacht forbartha a uasmhéadú trí bhuntáistí iomaíocha Luimnigh a chur chun cinn agus a fheabhsú, lena n-áirítear a shuíomh straitéiseach, nascacht agus inrochtaineacht ar mhargaí idirnáisiúnta, lucht saothair oilte agus ardchaighdeán beatha;
2. Aistriú chuig geilleagar carbóin-neodrach atá inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de;
3. A chinntiú go bhfuil forbairt nua chónaithe ar an gcaighdeán is airde, a chumasaíonn roghanna saolré agus go soláthraítear bonneagar fisiciúil, pobail, áineasa agus taitneamhachta in éineacht le pobail inbhuanaithe, shláintiúla, chuimsitheacha agus athléimneacha a chruthú;
4. Carachtar uathúil Luimnigh a chosaint agus tacú le agus éascú a dhéanamh ar athbheochan agus comhdhlúthú na Cathrach, na mbailte agus na sráidbhailte trí thionscnaimh um an ríocht phoiblí agus um chomhforbairt áite agus trí aghaidh a thabhairt ar áitribh fholmha agus thréigthe chun timpeallachtaí dlúth tarraingteach, bríomhara agus sábháilte a chruthú chun cónaí, oibriú, cuairt a thabhairt orthu agus infheistíocht a dhéanamh. A chinntiú go gcuirtear an caighdeán is airde i bhfeidhm maidir le prionsabail na ríochta poiblí agus an dearaidh uirbigh ar gach forbairt nua lena n-áirítear foirgnimh shainchomhartha a thógáil i láithreacha cuí;
5. Timpeallacht iomaíoch a chruthú inar féidir gnó a dhéanamh agus forbairt inbhuanaithe agus eacnamaíoch, fiontar agus giniúint fostaíochta a chur chun cinn, a chumasú agus tacú léi i limistéir a bhfuil rochtain orthu ar mhodhanna iompair poiblí agus inbhuanaithe, agus ag an am céanna lonnaithe agus limistéir thuaithe a chumasú ionas go mbeidís féinchothabhálach trí nuálaíocht agus éagsúlú an gheilleagair thuaithe;
6. An spleáchas ar charranna a laghdú agus modhanna inbhuanaithe iompair a chur chun cinn agus a éascú a thugann tosaíocht do shiúl, do rothaíocht agus d'iompar poiblí, agus ag an am céanna leibhéal cuí de bhonneagar bóithre, acmhainn bóithre agus bainistíocht tráchtá a sholáthar chun tacú le forbairt reatha agus amach anseo agus chun nascacht a fheabhsú;
7. Úsáid inbhuanaithe príomhbhonneagar Luimnigh a chosaint, a fheabhsú agus a chinntiú, lena n-áirítear soláthairtí uisce agus áiseanna cóireála fuíolluisce, soláthar fuinnimh lena n-áirítear fuinneamh in-athnuaite, leathanbhanda agus iompar;
8. Limistéir oidhreachta nádúrtha, bonneagair ghlais agus spáis oscailte a chosaint, a fheabhsú agus a nascadh ar mhaithe le leas na cáilíochta beatha, na bithéagsúlachta, na speiceas agus na ngnáthóg faoi chosaint, agus ag an am céanna an cumas chun oiriúnú don athrú aeráide agus bearta riosca tuilte a éascú;
9. Oidhreacht thógtha agus chultúrtha Luimnigh a chosaint, a chaomhnú agus a fheabhsú, trí fheasacht a chur chun cinn, trí úsáid a bhaint as reachtaíocht ábhartha oidhreachta agus trína chinntiú go gcuirtear prionsabail deartha uirbigh ar ardchaighdeán i bhfeidhm ar gach forbairt nua. An prionsabal go gcuireann forbairt dea-phleanáilte agus comhtháite le hinbhuanaitheacht, le tarraingteacht agus ba chóir go mbeadh cáilíocht ceantair i gcroílár aon togra; agus
10. Tacú le fás san earnáil turasoireachta i Luimneach agus príomhdheiseanna a thapú chun an earnáil a fhás bunaithe ar cheithre príomhspreagadh – Uiscebhealaí, Gníomhaíochtaí, Oidhreacht, Ealaíona agus Cultúr, i dtimpeallacht uirbeach agus tuaithe.

Cuideachta Chalafort na Sionainne Fhainge - Fís 2041

In 2013, foilsíodh Fís Cuideachta Chalafort na Sionainne, Fhainge (SFPC) 2041 agus leagtar amach ann máistirphlean chun soláthar bonneagair agus seirbhísí calafoirt a chur chun cinn agus tacú leis in Inbhear na Sionainne thar thréimhse 30 bliain. Aitheanta go hidirnáisiúnta agus go náisiúnta mar cheann de na trí chroí-chalafort ar oileán na hÉireann, soláthraíonn suíomh an SFPC do chalafort an-inrochtana le nascacht bóithre maith agus rochtain iarnróid a bheidh ar fáil sa ghearrthéarma.

Is í an Fhís ná Calafort na Sionainne agus Fhainge a shuíomh mar phríomhspreagthóir geilleagrach trína bhonn sócmhainní a fheabhsú agus a ghíaráil chun freastal ar infheistiú amach ón gcósta agus ar tír mór laistigh dá chuan agus in aice leis. Tríd an SFPC, tabharfar tacaíocht d'fheabhsú an bhonneagair nascbhealaigh agus iarnróid, ionas gur féidir seirbhísí feabhsaithe, iomaíocha agus éifeachtúla a chur ar fáil do chustaiméirí agus díreoidh sé ar sholáthar seirbhísí agus bonneagair ar bhealach a sholáthraíodh toradh leordhóthanach ar chaipiteal agus ag an am céanna comhthéacs íogair comhshaoil ina bhfeidhmíonn sé a chosaint

Tá Straitéis Forbartha Calafort san áireamh i bhFís SFPC 2041 agus tá sí bunaithe ar na trí phrionsabal seo a leanas;

- Bainistíocht ghníomhach ar Dhugaí Luimnigh;
- Leathnú suntasach ag Calafort Fhainge; agus

- Tionscal mórsála a bhaineann le calafoirt a chur chun cinn ar Inbhear na Sionainne.

Maidir le Dugaí Luimnigh, sa SFPC áirítear na cuspóirí seo a leanas:

- An lasta reatha tréchar a chothabháil agus a leathnú;
- Duga Ted Russell agus a shaoráidí fairsinge calaithe a chur chun cinn go gníomhach chun gnó nua calafoirt a mhealladh;
- Soláthar a dhéanamh do thrádstóráil nua de réir mar a thagann sé chun cinn;
- Sócmhainní neamhlárnacha a chur chun cinn do ghníomhaíochtaí eile a bhaineann nó nach mbaineann le calafoirt; agus
- Dugaí Luimnigh a chomhtháthú leis an gcathair trí nascacht níos fearr agus feabhsuithe amhairc.

Leagtar amach i bhFís 2041 SFPC go bhfuil Dugaí Luimnigh ag feidhmiú faoi láthair mar chalafort inmharthana agus mar aonán tráchtála a chuireann go mór le brabúsacht SFPC i gcónaí. Táthar ag súil go leanfaidh Duganna Luimnigh leis an tréchar lasta atá ann faoi láthair a choimeád le hacmhainneacht do ghnó suntasach nua réamh-mheasta agus déanfar an áis a bhainistiú go gníomhach ina leith seo.

Cé go bhfuil 75.1 heicteár in Eastát an Chalafoirt, ní úsáideann oibríochtaí calafoirt reatha ach timpeall 11 heicteár (Duga Ted Russell). Cé go bhfuil limistéar suntasach talún faoi úinéireacht tríú páirtí agus go n-úsáidtear é le haghaidh gníomhaíochtaí nach mbaineann le calafoirt, sainaithníodh thart ar 15.12 heicteár talún, atá faoi úinéireacht SFPC, mar thalamh barrachais do na riachtanais oibríochtúla reatha. Chuige seo, sainaithníodh ceithre shuíomh laistigh de Dhugaí Luimnigh mar shócmhainní 'neamhlárnacha' agus tá siad ar fáil le haghaidh úsáide eile. Taispeántar iad seo i dTábla 2.1 thíos.

Chun tuiscint ar acmhainn gach sócmhainne a éascú, soláthraítear measúnú comhthéacsúil ar gach réadmhaoin i bhFís 2041 a scrúdaíonn sonrúcháin chríosaithe agus taitneamhachta,

deiseanna rochtana, soláthar seirbhíse agus úsáidí féideartha atá ag teacht le beartas agus treoir phleanála atá ann cheana féin. Tá gá le húsáid éifeachtach tráchtála a thabhairt do na sócmhainní neamhfheidhmíochta seo, chun toradh tráchtála a ghiniúint don SFPC. Cé go bhféadfadh na sócmhainní neamhlárnacha freastal ar úsáidí den chineál céanna leo siúd atá ann cheana féin laistigh d'Eastát an Chalafoirt níos leithne, tá a fhios ag SFPC a chónarai atá an talamh do Lár Chathair Luimnigh agus an acmhainneacht atá ag na tailte cur le forbairt eacnamaíoch todhchaí na cathrach.

Cé go spreagann Fís 2041 SFPC díolachán aonair gach ceann de na ceithre réadmhaoin seo, cuireann sé chun cinn chomh maith breithniú malartach agus comhchoiteann na maoine. Agus tacaíocht iomlán á tabhairt do choincheap Ghleann Fhuinneamh na Sionainne, measann Fís SFPC go bhfuil acmhainn ann do Dhuganna Luimnigh agus dá sócmhainní neamhlárnacha a bheith curtha chun cinn mar Pháirc Fuinnimh Mara, ag freastal ar thrí fheidhm ar leith ach atá idirspéach ar a chéile:

- Mar bhraisle taighde chun taighde a chur chun cinn, geilleagar an réigiúin a neartú agus teicneolaíocht a fhorbairt;
- Tionscadail úrnua fuinnimh in-athnuaite agus éifeachtúlacht fuinnimh a sheachadadh le slabhraí soláthair áitiúla faoi bhláth; agus
- Láithreáin taispeána fréamhshamhail a sholáthar, ag cur fuinneamh in-athnuaite chun cinn agus oideachas a chur ar an bpobal.

Ina theannta sin, sainaithnítear le Fís SFPC go bhfuil deis shuntasach laistigh de bhainistiú gníomhach Dugaí Luimnigh, na háiseanna calafoirt a chomhtháthú níos fearr le ceantar uirbeach Chathair Luimnigh. Tá Dugaí Luimnigh laistigh d'achar siúlóide éasca ó Chathair Luimnigh a cheadódh do na tailte leas láithreach a bhaint as na háiseanna iompair phoiblí atá laistigh de lár na cathrach. Aithníonn Fís SFPC freisin go mbeadh rochtain ar shaoráidí iompair phoiblí ardchaighdeán pleanáilte, lena n-áirítear bealaí glasa, Bus Mear-Iompar (BRT) moltaí agus láithreáin pháirceála agus taistil ag dul chun tairbhe freisin d'aon tograí athfhorbartha laistigh de na Dugthailte, as a dtiocfaidh forbairt inbhuanaithe le spriocanna comhroinnte cora iompair ionsaitheach.

Maidir le comhtháthú le fabraic uirbeach Chathair Luimnigh, aithnítear i bhFís SFPC 2041 go bhfuil Dugaí Luimnigh scoite amach le ballaí arda cloiche, geataí glasáilte agus trádstóráil, rud a chruthaíonn bacainn idir gníomhaíocht an chalafoirt agus an Chathair. Maidir leis seo, sonraítear i bhFís an SFPC go bhféadfaí cur i láthair amhairc Dhugaí Luimnigh a fheabhsú trí chóireáil tírdhreacha agus moltar trí láithreáin ina ndíreoidh an SFPC oibreacha feabhsúcháin agus é ag tabhairt faoi chothabháil ghinearálta agus oibreacha feabhsúcháin chomh maith ar limistéar oibriúcháin an Chalafoirt. Is iad seo a leanas na trí láithreán:

- An príomhbhealach isteach feithicle;
- Acomhal an R510 agus Siúlóid James Casey; agus
- Geataí Isteach Cosanta ag Cé na nGálbhád.

Láithreán Dugaí Luimnigh	Méid	Acmhainneacht Forbartha (Fís SFPC 2041)
Páirc Ghnó Dún Búinne	11.73ha	Is mó a oireann d'úsáid thionsclaíoch éadrom / tráchtála a léiríonn na húsáidí atá ann cheana féin thar timpeall. Rochtain dhíreach féideartha ar Dhuganna Ted Russell trí Láithreán 2 'The Wishbone'
The Wishbone	3.12ha	Cuireann an talamh seo acmhainneacht ollmhór ar fáil chun na bainc talún atá ann cheana féin laistigh d'Eastát an Chalafoirt a fheabhsú agus a nascadh.
Muilte Bannatyne	Achar urláir de 3,129sqm	Tá acmhainneacht ollmhór forbartha ag an bhfoirgneamh agus d'fhéadfaí é a úsáid le haghaidh ilchuspóirí, le húsáid fhéideartha tráchtála/chathrach ar an mbunurlár agus úsáid oifige/cónaithe lastuas. De rogha air sin, d'fhéadfaí an foirgneamh a úsáid mar oifig shuaitheanta do chuideachta FDI ar mian leis lonnú i limistéar athghiniúna cóngarach do lár na cathrach.
Teach na Mairnéalach	Foirgneamh 432sqm ar shuíomh de 0.17 heicteár.	Tá cumas forbartha ollmhór ag an bhfoirgneamh agus d'fhéadfaí é a úsáid chun críocha iolracha, lena n-áirítear úsáid oifige / tráchtála in úsáid aonair nó foroinnte ina ilúsáidí ar nós seomraí oifige seirbhísithe.

Creat-Straitéis Cheantar Dugthailte Luimnigh

Arna fhoilsiú in 2018, ullmhaíodh Creat-Straitéis Cheantar Dugthailte Luimnigh chun tacú le Fís 2041 Chuideachta Chalafoirt na Sionainne Fhainge. Is é cuspóir na Creatstraitéise ná calafoirt inmhathana oibre a éascú ag Duga Ted Russell, iompar níos fearr agus rochtain níos fearr ar an gcalafoirt oibríochta agus toradh tráchtála ar shócmhainní neamhlárnacha atá sa bhreis ar riachtanais oibríochtúla an chalafoirt.

Aithnítear sa Chreatstraitéis go bhfuil Dugthailte Luimnigh mar phríomhlíonú leathnaithe do Chathair Luimnigh. Cuimsíonn tailte an Chalafoirt 2.15 ciliméadarcois uisce, leis an tSionainn ó thuaidh agus Bóthar an Duga (N69) ó dheas. Leagtar amach sa Chreatstraitéis nach mór cumas forbartha Cheantar Dugaí Luimnigh sa todhchá a chothromú le feidhmiú Dhuga Ted Russell mar chalafoirt inmhathana oibre i gcathair atá á hathrú.

Tá sé mar aidhm ag an bhfís atá mar thaca ag an gCreatstraitéis:

“Úsáid a bhaint as cur chuige fócasaithe, chun Dugthailte Luimnigh a athnascadh leis an gcathair agus leis an mótarbhealach, chun na duganna oibre a chothabháil agus chun tailte agus foirgnimh nach bhfuil lárnach a thuilleadh d’oibríochtaí lárnacha Dhuga Ted Russell a athfhorbairt go héifeachtach, le béim ar fhorbairt Páirc Eacnamaíoch Dugthailte Luimnigh”

Táthar ag súil go leanfaidh Dugaí Luimnigh ar aghaidh ag coinneáil a dtréach lastais reatha le hacmhainneacht do ghnó suntasach nua réamh-mheasta. Cé go bhfuil 45.5 heicteár in Eastát an Phoirt i Luimneach, ní úsáideann oibríochtaí calafoirt reatha ach timpeall

14.7 heicteár (Duga Ted Russell). Dá bhrí sin, aithníodh thart ar 30.8 heicteár talún, atá faoi úinéireacht SFPC, mar thalamh farasbarr ó thaobh riachtanais oibríochta calafoirt reatha. Chuige sin, chomh maith le Duga Ted Russell a choinneáil mar chalafoirt inmhathana oibre, cuirtear chun cinn sa Creat-Straitéis athghiniúint agus athúsáid foirgneamh agus talún atá folamh ar imeall an Chalafoirt, ag soláthar raon deiseanna tráchtála chun an tairiscint iomlán de Chathair Luimnigh a neartú.

Aithnítear sa Chreatstraitéis 10 gcuspóir forbartha, agus déanfar iad seo a sheachadadh trí roinnt príomh-idirghabhálacha.

Áirítear sa Chreatstraitéis sraith Cuspóirí Straitéiseacha agus áirítear leo *inter alia*:

SO1. Duga Ted Russell: Tacú le Calafort faoi bhláth atá ag fás.

1. *Seachadadh Máistirphlean Fís 2041 SFPC glactha a éascú agus soláthar calafoirt nua-aimseartha agus comhdhlúite. Tacaíocht a thabhairt do ról tábhachtach an chalafoirt agus é a chur chun cinn laistigh den gheilleagar áitiúil agus níos leithne.*
2. *Feabhas a chur ar nascacht bóithre ón mótarbhealach go hacomhal Ascaill Atlas chomh maith le feabhsú agus uasghrádú acomhal Bóthar an Duga/Ascaill Atlas.*

SO3. Forbairt Inbhuanaithe: Athúsáid foirgneamh folamh agus suíomhanna neamhlárnacha a chur chun cinn. *Athúsáid foirgneamh atá folamh agus láithreáin athfhorbraíochta a chur chun cinn agus a chinntiú go n-úsáideann gach forbairt nua fuinneamh agus uisce chomh héifeachtach agus is féidir agus cur chuige nuálaíoch a ionchorprú maidir le spás oscailte agus bithéagsúlacht.*

SO4. Naisc Inbhuanaithe: Naisc a fheabhsú agus naisc leis an gcathair a chothabháil. *Chun soláthar dóthanach páirceála a chinntiú gar do spás urláir fostaíochta, chun cuidiú le haththosaíocht a thabhairt do Bóthar an Duga ó artaire atá faoi cheannas feithicle go dtí ceann le soláthar feabhsaithe do choisithe agus do rothair agus chun nascacht a chothabháil agus a fheabhsú go háirithe idir Duga Ted Russell agus talamh úrnua i gCorcach an Rí.*

SO7. Féiniúlacht: Ardchaighdeán dearaidh a chur chun cinn agus an bailleadhreach a fheabhsú. *Forbairt ar ardchaighdeán dearaidh a chur chun cinn a uasmhéadaíonn an suíomh cois farraige agus a chomhlánaíonn féiniúlacht Cheantar Dugaí Luimnigh mar Pháirc Eacnamaíochta. Carachtar agus foirm áitiúil na bpríomhthairsí a urrumú, lena n-áirítear sócmhainní stairiúla an chalafoirt agus a struchtúir chosanta.*

Aithníodh roinnt idirghabhálacha do Cheantar na nDugthailte chun feabhas a chur ar oibríochtaí calafoirt laistigh de Dhuga Ted Russell agus leas a bhaint as sócmhainní neamhlárnacha leis na Dugthailte.

Idirghabháil 3 - Muilte & Sadhlann Bannatyne

Acmhainneacht Forbartha:

- Is foirgneamh aolchloiche 5 stór os cionn urlár na talún bogtach é Muileann Bannatyne le hachar urláir de 3,129 méadar cearnach, agus is struchtúr ilstór coincreit threisithe gan fhuinneog é an Sadhlann Ranks le hachar urláir de 2,928 méadar cearnach; agus
- Bheadh sé inmhianaithe úsáidí tionsclaíochta muirí a éascú laistigh den fhoirgneamh agus d’fhéadfaí breithniú a dhéanamh freisin ar úsáidí ardteicneolaíochta, oideachais, gnó agus tionscail éadroma/déantúsaíochta eile.

Idirghabháil 4 – Cnuasach Oidhreacht

Acmhainneacht Forbartha:

- Tá go leor de na foirgnimh agus na gnéithe bunaidh calafoirt a tógadh sa naoú haois déag i bhfoirceann thoir an chalafoirt, tadhlaigh le Siúlóid Shéamais Uí Chathasaigh agus in aice le lár na cathrach. Tá sé saibhir ó thaobh oidhreacht chultúrtha agus ailtireachta de agus tá go leor foirgneamh agus gnéithe breátha ann ar struchtúir chosanta iad. Aithnítear deis an limistéar seo den chalafoirt a athcheangal leis an gCathair;
- Is oifig riaracháin í Oifig na Máistrí Cuain faoi láthair don SFPC agus leanfar den úsáid seo amach anseo d’ainneoin athlonnú an droichid meáchain agus na feidhmeanna riaracháin a ghabhann leis; agus
- Tá SFPC tiomanta do Dhuga Ted Russell a dhéanamh níos aeistéitiúla agus níos comhtháite go sóisialta trí thógáil ar a straitéis rochtana poiblí reatha. Breathnóidh SFPC ar thionscnaimh chun an calafort a chomhtháthú go héifeachtach leis an gCathair agus chun naisc shochoaíocha a chruthú cosúil le himeachtaí muirí a óstáil. Déanfar machnamh freisin ar thógáil ar choincheap Dhuga Ted Russell mar ‘Ionad’ do cheolchoirmeacha ceoil ad hoc nó gníomhaíochtaí cultúrtha.

Idirghabháil 5 – Páirc Ghnó Chorcach an Rí

Acmhainneacht Forbartha:

- Tá banc talún suntasach faoi úinéireacht SFPC laistigh de Pháirc Ghnó Chorcach an Rí, atá bainte den chalafoirt oibriúcháin agus farasbarr do riachtanais an chalafoirt faoi láthair agus amach anseo. D’fhéadfadh an banc talún seo cóngarach do lár na cathrach freastal ar fhorbairt de chineál tionsclaíochta a bhaineann le hoibríochtaí calafoirt nó ar leithligh uaidh;
- Tá dhá dháileacht talún comhdhéanta de láithreán úrnua agus athfhorbraíochta agus tá an dá bhruach talún oiriúnach d’fhorbairt láithreach/áitíocht le húsáidí cuí a bhaineann le tionscal/muirí; agus
- Aitheanta mar ní suntasach do na bainc talún seo tá an acmhainneacht chun soláthar a dhéanamh do nasc díreach, inmheánach leis an gcalafoirt oibriúcháin, dá mbeadh gá ann amach anseo, le stráice talún i gcruth v (cnáimhín súgartha) a bhfuil an cumas acu bóthar rochtana, nó cosán siúil/rothar a sholáthar.

Idirghabháil 6 – Páirc Eacnamaíoch Cheantar Dugthailte Luimnigh

Acmhainneacht Forbartha:

- Dírithear sa Chreatstraitéis seo ar na Dugthailte a chur chun cinn mar Pháirc Eacnamaíochta le fócas ar úsáidí agus tástáil teicneolaíochta agus fuinneamh mara; agus
- Tá cáilíochtaí suímh Dhuganna Luimnigh cóngarach do lár na cathrach ach le rochtain láithreach ar an ngréasán bóithre náisiúnta is cáilíochtaí tarraingteacha iad d’infheisteoirí ionchasacha agus aithnítear iad i gcur chun cinn an choincheapa de Pháirc Eacnamaíochta Dugthailte Luimnigh.

Ollscoil Luimnigh - Plean Straitéiseach 2019-2024

I bPlean Straitéiseach Ollscoil Luimnigh (OL) 2019-2024, leagtar amach na huailmhianta don Ollscoil sa toadhchá agus foláionn sé fíis le bheith ina "pobal scoláirí le cáil dhomhanda air as sármhaitheas, cruthaitheacht, nuálaíocht, fiontraíocht agus rannpháirtíocht". Sonraítear i bPlean Straitéiseach OL go bhfuil OL ag iarraidh ceann scríbe sármhaitheasa san oideachas, sa taighde agus sa nuálaíocht a chruthú a mheallfaidh an fhoireann den chaighdeán is airde agus na mic léinn is fearr ó gach cuid den tsochaí, in Éirinn agus thar lear, agus a chinnteoidh go mbeidh Luimneach agus an tIarlthar Láir aitheanta mar áiteanna iontacha le maireachtáil agus le hoibriú iontu.

Áirítear i bPlean Straitéiseach OL 5 Phríomhspríoc:

1. Oideachas a Athrú;
2. Sármhaitheas Taighde;
3. Idirnáisiúnú;
4. Cathair agus Réigiún; agus
5. Samhail Oibriúcháin

Maidir le Sprioc 4: Cathair agus Réigiún, luaitear i bPlean Straitéiseach Ollscoil Luimnigh, go dtacóidh siad le cur chun feidhme 'Tionscadal Éireann 2040 - Creat Náisiúnta Pleanála' agus 'Luimneach 2030', chun tacú le forbairt de réigiún níos láidre de Luimneach agus an tIarlthar Láir. Luaitear i bPlean Straitéiseach OL "go gcabhróidh sé seo le féachaint ar an gcathair agus ar an réigiún mar shuíomh tosaíochta chun cuairt a thabhairt air, chun oibriú, chun staidéar a dhéanamh agus chun cónaí ann, rud a dhéanfaidh OL níos tarraingtí do mhic léinn ionchasacha, don fhoireann agus do chomhpháirtithe tionscail".

Maidir leis seo, tá Cuspóir san áireamh i bPlean Straitéiseach OL: A chinntiú go gcuireann Campas Chathair Luimnigh go mór leis an athnuachan de Chathair Luimnigh Is é an gníomh gaolmhar don chuspóir seo ná: Bunú Campas Chathair Luimnigh OL ag aomhal Dhroichead an tSáirséalaigh agus Cé Uí Eoghanáin mar chuid d'athnuachan chathair Luimnigh.

Campas Lár na Cathrach UL - Iar-láithreán Dunne's

Tá Ollscoil Luimnigh tiomanta do champas comhoibriúch bríomhar a bhunú i gcroílár Chathair Luimnigh, a roinneann mic léinn, comhpháirtithe agus an pobal, a sheachadann aschuir agus torthaí, a mbeidh tionchar sóisialta agus eacnamaíoch aige go háitiúil agus go domhanda. Beidh an fhorbairt seo ina chatalaíoch ollmhór ar fhás agus ar théarnamh Lár na Cathrach.

Beidh an leathnú campais amach anseo ar sheansuíomh Dunnes Stores, atá ar bhruach na Sionainne i lár na cathrach in aice le Droichead an tSáirséalaigh.

Plean Straitéiseach Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh 2018-2022

Tá sé mar aidhm ag Plean Straitéiseach Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh (ITL) 2018-2022 a ról mar ghineadóir eacnamaíoch a neartú agus tacú lena nuailmhianta a bheith ina hOllscoil Theicneolaíoch. Sa Plean Straitéiseach, leagtar amach misean, fíis, fealsúnacht oideachais agus luachanna athshainithe na hInstitiúide do na cúig bliana amach romhainn. Is í fíis ITL go dtí 2022 ná a bheith mar phríomhsholáthraí ardoideachais atá dírithe ar an mac léinn, bunaithe ar thaighde, ábhartha don tionscal agus inrochtana do chách.

Aithnítear sa Plean Straitéiseach láidreacht réigiún an Iarlthair Láir mar atá aitheanta sa Chreat Pleanála Náisiúnta (NPF) agus go bhfuil ITL, trí a thairiscint ardoideachais agus taighde fheidhmigh, rannpháirtíocht agus ábharthacht don tionscal, lena gcinntítear ról tábhachtach maidir le deiseanna infheistíochta agus fostaíochta a mhealladh agus a choinneáil sa réigiún. Aithnítear sa Plean Straitéiseach cúig thosaíocht straitéiseach agus cúig chumasóir, a thacóidh leis an Institiúid i mbaint amach a fíis straitéisí. Cúig

thosaíocht straitéiseacha:

1. Líon na mac léinn a mhéadú agus ár ndaonra mac léinn a éagsúlú;
2. Rannpháirtíocht a chomhdaicheadh agus foghlaim a léiríonn riachtanais an tionscail;
3. Cumas Taighde, Forbartha agus Nuálaíochta (RDI) ITL a mhéadú i réimsí a bhfuil tionchar soiléir eacnamaíoch agus sóisialta acu don réigiún;
4. Rannpháirtíocht na bpáirtithe leasmhara a dhoimhniú agus ár dtionchar ar an réigiún a mhéadú; agus
5. Plean forbartha campas ITL a sheachadadh chun eispéireas na mac léinn a fheabhsú

Cúig chumasóir straitéiseacha:

1. Rannpháirtíocht Foirne;
2. Cultúr & Cumarsáid;
3. Bainistíocht Acmhainní Straitéiseach & Infheistíocht;
4. Próisis Chinnteoireachta Feasacha; agus
5. Branda, Féiniúlacht & Lucht Tionchair.

Tosaíocht Straitéiseach Uimh. 5: Plean forbartha campais ITL a sheachadadh chun eispéireas na mac léinn a fheabhsú:

Chun an tosaíocht seo a bhaint amach, déanfaidh ITL:

- Leanúint ar aghaidh ag leathnú spás agus cumas fíisiciúil an champais;
- Timpeallacht champais a fhorbairt a sheachadann cothromaíocht chuí de spásanna dinimiciúla agus solúbtha dár bpobail oideachais;
- Timpeallacht fhisiciúil agus fhíorúil inrochtana a chruthú a éascaíonn foghlaim aonair agus grúpa agus a uasmhéadaíonn úsáid áiseanna ar mhaithe le mic léinn agus leis an réigiún; agus
- Úsáid a bhaint as príonsabail chathair-réigiún Lár-Iarlthar Luimnigh lena chinntiú go leanfar ag forbairt na gcampas ITL atá suite lasmuigh de Chathair Luimnigh (de réir Plean Champais 2030).

Máistirphlean Campas ITL 2030

Forbraíodh "Máistirphlean Campas 2030" Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh €200m mar fhreagra ar fhás gan fasach ar fud réimsí disciplín ITL mar Ealaín agus Dearadh, Innealtóireacht agus Daonnachtaí. Léirítear i Máistirphlean Campas ITL freisin an méadú ar Ionaid Fiontraíochta ITL agus na hacmhainní taighde fheidhmigh, nach raibh ina gcuid de na máistirphleananna bunaidh nuair a forbraíodh na campais ag deireadh na 1990idí.

Beidh Máistirphlean an Champais ina spreagadh suntasach do gheilleagar réigiún Luimnigh agus an Mheán-Iarthair. Feicfidh an infheistíocht 50,000 méadar cearnach breise d'áiseanna nua chomh maith le hathchóiriú fairsing ar na háiseanna atá ann cheana féin. Infheisteofar é ar fud na gceithre champas atá ag ITL cheana féin – a ceanncheathrú i bPáirc Mhaigh Lise; LSAD (Sráid an Chláir, Luimneach); a champas i dTiobraid Árann ITL i nDurlas agus i gCluain Meala – chomh maith le campas úrnua de 7,000 méadar cearnach ag Cuanach, Luimneach.

Luimneach 2030 Máistirphlean Láithreáin Cleeves

Tá tús curtha leis an bpróiseas máistirphleanála do thionscadal Cheathrú Cois Abhann Cleeves tar éis ceapadh na Foirne Dearaidh, Pleanála agus Bainistíochta Tionscadal ag DAC Fiche Tríocha Luimnigh. Beidh príomhról ag an suíomh cois abhann i gclaochlú níos leithne na cathrach agus an réigiúin, rud a léiríonn deis uathúil chun forbairt ardchaighdeán ilchineálach ar scála a fhorbairt a bhunathróidh na láithreáin ardacmhainneachta atá comhchosúil le spéirlíne Lár Chathair Luimnigh a bhfuil cáil uirthi as a túr simléir brící dearga. Meastar go mbeidh costas iomlán an tionscadail idir €250 - €300 milliún agus tógfaidh sé thart ar seacht mbliana é a sheachadadh.

Is éard a bheidh i gceist leis an gcéad chéim eile den chlár ná Máistirphlean Chéim 1 a ullmhú don fhorbairt, a bheidh le críochnú faoi mhí an Mheithimh 2021. Áireofar leis an bpróiseas Máistirphleanála comhairliúcháin phoiblí chun rannpháirtíocht an phobail áitiúil agus an phobail níos leithne a chinntiú maidir le todhchaí an láithreáin. Nuair a bheidh Máistirphlean Chéim 1 curtha i gcrích, bogfaidh an Fhoireann Tionscadail ar aghaidh chuig céimeanna foirmiúla dearaidh an tionscadail.

Oibreacha Uasghrádaithe Shráid O'Connell

I dTionscadal Athbheochana Shráid Uí Chonaill, cumhdaítear an ceantar idir na hacmhail le Sráid na Danmhairge/Cé Artúir agus Sráid Shisil/Sráid Shisil Íochtarach. Is é aidhm uileghabhálach an tionscadail go mbeadh an tsráid mar thosaíocht do choisithe go príomha, agus í solúbtha in úsáid ag an am céanna.

Áireofar leis an Tionscadal Athbheochana:

- Cosáin níos leithne agus limistéir bhreise do choisithe ionas go bhféadfaidh daoine teacht le chéile, trádáil ar an tsráid, agus 'criosanna doirte' ó shiopaí agus caiféanna ar an tsráid;

- Troscán sráide a sholáthar ar Shráid Uí Chonaill lena n-áirítear áiteanna suí, crainn, plandú, seastáin rothair, agus soilsiú, chomh maith le gnéithe cosúil le dealbha, plasanna coisithe agus suiteálacha uisce;
- Dromchla roinnte a thabhairt isteach, áit a mbeidh an cosán agus an carrbhealach ag an leibhéal céanna;
- Lána bus a thabhairt isteach agus laghdú ar leithead na lánaí tráchta;
- Acomhail boird ardaíthe chun an trácht a mhoilliú; agus
- Athlonnú spásanna páirceála agus lódála ó Shráid Uí Chonaill go dtí na sráideanna taoibh in aice láimhe.

Cé Artúir

Tá sé beartaithe Ionad Siopadóireachta Ché Artúir a athfhorbairt amach anseo. Tá Foireann Seachadta Tionscadal bunaithe ar a bhfuil Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, DAC Fiche Tríocha Luimnigh agus Tiernan Properties (úinéir Cé Artúir).

Beidh an Moladh Tionscadal Tásach den láithreán 4 acra ina scéim ilchineálach ardchaighdeán ina mbeidh:

- Siopa ilranna miondíoltóra suaitheanta nua;
- Aonaid nua miondíola agus bia & dí;
- Eispéireas miondíola athchumraithe in Ionad Siopadóireachta Ché Artúir;
- Pictiúrlann ilphléacs den scoth;
- Spás oifige 'LEED Gold';
- Carrchlós ilstóir;
- Athchóiriú ar ollmhargadh Tesco a bhfuil ag trádáil go rathúil; agus
- Aonaid chónaithe eagraithe timpeall ar chlós lárnach thart ar 200 go 250 aonad á gcur ar fáil thar 4 urlár

Láithreán Opera Luimnigh

Forbairt shuntasach tráchtála a bheidh i dtionscadal Láithreán Opera Luimnigh agus ceann a dhéanfaidh ionadaíocht ar son sheasamh Luimnigh mar cheann scríbe tosaigh le haghaidh infheistíocht isteach ar leibhéal réigiúnach agus náisiúnta araon.

Lonnaithe laistigh de chroílár Lár Chathair Luimnigh, tá an láithreán athfhorbraíochta lonnaithe i mbloic mhór cathrach atá ceangailte le Plás an Bhainc, Sráid Eibhlín, Sráid Mhichíl, Sráid Rutland agus Sráid Phádraig. Tá an suíomh suite ag tá taobh thuaidh den Cheathrú Sheirseach Luimnigh agus a imlíne comhdhéanta d'ardáin Sheirseacha atá slán den chuid is mó feadh Sráid Eibhlín, Sráid Phádraig agus Sráid Rutland. Tá roinnt foirgneamh ar an suíomh cheana féin le leibhéil éagsúla luacha oidhreachta. Is sainairíonna é an timpeallacht ghinearálta máguaird ná forbairt ilchineálach lena n-áirítear miondíola, oifigí, fóillíocht, áiseanna institiúideacha agus pobail, chomh maith le roinnt réadmhaoine cónaithe.

Príomheilimint de Phlean Eacnamaíochta agus Spásúlachta Luimnigh 2030 is ea athfhorbairt chuimsitheach a bhaint amach ar an Láithreán Ceoldrámaíochta a aithníodh mar ríthábhachtach sa Chathair. Aithníodh go bhféadfadh an Suíomh Opera cur go mór le neartú Lár na Cathrach, agus é ar cheann de na príomhthionscadail bhunathraithe i Lár na Cathrach. Tá an i bPlean Luimnigh 2030 réiteach úsáide measctha faoi cheannas gnó don Láithreán Opera lena n-áirítear forbairt shuntasach oifige agus raon úsáidí forlíontacha.

Thug Plean Luimnigh 2030 breac-chuntas freisin ar an ngá atá le cearnóg phoiblí nua a sheachadadh le naisc chuig gach imeall den bhloc uirbeach ar ais go comhthéacs níos leithne Chathair Luimnigh. I bPlean Luimnigh 2030, leagadh amach raon forálacha d'fhorbairt an Láithreáin Opera sa todhchaí lena n-áirítear paraiméadair spáis urláir, limistéar spáis oscailte, úsáidí talún, spás poiblí agus tréscailteacht, caomhnú agus taisteal gníomhach.

Rinne Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh iarratas ar athfhorbairt ar an Láithreán Opera i mí an Mhárta 2019 agus thug an Bord Pleanála cead don fhorbairt i mí Feabhra 2020. Tá an scéim bheartaithe comhdhéanta d'fhorbairt ilchineálach lena n-áirítear úsáidí cónaithe, oifige, miondíola, caifé/bialann, arasán agus úsáidí cathartha/cultúrtha. A cearnóg/plaza poiblí nua ar fáil do lár an láithreáin freisin. Tá raon airde na bhfoirgneamh ceadaithe idir 3 stór agus 15 stór.

Áirítear na gnéithe seo a leanas san fhorbairt cheadaithe:

- Foirgneamh de 4-6 stór ina bhfuil Oifig thar Mhiondíola, Bialann/Caifé/Beár ar an mbunurlár;
- Foirgneamh de 3-5 stór comhdhéanta d'Óstán agus úsáid Chónaitheach os cionn Miondíola san íoslach agus ar an mbunurlár;
- Foirgneamh de 3-4 stór a chuimsíonn Bialann/Caife/Beár;
- Foirgneamh de 4-5 stór ina bhfuil Leabharlann Nua na Cathrach (Halla an Bhaile) ar gach urlár lena n-áirítear Caifé/Bialann ag leibhéal an íoslaigh agus Miondíol san íoslach le húsáid Leabharlainne agus Oifige os a chionn;
- Foirgneamh de 4 stór comhdhéanta de Mhiondíol ag an íoslach & urlár na talún le Cónaithe os a chionn;
- Foirgneamh de 11-15 stór a chuimsíonn foirgneamh Oifige Sainchomhartha le Miondíol, Caifé/Beár/Bialann/Oifig ar an mbunurlár;
- Foirgneamh de 4 stór (coinnithe) ina bhfuil úsáidí Bialainne/Caifé/Áitribh Cheadúnaithe ar an mbunurlár & Oifig os a chionn; agus
- Cearnóg/Plás Poiblí Nua i Lár an láithreáin.

Arís Uirbe

Réamhrá

p38

Anailís Uirbeach

p39

Forbairt Stairiúil

p42

Limistéir Chaomhantais agus
Struchtúir Chosanta

p44

Radhairc Suntacha agus Sainchomharthaí Tíre

p46

Ionaid agus Campais Tráchtála

p54

Topagrafaíocht agus Tírdhreach
Ceantair Saintréithe

p5
6

Bonneagar Iompair

p58

Spás Oscailte

p64

Láithreáin Deise

p66

Láithreáin 2030 Luimnigh

p70

Limistéir
Athghiniúna

p74

Limistéir Thábhachta

p76

Príomhlimistéir
Fáis

p78

An Spéirlíne agus Gníomhaíocht Foirgnimh Ard

p8
0

Achoimre

p84

Réamhrá Anailís Uirbeach

Is é cuspóir na Coda seo tuiscint chuimsitheach a fháil ar struchtúr uirbeach Chathair Luimnigh, trí anailís uirbeach, a bheidh mar bhonn eolais do chatagóirí na gceantar laistigh de Chathair Luimnigh atá oiriúnach, a bhfuil an acmhainneacht acu, a dteastaíonn breithniú cúramach uathu agus nach bhfuil oiriúnach d'fhoirgnimh arda.

Trí thabhairt faoi anailís ar shaintréithe uirbeacha Luimnigh, cuirfear an bonn ar fáil chun treoir foirgneamh ard a fhorbairt don Chathair. Aithneofar sa phróiseas anailíse radhairc shuntasacha agus sainchomharthaí tíre áitiúla nach mór a choinneáil agus sainaitheoidh sé gnéithe agus tréithe na timpeallachta nádúrtha agus tógtha atá mar thréith ag an gCathair. Cabhróidh sé freisin le tuiscint a fháil ar cá háit a bhféadfadh caomhnú na spéirlíne a bheith riachtanach chun carachtar codanna den Chathair a chaomhnú.

Tá an cur chuige seo ag teacht leis na Treoirínte um Airde Foirgnimh, 2018 ina moltar go ndéanfaí measúnú ar charachtar agus ar shuíomh láithreach áite chun cabhrú le hógairreachtaí áite agus a cumas forbartha nó athraithe a bhunú agus deiseanna forbartha nua a shainiú agus bonn eolais a thabhairt dá dhearadh.

Sa chuid seo, tugtar faoi mhionanailís uirbeach trí scrúdú a dhéanamh ar na sraitheanna a shainíonn foirm uirbeach Chathair Luimnigh.

Tá an próiseas anailíse uirbigh bunaithe go ginearálta ar an modheolaíocht 'sraitheach', a úsáidtear i staidéir chomhchosúla a rinneadh sa RA. An cur chuige a glacadh:

- Sainaitheann na príomhthréithe agus na hógairreachtaí de Chathair Luimnigh;
- Tugtar breac-chuntas ar na téamaí, lena n-áirítear *inter alia* radhairc shuntasacha agus sainchomharthaí tíre áitiúla, topagrafaíocht, lárionaid agus gréasán iompair phoiblí;
- Tugtar comhthuiscint ar na sraitheanna a chuidíonn le sainaitheant na gceantar saintréithe éagsúla atá ann cheana féin laistigh de Chathair Luimnigh agus tugtar tuiscint níos fearr ar airde foirgneamh ar fud na Cathrach agus ceantair ina bhfuil cumas foirgneamh arda;
- Cuirtear an bonn ar fáil le haghaidh aicmiú foirgneamh ard / ordlathas ina dtugtar cuntas ar na limistéir shainaitheanta agus atá bunaithe ar airde an chomhthéacs reatha; agus
- Úsáidtear na limistéir a aithníodh tríd an bpróiseas seo mar bhunús do mheasúnú breise ar chumas airde foirgnimh ag leibhéal níos áitiúla.

Murab ionann agus an mhodheolaíocht 'sraitheach' ní fhorleagtar na sraitheanna chun léarscáil chinnte a sholáthar de na limistéir a fheictear a bheith in ann tacú le, nó nach bhfuil oiriúnach, d'fhorbairt foirgneamh arda. Ina áit sin cuireann sé an t-eolas a bhailítear ar gach sraith san áireamh agus cur chuige níos comhthéacsúla á chur i bhfeidhm maidir le forbairt foirgneamh arda i gCathair Luimnigh. Soláthróidh sé seo níos mó solúbthachta maidir le measúnú a dhéanamh ar limistéir ina bhfuil acmhainneacht d'fhoirgnimh arda i gCathair Luimnigh.

Tá na sraitheanna anailíse uirbeacha a sainaitheann bunaithe ar Threoirínte Airde Foirgnimh, treoir an tionscadail, an Cruinniú Tionscnaimh, eolas áitiúil, agus staidéir fhasacha. Ní thugtar tosaíocht ná rangú ar ord na sraitheanna mar is é an cuspóir atá leo ná tuiscint chuimsitheach a sholáthar go carnach ar struchtúr uirbeach na Cathrach.

Forbairt Stairiúil

Sa chéad sraith den anailís uirbeach, déantar scrúdú ar fhorbairt stairiúil Chathair Luimnigh agus conas a mhúnlaigh sí struchtúr agus foirm uirbeach na Cathrach mar atá sé sa lá atá inniu ann. Tugtar léiriú tosaigh freisin ar cheantair a d'fhéadfadh a bheith íogair d'fhoirgnimh arda mar gheall ar a gcarachtar stairiúil agus/nó ailtireachta.

Limistéir Chaomhantais agus Struchtúr Chosanta

Cathair shaibhir staire í Luimneach ina bhfuil Croílár Seoirseach. San iomlán tá ceithre Limistéir Chaomhantais ainmnithe i gCathair Luimnigh, a bhfuil tréithe sainiúla ag gach ceann díobh agus tá íogairreachtaí ar leith acu maidir le foirgnimh arda. Sa sraith seo, aithnítear gach Limistéir Chaomhantais agus tugtar dá haird na cinn a d'fhéadfadh a bheith míchuí nó iad siúd a d'fhéadfadh roinnt ceantair a sholáthar a bhféadfadh forbairt níos airde a bheith suite go hógair agus ar scála.

Radhairc Suntasacha agus Sainchomharthaí

Sa sraith seo den phróiseas anailíse, déantar measúnú ar radhairc speisialta a bunaíodh roimhe seo a bhfuil suntas straitéiseach leo do Chathair Luimnigh agus sainaitheann conairí radhairc suntasacha ar aon dul leo seo.

Ionaid agus Campais Tráchtála

Sa sraith seo den anailís, aithnítear ionaid tráchtála laistigh den Chathair, lena n-áirítear Ionaid Cheantair, Chomharsanachta agus Áitiúla. Tá na hionaid seo, go háirithe Ionaid Cheantair, tábhachtach toisc go soláthraíonn siad fócas le haghaidh diansaothraithe agus an acmhainneacht le freastal ar riachtanais eacnamaíocha agus sóisialta comhaimseartha, ag teacht le héiteas SPPR 2 de na Treoirínte um Airde Tógála.

Aithnítear freisin na príomhchampais laistigh den Chathair, lena n-áirítear campais sláinte agus oideachais, toisc gur minic gur féidir leo seo freastal ar sholáthar foirgneamh arda agus a bpleananna féin a bheith acu mar gheall ar a nádúr.

Topagrafaíocht agus Tírdhreach Ceantair Saintréithe

Aithnítear sa sraith seo coinníollacha topagrafacha uathúla Chathair Luimnigh, ina n-aithnítear ceantair ina bhféadfadh ingearchló agus feiceálacht dul i bhfeidhm ar sholáthar foirgneamh arda.

Bonneagar Iompair

Toisc go bhfuil na Treoirlínte um Airde Foirgnimh i bhfabhar airde foirgneamh i gceantair a bhfuil dea-inrochtaineacht iompair phoiblí acu, aithnítear sa sraith seo an bonneagar iompair atá ann faoi láthair a fhreastalaíonn ar Chathair Luimnigh. Tugtar aghaidh freisin ar aon togra nó uasghrádú nua leis an mbonneagar seo. Is é an aidhm atá ann ná inrochtaineacht Chathair Luimnigh a bhunú agus, dá réir sin, na ceantair a d'fhéadfadh éascú, ar bhealach inbhuanaithe, méadú ar dhlúis trí fhoirgnimh arda.

Spás Oscailte

Aithnítear sa sraith seo spásanna oscailte atá ann cheana féin toisc gur acmhainn iad laistigh den Chathair. Cé gur féidir le foirgnimh arda tionchar amhairc a bheith acu ar spás oscailte atá ann cheana féin, is saincheistanna tábhachtacha iad rochtain ar spás oscailte agus soláthar spáis oscailte freisin agus cinneadh á dhéanamh an bhfuil suíomh oiriúnach don diansaothrú a bhaineann le foirgnimh arda.

Láithreáin Deise

Aithníodh roinnt láithreán deise, agus d'fhéadfadh go gcuirfeadh forbairt/athfhorbairt deis ar fáil d'airde foirgneamh méadaithe.

Plean Luimnigh 2030

Sa sraith seo, scrúdaítear Luimneach 2030 mar go n-aithnítear roinnt láithreán straitéiseach laistigh de Lár Chathair Luimnigh a bhfuil an cumas acu tionscadail bhunathraithe a sheachadadh.

Limistéir Athghiniúna

Sa sraith seo, aithnítear na 4 limistéir athghiniúna laistigh den Chathair agus aithnítear na prionsabail a bhaineann le gach limistéir, lena bhforbairt treoraithe ag Plean Forfheidhmithe Chreat Athghiniúna Luimnigh. D'fhéadfadh go dtabharfadh forbairt na gceantar seo deis chun foirgnimh níos airde a chuimsiú sa chomhthéacs áitiúil.

Limistéir Thábhachta

Aithnítear sa sraith seo na ceantair atá tábhachtach i gcomhthéacs shainiú charachtar uirbeach Chathair Luimnigh. Áirítear leis seo an spás oscailte poiblí agus limistéir thaitneamhachta, foirgnimh oidhreachtá tábhachtacha agus sainchomharthaí tíre áitiúla agus cultúrtha atá mar chuid carnach de charachtar uathúil uirbeach na Cathrach.

Príomhlimistéir Fáis

Cé go bhfuil go leor de na limistéir seo aitheanta cheana féin agus go dtugtar aghaidh go mion ar a bhforbairt sa todhchaí i Luimneach 2030, nascann an tsraith anailíse seo na ceantair seo le limistéir fáis seanbhunaithe na Cathrach chun pictiúr iomlánaíoch a sholáthar i dtéarmaí na gceantar airde atá sa Chathair faoi láthair agus láithreacha féideartha amach anseo. San anailís, tugtar léiriú ar a mhéid atá an cumas ag an gCathair athrú, fás agus forbairt thar am.

An Spéirlíne agus Gníomhaíocht Foirgnimh Ard

Sa sraith seo, leagtar amach suíomh na bhfoirgneamh arda atá ann cheana féin agus ceapann sé láithreacha ar bith ina bhfuil cead pleanála ar marhain d'fhoirgnimh arda. Aithnítear freisin iarratais pleanála bheo agus pleanála le déanaí ar fhoirgnimh arda laistigh den Chathair.



Forbairt Stairiúil

Ón tráth ar bhunaigh na Lochlannaigh é timpeall na bliana 922 AD, tá méadú suntasach tagtha ar thábhacht Luimnigh mar lonnaithe chomh maith lena fhairsinge fisiceach. Tá céimeanna forbartha na Cathrach fós inléite inniu i bhfoirm uirbeach agus i gcarachtar na Cathrach, a eascraíonn as an gcomhcheangal dá phlean agus dá fhábairc thógtha.

Le forghabháil Normannach Luimnigh sa bhliain 1195, tháinig forbairt ar bhaile meánaoiseach ar scála mór agus thug sé roinnt de na sainchomharthaí tíre tábhachtacha áitiúla don Chathair, lena n-áirítear ballaí Luimnigh, Chaisleán Luimnigh agus Ardeaglais Mhuire. Bhí an baile meánaoiseach comhdhéanta de dhá phríomhcheantar, roinnte ag an abhainn; An Baile Gallda, ar Oileán an Rí, agus an Baile Gaelach, atá suite soir ó dheas ar an mórthír. Tá leagan amach bunaidh Luimnigh Meánaoise fós le feiceáil i gcroílár stairiúil na Cathrach, le ballaí na cathrach, a bhfuil a scáth fós ann inniu, ag dul i bhfeidhm ar an sráid-dreach agus ar phatrún na sráideanna.

Bhí an seachtú haois déag foréigineach agus millteach don Chathair, a d'fhulaing ceithre léigear sna blianta 1642, 1651, 1690 agus 1691 mar chuid de na cogáí cathartha. Mar sin féin, ón gcuid níos déanaí den haois, d'fhorbair an Chathair de réir a chéile ó na duganna ar an tSionainn. Faoi na 1760idí bhí an Chathair faoi bhrú le leathnú, rud a d'fhág gur baineadh anuas ballaí Luimnigh. Shocraigh an tiarna talún áitiúil agus an MP Edmund Sexton Pery cathair nua a thógáil ar a thalamh ó dheas de Luimneach meánaoiseach. Sa bhliain 1769 chuir Christopher Colles plean le chéile don chathair nua seo bunaithe ar fhoirmiú ar nós greille. Is í an chathair bhríci nua darb ainm Newtown Pery, lárionad eacnamaíoch na Cathrach faoi láthair. Tá carachtar an-difriúil ag baint leis agus na ceantair eile den chathair stairiúil sa mhéid is gur forbairt phleanáilte í a bhfuil foirgnimh ón 18ú haois (Seoirseacha) den chuid is mó inti. I Topographical Dictionary de 1837 le Lewis, tugadh 'ceann de na bailte nua-aimseartha is dathúla in Éirinn'8.

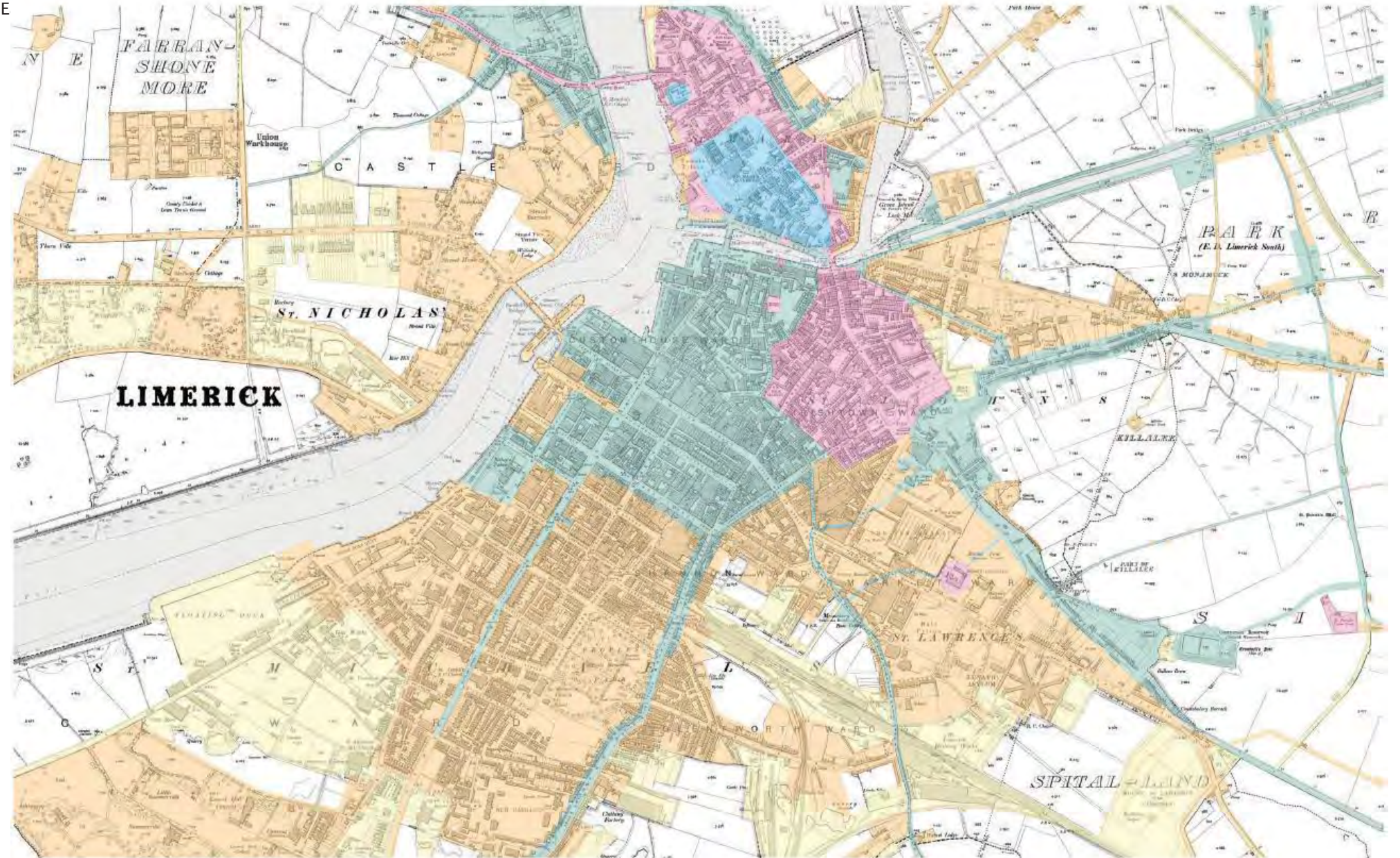
Tréimhse athraithe agus fairsingithe mór eacnamaíochta a bhí sa naoú haois déag do Luimneach le ról thionsclaíochta na Cathrach neartaithe ag an bhforbairt den tseirbhís iarnróid agus na duganna. I measc na struchtúr tábhachtacha a bhaineann leis an aimsir thionsclaíoch seo tá Muileann Bananntyne ar Bhóthar an Duga, An Ghráinseach agus Muileann Plassey, atá suite ar bhruach na Sionainne lastuaidh den Chathair. Tá tábhacht spéise ailtireachta agus sóisialta ag go leor de na foirgnimh thionsclaíocha seo

agus cuireann sé go mór le carachtar na Cathrach, agus amhail a chuireann na lánáí de thithe beaga aon urláir agus dhá stór a bhí ar fáil d'oibrithe tionscail baile.

Sa naoú haois déag cuireadh go leor seirbhísí ar fáil don Chathair chomh maith le go leor eaglaisí agus scoileanna breátha, lena n-áirítear Coláiste Mhuire gan Smál agus Scoil E

Le leathchéad bliain anuas tháinig athrú eile ar Luimneach agus í tagtha chun bheith ina cathair nua-aimseartha. Mar is amhlaidh le formhór na gcathracha nua-aimseartha, ó na 1970idí, tá cuideachtaí ilnáisiúnta tar éis teacht in ionad go leor de na tionscail thraidisiúnta ag fágáil láithreán athfhorbraíochta móra laistigh den Chathair. Tá

na Cathrach trína gcampas substaintiúil a lonnú i bpuriláin thoir na Cathrach.



■ To c. 1100 ■ c. 1100 to c. 1600 ■ c. 1600 to c. 1786 ■ c. 1786 to c. 1840 ■ c. 1840 to c. 1900

Léarscáil 3.1: Fás Chathair Luimnigh go dtí 1900, bunaithe ar Atlas Baile Stairiúil na hÉireann

Limistéir Chaomhantais agus Struchtúir Chosanta

Tá ceithre Limistéir faoi Chaomhnú Ailtireachta i gCathair Luimnigh (ACAnna) mar a leanas:

- ACA 1A Lár na Cathrach Theas & Newtown Pery;
- ACA 1B An Cuarbhóthar Theas;
- ACA 1C Ascaill Uí Chonaill;
- ACA 2 Cearnóg Eoin;
- ACA 3 Bóthar Bhéal Átha na Cora; agus
- ACA 4 Bóthar na hInse / Bóthar Shíol Bhroin

Tá éagsúlacht shuibhir oidhreachta sa Chathair ina limistéir chaomhantais óna Croílár Seoirseach atá dírithe ar Lár na Cathrach Theas agus Newtown Pery, agus spásanna uirbeacha stairiúla ar nós Cearnóg Eoin áit a bhfuil foirgnimh agus séadchomharthaí suntasacha ailtireachta suite taobh le taobh. Cosnaíonn na limistéir chaomhantais chomh maith limistéir ina bhfuil teaghaisí sraithe dúchasacha deireadh na naoú haoise déag agus tús an fichiú haois chomh maith le samplaí d'éagsúlachtaí ar na tíopeolaíochtaí Vichteoiriacha déanacha agus Éadroma ar Bhóthar na hInse/Shíol Bhroin. Tá príomhfhoirgnimh shuntasacha agus institiúideacha a chuireann le carachtar agus inléiteacht na Cathrach cosanta freisin ag na hainmniúcháin limistéir chaomhantais lena n-áirítear Séipéal agus Mainistir an tSlánaitheora Naomh Alphonsus Ligouri, suíomh Choláiste Mhuire gan Smál agus suíomh Covent Chnoc San Uinseann laistigh den Cuarbhóthar Theas agus ACA na Sráide Nua.

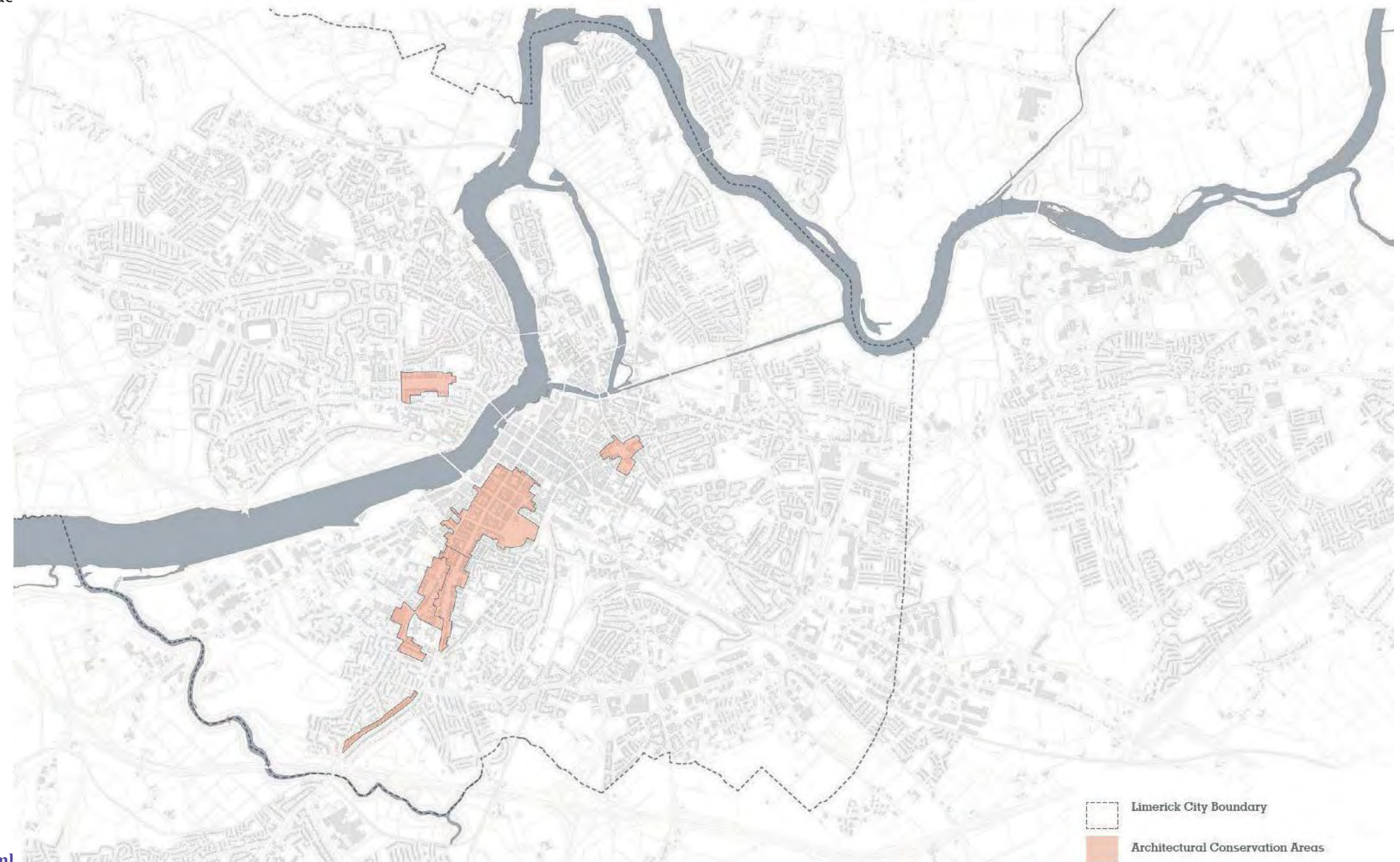
Is é cuspóir an ainmniúcháin ACA ná tréithe speisialta agus sainghnéithe na gceantar seo a chosaint ar ghníomhartha míchuí. Cé go mbeidh íogaireachtaí ar leith ag baint le gach limistéir ar leith maidir le foirgnimh arda, níor cheart breathnú orthu mar limistéir ina bhfuil eisiámh iomlán. Ag brath ar nádúr an limistéir chaomhantais ar leith, d'fhéadfaí a mheas go bhfuil cuid acu míchuí agus d'fhéadfadh go mbeadh poitéinseal ag ceantair áirithe d'fhorbairt níos airde atá suite go híogair agus ar scála.

Maidir leis na limistéir chaomhantais i gcroílár na Cathrach, go háirithe ACA Lár na Cathrach Theas agus Bhaile Nua Phiaraís, a léiríonn an croilimistéir gnó agus a d'fhreastail ar ard-dlúis de suas le foirgnimh sraithe Seoirseach de sé stór a chuimsigh raon úsáidí, lena n-áirítear miondíola, tráchtála agus cónaithe ar na hurláir uachtaracha, d'fhéadfadh go mbeadh acmhainneacht áirithe acu freastal ar fhoirgnimh níos airde ar bhonn láithreán sonrach. Ní mór d'aon fhorbairt dá leithéid comhtháthú leis an mbailéireach mórthimpeall, lena n-áirítear na comhréireanna seasta agus siméadracht chomhchuí ordaithe shráideanna an Chroílár Seoirseach.

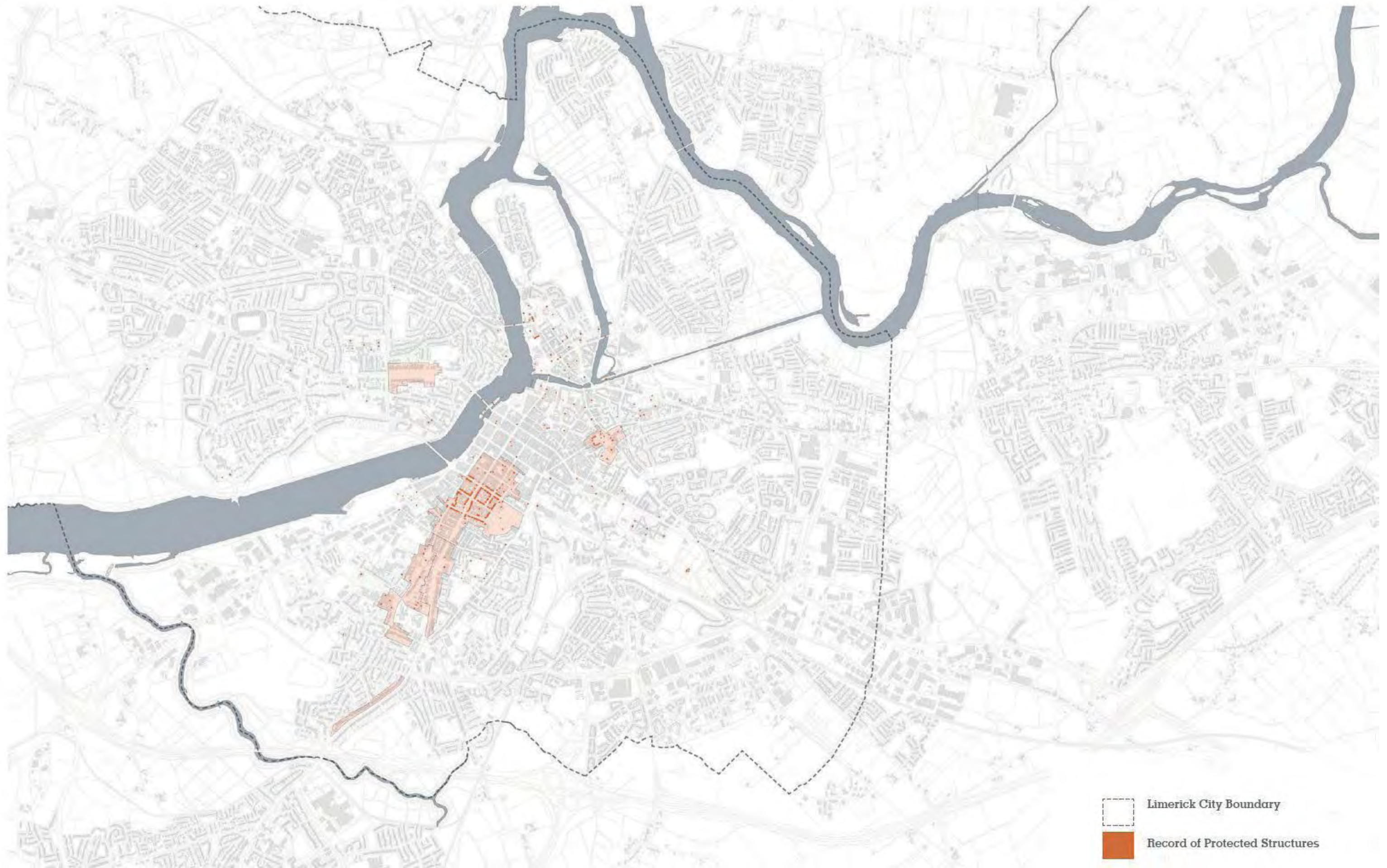
Tá na limistéir chaomhantais atá lasmuigh de lár na cathrach agus a bhfuil a gcarachtar ailtireachta léirithe ag na sraitheanna iomadúla de thithe sraithe ó dheireadh na naoú haoise déag, tús an fichiú haois agus meastar nach bhfuil siad chomh hoiriúnach céanna sa Chathair d'fhoirgnimh arda.

Tá cuid mhór de Struchtúir Chosanta Chathair Luimnigh suite laistigh den Bhaile Meánaoise agus den síneadh Seoirseach leis an gCathair ón 18ú hAois. Ina measc seo tá iarsmaí ó Luimneach meánaoiseach ar nós ballaí na Cathrach agus Caisleán Luimnigh, chomh maith le roinnt foirgneamh suntasach, mar séipéil, ardeaglaisí agus áiseanna oideachais. Cuireann na foirgnimh seo agus a suíomhanna go mór le carachtar agus inléiteacht na Cathrach.

Tá suíomh Struchtúr Cosanta freisin mar chuid riachtanach de charachtar an fhoirgnimh, go háirithe nuair a dearadh an chúirtealáiste chun cur le carachtar nó feidhm an fhoirgnimh. Ní mór suíomh na bhfoirgneamh seo agus an tionchar amhairc orthu sin a bhreithniú nuair a scrúdaítear an acmhainneacht le haghaidh forbairt níos airde sa Chathair.



Léarscáil 3.2: Limistéir Chaomhantais



Léarscáil 3.3: Struchtúir Chosanta

Radhairc Suntacha agus Sainchomharthaí Tíre

Is meascán d'eilimintí é spéirlíne na Cathrach;

scála ginearálta na bhfoirgneamh, na sráideanna agus na spásanna ó cheantar go ceantar, sainchomharthaí tíre móra ar an spéirlíne, foirgnimh aonair níos airde, grúpaí foirgneamh níos airde agus gnéithe tírdhreacha. Cé go bhfuil caidreamh seanbhunaithe idir radhairc straitéiseacha agus forbairt foirgneamh arda laistigh de chathair, breathnaíodh go diúltach ar an gcomhghaolmhaireacht seo go ginearálta. Mar sin féin, d'fhéadfadh sé go gcuirfeadh sé go híogair foirgnimh arda i gcúinsí áirithe spéis amhairc leis an spéirlíne, go soláthródh sé inléiteacht mar ghléas aimsithe bealaigh laistigh den fhoirm uirbeach nó go bhfreastalódh sé ar bhraislí d'fhorbairt d'fhoirngimh arda atá ann cheana féin a chomhdhlúthú agus an spéirlíne a aontú.

Is mór ag formhór na ndaoine Cathair Luimnigh sa chiall is mó feadh radharcanna tábhachtacha ar nós Abhainn na Sionainne nó radhairc lánléargais ó phointí amhairc laistigh agus lasmuigh den Chathair. D'fhéadfadh tábhacht straitéiseach a bheith leo seo agus ionchais a bhfuil luach speisialta taitneamhachta ag baint leo, a mbíonn meas ag líon mór daoine orthu. Is féidir meas a bheith orthu freisin laistigh de chomhthéacs áitiúil atá tábhachtach do charachtar agus inléiteacht na gceantar laistigh den Chathair.

Radhairc Líneacha d'Fhoirgnimh Sainchomhartha, Ballaí na Cathrach & Spéirlíne na Cathrach

Tarlaíonn Radhairc Líneacha nuair a bhíonn foirgneamh sainchomhartha amháin (m.sh. Caisleán Luimnigh) an príomhphointe fócais laistigh den chosán amhairc. Is gnách go mbíonn radhairc frámaithe laistigh de chonairí radhairc measartha cúng.

Mar gheall ar thopagrafaíocht Chathair Luimnigh, a bailedhreacha ardchaighdeáin, a aibhneacha agus a tírdhreacha, chomh maith lena sainchomharthaí tíre, tá go leor radharcanna suntasacha laistigh den Chathair.

Léiríonn na radharcanna taitneamhachta teorainn amhairc sheachtrach na Cathrach, na príomhcheantair charachtair, agus príomhghnéithe spéirlíne na Cathrach. Tá tábhacht straitéiseach ag baint leis na radhairc seo do Chathair Luimnigh. Rinneadh na cineálacha radhairc a fuarthas a chatagóiriú i dtrí chineál a chomhcheanglaíonn an radharc agus an áit amhairc chun eispéireas radhairc a bhaint amach. Is iad seo a leanas na cineálacha radhairc teoriciúla a bhaineann le Cathair Luimnigh:

1. Inbhear na Sionainne Inbhear Loch Luimnigh
Radhairc ghleann íseal ar Chathair Luimnigh. 10m-20m in airde

2. Portach Chnoc na gCreabhar, Co. an Chláir - Caomhnú dúlra
Suas le 310m in airde.

3. Áth an Choite, Co. Luimnigh
Suas le 50m in airde.

4. Baile an Fhaoitigh, Co. Luimnigh
Suas le 110m in airde.

Ionchais Abhann

Is iondúil go mbaintear taithí d'ionchais Abhann, agus tú ag trasnú droichead, cé go bhfuil níos mó i gceist ná sin. Tagraíonn ionchais Abhann sa chás seo don chumas féachaint ar fhoirgneamh/foirgnimh sainchomhartha ó dhroichid.

Cé go dtugann go leor trasrianta droichid deiseanna chun sos a ghlacadh chun leas a bhaint as na radhairc, is féidir taitneamh a bhaint as radhairc freisin agus a bhíonn an breathnóir ag bogadh trasna droichid.

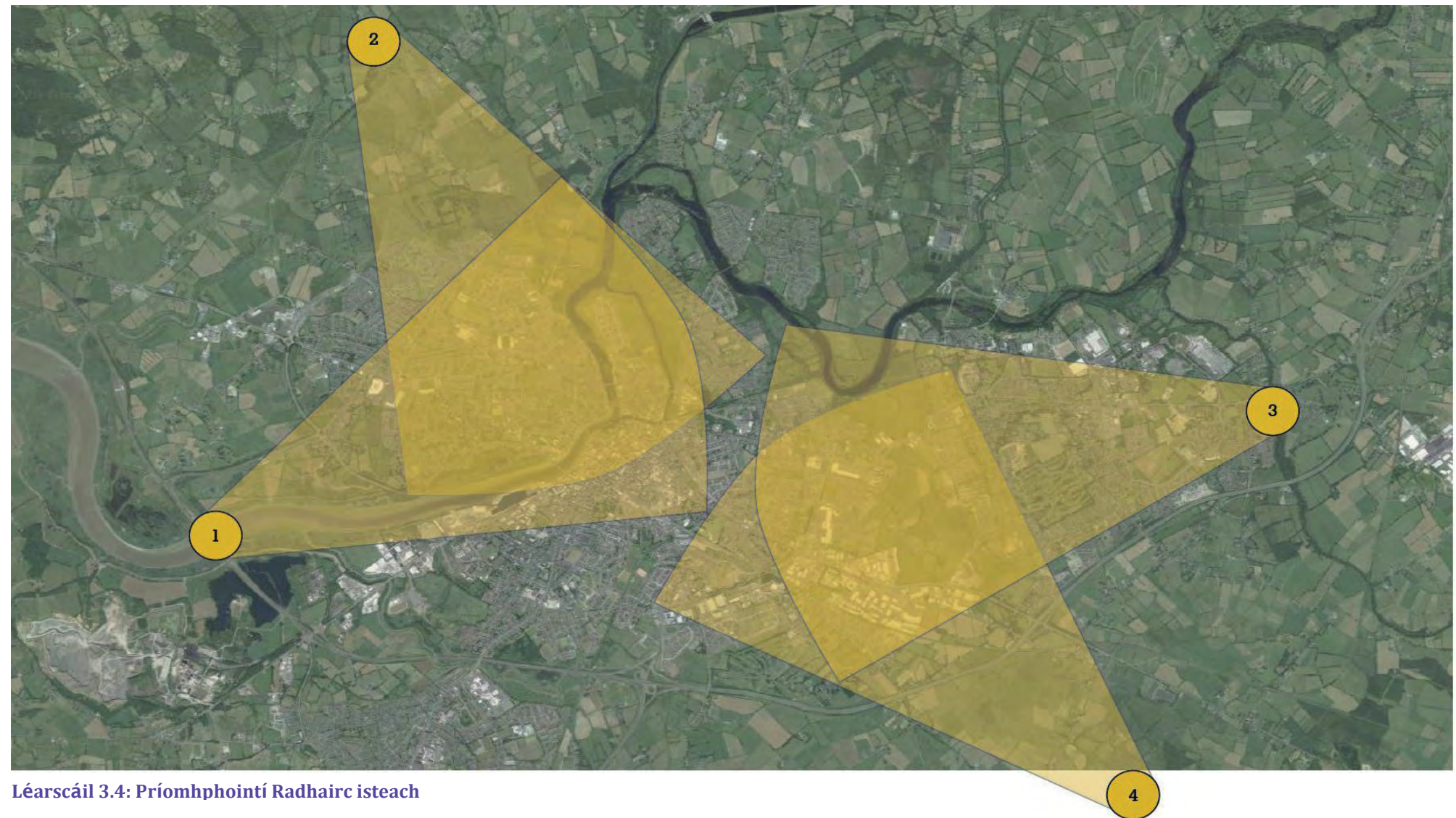
Radhairc Bhóthar Isteach

Is minic a thugann ionchais Bhóthair isteach an 'chéad imprisean' ríthábhachtach ar chathair don chuariteoir. I gcás

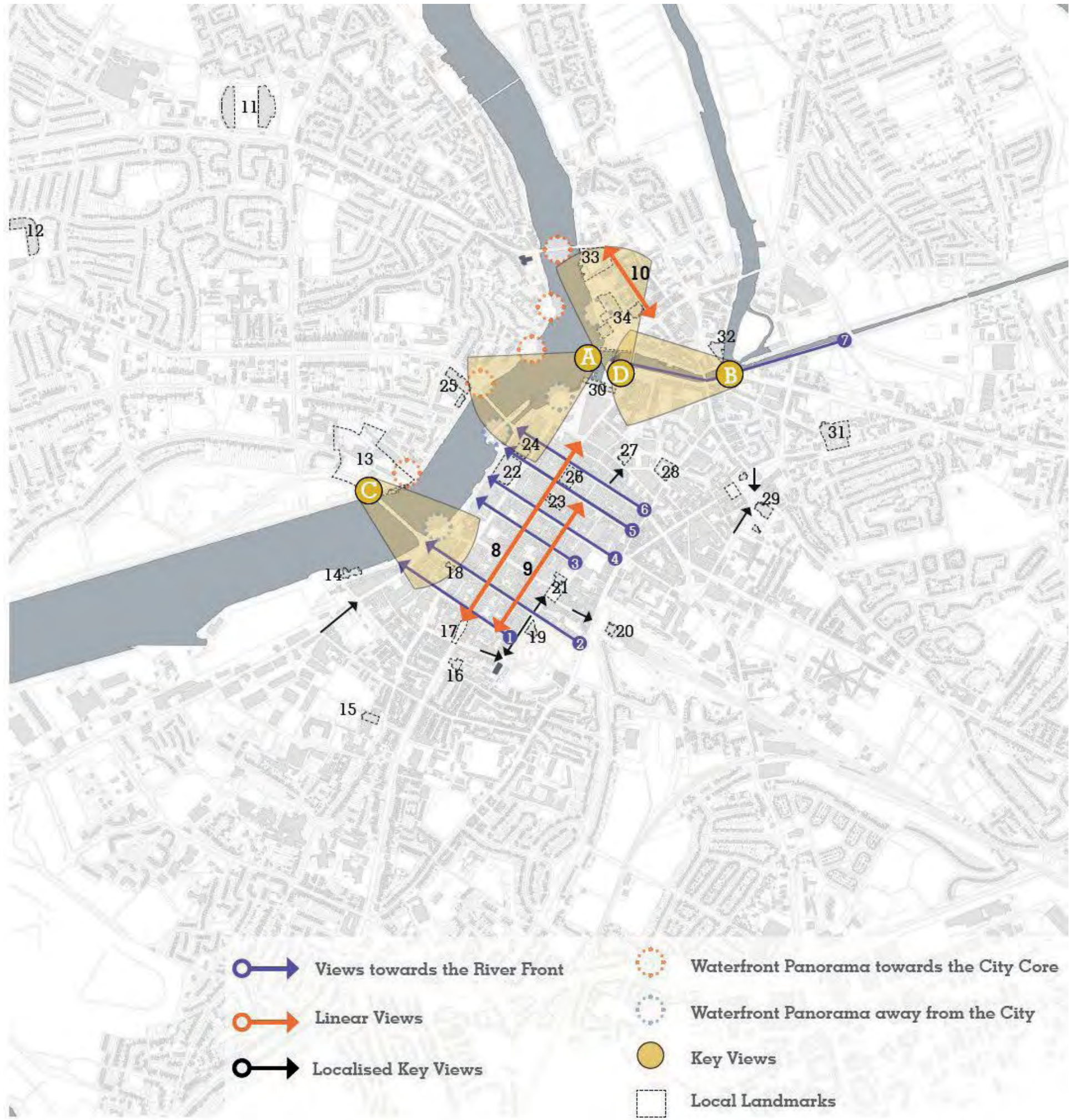
Chathair Luimnigh tugann a leithéid d'ionchais tuiscint láithreach don lucht féachana ar thopagrafaíocht agus ar charachtar na Cathrach.

Ba chóir go bhféachfadh forbairt le bac a sheachaint ar

radhairc straitéiseacha nó an cháilíocht nó suíomh na radharcanna seo a chur i mbaol. Ba cheart go mbeadh radhairc áitiúla a shainaithint ar bhonn cás ar chás, le toimhde i gcoinne tograí a dhéanfadh dochar do-ghlactha do na tograí sin lena mbaineann tábhacht agus a gcuid suíomhanna. Ar bhóithre isteach, ba chóir go dtabharfadh forbairtí nua aird chuí ar cháilíochtaí an radhairc agus go léireodh siad go soiléir conas a chaomhnóidh agus a fheabhsóidh siad a gcuma agus a dtaitneamhacht.



Léarscáil 3.4: Príomhphointí Radhairc isteach



STREETS	LOCAL LANDMARKS	LOCAL LANDMARKS
1 Upper & Lower Hartstonge St	11 Thomond Park	23 St. Augustine's Catholic Church
2 Mallow Street	12 Gaelic Grounds	24 Limerick Museum
3 Cecil Street	13 Cleeves	25 Limerick Strand Hotel
4 Roches St	14 Clayton Hotel	26 Brown Thomas
5 Thomas St & Bedford Row	15 Redemptorist Catholic Church	27 St. Michael's Catholic Church
6 Williams St	16 St. Josephs Catholic Church	28 The Milk Market
7 Charlottes Quay	17 The Crescent - O'Connell Monumnet	29 a. St. John's Square b. St. John's Church c. St. John's Cathedral d. St. John's Presbytery
8a O'Connell Street	18 Former Presbyterian Church	30 Sarsfield House
8b O'Connell Street	19 Limerick City Gallery of Art	31 LSAD - Limerick School of Art & Design
9a Cathrine Street	20 Colbert Station	32 Absolute Hotel Limerick
9b Cathrine Street	21 Baker Place - Tait Memorial Clock	33 King John's Castle
10 Nicholas St	22 Dunnes Stores / Apartment Block	34 a. Limerick City Court b. Limerick City County Council c. St. Mary's Cathedral

Léarscáil 3.5: Radhairc & Sainchomharthaí Buntábhachtacha



A Image looking South Along the River Shannon



B Image entering from East on Dublin Road, along the city canal



C Image entering from West



D Image looking North West Along the River Shannon

Figúr 3.1: Príomhradhairc

Ionaid & Campais Tráchtála

Aithnítear sa chuid seo na hionaid mhiondíola/tráchtála laistigh de Chathair Luimnigh agus a purláin mar atá leagtha amach i bPlean Forbartha Luimnigh, 2022-2028. Tá na hionaid seo tábhachtach mar go gcuireann siad fócas ar dhiansaothrú ach mar a shainaithnítear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh ní rannchuidíonn limistéir tráchtála dá leithéid i gcónaí le comharsanachtaí úsáide measctha cuí. Dhéanadh forbairt oiriúnach na lárionaid ainmnithe seo a neartú agus a bheochan.

Ionaid Chomharsanachta/Áitiúla:

Is iad na hionaid Chomharsanachta / Áitiúla an chéad Chiseal eile den ordlathas, a bhfuil sé mar phríomhchuspóir acu feidhm siopadóireachta áitiúil a chomhlíonadh. Ní mór cuid de na hionaid seo a fheabhsú go suntasach ó thaobh a dtairiscintí miondíola, meascán úsáidí, ríocht phoiblí, agus inmharthanacht agus beogacht fhoriomlán. Ina raon tá ionaid bhunaithe go suíomhanna le haghaidh ionaid amach anseo m.sh. ionaid áitiúla ag Mungairit agus Bóthar Chorcaí.

Meastar go ginearálta go bhfuil acmhainn teoranta ag na hionaid seo d'fhoirgnimh arda mar gheall ar a scála agus a suíomh i suíomhanna cónaithe d'airde íseal.

oideachais, sláinte agus áineasa. Taispeántar thíos na campais a aithníodh mar campais a bhfuil acmhainneacht iontu d'fhoirgnimh níos airde mar gheall ar a scála.

Lasmuigh de Lár na Cathrach, tá ionaid chomharsanachta dúiche agus áitiúil/ mar fhócas na forbartha tráchtála agus miondíola reatha.

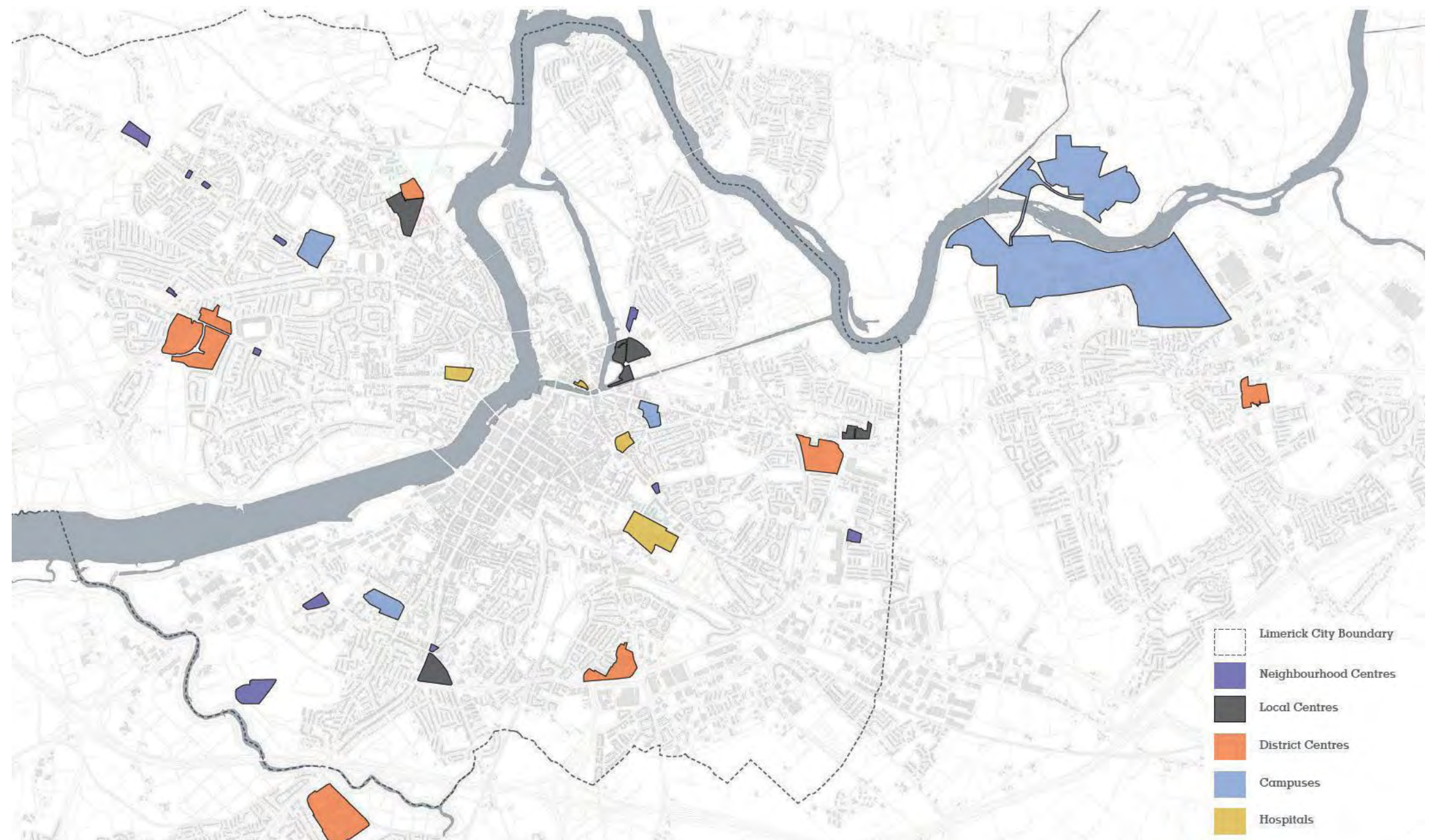
Lárionad Dúiche

Tá Lárionad Dúiche mar an dara sraith san Ordilathas Miondíola do Chathair Luimnigh. Mar a léirítear os coinne tá sé Lárionad Dúiche laistigh de Chathair Luimnigh, Lárionad Dúiche Leibhéal 1 ag Tuar an Daill (Ionad Siopadóireachta 'Crescent') agus cúig Ionad Leibhéal 2 ag Cathair Dháibhín, Caladh an Treoigh, Bealach na Páirce, Baile an Róistigh agus Maigh Rois. Tá na hionaid seo tréithrithe ag meascán de shiopadóireacht áise agus chomparáide agus cuireann siad fócas ar fáil freisin d'úsáidí eile, lena n-áirítear *inter alia* trádstóráil mhiondíola; oifig mhiondíola; fóillíocht tráchtála, agus seirbhísí.

Meastar go bhfuil an poitéinseal is mó ag na ceantair seo, i dtéarmaí tráchtála, d'fhoirgnimh níos airde lasmuigh de Lár na Cathrach.

Campais

Tá roinnt campais mhóra i gCathair Luimnigh agus an ceantar máguaird a d'fhéadfadh deiseanna a chruthú d'fhoirgnimh níos airde mar gheall ar a scála. Cuireadh deich dtionscadal 4 champas dá leithéid san iomlán a fhreastalaíonn ar raon úsáidí faoi láthair lena n-áirítear



Léarscáil 3.6: Ionaid agus Campais Tráchtála

Topagrafaíocht agus Tírdhreach Ceantair Saintréithe

Cinntitheach mór ar charachtar Chathair Luimnigh ná a topagrafaíocht nádúrtha shainiúil. Is toradh é an topagrafaíocht seo ar shuíomh na Cathrach ag ceann inbhear na Sionainne, agus is é uisce an príomhghné a mhúnlaigh foirm na Cathrach. Tá sé seo soiléir in ailíniú go leor de spásanna oscailte poiblí, tailte spóirt agus tailte talmhaíochta na Cathrach, le criosanna tuilte fairsinge na Sionainne.

Is príomhghné laistigh den Chathair í an tSionainn agus b'fhéidir gurb í an ceann is íogaire ó thaobh amhairc de maidir le topagrafaíocht agus forbairt ard. Tá bruacha na habhann le feiceáil mar ghné láidir tírdhreacha, rud a léiríonn an bealach isteach go Lár na Cathrach agus a cheadaíonn radhairc shuntasacha trasna na Cathrach.

Tá Lár na Cathrach é féin réasúnta réidh agus íseal, agus an topagrafaíocht ag dul in airde go réidh soir ó dheas, le fána beagán níos mó ó thuaidh i dtreo na Creatalaí. Athraíonn an topagrafaíocht go mór in oirthear na Cathrach le sliabhraon Shliabh Eibhlinne. B'fhéidir gurb iad na ceantair arda seo na cinn is íogaire ó thaobh amhairc de ó thaobh topagrafaíochta de ach in go leor cásanna tá srian mór ar na radhairc i dtreo na Cathrach, más ann ar chor ar bith, mar gheall ar an tírdhreach nádúrtha.

I gcathair réasúnta réidh cosúil le Luimneach, áit nach féidir radhairc níos faide amach a fheiceáil, eiríonn scála agus foirm na garthimpeallachta níos tábhachtaí. Méadaíonn sé freisin an tábhacht maidir leis an gcaoi a mbaineann an foirgneamh le scála na forbartha mórtimpeall agus le carachtar ginearálta na sráid-dreacha.

Maidir le carachtar an tírdhreacha, tá Cathair Luimnigh comhdhéanta de cheantair níos lú le saintréithe éagsúla. Is féidir na ceantair seo a ghrúpáil go ginearálta mar seo a leanas:

Ceantar uirbeach

Lár stairiúil na cathrach agus na ceantair uirbeacha istigh níos sine le grán traidisiúnta uirbeach, sráideanna agus spásanna leanúnacha agus iata.

Ceantar fo-uirbeach

D'fhorbair an ceantar san fhichiú haois amach ón gcroílár traidisiúnta, an chuid is mó de atá an-nua-aimseartha i gcomhthéacs fhorbairt stairiúil Luimnigh. Léiríonn sé an chuid is mó

cuid de cheantar tógtha na Cathrach a shíneann i ngach treo ón Lár. Is gnách go mbíonn forbairt sa cheantar seo d'isealdlús, d'airde íseal agus neamhleanúnach i dtéarmaí sráid-dreacha. I measc na gceantar bruachbhailte tá campais mhóra, tailte gnó agus institiúide, coimpléisc oideachais agus na sráidbhailte atá clúdaithe ag forbairt.

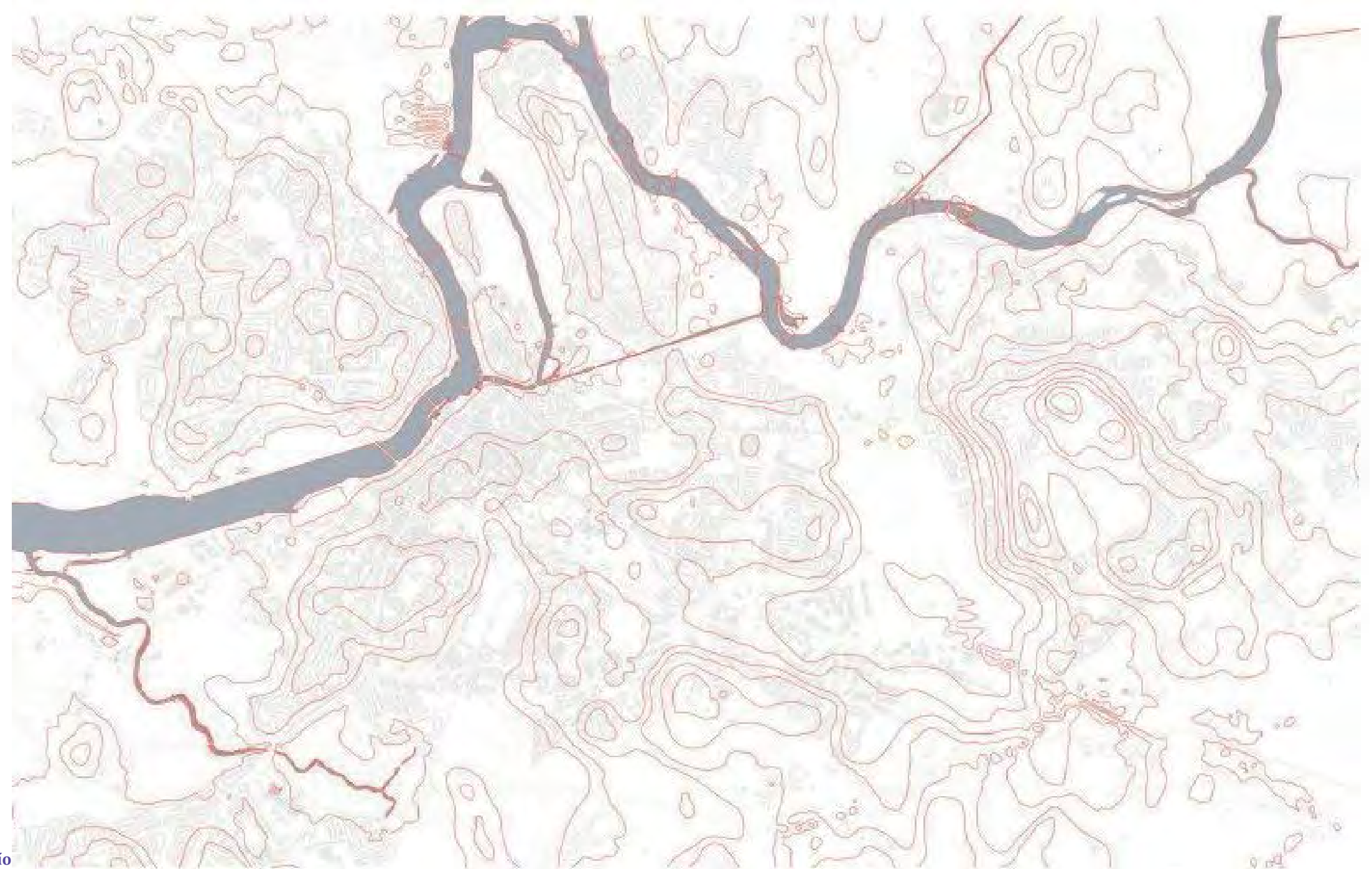
Limistéar tírdhreacha

Rud uathúil, cuimsíonn sé seo limistéir shubstaintiúla de spás oscailte lena sainítear ní amháin imeall na Cathrach ach a shíneann isteach sa Lár.

An Abhainn

Abhainn na Sionainne agus a cúrsa tríd an gCathair.

Suíonn na ceantair shaintréithe seo taobh le taobh agus le chéile ar fud na Cathrach. Is é an gaol eatarthu a



Léarscáil 3.7: Topagrafaíocht

Bonneagar Iompair

Ceanglaítear leis na Treoirlínte um Airde Foirgnimh go ndéanfaidh pleananna forbartha pleanáil go gníomhach do dhlús agus airde méadaithe na forbartha laistigh de lorg ár gconairí agus líonraí soghluaisteachta inbhuanaithe atá i mbun forbartha¹⁰. Ina theannta sin luaitear sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh gur féidir le foirgnimh níos airde cuidiú le hómós áite laistigh de lár cathrach nó baile a neartú agus cur leis, mar shampla na príomhionaid ghníomhaíochta, acomhail sráide tábhachtacha, spásanna poiblí agus acomhail iompair a léiriú¹¹.

Is é aidhm na sraithe seo den phróiseas anailíse an bonneagar iompair a fhreastalaíonn ar Chathair Luimnigh a aithint. Is sraith ríthábhachtach anailíse é seo limistéir a aithint le haghaidh foirgneamh arda i gCathair Luimnigh.

Iompar Poiblí

Ag teacht leis na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ba cheart moltaí d'fhorbairt arda a chomhtháthú leis an ngréasán iompair phoiblí. Cathair Luimnigh agus a Cheantar Uirbeach faoi láthair ag roinnt seirbhísí iarnróid InterCity agus seirbhísí bus/cóiste cathrach, réigiúnacha agus Luasbhealaigh. Cé gurb ionann iompar poiblí faoi láthair agus céatadán íseal de thurais, féachann Dréacht-Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh na Sionainne (Dréacht LSMATS) feabhas suntasach a chur ar an ngréasán iompair inbhuanaithe agus éascú a dhéanamh ar aistriú cora iompair i dtreo modhanna inbhuanaithe, úsáid talún agus pleanáil iompair, beartas agus infheistíocht.

Sa Dréacht LSMATS, déantar foráil do na feabhsuithe seo a leanas ar an ngréasán iompair phoiblí a fhreastalaíonn ar Luimneach:

BusConnects - Soláthróidh BusConnects Luimneach seirbhís iompair phoiblí iontaofa ard-minicíochta chun nascacht Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte a fheabhsú. Cuimseoidh sé gréasán níos cuimsithí, tosaíocht do bhusanna agus flít nua, a fhreastalóidh ar gach ceann scríbe tábhachtach agus a sholáthróidh acomhal leis an ngréasán iarnróid agus leis na seirbhísí Páirceála agus Taistil atá beartaithe¹².

Iarnród - Leis an ngréasán iarnróid atá ann cheana tugtar rochtain ar Lár Chathair Luimnigh ag Stáisiún Cholbaird ó Bhaile Átha Cliath, ó Inis agus ón Aonach. Moltar sa Dréacht LSMATS na deiseanna a thairgeann an gréasán iarnróid atá ann cheana féin a uasmhéadú chun nascacht réigiúnach a fheabhsú, agus scrúdú á dhéanamh ar dhá-rian idir stáisiúin Cholbaird Luimnigh agus Acomhal Luimnigh. Spreag sé freisin imscrúdú a dhéanamh ar an bhféidearthacht go mbeidh stáisiún nua ann chun tacú leis an bPáirceáil agus Taistil atá beartaithe i mBéal Átha Síomoin.

Tá sé beartaithe go ndéanfaí athfhorbairt iomlán ar stáisiún iarnróid agus bus Cholbaird chun eispéireas níos tarraingtí, níos sábháilte agus níos compordáil a sholáthar do phaisinéirí chun tacú leis an bpróiseas máistirphleanála a rinne an Ghníomhaireacht Forbartha Talún agus Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh le déanaí chun breis agus 100 acra talamh de úinéireacht an Stáit a fhorbairt timpeall ar Stáisiún Cholbaird mar Fhorbairt Idirthurais (TOD)¹³.

Siúlóid agus Rothaíocht

De réir an Dréacht LSMATS feadh an lae ar fad is ionann siúlóidí agus 29%. Moltar sa Dréacht-Straitéis Líonra siúil a bheidh feabhsaithe go suntasach, tacaíthe ag roinnt beart lena n-áirítear bealaí a aimsiú, tréscailteacht, Bealaí Sábháilte chun na Scoile agus dearadh uirbeach agus comhfhorbairt áite. Príomhthoradh ar an Dréacht-Straitéis is ea méadú ar thurais nasctha le hiompar poiblí, rothaíocht agus cineálacha eile micreashoghluaisteachta.¹⁴.

Maidir le rothaíocht, tá cumas neamhúsáidte ag Luimneach mar gheall ar a topagrafaíocht réidh, a dearadh dlúth agus gur féidir turas ó Lár na Cathrach go imeall uirbeach a dhéanamh i níos lú ná 30 nóiméad. Tá Staidéar Líonra Rothaíochta Uirbeach Luimnigh mar bhunús do ghréasán rothaíochta Cheantar Uirbeach Luimnigh agus na moltaí breise ag ailíniú le BusConnects, LNDR agus Páirceáil agus Taistil. Sa Dréacht LSMATS, tugtar faoi deara go bhfuil gá le Príomhbhealaí, Tánaisteach, Idir-Uirbeach, Bealaí Friothálacha agus Glasbhealaí, agus Bealaí Ciúine a shainaithe chun gréasán rothaíochta cuimsitheach a fhorbairt ar fud Cheantar Cathrach Luimnigh na Sionainne.¹⁵.

Bóithre agus Sráideanna

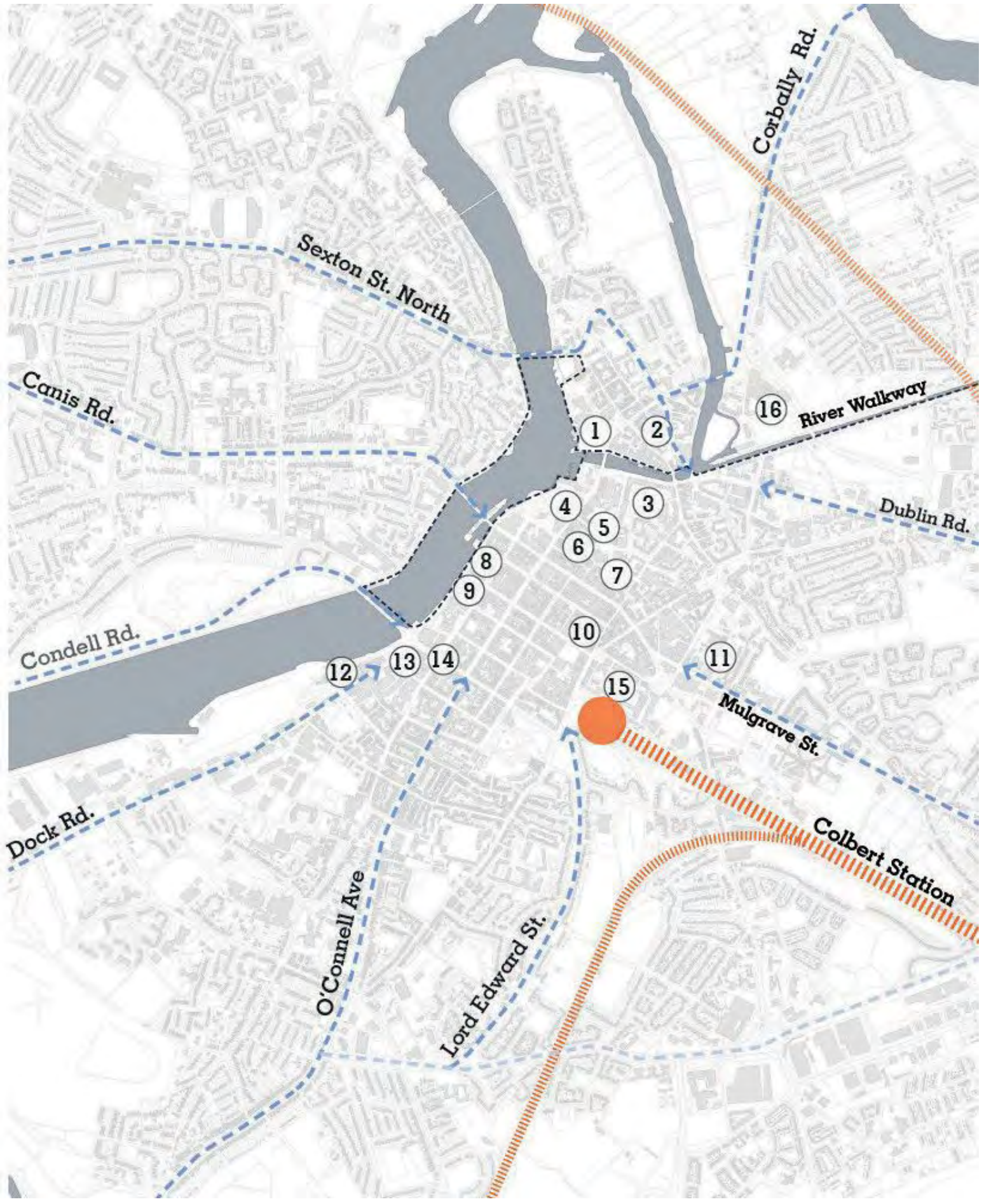
Tá gréasán dea-fhorbartha de bhóithre agus de shráideanna Náisiúnta, Réigiúnacha agus Áitiúla ag Ceantar Cathrach Luimnigh na Sionainne. Tá sé mar aidhm ag an Dréacht-Straitéis tosaíochtaí forbartha straitéiseacha a sheachadadh do dháileadh patrúin lonnaithe níos dlúithe bunaithe ar chomhtháthú éifeachtach idir iompar agus úsáid talún a chinntiú. Áirítear le roinnt cuspóirí a bhaineann le bóithre agus sráideanna *inter alia*:

- M7/N18 Seachbhóthar Chathair Luimnigh;
- Bóthar Dáileacháin ilmhódúil ó Luimneach Thuaidh;
- Feabhsuithe acomhail chun tosaíocht do bhusanna agus do thaisteal gníomhach a sholáthar; agus
- Páirceáil agus taisteal agus bainistiú páirceála.

Aithnítear sa Dréachtstraitéis freisin láithreacha táscacha le haghaidh Páirceála agus Taistil ag:

- M7: Timpeallán an Phoirt Nua;
- M20/N21: Raithean;
- N18: Bóthar na hInse; agus
- N24: Béal Átha Síomoin (iarnród agus bus).

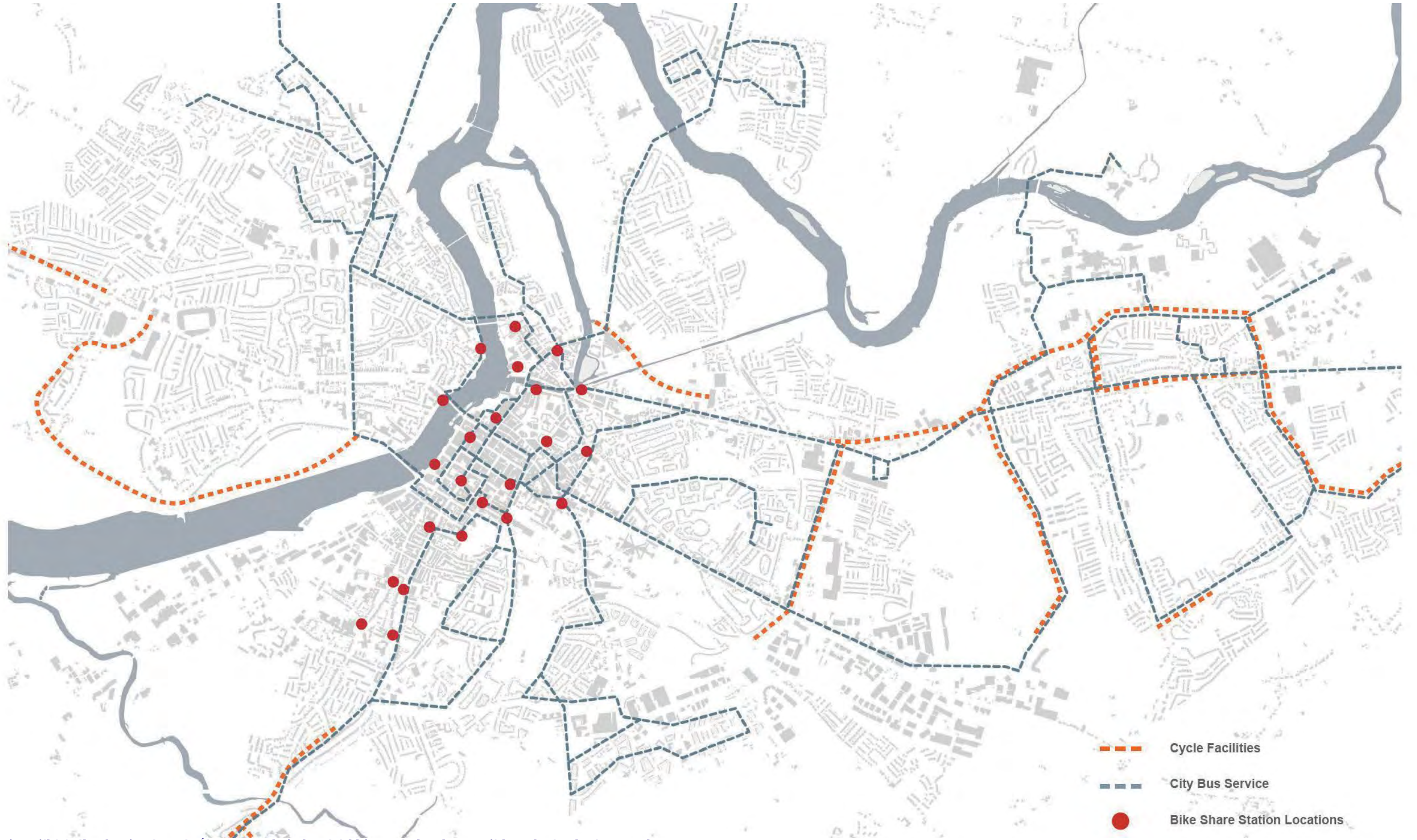
Spreagtar freisin moil shoghluaisteachta i gceantair athghiniúna nó limistéir lárnaigh ina bhfuil sé beartaithe tithíocht ard-dlúis atá íseal ó thaobh cairr de a phleanáil, mar shampla an LDA tailte Cheathrú Cholbair



Léarscáil 3.8: Bealaí Iompair agus Páirceáil

1 The Potato Market 86 Spaces	7 Cornmarket Square 425 Spaces	13 Aviary 280 Spaces
2 Barringtons 230 Spaces	8 Q-Park Harvey's Quay 675 Spaces	14 Q-Park Henry Street 290 Spaces
3 Euro Car Park (Charlotte Quay) 428 Spaces	9 Howley's Quay 350 Spaces	15 Colbert Station 180 Spaces (surface)
4 Arthurs Quay 570 Spaces	10 City Centre, Anne St. 485 Spaces	16 Grove Island 300 Spaces
5 Ellen Street 100 Spaces (surface)	11 Summer Street 429 Spaces	Total 5439 Spaces
6 Cruises Street 350 Spaces	12 Steamboat Quay 261 Spaces	

River Walkway	Roads into City Centre
Rail Line	Car Parks



Léarscáil 3.9: Sleachta ón LSMATS - Áiseanna Rothaíochta, Seirbhís Bus Cathrach agus Láithreacha Comhroinnte Rothar

Spás Oscailte

Is gné uathúil den Chathair é creat spáis oscailte Luimnigh, sainithe go mór ag tuilemhá na Sionainne. Sa sraith anailíse seo, aithnítear na limistéir spáis oscailte ainmnithe a sholáthraíonn poitéinseal i dtéarmaí diansaothrú na gceantar mórthimpeall orthu, cé gur limistéir eisiatachta iad ó thaobh forbartha go ginearálta.

Baineann an t-ordlathas spáis oscailte seo a leanas le Cathair Luimnigh:

Conairí Straitéiseacha & Líonraí

Bealaí rothaíochta agus siúlóide, cearta slí, bealaí glasa, gorma agus donn, conairí agus gréasáin.

Spás Oscailte Réigiúnach / Páirceanna

Láithreáin ina gcruthaítear ina n-aonar nó go carnach, mar chuid de straitéis iomlán, taitneamhacht a bhfuil tábhacht réigiúnach ag baint leis. Go ginearálta baineann sé seo le tionscadail a bhfuil luach féideartha níos leithne ag baint leo don Chathair – fócas/chatalaíoch Forbairt Eacnamaíochta, tógáil íomhá chomh maith le caitheamh aimsire agus taitneamhacht m.sh. Conair na Sionainne lena n-áirítear na Páirce Thiar (166.76 ha), go dtí Campas Ollscoil Luimnigh.

Spás Oscailte / Páirceanna ar fud na Cathrach

Láithreáin ina gcruthaítear taitneamhacht atá tábhachtach ar fud na Cathrach. D'fhéadfadh go n-áireofaí leis seo codanna de spásanna réigiúnacha agus/nó páirceanna imeartha/staid spóirt níos mó agus cúrsaí gailf, m.sh. Páirc Ghleann na Grúdan (neamhshínte - 47.52ha), Cúrsa Gailf Poiblí na Rátha Báine (58ha), Eastát Bhagóid (ag cur san áireamh an chrosbhealach theas de 73.7 ha). D'fhéadfadh limistéir thaitneamhachta de Chuanach Thiar a ceannaíodh le déanaí a áireamh leis seo freisin.

Spás Oscailte Dúiche/Páirceanna

Páirceanna/spásanna oscailte timpeall 8 heicteár a bhfuil an cumas ann raon íseanna/gníomhaíochtaí a sholáthar do chomharsanacht lena n-áirítear *inter alia*:

- Páirc Uí Chinnéide;
- Páirc Shíol Bhroin;
- Páirc Uí Bhriain;
- Ó dheas de Bhóthar Bhaile Átha Cliath, An Baile Nua, Caladh an Treoigh; agus
- Páirc an Phobail, An Bóthar Buí

Spás Oscailte Áitiúil / Páirceanna

Spásanna éagsúla i méid, a bhaineann de ghnáth le tithíocht áitiúil a sholáthraíonn acmhainneacht áineasa áitiúil neamhfhoirmiúil agus foirmiúil.



Léarscáil 3.10: Spás Oscailte

Ina theannta sin, tá cineálacha eile spásanna oscailte/glása laistigh den Chathair lena sainítear a saintréith uathúil agus a fheidhmíonn mar thaitneamhacht agus spásanna:

Bogaigh

Tá limistéir fhairsing bogaigh i gCathair Luimnigh laistigh de cheantar tógtha na Cathrach. Is iarsmaí iad na bogaigh den tuilemhá bunaidh sa chuid seo d'Abhainn na Sionainne agus cuireann go leor acu taitneamhacht nádúrtha iontach ar fáil don Chathair.

Áirítear ar mhórlimistéir bogaigh laistigh de Chathair Luimnigh *inter alia* Na Goirt Thiar, NCR; Canáil na Páirce; Loch Lúcais/Páirc na Sionainne (Áth Longfoirt); Móin na mBráthar/Cosán Fada; Oileán an Rí (Páirc Naomh Muire); An Corrbhaile agus Sruthán Bhéal Átha na Cora - Eastát Bhagóid

Ní mór aird a thabhairt orthu seo a bhainistiú agus a chosaint nuair a bhíonn gach moladh maidir le húsáid talún agus líonadh talún á mbreithniú.

Spórt & Caitheamh Aimsire

Cuireann na spásanna seo le tarraingteacht iomlán na timpeallachta uirbí agus cuireann siad áiteanna ar fáil do chaitheamh aimsire gníomhach agus éighníomhach. Agus brú méadaitheach ar fhorbairt agus dlúis níos airde i gceantair uirbeacha, ba cheart spásanna agus áiseanna nua a dheardh de réir na gcaighdeán is airde ionas go mbainfeadh an úsáid is mó is féidir as.

Láithreáin Deise

Chomh maith le láithreáin Luimnigh 2030, sainaitníodh roinnt láithreán deise tar éis athbhreithniú a dhéanamh ar an gcreat pleanála a bhí ann roimhe seo, atá ann faoi láthair agus a bheidh ann amach anseo.

Máistirphlean Mhungairit

Choimisiúnaigh DAC Luimnigh 2030 ullmhúchán Máistirphlean le haghaidh 59.6 ha de thalamh criosaithe cónaithe lena n-áirítear 27.1 heicteár faoi úinéireacht Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh Soláthróidh an Máistirphlean tithíocht a bhfuil géarghá léi do Luimneach a bheidh sé mar aidhm aige comharsanacht bhríomhar a chruthú a fhreastalaíonn ar agus a éascaíonn éagsúlacht úsáidí agus a chothaíonn braistint láidir pobail agus a bhfuil gaol maith aici lena thimpeallacht, le Sráidbhaile Mhungairit agus leis na comharsanachtaí cóngaracha ag Tuar an Daill agus Raithean.

Tá an poitéinseal ag an gCeantar Deise seo thart ar 1,950 aonad cónaithe a sheachadadh agus thart ar 250 aonad cónaithe á seachadadh sa chéad chéim. Beidh gach áit chónaithe suite laistigh de 100m de pháirc phóca agus 400m de pháirc bheag, le Páirc Chomharsanachta 11 heicteár lena n-áirítear clós súgartha cuimsitheach lántreallmhaith agus raon siúlóide críochnaithe cheana féin. Tá dhá champas bunscoile nua tógtha ar na tailte, agus tá an tríú champas do mheánscoil nua ag lorg cead pleanála. Rinneadh feabhsuithe ar an ríocht phoiblí feadh an R859 chomh maith le háiseanna rothaíochta breise a sheachadadh.

Cuirtear an Fhís bunaithe do Mhungairit in iúl trí dheich gcuspóir máistirphlean:

1. Comharsanacht eiseamláireach nua a sheachadadh le féiniúlacht agus carachtar soiléir a fhreagraíonn don timpeallacht nádúrtha agus stairiúil agus a sholáthraíonn áit iontach chun cónaí ann;
2. Comharsanacht ghlas a sheachadadh a spreagann stíleanna maireachtála sláintiúla, a thairgeann rochtain éasca agus shábháilte ar thaitneamhachtaí agus deiseanna súgartha, áineasa agus foghlama;

3. Struchtúr láidir inléite a chruthú a threoraíonn daoine chuig ionad úsáide measctha i gColáiste Mhungairit, a chomhtháthaíonn an suíomh leis an gceantar níos leithne agus a neartaíonn na hionaid atá ann cheana;
4. An mol pobail atá ann cheana féin ag Coláiste Mungairit a mhéadú ionas go mbeidh sé ina chroílár don chomharsanacht nua agus go mbeidh rochtain ag gach cónaitheoir air;
5. Sócmhainní stairiúla an tsuímh a chosaint agus a cheiliúradh lena n-áirítear an Coláiste, Mainistir Mhungairit agus na ráthanna meánaoiseacha;
6. Glacadh leis an tírdhreach níos leithne agus creatlach glas a chruthú trasna an láithreáin a choinníonn sócmhainní glasa an láithreáin agus a fheabhsaíonn an bhithéagsúlacht;
7. Comharsanacht insiúil agus cairdiúil a chruthú a sholáthraíonn rochtain éasca ar scoileanna agus ar thaitneamhachtaí trí ghréasán sráideanna agus cosán atá sábháilte agus tarraingteach;
8. Gréasán inléite sráideanna a chruthú arna sainiú ag foirgnimh nua agus arna leagan amach mar chuid d'ordlathas soiléir;
9. Bealaí bus a ionchorprú trí chroílár na comharsanachta ag laghdú an gá atá le taisteal i gcarr; agus
10. Meascán de thithe ardchaighdeáin a chur ar fáil a thugann an deis méadú nó laghdú méide laistigh den chomharsanacht.

Gleann na Grúdan

Sainaitnítear go bhfuil cuid talún sa chúinne thoir thuaidh de cheantar Ghleann na Grúdan ag acomhal an R445 agus Bóthar na Grúdan oiriúnach d'fhorbairt chónaithe. Chomhlánódh forbairt ar an láithreán seo athfhorbraíochta úsáid taitneamhachta Dhing Ghlas Ghleann na Grúdan agus éascódh sé an cruthú d'fhoirgneamh suntasach leis an ríocht phoiblí den chaighdeán is airde ar an mbealach isteach chuig an gCathair ó Chaladh an Treoigh. Tá an poitéinseal ag an láithreán lóistín do mhic léinn a chur ar fáil mar gheall ar a chóngaracht don Ollscoil. Ba cheart go mbeadh nascacht le Ding Ghlas Ghleann na Grúdan lárnach d'aon togra forbartha.

Suíomh Ghleann Bhealach na Páirce

Tá iar-láithreán athfhorbraíochta Horizon Mall de 16.04 heicteár suite in aice le Páirc Miondíola Parkway sa bhealach na Páirce i mbaile fearainn Shaingil. Beidh an fhís d'fhorbairt na dtailte seo dírithe ar thimpeallacht ardchaighdeáin a chruthú i dtéarmaí dearaidh agus leagan amach, meascán d'fheidhmeanna, cineálacha tionachta, méideanna aonad agus soláthar de raon leathan d'áiseanna ar an láthair d'fhostaithe.

Tá cruthú fostaíochta ina phríomhúsáid don láithreán seo, agus tá raon úsáidí eile oscailte lena mbreithniú, atá coimhdeach don phríomhúsáid mar limistéar fostaíochta. Mar gheall ar shuíomh straitéiseach an láithreáin feadh Bóthar Bhaile Átha Cliath an R445, aithnítear go bhfuil poitéinseal ann d'airde foirgneamh méadaithe agus gur cheart máistirphlean a léiriú airde foirgneamh a chuimseoidh foirgnimh shainchomhartha a sholáthar in aon iarratas pleanála a dhéantar ar an láithreán seo.

Tamhlachtain

Tá suíomh deise Tamhlachtain suite i suíomh an-fheiceálach ar cheann de na príomhbhealaí isteach chuig Luimneach. Mar theorainneacha de thailte, tá Gleann na Grúdan, Bóthar Mhuileann na Fola, an nascbóthar idir Bóthar na Grúdan agus an N24 agus tailte talmhaíochta.

Cinntoidh an láithreán deise seo forbairt chuimsitheach ilchineálach ardchaighdeáin, atá sainiúil ó thaobh na hailtireachta de, ach a thugann meas agus a chuireann go dearfach leis an gceantar níos leithne. Ba chóir an láithreán a fhorbairt de réir máistirphlean comhaontaithe, a léireoidh gréasán tréscailteach d'fhorbairtí ilchineálacha le hordlathas soiléir spásanna oscailte poiblí agus príobháideacha, lena gcinntítear inléiteacht dearaidh agus comhfhorbairt áite chun comharsanacht nua bríomhar agus thaitneamhach a chruthú. Spreagfar dearadh comhaimseartha ardchaighdeáin chun féiniúlacht ar leith a thabhairt, le foirgneamh sainchomhartha ailtireachta ar ardchaighdeán feadh chuid theas an láithreáin. Ba chóir go n-urramódh aon foirgneamh a mholtar airde an fhoirgnimh bunaithe sa chomharsanacht agus go gcomhlánódh sé bailchríocha an fhoirgnimh.

The Bays, Maigh Rois

Tá an suíomh deise seo de 1.85 heicteár suite in aice leis na Byas i gceantar athnuachana Mhaigh Rois. Baineann an phríomhúsáid le cruthú fostaíochta agus le soláthar raon leathan deiseanna fostaíochta. Beidh an fhís d'fhorbairt na dtailte seo dírithe ar chruthú post i dtimpeallacht ardchaighdeáin ó thaobh dearaidh de

agus leagan amach. D'fhéadfaí breathnú ar eilimint mhiondíola áise don láithreán seo, mar thaca don phríomhúsáid mar chrios fostaíochta. Ní cheadaítear úsáid chónaithe.

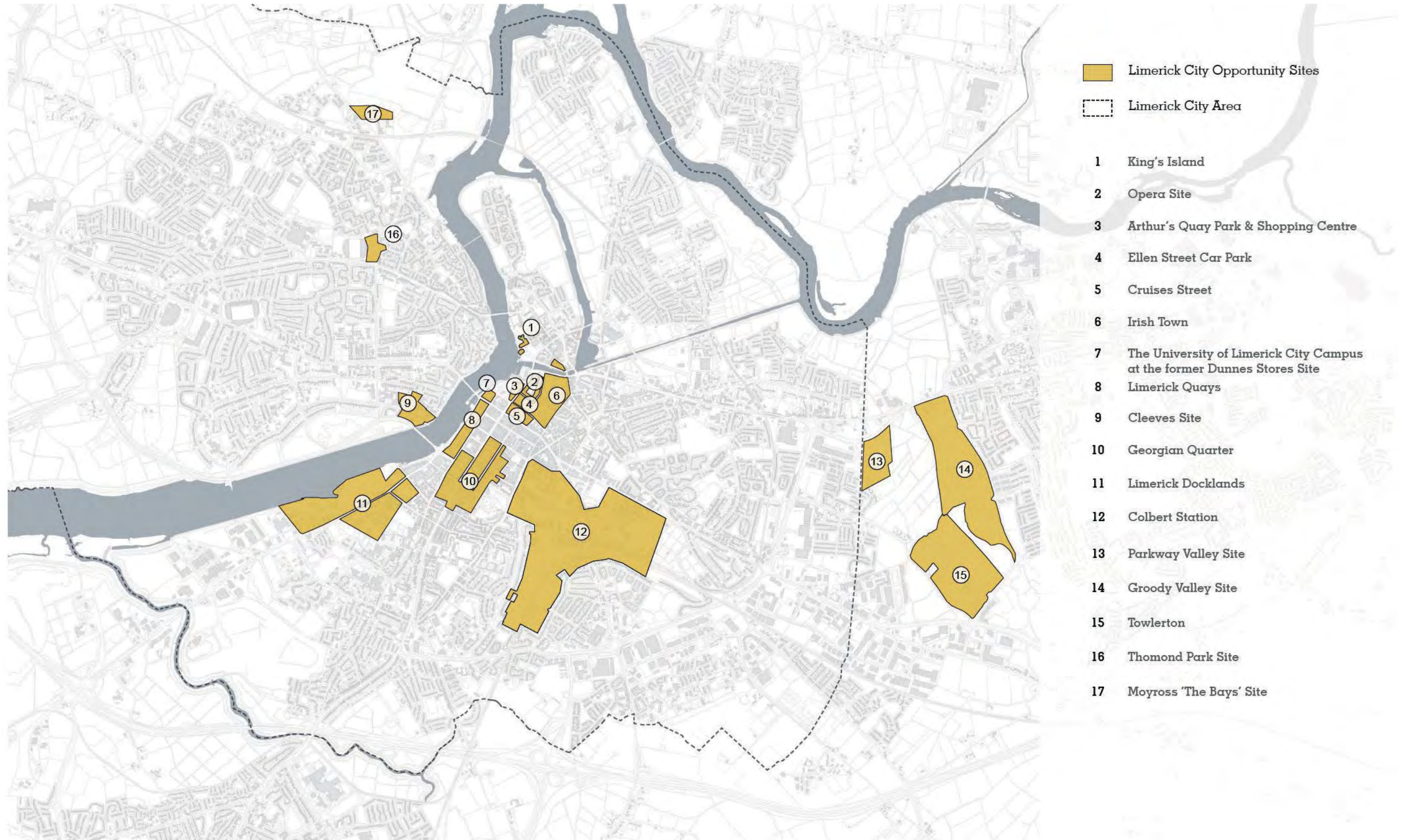
Sráid Eibhlín

Tá deis ann suíomh athfhorbraíochta mór a fhorbairt ar Shráid Eibhlín, a úsáidtear faoi láthair mar charrchlós dromchla. Tá an láithreán athfhorbraíochta suite i bpríomhshuíomh Lár na Cathrach, os comhair an tSuímh Opera.

Chuideodh forbairt an láithreáin tearcúsáidte seo athbheochan iomlán an cheantair seo den Chathair, a d'fhulaing de bharr tréigthe agus meath le blianta beaga anuas. D'éascódh forbairt an tsuímh seo feabhsúcháin ar thaitneamhachtaí amhairc Shráid Ellen, ar príomhbhealach turasoíreachta é a nascann Sráid Uí Chonaill leis an Margadh Bainne.

Páirc Thuamhan

Sainaitnítear go bhfuil an poitéinseal ag Staidiam Pháirc Thuamhan agus na tailte mórtimpeall air freastal ar fhorbairt ilchineálach mar ionad imeachtaí ilfheidhmeach agus óstán a chruthódh deiseanna le fostaíocht a chruthú sa limistéar seo den Chathair. Le forbairt na dtailte, tugtar deis freisin feabhas a chur ar charachtar an cheantair trí dhearadh uirbeach agus comhfhorbairt áite, ag ionchorprú foirgnimh de dhearadh sainchomhartha, agus aird ar Staid Pháirc Thuamhan.



Léarscáil 3.11: Láithreáin Deise

Luimneach 2030 -

Cuireadh i gcrích Luimneach 2030: Plean Eacnamaíoch agus Spáis do Luimneach in 2014. Tá athbhreithniú eatramhach agus nuashonrú ar an bPlean á dhéanamh faoi láthair. I Luimneach 2030, aithnítear roinnt láithreán straitéiseach laistigh de Lár Chathair Luimnigh a bhfuil an cumas acu tionscadail bhunathraithe a sheachadadh. Tá acmhainneacht shuntasach ag na suíomhanna seo ina n-aonar agus i dteannta a chéile, le treoir shoiléir maidir lena bhforbairt iomlánaíoch curtha ar fáil trí Luimneach 2030.

Criosanna Forbartha

Laistigh de Lár na Cathrach sainaitnítear sa Phlean na criosanna forbartha seo leanas:

Oileán an Rí

Féachfar ar Oileán an Rí mar Cheantar Lár na Cathrach insainithe le níos mó cuairteoirí, níos mó fostaíochta, agus áiteanna nua le cónaí iontu agus le héadanas huise níos inrochtana agus spásanna poiblí níos fearr chun cuairt a thabhairt orthu, agus chun scíth a ligean iontu. Áirítear leis an bhforbairt a sainaitníodh don cheantar seo tithíocht agus miondíola ar Sráid Nioclás, tithíocht ar Shráid an Chaisleáin agus taighde & cóireáil ar Láithreán Pháirc Mheánaoiseach.

An Láithreán Opera

Déanfar an Láithreán Opera a athbheochan trí bhailiúchán nua níos déine de ghníomhaíochtaí a bheidh dírithe ar oifigí tráchtála, cathartha agus poiblí, Mol Nuálaíochta, áiseanna ardoideachais agus úsáidí breise miondíola/fóillíochta. Tá sé ina láithreán deise freisin chun comhphárteanna áiseanna ardoideachais a shuíomh.

Tá cead pleanála tugtha do Project Opera, agus cuireadh tús le hoibreacha ar an bhforbairt a bheidh ina Champas caighdeánach LEED Gold agus nZEB, comhdhéanta go príomha d'oifigí tráchtála a fhaigheann tacaíocht ó raon seirbhísí miondíola agus neamh-mhiondíola, Árástán agus Leabharlann Cathrach nua i Halla an Bhaile Seoirseach stairiúil. Síneoidh an fhorbairt go dtí breis agus 555,000 troigh cearnach de chóiríocht agus beidh airde na bhfoirgneamh idir 3 stór agus 5 stór agus soláthróidh sé os cionn 5,800 méadar cearnach de ríocht phoiblí agus sráid-dreacha ardchaighdeán.

Cé Artúir

Tá Cé Artúir comhdhéanta d'Ionad Siopadóireachta Ché Artúir, na mórbhealaí mórtimpeall, Páirc Ché Artúir agus Teach an tSáirséalaigh, chomh maith leis an oifig eolais turasóireachta agus ionad cuairteoirí. Déanfar Cé Artúir a bhunathrú trí mhór-athfhorbairt a dhéanamh ar Ionad Siopadóireachta Ché Artúir atá ann cheana féin chun forbairt siopadóireachta nua a sholáthar ar an Láithreán seo agus lena n-áirítear láithreáin ar a chúl, lena n-áirítear cuid de Pháirc Ché Artúir, chomh maith le hathchóiriú agus leathnú mór ar spásanna oscailte agus ar an ríocht phoiblí cois uisce. Cruthófar Cearnóg na Cathrach nua a nascfaidh trasna Sráid Uí Chonaill le Sráid an Chrúisigh le Láithreán Theach an tSáirséalaigh a athrú go spás oscailte nua Cois Uisce.

Sráid an Chrúisigh

Athrófar Sráid an Chrúisigh trí chomhcheangal d'athchóiriú agus d'athfhorbairt, rud a cheadóidh raon níos leithne de chineálacha siopaí chun freastal ar riachtanais an mhargaidh, lena n-áirítear Cearnóg na Cathrach nua lena haghaidh ar Shráid Uí Chonaill agus siopaí agus bialanna/caiféanna timpeall uirthi.

An Baile Gaelach

Tá an Baile Gaelach laisteach d'Abhainn na Mainistreach agus Cé Charlotte. Tá sé suntasach de bharr gur choinnigh sé a greille sráide orgánach, sraith de bhloic forbartha ar scála níos lú agus neamhspleácha idir an Cheathrú Mheánaoiseach agus an Cheathrú Sheoirseach atá mar oidhreacht dá stair mar lonnaíocht Mheánaoiseach. Tá roinnt láithreán féideartha forbartha agus tionscadail forbartha stoptha sa Bhaile Gaelach agus breathnaítear air mar thionscadal athnuachana níos fadtéarmaí. Beidh éabhlóid an Bhaile Ghaelaigh i bhfoirm clár athghiniúna iomlánaíoch tar éis seachadadh an tSuímh Opera, Cé Artúir agus Sráid an Chrúisigh. Samhlaítear sa Phlean todhchaí úsáide measctha, ag tógáil ar úsáidí reatha – cónaithe, margadh, gnó beag, fóillíocht agus cultúr.

Céanna Luimnigh

Saineofar Céanna Luimnigh mar phríomhchrios cuairteora agus siamsaíochta i Lár na Cathrach, ag freastal ar cheann scríbe cuairteoirí nua, siúlóide, chomh maith le ithe agus ól i mbeáir agus i mbialanna a ghníomhóidh na céanna os cionn na hAbhann.

Dearfar foirgneamh nua sínithe de réir caighdeáin idirnáisiúnta a léireoidh feiceálacht an tsuímh seo laistigh de Luimneach, agus beidh Láithreán Ché an Easpaig ina fhorbairt d'ardchaighdeán le haghaidh úsáide measctha. Socrófar íosairde ag foirgnimh stairiúla ar Shráid Anraí agus leagfar aon chodanna níos airde chun freagairt don chomhthéacs mórtimpeall agus lena cheadófar radhairc tríd an Láithreán ag an am céanna.

Sa Phlean, cuirtear seanláithreán Dunnes Stores chun cinn d'úsáid chultúrtha/chathartha i bhfianaise a shuntasáir ar an gCladach, agus moladh é mar shuíomh féideartha d'Ionad Cultúrtha Luimnigh nua. Tá an láithreán seo le bheith mar Champas Chathair Ollscoil Luimnigh, lena n-áireofar dhá fhoirgneamh nasctha ina mbeidh foirgneamh teagaisc ollscoile agus áit chónaithe lóistín do mhic léinn.

Geata an Oirthir

Is geata/bealach isteach tábhachtach é Stáisiún Cholbaird do Chathair Luimnigh, nach bhfreastalaíonn go maith ar an gCathair faoi láthair. Samhlaítear sa phlean athchóiriú cuimsitheach chun aghaidh a thabhairt ar na saincheisteanna seo agus chun iontráil thosaigh tharraingteach a chruthú chug Luimneach. Foirgneamh feabhsaithe Stáisiúin le Plás nua tírdhrechtaithe ar aghaidh an stáisiúin a nascann isteach i Stáisiún Bus nua ar an taobh thuaidh den Stáisiún Iarnróid le rochtain nasctha idir an dá cheann. Tá an poitínseal ag an talamh ó dheas ón Stáisiún os comhair an Bhóthair Bhuí trasna an oileán tráchtála agus lena n-áirítear an pháirc peile agus siopadóireacht/tithíocht ar dhroch-caighdeán, faoi réir athchóiriú/athfhorbairt chuimsitheach, d'úsáid mheasctha/forbairt gnó agus d'fhéadfadh sé a bheith mar shuíomh don Pháirc Uirbeach Eolaíochta agus Teicneolaíochta nua faoi réir féidearthachta breise.

Tá an Ghníomhaireacht Forbartha Talún (LDA) ag bainistiú ullmhú Creat-Straitéis Spásúlachta do Cheathrú Cholbaird 2021 – 2041 faoi láthair. Tá acmhainn ag suíomh Ceathrú Cholbaird forbairt a dhéanamh de thithe nua do 6,300 duine, áiseanna fostaíochta, oideachais, miondíola, sláinte, iompair agus fóillíochta, le ríocht phoiblí nasctha agus dearadh ailtireachta ardchaighdeán chun an limistéar a shaintréithriú agus a shainiú. Tá deis ann féiniúlacht nua an cheantair a fheabhsú trí sholáthar a dhéanamh d'fhoirgnimh ar airde a fheidhmíonn mar chomharthaí áite agus mar aitheantóirí aimsithe suímh.

Láithreán Cleaves

Tá iarláithreán 'Cleaves' ag Ardán Bhaile na gCloch suite ag suíomh tairsí an-fheiceálach. De réir an Phlean beidh straitéis fhadtéarmach ag teastáil don láthair seo chun aghaidh a thabhairt ar an láithreán forbartha mór seo agus moltar go ndéanfaí an láithreán seo a mheas le haghaidh Páirc Teicneolaíochta agus Eolaíochta Uirbeach

ar imeall Lár na Cathrach.

Tá Máistirphlean á ullmhú do na tailte seo faoi láthair. Samhlaítear go mbeidh an suíomh comhdhéanta d'áit chónaithe agus oifige ilchineálach ar mhórsála, oideachas agus cultúir/cuairteoirí. Cuimseofar san fhorbairt caomhnú agus athúsáid oiriúnaitheach roinnt struchtúr cosanta agus foirgneamh stairiúil eile. Soláthróidh an láithreán spásanna poiblí agus nascacht fheabhsaithe trí dhroichead coisithe a thógfar trasna na Sionainne. Aithnítear go bhfuil poitínseal ann le haghaidh airde agus dlúis níos mó, agus tairseach cathrach suntasach á cruthú.

Samhlaítear freisin gur deis níos fadtéarmaí é Ceantar na nDuganna atá díreach siar ó Ché na nGálbhád le poitínseal d'fhorbairt cónaithe ilchineálach. Aithníodh é mar shuíomh malartach do pháirc eolaíochta agus teicneolaíochta in ionad an Láithreán 'Cleaves'.

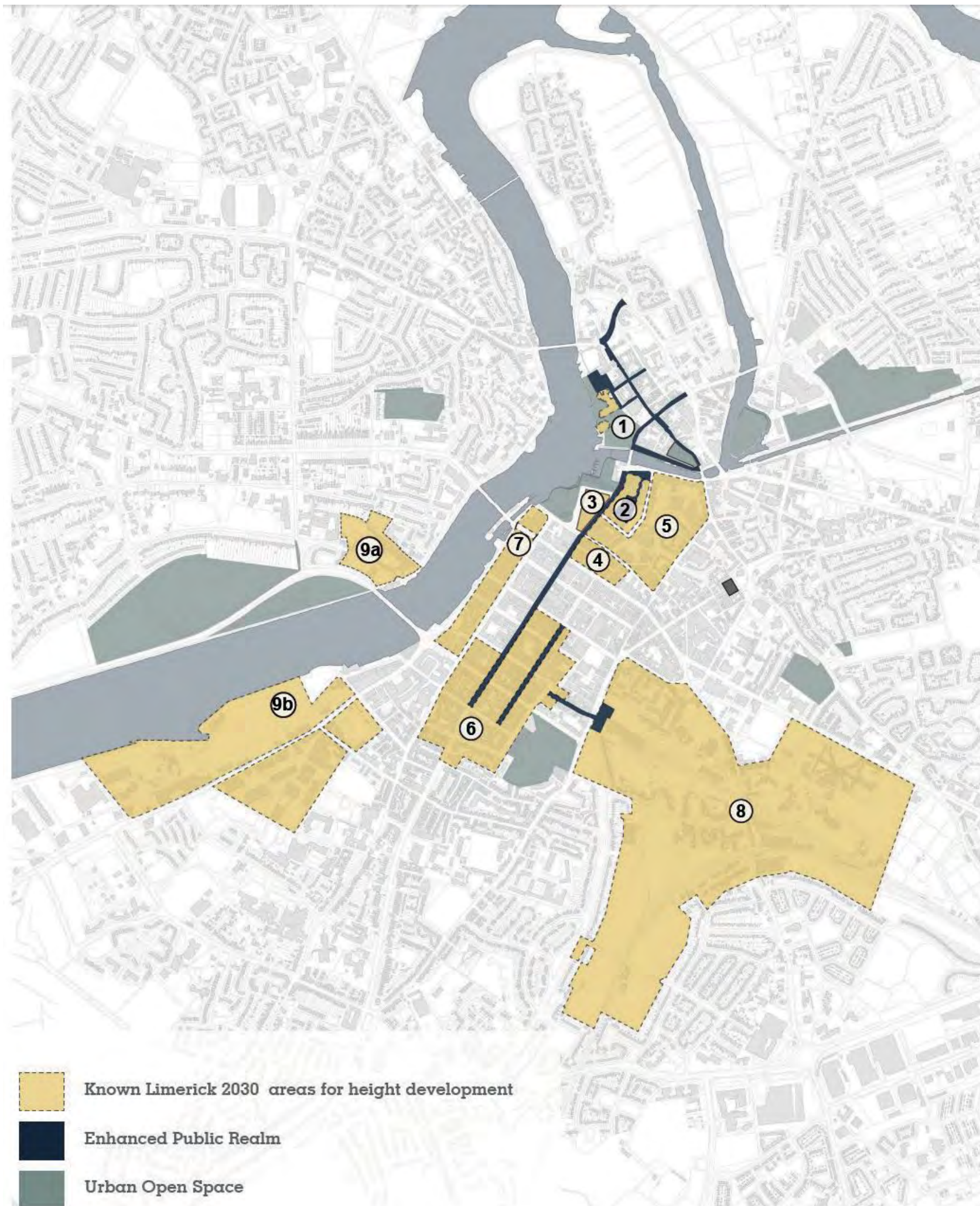
An Cheathrú Seoirseach

Déanfar athchóiriú leanúnach ar a stoc foirgneamh sa Cheathrú Seoirseach le méadú suntasach ar líon na gcónaitheoirí agus ar an leibhéal gníomhaíochta gnó chun ceantar cónaithe agus gnó a chruthú atá bríomhar agus beoga.

Tionscadail Bhunathraitheach

Aithnítear sa Phlean freisin 7 'dtionscadal bunathraitheach' sonracha a shainíonn sé mar a leanas:

1. Éadan Uisce den Scoth – athbheochan ar éadan uisce uile Luimnigh. Tá trí eilimint sa tionscadal seo – Cois Abhann Oibreacha Bonneagair, Ceathrú Cois Abhann Cleaves agus Campas Chathair Ollscoil Luimnigh;
2. 'Ionad Cultúrtha Luimnigh' - foirgneamh cheann scríbe íocónach ar an éadan uisce;
3. 'Sráideanna móra' – bunathrú ar thrí phríomhshráid na Cathrach – Sráid Uí Chonaill, Sráid Cairríona agus Sráid Anraí;
4. Cearnóg/Plás na Cathrach nua – chun pointe fócais nó 'croilár' Lár na Cathrach a shainiú;
5. Campas ardoideachais i Lár na Cathrach - cruthú il-institiúideach ina gceanglaítear áiseanna ó Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh, Ollscoil Luimnigh agus Coláiste Mhuire gan Smál i gCroilár Lár na Cathrach;
6. Athnuachan na Ceathrú Seoirsís – clár comhchruinnithe chun an chuid Sheoirseach den Chathair a athchóiriú ar ais mar a bhí an lá ab fhearr é; agus
7. Athnuachan Stáisiún Cholbaird – idirghalartú iompar poiblí nua agus timpeallacht stáisiúin feabhsaithe.



1 King's Island



2 The Opera Site

Landmark commercial development. (Ongoing) 15 Floors at Bank Place



3 Arthur's Quay Park & Shopping Centre



4 Cruises Street



5 Irish Town



6 The Georgian Quarter



7 Limerick Quays

Riverpoint is a two-tower mixed-use building complex at 58.52 meters.



8 Eastern Gateway



9a Cleeves Site



9b Limerick Docklands

Léarscáil 3.12: Láithreáin 2030 Luimnigh

Limistéir Athghiniúna

Tá 4 limistéir athghiniúna ag Cathair Luimnigh:

- Maigh Rois;
- Páirc Mhuire/Oileán an Rí;
- Béal Átha na Cora Weston; agus
- An Cnoc Theas

Tá forbairt na gceantar seo á threorú ag Plean Chur Chun Feidhme um Athghiniúint Luimnigh (LRFIP). Tá creatstraitéisí fisiceacha, eacnamaíocha agus sóisialta sa Plean seo do gach ceann de na ceantair athghiniúna.

Is í fíis Phlean Chun Feidhme um Athghiniúint Luimnigh ná:

“Pobail deiseanna atá sábháilte agus inbhuanaithe ina mbaineann daoine de gach aois sult as dea-cháilíocht - maireachtála, baile réasúnta agus mórtas áite. Beidh comharsanachtaí dea-sheirbhísithe agus tarraingteach ceangailte go fisiciúil agus comhtháite go hiomlán le saol sóisialta, eacnamaíoch agus cultúrtha Luimnigh’.

Tá dhá aidhm ag an LRFIP:

- Cáilíocht beatha agus folláine na bpobal sna ceantair athghiniúna a fheabhsú trí fhreagairt go cuimsitheach do na fadhbanna (fisiciúil, sóisialta, sábháilteacht pobail agus eacnamaíoch) atá ann, ag tabhairt aghaidh ar riachtanais shainitheanta daoine agus ag glacadh cur chuige forbartha inbhuanaithe; agus

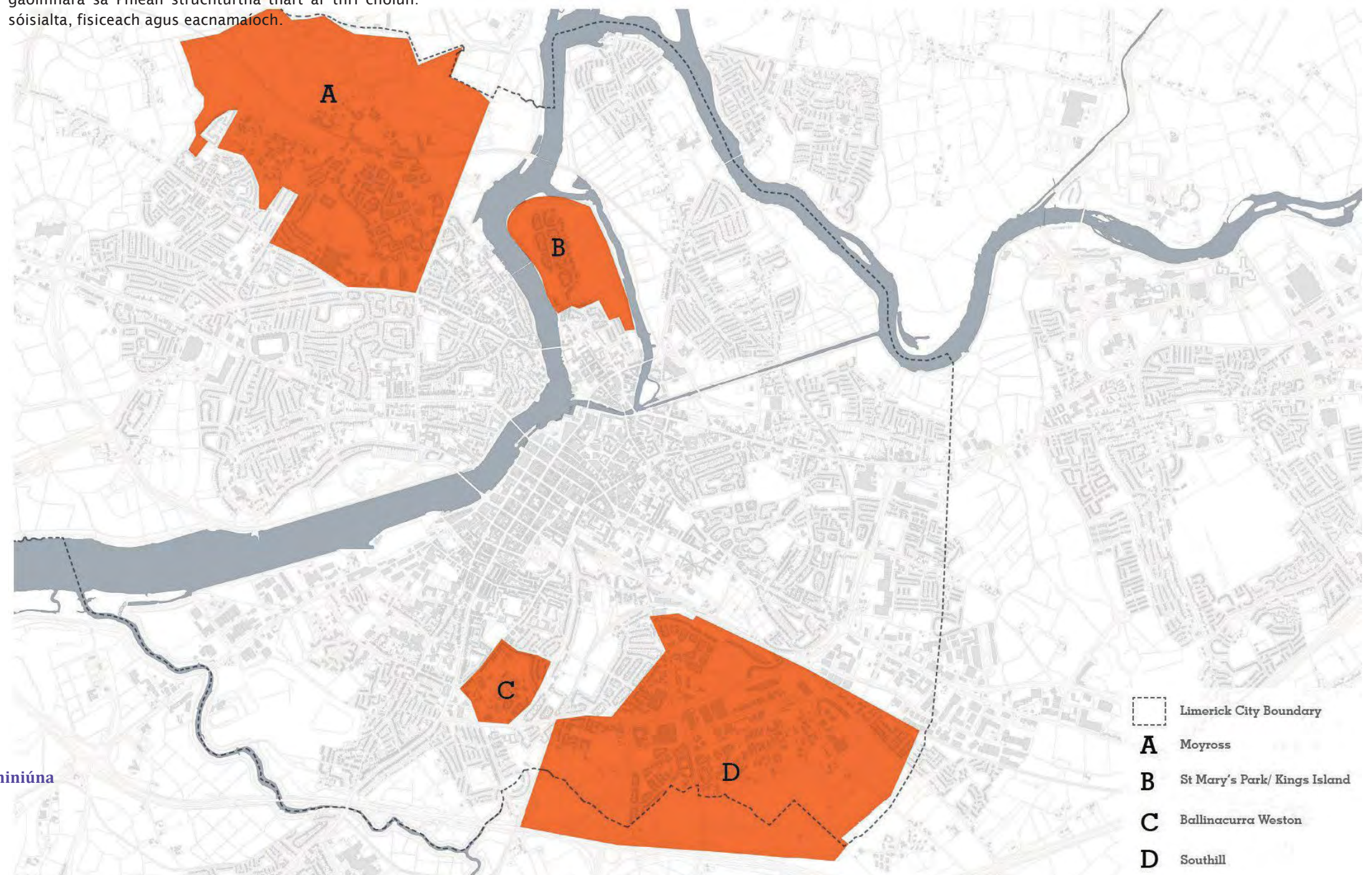
· Cuimsiú sóisialta agus eacnamaíoch na gceantar athghiniúna a chur chun cinn i saol príomhshrutha na Cathrach, ag laghdú na bearnaí idir na ceantair athghiniúna agus an meán don Chathair ina hiomláine. Bainfear é seo amach trí rochtain ar oiliúint, oideachas agus deiseanna oibre a oscailt, leas a bhaint as acmhainní reatha agus iad a chur chun cinn agus idirghabhálacha luatha a dhéanamh.

Tá sainchuspóirí na straitéise agus idirghabhálacha gaolmhara sa Plean struchtúrtha thart ar thrí cholún: sóisialta, fisiceach agus eacnamaíoch.

I measc na bpríomhchuspóirí do na ceithre limistéir athghiniúna tá láithreáin a aithint le haghaidh forbartha/athfhorbartha, forbairt suíomhanna straitéiseacha a chur chun cinn agus athúsáid láithreán tearcúsáidte. Cé go ndéanfar gach forbairt bheartaithe a mheasúnú i gcomhthéacs an tionchair ar an gceantar áitiúil agus ar an gCathair ina hiomláine, d’fhéadfadh go mbeadh deis ag forbairt na gceantar seo foirgnimh níos airde a chuimsiú sa chomhthéacs áitiúil. Maidir leis seo, d’fhéadfadh go dtabharfadh forbairt suíomhanna straitéiseacha laistigh den Chnoc Theas deis do thógáil foirgneamh sainchomhartha/geata, faoi réir paraiméadair dearaidh uirbhig agus foirmeacha tógtha.

Áirítear sa chlár athghiniúna seachadadh ar thart ar 593 teach nua laistigh de shiúlóid 10 nóiméad ó bhunscoileanna agus moil phobail, agus uasghrádú de 1,504 teach, ar fud limistéir Mhaigh Rois, An Cnoc Theas, Béal Átha na Cora.

Weston agus Páirc Mhuire i gCathair Luimnigh.



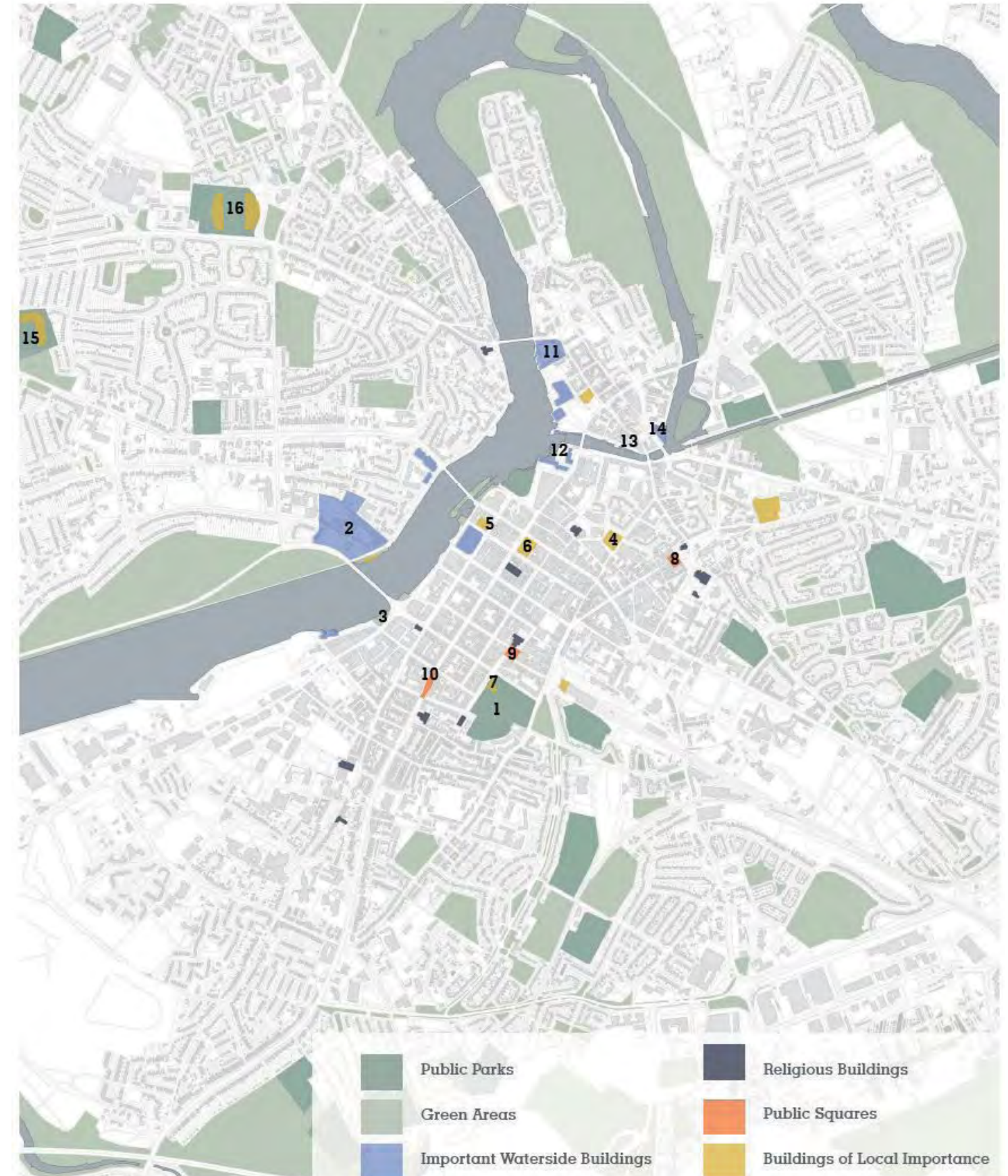
Léarscáil 3.13: Limistéir Athghiniúna

Limistéir Thábhachta

Ní hamháin go bhfuil sainghné uirbeach Chathair Luimnigh sainmhínithe ag a cuid foirgneamh ach is meascán de ghnéithe é lena n-áirítear spás oscailte poiblí agus limistéir thaitneamhachta, foirgnimh oidhreachta tábhachtacha agus sainchomharthaí tíre áitiúla agus cultúrtha. Bíonn tionchar ag na gnéithe seo ar an taithí a fhaigheann muid ón gCathair agus ar an gcaoi a ndéanaimid idirghníomhú léi. In go leor cásanna is príomh-mhealltóirí iad chuig an gCathair m.sh. Páirc Thuamhan nó chuig láithreacha ar leith laistigh di m.sh. Páirc an Phobail nó Brown Thomas. Tugtar aghaidh ar go leor de na gnéithe seo san anailís ar shraitheanna eile lena n-áirítear *inter alia* Páirc an Phobail faoin gciseal 'Spás Oscailte' agus Caisleán Luimnigh faoin gciseal 'Radhairc Suntasacha agus Sainchomharthaí Tíre'. Mar sin féin, toisc go bhfuil na gnéithe seo ar bhonn carnach mar chuid de charachtar uathúil uirbeach na Cathrach, agus gur sócmhainn thábhachtach iad do chónaitheoirí reatha agus don todhchaí, sainaitnítear anseo iad i gcomhthéacs a bhfeidhme agus a rannchuidithe le struchtúr uirbeach na Cathrach.

1. Páirc an Phobail
2. Láithreán Cleeves
3. Páirc Scátála Luimnigh
4. Margadh Bainne
5. Músaem Luimnigh
6. Brown Thomas
7. Gailearaí Ealaíne Chathair Luimnigh
8. Cearnóg Eoin
9. Plás an Bháicéaraigh

10. An Corrán
11. Caisleán Luimnigh
12. Músaem Hunt
13. Ospidéal Barringtons Luimneach
14. Absolute Hotel Luimneach
15. Tailte Gaelacha
16. Páirc Thuamhan



Léarscáil 3.14: Limistéir Athghiniúna

Príomhlimistéir Fáis

Chun tuiscint chuimsitheach a fháil ar struchtúr uirbeach Chathair Luimnigh, ní mór don anailís uirbeach na ceantair agus na háiteanna atá ag teacht chun cinn a bhfuil carachtar athraitheach acu a shainaithint agus tuiscint a fháil madir leo. Tá an acmhainn agus an cumas ag na ceantair seo fás dlúth a sheachadadh ar aon dul le beartas náisiúnta agus réigiúnach agus léiríonn siad príomhréimsí fáis don Chathair. Aithníodh go leor de na ceantair seo cheana féin agus díriodh go mion ar a bhforbairt amach anseo i Luimneach 2030, lena n-áirítear Stáisiún Cholbaird, an Láithreán Opera, na Céanna, láithreán Cleeves agus na Dugthailte.

Nascann an tsraith anailíse seo na ceantair seo leis na ceantair fáis bhunaithe sa Chathair chun pictiúr iomlánaíoch a sholáthar i dtéarmaí na n-áiteanna airde laistigh den Chathair agus láithreacha féideartha amach anseo.

Lainstigh de phríomhlimistéir fáis Lár na Cathrach, baintear úsáid as trí chatagóir dhifriúla chun limistéir airde agus deiseanna airde atá ann cheana féin a aithint mar seo a leanas:

- Ceantair a aithníodh le haghaidh forbairt airde;
- D'fhéadfadh éagsúlacht airde bheith de bharr an chomhthéacs; agus
- D'fhéadfadh éagsúlacht airde a bheith ann i limistéir na Cé de bharr an chomhthéacs.

San anailís seo, tugtar léiriú ar a mhéid atá an cumas ag an gCathair athrú, fás agus forbairt thar am.



1 Limerick Colbert Station Quarter



2 Limerick City Docks



3 Old Gas Works Site



4 Cleeves Condensed Milk Factory



5 Limerick Strand Hotel



6 The Quay

Riverpoint is a two-tower mixed-use building complex at 58.52 meters.



6a Potato Market Merchants Quay



6b Sarsfield House, Francis Street



6c Arthur's Quay Park & Shopping Centre



6d Former Dunnes Stores Site
Purchased by the University of Limerick.



7 The Georgian Quarter



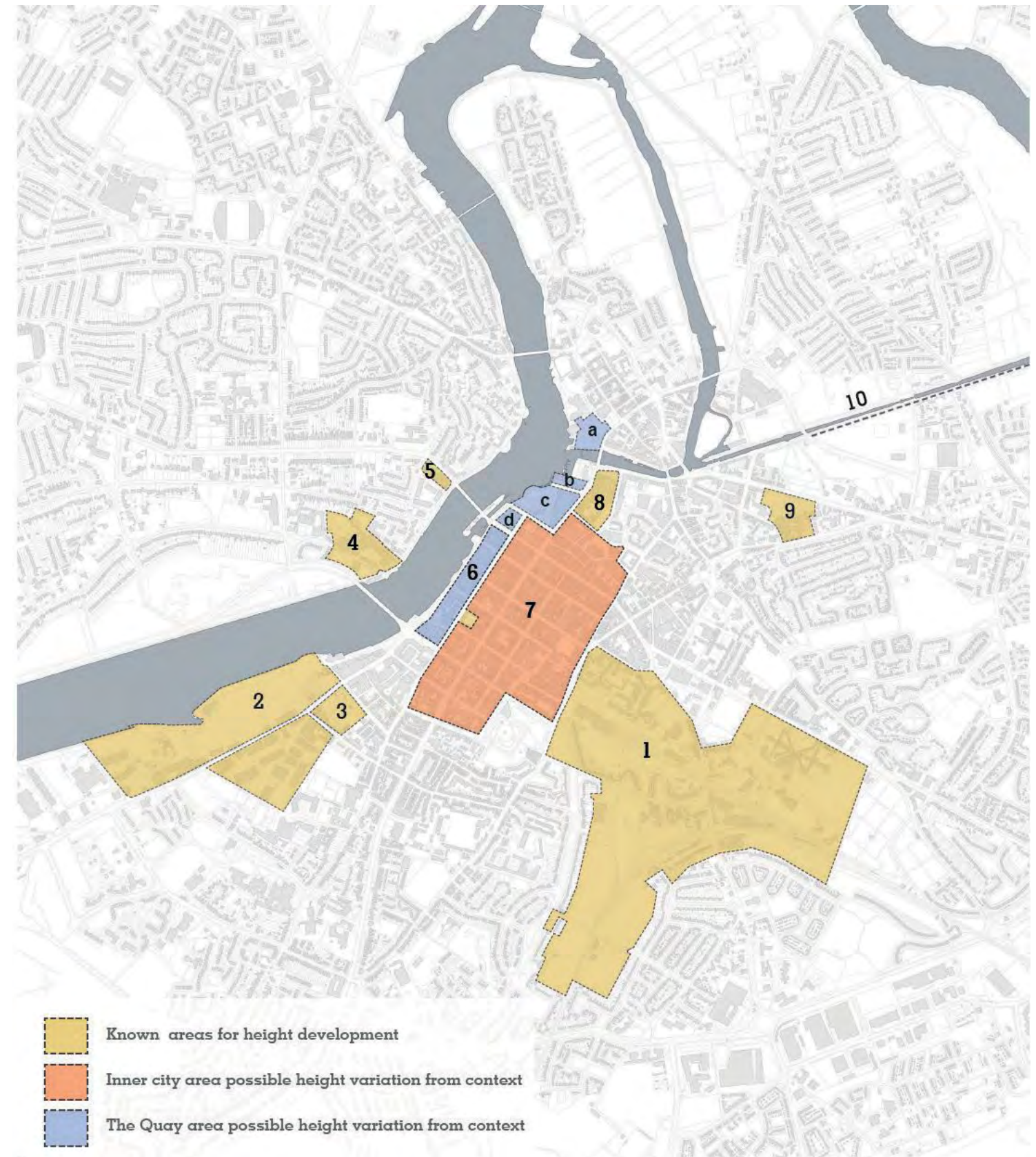
8 The Limerick Opera Site
Landmark commercial development. (Ongoing)
15 Floors at Bank Place.



9 Limerick School of Art and Design

10 City Canal Front

Walking route from the University into the City Centre.



Léarscáil 3.15: Príomhlimistéir Fáis

An Spéirlíne agus Gníomhaíocht Foirgnimh Aird

Sa sraith seo, imlínítear na ceantair laistigh de Chathair Luimnigh ina bhfuil foirgnimh arda ann cheana féin. Aithnítear freisin cá bhfuil tograí foirgnimh arda á seachadadh faoi láthair agus cá bhfuil ceadanna ar marthain d'fhorbairtí foirgnimh arda. Cuidíonn an léarscáil ghaolmhar le patrún na bhfoirgneamh arda i Lár na Cathrach atá ann faoi láthair agus atá ag teacht chun cinn a shainiú.

Cé go bhfuil cuid de na foirgnimh arda teoranta atá ann cheana féin inchurtha i leith mhargadh réadmhaoine buacach an Tíogair Cheiltigh, le ceanglas an NPF bheadh gá le soláthar ard-dlúis agus forbairtí níos airde de bharr fás dlúth ár gcathracha.

An Spéirlíne

Tá roinnt gnéithe i spéirlíne Chathair Luimnigh faoi láthair mar fhoirgnimh shainchomhartha, foirgnimh/struchtúir aonair níos airde, ceantair stairiúla, sráideanna agus spásanna agus gnéithe tírdhreacha. In ainneoin thopagrafaíocht réasúnta réidh de Lár na Cathrach agus na srianta dá bharr ar radhairc i bhfad i gcéin, toisc go sáraíonn foirgnimh arda scála ginearálta na bhfoirgneamh sa Chathair, ní mór a dtionchar ar an spéirlíne a mheas.

Tá a scála tógála féin ag Cathair Luimnigh, a bhfuil tionchar láidir ag a hoidhreacht Sheirseach, a bhfuil spéirlíne comhsheasmhach den chuid is mó mar thoradh air. Is féidir "airde foirgnimh ghinearálta/choitianta" na Cathrach a thabhairt air seo. Athraíonn airde ginearálta an fhoirgnimh seo ar fud na Cathrach níos leithne agus laistigh de limistéir shaintréithe Lár na Cathrach.

Foirgnimh Arda/Sainchomhartha atá ann faoi láthair

Tá líon teoranta foirgneamh i Luimneach faoi láthair a bhféadfaí cur síos a dhéanamh orthu mar fhoirgnimh shuntasacha, mar gheall ar a n-airde i gcoibhneas le spéirlíne na Cathrach. Is foirgnimh stairiúla iad go leor de na foirgnimh seo, agus léiríonn an airde a ról tábhachtach. Mar shampla na túir eaglaise agus spuaiceanna i Lár na Cathrach mar Ardeaglais Naomh Muire agus Ardeaglais Eoin

foirgnimh íocónacha Luimnigh a bhí iontu agus léiríonn siad tábhacht an chreidimh. Léirítear oidhreacht thionsclaíoch na Cathrach i struchtúir mar na Ranks Silo, de 10 stór, sna duganna nó simléir Cleeves ar bhruach thuaidh na Sionainne. Soláthraíonn sainchomharthaí áitiúla airde agus inléiteacht do shráid-dreach na Cathrach.

Tá foirgnimh nua teoranta agus comhchruinnithe feadh bhruacha theas na Sionainne, go háirithe na forbairtí de River Point agus Óstán Clarion de 18 agus 17 stór faoi seach. Tá na foirgnimh níos airde seo suite ag pointí tábhachtacha nódacha a thrasnaíonn abhann, mar phointí fócasacha agus sainchomharthaí cathrach. Cuidíonn na sainchomharthaí straitéiseacha seo freisin le cruthú spéirlíne shainiúil Luimnigh, ar féidir leas a bhaint astu ó bhruacha thuaidh na Sionainne. Maidir le foirgnimh eile ar nós an Strand Hotel ar bhruach thuaidh na Sionainne agus an Absolute Hotel ag Sir Harry's Mall, an péire acu de 8 stór, tá cuma ard acu ina gcomhthéacs.

Tá go leor de na forbairtí is nuaí i limistéar Lár na Cathrach suite ar an taobh thiar de Shráid Uí Chonaill, lena n-áirítear ar Shráid Anraí agus feadh imeall na habhann. Is gnách go mbíonn na foirgnimh anseo idir 7 agus 9 stór ar airde, ar nós an Coimpléasc Savoy de 9 stór, agus is minic a bhíonn na hurláir uachtaracha socraithe siar. Féachann an airde comhthéacs seo le meas ginearálta a thabhairt do chroílár na cathrach níos sine a bhfuil airde de 4-6 stór acu.

D'fhéadfadh go mbeadh deis ag ceantair le carachtar athraitheach nó ag teacht chun cinn foirgnimh arda ag féachaint d'íomhá agus d'fheidhm níos leithne an cheantair. Tá ceantar amháin dá leithéid, na Céanna, sainaitheanta mar shuíomh straitéiseach faoi Luimneach 2030, a chuireann foirgneamh nua inaitheanta chun cinn. Toisc gur ceantar é na Céanna le carachtar athraitheach, gur bealach isteach é chuig an gCathair agus toisc go bhfuil forbairtí foirgnimh níos airde ann cheana féin d'fhéadfadh sé deiseanna a sholáthar chun braislí níos drámatúla agus níos inbhuanaithe d'fhoirgnimh arda a chruthú. Is limistéir iad Ceathrú Cholbaird agus láithreán Cleeves freisin a bhfuil carachtar athraitheach nó ag teacht chun cinn acu, agus tá an dá cheann acu faoi réir próiseas máistirphleanála.

Iarratais Cheadaithe, ar Marthain agus Beo ar Fhoirgnimh arda

Chun críocha 'foirgnimh arda' cheadaithe agus marthanacha a aithint laistigh de Luimneach, tá 6 stór móide tógtha againn mar phointe scoite laistigh de Lár na Cathrach agus 5 stór nó níos mó lasmuigh de Lár na Cathrach.

Lár na Cathrach

Ar cheann de na príomhfhorbairtí cheadaithe, ar cuireadh tús le hoibreacha ar an láthair le déanaí, tá an láithreán Opera (Tag an Bhoird 304028-19). D'aithin Luimneach 2030 an suíomh mar dheis chuí chun foirgneamh ard a shuíomh mar shainchomhartha inaitheanta ar an mbealach isteach ó thuaidh go Lár na Cathrach. Le déanaí deonaíodh cead d'fhoirgneamh nua de 14 stór (+gléasra) agus tabharfar isteach foirgneamh ard nua ag an taobh ó thuaidh de Lár na Cathrach i gceantar atá d'airde íseal i láthair na huairé ina bhfuil cloigtheach Ardeaglais Naomh Muire i réim.

Deonaíodh cead in 2017 le haghaidh foirgneamh ard de 15 stór ag Cé an Easpaig, príomhlimistéar eile arna aithint i Luimneach 2030 (Uimh. Tag. 16/800, Tag. an Bhoird 247888). Ach, iarradh agus deonaíodh cead ina dhiaidh sin in 2020 le haghaidh laghdú go 7 stór, áfach, agus luaigh an t-iarratasóir riosca airgeadais don laghdú (Uimh. Tag. 19/1060). In iarratas ina dhiaidh sin, a ceadaíodh go déanach in 2020, athbhreithníodh an airde go 9 stór, ina luaitear nach gcuirfí i bhfeidhm an laghdú a ceadaíodh roimhe sin go 7 stór (Uimh. Tag. 20/1050). Tá ceadanna tugtha freisin ar Shráid Uí Chonaill d'fhoirgneamh 'Eispéireas Rugbaí Idirnáisiúnta' 7 n-urrlár (Tag. Rial. 17/1180, Tag. Boird 301154) agus ar Shráid Chaitríona le haghaidh árasán de 6 stór, miondíola agus forbairt oifige (Tag. Rial. 20/222).

Laistigh de Cheantar na nDugaí, ceantar atá aitheanta mar cheantar a thugann deis níos fadtéarmaí do Lár na Cathrach faoi Luimneach 2030, tugadh cead in 2020 chun Muileann Bannatyne (Struchtúr Cosanta) a chaomhnú, a athchóiriú agus a athrú ó stór arbhair go húsáid oifig tráchtála. (Tag. Rial. 19/1012).

Lasmuigh de Lár na Cathrach

Tá roinnt ceadanna suntasacha lasmuigh de Lár na Cathrach lena n-áirítear *inter alia*:

- Ar Bhruach na Canálach, dhiúltaigh an Bord d'iarratas ar fhorbairt tithíochta straitéiseach (SHD) d'fhorbairt 8-12 stór d'úsáid mheasctha 18 dteach, 363 árasán, 189 spás leapa do mhic léinn agus saoráid cúram leanaí i mBealtaine 2020 ar

forais chomhshaoil (Tag. an Bord 306541). Maidir le hiarratas leis an gcur síos forbartha céanna chinn an Bordgo mbeadh 'bonn iarratais réasúnta' i dtéarmaí SHD i mí na Nollag 2020 (Tag. an Bhoird 307956); Tugadh cead i Saingeal ar

Bóthar Bhaile Átha Cliath le haghaidh forbairt chónaithe úsáide measctha,

tráchtála agus pobail suas le 14 stór (Uimh. Tag. 20/25). Tá sé ar achomharc chuig an mBord faoi láthair (Tag. an Bhoird 308027);

- Dhiúltaigh an Bord i mí Mheán Fómhair 2019 d'iarratas SHD d'fhorbairt 30 árasán, 326 spás leapa do mhic léinn agus cúram leanaí ag Panches Cross ar fhorais chomhshaoil.

(Tag. Boird 304705). Chinn an Bord go raibh 'bonn iarratais réasúnta' i dtéarmaí SHD i mí an Mheithimh 2020 (Tag. Boird 306772) d'iarratas a raibh an cur síos forbartha céanna aige;

- In Áth an Choite dhiúltaigh an Bord d'iarratas SHD d'fhorbairt de 137 aonad cónaithe suas le 5 stór i mí Mheán Fómhair 2020 ar fhorais chomhshaoil (Tag. Boird 307014). Tá iarratas ar an gcur síos forbartha céanna taiscthe leis an mBord i mí Dheireadh Fómhair 2020 (Tag. Boird 308513) agus tá sé ag céim chomhairliúcháin faoi láthair;

- Sa Chaisleán Nua, Caladh an Treoigh, cheadaigh an Bord iarratas SHD do 200 aonad cónaithe de 2 agus 4 stór i mí na Samhna 2020 (Tag. Boird 307631);

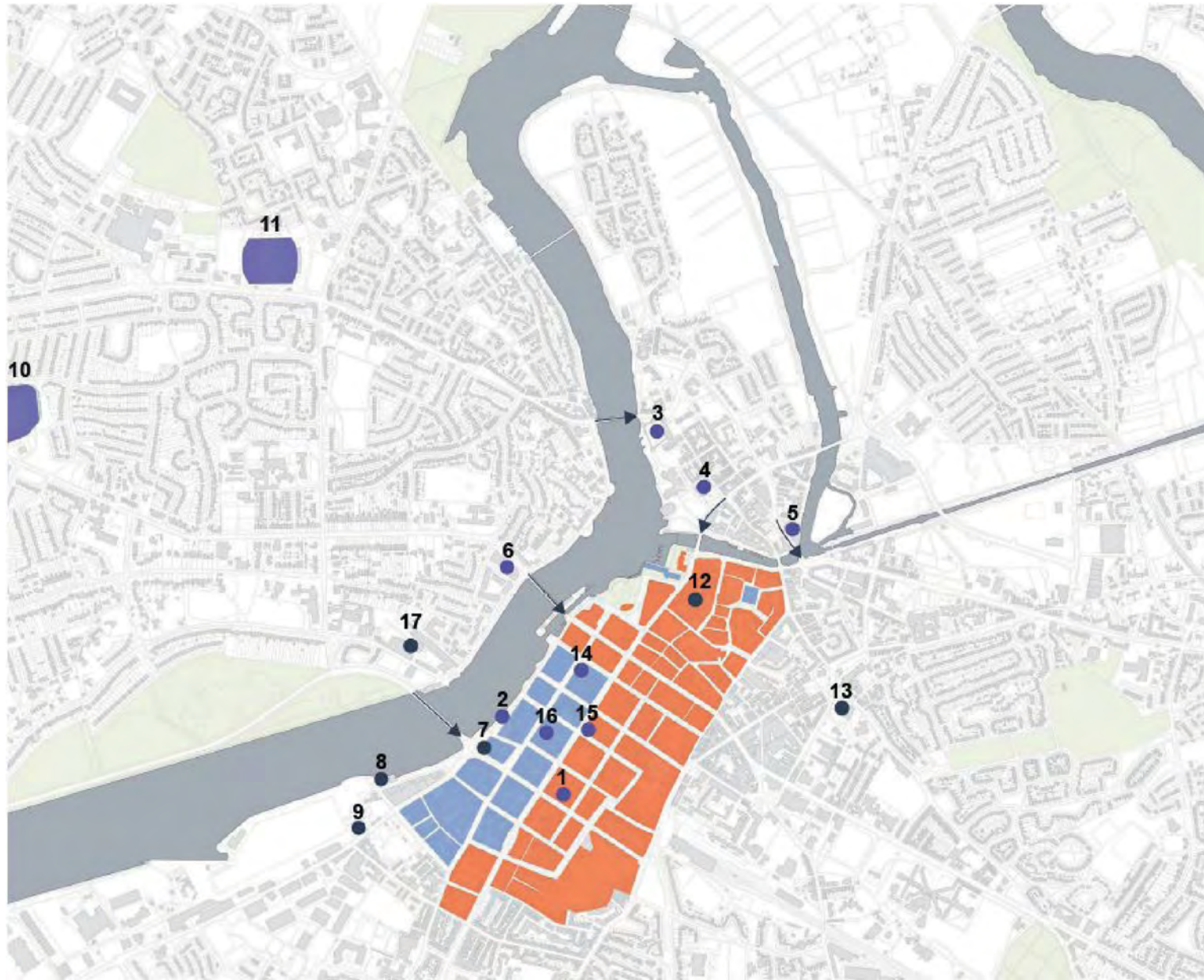
- I dTuar an Daill cinneadh go raibh gá leis an mBord tuilleadh breithnithe a dhéanamh ar iarratas SHD le haghaidh 332 aonad cónaithe agus náiolann suas le 5 stór (Tag. Boird 307185);


- Ag Hassett's Cross dheonaigh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh cead (Uimh. Rial. 19/710) agus ina dhiaidh sin thug an Bord (Tag. Boird. 308109) cead d'fhoirgneamh de 6 stór comhdhéanta de 31 aonad árasán mac léinn agus ionad leighis;

- Ag Knockhill, Bóthar na hInse dheonaigh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh cead (Uimh. Tag. 19/970) agus ina dhiaidh sin dheonaigh an Bord (Tag. Boird. 307386) cead d'fhorbairt cónaithe de 92 aonad suas le 6 stór;

- Tugadh cead d'Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh le haghaidh foirgneamh eolaíochta feidhmeach agus teicneolaíochta faisnéise de 5 stór (Uimh. Tag. 19/1287); agus

- Tá roinnt ceadanna pleanála tugtha d'fhorbairtí cónaithe sa Bhaile Nua, Caladh an Treoigh ag raon d'airde suas le 6 stór (Uimh. Tag. 19/547, 18/1104, 20/256).



-  -11 Abhainn Eochair Trasrianta
-  IO to 18 Slorey Lemdnmrks
-  8 Stór Sainchomharthaí tíre
-  Measctha.Raon Airde le Foirgnimh de 7 go ID Stór
-  Raon Airde Measctha de ghnáth 4 go 6 Stór

Léarscáil 3.16: Gníomhaíocht d’Fhoirgnimh Arda



1 Forbairt Shráid Caitríona (beartaithe)



2 Cé an Easpaig (molta)



3 Caisleán Luimnigh



4 Ardeaglais Mhuire - 37m



5 Óstán Absolute - 8 Stór



6 Óstán The Strand - 8 Stór



7 18 Stór - Riverpoint



8 17 Stór - Óstán Clarion



9 10 Scéalta - Céimnigh Silo



10 Páirceanna Gaelacha



11 Páirc Thomáis



12 Láithreán Opera 15 Stór



13 Ardeaglais Eoin 81 m



14 Coimpléasc Savoy - 9 Stór



15 Eispéreas Idirnáisiúnta Rugbaí - 7 stór



16 Gairdíní Idirnáisiúnta - 5 stór



17 Simléir Cleaves

Achoimre

Mar atá leagtha amach sa Réamhrá, is é cuspóir na Coda seo úsáid a bhaint as anailís uirbeach chun tuiscint chuimsitheach a fháil ar struchtúr uirbeach Chathair Luimnigh. Tá an fhainéis a bhailítear agus an tuiscint a fhaightear mar chuid de bhonn leis an Straitéis um Airde Tógála don Chathair atá i gCuid 5 agus beidh sé mar bhonn eolais do chatagóiriú na gceantar laistigh de Chathair Luimnigh i dtéarmaí a n-oiriúnachta d'fhoirgnimh níos airde, Cuid 6 den Straitéis seo.

Aithnítear sa phróiseas anailíse uirbeach na príomhthréithe agus íogaireachtaí Chathair Luimnigh, ceantair aitheanta le haghaidh fáis agus airde tógála ar fud na Cathrach. Bunaithe ar an gcomhthuiscint sin ar na sraitheanna a ndearnadh measúnú orthu, is léir go bhfuil struchtúr uirbeach uathúil ag an gCathair de bharr mhoirfeolaíocht Luimnigh. Laistigh den struchtúr uirbeach seo tá na sraitheanna ar leith d'fhorbairt stairiúil inléite i gceantair ar fud na comhchathrach uirbí, lena sainítear i dteannta a chéile saintréithe na Cathrach.

Tá sé léirithe ag an anailís roimhe seo nach bhfuil sé oiriúnach aghaidh a thabhairt ar shuíomh le haghaidh airde laistigh de Luimneach ar bhealach aonfhoirmeach ar scála na Cathrach. Ina áit sin meastar gur cur chuige níos oiriúnaí é lár na Cathrach a roinnt ina 'Limistéir Shaintréithe' toisc go gceadaíonn sé an comhthéacs uathúil stairiúil, foirm uirbeach agus tógtha, tréithe, íogaireachtaí, radharcanna suntasacha agus sainchomharthaí agus airde comhthéacs reatha trasna na Cathrach a mheas. Tá na Limistéir Shaintréithe a sainaitníodh dírithe ar Lár na Cathrach, de réir an chéad chur chuige i Lár na Cathrach, ar aon dul le beartas náisiúnta agus réigiúnach a chuireann dlúthfhás uirbeach chun cinn.

Ceadóidh sainaitheint na gCeantar Carachtair measúnú a dhéanamh ar airde foirgnimh i gcomhthéacs saintréithe agus tréithe uathúla na gceantar éagsúla atá sa Chathair. Éascaíonn sé cur chuige níos meabhraí agus níos freagraí i leith airde foirgneamh lena n-urramaítear agus lena neartaítear airde comhthéacsanna éagsúla agus sócmhainní oidhreachta Lár na Cathrach.

Toisc go bhfuil an Straitéis Airde Foirgnimh mar bhunús leis an Moladh maidir le Foirgneamh Ard, le úsáid na gCeantar Saintréithe cinntítear go bhfreagraíonn foirgneamh arda moltaí agus catagóirí do shaintréithe agus íogaireachtaí éagsúla na gceantar éagsúil a chomhdhéanann struchtúr uirbeach Chathair Luimnigh. Leis sin ceadáitear freisin go bhfuil carachtar athraitheach nó éiritheach ag roinnt ceantar, rud a bheidh ina phríomhchinntitheach maidir lena n-oiriúnachta d'fhoirgnimh arda, tairiscint an-difriúil leis na deiseanna i gcodanna níos stairiúla de Lár na Cathrach.

Ina theannta sin, leis an anailís ar Ionaid agus Campais Tráchtála, Bonneagar Iompair, Láithreán Deise agus Spásanna Oscailte tugadh bonn eolais díreach agus lárnach don phróiseas chun suíomhanna geataí don Chathair a bhunú.

I gCuid 5, rinneadh mionanailís ar mhoirfeolaíocht na Cathrach, lena gcuirtear béim ar Cheantair Saintréithe uathúla. Tá na Limistéir Saintréithe seo mar bhunús le cur chuige comhthéacsúil do na Straitéisí um Airde Foirgnimh agus Foirgnimh Arda a bheidh ina treoir d'fhoirgnimh arda sa todhchaí lonnú laistigh den Chathair chomh maith le huirlisí a sholáthar chun oiriúnachta tograí dá leithéid a mheas óna gcomhthéacs áitiúil ar leibhéal na cathrach.



Athbhreithniú ar Bheartas & Cleachtas Idirnáisiúnta

Réamhrá

p88

Londain

p88

**Buirg Islington i
Londain**

p89

Manchain

p90

**Bristo
I**

p91

Amstardam

p92

Stócólm

p93

Toronto

p94

4

Réamhrá

Sa chuid seo, saináithnítear agus déantar anailís ar shé chathair a léiríonn éagsúlacht cur chuige maidir le straitéis um fhoirgnimh arda atá bunaithe ar áit go straitéiseach. Cuireann na cathracha seo, cé go bhfuil gach ceann acu uathúil agus ina bhfasach go páirteach do Luimneach, léargas leathan ar bheartas agus ar dea-chleachtas idirnáisiúnta, lena n-áirítear ceachtanna a foghlaimíodh maidir le déileáil le forbairt foirgneamh arda i gcathracha stairiúla. Aithnítear san anailís seo a leanas na príomhthéamaí a d'fhéadfaí a chur i bhfeidhm do Chathair Luimnigh.

Londain

Mar sin féin, soláthraíonn Londain, cathair atá ar scála i bhfad níos mó ná Luimneach, dea-shamplaí agus droch-shamplaí maidir le dea-chleachtas chuí. Sa Phlean Londain de chuid Údarás Mhórchéantar Londain (GLA) tugtar treoir iomlán maidir le suíomh agus dearadh foirgneamh arda. Ó thaobh cead pleanála de, bhí gach forbairt Buirge Londain ina raibh foirgnimh cionn 30m ar airde 'glaoite isteach' le haghaidh athbheithnithe ag an GLA. I mí Aibreáin 2018, bhí timpeall 510 foirgneamh arda ag Londain ag dul ar aghaidh tríd an bpróiseas ceadaithe pleanála, a bhí ina dhúshlán suntasach do cheantar uirbeach a bhí, lasmuigh den Chathair agus na dugthailte, feicthe mar ardú íseal go meánach den chuid is mó. Tá trí théama mar thréith ag an 'straitéis mhacra; d'fhoirgnimh arda mar gheall ar thaití luath le foirgnimh aonair arda, ar nós Centrepoint.

Ar an gcéad dul síos, an saináithint de 'Limistéir Deise' i bPlean Londain GLA ina dtugtar le fios cá bhfuil dian-athghiniúint le díriú. De ghnáth is iarshuímh thionsclaíocha, iarnróid nó dugthailte iad seo a bhfuil scála leordhóthanach acu gur féidir leo foirgnimh arda a cheadú agus íoslaghdú á dhéanamh ag an am céanna ar aon tionchar ar cheantair thadhla.

Ar an dara dul síos, an is é an toradh a bhíonn ar threo na bhfoirgneamh níos airde go dtí suíomhanna níos mó ná go gcruthaítear grúpa d'fhoirgnimh dá leithéid, in ionad túir aonair. Tugann grúpálacha den sórt sin cathairdhreach níos tarraingtí agus ceadaíonn siad freisin tionchar gaoithe agus tionchair eile a mhaolú. Tá dea-shamplaí de ghrúpálacha den sórt sin le fáil feadh éadan abhann Battersea, ag Kings Cross agus ag Canary Wharf.

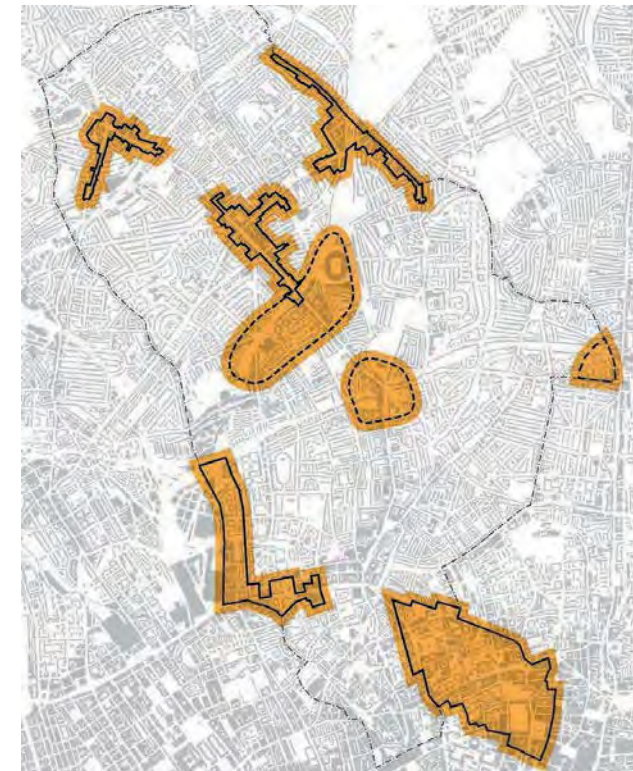
Ar deireadh, ar scála Phlean Londain, díreann aird ar leith radhairc a chosaint. Mar shampla tá radhairc fhada ar St Paul's ó Greenwich, Primrose Hill agus Páirc Richmond cosanta ó chúngú ag foirgnimh arda.

Londain: Buirg Islington

Tá creata beartais phleanála sách mionsonraithe ag go leor buirg Londain anois a thugann treoir d'fhoirgnimh arda. Ceann de na cinn is déanaí agus is sofaisticiúla ná an ceann a d'ullmhaigh Islington. Tá beartais airde Islington bunaithe ar anailís spásúil chúramach ar an mBuirg féin, ag aithint a lárionaid, conairí, spásanna oscailte agus limistéir chaomhantais. Déanann sé iarracht freisin a aithint cad é cuspóir na bhfoirgneamh sin agus an méid a chuireann siad leis an mBuirg. Aithnítear beartais ar leith chun tionchar a íoslaghdú trí chur chuige deartha uirbigh 'áit-bhunaithe' a dhíríonn ar thionchair áitiúla a íoslaghdú agus feabhas a chur ar cháilíocht shuntasach agus ar cháilíocht na bhfoirgneamh.

Críochnaíonn an beartas molta le 8 bprionsabal a sholáthraíonn creat úsáideach d'aon chathair atá ag druidim le straitéis chuimsitheach foirgneamh arda:

- An bailedhreach reatha a chur chun cinn agus a fheabhsú;
- Forbairt dhlúth a chur chun cinn;
- Suíomh na bhfoirgneamh arda a chinneadh;
- Inléiteacht a fheabhsú;
- A bheith comhréireach le ról agus tábhacht áite;
- Braislí a chruthú nuair is cuí;
- Breisluach a sheachadadh; agus
- Dearadh ardchaighdeán a chur chun cinn.



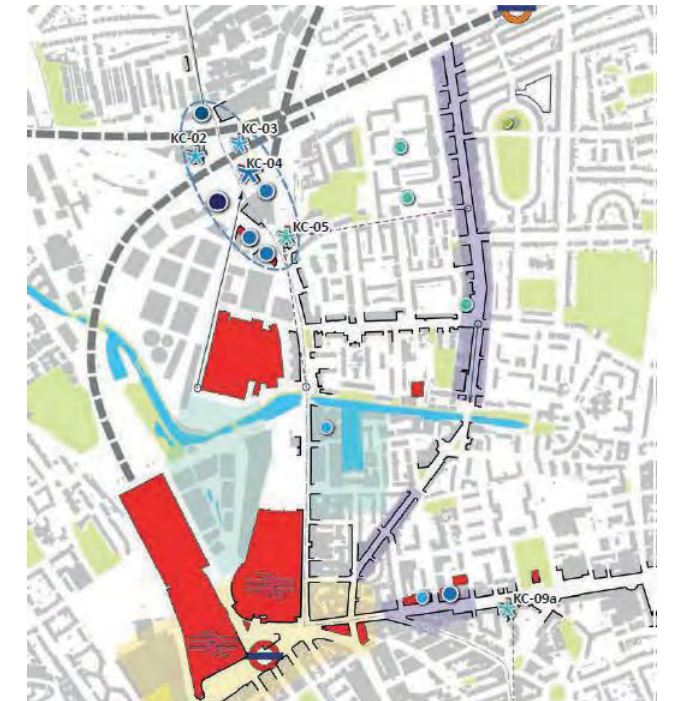
Figúir 4.1: Staidéar Deiridh ar Fhoirgneamh Arda Islington: Plean ina léirítear limistéir Chuardaigh Straitéiseacha le breithniú mar chuid den Chuardach Áitiúil níos mionsonraithe

Aistríodh na prionsabail seo go foirm spásúil ansin trí anailís chuardaigh chúramach 'áit-bhunaithe' a aithníodh na codanna den Buirg ina bhféadfaí foirgnimh arda a mheas. Mar thoradh ar an gcuardach plean sin aimsíodh limistéir réasúnta srianta a bhí oiriúnach.

In Anailís Áitiúil Cuardaigh agus Criathair, breathnaíodh go mion ar gach ceann de na limistéir agus rinneadh measúnú orthu i gcoinne na nithe seo a leanas:

- Deiseanna Foirgníochta Arda hipitéiseach;
- Pleanáil agus Iompar Poiblí;
- Limistéir Chaomhantais, Foirgnimh Liostaithe agus Radhairc Chosanta;
- Limistéir Carachtair; agus
- Ról Féideartha na bhFoirgneamh arda.

Bunaithe ar seo rinneadh tátal scagtha maidir le Foirgneamh Ard a bhí míchuí nó a d'fhéadfadh a bheith oiriúnach le bonn cirt tugtha dó freisin. Rinne an Staidéar tástáil ansin ar radhairc ar fhoirgnimh arda laistigh de gach limistéir sainaitheanta.



Figúir 4.2: Samplaí den Chuardach Áitiúil agus Anailís Criathair - Kings Cross

Scrúdaíodh sa chuid dheireanach den Staidéar **spregthóirí costas foirgneamh ard** a shaináithníonn na príomhthiománaithe costais tógála agus ag leagan amach raonta tipiciúla d'úsáidí difriúla i Londain mar aon le samháltú teoiriciúil chun an gaol idir costas ar airde éagsúil agus castacht an fhoirgnimh a léiriú.

Manchain

Is cathair Shasanach eile í Manchain ar scála d'airde mheánach sa lár go traidisiúnta atá ag dul faoi mhéadú an-ghasta ar líon na bhforbairtí agus na n-iarratas ar fhoirgnimh arda. Tá sainmhíniú 'áit-bhunaithe' ar fhoirgnimh arda glactha acu freisin, mar "foirgnimh atá níos airde ná a gcomharsanachtaí agus/nó a athraíonn an spéirlíne".

Tacaítear le tograí d'fhoirgnimh arda sa chás go bhfuil cáilíocht deartha den scoth acu, go bhfuil siad in áiteanna oiriúnacha, go gcuireann siad go dearfach le hinbhuanaitheacht agus le comhforbairt áite lena n-áirítear trí dhearadh spéirlíne Chathair Mhanchain atá uathúil, tharraingteach agus inaitheanta go láithreach a mhúnlú, agus áit a mbeadh buntáistí athnuachana suntasacha ag baint leis an bhforbairt.

Mar thoradh air sin, i mbeartas na Cathrach treoraítear go láidir foirgnimh arda chuig láithreáin i Lár na Cathrach agus nach bhfuil i Lár na Cathrach atá díreach in aice leis an mBealach Faóisimh Laistigh chun ról ceannasach Lár na Cathrach a léiriú mar lárionad réigiúnach. Ba chóir go mbeadh Lár na Cathrach ag freastal ar an gcuid is mó de na foirgnimh arda sa Chathair, lena n-áirítear na foirgnimh is airde, agus iad siúd a bhféadfaí cur síos a dhéanamh orthu go dlisteanach mar dhearadh 'íocónach' a bhfuil tábhacht idirnáisiúnta/náisiúnta/réigiúnach ag baint leo.

Seachas sna cúinsí is eisceachtúla, treoraítear foirgnimh arda ar Lár na Cathrach. Tá foirgnimh den sórt sin le bheith ina gcuid de bhraisle mura bhfuil dearadh íocónach tábhacht eisceachtúil réigiúnach/náisiúnta/ idirnáisiúnta ag baint leo lena dtugtar aghaidh go sásúil ar gach critéar beartais forbartha eile.

Leagtar béim i mbeartais Mhanchain go ndéanfar measúnú ar mholtaí foirgneamh arda i dtéarmaí a rannchuidiú dearfach don fhoirm uirbeach, lena n-áirítear spéirlíne, Lár na Cathrach agus go bhféadfadh ról comharthaíochta a bheith acu trí, mar shampla, ceantar nó saoráid phoiblí a aithint laistigh de Lár na Cathrach.

Is díol spéise é gur ghníomhaigh Manchain freisin chun srian a chur le hiarratais phleanála 'amhantracha' agus iad siúd a ndearnadh tearcfhorbairt orthu a chur ar ceal.

Luíonn a mbeartas um fhoirgnimh arda laistigh de chreat pleanála níos leithne a chlothaíonn diansaothrú timpeall stáisiúin iompair poiblí agus conairí a bhunaíonn íosdlúis de láithreáin a bhfuil suntas straitéiseach dá leithéid ag baint leo.

Suíomh (úsáid an dlús is airde is infheidhme nuair atá suíomh laistigh de níos mó ná suíomh amháin)	Íos-ghlandlús cónaithe (áitribh in aghaidh an heicteáir)	Laistigh den suíomh	Laistigh de 400 méadar	Laistigh de 800 méadar
Láir Ainmnithe				
		200	120	70
Láir bhailte ainmnithe		120	70	50
Láir ainmnithe eile		70	50	35
Staid Iompair Phoiblí				
Príomhstáisiún iarnróid agus stadanna Metrolink i Lár na Cathrach	N/B	200	120	70
Stáisiún iarnróid eile agus stadanna Metrolink i láir mhóra ainmnithe	N/B	120	70	50
Stáisiún iarnróid eile a mbíonn seirbhís mhínic acu agus gach stad Metrolink eile	N/B	70	50	35
Stadanna Bushealach Treoraithe Leigh	N/B	50	35	35
Ceanatair laistigh de GMAL 6 agus os a chionn	50	35	35	35

Gach láthair eile: glandlús cónaithe íosta de 35 áit chónaithe in aghaidh an heicteáir

Figióir 4.3: Cairt Íosdlúis agus Idirthurais Mhanchain

Bristol

Tá Doiciméad Pleanála Forlíontach an-mhionsonraithe ullmhaithe ag Bristol chun próiseáil iarratas forbartha a threorú mar chuid de straitéis Chathair i bhfad níos leithne chun 'maireachtáil uirbeach' a chur chun cinn i bpobail ard-dlúis, i lár na cathrach agus i gceantair chuí eile lasmuigh de Lár na Cathrach. Tá na straitéisí sonracha d'fhoirgnimh arda leagtha amach laistigh den chomhthéacs beartais níos leithne sin.

Leagann sé síos raon leathan de dhlús inghlactha, ó 100 – 200 aonad in aghaidh an heicteáir, bunaithe ar rathúlacht na dtionscadal sin sa Chathair. Mar sin féin, léiríonn sé go soiléir gur chóir go mbeadh an dlús iarbhair bunaithe ar dhearadh.

Tá an beartas leagtha amach mar shraith ceisteanna ar cheart a chur ar aon tionscadal nua: An seachadann an scéim micriaeráide compordach dá áititheoirí, do chomharsana agus do chuairteoirí, mar shampla, agus an dtugann sí treoir mhionsonraithe ansin maidir le conas an freagra a mheasúnú.

Cuirtear na ceisteanna sin ar roinnt scálaí éagsúla – an Chathair, an Chomharsanacht, an Bloc nó an tSráid, an leagan amach inmheánach agus seachtrach agus gnéithe eile den fhorbairt a bheartaítear. Cuirtear ceisteanna maidir le 'cáilíocht amhairc', 'cáilíocht feidhme' agus 'cáilíocht comhshaoil' d'fhoirgneamh bheartaithe, agus tugtar treoir maidir le conas freagra dearfach a bhaint amach. Tá struchtúir chomhchosúla ar ábhair mar ghaoth, solas na gréine/solas an lae agus tionchar amhairc.

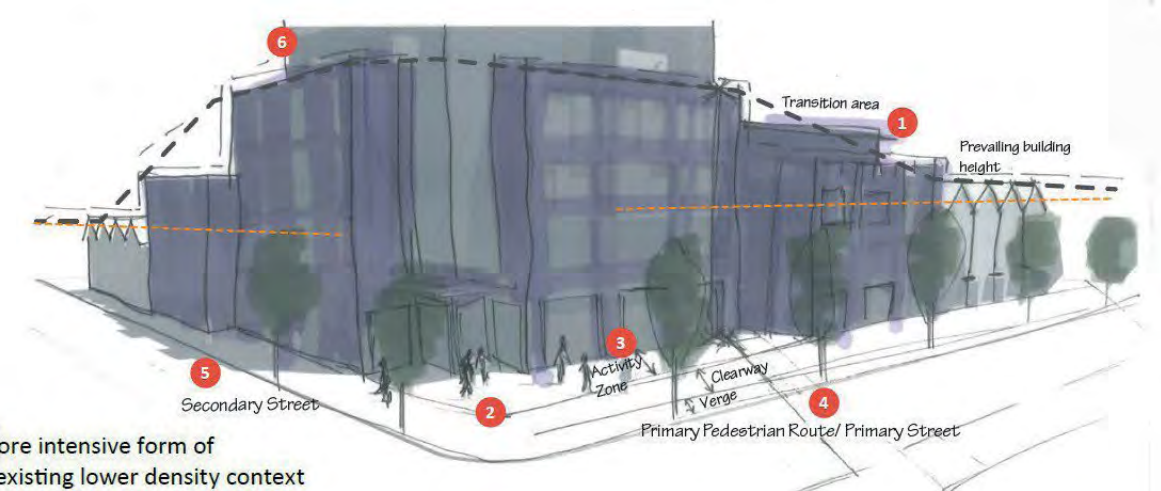


Fig 6: Introducing a more intensive form of development into an existing lower density context

- 1 Transition area between existing prevailing building height and increased scale of new development
- 2 Generous public realm around main entrance to the building, proportionate to the intensity of use
- 3 Set back building line to accommodate spill out space and active uses, on sunny side of street.
- 4 Scale of base building related to street width and function
- 5 Loading bay and servicing areas in shaded area of secondary street
- 6 Taller element set back from street.

Figióir 4.4: SPD Maireachtáil Uirbeach Bristol: Áiteanna rathúla a dhéanamh ar dhlús níos airde: Cineál forbartha níos déine a thabhairt isteach i gcomhthéacs dlúis níos ísle atá ann cheana féin

Amstardam

Chruthaigh Amstardam an Fhís Struchtúrtha do 2040 ar doiciméad beartais é atá láidir ó thaobh an gheilleagair de agus a spreagann dlús tithíochta níos mó. Imlínítear ann fíis na Cathrach maidir le fás i ngach treo, lena n-áirítear isteach sa chrios glas mórthimpeall agus trí dhlús agus claochlú na gceantar atá tógtha cheana féin, rud a fhágann go mbeidh 70,000 teach breise ann faoi 2040.

Aithníonn an Fhís Struchtúrtha agus an 'Cúrsa Socraithe do 2025' na háiteanna ina ndéanfar forbairt in Amstardam. Roghnaíodh imeall Amstardam réamhchogaidh, ar a dtugtar 'Crios na Fáinne' agus ar bhruacha Abhainn IJ mar cheantair deise agus dianshaothraithe. I gCrios na Fáinne beidh an príomhfhorbairt ag an Zuidas, san áit ina bhfuil an chuid is mó d'fhoirgnimh arda ann faoi láthair. Chomh maith le hoifigí, tógfar na mílte tithé agus roinnt áiseanna.

Tá béim ar iompar poiblí réigiúnach chun éascú agus freastal ar fhás sa Chathair agus sa cheantar cathrach. Ciallóidh leathnú ar an ngréasán idirthurais phoiblí áitiúil agus réigiúnach araon naisc bhreise le haghaidh traenach, bus, tram, meitreo agus bád farantóireachta.

Tá straitéisí cruthaithe ag an gCathair chun aghaidh a thabhairt ar an tionchar a bheidh ag dlús tithíochta méadaithe sa Chathair a chuirfidh brú breise ar bhonneagar agus spásanna poiblí, ar nós sráideanna, cearnóga, páirceanna agus céibheanna. Ag an am céanna aithníonn Amstardam go bhfuil an Chathair

imithe thar a theorainneacha. Imlíniú Ceantar Cathrach Amstardam (AMA) a dhúshláin réigiúnacha sa 'Chás Forbartha do Cheantar Cathrach Amstardam in 2040'.

Sainmhíniú Amstardam ardéirí mar fhoirgnimh atá 30 méadar ar airde nó dhá oiread an airde ina ngarchomharsanacht. Tá foirgnimh meán-airde idir 22.50 agus 30 méadar ar airde nó 25% níos airde ná a ngarthimpeallacht. I gceantar na canálach, atá cosanta ag stádas oidhreachta UNESCO ní cheadaítear ach foirgnimh de mheán-airde. Tá ga 2 km mórthimpeall an limistéir seo, a cheadaíonn arduithe arda bunaithe ar phróiseas iarratais agus formheasta.

Tá airde agus dlús ag méadú feadh mhótarbhealaigh an A10, áit a bhfuil crios foirgneamh de suas le 60 méadar forbartha le himeacht ama, agus na foirgnimh is airde dírithe ar acomhail roghnaithe. Is iad Zuidas agus Teleport na cinn is suntasaí. Féadtar na foirgnimh seo a fheiceáil ón A10 agus sa gharchomharsanacht. I radharc sráide an cheantair lárnaigh, cailltear an airde seo sa scáthchruth. Spreagtar tuilleadh forbartha ar fhoirgnimh ardéirí idir 30 agus 60 méadar, agus b'fhearr fiú níos airde ag acomhail thábhachtacha sa chrios seo. Mar sin féin, déantar eisceacht ar an A10 in Noord, díreach os comhair Waterland, nach bhfuil foirgnimh ardéirí inmhianaithe ar a fhad.



92 **Figúir 4.5:** Fhís Struchtúrtha Amstardam do 2040 - Foirgnimh ardéirí agus rolladh amach an limistéir láir

Stócólm

I Stócólm, de réir an Achta um Pleanáil agus Foirgníocht, tá Plean Cathrach chun treoir agus tacaíocht a thabhairt maidir le cinní a dhéanamh ar úsáid limistéar talún agus uisce agus conas a dhéanfar an timpeallacht thógtha a fhorbairt agus a chosaint. Soláthraíonn Plean Cathrach reatha Stócólm treoir agus cuspóirí fadtéarmacha d'fhorbairt na Cathrach don tréimhse go dtí an bhliain 2040.

Tá ceithre sprioc ag Plean Chathair Stócólm mar a leanas:

1. Cathair atá ag fás, a bheidh tarraingteach do dhaoine agus do ghnóthaí araon a cheadaíonn deiseanna forbartha uirbeacha agus ag an am céanna tithíocht agus seirbhísí poiblí a chothabháil do chách;
2. Cathair chomhtháite ina bhfuil gach cónaitheoir in ann bogadh ar fud na cathrach agus idirghníomhú gan stró le cinn scríbe agus le daoine eile;
3. Spásanna poiblí dea-dheartha a chruthú i ngach ceantar sa Chathair chun rannpháirtíocht de gach cónaitheoir a cheadú; agus
4. A bheith ina Chathair atá cliste ó thaobh aeráide de agus athléimneach trí úsáid éifeachtach talún agus cleachtais phleanála iompar, soghluaisteach agus rochtain a mhéadú agus úsáid acmhainní a theorannú.

Chun na spriocanna seo a bhaint amach agus tosaíocht á tabhairt do thithíocht freisin, tá straitéis leathnaithe forbartha ag Stócólm a leagann amach tosaíochtaí na Cathrach. Tá níos mó dlúis agus airde le cruthú i lár na Cathrach chun leas a bhaint as na hacmhainní atá ar fáil faoi láthair sa réigiún. Feicfead dlús agus airde níos mó sa cheantar timpeall ar Lár na Cathrach freisin chun fás na Cathrach amach a éascú go hinbhuanaithe.

Spreagtar forbairt ar fud na Cathrach ach chun spriocanna dlúis a bhaint amach agus a chinntiú go dtarlaíonn forbairt ar ráta inbhuanaithe, sainaitníodh ceithre limistéar fócais, Kista-Järva, Skärholmen, Farsta agus Hagsätra-Rågsved. Déanfar é seo freisin tríd thionscadail forbartha uirbeacha fadtéarmacha a cheadóidh cur chuige níos iomlánaíche, ionas nach gcuirfead bac ar thionscnaimh phleanála cathrach níos forleithne sa todhcháil.



Figúir 4.6: Plean Chathair Stócólm - Ceithre limistéar fócais móide 10 nasc straitéiseach.

Toronto

Tá ceann de na tonnta is láidre de thógáil ardéirí in aon chathair i Meiriceá Thuaidh á tarlú in Toronto, agus tá breis agus 130 foirgneamh os cionn 20 stór á dtógáil faoi láthair. Mar gheall ar mhéid, ráta fáis agus foirm uirbeach na Cathrach tá sí an-neamhthipiciúil i bhformhór na gcathracha Eorpacha, ach tá roinnt ceachtanna úsáideacha ina dearadh uirbeach agus ina bainistíocht pleanála a bhfuil feidhm níos leithne acu.

Aithnítear go soiléir i bplean láidir oifigiúil foriomlán cá háit is féidir agus ní féidir foirgnimh níos airde a thógáil, ag seachaint na faidhbe a bhaineann le foirgnimh níos airde a bheith suite go míchuí. Le 'treoirlínte foirgnimh arda' atá an-dian ar fad, rialaítear dearadh bunriachtanach struchtúir dá leithéid. Treoir thábhachtach amháin is ea teorainn a chur leis an uasmhéid pláta urláir d'fhoirgnimh chónaithe go 750 méadar cearnach, a laghdaíonn tromlach amhairc d'laghdaíonn tromlach amhairc d'fhoirgnimh dá leithéid. Sna treoirlínte dearaidh uirbigh, déantar idirdhealú idir leibhéil na sráide, an chuid lár agus barr foirgneamh, agus ionchais bunaithe do gach eilimint foirgnimh dá leithéid. Díritear aird chúramach ar thionchar na gaoithe agus scátha, agus rialacha cainníochtúla maidir le huastionchar inghlactha.

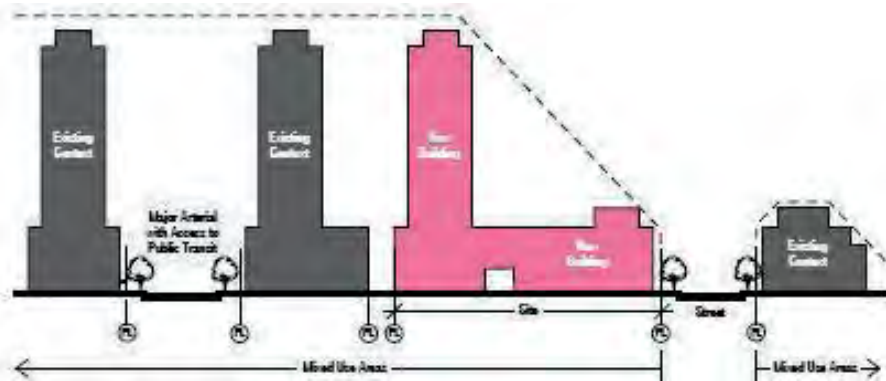
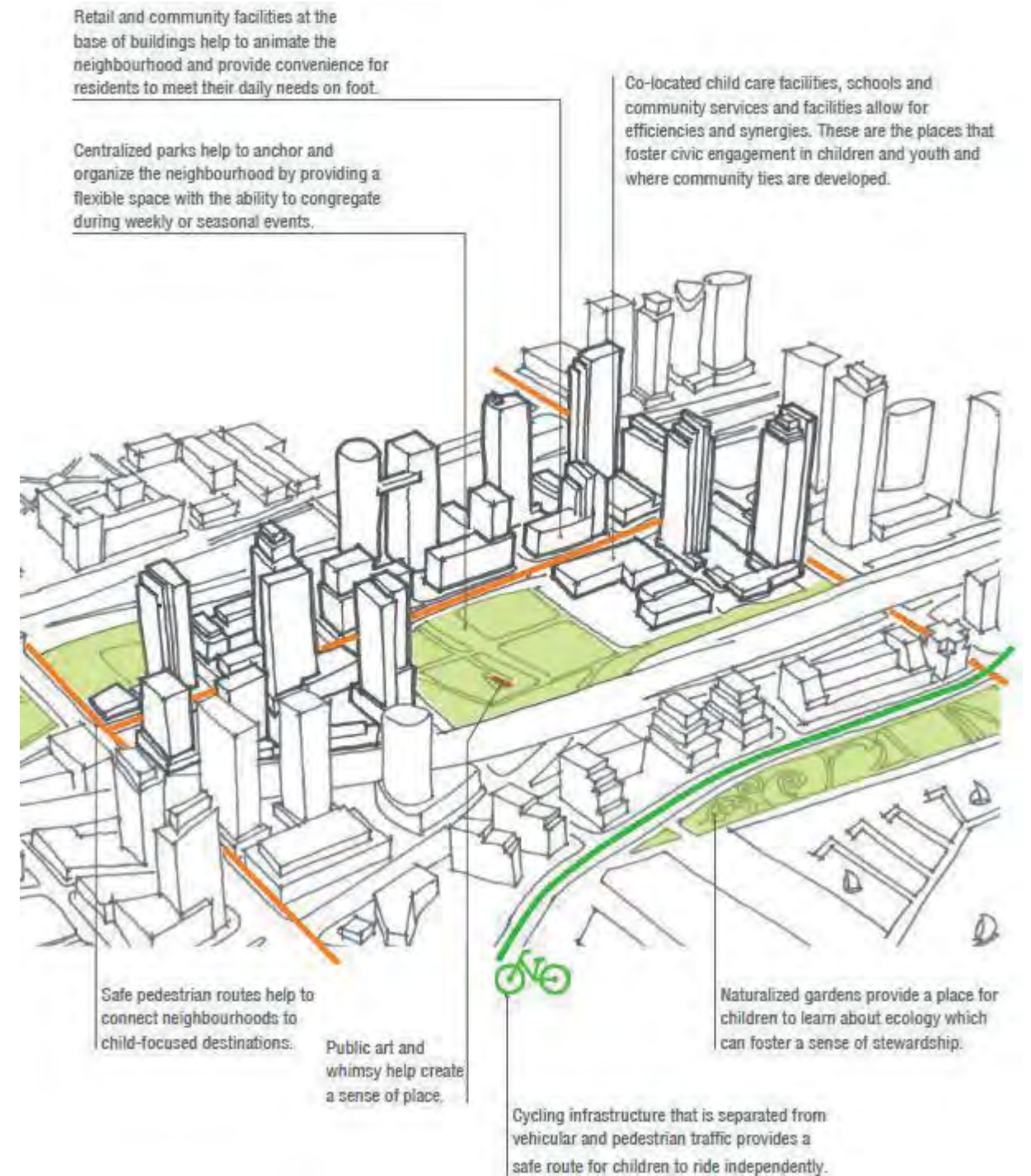


Figure 4.7: A conceptual illustration of an angular plane and direct relationship in base building height and form to support tall building transition down to a lower-scale area.

Uirlis bhainistíochta dearaidh amháin atá thar a bheith láidir maidir le réiteach díospóidí idir forbróirí agus a gcomharsana is ea úsáid a bhaint as treoir 'phuball' eitleáin 45 céim uilleach. Eascraíonn an t-eitleán uilleach ón bhfoirm tithe íseal-ardú nó struchtúr na príomhshráide is gaire agus soláthraíonn sé clúdach airde inar féidir foirgnimh arda a shuíomh. Tá cáilíocht ag an teicníc seo de 'réasúntacht' a d'fhéadfadh argóint áitiúil a scaipeadh faoi 'ró-ard' nó 'faoi ró-ard' nó 'ní sách ard'.

Soláthraítear treoirlínte maidir le cáilíocht na timpeallachta maireachtála i bhfoirgnimh arda i ndoiciméad beartais a ghabhann leis, 'Ag Fás Aníos', a aithníonn gurb é an gnáthchónaí maireachtála ardlúis agus ardléibhéil do go leor teaghlach. Cuirtear treoir ar fáil maidir le dearadh inmheánach na n-aonad – áit a chinntiú don phram, mar shampla – agus do na spásanna lasmuigh gaolmhara.



Figúir 4.8: Cathair Toronto - Ag Fás Aníos: Pleanáil do Leanáil i bPobail Ingearacha Nua

Figúir 4.7: Cathair Toronto - Treoirlínte um Fhoirgnimh Arda

Míniú ar an gCur Chuige



Réamhrá

p9
8

Struchtúr Uirbeach

p99

Limistéir Carachtair

p10
4

**Airde Fhoirgnimh i
gComhthéacs
Chathair Luimnigh**

p110

**Aicmithe
d’Fhoirgnimh
Arda**

p112

**Moltaí d’Fhoirgnimh
Arda**

p114

Réamhrá

Is é cuspóir na Coda seo ná bunús agus cur chuige na Straitéise um Airde Foirgnimh dá bhforáiltear i gCuid 6 den Straitéis seo a bhunú.

Toisc go gcaithfidh an Straitéis um Airde Foirgnimh freagairt do shaintréithe agus íogaireachtaí uathúla Chathair Luimnigh, tá sé rithábhachtach tuiscint a fháil ar an gcaoi ar fhorbair an Chathair, a struchtúr uirbeach agus na ceantair ar saintréith de chuid Lár na Cathrach iad.

Saináithnítear an struchtúr uirbeach ag leibhéal straitéiseach ar fud na cathrach ar an gcéad dul síos toisc go gcuirfidh sé seo treoir dhíreach ar an gcur chuige maidir le treoir airde foirgneamh lasmuigh de Lár na Cathrach. Ina dhiaidh sin, agus ar aon dul leis an gcéad chur chuige Lár na Cathrach, scrúdaítear Lár na Cathrach i dtéarmaí a shaintréithe éagsúla, agus saináithnítear ocht gCeantar Saintréithe ar leith. Toisc go n-athróidh tionchar foirgneamh arda bunaithe ar shainghné uathúil gach ceantair, tá tuiscint a fháil ar a dtréithe, a sócmhainní agus ar a n-íogaireachtaí riachtanach chun treoir airde foirgneamh a sheachadadh.

Déantar airde foirgneamh agus foirgnimh arda i gcomhthéacs Chathair Luimnigh a mheas agus a mhíniú freisin. Maidir leis an dara ceann, aithnítear ceithre aicmiú d'fhoirgnimh arda ar leith do Chathair Luimnigh. Cuirtear iad seo ar fáil chun cuidiú le tuiscint a fháil ar na cineálacha foirgneamh arda, an dearcadh atá acu ina gcomhthéacs agus a dtionchar féideartha ar spéirlíne Chathair Luimnigh. Toisc go bhfuil na haicmí foirgnimh arda bunaithe go príomha ar chomhthéacs, is féidir iad seo a chur i bhfeidhm ar fud na Limistéar Carachtair chomh maith le scála na cathrach níos leithne chun treoir a thabhairt ar airde foirgneamh.

Ar deireadh, leagtar amach an cur chuige maidir le moltaí um fhoirgnimh arda a sholáthar. Tá sé seo bunaithe ar an athbhreithniú roimhe seo ar deachleachtas idirnáisiúnta chomh maith le huathúlacht Luimnigh mar Chathair. Is é an toradh atá air ná 'Airde Molta' a sholáthar ag leibhéal an Limistéir Carachtair i gcomhcheangal le 'Maolaitheoirí' a dhéanann foráil do chlaonadh ceadaithe ón airde mholta agus a chinntíonn méid áirithe solúbthachta.

Treoróidh na huirlisí seo i dteannta a gcéile airde foirgnimh trí léiriú a thabhairt ar airde chuí agus ag an am céanna ligean do roinnt solúbthachta chun oiriúnú do chúinsí áitiúla trí chritéir bunaithe ar fheidhmíocht a chur i bhfeidhm, ag teacht le NPO 13 den NPF agus na Treoirí um Airde Foirgnimh.

Struchtúr Uirbeach

Trí mhoirfeolaíocht Chathair Luimnigh a thuiscint is féidir príomhtréithe agus íogaireachtaí Chathair Luimnigh a aithint agus a bhreacadh síos. Soláthraíonn sé seo tuiscint níos fearr ar airde foirgnimh agus ceadaíonn sé an struchtúr uirbeach a aithint ar leibhéal straitéiseach ar fud na Cathrach.

D'fhonn moirfeolaíocht Chathair Luimnigh a thuiscint rinneadh athbhreithniú ar fhorbairt stairiúil na Cathrach, tugadh aird ar an bPlean Forbartha, breithníodh airde foirgneamh atá sa Chathair faoi láthair agus rinneadh measúnú ar an eolas a bailíodh mar chuid den anailís uirbeach. Bunaithe ar mhoirfeolaíocht na Cathrach, aithníodh a struchtúr uirbeach reatha agus rinneadh é a chatagóiriú i 6 cheantar ar leith mar atá leagtha amach thíos.

Aithníodh na limistéir seo, agus baintear úsáid astu, i gcomhthéacs na Straitéise seo. Ní bhaineann siad, agus tá cuspóir eile acu, leis na cuspóirí creasa um úsáid talún leagtha amach sa Plean Forbartha Luimnigh.

Lárcheantar Lár na Cathrach

Clúdaíonn an ceantar seo an chuid theas d'Oileán an Rí, an croí meánaoiseach, an Cheathrú Sheirseach, na céanna theas agus folaíonn sé cuid de phríomhshráideanna chathair Luimnigh agus a croí tráchtála agus cultúrtha. Cuimsíonn sé patrún sráide greille Seirseach chomh maith le ceantair de phatrúin neamhréireacha cosúil leo siúd timpeall ar an Margadh Bainne.

Ardú íseal go meánach is ea an airde foirgneamh is mó san Ion-Chathair, 4-6 stór go ginearálta, agus tá foirgnimh ar airde idir 7 agus 10 stór san áit taobh thiar de Shráid Uí Chonaill. Is iad na heisceachtaí suntasacha ná na forbairtí nua-aimseartha feadh éadan na habhann gar do Cheantar na nDugaí, áit a bhfuil 2 fhoirgneamh arda, an foirgneamh Riverpoint atá 59m ar airde agus an Clayton Hotel ag 57m anois ina sainchomharthaí tíre nua de spéirlíne theas na cathrach.

Is iad struchtúir arda eile laistigh den limistéar seo ná túir eaglaise, go háirithe Ardeaglais Naomh Muire chomh maith le túr teiléachumarsáide struchtúir laisté.

An chuid eile de Chroí na hIonchathrach

Tá an ceantar seo tadhlach le Croí na hIonchathrach, ag clúdach Lár na Cathrach agus é ag aistriú go dtí na ceantair bhruachbhailteacha máguaird. Áirítear leis seo an chuid thuaidh de Oileán an Rí (limistéar ainmnithe athghiniúna), na dugthailte, Ceathrú Cholbhaird, ceantair in aice leis an gCroílár Seirseach, chomh maith le limistéar ar bhruach thiar/thuaidh na Sionainne.

Is í an airde foirgneamh is mó sa chuid eile de Chroí na hIonchathrach ná ardú íseal, 2-4 stór go ginearálta, le laghdú ginearálta ar airde ó Lár na Cathrach i dtreo na bruachbhailte. Is iad na heisceachtaí suntasacha ná Ranks Silo de 10 stór sna dugthailte agus an Strand Hotel nua-aimseartha ar na céanna thuaidh agus an Absolute Hotel ag Sir Harry's Mall, an dá cheann acu de 8 stór ach a bhfuil cuma ard acu ina gcomhthéacs. Struchtúir arda eile laistigh den cheantar seo is ea colbhaí agus túir eaglaise, go háirithe Ardeaglais Naomh Eoin, chomh maith leis an iar-shimléir tionsclaíochta ar an Láithreán Cleaves.

Léirítear nádúr idirthrímhseach an cheantair seo sa mheascán leathan úsáidí a fhreastalaíonn sé orthu lena n-áirítear *inter alia* tráchtála, institiúideach, tionscail agus cónaithe. Mar thoradh air sin, is sa chuid eile de Cheantar Lár na Cathrach áit a bhfuil bainc mhóra talún uirbeacha comhchruinnithe cosúil leo siúd atá sna dugthailte, Ceathrú Cholbhaird agus Láithreán Cleaves.

Ceantar Fo-uirbeach Mórthimpeall

Sa cheantar seo, cumhdaítear an ceantar bruachbhailte atá díreach tadhlach leis an gcuid eile de Chroí na hIonchathrach ó thuaidh, ó dheas agus soir. Cuimsíonn sé codanna móra de cheantair Garraí Eoin / Saingéal, Sráid Éadbhaird / Jansboro, An Cuarbhóthar Theas / Béal Átha na Cora agus An Cnoc Theas (ceantar ainmnithe athghiniúna).

Is ceantar íseal cónaithe é seo den chuid is mó de 1-3 stór. Tá an chuid is airde den raon airde, ie 3 stór, suite go ginearálta sna codanna uirbeacha istigh, mar Shráid Wolfe Tone agus Ascaill Uí Chonaill, áit a bhfuil an dlús níos airde freisin.

Ag cur san áireamh a mhéid suntasach, tá an Ceantar Fo-uirbeach Mórthimpeall air ag freastal ar raon úsáidí eile lena n-áirítear roinnt comhlachtaí stáit mar *inter alia* Príosún Luimnigh agus Ospidéal Naomh Seosamh, áiseanna áineasa ar nós Páirc an Phobail, páirceanna gnó agus miondíola agus páirceanna institiúidí oideachais. Áirítear leis freisin Iar-Chúrsa Rás Luimnigh, banc talún suntasach neamhfhorbartha siar ó dheas de Lár na Cathrach.

Feidhmíonn an t-acomhal idir Bhóthar Bhaile Átha Cliath agus Bhóthar Childer ag Timpeallán Bhealach na Páirce mar gheata isteach chun na Cathrach ón oirthear. Tá an chuma ar an Óstán Castletroy Travelodge ar Bhóthar Bhaile Átha Cliath de 9 stór, go bhfuil sé ard ina chomhthéacs agus feidhmíonn sé mar fhoirgneamh suntasach ar an bpríomhbhealach isteach chuig an gCathair. Leis an bhforbairt ‘Horizon Mall’, le huasairde de 14 stór, ar an taobh eile de Bhóthar Bhaile Átha Cliath (a bhfuil leis an mBord Pleanála faoi láthair, Uimh. Thag. 308027) neartófaí an limistéar seo mar gheata.

Ar bhealach isteach Bhóthar Phort Láirge an N24 go dtí an Chathair déanann foirgneamh Northern Trust ag 7 stór an ceantar seo a idirdhealú mar gheata, agus feidhmíonn Óstán Maldron, ag 4 stór, feidhm chomhchosúil ar bhóithre an M20, Chorcaí agus Chiarraí. Níl geataí eile chuig Lár na Cathrach tríd an gCeantar Bruachbhailteach máguaird chomh soiléir céanna. D’fhéadfaí an bealach isteach ó bhealach isteach an N69 a neartú mar gheata chuig an gCathair níos leithne.

Purláin Theas

Sa ceantar seo an ceantar uirbeach siar ó dheas ó Lár na Cathrach, ar an taobh theas den seachbhóthar lena n-áirítear Tuar an Daill, Mungairit, Baile Chuimín agus an Ráithín.

Mar cheantar fo-uirbeach tá sé ar airde íseal den chuid is mó, 1-3 stór agus cónaithe den chuid is mó. Is iad na heisceachtaí suntasacha ó airde ginearálta an cheantair ná Ospidéal na hOllscoile, Luimneach ar Bhóthar San Nesáin agus Oifigí Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, foirgneamh suntasach ar Bhóthar Thuar an Daill.

Freastalaíonn an ceantar freisin ar raon úsáidí eile lena n-áirítear Ionad Siopadóireachta ‘Crescent’, institiúidí oideachais, áiseanna caitheamh aimsire mar Chlub Peile Rugbaí Garraí Eoin agus Páirc Gnó suntasach an Ráithín. Tailte ag Mungairit An Loch Mór, c. 290 ha, faoi réir Máistirphlean dá bhfeidhm.

Ciallaíonn suíomh mhótarbhealaigh an M20 soir ón bPurlán Theas nach bealach rochtana díreach é go Lár na Cathrach, ach tá sé ina cheann scribe ann féin don obair, siopadóireachta agus soláthar cúram sláinte.

Geata Pháirc Thuamhan

Clúdaíonn an ceantar seo formhór an cheantair uirbeach siar ó Abhainn na Sionainne agus folaíonn sé codanna suntasacha de cheantair Geata Thuamhan agus Bhóthar na hInse, chomh maith le Cathair Dháibhín agus Maigh Rois (ceantar athghiniúna).

Airde íseal den chuid is mó atá sa cheantar seo, 2 stór go ginearálta, agus cónaithe den chuid is mó, ina bhfuil ceann de na codanna is sine den Chathair. Eisceacht shuntasach ó nádúr íseal an cheantair agus sainchomhartha mór ar spéirlíne na coda seo den Chathair is ea Staidiam Pháirc Thuamhan.

Tá Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh, an tOspidéal Máithreachais, na Tailte Gaelacha, an tIonad Siopadóireachta Jetland agus Ionad Siopadóireachta Coonagh Cross sa cheantar freisin agus iad ar fad ar airde íseal, ag teacht lena dtimpeallacht.

Is é an chuid seo den Chathair an tairseach ón iarthar, agus cuireann sé an chéad taithí ar an gCathair ar fáil do go leor cuairteoirí a thagann ó Aerfort na Sionainne agus dóibh siúd a thaiscéalann Slí an Atlantaigh Fhiáin. Faoi láthair feidhmíonn Páirc Thuamhan mar fhoirgneamh tairsí sa cheantar seo, mar chomhartha ar an mbealach isteach chuig an gcathair mhór, agus marcálann Óstán an Strand ag Droichead an tSáirséalaigh an bealach isteach go Lár na Cathrach ó Bhóthar na hInse.

Is é bealach isteach Bhóthar Condell ón seachbhóthar, trasna Dhroichead na Sionainne, an tríú bealach isteach ón iarthar. Cé go bhfuil struchtúr simléir Cleeves agus foirgnimh thionsclaíocha fholmha in aice láimhe ina shainchomhartha feiceálach anseo tá tuilleadh scóip chun an limistéar seo a neartú mar thairseach chuig an gCathair.

Caladh an Treoigh/Geata na hOllscoile

Tá Geata Chaladh an Treoigh/na hOllscoile suite soir ó Lár na Cathrach agus clúdaíonn sé ceantair uirbeacha Chaladh an Treoigh, Áth an Choite agus Móin an Lin chomh maith le hOllscoil Luimnigh.

Is ceantar íseal cónaithe é seo den chuid is mó de 1-3 stór. Tá an taobh níos airde den raon airde suite go ginearálta sna ceantair chónaithe níos nuaí lena n-áirítear *inter alia* Bloomfield chomh maith le cóiríocht shaintógtha do mhic léinn ar nós Brookfield Hall atá suas le 4 stór.

Freastalaíonn an ceantar freisin ar raon úsáidí eile lena n-áirítear *inter alia* Ionad Siopadóireachta Chaladh an Treoigh, Óstán Castletroy Park Hotel, áiseanna áineasa mar Chlub Gailf Chaladh an Treoigh, institiúidí oideachais agus páirceanna gnó.

Is díol suntais é campas Ollscoil Luimnigh agus limistéar suntasach saintréithe laistigh de Thairseach Chaladh an Treoigh/na hOllscoile agus den Chathair níos leithne. Tá an campas fairsing os cionn 130 heicteár agus tá sé suite ó thuaidh agus ó dheas d’Abhainn na Sionainne i gcontaetha an Chláir agus Luimnigh faoi seach. Tá sé féinchuimsitheach agus iata den chuid is mó, rud a chiallaíonn go mbíonn tionchar teoranta ó thaobh amhairc nó idirghníomhaithe de leis an gceantar mórthimpeall ar na foirgnimh atá ann. Trína láithreacht, mealladh cuideachtaí teicneolaíochta go dtí an ceantar, agus tá an Pháirc Náisiúnta Teicneolaíochta suite ar an taobh thoir.

Limistéir atá i mbun Athraithe nó ag Teacht Chun Cinn

Laistigh den 6 limistéar struchtúir uirbigh, arna gcatagóiriú sa Chuid seo, tá roinnt láithreacha a bhfuil carachtar athraitheach nó ag teacht chun cinn a d’fhéadfadh deis a thabhairt chun foirgnimh arda a lonnú. Aithnítear na láithreacha seo thíos toisc gur acmhainn thábhachtach iad d’fhorbairt na Cathrach sa todhchaí, ag soláthar deiseanna do thimpeallachtaí uirbeacha nua ardchaighdeáin.

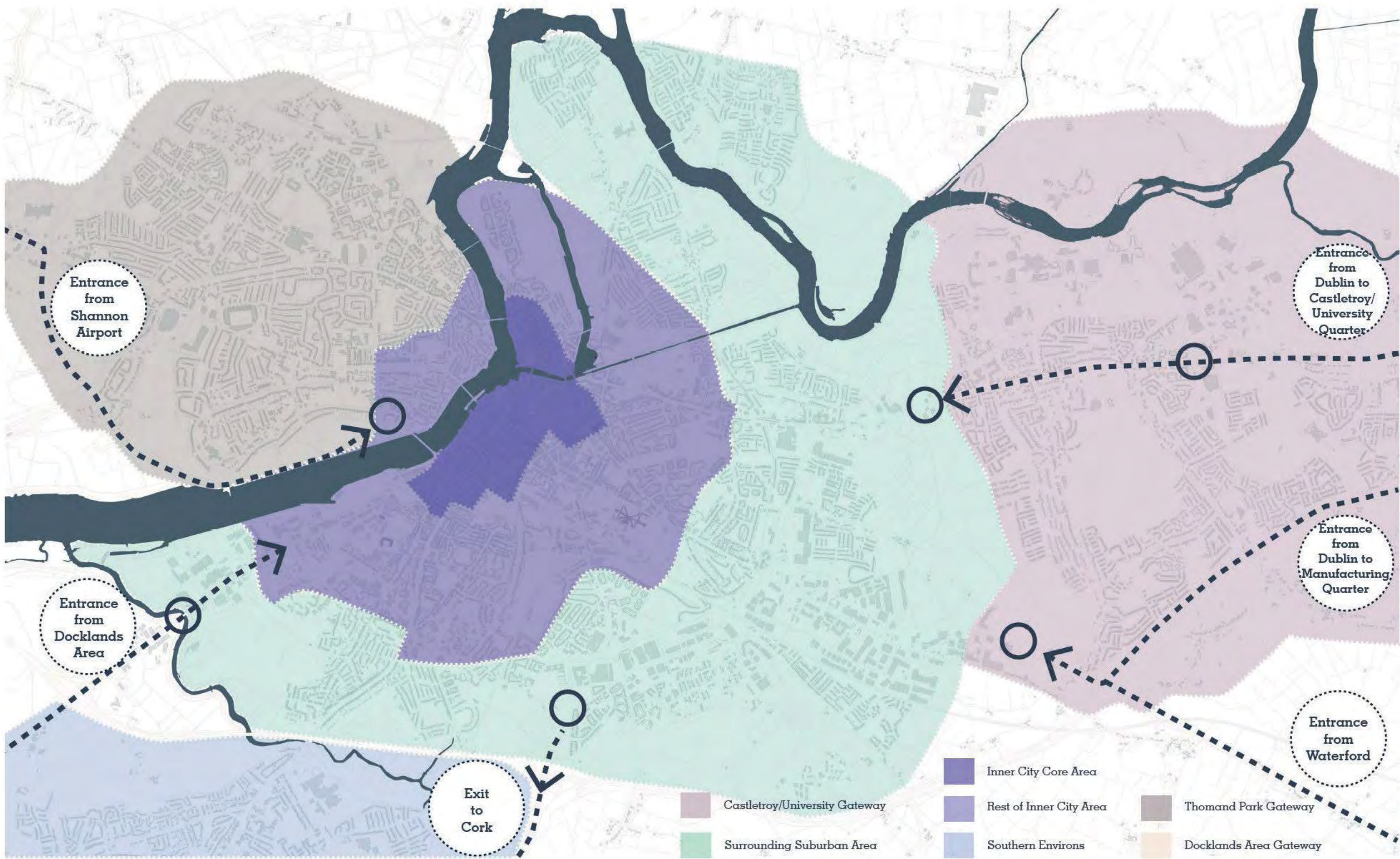
- Na Céanna Theas (ag síneadh ó Óstán an Clayton go dtí Teach na Cúirte);
- Na Céanna Thuaidh (ag síneadh ó Dhroichead Thuamhan go Bóthar Condell);
- Na Dugaí (fós ag feidhmiú); agus
- Ceathrú Cholbaird (i bhfianaise an phróisis máistirphleanála atá á dhéanamh ag an LDA agus ag an gComhairle).

Cé is moite de na Céanna Theas, tá na limistéir atá i mbun athraithe/ag teacht chun cinn laistigh den Chuid Eile den Ionchathair.

Freastalaíonn na ceantair atá i mbun athraithe/ag teacht chun cinn cheana féin ar chuid de na foirgnimh is airde sa Chathair agus/nó sainaithníodh iad mar shuíomhanna straitéiseacha le haghaidh forbartha amach anseo. Is limistéir iad freisin a bhfuil cineálacha úsáide talún athraitheacha iontu, go minic ina mbíonn úsáidí tionsclaíochta/stórais atá á ndíláithriú ag úsáidí ar luach níos airde. Ina theannta sin, tá úsáidí talún imleor agus oiriúnacha ag na ceantair seo mórthimpeall orthu chun aistriú idir foirgnimh nua níos airde agus na foirmeacha traidisiúnta tógála laistigh den Chathair a éascú.

Limistéir Chaomhantais

Tá ceithre Limistéar Caomhantais Ailtireachta (ACAnna) i gCathair Luimnigh, agus beidh a n-íogaireacht ar leith féin ag gach ceann díobh maidir le foirgnimh arda. Ní bhreathnaítear ar na ceantair seo, áfach, mar limistéir um eisiamh iomlán. Ag brath ar nádúr an limistéir chaomhantais, d’fhéadfadh acmhainn theoranta a bheith ag cuid acu d’fhoirgnimh níos airde a bheadh suite go híogair agus de réir scála. Fuarthas bonn eolais do na Limistéir Carachtair i Lár na Cathrach tríd na LCAanna ainmnithe.



Léarscáil 5.1: Struchtúr Uirbeach

Limistéir Carachtair

Laistigh den struchtúr uirbeach sainaitheanta tá ceantair le tréithe éagsúla nó limistéir charachtair. Diríonn an Straitéis seo ar na ceantair shaintréithe uathúla laistigh de Lár na Cathrach mar an suíomh cuí le haghaidh airde méadaithe. Tá an chéad chur chuige seo i Lár na Cathrach ar aon dul le beartas náisiúnta agus réigiúnach ina gcuirtear fás dlúth uirbeach chun cinn.

Toisc go n-athróidh tionchar foirgneamh arda ag brath ar an gceantar saintréithe, tá sé riachtanach tuiscint a fháil ar na príomhcheantair shaintréithe laistigh de Lár na Cathrach nuair atáthar ag smaoineamh ar rannchuidiú nó tionchar foirgneamh arda agus chun a aithint nuair a mheastar nach mbeadh drochthionchar ag diansaotrú ar an gcarachtar reatha.

An Baile Gallda

Lonnaithe laistigh de Chroí na hlonchathrach, trasna Abhainn na Mainistreach, cumdhaíonn Ceantar Carachtair an Bhaile Gallda an chuid theas d'Oileán an Rí, croílár meánaoiseach na Cathrach. Cé nach bhfuil mórán de na bunstruchtúir meánaoiseacha fós ann, tá an ceantar seo sainiúil mar gheall ar a ghréasán de shráideanna cúnga, foirgnimh ísle de ghnáth, 2 stór, agus ábharthacht a chuid foirgneamh stairiúil, lena n-áirítear *inter alia* Caisleán Luimnigh agus Ardeaglais Muire.

Tá na foirgnimh thábhachtacha seo níos feiceálaí de bharr a dtógáil soladach cloiche agus a n-airde, go háirithe spuaic Ardeaglais Mhuire ar ghné shuntasach é ar oirdheisceart an Oileáin. Tá an Baile Gallda fós ina shuíomh d'fhoirgnimh chathartha tábhachtacha le hOifigíComhairle Contae agus Cathair Luimnigh agus an Chúirt Chuarda suite ó dheas de Chaisleán Luimnigh ar bhruach na Sionainne.

Cé go bhfeidhmíonn na foirgnimh seo, mar gheall ar a sainiúlacht agus a n-airde ina gcomhthéacs, mar phointí fócais laistigh den Bhaile Gallda agus ar an mbealach isteach chuig Lár na Cathrach ón iarthar, níl siad chomh feiceálach sa chuid eile de Lár na Cathrach.

An Baile Gaelach

Tá an Baile Gaelach suite laistigh de chroí na hlonchathrach ar bhruach theas Abhainn na Mainistreach, os comhair an Bhaile Gallda. Eascraíonn a charachtar óna fhorbairt stairiúil lena n-áirítear raon d'fhoirgnimh stairiúla lena n-áirítear Cearnóg Eoin, a Margadh Bainne stairiúil, forbairtí cónaithe agus oifige nua-aimseartha agus carrchlóis. Athraíonn airde go mór sa cheantar ó aonaid chónaithe agus tráchtála traidisiúnta 2/3 stór go dtí carrchlós 7 stór.

Tá patrún na sráideanna neamhrialta, agus níl aon nasc soiléir amhairc le limistéar tráchtála Lár na Cathrach. Is meascán de thiopeolaíochtaí tógála é an meascán foirgneamh atá ann faoi láthair, agus tá stair shuibhir tionscail fós le feiceáil sna hiarsmaí de shean-mhuilinn agus iothlainneacha. Cuimsíonn an ceantar cuid d'Ospidéal Naomh Eoin freisin, agus Ardeaglais Eoin in aice láimhe agus a spuaic arda, ceann de shainchomharthaí Luimnigh i spéirlíne na cathrach.

Newtown Pery

Lonnaithe laistigh de chroí na hlonchathrach, ar a dtugtar croílár Seoirseach Luimnigh, tosaíonn Newtown Pery agus tú ag trasnú Droichead Mhatha ón mBaile Gallda. Tar éis buanna suntasacha i leagan amach na sráide, tá radharc soiléir ag síneadh fada ó dheas i dtreo Lár na Cathrach. Agus tú ag druidim le Lár na Cathrach tá athrú scála le sonrú, b'fhéidir treisithe ag líneacht na Sráide.

Is é an ceantar croílár tráchtála agus cultúrtha na Cathrach agus tá ailtireacht Sheoirseach ón 18ú agus 19ú hAois mar shaintréithe aige, a bhfuil foirgnimh ón 20ú haois ag cur isteach air. Is minic a tháinig na foirgnimh seo in ionad na mbunfhoirgnimh de réir mar a mhéadaigh an Chathair. Tá patrún rialta eangaí mar shaintréithe ag an ngrán uirbeach measctha, a thagann chun solais go hiomlán ó Shráid an tSáirséalaigh ag leanúint ar aghaidh ó dheas, siar ó dheas.

Is iad tithe sraithe agus struchtúir bloc iata a bhfuil airde foirgneamh comhchosúla acu go minic, go ginearálta idir 3 agus 4 stór os cionn íoslaigh do thithe Seoirseacha agus idir 3 agus 5 stór d'fhoirgnimh níos déanaí, sainiú ar an gCeathrú Seoirseach. Tá airde foirgneamh ón 20ú haois agus forbairtí nua-aimseartha eile dírithe go ginearálta ar airde na hailtireachta Seoirseach comhaontaithe.

Limistéar Trasdula

Lonnaithe laistigh de Chroí na hlonchathrach, tá an Limistéar Aistrithe Carachtair ag príomhshuíomh idir Oileán an Rí, lastuaidh d'Abhainn na Mainistreach, agus an bealach isteach chuig an gCeathrú Seoirseach ó dheas d'Abhainn na Mainistreach. Is príomhbhealach isteach chuig an Chathair é, agus é ina gheata idir croí meánaoiseach agus croí tráchtála Luimnigh.

Forbraíodh na foirgnimh sa cheantar seo idir tréimhse ama an Bhaile Ghaelaigh agus Newtown Pery, rud a chruthaigh tréith shainiúil. Bhí go leor de na foirgnimh, go háirithe iad siúd atá suite laistigh den Láithreán Forbartha Opera, a fhreastalaíodh roimhe seo mar limistéir táirgthe agus stórála mar gheall ar a gcóngarach do thábhacht stairiúil Theach an Chustaim. Coinníonn an limistéar éagsúlacht feidhmeanna éagsúla lena n-áirítear oifigí, cónaithe, páirceáil, tráchtála agus stórála. Tá úsáidí roimhe seo fós le feiceáil sna hiarsmaí de shean-stór tithe cloiche agus go háirithe i bhfoirgneamh íocónach na hiothlainne.

Tá raon airde ag an gceantar ó na tithe baile Seoirseacha luatha 4 stór os cionn íoslaigh ar Shráid Rutland, go tithe amuigh aon-leibhéil, botháin agus trádstórais agus foirgnimh 2-3 stór atá suite ar shuíomh Opera, go dtí foirgneamh 4-5 stór na hiothlainne, ceann de na chéad stórais ilstóir atá le cur suas sa Chathair chun arbhar a stóráil. Tá cead tugtha freisin, agus cuireadh tús le hoibreacha ar an láthair le déanaí, do chuid mhór den Limistéar Aistrithe ag láithreán Opera (Tag. an Bhoird 304028-19). Deonaíonn an cead le déanaí foirgneamh nua 14 stór (+gléasra) agus tabharfar isteach foirgneamh ard nua ag an taobh thuaidh de Lár na Cathrach.

Na Céanna

Lonnaithe laistigh de Chroí na hlonchathrach, tá Limistéar Carachtair na gCéanna dírithe ar na bloic uirbeacha atá os comhair na Sionainne ó Phlás Mhoín Cinit ó dheas go dtí an Margadh Prátaí ó thuaidh. Áirítear leis na tailte idir Cé an Easpaig, Cé Howley agus Cé Harvey ar an taobh thiar agus Sráid Anraí ar an taobh thoir, lena n-áirítear an chuid thiar de na bloic a bhfuil a n-aghaidheanna ar Shráid Anraí. Áirítear freisin iarláithreán Dunnes Stores ar Ché Uí Eoghanáin, Ionad Siopadóireachta Ché Artúir, Teach an tSáirséalaigh agus an Margadh Prátaí ag Cé na gCeannaithe.

Tá meascán d'fhorbairtí cónaithe agus tráchtála go príomha sa cheantar lena n-áirítear óstáin, miondíola, oifigí, carrchlóis, bialanna agus tithe tábhairne. Tá foirgnimh sa cheantar seo níos nua-aimseartha á seachadadh sa 20ú agus sa 21ú hAois agus feictear go bhfuil siad i bhfad níos airde, idir 6 agus 10 stór. Is beag foirgneamh stairiúil atá fágtha lena n-áirítear *inter alia* Músaem Luimnigh agus Teach Hibernian ar Shráid Anraí.

D'athraigh forbairtí le déanaí ar bhruacha na Sionainne spéirlíne na Cathrach i dtreo na ndugthailte agus bhí sé mar aidhm aghaidh nua cois abhann a sheachadadh. Is iad na cinn is suntasaí ná Foirgneamh Riverpoint agus an tÓstán Clayton, atá 59m agus 57m faoi seach, ina sainchomharthaí nua don Chathair.

Ceantar na nDugthailte

Tá Limistéar Carachtair na nDugthailte suite laistigh den Chuid Eile de Cheantar na Lárchathrach agus áirítear Duga Ted Russell, calafort inmharthana oibre, ar bhruach theas na Sionainne chomh maith le tailte laistias de Bhóthar an Duga. Tá úsáid stairiúil an limistéir mar chalafort le feiceáil sna sean-mhuilinn agus struchtúir chloiche feadh Bhóthar an Duga. Aithnítear faoi Luimneach 2030 go bhfuil deis níos fadtéarmaí ag ceantar na nDugthailte, siar ó Ché na nGalbhád.

Is gnách go mbíonn stórais íseal-airde agus foirgnimh stórála mar thréith ag na dugthailte agus limistéar an chalafoirt, a shíneann ó Shiúlóid Shéamais Uí Chathasaigh go hAscaill Atlas.

Tá líon teoranta foirgneamh níos airde sa cheantar freisin, go háirithe na Ranks Silo ag 10 stór a fheidhmíonn mar shainchomhartha áitiúil, chomh maith le foirgneamh 6 stór Mhuileann Bannatyne, a bhfuil pleanáil daingnithe aige le haghaidh úsáid oifige chun freastal ar 250 oibrí.

Tá na tailte ó dheas de Bhóthar an Duga níos éagsúla ina n-úsáidí le meascán d'úsáidí thionsclaíochta éadroma, cónaithe agus tráchtála lena n-áirítear Páirc Gnó na nDugthailte agus Láithreán na nOibreacha Gáis atá leasaithe anois. Léiríonn na tíopeolaíochtaí foirgneamh na ceantair cóngarach do na Dugaí ina bhfuil trádstórais tráchtála ar airde íseal agus foirgnimh stórála chomh maith le forbairtí cónaithe níos nua-aimseartha idir 2 agus 4 stór.

Tá cuid den Cheantar Saintréithe seo faoi réir Chreat-Straitéis Cheantar Dugthailte Luimnigh, a leathnaíonn go 45.5 heicteár talún idir Siúlóid James Casey agus Abhainn Bhaile na Cloiche agus áirítear leis na trí limistéar de Dhuga Ted Russell, Wishbone agus Corcach an Rí san iarthar. Ar leibhéal níos straitéisí, tugtar aghaidh ar Dhuganna Luimnigh mar Limistéar Saintréithe i bhFís 2041 Chuideachta Chalafort na Sionainne-Fainge.

Sonraítear i gCreatstraitéis Cheantar Dugthailte Luimnigh nach n-úsáideann oibríochtaí poirt reatha ach timpeall 14.7 heicteár as an 45.5 heicteár seo, an Duga Ted Russell atá laistigh den Cheantar Saintréithe. Tá an 30.8 heicteár talún eile, atá faoi úinéireacht Chuideachta Chalafort na Sionainne, Fhainge, agus atá sa bhreis ar riachtanais oibríochta reatha an phoirt lonnaithe lasmuigh de Limistéar Saintréithe na nDugthailte. Luaitear an Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíoch do Réigiún an Deiscirt go bhfuil poitéinseal ann d'úsáidí eile i nDugthailte Luimnigh.

Ceathrú Cholbaird

Tá Stáisiún Cholbaird suite ar imeall oirdheisceart shíneadh na Cathrach Seoirsí, sa Chuid eile den lonchathair. Ag timpeall 69 heicteár, is limistéar suntasach i mbun athraithe/atá ag teacht chun cinn laistigh den Chathair. Faoi láthair tá sé dícheangailte ón gceantar máguaird, go háirithe na bruachbhailte thuaidh, thoir agus theas mar gheall ar cheannasaíocht na rianta iarnróid.

Tagraíonn Luimneach 2030 don cheantar mar 'Gheata an Oirthir' ag tabhairt faoi deara nach bhfreastalaíonn sé go maith ar an gCathair faoi láthair agus samhlaítear go ndéanfar athchóiriú cuimsitheach uirthi mar cheann de sheacht dtionscadal bunathraithe laistigh den Chathair.

Mar gheall ar a mhéid suntasach, tá an limistéar faoi úinéireacht iolrach lena n-áirítear Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, Clé, an Roinn Oideachais agus FSS. Léirítear é seo sa raon úsáidí atá mar thréith aige faoi láthair lena n-áirítear Stáisiún Cholbaird mar mhol iompair don Chathair, Ospidéal Seosamh, agus an campas oideachais ar Shráid Uí Sheasnáin. Is ceantar íseal é seo go ginearálta, idir 2 agus 3 stór, lena n-áirítear na teaghaisí 2 stór ar Bhóthar Uí Chiara Uachtarach agus Íochtarach.

Faoi bhainistíocht an LDA, tá Creatphlean á ullmhú faoi láthair chun Ceathrú Cholbaird a fhorbairt.

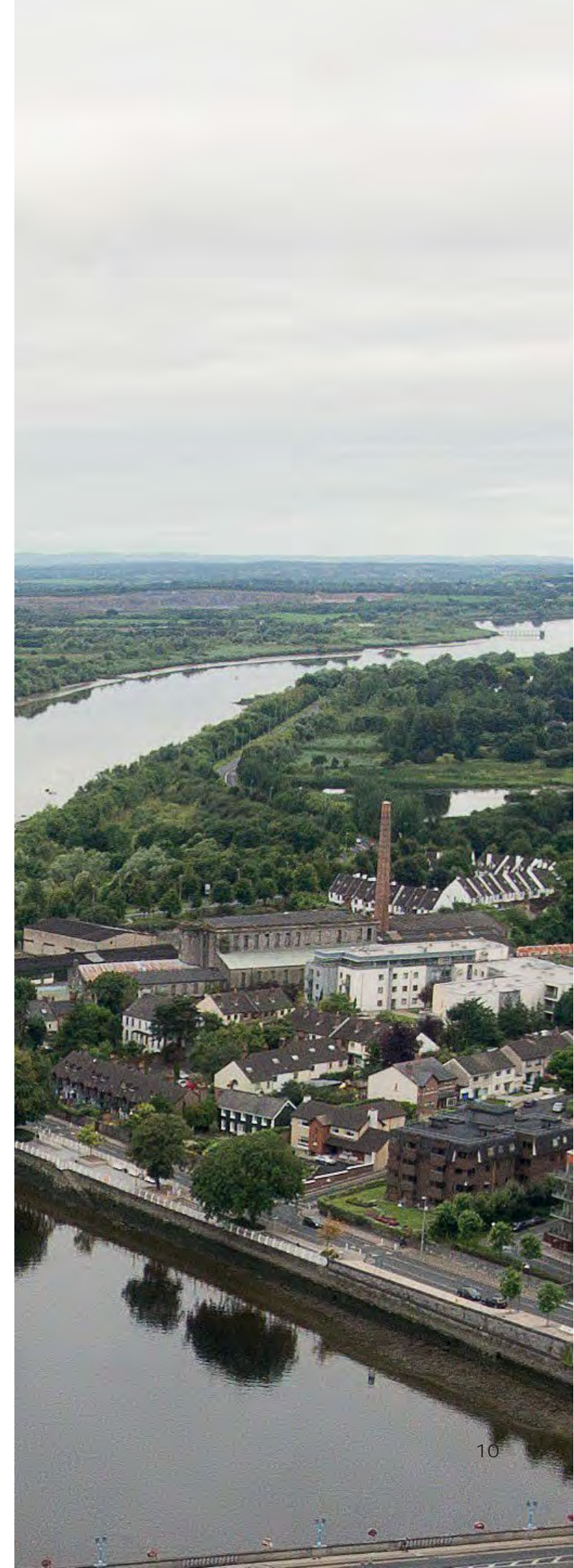
Láithreán Cleeves

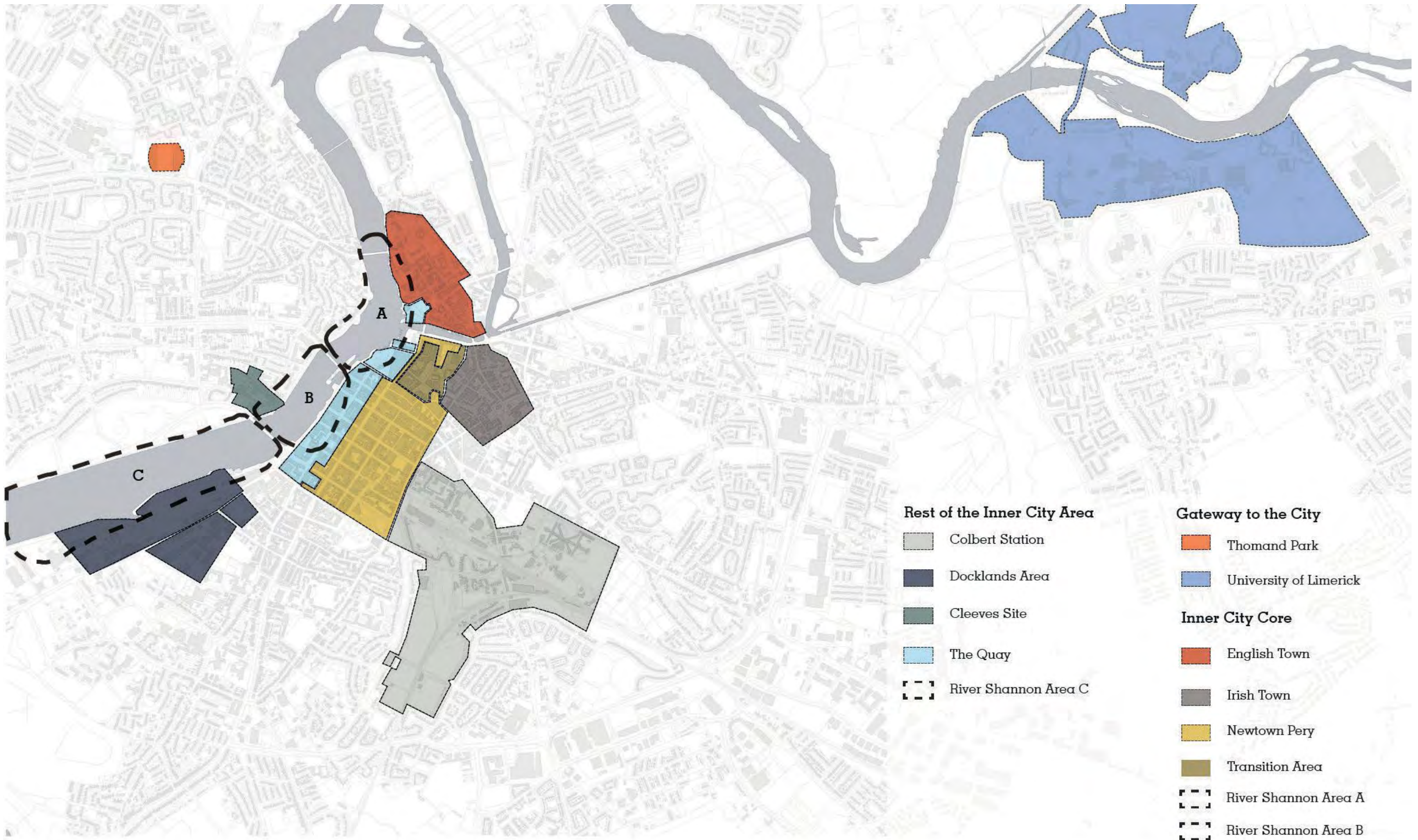
Tá iarláithreán monarchan Cleeves suite ar bhruach thuaidh na Sionainne, laistigh den Chuid Eile den lonchathair. Tá an láithreán ar an dá thaobh den Chuarbhóthar Thuaidh/Trá Uí Cheallacháin agus tá sé suite ag Droichead na Sionainne, geata chuig an gCathair ón iarthar.

Tá an Ceantar Sainghné Láithreán Cleeves roinnt codanna ar leith lena n-áirítear Láithreán an Mhuilinn Lín (a mheastar mar an 'príomhshuíomh' Cleeves) a chuimsíonn 2 Struchtúr Cosanta agus foirgnimh stairiúla suntasacha eile, Láithreán Longchlós atá díreach trasna an bhóthair ó Shuíomh an Mhuilinn Léin agus Baile na Cloiche Láithreán Ardáin atá in aice le Láithreán an Mhuilinn Lín ach le rochtain ó Ardán Bhaile na gCloch.

Tá an láithreán in úsáid thionsclaíoch ó tógadh é i lár an naoú haois déag mar atá le feiceáil sna foirgnimh thionsclaíocha cloiche bunaidh chomh maith lena struchtúr simléir iocónach, atá i réim ar an spéirlíne ar bhruach thuaidh na Sionainne. Cé is moite de struchtúr an tsimléir, tá foirgnimh thionsclaíocha agus stórais d'airde íseal go ginearálta ar an suíomh, d'airde idir 1 agus 4 stór.

Tá cumas láithreán Cleeves aitheanta ag Luimneach 2030, agus an Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíoch do Réigiún an Deiscirt aitheanta freisin mar príomhshuíomh straitéiseach. Tá Máistirphlean á ullmhú faoi láthair do Cheathrú Cois Abhann Cleeves a chlúdaíonn limistéar níos mó de 10 n-acra agus a chuimsíonn Meánscoil Salesian in aice lámhe chomh maith le Club Rámhaíochta Naomh Mícheál ar bhruach na Sionainne.





Léarscáil 5.2: Limistéir Carachtair

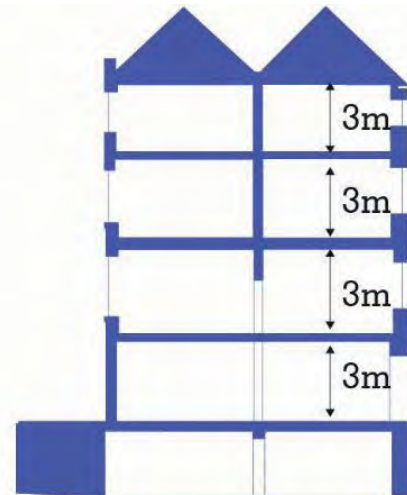
Airde Fhoirgnimh i gComhthéacs Chathair Luimnigh

Comhdhéanamh Foirgnimh

Cuirtear airde foirgnimh in iúl go ginearálta i dtéarmaí líon na n-urlár nó i méadair. I bhformhór na gcásanna is leor sainmhíniú ar airde na n-urlár agus ceadaíonn sé sin tuiscint shimplí ar airde foirgnimh. Is féidir le hairde méadrach a bheith i gcoibhneas leis an talamh agus braithfidh sé mar sin ar an áit tomhais toisc go bhféadfaidh an topagrafaíocht a bheith difriúil. Tá an cineál seo tomhais úsáideach nuair a dhéantar comparáid idir airde nó nuair a dhéantar scála a shainiú.

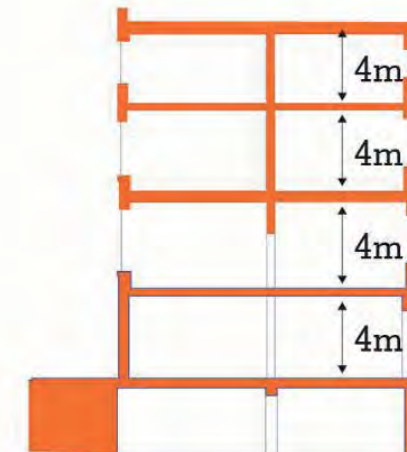
Chun críocha na Straitéise seo úsáidtear líon na stór go príomha, áfach, déantar tagairt d'airde méadrach an fhoirgnimh nuair is cuí, bunaithe ar thomhas coibhneasta os cionn na talún. Leanann sé gur léiriú díreach ar na hurláir é comhdhéanamh an fhoirgnimh agus mar sin is féidir difríocht airde a bheith idir foirgnimh ar aon stóir. Is beag é seo, áfach, go ginearálta agus ní chuireann sé isteach ar chomhsheasmhacht, sainghné ná scála na sráid-dreacha, le roinnt eisceachtaí teoranta mar *inter alia* carrchlóis ilstóir agus áiseanna cultúrtha. Úsáidtear airde méadrach chun tuiscint a sholáthar ar airde an fhoirgnimh, beag beann ar úsáid. Tá sé úsáideach freisin agus tú ag déileáil le foirgnimh stairiúla ina mbíonn seomraí d'airde éagsúla ar urláir éagsúla an fhoirgnimh go minic.

Sa Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua gur cheart machnamh a dhéanamh ar íosairde árasáin ó urlár go síleáil a mhéadú go 2.7 méadar nó go 3.0 méadar ar urlár na talún d'fhoirgnimh ilstóir¹⁷. Chun críocha na Straitéise seo um Airde Foirgnimh do Chathair Luimnigh ríomhtar an airde mhéadrach trí líon na n-urlár a iolrú faoi 3 mhéadar agus trí mhéadar breise a chur leis chun ceadú d'airde urlár go dtí an urlár níos airde nó struchtúir dín. Léiríonn an airde 3 mhéadar urlár-go-urlár an treoir urlár-go-síleair, ag ligean do 300cm breise le haghaidh seirbhísí, leac srl.



Figiúr 5.1: Uasteorainn Cónaithe Urláir go hAirde

Is é 4m an airde tráchtála coibhiseach ó urlár go hurlár a úsáidtear sa Straitéis seo, is é seo caighdeán tionscail, mar a admhaigh i dTithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Treoirlínte Caighdeáin Dearaidh d'Árasáin Nua¹⁸. Cuirtear na figiúirí tráchtála agus cónaithe araon ar fáil nuair is cuí.



Figiúr 5.2: Airde Tráchtála ón Urlár go dtí an Síleáil

Airde Ghualainn

Is minic a úsáidtear an téarma 'airde ghualainn' nuair a thugtar aghaidh ar airde foirgnimh. Tagraíonn sé d'airde an fhoirgnimh ar chúl an chosáin/siúlóid suas go dtí na sceimhleacha nó airde an uchtbhalla. Tá stór breise os cionn an airde seo ag go leor foirgneamh i gCathair Luimnigh mar chúlchur nó laistigh de spásanna dín a bhfuil daoine ina gcónaí iontu.

Is féidir le cúlchistí cur le díondhreach bríomhar, go minic gan tionchar suntasach a bheith aige ar airde foirgnimh ón tsráid. Ní mór machnamh a dhéanamh, áfach, ar líon nó ar fhoirm na gcúlchuir bhreise chun tionchair ar radhairc, ar shaintréithe nó ar chomhleanúnachas amhairc ceantair a sheachaint.

Aicmiú Foirgnimh Aird a Aicmiú

Is téarma coibhneasta é an téarma 'foirgneamh arda' nach féidir sainmhíniú cruinn a bheith air. Is féidir foirgneamh ard a shainmhíniú go ginearálta mar foirgneamh atá i bhfad níos airde ná an airde foirgneamh mórthimpeall agus seanbhunaithe i gceantar. Cé gur sainmhíniú an-leathan é seo leagann sé béim ar an ról lárnach atá ag airde an limistéir faoi láthair in airde an fhoirgnimh a mheastar a bheith ann.

Ba cheart mar sin foirgnimh arda a bhreithniú agus a mheas maidir le hairde an limistéir ina bhfuil siad suite. Agus an mhoirfeolaíocht uathúil, carachtar agus struchtúr uirbeach de Chathair Luimnigh á chur san áireamh, is féidir roinnt aicmí sainiúla airde d'fhoirgnimh arda a mheas don Chathair. Aithnítear na haicmí foirgnimh arda thíos do Chathair Luimnigh agus sainítear iad ar an leathanach seo a leanas:

- Foirgneamh Níos Airde;
- Foirgneamh Sainchomhartha;
- Foirgneamh Geata; agus
- Sainchomhartha Cathrach.

Cé go mbeifear in ann, go ginearálta, foirgneamh molta a chur isteach i gceann den rangú sainithe, aithnítear go bhféadfaidh forlúí a bheith ann ag aistriú ó aicmiú amháin go aicmiú eile. Maidir leis seo is féidir féachaint ar foirgneamh mar chuid de dhá chatagóir, m.sh. nuair is foirgneamh sainchomhartha é foirgneamh geata.

Cuirtear na haicmithe ar foirgnimh arda ar fáil chun cuidiú le tuiscint a fháil ar na cineálacha foirgneamh arda, an dearcadh atá acu ina gcomhthéacs agus a dtionchar féideartha ar spéirlíne Chathair Luimnigh. Úsáidtear na haicmithe freisin sa treoir a sholáthraíonn an Straitéis seo maidir le láithreacha oiriúnacha d'fhoirgnimh arda ar Scála na Cathrach, Léarscáil 6.8.

Chomh maith leis an tionchar amhairc féadfaidh fachtóirí comhthéacsúla eile tionchar a imirt ar an gcaoi a mbreathnaítear ar foirgneamh níos airde ina chomhthéacs. Fachtóirí den sórt sin lena n-áirítear *inter alia* topagrafaíocht áitiúil, foirgnimh arda eile atá gar dóibh, radharcanna i dtreo an fhoirgnimh nó éagsúlacht i scála, airde nó foirm na bhfoirgneamh mórthimpeall. Mar sin féin, níl sé inmharthana gach fachtóir féideartha a bhreithniú mar chuid den Straitéis seo, le measúnú mionsonraithe den sórt sin níos oiriúnaí ag leibhéal Máistirphlean nó iarratas pleanála.

Aicmithe d'Fhoirgnimh Arda

Foirgneamh Níos Airde

Bunaíonn foirgneamh níos airde pointe ard ag leibhéal áitiúil agus ní bhíonn sé suntasach ach ar an leibhéal seo amháin. Tá infheictheacht theoranta ag foirgnimh den sórt sin, agus is suntasaí iad nuair a bhíonn siad suite laistigh d'airde comhthéacs comhsheasmhach máguaird.

Sainítear foirgnimh níos airde ag airde an chomhthéacs máguaird. Go ginearálta is foirgneamh níos airde a bheadh i bhfoirgnimh ag forceann uachtair an 'Airde Molta' do gach Limistéar Carachtair, atá sa Chuid seo a leanas.

Foirgneamh Sainchomhartha

Tá tábhacht áitiúil ag baint le foirgnimh shainchomhartha agus bíonn láithreach airde acu laistigh dá gcomhthéacs, ach bíonn siad fós inléite mar chuid lárnach den chomhthéacs seo. Cé go seasann foirgneamh suntasach amach i dtéarmaí a thionchar amhairc, tá tionchar áitiúil aige ar spéirlíne iomlán na Cathrach.

De réir mar a shainmhínítear foirgnimh shainchomhartha ag airde an chomhthéacs máguaird, beidh éagsúlacht ag baint le cad is foirgneamh sainchomhartha ann trasna na Cathrach. Bheadh seachadadh foirgneamh sainchomhartha ag brath ar chur i bhfeidhm de na 'Athraithe' ar na 'Airde Molta' do gach Limistéar Carachtair, mar atá leagtha amach sa Chuid seo a leanas.

Foirgneamh Tairsí

I gcodarsnacht le foirgneamh suntasach téann suntas foirgneamh tairsí níos faide ná an foirgneamh áitiúil. Bíonn foirgnimh den sórt sin suite go minic ag tairsí m.sh. ag mór-acomhal iompair nó ag bealach isteach go Lár na Cathrach, ag cur in aithne ó thaobh radhairc de tábhacht an láithreáin sa chomhthéacs níos leithne.

Is é nádúr na bhfoirgneamh tairsí ná go bhfuil siad iontach agus mar sin, i gcodarsnacht lena dtimpeallacht agus le hairde an chomhthéacs reatha. Is an-infheicthe a bhíonn foirgneamh tairsí mar gheall ar a nádúr agus bíonn tionchar aige ar an spéirlíne ar scála leathan, ach ní ar scála ar fud na Cathrach.

Braitheann airde Foirgneamh Tairsí ar an suíomh. Mar shampla d'fhéadfadh foirgneamh de 8 stór feidhmiú mar Fhoirgneamh Tairsí i gcomhthéacs bruachbhailte agus d'fhéadfaí forbairt Riverpoint ag 18 stór a shainiú mar fhoirgneamh tairsí i Lár na Cathrach.

Sainchomhartha Cathrach

Is foirgneamh suntasach é sainchomhartha cathrach ar scála na Cathrach. Féadfaidh sé seasamh leis féin mar shainchomhartha i gcodarsnacht ghéar leis an airde comhthéacs máguaird nó féadfaidh sé feidhmiú mar phointe ard i mbraisle d'fhoirgnimh arda eile a chuidíonn dá réir sin lena airde a chomhtháthú.

Níl foirgneamh ar scála suntasach cathrach ag Luimneach faoi láthair atá an-fheiceálach ar fud na Cathrach i gcoitinne agus a mbíonn tionchar suntasach aige ar spéirlíne na Cathrach.

Toisc nach mbaineann airde sainchomhartha cathrach leis an airde comhthéacs mórthimpeall agus ó tharla nár aithníodh ach trí shuíomh a bheadh feiliúnach d'fhoirgneamh den sórt sin, meastar go bhfuil sé cuí léiriú a thabhairt ar airde foirgneamh den sórt sin. Maidir leis seo meastar go léiríonn raon airde idir 20 agus 25 stór (tráchtála) foirgneamh Sainchomhartha na Cathrach i gcomhthéacs Luimnigh. Cuirtear an raon airde seo ar fáil mar threoir agus ní chuireann sé bac ar fhoirgnimh atá níos mó ná 25 stór.



Moltaí d’Fhoirgnimh Arda

Réamhrá

Tá an Straitéis seo fréamhaithe i bprionsabail dlúthfhás uirbeach, dea-dhearadh uirbeach agus caomhnú oidhreachta. Is é an cuspóir atá leis ná treoir a sholáthar ar airde ginearálta an fhoirgnimh atá oiriúnach d’fhorbairt nua i gCathair Luimnigh agus laistigh di chun lonnú foirgneamh arda laistigh den Chathair a threorú.

Agus cinneadh á dhéanamh maidir leis an mbealach is fearr chun dul i ngleic leis an tsaincheist seo, rinneadh athbhreithniú ar dea-chleachtas idirnáisiúnta de réir straitéis foirgnimh arda a bheadh bunaithe ar straitéis agus áit. Fuarthas amach go raibh cur chuige staidéir na RA, go háirithe cathracha móra ar nós Londain, inar úsáideadh cóimheasa le hairde comhthéacs chun rangú foirgnimh arda a dhreachtú neamh-chomhsheasmhach agus míchuí do Chathair de scála agus de struchtúr Luimnigh. Ghlac cathracha eile cur chuige níos freagraí agus níos solúbtha trí threoir airde a chur i bhfeidhm bunaithe ar airde foirgnimh a bhí i réim a measadh a bheith mar bhonn níos oiriúnaí chun treoir a sholáthar do Chathair Luimnigh.

Chuige seo tugtar faoi deara gur minic a chuir cathracha a raibh patrún láidir sainithe stairiúil forbartha agus airde acu treoir airde i bhfeidhm bunaithe ar airde an fhoirgnimh a bhí i réim trasna codanna móra den Chathair. Le foirm agus airde uirbeach atá comhsheasmhach den chuid is mó sna cathracha stairiúla seo, éascaítear an cur chuige seo. Mar sin féin, cé go bhfuil ceantair stairiúla ag Luimneach, mar a léirítear sna Limistéir Charachtair, d’fhorbair sé ar bhonn níos *ad hoc* mar thoradh ar fhoirm uirbeach níos lú struchtúrtha agus cláir agus airde foirgneamh i réim.

Tá sé mar aidhm ag an treoir maidir le hairde foirgneamh a sholáthraítear sa Straitéis seo, léiriú agus freagairt d’uathúlacht Luimnigh mar Chathair trí sholáthar a dhéanamh d’athruithe ar airde an fhoirgnimh atá i réim ar leibhéal an Limistéir Carachtair. In éineacht leis seo, aithníonn sé go bhfuil éagsúlachtaí laistigh de na ceantair seo in airde an chomhthéacs ar leibhéal áitiúil/sráide/limistéir idirghabhála nach mór a cheadú. Soláthraíonn an cur chuige seo treoir ghinearálta ar airde foirgneamh laistigh de Chathair Luimnigh agus ag an am céanna ceadáíonn sé critéar bunaithe

ar feidhmíocht a chur i bhfeidhm do sholáthar airde ag leibhéal an láithreáin de réir NPO 13 den NPF agus na Treoirlínte um Airde Foirgnimh.

Déantar moltaí maidir le hairde foirgnimh do gach Limistéar Carachtair. Úsáidtear coincheapa na n-airde molta i gcomhar le modhnóirí mar uirlis chun airde foirgnimh a threorú agus a rialú trí léiriú ar airde cuí a sholáthar agus ag an am céanna ag soláthar roinnt solúbthachta chun oiriúnú do chúinsí áitiúla trí chritéir bunaithe ar fheidhmíocht a chur i bhfeidhm.

Is é cuspóir na hanailíse seo ná treoir shoiléir a chur ar fáil ar airde foirgneamh a thugann treoir do lonnú foirgneamh arda i gcomhthéacs Chathair Luimnigh agus atá ina phointe tagartha don Straitéis seo. Cé gur uirlis úsáideach é chun airde foirgneamh a thuiscint agus foirgnimh arda a aimsiú ní thagann sé in ionad an ghá atá le measúnú comhthéacsúil cás ar chás a bhaineann go sonrach le láithreán agus bunú airde cuí mar fhreagra ar chomhthéacs agus de réir treoir agus riachtanais bheartais.

Airde Mholta

Le hairde mholta, cuirtear treoir ar fáil maidir leis an airde ar cheart foirgnimh nua a thógáil chuige go ginearálta agus bunaítear é maidir leis an airde atá i réim ar an gcéad dul síos. Nuair is cuí agus nuair is gá freagróidh an airde mholta d’airde an chomhthéacs níos mó.

I gcodanna den Chathair, go príomha foirm struchtúrtha uirbeach an cheantair Sheoirsigh, saineoidh an airde mholta airde ghualainn d’fhoirgneamh nua. I gcásanna den sórt sin, agus nuair is cuí, tabharfar aghaidh sa mholadh freisin ar shaincheist na stórtha cúlaithe breise.

Tá ‘na hairde foirgnimh arda’ molta do gach Limistéar Carachtair bunaithe go díreach ar an ‘Straitéis Airde Foirgnimh’ don cheantar.

Mionathraitheoirí

Uirlis thábhachtach is ea mionathraitheoirí chun socrú a dhéanamh maidir le diallais ceadaithe ón airde a mholtar agus chun méid áirithe solúbthachta a chinntiú. Tá gá le solúbthacht den sórt sin chun ligean d’fhorbairtí freagairt do chúinsí áitiúla, mar shampla an fhéidearthacht chun freastal ar airde bhreise chun inléiteacht níos fearr nó braistint imfhálaithe a sheachadadh. Is féidir le mionathraitheoirí gníomhú chun airde a laghdú nó a mhéadú agus tá sé tábhachtach a chinntiú go ndéantar soláthar, agus an treoir chuí i bhfeidhm, chun seachadadh ‘foirgnimh níos airde’ a éascú nuair a luaitear iad a bheith ceadaithe agus/nó riachtanach.

Léirítear leis na moltaí do gach Limistéar Carachtair cá háit a bhféadfadh mionathraitheoirí a bheith oiriúnach. Is faoi rogha na Comhairle, áfach, mionathraitheoirí a úsáid agus déanfar iad a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Tugtar aghaidh ar gach Limistéar Carachtair i gCuid 6 i dtéarmaí an ‘airde a mholtar’ agus aon ‘mionathraitheoir’ gaolmhar. Tarraingíonn siad seo ar an ‘Straitéis um Airde Foirgnimh’ a thugann treoir mhionsonraithe ar airde foirgnimh do gach Limistéar.

Ag féachaint don treoir seo agus ag tagairt do ‘na hAicmithe d’Fhoirgnimh Arda’, i gCuid 6, tugtar aghaidh ar fhoirgnimh arda a shuíomh laistigh den Chathair, ag tabhairt treorach do gach Limistéar Carachtair. Ar an leibhéal seo leagtar amach sna moltaí cá bhfuil foirgnimh arda, mar atá sna ‘hAicmithe d’Fhoirgnimh Arda’, oiriúnach agus go sonrach:

- I gcás go meastar cuid de na haicmithe nó iad go léir a bheith cuí; agus
- I gcás gur cheart scála sonrach foirgnimh a sholáthar.

Maidir le foirgnimh ‘sainchomhartha cathrach’ a sheachadadh, sainaithníodh iad seo i gcomhthéacs nádúr fadtéarmach na Straitéise Airde Foirgnimh seo agus na hamlínte a bhaineann le foirgnimh den sórt sin a sheachadadh. Breathnaíodh freisin ar scála Chathair Luimnigh agus ar an éileamh féideartha agus inmharthanacht foirgneamh dá leithéid sa chomhthéacs seo. Maidir leis seo meastar go mbeadh soláthar foirgneamh amháin den sórt sin gach 5-6 bliana oiriúnach agus gur cheart go mbeadh sé indéanta i bhfianaise na láithreán aitheanta agus a stádas reatha.

Ba chóir na moltaí ar fhoirgnimh arda a léamh in éineacht le Léarscáileanna 6.8 agus 6.9 toisc go n-aithníonn siad seo láithreacha oiriúnacha d’fhoirgnimh arda, de réir na ‘hAicmithe Foirgnimh Arda’, ar leibhéal an Limistéir Carachtair agus ar Leibhéal na Cathrach faoi seach. Mar gheall ar nádúr logánta an chatagóir ‘Foirgneamh Níos airde’ níl sé cuí ná inmharthana féachaint lena n-aithint ar léarscáil. Sa chás go meastar ‘Foirgneamh Níos Airde’ a bheith cuí i gcomhthéacs Réimse Carachtair díritear air seo sa téacs a bhaineann leis an Limistéar Carachtair.

Lasmuigh de Lár na Cathrach beidh airde foirgnimh go príomha mar uirlis chun dlús a sheachadadh chun fás dlúth a bhaint amach de réir riachtanais bheartais náisiúnta. Beidh sé teoranta den chuid is mó d’fhoirgnimh sa chatagóir ‘foirgneamh níos airde’, nuair a mheastar gur cuí ar bhonn cás ar chás. Ach, mar a léirítear ar léarscáil an Struchtúir Uirbigh, Léarscáil 5.1, áfach, tá líon teoranta limistéar lasmuigh de Lár na Cathrach ina bhféadfadh foirgnimh ar airde a bheith praiticiúil, inmharthana agus/nó riachtanach. Sa léarscáil ‘Foirgnimh arda – Scála Cathrach’, Léarscáil 6.8, aithníodh iad seo agus baintear leas as Aicmithe na bhFoirgneamh arda chun a léiriú cá bhfuil foirgnimh ‘sainchomhartha agus tairsí’ ceadaithe.

Airde an Fhoirgnimh - Beartais agus Treoir

6

Beartas agus Treoir ar Leibhéal na Cathrach

Beartas um Airde Foirgnimh p120

Beartas um Fhoirgnimh Arda p122

Foirgnimh arda ar Leibhéal na Cathrach - Léarscáil 6.8 p126

Treoir ar Leibhéal Lár na Cathrach p128

Treoir ar Leibhéal an Limistéir Carachtair p130

Newtown Pery p132

An Baile Gallda p144

An Baile Gaelach p152

Limistéar Trasdula p160

Na Céanna p166

Ceathrú Cholbaird p174

Láithreán Cleeves

Na Dugthailte p190

Foirgnimh arda ar Leibhéal an Limistéir Carachtair - Léarscáil 6.9 p182

Geataí chuig an gCathair

An tSionainn

p200

Foirgnimh Arda - Radhairc Shuntasacha Fhéideartha Léarscáil 6.10- p198

Measúnú d'Fhoirgnimh Arda - Radhairc Shuntasacha

p204

Beartas agus Treoir ar Leibhéal na Cathrach

Réamhrá

Ag teacht le beartas agus treoir pleanála náisiúnta agus réigiúnach, is é struchtúr uirbeach Chathair Luimnigh an bhunáit chun deiseanna a chinneadh chun foirgnimh níos airde a fhorbairt laistigh den Chathair.

Mar atá leagtha amach sna rannáin roimhe seo, tá struchtúr uirbeach uathúil ag Cathair Luimnigh mar gheall ar an moirfeolaíocht a tháinig chun cinn le himeacht ama. Laistigh den struchtúr seo tá Lár na Cathrach ar leith, lena n-áirítear Príomhlíon Lár na Cathrach agus an Chuid Eile den Ionchathair, mar a thaispeántar ar Léarscáil 5.1. Áirítear sa cheantar seo an Chathair stairiúil agus leathnú eacnamaíoch na Cathrach de bhun na seirbhíse iarnróid agus na nduganna. Mar fhócas traidisiúnta tráchtála na na Cathrach, scaip an fhorbairt ó Lár na Cathrach ag cruthú ceantar bruachbhailteach in aice láimhe.

Lasmuigh de limistéar Lár na Cathrach, d'fhás an Chathair go horgánach laistigh dá tírdhreach, feadh bealaí artaireacha agus príomhbhóithre agus cuimsíodh ann lonnaithe níos lú in aice láimhe. Is é an mhoirfeolaíocht dá bharr ná Lár na Cathrach timpeallaithe ag Ceantar Cathrach Seachtrach ina bhfuil trí limistéar forbartha ar leith / dáileacht forbartha uirbeacha i.e. Na Purláin Theas ag Tuar an Daill, Ceantar Thuamhan agus Ceantar Chaladh an Treoigh/na hOllscoile, féach Léarscáil 5.1. Tá tionchar mór ag an tírdhreach nádúrtha ar an bpatrún forbartha seo, go háirithe an tSionainn mar theorainn nádúrtha, a craobh-aibhneacha agus a tuilemhá fairsing. Níos deireanaí tá an gréasán bóithre, agus Seachbhóthar Luimnigh curtha leis, tar éis sainmhíniú breise a thabhairt ar na trí dháileacht ar leith seo d'fhorbairt uirbeach i gCeantar na Cathrach Seachtraí.

Béim ar Lár na Cathrach

Ba chóir go mbeadh foirgnimh níos airde dírithe ar agus suite laistigh de limistéar Lár na Cathrach, go háirithe Croí na hIonchathrach agus an Chuid Eile den Ionchathair, mar a thaispeántar ar Léarscáil 5.1. Tá an cur chuige seo ag teacht le

prionsabail na pleanála cuí agus na forbartha inbhuanaithe, an aidhm fhoriomlán le beogacht agus inmharthanacht Lár na Cathrach a chosaint agus an riachtanas atá ann forbairt ár gceantair uirbeacha atá ann faoi láthair a chomhdhlúthú, dlúthfhás uirbeach a sheachadadh agus cóngarach na dtithe nua agus na fostaíochta a mhéadú ar aon dul leis an gCreat Pleanála Náisiúnta.

Tá an cinneadh chun airde foirgneamh a dhíriú i Lár na Cathrach ag teacht freisin le treoir na dTreoirínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh, 2018 agus Ceanglas Sainriachtanais Pleanála (SPPR) 1 a gcuimsítear iontu ina sainaitheann croílár bailte/cathrach mar áit ar leith le haghaidh airde agus dlús foirgnimh. Tagann sé freisin le treoir mhionsonraithe na dTreoirínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh ar na bealaí seo a leanas:

- A chinntiú go mbaintear an úsáid is fearr is féidir as acmhainn láithreán i suíomhanna uirbeacha inar féidir le hiompar, fostaíocht, seirbhísí nó forbairt miondíola an leibhéal déine riachtanach a bhaint amach le haghaidh inbhuanaitheachta¹⁹ i.e. Lár Chathair Luimnigh;
- Athúsáid talún 'athfhorbraíochta', láithreán inlíonta uirbeacha a thógáil agus athúsáid nó athfhorbairt a dhéanamh ar láithreán agus ar fhoirgnimh atá ann cheana nach bhfuil san úsáid nó san fhormáid is fearr²⁰. Tá samplaí de shuíomh den sórt sin le fáil ar na céanna ó dheas, chomh maith leis an Láithreán Cleaves agus Ceathrú Cholbaird;
- A chinntiú go ndéantar infheistíocht i mbonneagar iompair phoiblí reatha agus feabhsúcháin atá beartaithe faoi Dhréacht-Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh na Sionainne a bharrfheabhsú agus go mbeidh rochtain ag daonra Chathair Luimnigh amach anseo ar roghanna soghluaisteachta inbhuanaithe. Meastar an láithreán Cheathrú Cholbaird a bheith bunúsach maidir leis seo mar phríomh-acomhal iompair phoiblí; agus
- Airde foirgnimh a úsáid mar uirlis um chomhforbairt áite chun cáilíocht na timpeallachta uirbí a fheabhsú agus chun cuidiú le hómós áite laistigh de Chathair Luimnigh a neartú agus cur leis²¹. Tá tús curtha leis an bpróiseas seo cheana féin feadh na céanna theas mar a bhfuil foirgnimh níos airde ina sainchomharthaí tíre ar spéirlíne theas na cathrach.

Ceantar na Cathrach Seachtraí

Go ginearálta ní mheastar go bhfuil Ceantar na Cathrach Seachtraí, lena n-áirítear na Purláin Theas, Tairseach Thuamhan agus Caladh an Treoigh/Tairseach na hOllscoile, féach Léarscáil 5.1, ina láthair oiriúnach d'fhoirgnimh níos airde.

D'fhéadfadh foirgnimh níos airde a bheith feiliúnach, áfach ag Ionaid Cheantair ainmnithe agus ag 'Geatabhealaí' aitheanta mar áiteanna suntasacha uirbeacha, ar bhonn cás ar chás. Sampla den dara ceann is ea an fhorbairt 'Horizon Mall', atá ag an mBord Pleanála faoi láthair, a dhaingneodh i gcomhar le hÓstán Travelodge Castletroy atá ann cheana Tairseach Bhóthar Bhaile Átha Cliath. Is féidir go n-aithneofaí go héasca tairisí trí fhoirgnimh shaindeartha, gnéithe tírdhreacha agus ealaín phoiblí.

Ba cheart do bhainc talún substaintiúla laistigh den limistéar fo-uirbeach faoi láthair a bheith curtha ar an eolas ag Máistirphlean agus cloí le SPPR 4 de na Treoirínte um Airde Foirgnimh. Chuige seo tacaítear le meascán níos mó d'airde foirgneamh agus tíopeolaíochtaí i.e. go hiondúil meascán de thithe baile (2-3 stór), tithe déphléacsacha (3-4 stór) agus árasáin (4 stór nó níos mó) taobh le foirgnimh níos mó, crainn agus fearann páirce atá ann cheana féin, cois abhann/mara nó feadh sráideanna níos leithne. Ba cheart an airde chuí a mheasúnú agus aghaidh a thabhairt uirthi mar chuid den phróiseas máistirphleanála ar bhonn cás ar chás agus ba cheart machnamh a dhéanamh ar *inter alia* inrochtaineacht, soláthar iompair phoiblí, rochtain ar thaitneamhacht, suíomh áineasa

1

I mbeartas pleanála náisiúnta agus réigiúnach, leagtar amach treoir shoiléir maidir le dlúthfhás tríd an gcomhdhlúthú agus diansaothrú ar limistéir uirbeacha atá ann cheana in ionad sraoilleáil leanúnach na gceantar uirbeach a cheadú. Treoraíonn sé seo gur chóir go mbeadh foirgnimh arda le sonrú go hiondúil sna ceantair forbartha reatha i gCathair Luimnigh.

3

Seachas freastal ar úsáidí cónaithe nó fostaíochta, ba chóir go mbeadh feidhm um chomhforbairt áite ag foirgnimh níos airde agus go gcuideodh siad le feabhas a chur ar cháilíocht na timpeallachta uirbí. Ba chóir go gcuideodh siad le hómós áite laistigh den Chathair, ag feidhmiú mar mharcóirí ar láithreacha tábhachtacha, mar áiseanna chun aimsiú bealaí a dhéanamh níos éasca agus mar fhógraí de áiteanna nó feidhmeanna spéise.

agus áiseanna pobail, carachtar reatha an cheantair agus aimsiú bealaigh.

D'fhéadfadh foirgnimh níos airde ar Champas OL a bheith feiliúnach i dtéarmaí cuspóirí tábhachtacha acadúla agus forbartha. Ba cheart cinntí faoi dhiansaothrú den sórt sin a bhreithniú i gcomhthéacs an Mháistirphlean Campais foriomlán ar féidir díriú go mion ar na saincheisteanna ábhartha lena n-áirítear *inter alia* foirgneamh airde agus dearadh agus comhtháthú isteach sa champas máguaird

Príomhghnéithe

Cé go bhfuil treoir um airde foirgneamh ag leibhéal na Cathrach bunaithe go díreach ar threoir náisiúnta agus réigiúnach, caithfidh sé a bheith 'uathúil do Luimneach' mar áit agus mar phríomhlonnaíocht uirbeach. Chuige seo tá aird ar leith tugtha freisin ar choincheap na cathrach maireachtála, ar fhorbairt atá dírithe ar iompar (TOD), ar an gceanglas maidir le comhforbairt áite, chuig an bhfearann poiblí, ar aimsiú bealaí (go háirithe laistigh de Lár na Cathrach), ar inléiteacht, ar fhéiniúlacht (comhtháthú leis an gcarachtar reatha) agus ar inmharthanacht eacnamaíoch,

Is sa chomhthéacs seo, agus i seachadadh treorach airde foirgneamh atá uathúil do Luimneach, a shainaitheann ceithre príomhcheist agus suíomhanna oiriúnacha á gcinneadh d'fhoirgnimh níos airde. Leagtar amach iad seo mar seo a leanas thíos.

2

I mbeartas pleanála ag leibhéal náisiúnta agus réigiúnach, na Treoirínte um Airde Tógála agus dea-chleachtas pleanála, cuirtear chun cinn forbairt níos déine i gceantair a bhfreastalaíonn bonneagar iompair phoiblí agus taitneamhachtaí áitiúla orthu agus ar féidir siúl agus dul ar rothar chucu de ghnáth chun spleáchas ar charr príobháideach a laghdú agus soghluaiseacht inbhuanaithe a éascú.

4

Bunaithe ar réamh-mheastacháin fáis daonra agus fostaíochta, tá ionsú forbairt ard-éirí chónaitheach nó fostaíochta Luimnigh teoranta go réalaíoch do cheann amháin nó dhó de gach foirgneamh den sórt sin in aghaidh na deich mbliana. Ní mór, mar sin, a seachadadh a dhéanamh go cúramach agus a bhreithniú, agus leis an treoir agus an spreagadh cuí chun lonnú ar láithreán oiriúnach agus tosaíochta.

Beartas um Airde Foirgnimh

Comhthéacs Beartais

Ceanglaítear leis na Treoirlínte um Airde Foirgnimh nach mór do phleananna forbartha a bheith níos réamhghníomhaí agus níos solúbtha maidir le dlúthfhás uirbeach a chinntiú trí mheascán de dhlúis mhéadaithe agus airde foirgneamh a éascú, agus ag an am céanna a bheith ar an airdeall ar cháilíocht na forbartha agus ag baint cothromaíocht amach i ngnéithe taitneamhachta agus comhshaoil.

Ní mór go n-áireofaí i bPleananna Forbartha anois an dearcadh dearfach i leith na gcritéar measúnaithe cuí a cheadóidh breithniú cuí a dhéanamh ar thograí forbartha d'airde foirgnimh mhéadaithe atá nasctha le dlús forbartha níos mó a bhaint amach²³.

“Luaitear freisin sna Treoirlínte um Airde Foirgnimh go bhfuil sé fíorthábhachtach go n-aithníonn agus go soláthraíonn an Plean Forbartha tacaíocht beartais do shuíomhanna nó maighne geografach ar leith, áit a bhfuil ardú ar airde foirgnimh ní amháin inmhianaithe ach ina riachtanas bunúsach beartais²².”

Leis na beartais, déantar iarracht airde foirgneamh a threorú, ag soláthar uirlis bhainistíochta forbartha ar féidir tagairt a dhéanamh dó i measúnú, nó ag tabhairt ar aghaidh, gach togra forbartha laistigh de Chathair Luimnigh.

Beartas

Ceaptar na beartais i gcomhthéacs tacaíocht a sholáthar do sholáthar airde tógála méadaithe i gCathair Luimnigh. Tá siad bunaithe ar agus déanann siad tagairt don treoir um Limistéar Carachtair mar mhodh chun critéir mheasúnaithe a sheachadadh a bheidh mar bhunús le breithniú a dhéanamh ar mholtaí forbartha le haghaidh airde foirgneamh méadaithe ar fud Chathair Luimnigh.

Beartas BH1: Aitheantas a thabhairt don ról

criticiúil atá le himirt ag airde foirgneamh atá i réim chun aghaidh a thabhairt ar fhás uirbeach níos dlúithe agus ar fhorbairt inbhuanaithe a sheachadadh ag teacht leis an gCreat Pleanála Náisiúnta.

Beartas BH3: An carachtar intreach agus scála ar

leith atá ag Cathair Luimnigh a chosaint chomh maith lena spéirlíne i seachadadh na hairde foirgneamh méadaithe.

Beartas BH5: Measúnú a dhéanamh ar gach

moladh um fhoirgnimh arda faoin Treoir um Bainistíocht Forbartha agus de réir na Cuspóirí Ceantar mionsonraithe atá leagtha amach sa Straitéis Airde Tógála seo.

Beartas BH7: An treoir bunaithe ar cheantar a chur i

bhfeidhm maidir le hairde foirgneamh ar fud Chathair Luimnigh mar atá leagtha amach sa Straitéis seo um Airde Foirgnimh.

Beartas BH2: Seachadadh foirgneamh arda a dhíriú

ar Lár na Cathrach, le toimhde ghinearálta in aghaidh foirgnimh arda i limistéir eile ach amháin ag Lárionaid Cheantair ainmnithe agus na láithreacha tairsí sin aitheanta sa Straitéis seo um Airde Foirgneamh.

Beartas BH4: Radhairc shuntasacha agus caol-léargais

agus láithreach amhairc na bpríomhfhoirgneamh suntasacha laistigh den Chathair a chosaint agus a fheabhsú.

Beartas BH6: Tograí um fhoirgnimh arda a dhíriú

chuig na ceantair i Lár na Cathrach a bhfuil aitheanta mar acmhainneacht d'airde foirgnimh méadaithe, faoi réir measúnú cuimsitheach cás ar chás ag céim an iarratais phleanála.

Beartas um Fhoirgnimh Arda

Ag teacht leis na Moltaí um Fhoirgnimh Ard a cuireadh ar fáil do na Limistéir Carachtair, treoraíonn agus tacaíonn an Beartas um Fhoirgnimh Arda le foirgnimh arda a lonnú i gCathair Luimnigh.

Tugann na beartais aghaidh ar phríomhghnéithe na Moltaí um Fhoirgnimh Arda, agus ba chóir iad a léamh i gcomhar leis.

Beartas TB1: Foirgnimh Arda a Lonnú

Díreofar foirgnimh arda ar Lár na Cathrach ar an gcéad dul síos ag teacht leis na 'Aicmí um Fhoirgnimh Arda' a thaispeántar ar Léarscáil 6.9 den Straitéis seo um Airde Foirgnimh do Chathair Luimnigh.

Beartas TB2: Foirgnimh arda lasmuigh de Lár na Cathrach

Beidh sé mar aidhm ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh carachtar agus tréithe na Cathrach a chosaint trí shuíomh na bhfoirgneamh arda lasmuigh de Lár na Cathrach (ceantair laistigh agus lasmuigh) a theorannú. Go ginearálta ní cheadófar foirgnimh arda taobh amuigh de Lár na Cathrach ach ag Lárionaid Cheantair ainmnithe agus de réir na láithreacha agus na 'Aicmí um Fhoirgnimh Arda' atá léirithe ar Léarscáil 6.8 den Straitéis seo um Airde Foirgnimh do Chathair Luimnigh.

Beartas TB3: Foirgnimh Arda - Foirgnimh Tairsí

Ba cheart go mbeadh gá le 'Foirgneamh/Foirgnimh Tairsí' a sheachadadh, de réir na 'Aicmí um Fhoirgnimh Arda', ag ceithre shuíomh i Lár na Cathrach mar a leanas:

- Na Céanna;
- Ceathrú Cholbaird;
- Láithreán Cleeves; agus
- Na Dugthailte.

Ba cheart breithniú cúramach a dhéanamh ar sholáthar 'Foirgneamh/Foirgnimh Tairsí' ag an gCeathrú Cholbaird, Láithreach Cleeves agus na Dugthailte agus aghaidh a thabhairt orthu mar chuid de phróiseas máistirphleanála do na Limistéir thábhachtacha seo i Lár na Cathrach.

Beartas TB4: Foirgneamh Ard - Foirgnimh Sainchomhartha na Cathrach

Breathnaítear ar na Foirgnimh is Airde i Luimneach, cosúil le 'Seanchomhartha Cathrach' de réir na 'Aicmithe Foirgnimh Arda' oiriúnach ag na láithreacha seo a leanas:

- Ceathrú Cholbaird;
- Láithreán Cleeves; agus
- Na Dugthailte.

Ag teacht leis na 'Moltaí um Fhoirgnimh Arda', spreagfar soláthar foirgneamh den sórt sin ar shuíomh Cheathrú Colbert mar chuid dá ag teacht le Creatphlean.

Ní mór do gach foirgneamh den sórt sin a bheith de cháilíocht ailtireachta agus dearadh eisceachtúil.

Beartas TB5: Braislí d'Fhoirgnimh Arda

Cuirfear braislí d'fhoirgnimh arda d'airde éagsúla chun cinn sna láithreacha seo a leanas laistigh de Lár na Cathrach:

- Na Céanna;
- Ceathrú Cholbaird;
- Láithreán Cleeves; agus
- Na Dugthailte.

Ní mór do bhraislí den sórt sin grúpáil chomhleanúnach foirgneamh a chruthú a bhaineann go dearfach lena chéile agus lena gcomhthéacs uirbeach mórthimpeall.

Beartas TB6: Measúnú ar Fhoirgneamh Ard

Beidh sé mar aidhm ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh carachtar speisialta Lár na Cathrach a chosaint trí na forálacha a leanas den Straitéis seo um Airde Foirgnimh do Chathair Luimnigh a chur i bhfeidhm agus measúnú á dhéanamh ar gach togra d'fhoirgnimh arda:

- Úsáid a bhaint as 'Aicmithe Foirgnimh Arda' chun airde an fhoirgnimh a chinneadh ina chomhthéacs;
- Measúnú a dhéanamh ar an togra in aghaidh na 'Moltaí um Fhoirgneamh Ard';
- 'Foirgnimh Arda - Prionsabail Ardleibhéil' a chur i bhfeidhm;
- Úsáid a bhaint as an 'Uirlis Mheasúnaithe Logánta - Foirgnimh Arda'; agus
- An liosta critéir measúnaithe atá leagtha amach i mBeartas TB 7 a chur i bhfeidhm.

Beartas TB7: Critéir Mheasúnaithe le haghaidh Foirgneamh Ard

Cuirfidh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh na nithe seo a leanas san áireamh agus iarratais ar fhoirgnimh arda á measúnú:

- Comhthéacs an tsuímh - Lena n-áirítear inter alia topagrafaíocht, comhshaol nádúrtha, tírdhreach, airde, foirm thógtha, gráin uirbeach, scála, sráid-dreach agus tionchar ar an spéirlíne;
- Tionchar ar fhoirgnimh shuntasacha, radhairc, sainchomharthaí tíre agus tírdhreacha - Ba cheart go dtabharfaí aghaidh i moltaí d'fhoirgnimh arda ar an éifeacht ionchasach ar shuíomh agus ar radharcanna ar ó an méid seo a leanas thar réimse leathan:
 - * Struchtúir Chosanta
 - * Limistéir Chaomhantais Ailtireachta
 - * Láithreán ar Thaifead na Séadchomharthaí agus na nÁiteanna
 - * Páirceanna Poiblí agus Spásanna Oscailte
 - * An tSionainn agus dobharlaigh eile
 - * Radhairc agus radharcanna suntasacha, go háirithe iad siúd atá aitheanta ar Léarscáil 6.10 den Straitéis seo um Airde Foirgnimh do Chathair Luimnigh;
- Cáilíocht ailtireachta an fhoirgnimh - Lena n-áirítear inter alia a fhoirm, a scála, a mhais, ábhair aghaidhe, comhréir, gaol le struchtúir eile agus dearadh na coda uachtarach i dtéarmaí an tionchair a d'fhéadfadh a bheith aige ar an spéirlíne;
- An tionchar ar an gcomhshaol áitiúil - Lena n-áirítear inter alia breathnú amach, solas an lae agus solas na gréine, micrea-aeráide, gaoth, scáthú, glare, cailliúint príobháideachta, ró-imiompar, agus an tionchar ar chónaitheoirí mar gheall ar úsáid an fhoirgnimh;
- Dea-chleachtas a chomhlíonadh maidir le modhanna inbhuanaithe iompair a éascú agus iompar dírithe ar sheachadadh forbairt - Go sonrach leibhéal an soláthar iompair phoiblí chuig an suíomh, acmhainn

an ghréasán iompair phoiblí agus cáilíocht na nasc idir an suíomh agus iompar poiblí;

- An tionchar ar an gcomhthéacs mórthimpeall - Lena n-áirítear inter alia radhairc áitiúla, cáilíocht agus scála na sráideanna, na spásanna agus na bhfoirgneamh in aice láimhe agus an méid a chuirtear le tréscailteacht ar leibhéal an tsuímh agus an cheantair níos leithne;
- An rannchuidiú le bealach a aimsiú - Áirítear leis seo ról an fhoirgnimh mar mharcóir suímh ó leibhéal áitiúil, sráide, go leibhéal na Cathrach i gcoitinne;
- Inbhuanaitheacht agus feidhmíocht chomhshaoil - Lena n-áirítear inter alia dearadh, teicneolaíocht tógála, ábhair, tionscnaimh fuinnimh in-athnuaite, inoiriúnaitheacht, oibriú agus bainistíocht;
- An méid a chuirtear le spásanna poiblí, le taitneamhachtaí agus le háiseanna, inmheánacha agus seachtracha - Lena n-áirítear inter alia soláthar meascán d'úsáidí, go háirithe ag leibhéal na talún, limistéir agus spásanna atá inrochtana go poiblí agus comhtháthú leis an bhfearann poiblí agus cur leis; agus
- Cáilíocht na timpeallachta tógtha - Ó thaobh na ndaoine a bheidh ag úsáid an fhoirgnimh.

Níl an liosta thuas uileghabhálach. Déanfar dianmheasúnú ar gach iarratas ar fhoirgnimh arda ar bhonn cás ar chás, ag féachaint d'aon ábhar eile a mheasann an tÚdarás Pleanála a bheith cuí agus ábhartha.

Beartas TB8: Riachtanais Iarratas Pleanála d'Fhoirgnimh Arda

Mar gheall ar an tionchar a d'fhéadfadh a bheith ag foirgnimh arda, tá gach togra le haghaidh foirgneamh a mheastar a bheith ard ina chomhthéacs, agus go sonrach 'Foirgnimh Tairsí' agus 'Sainchomharthaí Cathrach' de réir na 'Aicmí Foirgneamh Ard' faoi réir na measúnuithe seo a leanas:

- Measúnú Comhshaoil;
- Anailís Gaoithe;
- Anailís ar Sholas na Gréine agus Solas an Lae;
- Anailís Amharc Fíoraithe;
- Measúnú ar Thionchair Tírdhreacha agus Amhairc;
- Ráiteas Dearaidh Ailtireachta;
- Measúnú Tionchair Tráchtála lena n-áirítear a Plean Bainistíochta Soghluaisteachta le haghaidh úsáidí neamhchónaithe; agus
- Straitéis Seirbhísí Foirgníochta.

Is féidir measúnuithe breise a lorg de rogha an Údaráis Phleanála.

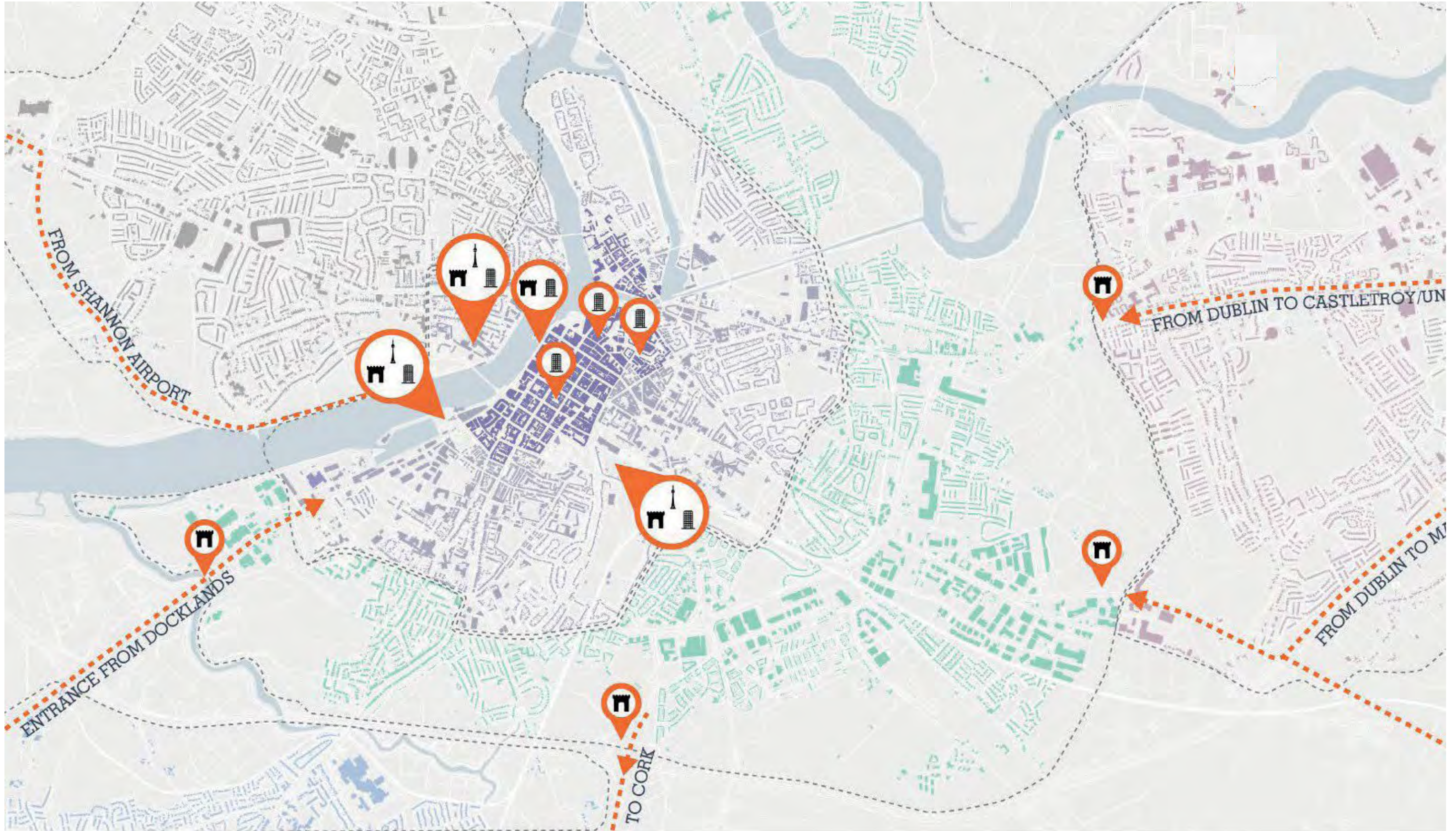
Beidh gach forbairt faoi réir measúnaithe ag teacht le riachtanais reachtúla agus Plean Forbartha.

Beartas TB9: Cáilíocht Foirgneamh Ard a Chinntiú

Mar gheall ar an tionchar amhairc a bhíonn ag foirgnimh arda, ní hamháin ar a gcomhthéacs mórthimpeall ach ar an gCathair níos leithne, beidh ar gach togra foirgneamh ard, ábhar agus bailchríoch den chaighdeán is airde a sholáthar. Tá siad seo le haontú leis an Údarás Pleanála roimh chinneadh an phróisis iarratais phleanála.



Foirgnimh Arda ar Leibhéal na Cathrach - Léarscáil 6.8



- | | |
|--|--|
|  Croí na hIonchathrach |  Ceantar Tairsí Pháirc Thuamhan |
|  An chuid eile den Ionchathair Ceantair |  Caladh an Treoigh/Ceantar Tairsí na hOllscoile |
|  Bhruachbhailteacha Mórthimpeall |  Sainchomhartha na Cathrach Theas |

- | | | |
|---|---|---|
|  Foirgneamh Tairsí |  Foirgneamh Sainchomhartha |  |
|---|---|---|

Treoir ar Leibhéal Lár na Cathrach

Réamhrá

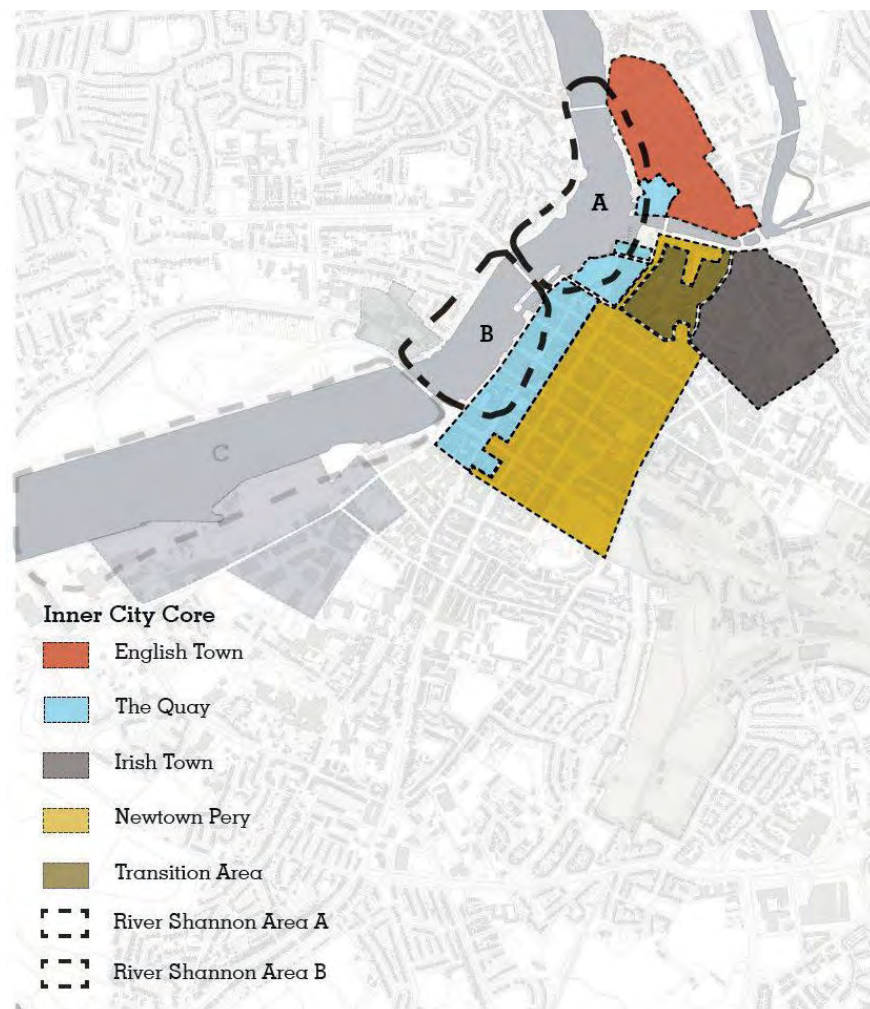
Rinneadh measúnú ar mhoirfeolaíocht Chathair Luimnigh i gCuid 5, leis an struchtúr uirbeach reatha catagóirithe in 8 gceantar ar leith. Tá an Lár na Cathrach, a bhfuil airde foirgneamh dírithe air, roinnte idir Croí na hlonchathrach agus an Chuid Eile den Limistéar lonchathrach. Tá treoir ardleibhéal do na ceantair seo leagtha amach thíos, agus treoir níos mionsonraithe ina dhiaidh sin ar leibhéal an Limistéir Carachtair.

Croí na hlonchathrach

I gCroí na hlonchathrach, cumhdaítear croí stairiúil na Cathrach agus tá sécomhdhéanta de chúig phríomhlímistéar carachtar. Sainmhínítear na ceantair seo mar an Baile Gallda, an Baile Gaelach, Newtown Pery, na Céanna agus an ceantar idir Newtown Pery agus an Baile Gaelach, sainithe mar an Limistéar Idirturais.

Tá struchtúir phátrúin sráide agus foirm uirbeach an-difriúil ag gach Limistéar Carachtair, agus athraíonn airde trasna agus laistigh de Chroí na hlonchathrach. Tá cáilíochtaí agus tréithe Chroí na hlonchathrach bunaithe agus aithnítear an gá leis na gnéithe uathúla seo de chreatlach na Cathrach a chaomhnú chomh maith leis na comhpháirteanna casta a chuireann lena carachtar.

Is gnách go mbíonn deiseanna aonair níos lú ar fáil i suíomhanna forbartha atá ar fáil sna Limistéir Carachtair níos sine. Le hanailís níos mionsonraithe ar dheardh uirbeach ar a gcomhthéacs, soláthrófar tuilleadh treorach ar an ngaol tógála ar leith leis an tsráid, ar imscaradh eilimintí ingearacha agus cothrománacha agus ar phátrúin fuinneoga. Sna ceantair seo ba chóir go dtógfaí an treoir bhunúsach maidir le hairde ó charachtar comhthéacsúil an cheantair agus go n-úsáidfí é mar bhonn eolais dó.



Léarscáil 6.1: Ceantar Chroí na hlonchathrach

Cuspóirí Foriomlána Chroí na hlonchathrach

- Ba chóir go bhfreagródh foirgnimh nua laistigh de Chroí na hlonchathrach go dlúth don bhuncharachtar agus do scála ginearálta na bhfoirgneamh reatha agus an sráid-dreacha; agus
- Ba cheart foirgnimh shainchomhartha áitiúla atá ann cheana i gCroí na hlonchathrach a chosaint trí airde foirgnimh na bhfoirgneamh in aice láimhe agus taobh leo a rialú chomh maith le cosc a chur ar fhorbairt a bhainfeadh an bonn de cháilíocht na radharc orthu.

An chuid eile de Chroí na hlonchathrach

Tá go leor ceantar deiseanna forbartha níos mó ar imeall Cheantar na Lárchathrach agus timpeall air sa Chuid eile de Cheantar na hlonchathrach, arb is sainairíonna iad ag scála níos mó agus úsáid folamh nó ar dhlús níos ísle. Ina measc seo tá Limistéir Charachtar na nDugthailte, láithreán Cleeves agus Ceathrú Cholbaird.

Tá tailte fairsinge folmha sna trí dheis níos mó seo agus tá siad i dteagmháil leis an gCathair ar imeall tábhachtach amháin nó níos mó. Ina ainneoin sin, ní sholáthraíonn an Chathair atá in aice leis ach treoir pháirteach maidir le hairde agus mórdhlúthú cuí na forbartha sa todhchaí.

Déanfar na láithreáin mhóra seo a fhorbairt thar thréimhse ama fada a shíneadh isteach i mblianta fada. Mar sin, d'fhéadfaí nach mbeadh máistirphleanáil ró-chruinn ina iomláine oiriúnach. Mar sin féin, ba cheart na céimeanna tosaigh a aithint agus a threorú i gceart, agus príomhláithreáin d'fhoirgnimh níos airde a shainaitheint.

Braislí

Sna Céanna, i gCeantar na nDugthailte, i gCeathrú Cholbaird agus i Láithreán Cleeves, áit a bhfuil láithreáin ar scála níos mó agus atá folamh nó ar dhlús níos ísle, ba cheart go ndéanfaí foráil sa treoir d'fhoirgnimh níos airde laistigh de bhraisle d'airde éagsúla. Chruthódh an cur chuige seo grúpáil chomhleanúnach foirgneamh a bhaineann lena chéile agus leis an gcomhthéacs uirbeach mórtimpeall orthu i dtéarmaí leagan amach, mais agus dearadh

Treoir ar Leibhéal an Limistéir Carachtair

Réamhrá

Sa chuid seo, leagtar amach an treoir um airde foirgneamh do Chathair Luimnigh, atá comhdhéanta de dhá ghné ar leith, Straitéis Airde Foirgnimh agus Moladh um Fhoirgneamh Ard, nuair is cuí. Ina theannta sin, cuirtear uirlisí measúnaithe ar fáil freisin chun cabhrú leis an larratasóir agus leis an Údarás Pleanála araon breithniú a dhéanamh ar mholtaí d'airde foirgneamh agus d'fhoirgnimh arda laistigh den Chathair.

Treoir um Airde Foirgnimh

Mar a leagadh amach roimhe seo, tá roinnt ceantar aonair mar thréith ag Lár Chathair Luimnigh le carachtar sainiúil, foirm uirbeach, mórdhlúthú agus caidreamh sráide. Cuirtear treoir airde foirgneamh ar fáil ag leibhéal an Limistéir Carachtair seo mar a leanas:

- Straitéis um Airde Foirgnimh - Na láithreacha is feiliúnaí d'fhoirgnimh níos airde a leagan amach agus treoir a sholáthar maidir lena n-airde agus a ndearadh; agus
- Moladh um Fhoirgneamh Ard - Ag tarraingt ar an 'Straitéis Airde Tógála' agus ag úsáid 'Airde Molta' agus aon 'Athraithe ar an Airde Mholta', soláthraítear treoir maidir le foirgnimh arda.

Ina theannta sin, cuirtear Straitéis um Airde Foirgnimh chomh maith le treoir maidir le foirgnimh arda ar fáil do na Tairisí chuig an gCathair i.e. Geata Thuamhan agus Geata Chaladh an Treoigh/na hOllscoile.

Cuirtear Straitéis Airde Foirgnimh ar fáil freisin d'Abhainn na Sionainne, mar cheantar de shaintréith shuntasach laistigh de Chathair Luimnigh. Aithnítear trí cheantar ar leith cois Abhainn na Sionainne le treoir curtha ar fáil a fhreagraíonn do na difríochtaí suntasacha eatarthu.

Uirlisí Measúnaithe

Soláthraítear uirlisí measúnaithe atá saincheaptha do gach ceann de na hocht Limistéir Carachtair mar atá leagtha amach thíos.

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

Soláthraíonn na Treoirlínte um Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh, 2018, prionsabail um bainistiú forbartha chun measúnú ar iarratais phleanála a threorú. Nuair a chuirtear na prionsabail seo i bhfeidhm ar leibhéal an Limistéir Carachtair, seachadtar treoir um airde foirgnimh atá uathúil do Luimneach agus atá de réir na Treorach Náisiúnta freisin.

Tugtar aghaidh ar gach Limistéir Carachtair Carachtair in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, a sholáthraíonn treoir maidir leis na critéir. Uirlis bhainistíochta forbartha is ea na táblaí gaolmhara, a sholáthraíonn an bonn don mheasúnú ar mholtaí d'airde foirgneamh laistigh de gach Limistéir Saintréithe.

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Féadtar plean a fhorbairt chun riachtanais agus acmhainní áitiúla a aithint cabhrú leis an Údarás Pleanála, le hiarratasóirí agus le gach páirtí leasmhar tuiscint a fháil ar conas foirgnimh arda a chomhtháthú i gceantar ar na bealaí is loighciúla agus is éifeachtaí agus is féidir.

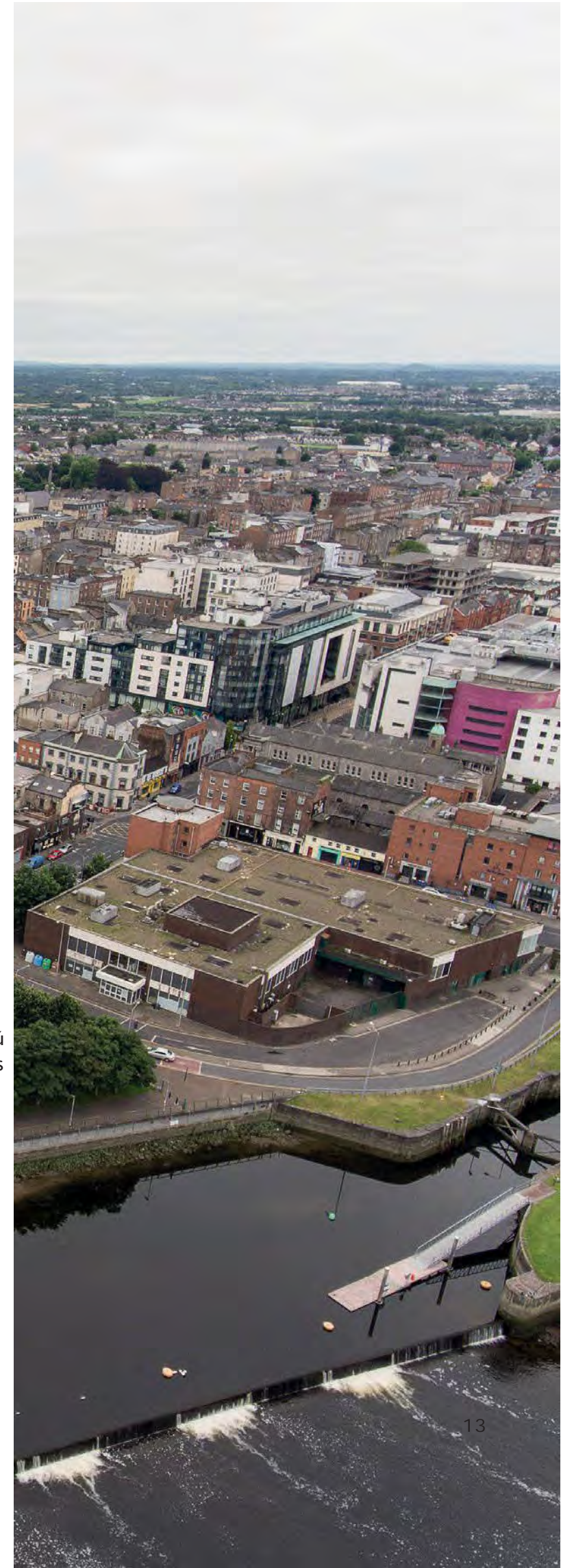
Cosúil le hanailís SWOT ar theicníocht pleanála straitéisí í a úsáidtear chun láidreachtaí, laigí, deiseanna agus bagairtí a aithint, cuireann an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe ar fáil do gach ceann de na Limistéir Carachtair chun a n-oiriúnacht chun freastal ar foirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála i ngach ceantar ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach limistéir ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtair.

Measúnú d'Fhoirgnimh Arda - Radhairc Shuntasacha

Sa chuid dheireanach den Chuid, aithnítear cad a mheastar a bheith ina radharcanna suntasacha i gcomhthéacs na moltaí maidir le foirgnimh arda do na Limistéir Charachtair roimhe seo. Tugann na radharcanna, a aithníodh chun críocha treorach amháin, léiriú ar láithreacha óna bhféadfaí tionchar a bheith ag radharcanna trí fhoirgneamh ard a sheachadadh ar aon dul leis na moltaí foirgnimh arda roimhe seo.

Déantar na radhairc a chatagóiriú mar 'amharcphointí ginearálta' laistigh agus lasmuigh de Lár na Cathrach agus 'radhairc áitiúla' a bhaineann le gach Limistéir Carachtair. Cé gur féidir leo seo cabhrú le tograí foirgnimh arda agus lena measúnú, ba cheart measúnú a dhéanamh ar gach moladh ar bhonn cás ar chás agus beidh sé faoi réir ag Beartas TB8 lena gceanglófar Anailís Fíoraithe Radhairc agus Measúnú Tionchair Tírdhreacha agus Amhairc ar thograí dá leithéid.





Newtown Pery

Straitéis um Airde Fhoirgnimh

Tá Newtown Pery laistigh de Chroí na hIonchathrach mar atá sainmhínithe i gCuid 5. Tá cáilíochtaí sainiúla an cheantair seanbhunaithe agus tuigtear an gá atá leis an gcreatlach Sheirseach a chaomhnú, chomh maith leis na gnéithe casta a chuireann le carachtar timpeallacht thógtha Newtown Pery.

Sna leathanaigh seo a leanas, scrúdófar na miondífriochtaí a shainíonn carachtar gach sráide in Newtown Pery.

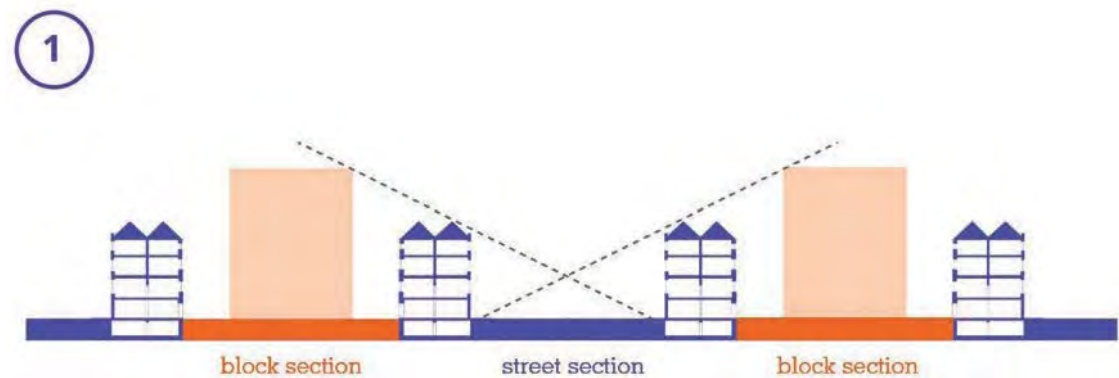
Sainchomharthaí Tábhachtacha & Áitiúla

I measc na sainchomharthaí ingearacha tábhachtacha a bhfuil suntas tábhachtach agus áitiúil ag baint leo ar cheart iad a chosaint ó fhorbairt sa todhchaí tá:

- Clog Tait;
- Páirc an Phobail, Cuimhneachán Rice; agus
- Ard-Eaglais Eoin;

Dhá Phríomhchatagóir de shráideanna laistigh de Newtown Pery

1. Trasghearradh de shráid atá déanta go clasaiceach, a bhfuil airde ghualainne chomhsheasmhach aige.



2. Fad-airde de shráideanna a bhfuil meascán d'fhoirgnimh ísle agus measartha ard, atá mar chuid de nádúr na sráideanna seo, rud a fhágann an spéirlíne idirghníomhach topagrafach a fheicimid inniu.



Cuspóirí Ceantair

Ba cheart measúnú a dhéanamh ar gach láithreán de réir suímh, ach, mar threoirlíne ghinearálta tá na cuspóirí don cheantar mar seo a leanas:

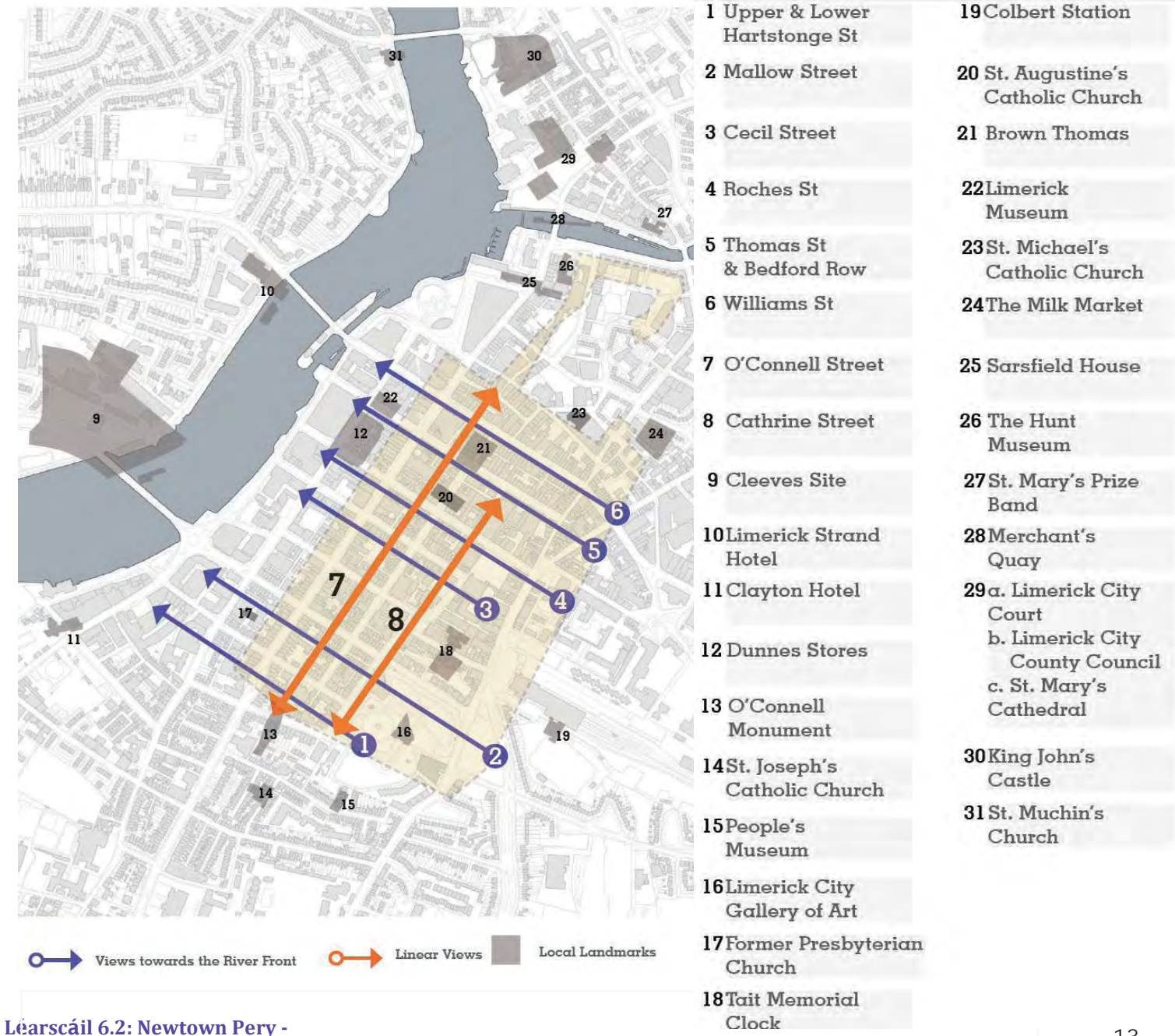
Cuspóir Ceantair 1:

I gceantair ina bhfuil airde ghualainn / uchtbhalla clasaiceach agus réasúnta comhsheasmhach, ba cheart go mbeadh meas ag aon idirghabháil nua ar aghaidh foirgneamh, ar ingearchló na sráide, ar an airde seo ach é a bheith réasúnta, agus go mbeadh siad ag teacht le huchtbhalla/airde ghualainne na sráide atá ann faoi láthair. D'fhéadfaí tar éis an uchtbhalla/airde ghualainne, imscrúduithe a dhéanamh ar phróifílí dín agus slánachair faoi réir dea-dhearaidh, ábhair ardchaighdeán agus breithniúcháin foriomlána an bhailidhreacha.

Tá deiseanna ann d'airde bhreise a bheith suite laistigh de bhloc na cathrach nuair nach mbíonn tionchar diúltach aige seo ar an sráid-dreach iomlán. Caomhnóidh an méid thuas creatlach iomlán na sráideanna níos clasaicí.

Cuspóir Ceantair 2:

Is féidir le sráideanna ina bhfuil meascán d'airde foirgnimh a eascraíonn as éagsúlacht thopagrafaíocht na spéirlíne achair airde a ionchorprú a mhéadaíonn agus a fheabhsaíonn an t-ingearchló atá ann cheana féin. Féadfaidh na láithreacha seo achair airde atá suite laistigh den bhloc istigh a chuimsiú freisin.



Léarscáil 6.2: Newtown Pery -

Sráid Harstonge



Is sráid chlasaiceach í Sráid Harstonge, a bhfuil roinnt éagsúlachta ina teanga tógála. Cé gur sráid chlasaiceach í tá roinnt láithreán deise ann maidir le hairde agus bheadh sí faoin gCuspóir Ceantair 1 foriomlán.

Sráid Mhala



Is sráid chlasaiceach í Sráid Mhala, a léiríonn airde uchtbhalla seasta Seoirseach feadh líne dín na Sráide. De réir mar a shroicheann tú Sráid Mhala íochtair ag bun Dhroichead na Sionainne seasann an foirgneamh Riverpoint ag 59m ar airde, agus údaraítear a airde leis an suíomh mór nód iompair. Forbairt don Todhchaí sa cheantar seo ba chóir go leanfadh sé Cuspóir Ceantair 1, d'fhonn cáilíocht agus comhréireanna an sráid-dreach atá ann faoi láthair a chothabháil

Sráid Shisil



Níl Sráid Shisil sainmhínte chomh héasca sin, tá airde uchtbhalla clasaiceach mar phríomhthréith ag an Sráid seo, ach tá cásanna ann d'airde éagsúla. Is é an treoir don limistéar seo de Newtown Pery ná go gcuirfí línte díonta foirgneamh nua in iúl chun airde clasaiceach an uchtbhalla ar an sráid-dreach atá ann cheana féin a léiriú.

Ar Shráid Shisil Íochtarach, go háirithe nuair a thrasnaíonn tú ais Shráid Uí Chonaill, féadtar sráid-dreach de chineál eile a fheiceáil. Sa limistéar seo sainmhíneann foirgnimh níos airde na coirnéil, ach mar sin féin, laistigh de na limistéir idir coirnéil sráide athraíonn an airde ó 1 go 3 stór mar aon le bearnaí in ingearchló na sráide. Idir na limistéir sainithe airde atá suite ag coirnéil, ba cheart go bhfreagródh foirgnimh nua go dlúth do shainghné riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh atá idir 3 agus 4 stór a fhéadtar a fheiceáil ar Shráid Mhala uachtarach.

Nuair is cuí, d'fhéadfadh go mbeadh gá le méadú ar airde an fhoirgnimh go dtí na coirnéil agus laghdú ar airde foirgneamh tadhlach nó in aice le foirgnimh shainchomhartha áitiúla agus thábhachtacha.

Sráid an Róistigh



Tá meascán d'airde na bhfoirgneamh suite ar Shráid an Róistigh, rud a fhágann go bhfuil éagsúlacht i dtopagrafaíocht na spéirlíne. Is é an toradh a bhíonn ar raon leathan cineálacha agus airde foirgneamh ná sráid-dreach dinimiciúil ar cheart dó cloí leis an treoir atá leagtha amach i gCuspóir Ceantair 2.

Sráid Thomáis & Rae Bedford



Tá meascán d'airde na bhfoirgneamh suite ar Shráid Thomáis, rud a fhágann go bhfuil éagsúlacht i dtopagrafaíocht na spéirlíne. Is de stíl Sheoirseach den chuid is mó é taobh thuaidh na Sráide, ag leanúint airde uchtbhalla clasaiceach, ach léiríonn na foirgnimh ar an taobh theas nádúr topagrafach níos measctha.

- Ba cheart meas a léiriú ar limistéir den tSráid ina bhfuil sráid-dreach ar stíl Sheoirseach go príomha agus ba cheart go mbeadh aon fhorbairt sa todhchaí ag freagairt go dlúth do shaintréithe agus scála riachtanach na Sráide, ag cloí leis na treoilínte atá leagtha amach i gCuspóir Ceantair 1.
- Ba cheart limistéir den sráid-dreach ina bhfuil éagsúlacht ar thopagrafaíocht na spéirlíne i láthair, na treoilínte arna leagan amach i gCuspóir Ceantair 2 a leanúint.



Sráid Liam



Leanann Sráid Liam laistigh de Newtown Pery airde uchtbhalla sheasta chlasaiceach de 4/5 stór. Ba chóir go leanfadh foirgnimh nua sa cheantar seo an treoir atá léirithe i gCuspóir Ceantair 1, ag freagairt go dlúth do shaintréithe agus scála riachtanach an sráid-dreacha atá ann faoi láthair le ceantair airde dírithe laistigh de na bloic istigh ionas nach gcuirfí isteach ar ghrán an tsráid-dreacha atá ann faoi láthair.

Sráid Uí Chonaill



Is í Sráid Uí Chonaill an príomhbhealach i gCathair Luimnigh, comhthreomhar leis an tSionainn. Ba cheart príomhfhoirgnimh shainchomhartha áitiúla atá ann cheana féin feadh Shráid Uí Chonaill, cosúil le séipéal San Agaistín, a chosaint trí airde foirgneamh na bhfoirgneamh in aice lámhe agus in aice lámhe agus taobh leo a rialú agus cosc a chur ar fhorbairt a bhainfeadh an bonn de cháilíocht na radharc orthu.

Go ginearálta leanann Sráid Uí Chonaill an airde uchtbhalla sheasta chlasaiceach de 4/5 stór. Mar sin féin, tá cásanna d'airde éagsúla suite ag coirnéil sráide. Ba cheart go gcloífeadh foirgnimh nua leis an treoir atá leagtha amach i gCuspóir Ceantair 1.

Sráid Chaitríona



Tá meascán d'airde foirgneamh i Sráid Chaitríona, rud a fhágann go bhfuil éagsúlacht i dtopagrafaíocht na spéirlíne. Is é an toradh a bhíonn ar raon leathan cineálacha agus airde foirgneamh ná sráid-dreach dinimiciúil ar cheart dó cloí leis an treoir atá leagtha amach i gCuspóir Ceantair 2.

Treoir bhreise don limistéar seo is ea a chinntiú gur chóir go mbeadh foirgnimh nua ag freagairt go dlúth do charachtar riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh atá ann cheana féin.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Fabraic Seirseach ar leith;
- Eilimintí casta a chuireann le carachtar;
- Radhairc agus sainchomharthaí tíre tábhachtacha;
- Tá limistéir a bhfuil airde uchtbhalla clasaiceach acu; agus
- Tá limistéir ann le meascán d'airde foirgnimh.

Airde Mholta

- Ba chóir go mbeadh foirgneamh nó airde gualainn feadh na sráideanna a bhfuil huchtbhalla clasaiceach acu ag freagairt go dlúth leis an gcarachtar riachtanach agus gan a bheith níos lú ná ná airde na bhfoirgneamh Seirseach in aice láimhe, nó a bheith níos mó ná an airde sin;
- D’fhéadfadh go nglacfar le stór/stórtha slánachar breise taobh thiar den uchtbhalla laistigh den díondhreach. Le haghaidh foirgneamh nua, ba chóir do línte dín de ghnáth leideanna dearaidh a ghlacadh ó fhoirgnimh Sheirseacha in aice láimhe agus iad a chur in iúl chun airde an uchtbhalla clasaiceach ar an sráid-dreach reatha a léiriú;
- Ba chóir go n-urramódh síntí cúil agus foirgnimh laistigh de bhloic ar shráideanna clasaiceacha den sórt sin airde na bpríomhfhoirgnimh feadh na sráide. Nuair a bhíonn bloic istigh á dtógáil, d’fhéadfadh go nglacfar le stór/stórtha slánachair breise faoi réir breithniúcháin mhionsonraithe dearaidh; agus
- Féadfar airde bhreise a cheadú ar shráideanna ina bhfuil meascán d’airde foirgnimh ar coinníoll go bhfreagraíonn an foirgneamh do shaintréithe riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh atá ann cheana féin agus/nó go gcuireann leis an ingearchló atá ann cheana féin agus go bhfeabhsaítear é. Baineann sé seo freisin le tógáil laistigh den bhloc istigh i limistéir dá leithéid.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- D’fhéadfadh go mbeadh gá le méadú ar airde foirgnimh go coirnéil agus laghdú ar airde foirgnimh mar fhreagra ar shócmhainní oidhreachta agus chun cur isteach ar radhairc a chosc;
- Féadtar méadú ar airde os cionn an Airde Mholta a cheadú nuair a chuideodh caighdeán ailtireachta eisceachtúil an fhoirgnimh le carachtar riachtanach an cheantair;
- Ba cheart úsáid de mhaolaitheoirí a theorannú d’foirgneamh amháin a sheasann amach a d’fheidhmeodh mar shainchomhartha um aimsiú bealaigh; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ar shráideanna clasaiceacha, ba cheart go dtógfadh foirgnimh nua a gcuid leideanna dearaidh ó fhoirgnimh Sheirseacha in aice láimhe maidir le scála, foirm thógtha, clúdach suímh, mionsonraí agus foirm an dín, grán, rithim agus ábhair.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

- Trí na maolaitheoirí a chur i bhfeidhm, d’fhéadfadh ‘foirgneamh níos airde nó foirgneamh sainchomhartha’ mar a mhínítear in ‘Aicmithe um Fhoirgnimh Arda’, a bheith oiriúnach;
- Féadfar airde breise a cheadú ar shráideanna ina bhfuil meascán d’airde foirgnimh ar coinníoll go bhfreagraíonn an foirgneamh do charachtar riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh atá ann cheana féin agus/nó go cuireann leis an ingearchló atá ann cheana féin agus go bhfeabhsaítear é. Baineann sé seo freisin le tógáil laistigh den bhloc istigh i limistéir dá leithéid; agus
- Bheadh cur i bhfeidhm na mionathraitheoirí chun ‘foirgneamh sainchomhartha’ a sholáthar



Léarscáil 6.3: Lár na Cathrach Sainchomharthaí Áitiúla agus Tábhachtacha

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.1 thíos, déantar measúnú ar Cheantar Saintréithe Newtown Pery in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh in Newtown Pery a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Ba cheart go dtreisítear carachtar sainiúil an limistéir le hairde foirgneamh agus go gcuirtear athúsáid foirgneamh chun cinn, go háirithe foirgnimh stairiúla
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Tá eangach sráide an-rialta ag Newtown Pery agus braistint scála tógála ar chóir a urrumú. Ba chóir go ndéanfaí aon bhreisiú beag ar ghnáthscála foirgnimh a dheardh agus a bheith suite siar ar na hurláir uachtaracha
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Ba cheart leanúnachas láidir na n-ábhar tógála - urlár na talún cloiche agus stucó agus stóir uachtair brící - agus na patrúin fhuinneoga Seoirseacha ar leith a admháil i bhforbairt nua
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Chuir eangach agus scála sráide an Bhaile Nua Pery braistint láidir scála agus imfhálú ar bun ar cheart cur leis, agus gan fhorbairt nua a chur isteach air
Rannchuidiú le hinléiteacht agus le comhtháthú	Féadtar neart agus treoshuíomh na heangaí sráide reatha bac a chur ar an mbealach isteach tríd an gCathair níos leithne. Ba cheart go mbainfeadh forbairt nua leis an airde comhthéacsúil in aice láimhe, cé go bhféadfadh deiseanna a bheith ann airde foirgnimh a úsáid, má tá sé suite siar agus deartha go cuí, chun díriú ar áiteanna áirithe nó foirgnimh laistigh den cheantar
Cuireann sé go dearfach leis an meascán úsáidí sa chomharsanacht	Ba cheart feidhmeanna tráchtála agus cónaithe an cheantair a neartú trína inmhianaitheacht a mhéadú. Ba chóir go gcuirfeadh forbairtí le sráid-dhreachú agus go ndéanfaí athchóiriú foirneamh a sheachadadh

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Leis an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo, soláthraítear sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéar Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtair.

Ceisteanna

1. Cén bonn cirt atá le foirgneamh arda sa cheantar seo, i bhfianaise a shaintréith oidhreachta?
2. Conas a chuirfeadh foirgneamh ard le sainghné riachtanach an cheantair mar atá leagtha amach sa Straitéis seo agus conas nach mbainfeadh sé uaidh?
3. An bhfuil sainghné ailtireachta eisceachtúil ag baint leis an bhfoirgneamh ard a sholáthródh tairbhí maidir le comhforbairt áite?
4. An bhfuil an foirgneamh ard mar chuid den fhorbairt ar láithreán deise níos mó agus nach mbeadh an airde sin ag cur isteach ar na marcóirí airde foriomlána agus na foirgnimh shuntasacha nó ag cur isteach ar radhairc dá bharr?
5. An gcuireann an foirgneamh ard baillchríoch leis an mblocstruchtúir a bunaíodh roimhe seo chun iad a dhéanamh níos inléite?
6. An nglacann an foirgneamh ard leideanna dearaidh ó charachtar agus scála na sráideanna sa cheantar?
7. An ionann an foirgneamh ard agus mionairde breise de 2 stór nó níos lú nó stór cúlaithe laistigh den díondhreach?
8. An bhfreagraíonn an airde bhreise do shainghné riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh atá ann cheana féin ina bhfuil meascán d'ingearchlónna agus/nó an gcuireann sí leis an ingearchló atá ann cheana féin agus an bhfeabhsaítear é?
9. An bhfuil an foirgneamh ard suite laistigh den bhloc istigh i limistéar ina bhfuil meascán d'ingearchlónna?

Tuairiscithe Bhreise atá Riachtanach:

- Measúnú Tionchair Oidhreachta/Straitéis Chaomhantais

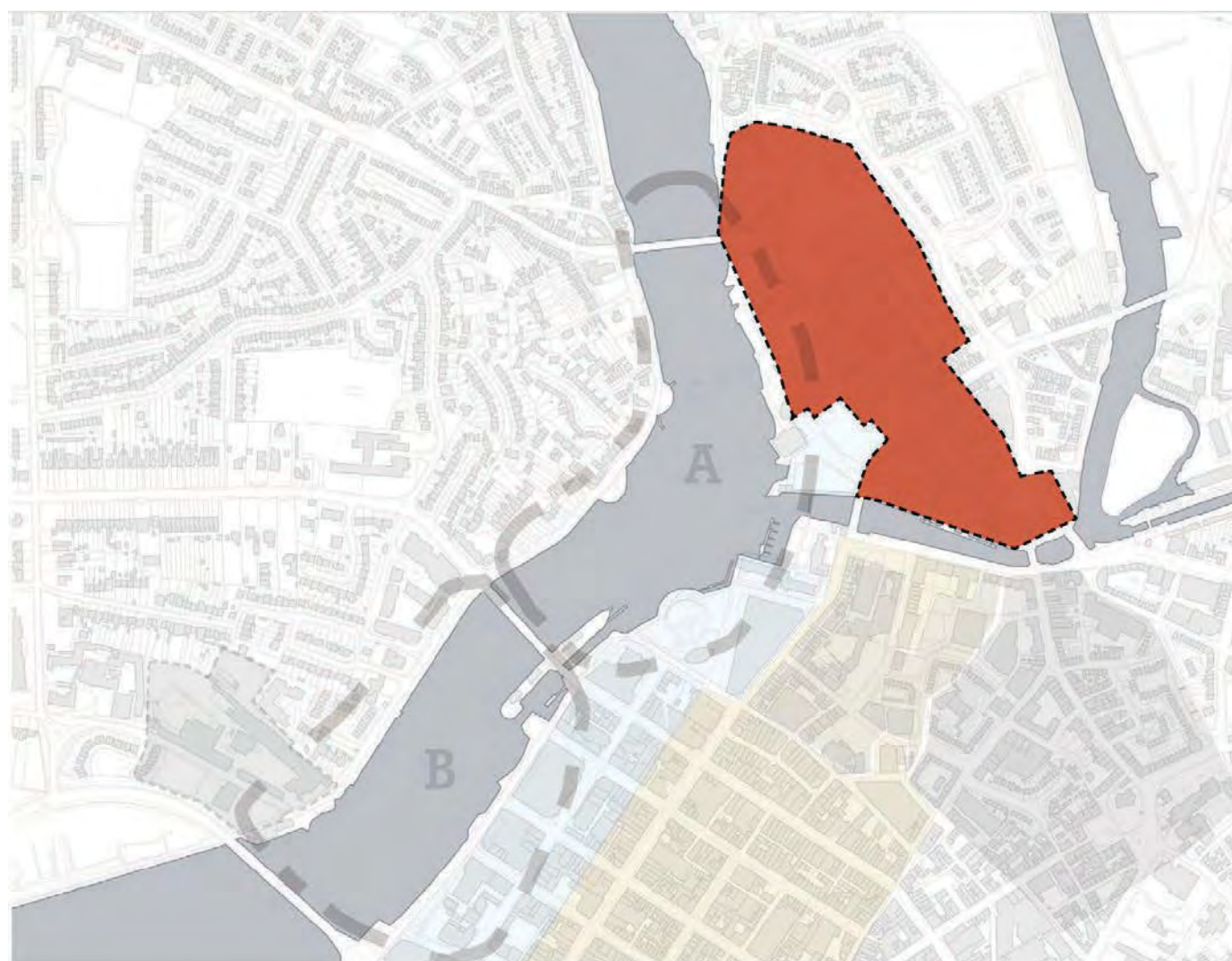


An Baile Gallda

Straitéis um Airde Foirgnimh

Tá an grán uirbeach an-ilghnéitheach sa cheantar seo. Níl nádúr sráideanna an Baile Gallda níos mó ná 2 stór den chuid is mó, is iad na príomhghnéithe airde ná na foirgnimh stairiúla, go háirithe Caisleán Luimnigh agus Ardeaglais Mhuire. Tá roinnt coirnéil sráide ann a ardaíonn beagán in airde ach nach mó ná 3/4 stór de ghnáth.

Murab ionann agus ceantair eile sa Chathair is beag bearnaí atá laistigh d'ingearchló an sráid-dreacha, cé is moite de roinnt láithreán deise níos lú scaipthe ar fud an cheantair agus cúpla láithreán deise níos mó atá suite ag an bpointe thuaidh feadh Bhóthar an Oileáin.



Léarscáil 6.4: An Baile Gallda

Sainchomharthaí Tábhachtacha & Áitiúla

I measc na sainchomharthaí ingearacha tábhachtacha a bhfuil suntas tábhachtach agus áitiúil ag baint leo ar cheart iad a chosaint ó fhorbairt sa toadhcháil tá:

- Caisleán Luimnigh;
- Pálás an Easpaig;
- Halla na Cathrach; agus
- Ard-Eaglais Mhuire;

Cuspóirí Ceantair

1. Ní mór d'fhoirgnimh nua laistigh de Limistéar Carachtair an Bhaile Gallda meas a léiriú ar ghrán reatha an cheantair agus freagairt go dlúth do shainghné riachtanach agus scála ginearálta na sráideanna, go háirithe áit a bhfuil poitéinseal forbartha laistigh de láithreáin inlíonta níos lú;
2. Níor cheart go gcuirfeadh forbairt foirgnimh isteach ar na marcóirí airde iomlána, ná ar fhoirgnimh shainchomhartha thábhachtacha nó áitiúla atá ann cheana féin d'fhonn cosc a chur ar fhorbairt a chuirfeadh bac ar radhairc orthu;
3. Ba chóir go mbeadh próifíl íseal ag foirgnimh nua de ghnáth agus sa raon idir 2 agus 4 stór mura bhfuil argóint bailedhreacha/áitíochta ardchaighdeáin ann; agus
4. Ní mór d'fhoirgnimh nua freagairt go cúramach freisin do leithead na sráideanna i gceantar an Bhaile Gallda atá níos cúinge ná codanna eile den Chathair.

Sráid Nioclás



Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Grán uirbeach ilghnéitheach;
- Gan a bheith níos mó ná 2 stór den chuid is mó, le roinnt coirnél sráide idir 3 agus 4 stór;
- Is iad na príomhghnéithe airde ná na foirgnimh stairiúla;
- Radhairc agus sainchomharthaí thábhachtacha; agus
- Teoranta bearnaí laistigh d'ingearchló an tsráid-dreacha.

Airde Mholta

- Ba chóir go bhfreagródh airde foirgnimh go dlúth don charachtar riachtanach, don ghráin agus do na sráideanna cúnga. Go ginearálta, is dócha go nglacfar le hairde comhthéacs áitiúil de 2 stór; agus
- Ag brath ar chomhthéacs an láithreáin, d’fhéadfadh airde bhreise os cionn airde an chomhthéacs áitiúil a bheith i bhfoirm a stór suite siar laistigh den díondhreach.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- Féadfar ardú in airde os cionn na hAirde Molta a cheadú sna cásanna seo a leanas:
 - * Bheadh cáilíocht ailtireachta eisceachtúil ag baint leis an togra; agus
 - *Sholáthródh cáilíocht ailtireachta eisceachtúil an fhoirgnimh tairbhí um chomhfhorbairt áite.
- Is féidir méadú ar airde os cionn an Airde Molta a cheadú mar chuid d’fhorbairt ar láithreáin níos mó agus forbairt ar choirnéil faoi réir breithniúcháin mhionsonraithe dearaidh agus sa chás nach gcuirfeadh an airde sin isteach ar na marcóirí airde foriomlána agus na foirgnimh shainchomhartha nó nach gcuirfeadh sí isteach ar radhairc; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar ch

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ar shráideanna stairiúla agus cúnga, ba chóir go dtógfadh foirgnimh nua a gcuid leideanna dearaidh ón gc
- na sráideanna, go háirithe áit a bhfuil poitéinseal forbartha laistigh de láithreáin inlíonta níos lú; agus
- Ba cheart aon ‘fhoirgneamh níos airde’ a a bheartaítear mheas trí anailís amhairc fhíoraithe agus measúnú tírdhreacha agus amhairc.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Trí chur i bhfeidhm na maolaitheoirí, d’fhéadfadh airde méadaithe in imthosca teoranta áirithe a cheadú, d’fhéadfadh ‘foirgneamh níos airde’ mar a shainmhínítear san alt ‘Aicmithe um Fhoirgnimh Arda’, a bheith oiriúnach.



Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.2 thíos, déantar measúnú ar Limistéir Carachtair an Bhaile Gallda in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh sa Bhaile Gallda a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Ba chóir go n-urramódh airde foirgneamh carachtair an cheantair atá seanbhunaithe le Caisleán Luimnigh agus Ard-Eaglais Mhuire a théann siar go dtí an mheánaois
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Ba cheart ar na sráideanna cúnga agus ar an eangach neamhrialta a urramú, le gnáthairde foirgnimh idir 2 agus 4 stór
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Ba chóir úsáid na n-ábhar traidisiúnta - cloch, stucó, bríce - a admháil
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Maidir le scála ginearálta íseal an cheantair, le feiceálacht soiléir ar an gCaisleán, ar a bhallaí, agus ar an Ardeaglais agus patrún caolchúng na sráideanna ní spreagtar forbairt ar scála níos mó
Rannchuidiú le hinléiteacht agus le comhtháthú	Ba cheart ómós a thabhairt d'inléiteacht láidir agus ar charachtair an cheantair a sholáthraíonn na foirgnimh stairiúla agus patrún sráideanna a threisiú
Cuireann sé go dearfach leis an	Ba cheart an meascán de siopadóireachta agus cónaithe ar

Tábla 6.2: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt i Limistéir Carachtair an Bhaile Gallda i gcomhthéacs an

na dTreoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéir Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtair.

Ceisteanna

1. Cén bonn cirt atá le foirgneamh arda sa cheantar seo, i bhfianaise a shaintréith oidhreachta?
2. Conas a chuirfeadh foirgneamh ard le sainghné riachtanach an cheantair mar atá leagtha amach sa Straitéis seo agus conas nach mbainfeadh sé uaidh?
3. An bhfuil sainghné ailtireachta eisceachtúil ag baint leis an bhfoirgneamh ard a sholáthródh tairbhí maidir le comhfhorbairt áite?
4. An bhfuil an foirgneamh ard mar chuid den fhorbairt ar shuíomh níos mó nach gcuirfeadh an airde sin isteach ar na marcóirí airde foriomlána agus na foirgnimh shuntasacha nó nach gcuirfeadh sí isteach ar radhairc dá bharr?
5. An nglacann an foirgneamh ard leideanna dearaidh ó charachtair agus scála na sráideanna sa cheantar?
6. An ionann an foirgneamh ard agus mionairde breise de 2 stór nó níos lú nó stór cúlaithe laistigh den díondhreach?

Tuairiscithe Bhreise atá Riachtanach:

- Measúnú Tionchair Oidhreachta/Straitéis Chaomhantais



An Baile Gaelach

Straitéis um Airde Foirgnimh

Tá an Baile Gaelach suite laistigh de Lár na Cathrach. Tá córas stíl mheánaoiseach de shráideanna ag baint leis an gceantar seo a fhágann, mar aon le heaspa tréscailteachta, go bhfuil sé deacair do bhealach a aimsiú agus treoshuíomh laistigh den cheantar.

Athraíonn scála na bhfoirgneamh sa cheantar seo ó 2 agus 3 stór go dtí carrchlós de 7 stór. Tá roinnt láithreán deise suite laistigh den cheantar, a mbeidh measúnú cás ar chás ag teastáil uathu mar gheall ar an airde éagsúil agus an blocstruchtúr. Tá sé tábhachtach agus forbairt sa cheantar seo á breithniú a choinneáil i gcuimhne go bhfuil nascacht riachtanach do chathair, chun spás atá inseolta agus feidhmiúil do dhaoine le maireachtáil agus le bheith ag obair ann a sholáthar.

Ní mór d'fhoirgnimh nua nó athruithe foirgneamh laistigh den limistéar seo freagairt go cúramach do shainchomharthaí an cheantair áitiúil, is iad sin an Margadh Baine agus Ardeaglais Eoin.

Tá nádúr neamhchríochnaithe ag an mBaile Gaelach, toisc go raibh an oiread sin cur chuige éagsúil ag an bhforbairt, i dtéarmaí meascán de thíopeolaíochtaí laistigh d'ingearchló na sráide chomh maith le héagsúlacht in airde foirgnimh. Mar gheall ar an easpa struchtúr bloc críochnaithe is doiléir inléiteacht an limistéir. Níl blocstruchtúr inléite toisc go bhfuil go leor de na foirgnimh chúinne in easnamh nó nach bhfuil scála sách mór chun tionchar a imirt ar fhoirmiú iomlán an bhloc. Dá bhrí sin, tá deis ann sa cheantar seo iarracht a dhéanamh struchtúr airde iomlán a bhunú a fhreagraíonn go dlúth le scála ginearálta na bhfoirgneamh agus na sráideanna atá ann cheana féin.

Sainchomharthaí Tábhachtacha & Áitiúla

I measc na sainchomharthaí ingearacha tábhachtacha a bhfuil suntas tábhachtach agus áitiúil ag baint leo ar cheart iad a chosaint ó fhorbairt sa todhchaí tá:

- An Margadh Baine;
- Ard-Eaglais Eoin;
- Séipéal Mhichíl; agus
- Cearnóg Eoin.

Cuspóirí Ceantair

Ba chóir go mbeadh aon fhoirgneamh ard sa limistéar seo dírithe ar de bhlocstruchtúr a bunaíodh roimhe seo a chríochnú chun iad a dhéanamh níos inléite;

1. Ba chóir go bhféachfadh aon fhorbairt ar airde breise, cibé struchtúr, ealaín nó foirgneamh é, cur le comhforbairt áite;
2. Mar gheall ar nádúr measctha na fabraice uirbí laistigh den Bhaile Gaelach, beidh ar fhorbairt sa cheantar seo a mheas go críochnúil ar bhonn cás ar chás;
3. Ba chóir go bhfreagródh foirgnimh nua sa Bhaile Gaelach do bhuntréithe agus scála ginearálta na sráideanna atá ann cheana féin;
4. Nuair is cúí d'fhéadfadh go mbeadh gá le méadú ar airde an fhoirgnimh go dtí na coirnéil agus laghdú ar airde foirgneamh tadhlach nó in aice le foirgnimh shainchomhartha áitiúla agus tábhachtacha; agus
5. Beidh gá le measúnú ar aon fhoirgnimh mholta trí anailís amhairc fhíoraithe agus measúnú tionchair tírdhreacha agus amhairc, in ainneoin foirgnimh chomhaimseartha den scoth a d'fhéadfadh sainchomharthaí nua a sholáthar iontu féin agus ar cheart fáilte a chur rompu ó thaobh comhforbairt áite de.



Léarscáil 6.5: An Baile Gaelach

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Córas sráideanna meánaoiseacha agus easpa tréscailteachta;
- Meascán de thíopeolaíochtaí atá ann laistigh d'ingearchló na sráide;
- Athrú ar airde foirgnimh ó 2/3 stór suas le 7 stór; agus
- Roinnt láithreán deise chomh maith leis an deis chun struchtúr iomlán airde a bhunú.

Airde Mholta

- Ba chóir airde foirgneamh freagairt go dlúth do charachtar riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh agus na sráideanna atá ann cheana féin. Go ginearálta, is dócha go nglacfar le hairde comhthéacs áitiúil de 2 stór; agus
- Ag brath ar chomhthéacs an láithreáin, d’fhéadfadh airde bhreise os cionn airde an chomhthéacs áitiúil a bheith i bhfoirm a stór suite siar laistigh den díondhreach.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

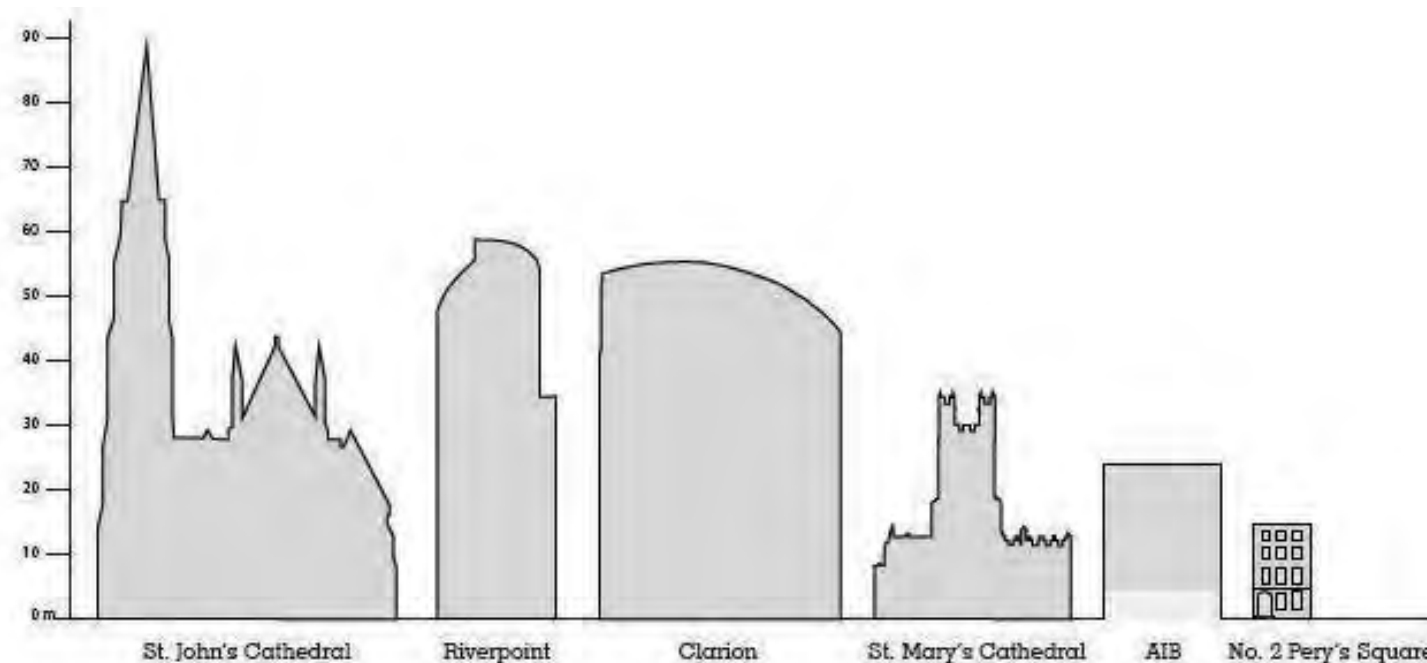
- Féadfar ardú in airde os cionn na hAirde Molta a cheadú sna cásanna seo a leanas:
 - * Tá sí ag teastáil chun bailchríoch a chur ar bhlocstruchtúir a bunaíodh cheana chun iad a dhéanamh níos inléite; agus
 - * Sholáthródh cáilíocht ailtireachta eisceachtúil an fhoirgnimh tairbhí um chomhfhorbairt áite.
- D’fhéadfadh go mbeadh gá le méadú ar airde foirgnimh go coirnéil agus laghdú ar airde foirgnimh mar fhreagra ar shócmhainní oidhreachta, foirgnimh sainchomhartha agus chun cur isteach ar radhairc a chosc; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ar shráideanna stairiúla agus cúnga, ba chóir go dtógfadh foirgnimh nua a gcuid leideanna dearaidh ón gcarachtar na sráideanna, go háirithe áit a bhfuil poitéinseal forbartha laistigh de láithreáin inlíonta níos lú; agus
- Ba cheart aon 'foirgneamh níos airde nó sainchomhartha' a mholtar a mheasúnú trí anailís fhíoraithe radhairc agus measúnú tionchair tírdhreacha agus amhairc.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Trí na maolaitheoirí a chur i bhfeidhm, d’fhéadfadh ‘foirgneamh níos airde nó foirgneamh sainchomhartha’ mar a mhínítear in ‘Aicmithe um Fhoirgnimh Arda’, a bheith oiriúnach;



Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.3 thíos, déantar measúnú ar Limistéir Carachtair an Bhaile Ghaelaigh in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh sa Bhaile Gaelach a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Is meascán suimiúil d'úsáidí agus cineálacha foirgneamh é an Baile Gaelach, iad ar fad laistigh de scála ginearálta idir 2 agus 7 stór ar chóir a mhéadú le forbairt úsáide measctha nua ar scála inchomparáide
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Le meascán na bhfoirgneamh atá ann faoi láthair, ní leagtar aon charachtar comhsheasmhach sráid-dreacha amach, mearbhall a chuireann lena charachtar agus ba chóir é seo a urramú
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Tá éagsúlacht mhór idir stíl agus ábharthacht na bhfoirgneamh atá ann cheana féin, ach is gnách go mbíonn aghaidheanna níos mionsonraithe agus níos soiléire ag baint leo. Ba cheart é seo a admháil
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Tá scála daingean sráide agus patrún mírialta sráide ag an mBaile Gaelach a chuireann leis an ómós áite agus ba chóir é seo a urramú i dtograí
Rannchuidiú le hinléiteacht agus comhleanúnachas	D'fhéadfadh airde foirgnimh laistigh d'fhorbairt nua atá lonnaithe i gceart cur le hinléiteacht agus le bealaí a aimsiú don limistéar

Tábla 6.3: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt i Limistéar Carachtair an Bhaile Ghaelaigh i gcomhthéacs na

na dTreoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéar Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtar.

Ceisteanna

1. Cén bonn cirt atá le foirgneamh arda sa cheantar seo, i bhfianaise a shaintréith oidhreachta?
2. Conas a chuirfeadh foirgneamh ard le sainghné riachtanach an cheantair mar atá leagtha amach sa Straitéis seo agus conas nach mbainfeadh sé uaidh?
3. An bhfuil sainghné ailtireachta eisceachtúil ag baint leis an bhfoirgneamh ard a sholáthródh tairbhí maidir le comhfhorbairt áite?
4. An bhfuil an foirgneamh ard mar chuid den fhorbairt ar láithreán deise níos mó agus nach mbeadh an airde sin ag cur isteach ar na marcóirí airde foriomlána agus na foirgnimh shuntasacha nó ag cur isteach ar radhairc dá bharr?
5. An gcuireann an foirgneamh ard baillchríoch leis an mblocstruchtúir a bunaíodh roimhe seo chun iad a dhéanamh níos inléite?
6. An nglacann an foirgneamh ard leideanna dearaidh ó charachtar agus scála na sráideanna sa cheantar?
7. An ionann an foirgneamh ard agus mionairde breise de 2 stór nó níos lú nó stór cúlaithe laistigh den díondhreach?

Opera Site Location



Limistéar Trasdula

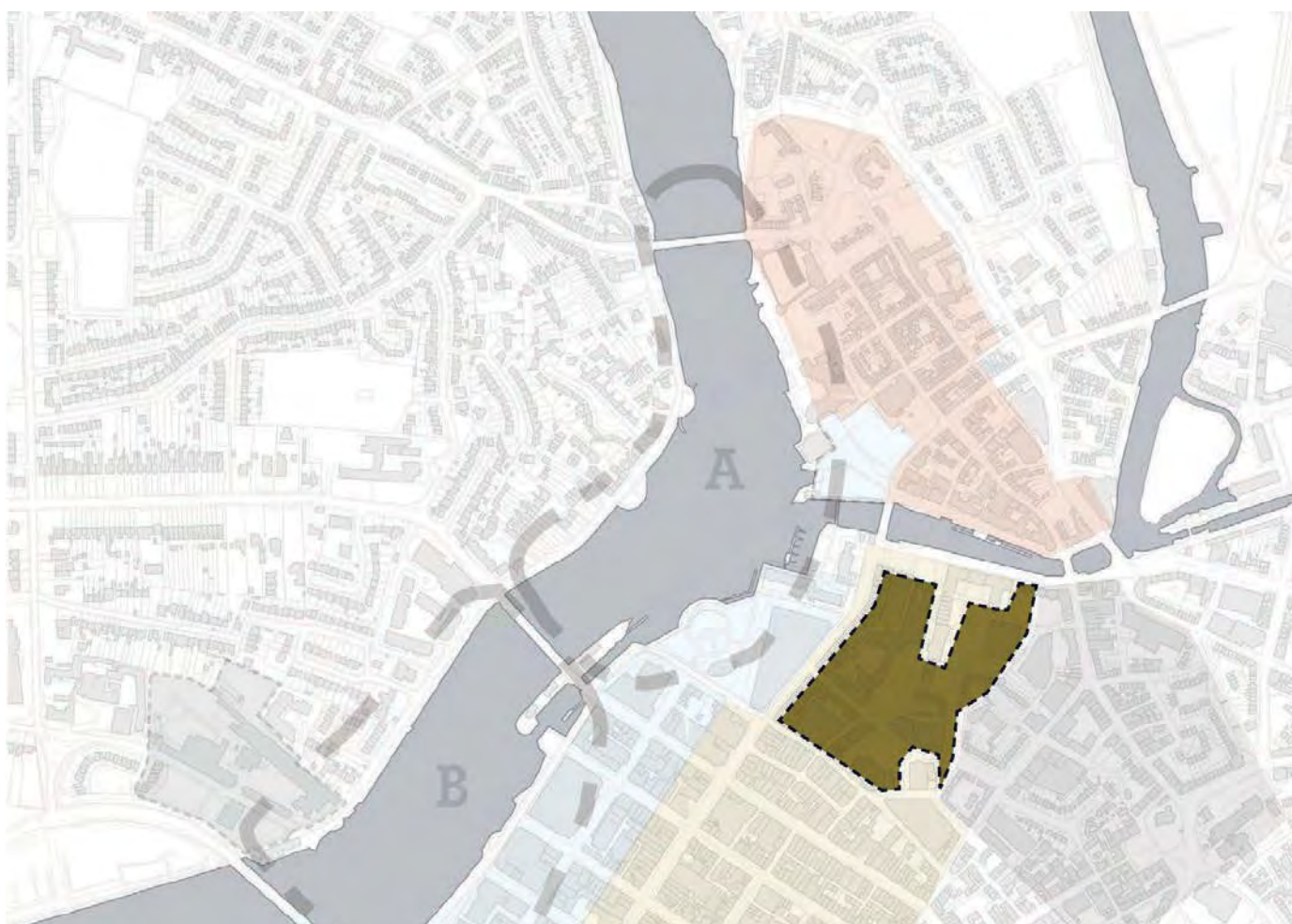
Straitéis um Airde Foirgnimh

Feidhmíonn an ceantar ó dheas den Bhaile Gallda agus siar ón mBaile Gaelach mar limistéar trasdula idir an Baile Gaelach Baile agus Newtown Pery. Tá an ceantar seo ar an teorainn le ceann de na príomhphointí isteach chuig an gCathair agus tá sé comhdhéanta den chuid is mó den tionscadal láithreán Opera ar cuireadh tús leis an tógáil.

Tá roinnt láithreán níos casta sa Limistéar Trasdula, áit nach dtugann an comhthéacs treoir shoiléir maidir le hairde agus mórdhlúthú. Ba cheart go mbeadh na láithreáin seo ina n-ábhar do staidéir dearaidh uirbigh aonair chun creat forbartha a sholáthar.

Cuspóirí Ceantair

1. Ba cheart go saineofaí foirgnimh arda nua sa cheantar seo foirm uirbeach nua agus athraitheach agus go bhfreagróidh siad go dlúth freisin do scála ginearálta na bhfoirgneamh atá ann cheana féin; agus
2. Ba cheart éadanas ard leanúnach foirgnimh a sheachaint agus achair imleor a choinneáil idir foirgnimh.



Léarscáil 6.6: Limistéar Trasdula

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Grán uirbeach ilghnéitheach;
- Meascán de thíopeolaíochtaí atá ann laistigh d'ingearchló na sráide;
- Fabraic Seoirseach;
- Athrú ar airde an fhoirgnimh reatha ó 2/3 stór suas le 5 stór; agus
- Is éard atá i gceist leis ná an chuid is mó den tionscadal láithreán Opera atá á thógáil faoi láthair.

Airde Mholta

- Ba chóir go bhfreagródh airde foirgneamh go dlúth do scála ginearálta na bhfoirgneamh agus na sráideanna atá ann cheana féin, ag tabhairt faoi deara go meastar gur struchtúir shuntasacha iad na foirgnimh arda atá ceadaithe ar na láithreán Opera agus nach bhfuil siad ionadaíoch ar ‘scála ginearálta’ an limistéir iomláin. Go ginearálta is dócha go nglacfar le hairde comhthéacs áitiúil de 2 stór; agus
- Ag brath ar chomhthéacs an láithreáin, d’fhéadfadh airde bhreise os cionn airde an chomhthéacs áitiúil bheith i bhfoirm de stór suite siar laistigh den díondhreach.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- D’fhéadfaí méadú ar airde os cionn an Airde Mholta a cheadú sa chás go mbeadh cáilíocht ailtireachta eisceachtúil aige agus go gcuirfeadh sé leis an sainmhíniú ar foirm uirbeach nua agus athraitheach; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar cás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ba chóir go gcinnteodh tograí go gcoimeádtar achair imleor idir foirgnimh; agus
- Ba cheart aon ‘fhoirgnimh níos airde nó sainchomhartha’ a mholtar a mheasúnú trí anailís fhíoraithe radhairc agus trí mheasúnú tionchair tírdhreacha agus amhairc.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Trí na maolaitheoirí a chur i bhfeidhm, d’fhéadfadh ‘foirgneamh níos airde nó foirgneamh sainchomhartha’ mar a mhínítear in ‘Aicmithe um Fhoirgnimh Arda’, a bheith oiriúnach;

Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.4 thíos, déantar measúnú ar Limistéir Carachtair Limistéar Trasdula in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh sa Limistéar Trasdula a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Mar gheall ar an easpa struchtúr uirbeach sa cheantar seo, le hairde foirgneamh, ar scála cuí ina chomhthéacs, tugtar deis chun an chomharsanacht seo a shainiú
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Is meascán suimiúil de chineálacha foirgneamh agus éagsúlacht feidhmeanna é an Ceantar Trasdula, le scála ginearálta de 2 - 5 stór ar chóir é a mhéadú le forbairt, ar scála inchomparáide go ginearálta
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Ba chóir go n-aithneodh dearadh foirgneamh nua carachtar na timpeallachta tógtha agus an éagsúlacht i stíleanna agus in ábharthacht
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Ba cheart go gcomhlánódh airde foirgnimh na gnéithe nádúrtha a thugann braistint imfhálaithe don cheantar seo cheana, m.sh. Abhainn na Mainistreach, agus go bhfeabhsófaí é seo tríd imeall na sráide a athchóiriú nuair is gá
Rannchuidiú le hinléiteacht agus le comhtháthú	D'fhéadfadh airde foirgneamh laistigh d'fhorbairt nua atá suite i gceart béim a chur ar áiteanna ar leith agus cur le hinléiteacht agus aimsiú bealaí an cheantair
Cuireann sé go dearfach leis an meascán úsáidí sa chomharsanacht	Ba cheart go bhféachfadh forbairt nua sa cheantar seo le meascán d'úsáidí. Ba chóir go gcuideodh forbairtí freisin le hathchóiriú agus athúsáid foirgneamh a sheachadadh

Tábla 6.4: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt sa Limistéar Trasdula i gcomhthéacs na dTreoirlínte um Airde Fhoirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe don Limistéar Trasdula Limistéar Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtar.

Ceisteanna

1. Cén bonn cirt atá le foirgneamh arda sa cheantar seo, i bhfianaise a shaintréith oidhreachta?
2. Conas a chuirfeadh foirgneamh ard le sainghné riachtanach an cheantair mar atá leagtha amach sa Straitéis seo agus conas nach mbainfeadh sé uaidh?
3. An bhfuil sainghné ailtireachta eisceachtúil ag baint leis an bhfoirgneamh ard a sholáthródh tairbhí maidir le comhforbairt áite?
4. An bhfuil an foirgneamh ard mar chuid den fhorbairt ar láithreán deise níos mó agus nach mbeadh an airde sin ag cur isteach ar na marcóirí airde foriomlána agus na foirgnimh shuntasacha nó ag cur isteach ar radhairc dá bharr?
5. An gcuireann an foirgneamh ard bailchríoch leis an mblocstruchtúr a bunaíodh roimhe seo chun iad a dhéanamh níos inléite?
6. An nglacann an foirgneamh ard leideanna dearaidh ó charachtar agus scála na sráideanna sa cheantar?
7. An ionann an foirgneamh ard agus mionairde breise níos lú ná 2 stór nó stór suite siar laistigh den díondhreach?

Tuairiscithe Bhreise atá Riachtanach:

- Measúnú Tionchair Oidhreachta/Straitéis Chaomhantais



Na Céanna

Straitéis um Airde Foirgnimh

Is é an toradh atá ar straitéis gluaiseachta reatha na Cathrach ná imeall uisce atá scoite amach ón gcuid eile den Chathair. I láthair na huaire tá achair airde dírithe go príomha ar phríomhacmhail agus pointí trasnaithe, ar chóir a choinneáil. Níl mórán infheictheachta ar an gcladach ó lárionad tráchtála lár na cathrach. D'fhéadfadh go mbeadh gá le nasc amhairc a chruthú leis na Céanna chun an t-éadan le huisce a ghníomhachtú mar ríocht phoiblí.

Is cuid de Phlean Eacnamaíochta agus Spásúlachta Luimnigh 2030 é “Éadan Uisce den Scoth” a chuimsíonn siúlóid nua abhann feadh na cé. Gné bhunúsach a theastaíonn, áit a bhfuil limistéir airde molta, is ea inrochtaineacht ar thaitneamhachtaí. D'fheidhmeodh gníomhachtú na gCéanna atá beartaithe mar phointe tosaigh i bhforbairt na gceantar airde de réir mar a chuirtear níos mó taitneamhachtaí ar fáil.

Cuspóirí Ceantair

1. Tá gá le modhnú in airde uchthalla feadh na gCéanna, a fhreagraíonn dá chomhthéacs, a shuíomh sainiúil ar an tSionainn agus a aithníonn tábhacht an cheantair seo;
2. Ba cheart go mbreithneodh forbairt foirgneamh ar airde tionchar na Sionainne ina hiomláine, agus ba cheart measúnú a dhéanamh ar thionchar foirgneamh ar phríomh-amhairc trí anailís um radhairc fhíoraithe feadh na Sionainne;
3. Ba cheart foirgnimh shainchomhartha atá ann faoi láthair a chosaint trí airde na bhfoirgneamh tadhlach le foirgnimh agus in aice leo a rialú agus ag an am céanna cosc a chur ar fhorbairt a bhainfeadh an bonn de cháilíocht na radharc orthu; agus
4. Nuair is cuí, d'fhéadfadh go mbeadh gá le méadú ar scála tógála ag droichid chun inléiteacht na bpointí isteach a fheabhsú, chun daoine a tharraingt go dtí na Céanna agus chun braistint áite a fheabhsú.

Airde Fhoirgnimh: Fócas ar Na Céanna



Figiúr 6.1: Túr Malmo, an tSualainn

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- ‘Éadanas siopa’ an-fheiceálach don Chathair;
- Tá foirgnimh níos nua-aimseartha á seachadadh sa 20ú agus san 21ú hAois;
- Tá foirgnimh i bhfad níos airde go ginearálta idir 6 agus 8 stór;
- Is iad na cinn ná Foirgneamh Riverpoint agus an tÓstán Clayton, atá 59m agus 57m faoi seach, ina sainchomharthaí nuair a bhfuil siad i bhfad níos airde don Chathair;
- Tá limistéir airde dírithe go príomha ar phríomhacmhail agus pointí trasnaithe;
- Tá cois uisce scoite amach ón gcuid eile den Chathair faoi láthair;
- Níl mórán infheictheachta ar an gcladach ó lárionad tráchtála lár na cathrach; agus
- Plean Luimnigh 2030 - “Éadanas Uisce den Scoth”.

Airde Mholta

- Tá gá le modhnú in airde uchtbhalla feadh na gCéanna, a fhreagraíonn dá chomhthéacs, a shuíomh sainiúil ar an tSionainn agus a aithníonn tábhacht an cheantair seo;
- Nuair is cuí, d’fhéadfadh go mbeadh gá le hardú ar airde foirgnimh chuig crosairí droichead chun inléiteacht na bpointí isteach a fheabhsú agus chun ómós áite a shainiú; agus
- Déanfar forbairt foirgneamh ar airde a mheas i dtéarmaí a dtionchar ar an tSionainn.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- D’fhéadfadh go mbeadh gá le laghdú ar airde na bhfoirgneamh chun foirgnimh sainchomhartha agus oidhreacha a chosaint; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ba chóir go ndéanfaí measúnú ar thionchar foirgnimh nua ar phríomh-amhairc, lena n-áirítear foirgnimh ar airde atá ann cheana féin, trí radhairc fhíoraithe feadh na Sionainne; agus
- Ba cheart aon ‘foirgneamh níos airde, sainchomhartha agus tairsí’ a mholtar a mheasúnú trí anailís fhíoraithe mheasúnú tionchair tírdhreacha agus amhairc.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

- Is iomchuí ‘Foirgnimh níos airde, sainchomhartha agus tairsí’ mar atá sainmhínithe sna ‘Aicmithe d’Fhoirgnimh Arda’;
- Spreagfar airde nuair a sheachadtar é trí dheardh den scoth agus a ghnóthaíonn bailidhreach agus comhfhubairt áite ar ardchaighdeán;
- Spreagtar foirgnimh níos airde laistigh de bhraisle d’airde éagsúla a bhaineann lena chéile agus lena gcomhthéacs uirbeach i dtéarmaí leagan amach sráide, mórdhlúthú agus dearadh; agus
- Ba cheart go soláthródh an ceantar seo foirgneamh/foirgnimh tairsí mar gheall ar a thábhacht mar aghaidh siopa don Chathair.



Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.5 thíos, déantar measúnú ar Limistéar Carachtair na gCéanna in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh sna Céanna a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Tá an tsraith foirgneamh níos airde feadh bhruach ché na Sionainne anois ar cheann de na radharcanna inaitheanta ar an gCathair. Ba chóir go neartódh forbairt nua é seo trí airde fhoirgnimh cuí
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Bheadh forbairt nua ar scála inchoimparáide oiriúnach chun an t-amharcdhreach reatha a neartú
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Ba chóir aird a thabhairt ar phatrúin líne dín, fuinneoga agus dearadh ar leibhéal na sráide chun cur leis an tsráid níos leithne agus spéir-dhreach
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Cé go bhfuil an scála reatha de suas le 18 stór d'fhoirgnimh cois ché oiriúnach le haghaidh breisithe nua, ba cheart machnamh a dhéanamh ar struchtúr níos airde, nó a d'fhéadfadh a bheith deartha go sainiúil, ag ceann thuaidh na Cé, chun an suíomh suntasach seo a mharcáil
Rannchuidiú le hinléiteacht agus le comhtháthú	Le sraith na bhfoirgneamh níos airde feadh na Sionainne, soláthraítear inléiteacht thábhachtach do struchtúr uirbeach foriomlán na Cathrach. Ba cheart aird a dhíriú ar fheabhas a chur ar radhairc ar na foirgnimh seo ón gcuid eile den Chathair chun cabhrú le bealaí a aimsiú
Cuireann sé go dearfach leis an meascán úsáidí sa chomharsanacht	Ceann scríbe tábhachtach do thurasóirí agus do chuariteoirí is ea na Céanna agus is féidir leo freastal ar óstáin agus áiseanna eile dá leithéid, chomh maith le láithreacha sínithe a sholáthar d'fhoirgnimh phoiblí tábhachtacha
Cuireann sé leis na tíopeolaíochtaí foirgnimh/áit chónaithe sa cheantar	Ba cheart go ndéanfaí breithniú i mbreisithe leis an meascán reatha de thíopeolaíochtaí foirgnimh ar an deis braisle d'airde éagsúla a sheachadadh

Tábla 6.5: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt i Limistéar Carachtair na gCéanna i gcomhthéacs na na dTreoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéar Carachtair na gCéanna chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtair.

Ceisteanna

1. Conas a chuireann foirgneamh arda nó foirgnimh le patrún na bhfoirgneamh arda atá ar feadh na hAbhann?
2. Conas is fearr a chuidíonn foirgneamh arda nó foirgnimh chun na Céanna a nascadh le ceantair agus gnéithe na Cathrach in aice láimhe?
3. Cad iad na láithreacha cuí feadh na gCéanna le haghaidh foirgnimh arda aonair agus braislí foirgneamh arda agus le haghaidh sainchomharthaí?
4. Cad iad na airde cuí d'fhoirgnimh arda nua ar feadh na gCéanna i gcomparáid leo siúd atá ann faoi láthair?
5. Cad iad na suíomhanna is fearr d'fhoirgnimh tairsí?
6. Cén chaoi a ndéantar bainistiú rathúil ar aistrithe idir foirgnimh arda ar na Céanna agus an scála níos ísle de Newtown Pery in aice leis?
7. Cé chomh maith agus a chuireann an foirgneamh/na foirgnimh le spéir-dhreach níos leithne na Cathrach agus lena láithreach ar bhruach na habhann?
8. An gcuireann an foirgneamh/na foirgnimh go cuí leis na siúlóidí Abhann agus limistéir phoiblí eile feadh na gCéanna?
9. An gcruthaíonn an foirgneamh/na foirgnimh aon drochthionchar gaoithe, scátha nó micrea-aeráide ar spásanna oscailte in aice láimhe, ar thaitneamh a bhaint as an abhantrach agus abhann, nó ar thaitneamhachtaí poiblí eile?
10. An gcuireann dearadh agus úsáid leibhéal sráide an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh go dearfach le foirgnimh agus spásanna poiblí atá in aice láimhe agus atá beartaithe?
11. An fearr pláta urláir agus toise an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh chun spás maireachtála agus/nó oibre a chruthú?
12. An soláthraíonn foirgnimh chónaithe arda timpeallachtaí maireachtála ar ardchaighdeán do theaghligh de gach cineál agus méid?



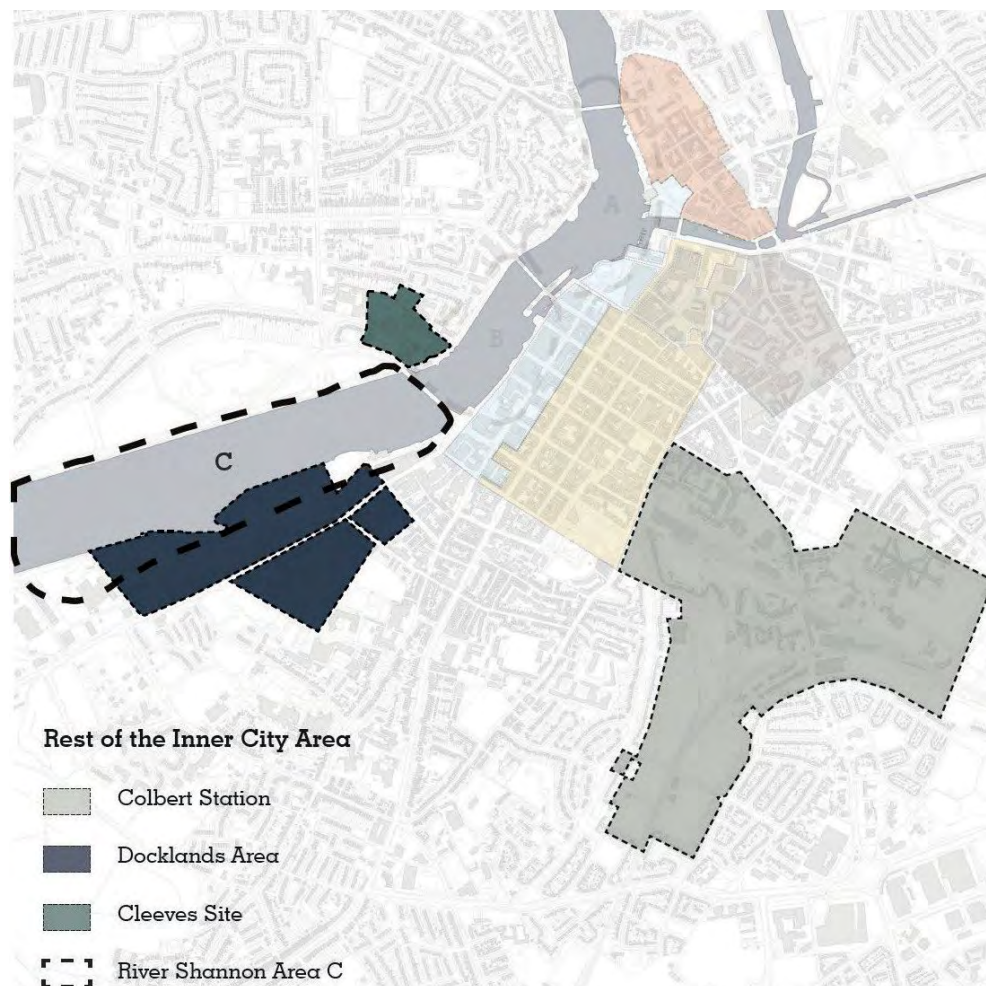
Ceathrú Cholbaird

Straitéis um Airde Foirgnimh

Nód iontrála tábhachtach den Chathair é Stáisiún Cholbaird. Ní mór d'fhorbairt comharsanachta nua ag Ceathrú Cholbaird tagairt a dhéanamh do Phlean Luimnigh 2030, ina bhfuil an príomhchoincheap comhdhéanta de chomhfhorbairt áite, le dearadh uirbeach dlúth, agus inbhuanaithe. Tá gá le struchtúr uirbeach soiléir don cheantar seo toisc go bhfuil sé rithábachtach d'fhorbairt na Cathrach. Tá Creatphlean á ullmhú do na tailte seo faoi láthair.

Cuspóirí Ceantair

1. Tá gá le saothar láidir um chomhfhorbairt áite laistigh den limistéar seo, bíodh sé ealaín nó foirgneamh, d'fhonn inléiteacht an cheantair a fheabhsú agus le béim a chur ar bhraistint áite; agus
2. Ba cheart go n-áireofaí foirgneamh marcála airde in aon mholadh don láithreán 69 heicteár seo, ach ba cheart go gcuirfí saintréithe riachtanach agus scála ginearálta na bhfoirgneamh agus na sráideanna atá ann cheana féin san áireamh sa chuid eile den fhorbairt amach anseo.



Léarscáil 6.7: Láithreán Cheathrú Cholbaird - Lonnaithe laistigh den 'Chuid Eile de Cheantar na hIonchathrach'

Airde Fhoirgnimh: Fócas ar Cheathrú Cholbaird



Figiúr 6.2: Séipéal Chroí Mhuire gan Smál, Cé na Cathrach, Baile Átha Cliath

Is suíomh é an stáisiún a mbeidh tábhacht iompair aige a rachaidh i méid maidir le struchtúr uirbeach Luimnigh. Ach, ní léir a shuíomh sa chuid eile de Lár na Cathrach agus nasc leis, áfach. Tá an stáisiún suite ar chearnóg uirbeach thábhachtach atá neamhiomlán. Ní hamháin go gcabhródh foirgneamh nua níos airde anseo, b'fhéidir lastuaidh d'fhoirgneamh an stáisiúin, an chearnóg a chur i gcrích agus d'fhéadfadh sé spás poiblí breise a chur ar fáil, ach d'fhéadfadh sé a bheith mar phríomhchomhartha sa chathair.



Figiúr 6.3: Porto Nuovo, Milano

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Nód iontrála tábhachtach na Cathrach;
- Is ionann é agus limistéar suntasach athraithe/ag teacht chun cinn laistigh den Chathair (c. 69 heicteár);
- Tá an limistéar d’airde íseal go ginearálta, 2-3 stór;
- Faoi láthair dícheangailte ón gceantar máguaird;
- Stáisiún Cholbaird mar mhol iompair don Chathair;
- Tá sé faoi úinéireacht iolrach agus freastalaíonn sé ar raon úsáidí;
- Tá teorainn leis an teorainn thiar thuaidh le Ceantar Carachtair Sheoirseach Newtown Pery; agus
- Tá Creatphlean á ullmhú don cheantar seo faoi láthair thar ceann an LDA.

Airde Mholta

- Ba chóir airde foirgneamh freagairt do charachtar riachtanach agus scála ginearálta na sráideanna reatha agus foirgnimh, nuair atá siad i láthair;
- Áit a bhfuil an láithreán tadhlaigh le ceantair chónaithe atá ann cheana féin, is dócha go mbeidh airde comhthéacs áitiú inghlactha faoi réir an Chreatphlean; agus
- Ba chóir go mbeadh foirgneamh marcála airde mar chuid de phróiseas Creatphlean in aon mholadh don limistéar seo.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- D’fhéadfadh go mbeadh gá le laghdú ar airde foirgnimh ag teorainneacha láithreáin áirithe mar fhreagra ar an gcomhthéacs in aice láimhe agus chun foirgnimh shainchomhartha áitiúla agus thábhachtacha agus sócmhainní oidhreachta atá ann cheana a chosaint; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ba chóir go soláthródh forbairt an tsuímh seo torthaí láidre um chomhforbairt áite a fheabhsaíonn inléiteacht an cheantair agus a aibhsíonn ómós áite;
- Ba cheart aon ‘foirgneamh níos airde, sainchomhartha, tairsí nó sainchomhartha cathrach’ a mholtar a mheas le anailís radhairc fhíoraithe agus measúnú tionchair tírdhreacha agus amhairc; agus
- Ba cheart go gcuimseofaí sa tionchar ag airde méadaithe gar do theorainneacha tithe atá ann cheana, measúnú ar an tionchar ar thaitneamhacht chónaithe.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

- Faoi réir an Chreatphlean, bheadh ‘foirgnimh níos airde, sainchomhartha agus tairsí’ mar a shainmhínítear sna ‘Aicmithe um Fhoirgnimh Arda’, oiriúnach;
- Ba chóir go n-éascódh an láithreán seo foirgneamh i bhfianaise a tábhachta agus a scála;
- Ba cheart seachadadh ‘Foirgneamh Sainchomhartha Cathrach’ mar a a shainmhínítear sna ‘Aicmithe um Fhoirgnimh Arda’, faoi réir an Chreatphlean, a spreagadh;
- Spreagfar airde/réimsí airde, ag teacht leis an gCreat-Phlean, nuair a sheachadtar é trí dhearadh den scoth agus a ghnóthaítear bailedhreach agus comhforbairt áite ar ardchaighdeán; agus
- Spreagtar foirgnimh níos airde laistigh de bhraisle d’airde éagsúla a bhaineann lena chéile agus

Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.6 thíos, déantar measúnú ar Limistéar Carachtair Cheathrú Cholbaird in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba cheart é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh ag Ceathrú Cholbaird a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Deis mhór chun cathracha a dhéanamh is ea forbairt thailte Cheathrú Cholbaird ar cheart í a úsáid chun raon leathan de chineálacha agus d'airde foirgneamh agus de dhreach cathrach a sholáthar. deiseanna atá faoi
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Seachas foirgneamh an stáisiúin atá suite go straitéiseach, is beag treoir a thugann an limistéar agus an comhthéacs atá ann faoi láthair maidir le leagan amach sráide, mórdhlúthú agus carachtar, agus mar sin de, soláthraítear deis tógála cathrach iontach
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Soláthraíonn comhthéacs an limistéir treoir theoranta, seachas an gá atá le cearnóg an stáisiúin a chomhlánú agus a fheabhsú
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Tá deis ar leith ann, b'fhéidir suíomh in aice leis an stáisiún, chun freastal ar fhoirgneamh níos airde a bheidh le feiceáil ar scála na cathrach agus a sholáthródh braistint scála
Rannchuidiú le hinléiteacht agus le comhtháthú	Is ceann scríbe tábhachtach é an stáisiún sa Chathair agus beidh sé mar an 'doras tosaigh' do cheantar cathrach nua mór ar na tailte iarnróid. Ba cheart go soláthródh forbairt nua inléiteacht dá leithéid ar scála na cathrach
Cuireann sé go dearfach leis an meascán úsáidí sa chomharsanacht	Tá suíomh Cheathrú Cholbaird sách mór chun freastal ar raon leathan úsáidí. Chomh maith leis an deis chónaithe, tá an poitéinseal ann freastal ar institiúidí móra oideachais, cultúrtha nó ceann scríbe eile, chomh maith le gníomhaíocht siopadóireachta nua
Cuidíonn sé le tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh sa cheantar	Ní bhaineann rannchuidiú le tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh sa limistéar seo i bhfianaise nádúr Cheantar Cheathrú Cholbaird. Mar sin féin, ba cheart machnamh a dhéanamh ar sholáthar a dhéanamh d'fhoirgnimh níos airde laistigh de bhraisle d'airde éagsúla

Tábla 6.6: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt i Limistéar Carachtair Cheathrú Cholbaird i gcomhthéacs

na dTreoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéar Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtar.

Ceisteanna

1. Conas a chuidíonn foirgneamh nó foirgnimh arda leis an láithreán mór seo a nascadh leis an gCathair mórtimpeall?
2. Cad iad na láithreacha cuí ar an láithreán le haghaidh foirgnimh arda aonair agus braislí foirgneamh arda agus le haghaidh sainchomharthaí?
3. Cá háit is fearr d'fhoirgnimh shainchomhartha Cathrach nó Tairsí a shuíomh?
4. Conas a dhéantar bainistiú rathúil ar aistrithe idir na ceantair atá in aice láimhe ar dhlús níos ísle?
5. Cé chomh maith agus a chuireann an foirgneamh/na foirgnimh le spéirdhreach níos leithne na Cathrach?
6. Cé chomh maith agus a chuidíonn an foirgneamh/na foirgnimh le Stáisiún Colbert agus an ceantar nua Cathrach seo a nascadh le Lár na Cathrach in aice láimhe?
7. An gcuireann an foirgneamh/na foirgnimh go cuí le hordlathas na limistéar poiblí m.sh. plazas, spásanna beaga uirbeacha laistigh den láithreán?
8. An dtacaíonn úsáid na n-ábhar aghaidhe agus fuinneoige le feiceálacht agus an gcuireann sí leis?
9. An gcruthaíonn an foirgneamh/na foirgnimh aon tionchar diúltach gaoithe, scátha nó micrea-aeráide ar spásanna oscailte in aice láimhe nó ar thaitneamhachtaí poiblí eile, go háirithe cearnóg an stáisiúin agus Páirc an Phobail?
10. An gcuireann an foirgneamh le cáilíocht agus le taithí na sócmhainní oidhreachta in aice láimhe, go háirithe foirgneamh Stáisiún Cholbaird agus scála Shráid Parnell agus gnéithe oidhreachta eile de Newtown Pery?
11. An gcuireann dearadh agus úsáid leibhéal sráide an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh go dearfach le foirgnimh agus spásanna poiblí atá in aice láimhe agus atá beartaithe?
12. An fearr pláta urláir agus toise an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh chun spás maireachtála agus/nó oibre a chruthú?
13. An soláthraíonn foirgnimh chónaithe arda timpeallachtaí maireachtála ar ardchaighdeán do theaghlaigh de gach cineál agus méid?



Láithreán Cleeves

Straitéis um Airde Foirgnimh

Tá an láithreán Cleeves suite ag pointe trasnaithe mór ar an tSionainn. Is láithreán suntasach é le haghaidh airde méadaithe mar gheall ar an suíomh seo ag pointe trasnaithe tábhachtach ag bun Dhroichead na Sionainne.

Mar gheall ar a shuíomh laistigh de chomhthéacs Cathrach níos leith an mbealach isteach chuig Cathair Luimnigh ó aerfort na Sionainne, tá an cumas ag foirgneamh ar airde shuntasach feabhas a chur ar inléiteacht agus braistint áite sa cheantar seo. Tá an suíomh sách mór freisin chun freastal ar bhraisle soiléir foirgneamh nua, ag cur san áireamh a shuíomh agus láithreach an stoic simléir an-fheiceálach.

Cuspóirí Ceantair

1. Ba cheart aird a thabhairt ar airde ar thionchar na Sionainne ina hiomláine agus ní mór airde a mheas freisin trí radhairc fhíoraithe feadh na Sionainne;
2. Ba chóir go mbeadh scála cuí ag foirgnimh nua do na tithe atá ann cheana féin, le cothromaíocht idir airde agus úsáid eacnamaíoch á cur san áireamh;
3. Ní mór creatlach an cheantair chomh maith leis na gnéithe casta a chuireann le carachtar an láithreáin a chosaint;
4. Aithnítear go bhféadfadh tionchar a bheith ar fhoirgnimh chónaithe in aice láimhe toisc go bhfuil an airde sách íseal go ginearálta sa cheantar máguaird. Mar sin féin, tá argóint bailidhreacha agus comhfhorbairt áite ar ardchaighdeán ann ar féidir a mheas a bheith oiriúnach do limistéar airde mar gheall ar nádúr an láithreáin; agus
5. Chun an réimse seo a fhorbairt tá gá le máistirphlean straitéiseach a chur chun feidhme a leithdháileann limistéir airde ar bhealach cúramach, agus á freagairt ag an am céanna don treoir reatha laistigh de Phlean Luimnigh 2030.

Airde Fhoirgnimh: Fócas ar Láithreán Cleeves

Soláthraíonn an láithreán seo comhartha tábhachtach sa chathair-dhreach, ag fógairt bruach eile na hAbhann an tSionainn agus an tairseach ó Aerfort na Sionainne agus ón iarthar.

Féadfaidh athfhorbairt an láithreáin seo freastal ar mheascán úsáidí agus airde faoi réir Máistirphlean mionsonraithe. Mar sin féin, tá deis ann d'fhoirgneamh níos airde comhleanúnachas a chur leis an gcathair-dhreach tríd an tSionainn a shainmhíniú ní mar spás abhann folamh ach mar chuid srianta d'eispéireas amhairc na Cathrach.



Figiúr 6.4: Cathair-dhreach, Azure Lake, Báltóra, Ceanada



Figiúr 6.5: Calafort Chelsea, Abhainn Thames, Londain

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Láithreán tairsí suntasach;
- Raon airde ó 1-4 stór cé is moite de na struchtúr simléir íocónach;
- Feidhmíonn an simléar faoi láthair mar mharcóir ar an spéirlíne ar bhruach thuaidh na Sionainne;
- Tá sé comhdhéanta de roinnt codanna ar leith agus d’fhoirgnimh stairiúla;
- Tá Máistirphlean á ullmhú don láithreán seo faoi láthair;
- Radhairc thábhachtacha mar gheall ar shuíomh ar an tSionainn; agus
- Suíomh Plean 2030 Luimnigh.

Airde Mholta

- Níl moladh “uileghabhálach” maidir leis an airde ag an láithreán seo is infheidhme;
- Áit a bhfuil an láithreán tadhlach le ceantair chónaithe atá ann cheana, m.sh. lastuaidh, is dócha go nglacfar le airde 2 stór sa chomhthéacs áitiúil go ginearálta, faoi réir Máistirphlean;
- Ba cheart airde/réimsí airde laistigh den láithreán a chinneadh agus a sholáthar mar chuid den phróiseas Máistirphleanála, lena n-áirítear foirgneamh marcóra airde; agus
- Ba cheart go mbeadh airde foirgneamh ag freagairt do shócmhainní oidhreachta ar an láthair.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- Ba cheart go n-éascódh an láithreán seo foirgneamh tairsí mar gheall ar a shuíomh suntasach;
- D’fhéadfadh go mbeadh gá le laghdú ar airde foirgnimh ag teorainneacha láithreáin áirithe mar fhreagra ar an gcomhthéacs in aice láimhe agus chun foirgnimh shainchomhartha áitiúla agus thábhachtacha agus sócmhainní oidhreachta atá ann cheana a chosaint; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ní mór creatlach an cheantair chomh maith leis na gnéithe casta a chuireann le carachtar an láithreáin a chosaint;
- Ba cheart go gcuimseofaí sa tionchar ag airde méadaithe gar do theorainneacha tithe atá ann cheana, measúnú ar an tionchar ar thaitneamhacht chónaithe; agus
- Ba cheart aird a thabhairt ar airde ar thionchar na Sionainne ina hiomláine agus ní mór é a mheas freisin trí radhairc fhíoraithe feadh na Sionainne agus measúnú tionchair amhairc.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

- Faoi réir Máistirphlean, bheadh ‘foirgnimh níos airde, sainchomhartha, tairsí agus sainchomhartha cathrach’ mar atá sainmhínithe sna ‘hAicmithe um Fhoirgnimh Arda’, oiriúnach;
- Spreagfar airde/réimsí airde, ag teacht leis an Máistirphlean, nuair a sheachadtar é trí dheardh den scoth agus a ghnóthaítear bailedhreach agus comhfhorbairt áite ar ardchaighdeán; agus
- Spreagtar foirgnimh níos airde laistigh de bhraisle d’airde éagsúla a bhaineann lena chéile agus lena gcomhthéacs uirbeach i dtéarmaí leagan amach sráide, mórdhlúthú agus;
- Ba cheart go n-éascódh an láithreán seo foirgneamh tairsí i bhfianaise a shuímh shuntasaigh; agus
- D’fhéadfadh an láithreán seo éascú a dhéanamh ar shainchomhartha cathrach nach foirgneamh é, amhail saothair ealaíne suntasach.



Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.7 thíos, déantar measúnú ar Limistéar Carachtair Láithreán Cleeves in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh ag Láithreán Cleeves a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Is é an láithreán Cleeves an t-aon deis mhór forbartha ar bhruach dheis na Sionainne. Ba chóir go dtógfadh sé a charachtar riachtanach mar thairseach agus áit amhairc ar an gCathair agus uaithi
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Soláthraíonn na húsáidí agus an comhthéacs reatha treoir theoranta, thar scála agus mórdhlúthú suntasach na bhfoirgneamh tionscail agus simléir
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Ba cheart go n-aithneodh dearadh foirgneamh nua oidhreacht thionsclaíoch na timpeallachta tógtha agus ábhair thraidisiúnta nuair is cuí
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Is beag treoir a thugann an comhthéacs mórthimpeall air maidir le scála agus airde, ach tugann suíomh uathúil agus feiceálacht na bhfoirgneamh ar an láithreán cheana féin deis uathúil le haghaidh foirgneamh níos airde, a sholáthróidh radhairc ar agus ón gCathair
Rannchuidiú le hinléiteacht agus comhleanúnachas	D'fhéadfadh láithreacht foirgneamh níos airde sa limistéar seo cuidiú le fráma a chur ar an Abhainn agus ar phatrún na bhfoirgneamh níos airde feadh na gCéanna
Cuireann sé go dearfach leis an meascán úsáidí sa chomharsanacht	Tá poitéinseal úsáide measctha suntasach tarraingteach ag an láithreán
Cuidíonn sé le tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh sa cheantar	Ní bhaineann rannchuidiú le tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh sa limistéar seo i bhfianaise nádúr Láithreán Cleeves. Mar sin féin, ba cheart machnamh a dhéanamh ar fhoirgnimh níos airde a sholáthar laistigh de bhraisle d'airde éagsúla

Tábla 6.7: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt i gCeantar Sainghné Láithreán Cleeves i gcomhthéacs na dTreoirínte um Airde Foirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéar Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtar.

Ceisteanna

1. Conas a chuidíonn foirgneamh nó foirgnimh arda leis an láithreán mór seo a nascadh leis an gCathair mórthimpeall?
2. Cé mhéad foirgneamh arda atá oiriúnach don láithreán agus cad é struchtúr barmhaith bhraisle na bhfoirgneamh?
3. Cad iad na suíomhanna is fearr d'fhoirgnimh tairsí?
4. An bhfuil foirgneamh suntasach cathrach oiriúnach don láthair seo? Cá bhfuil an suíomh is fearr?
5. Conas a chothaíonn foirgneamh ard carachtar oidhreachta an choimpléasc agus inléiteacht an tsimléir?
6. Conas a dhéantar bainistiú rathúil ar aistrithe idir na ceantair atá in aice láimhe ar dhlús níos ísle?
7. Conas a dhéantar bainistiú rathúil ar aistrithe idir foirgnimh oidhreachta atá ann cheana féin?
8. Cé chomh maith agus a chuireann an foirgneamh/na foirgnimh le spéirdhreach níos leithne na Cathrach?
9. Cé chomh maith agus atá an gaol idir an foirgneamh/na foirgnimh agus éadan na habhann?
10. An dtacaíonn úsáid na n-ábhar aghaidhe agus fuinneoige le feiceálacht carachtar an fhoirgnimh agus oidhreachta an choimpléasc?
11. An gcruthaíonn an foirgneamh/na foirgnimh aon drochthionchar gaoithe, scátha nó micrea-aeráide ar limistéir chónaithe, spásanna oscailte nó áiseanna poiblí eile in aice láimhe?
12. An gcuireann dearadh agus úsáid leibhéal sráide an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh go dearfach le foirgnimh agus spásanna poiblí atá in aice láimhe agus atá beartaithe?
13. An fearr pláta urláir agus toise an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh chun spás maireachtála agus/nó oibre a chruthú?
14. An soláthraíonn foirgnimh chónaithe arda timpeallachtaí maireachtála ar ardchaighdeán do theaghlaigh de gach cineál agus méid?



Na Dugthailte

Straitéis um Airde Fhoirgnimh

Tá tábhacht straitéiseach ag baint le Ceantar na nDugthailte maidir le forbairt na Cathrach, mar gheall ar a shuíomh ag ceann de na príomhphointí isteach sa Chathair. Tá struchtúr uirbeach soiléir i bhfoirm máistirphlean limistéar na ndugaí ag teastáil don cheantar seo.

Tá meath de réir a chéile tagtha ar úsáid oidhreacht shaintréithe tionsclaíochta agus trádála imeall na farraige i gCathair Luimnigh agus tá gá leis an limistéar seo a athghníomhú. Tá an chuid is mó de Cheantar na nDugthailte comhdhéanta de trádstórais ísle

agus foirgnimh stórála seachas an Ranks Silo ar 10 stór atá i bhfad níos ísle ná an Clayton Hotel in aice láimhe.

Mar atá aibhsithe i gCreat na nDugthailte, caithfidh na húsáidí fealsúnacht uirbeach a léiriú, lena n-áirítear gníomhaíochtaí eacnamaíocha, sóisialta agus cultúrtha. Mar sin, tá sé ríthábhachtach má tá achair airde le bheith suite sa láthair seo, ní mór machnamh cúramach a dhéanamh ar ilfheidhmíocht trí dhearadh tuisceanach.

Cuspóirí Ceantair

1. Chun an limistéar seo a fhorbairt ní mór máistirphlean straitéiseach a chur i bhfeidhm a leithdháileann achair airde ar bhealach cúramach, a fhreagraíonn freisin do Chreat na nDugthailte atá socraithe cheana féin;
2. Ba chóir go sainmhíononn foirgnimh arda nua i gceantar na ndugthailte foirm uirbeach nua agus athraitheach; agus
3. Foirgnimh shuntasacha áitiúla agus thábhachtacha atá ann cheana féin, mar an Ranks Silo, an Cloig Duga agus Muileann Bannatyne, ba cheart iad a chosaint trí airde foirgneamh na bhfoirgneamh nua tadhlach agus in aice láimhe a rialú.

Airde Fhoirgnimh: Na Dugthailte

Bheadh foirgneamh níos airde sa chuid thiar thuaidh de Cheantar na nDugthailte mar príomhphointe iontrála chuig an gCathair ón iarthar agus ó dheas agus d'fheidhmeodh sé freisin chun láithreacht fhorbairt fhadtéarmach, ar scála níos mó ar na Dugthailte a fhógairt. D'fhéadfadh láithreán anseo, is gaire d'fhabraic na cathrach atá ann faoi láthair, freastal ar fhoirgneamh níos airde a bheadh le feiceáil ar scála na cathrach.



Figiúr 6.6: Neutelings riedijk, mas Museum, Antwerp

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

Breithnithe

- Tá ríthábhachtach straitéiseach ag baint le tailte;
- Arb iad is sainairíonna iad meascán úsáidí agus cineálacha foirgneamh;
- Ardú íseal go ginearálta idir stór amháin agus 4 stór le líon teoranta foirgneamh níos airde, go háirithe na Ranks Silo ag 10 stór a fheidhmíonn mar shainchomhartha áitiúil;
- Ceantar atá faoi réir Chreatstraitéis Cheantar Dugthailte Luimnigh & Fís 2041 Chuideachta Chalafort na Sionainne, Fhainge;
- Luaitear i RSES do Réigiún an Deiscirt go bhfuil poitéinseal le haghaidh úsáidí eile sna Dugthailte; agus
- Deis níos fadtéarmaí mar atá aitheanta ag Luimneach 2030.

Airde Mholta

- Ba cheart forbairt an limistéir seo agus a airde a chinneadh ag máistirphlean straitéiseach a leithdháileann limistéir airde ar bhealach cúramach, a fhreagraíonn freisin do Chreat-Straitéis na nDugthailte atá ann faoi láthair;
- Tá Limistéar Carachtair na nDugthailte comhdhéanta de tailte ar an dá thaobh de Bhóthar na nDugaí, agus tá an deis ann airde a mhéadú sna duganna atá ann cheana féin. Sa chás go bhfuil an láithreán tadhlaigh le ceantair chónaithe atá ann cheana, m.sh. feadh Shráid San Alfonsas, is dócha go nglacfar le comhthéacs áitiúil airde de níos mó ná dhá stór go ginearálta. Ba chóir go mbeadh an fhorbairt faoi réir Máistirphlean; agus
- Ba cheart go n-úsáidfeadh aon mholadh don limistéar seo airde foirgnimh chun an limistéar a idirdhealú
- mar chuid de phróiseas Máistirphleana.

Maolaitheoirí ar an Airde Mholta

- D’fhéadfaí go mbeadh gá le laghdú ar airde foirgneamh ag teorainneacha láithreáin áirithe mar fhreagra ar an gcomhthéacs in aice láimhe agus chun foirgnimh shainchomhartha áitiúla agus thábhachtacha atá ann cheana féin a chosaint, ar nós na Ranks Silo, Clog an Duga agus Muileann Bannatyne; agus
- Is faoi rogha na Comhairle a dhéanfar maolaitheoirí a úsáid agus déanfar é a mheasúnú ar bhonn cás ar chás.

Breithnithe Dearaidh Eile

- Ba cheart go ndéanadh foirgnimh arda nua i gceantar na ndugthailte foirm uirbeach nua agus athraitheach a shainiú agus ag an am céanna ag cosaint fabraic an limistéir a chuireann lena charachtar;
- Teastaíonn Máistirphlean lena leagtar amach struchtúr soiléir uirbeach chun dul in éineacht le haon iarratas ar athfhorbairt na dtailte seo;
- I seachadadh airde, ní mór breithniú a dhéanamh ar ilfheidhmeacht trí dhearadh cúramach agus tuisceanach a chur i bhfeidhm; agus
- Ba cheart aird a thabhairt ar airde ar thionchar na Sionainne ina hiomláine agus ní mór é a mheas freisin trí radhairc fhíoraithe feadh na Sionainne agus measúnú tionchair amhairc.

Moladh d’Fhoirgnimh Arda

- Faoi réir Máistirphlean, bheadh ‘foirgnimh níos airde, sainchomhartha agus tairsí’ mar a shainmhínítear sna hAicmithe d’Fhoirgneamh Arda’, oiriúnach;
- Ba cheart go n-éascódh an láithreán seo foirgneamh tairsí mar gheall ar a shuíomh suntasach;
- D’fhéadfaí a mheas go bhfuil an láithreán seo oiriúnach le haghaidh ‘Foirgneamh Sainchomhartha na Cathrach’. mar a mhínítear in ‘Aicmithe d’Fhoirgneamh Arda’, faoi réir Máistirphlean;
- Spreagfar airde/limistéir airde, ar aon dul leis an Máistirphlean, nuair a sheachadtar é trí dhearadh den scoth, ina mbaintear amach bailedhreach ardchaighdeán agus ina seachadtar comhfhorbairt áite; agus

Uirlisí Measúnaithe

Treoir um Bainistíocht Forbartha - Airde Ginearálta Foirgnimh

I dTábla 6.8 thíos, déantar measúnú ar Limistéar Carachtair na nDugthailte in aghaidh na bprionsabal bainistíochta forbartha ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, ag tabhairt treorach maidir le gach critéar. Is uirlis bhainistíochta forbartha é an Tábla seo, agus ba chóir é a úsáid chun moltaí d'airde foirgneamh sna Dugthailte a mheasúnú.

Critéir le breithniú ó na Treoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018	Treoir Mheasúnaithe
Cuireann sé go dearfach leis an gcomharsanacht uirbeach	Is deis mhór tógála cathrach é ceantar na nDugthailte agus is dócha go ndéanfar forbairt ar shuíomh mór thar thréimhse shuntasach. Leis an bhforbairt, cuirtear an deis i láthair chun ceantar cathrach nua a bhunú
Freagraíonn sé dá timpeallacht thógtha & sráid-dreach	Tá carachtar fisiciúil láidir ag na Dugthailte bunaithe ag an abhainn agus ag na duganna, agus ag roinnt foirgneamh oidhreachta, ar chóir iad a chothabháil, fiú de réir mar a athraíonn a saintréithe úsáide go hiomlán
Déantar breithniú maith ar ábhair / fabraic tógála	Soláthraíonn comhthéacs an limistéir treoir theoranta, ach ba cheart go mbeadh gnéithe láidre uisce agus duga ann léirithe
Braistint scála agus imfhálú spásanna poiblí, mórbhealaí agus aghaidheanna uisce	Tá deis ar leith ann do láithreán in áit is gaire don fabraic chathrach atá ann chun freastal ar fhoirgneamh níos airde atá le feiceáil sa chathair
Rannchuidiú le hinléiteacht agus le comhtháthú	Ba cheart na Dugthailte a fhorbairt mar shíneadh ar an gCathair, le foirgneamh nua ag an gcomhéadan ag soláthar seoladh ar scála cathrach
Cuireann sé go dearfach leis an meascán úsáidí sa chomharsanacht	Tá suíomh na nDugthailte sách mór chun freastal ar raon leathan úsáidí. Chomh maith leis an deis chónaithe, tá an poitéinseal ann chun freastal ar mhórinstitiúid oideachais, cultúrtha nó ceann scríbe eile, chomh maith le gníomhaíocht fostaíochta nua
Cuidíonn sé le tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh sa cheantar	Ní bhaineann rannchuidiú le tíopeolaíochtaí foirgnimh/áitribh sa limistéar seo i bhfianaise nádúr na nDugthailte. Mar sin féin, ba cheart machnamh a dhéanamh ar fhoirgnimh níos airde a sholáthar laistigh de bhraisle d'airde éagsúla

Tábla 6.6: Treoir maidir le measúnú a dhéanamh ar fhorbairt i Limistéar Carachtair na nDugthailte i gcomhthéacs

na dTreoirlínte um Airde Foirgnimh, 2018

Uirlis Mheasúnaithe Logánta d'Fhoirgnimh Arda

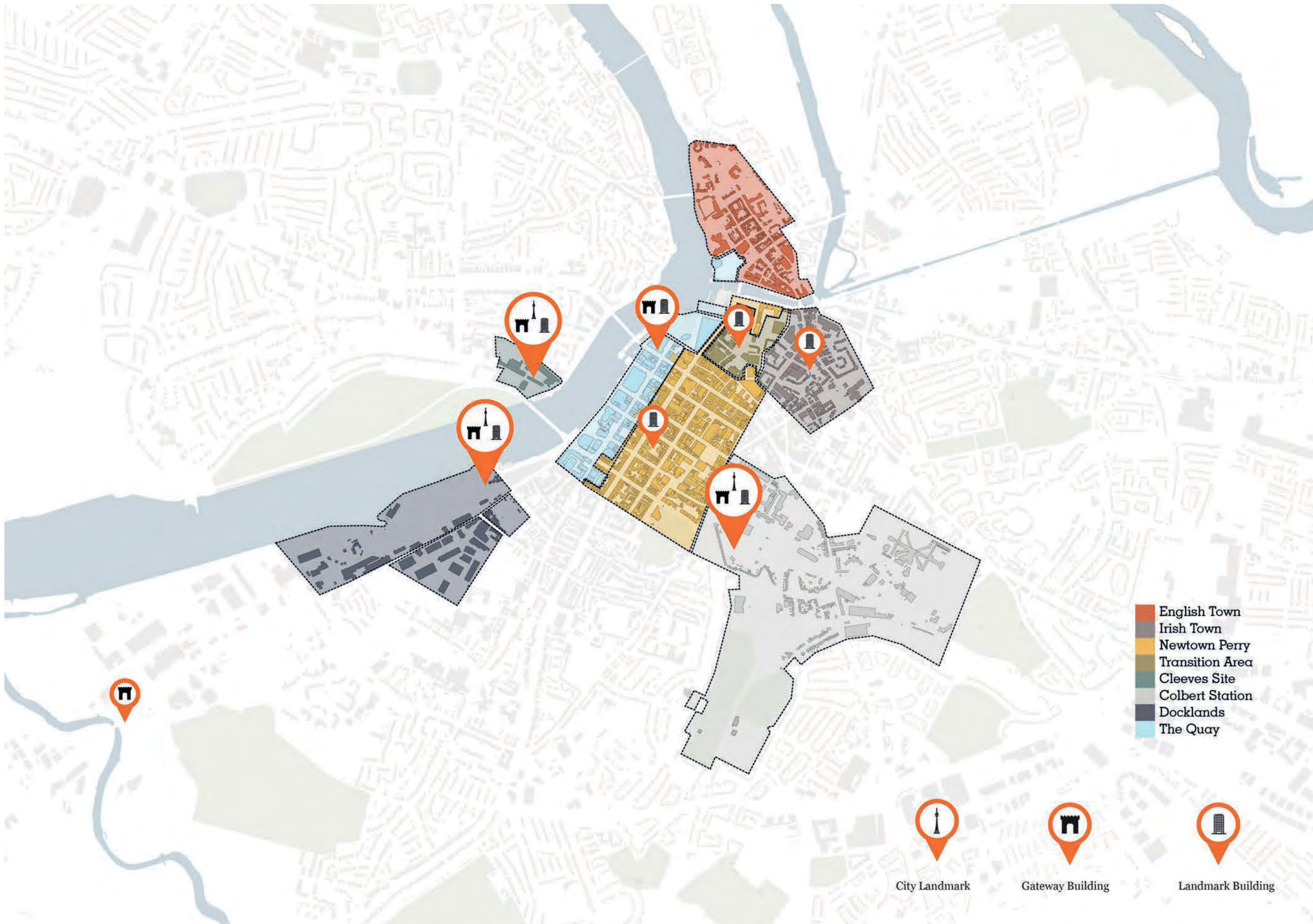
Soláthraíonn an Uirlis Mheasúnaithe Logánta seo sraith ceisteanna sainoiriúnaithe do Limistéar Carachtair na Dugthailte chun oiriúnacht an limistéir maidir le freastal ar fhoirgnimh arda a chinneadh.

Mar sin, feidhmíonn an uirlis mar threoir don Údarás Pleanála maidir le measúnú a dhéanamh ar thogra foirgnimh aird in iarratas pleanála ar gach suíomh ar leith. D'fhéadfadh go n-áireofaí ar cheanglais bhreise do gach suíomh ráiteas foirgneamh ard, ráiteas dearaidh agus ráiteas tionchair, a chuideoidh le tuilleadh forbartha a dhéanamh agus plean a chur i bhfeidhm chun foirgnimh arda a chomhtháthú i gceart laistigh de gach ceann de na Limistéir Charachtair.

Ceisteanna

1. Conas a chuidíonn foirgneamh nó foirgnimh arda leis an láithreán mór seo a nascadh leis an gCathair mórtimpeall?
2. Cad iad na láithreacha cuí ar an láithreán le haghaidh foirgnimh arda aonair agus braislí foirgneamh arda agus le haghaidh sainchomharthaí?
3. Cá háit is fearr d'fhoirgnimh shainchomhartha Cathrach nó Tairisí a shuíomh?
4. Conas a dhéantar bainistiú rathúil ar aistrithe idir na ceantair atá in aice láimhe ar dhlús níos ísle?
5. Cé chomh maith agus a chuireann an foirgneamh/na foirgnimh le spéirdhreach níos leithne na Cathrach?
6. Cé chomh maith agus a chuidíonn an foirgneamh/na foirgnimh chun an ceantar cathrach nua seo a nascadh le Lár na Cathrach in aice láimhe?
7. An gcuireann an foirgneamh/na foirgnimh go cuí leis an ordlathas spásanna uisce, na habhann agus limistéir phoiblí m.sh. pláis, spásanna beaga uirbeacha laistigh den láithreán?
8. An gcruthaíonn an foirgneamh/na foirgnimh aon drochthionchar gaoithe, scátha nó micrea-aeráide ar spásanna oscailte in aice láimhe, ar thaitneamh a bhaint as an abhantrach agus abhann, nó ar thaitneamhachtaí poiblí eile?
9. An gcuireann an foirgneamh le cáilíocht agus le taithí na sócmhainní oidhreachta cóngaracha sna Dugthailte?
10. An gcuireann dearadh agus úsáid leibhéal sráide an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh go dearfach le foirgnimh agus spásanna poiblí atá in aice láimhe agus atá beartaithe?
11. An fearr pláta urláir agus toise an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh chun spás maireachtála agus/nó oibre a chruthú?
12. An soláthraíonn foirgnimh chónaithe arda timpeallachtaí maireachtála ar ardchaighdeán do theaghlaigh de gach cineál agus méid?

Foirgnimh arda ar Leibhéal an Limistéir Carachtair - Léarscáil 6.9





Tairsí chuig an gCathair

Straitéis um Airde Foirgnimh - Páirc Thuamhan

Is pointe ard seanbhunaithe ar spéirlíne na Cathrach í Páirc Thuamhan agus is áit thábhachtach um chomhfhorbairt áite é do Luimneach. Tá a thábhacht mar shainchomhartha mar gheall ar a shuíomh ar thairseach tábhachtach Cathrach, a láithreacht aonair agus airde.

Cuspóirí Ceantair

1. Ba chóir go n-urramódh aon fhoirgneamh molta airde sa limistéar tairsí seo agus go neartódh sé stádas suntasach Páirc Thuamhan; agus
2. Ba chóir go mbeadh aon fhorbairt amach anseo ar fhoirgnimh ar airde sa cheantar seo ag freagairt go dlúth do charachtar reatha agus scála ginearálta na bhfoirgneamh agus na sráideanna atá ann cheana féin.



Straitéis um Airde Foirgnimh - Caladh an Treoigh/Ollscoil Luimnigh

Is pointe ard seanbhunaithe iad na cuailí bratach tairsí ag Ollscoil Luimnigh laistigh de thimpeallacht Chathair Luimnigh. Tá a thábhacht mar thairseach mar gheall ar a fhorbairt mar cheathrú Ollscoile. Tá an nasc idir an Ollscoil agus Lár na Cathrach mar gheall ar rún na hOllscoile cuid dá campas a lonnú laistigh d'iarshuíomh Dunnes Stores ag bun dhroichead an tSáirséalaigh.

Tá go leor suíomhanna laistigh de cheantar Chaladh an Treoigh sainithe le haghaidh forbairt chónaithe de dhea-cháilíocht deartha ar cheart cloí le treoracha sonracha do suímh. Ba chóir béim a chur ar fhoirm agus ar mhórdhlúthú ag láithreacha suntasacha, cosúil le coirnéil sráide agus acomhail bóithre, trí fhorbairt ar dhlús níos airde.

Cuspóirí Ceantair

1. Ní mór aon fhoirgneamh ar airde a mholtar sa limistéar tairsí seo a chothromú leis an ngá atá le stádas na hOllscoile a choinneáil seachas braisle foirgneamh ard a chruthú;
2. Ba cheart go mbeadh aon achar airde molta ag teacht le creat forbartha pleanáilte, comhordaithe agus inbhuanaithe cheantar Chaladh an Treoigh; agus
3. Agus muid ag cloí leis an gcreat d'fhorbairt pleanáilte, chomhordaithe agus inbhuanaithe an cheantair, nuair is cuí, d'fhéadfadh go mbeadh gá le méadú beag ar airde foirgneamh ag crosbhealaí/nóid thábhachtacha agus coirnéil sráide chun inléiteacht agus braistint áite a fheabhsú.





A

B

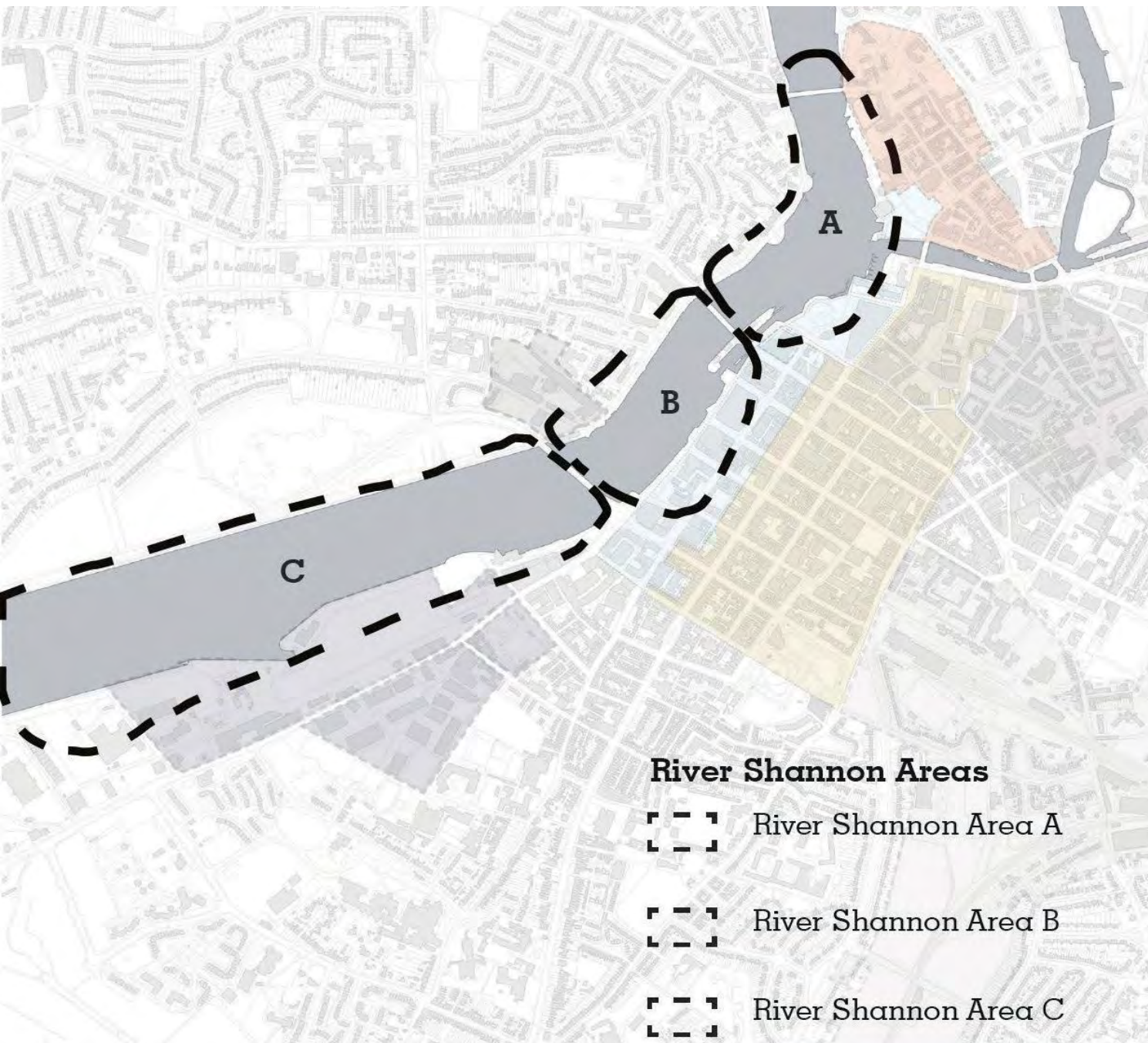
C

An tSionainn

Straitéis um Airde Foirgnimh

Is ceantar tábhachtach de charachtar suntasach í an tSionainn féin laistigh de Chathair Luimnigh, ar féidir a aithint mar sheomraí uirbeacha. Tá na trí chineál seomra uirbeacha a cheaptar do gach ceantar bunaithe ar stair, agus nádúr agus uirbeach-bunaithe. Ní mór do threoir freagairt do na difríochtaí suntasacha idir na ceantair shaintréithe.

Tá Ceantair na Sionainne, mar a shainnítear ar Léarscáil 5.10, comhdhéanta de Limistéir Charachtar an Bhaile Gallda, na Céanna, láithreán Cleeves agus na Dughailte. Tacaíonn agus forlínann an Chuid seo leis an treoir um Limistéir Charachtair a soláthraíodh roimhe seo trí shaintréithe éagsúla na Sionainne a shainnítear agus trí threoir bhreise a sholáthar do thograí forbartha sna ceantair seo.



Léarscáil 5.10: Limistéir na Sionainne

Ba cheart go dtagródh tograí forbartha sna Ceantair Charachtar ar bhruach na Sionainne don Straitéis Airde Foirgnimh, Uirlisí Molta agus Measúnaithe um Fhoirgneamh Ard don cheantar agus ba chóir go mbreithneofaí freisin an treoir bhreise a cuireadh ar fáil maidir leis an gcuid den tSionainn ina bhfuil sé suite.

Sainchomharthaí Tábhachtacha & Áitiúla

I measc na sainchomharthaí ingearacha tábhachtacha a bhfuil suntas tábhachtach agus áitiúil ag baint leo ar cheart iad a chosaint ó fhorbairt sa todhchaí tá:

- Caisleán Luimnigh;
- Ard-Eaglais Mhuire;
- Eaglais Munchín; agus
- Simléir Cleeves.

Cuspóirí Foriomlána Cheantar na Sionainne

1. Modhnú in airde uchtbhalla feadh na gCéanna, a fhreagraíonn do charachtar agus scála na Sionainne, ag féachaint don chomhthéacs mórtimpeall;
2. Ba cheart foirgnimh shainchomhartha atá ann faoi láthair a chosaint trí airde na bhfoirgneamh tadhlaigh le foirgnimh agus in aice leo a rialú agus ag an am céanna cosc a chur ar fhorbairt a bhainfeadh an bonn de cháilíocht na radharc orthu; agus
3. Nuair is cuí, d'fhéadfadh go mbeadh gá le méadú ar scála na bhfoirgneamh go crosairí droichead chun inléiteacht na bpointí isteach a fheabhsú agus chun ómós áite a shainiú.



Limistéir na Sionainne A

Tá tábhacht stairiúil ag baint le príomhthréith an spáis seo atá teorannaithe ag droichead Thuamhan agus an tSáirséalaigh.

Tá imeall na habhann sa cheantar seo comhdhéanta den chuid is mó d'fhoirgnimh idir 2 agus 5 stór ar airde agus gnéithe stairiúla an cheantair i lár an aonaigh ag an taobh thuaidh, go háirithe Caisleán Luimnigh agus Ardeaglais Mhuire.

Tá carachtar níos nua-aimseartha ag an gcuid theas den limistéar seo, ó Oifigí na nÚdarás Áitiúil ó dheas go Droichead an tSáirséalaigh agus cuimsítear ann iarshuíomh Dunnes Stores ar Ché Uí Eoghanáin, Páirc Ché Artúir, Teach an tSáirséalaigh agus an Margadh Prátaí ag Cé na gCeannaithe.

Cé go bhfuil sé tábhachtach a chinntiú nach gcuirtear bac ar an tionchar ar radhairc ar shainchomharthaí tábhachtacha ó thuaidh, tá suíomhanna forbartha tábhachtacha do Chathair Luimnigh sa cheantar seo. Laistigh den limistéar seo ba cheart airde a dhíriú ag crosbhealaí droichid nó in aice leo chun an limistéar seo a mharcáil mar thairseach chuig an gCathair agus chun inléiteacht a fheabhsú idir Lár na Cathrach agus ceantar na gCéanna.

Limistéar na Sionainne B

Is seomra uirbeach é Limistéar na Sionainne B atá teorantach le Droichead an tSáirséalaigh agus na Sionainne. Tá sainghné an spáis seo ar scála níos uirbí, ina bhfuil forbairtí níos nua-aimseartha.

Tá idir 4 agus 14 stór ar airde ag na foirgnimh atá suite ar imeall na habhann i Limistéar na Sionainne B agus tá cuid mhór den spéirlíne de 8 stór ar airde, rud a thugann carachtar níos uirbí don cheantar seo ná Limistéar na Sionainne A.

Ba cheart go mbeadh crosbhealaí droichid mar fhócas le haghaidh méadú ar scála an fhoirgnimh chun inléiteacht a fheabhsú. Idir an dá linn, ba cheart go ndéanadh modhnú in airde foirgnimh comhtháthú le foirm thógtha agus inléiteacht an cheantair agus go gcuirfeadh sé le híomhá spéisiúil feadh aghaidh na habhann.

Limistéar na Sionainne C

Is ceantar é Limistéar na Sionainne C a bhfuil oidhreacht thionsclaíoch agus trádála uathúil aige mar gheall ar láithreacht na ndugaí, agus ag an am céanna lena n-ionchorpraítear radhairc iontacha feadh na hAbhann.

Tá airde an uchtbhalla feadh an limistéir seo den tSionainn i bhfad níos comhsheasmhaí ná Limistéar B na Sionainne, le foirgnimh idir 6 agus 8 stór in airde. Tá líon teoranta de struchtúir ar airde íseal feadh éadan na habhann sa chuid theas, toisc go bhfuil sé comhdhéanta de na Dugaí.

Cosúil le Limistéar B ba cheart go mbeadh crosbhealaí droichead mar fhócas le haghaidh méadú ar scála foirgneamh chun inléiteacht a fheabhsú agus deiseanna modhnú a dhéanamh ar airde foirgnimh eatarthu. Ba cheart go mbeadh an gaol le hAbhainn na Sionainne agus an tionchar uirthi mar phríomhfheidhm ag aon Mháistirphlean do na Dugthailte amach anseo.



Measúnú d'Fhoirgnimh Arda - Radhairc Shuntasacha

Aithnítear radharcanna tábhachtacha timpeall na Cathrach cosúil leis an tSionainn agus radhairc lánléargais eile ó áiteanna amhairc laistigh agus lasmuigh den Chathair. Aithnítear trí chineál radhairc éagsúla mar seo a leanas:

- Radhairc líneacha ar fhoirgnimh shuntasacha, Siúlóidí na Cathrach agus spéirlíne na Cathrach;
- Ionchais abhann; agus
- Bóithre isteach.

Ba cheart radharcanna agus amhairc thábhachtacha agus feiceálacht ghnéithe tábhachtacha tírdhreacha agus bailidhreacha na cathrach mar limistéir coillearnaí, grúpaí crann tábhachtacha agus limistéir a bhfuil luach speisialta ailtireachta nó oidhreachta acu a chosaint. I Luimneach 2030, aithnítear príomh-amhairc agus sainchomharthaí laistigh de Lár na Cathrach.

Ina theannta sin, saináithnítear sa Straitéis seo cad a mheastar a bheith ina radharcanna suntasacha i gcomhthéacs na moltaí maidir le foirgnimh arda roimhe seo. Saináithnítear na radharcanna chun críocha treorach amháin agus tugann siad léiriú ar láithreacha óna bhféadfadh seachadadh foirgnimh arda tionchar a bheith acu ar radhairc de réir na moltaí roimhe seo. Ní dhéanann siad iarracht, ná ní féidir, gach radharc ábhartha a ghabháil agus ní mholann siad go ndéanfaí na tuairimí a shainaithnítear a chosaint. Ba cheart measúnú a dhéanamh ar gach moladh d'fhoirgnimh arda ar bhonn cáis ar cás agus beidh sé faoi réir ag Beartas TB8 lena gceanglaítear Anailís Fíoraithe Radhairc agus Measúnú Tionchar Tírdhreacha agus Amhairc ar thograí dá leithéid.

Déantar na tuairimí a aithníodh chun críocha treorach sa straitéis seo a chatagóiriú mar seo a leanas:

- Radhairc ghinearálta - Ó laistigh agus lasmuigh de Lár na Cathrach; agus
- Radhairc áitiúla - A bhaineann le gach Ceantar Saintréithe.

Tá na radharcphointí ginearálta dírithe ar na bealaí isteach chuig an gCathair agus chuig an tSionainn, toisc gurb iad seo na pointí ag a n-aimsítear radhairc níos leithne, caol-léargais agus lánléargais ar fud na Cathrach. Dírionn na radharcanna áitiúla i dtreo na Limistéar Carachtair ar na bóithre agus na sráideanna mórtimpeall chomh maith le bearnaí idir na foirgnimh mar cuireann radharcanna den sórt sin le cáilíocht amhairc agus le carachtar Chathair Luimnigh.

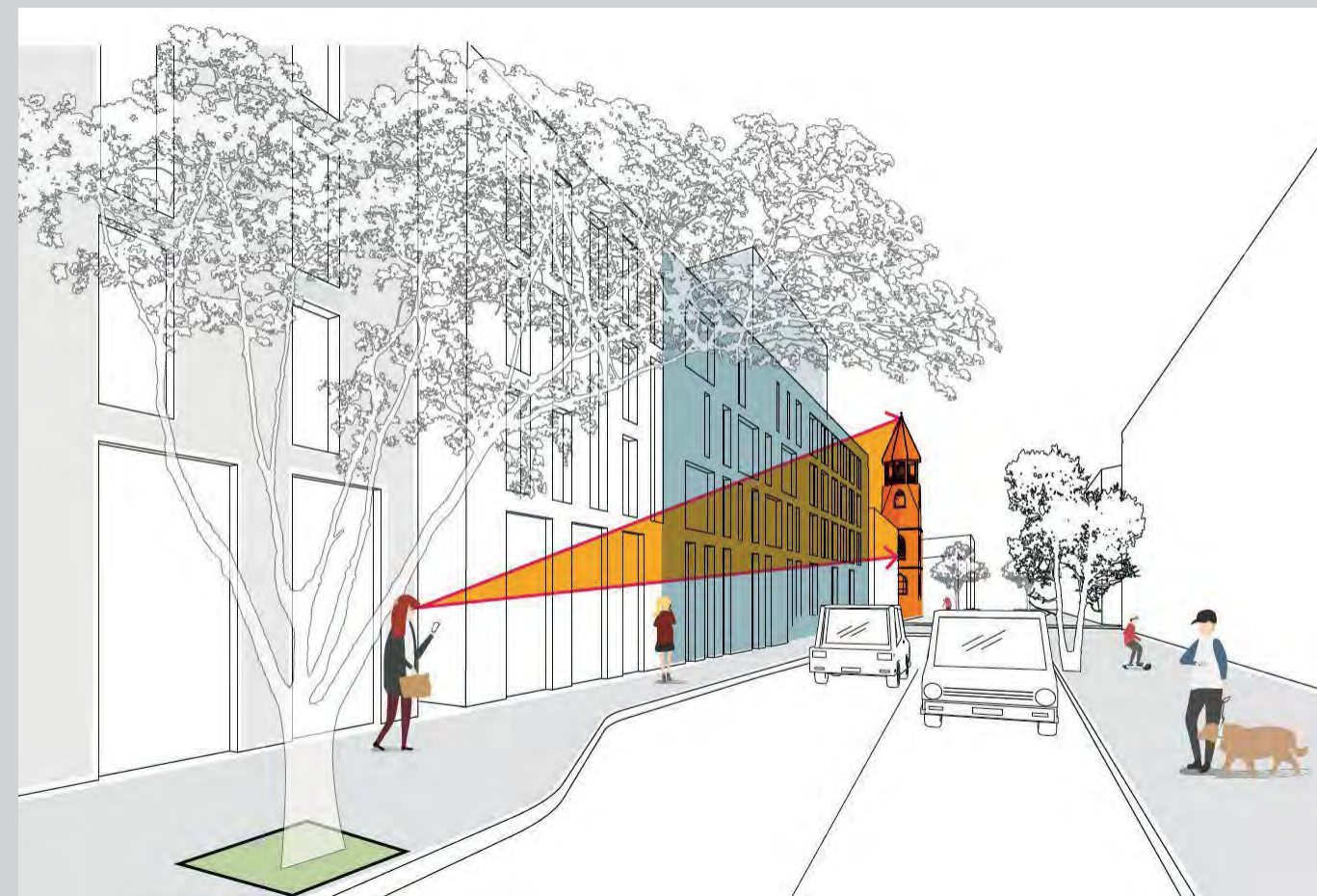
Mar gheall ar a leibhéal straitéiseach, níl liosta na radharcanna ginearálta agus áitiúla uileghabhálach agus déanann sé iarracht na príomhamhairc agus radharcanna laistigh de gach catagóir a aithint go hiomlán i gcomhthéacs na moltaí maidir le foirgnimh arda roimhe seo. D'fhonn radhairc agus caol-léargais shonracha do shuíomh a ghabháil, anailís fíoraithe radhairc agus measúnuithe tionchar tírdhreacha agus amhairc mar chuid lárnach de mheasúnú a dhéanamh ar thograí um fhoirgneamh ard. Ba chóir go léireodh anailís dá leithéid go mbíonn tionchar dearfach ag an bhfoirgneamh ard ar charachtar agus ar cháilíocht bhailidhreacha na Cathrach.

De réir mar a thagann tograí foirgnimh níos airde chun cinn bheadh sé oiriúnach don Údarás Pleanála tabhairt faoi staidéar sainmheasúnaithe amhairc níos cuimsithí ar radharcphointí agus bealaí isteach chun a chinntiú go gcosnaítear eispéiris amhairc thábhachtacha Chathair Luimnigh.

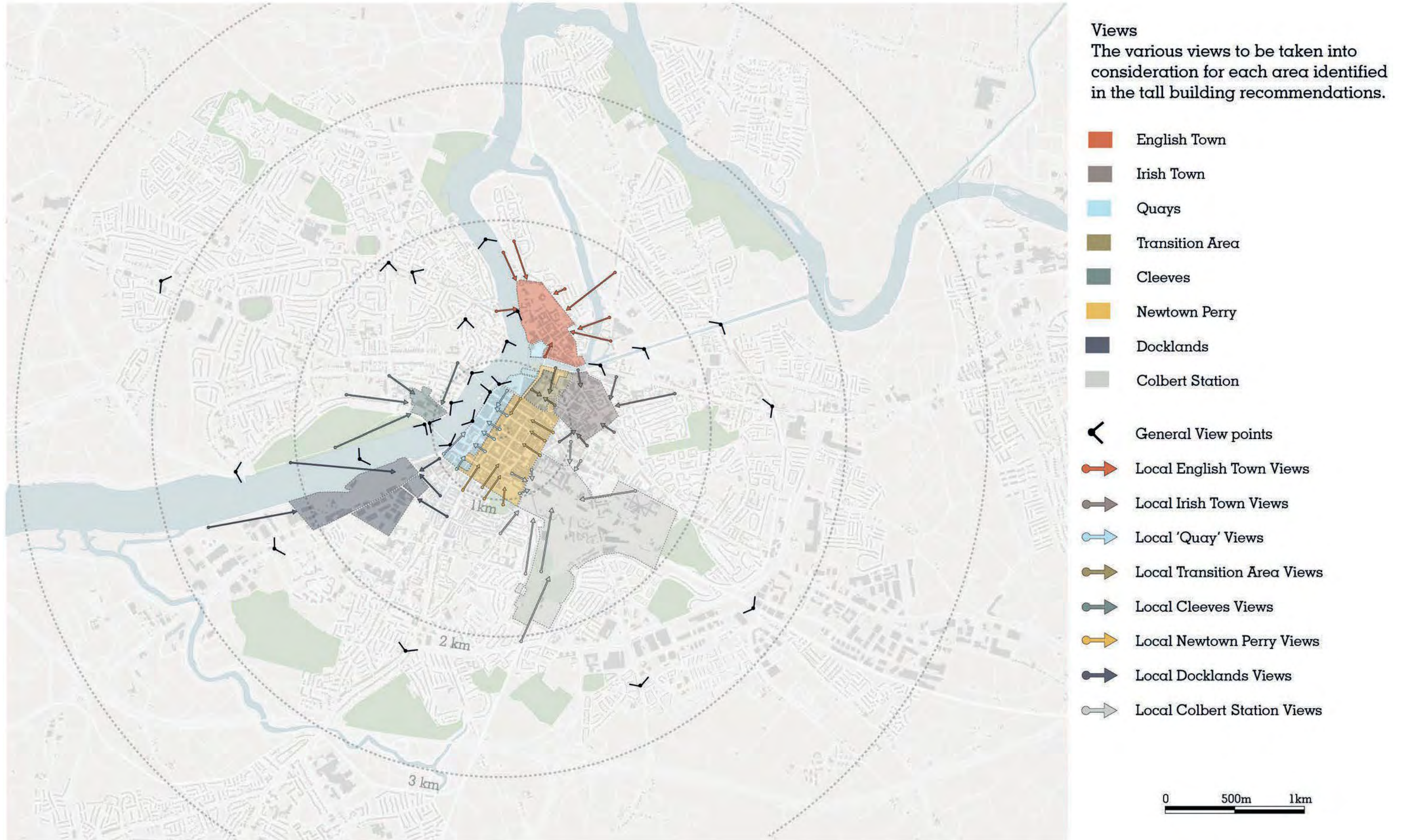
Radhairc Shuntasacha: Ardleibhéal Prionsabail

Agus radharcanna suntasacha agus radharcanna abhann á gcothabháil tá sé tábhachtach struchtúir arda shofheicthe a bhainfeadh uathu a sheachaint. Níor cheart go gcuirfeadh forbairtí nua bac ar radhairc ar shainchomharthaí ar nós foirgnimh fheiceálacha nó láithreacha a bhfuil tábhacht stairiúil leo.

Má tá foirgneamh ard molta ar chonair radhairc ina bhfuil sainchomhartha, ba chóir go mbeadh airde an bhoinn ag teacht leis an gcomhthéacs mórtimpeall. Ba cheart dearadh na bhfoirgneamh ard a mheas go cúramach ionas nach gcuirfeadh san iomaíocht le tábhacht an sainchomhartha. Mar sin, bheadh slánachar flaithiúil a fhrámaíonn an radharc seachas a chuireann bac air inghlactha.



Foirgnimh arda - Radhairc Shuntasacha Fhéideartha - Léarscáil 6.10



Prionsabail Airde Foirgnimh agus Tionchair Féideartha



**Prionsabail Ardleibhéal
- Foirgnimh Arda**

**Na Prionsabail
Ardleibhéal a chur i
bhfeidhm**

p220

p216

**Forbhreathnú ar
Thionchar Féideartha -
Foirgnimh Arda**

p236

Prionsabail Ardleibhéil - Foirgnimh Arda

Réamhrá

Ag leanúint ar aghaidh ón gCuid roimhe seo ina dtugtar treoir ar airde foirgneamh ar fud na Cathrach agus ar lonnú foirgneamh arda, tá sé mar aidhm ag an gCuid seo prionsabail ardleibhéil a bhunú a threoróidh airde, suíomh agus dearadh foirgneamh arda i Luimneach. Cuirtear na prionsabail seo chun cinn ar an leibhéal ginearálta agus ansin cuirtear i bhfeidhm agus athraítear iad ar raon suíomhanna fréamhshamhla i Luimneach.

Ceapadh na prionsabail mar fhreagra ar na ceisteanna riachtanacha maidir le cead a thabhairt d'fhoirgnimh arda i dtimpeallacht cathrach, is iad sin:

- Cén fáth a bhfuil foirgnimh arda oiriúnach?
- Cén áit is fearr dá lonnú?
- Cén chaoi ar cheart dóibh luí isteach ar a ngarthimpeallacht uirbeach agus é a fheabhsú ar an mbealach is fearr?
- Cé chomh hard ar chóir dóibh a bheith?
- Cén chaoi ar cheart dóibh cur leis an gcathair ar an mbealach is fearr?

Cén fáth a bhfuil foirgnimh arda oiriúnach?

Is féidir le foirgnimh arda cur le struchtúr agus dearadh uirbeach cathrach ar roinnt cúiseanna. Is féidir le foirgnimh den sórt sin freagairt do riachtanais eacnamaíocha ar leith maidir le foirm foirgneamh níos airde, is féidir leo freastal ar éilimh chónaithe ar leith, is féidir leo fuinneamh agus beogacht a thabhairt chun limistéar a athbheochan le cónaitheoirí agus poist nua, is féidir leo gníomhú mar shainchomharthaí ar an tábhacht a bhaineann le háit nó cathair ar leith agus is féidir leo a bheith ina n-ábhar áilleachta iontu féin. Is féidir buntáistí soiléire a bheith ag baint le foirgnimh arda ach is féidir tionchair dhiúltacha a bheith ann freisin atá le measúnú agus le maolú. Níos tábhachtaí fós, is dócha go mbeidh teorainn le líon na bhfoirgneamh arda i gcathair de mhéid Luimnigh. Ba cheart, mar sin, go ndéanfaí i mbeartas cathrach na foirgnimh den sórt sin a threorú go comhfhiúrach chuig láithreacha inar féidir a gcion dearfach a uasmhéadú agus teorainn a chur lena láithreach i gcodanna eile den cheantar uirbeach.

Cad iad na suíomhanna is fearr d'fhoirgnimh arda?

Ní bheidh foirgnimh arda oiriúnach ach do chodanna an-teoranta de cheantar uirbeach Luimnigh. Aithníodh ceantair shaintréithe na cathrach i gcodanna roimhe seo, iad siúd a aithint ina bhfuil an carachtar sin ag brath ar scála tógála sainiúil. Mar sin, níl foirgnimh arda a chuirfeadh isteach go suntasach ar an scála sin oiriúnach, seachas mar bhreiseanna beaga le hairde atá i réim cheana.

Ba cheart, mar sin, foirgnimh arda a dhíriú chuig ceantair ina bhfuil foirgnimh níos airde cheana féin, nó chuig láithreacha mhóra inar dócha go ndéanfaí athfhorbairt shuntasach, nó chuig láithreacha an-sonracha inar féidir le foirgnimh arda cur leis an spéirdhreach áitiúil, ceantair nó cathrach.

Cén chaoi ar cheart dóibh luí isteach ar a ngarthimpeallacht uirbeach agus é a fheabhsú ar an mbealach is fearr?

Is féidir le foirgnimh arda tionchar dearfach a bheith acu ar a ngarthimpeallacht uirbeach ar roinnt bealaí. Léiríonn siad infheistíocht shuntasach agus muinín san áit agus is féidir leo cur go mór le leibhéal coisithe, siopadóireachta agus gníomhaíochtaí eile sa cheantar máguaird. Ba cheart aird a thabhairt ar phatrúin sreafa coisithe a uasmhéadaíonn an rannchuidiú sin. Mar an gcéanna, tá an caidreamh idir urlár na talún d'fhoirgnimh arda agus an réimse poiblí in aice láimhe ríthábhachtach. Ba cheart an tionchar diúltach ó thrácht agus ó rampaí páirceála agus bána lódála a íoslaghdú. Ba chóir go mbeadh an chóireáil ar urlár na talún tarraingteach, agus ba chóir go mbeadh meas ag aghaidheanna foirgneamh ar charachtar na bhfoirgneamh in aice láimhe agus go gcuideodh sé leis an sráid-dreach níos leithne. Ní mór aird ar leith a thabhairt ar cháilíocht agus marthanacht na ríochta poiblí de réir mar a mhéadaítear brú ar an ngá atá le spás amuigh de bharr forbartha ar dhlús níos airde.

Cé chomh hard ar chóir dóibh a bheith?

Ba cheart go gcinntí airde cuí foirgneamh ard le trí fhachtóir. Is é an chéad íoslaghdú ar aon tionchar diúltach scátha agus gaoithe, mar a luadh thuas. Is é an dara ceann ná láithreach agus airde na bhfoirgneamh níos airde atá laistigh den Limistéar Carachtair cheana féin. Agus sa tríú háit an tábhacht a bhaineann le haon fhoirgneamh nua níos airde sa chathair-dhreach díreach agus níos leithne. Ba cheart an 'Aicmiú Foirgneamh Ard' a tugadh isteach níos luaithe a úsáid chun treoir a bhunú d'airde foirgneamh nua.

- Ba chóir go léireodh foirgnimh arda nua i limistéir ina bhfuil foirgnimh níos airde cheana féin an scála reatha sin;
- Tá foirgnimh arda nó foirgnimh de chineál sainiúil oiriúnach nuair is féidir leo feidhmiú mar shainchomharthaí agus mar aimseoirí bealaí chun daoine a threorú tríd an gCathair. Seans nach bhfuil airde suntasach ag teastáil don fheidhm sin;
- I gceantair ina bhfuiltear ag súil le gníomhaíocht shuntasach forbartha nua, is féidir le foirgnimh níos airde feidhmiú mar thairsí idir an Chathair atá ann faoi láthair agus an ceantar uirbeach nua seo, ag léiriú an pointe ceangail. Ba cheart aird a láithreacha amach ó cheantair chónaithe in aice láimhe a bhunú i gcomhthéacs máistirphlean forbartha níos leithne; agus
- I líon beag láithreacha atá suite go huathúil, is féidir le foirgneamh níos airde feidhmiú mar shainchomhartha don Chathair ar fad, ag seoladh teachtaireachta chuig an domhan mór. Bhainfeadh airde foirgneamh den sórt sin le hailtireacht shainiúil na ndeiseanna uathúla sin.

Cén chaoi ar cheart dóibh cur leis an gcathair ar an mbealach is fearr?

Cinneann roinnt fachtóirí conas is féidir le foirgnimh arda cur leis an gcathair-dhreach mórthimpeall, mar seo a leanas:

Dearadh ardchaighdeáin a chur chun cinn

Cé go gceaptar go minic go suibiachtúil í cáilíocht dearadh foirgneamh arda, is féidir seicliosta úsáideach a úsáid chun anailís a dhéanamh ar aon togra nua. I dtéarmaí an choincheapa fhoriomláin, an ndéantar machnamh maith ar leibhéal na sráide, ar an gcuid lár agus ar dhíon an fhoirgnimh. Má bhreathnaítear ar gach cuid den fhoirgneamh ar leithligh is féidir na fachtóirí cuí infheidhmithe a bhreithniú.

Ba cheart go mbeadh gaol maith ag foirgneamh ar leibhéal na sráide lena gharthimpeallacht uirbeach. Sa chuid lár ba chóir aird a thabhairt ar úsáid chomhleanúnach ábhar tógála, fuinneoga, dearadh balcóin, agus patrún na n-eilimintí cothrománacha agus ingearacha. Ag barr an fhoirgnimh, is féidir le dea-dhearadh a tharraingteacht spéirlíne a fheabhsú trí eilimintí meicniúla agus mionsonraí an uasurláir a leagan go cúramach.

Ba chóir machnamh a dhéanamh ar phainéil athbheithnithe dearaidh sheachtracha a úsáid chun aon togra tógála atá os cionn airde áirithe a mheas. Tá sé léirithe i gcathracha eile painéil den sórt sin a bheith éifeachtach chun cultúr dea-dearaidh a chur chun cinn.

An comhthéacs uirbeach reatha a chosaint

Is é an príomh-mhodh chun an comhthéacs uirbeach atá ann faoi láthair a chosaint ar aon tionchar diúltach a bhíonn ag foirgnimh arda ná foirgnimh den sórt sin a dhíriú ar shiúl ó Cheantair Carachtair ina mbeadh a láithreach salach ar airde iomlán a shrianadh agus gan ach mion-tionchar íseal breise a cheadú d'airde ceannasacha trí shlánachair.

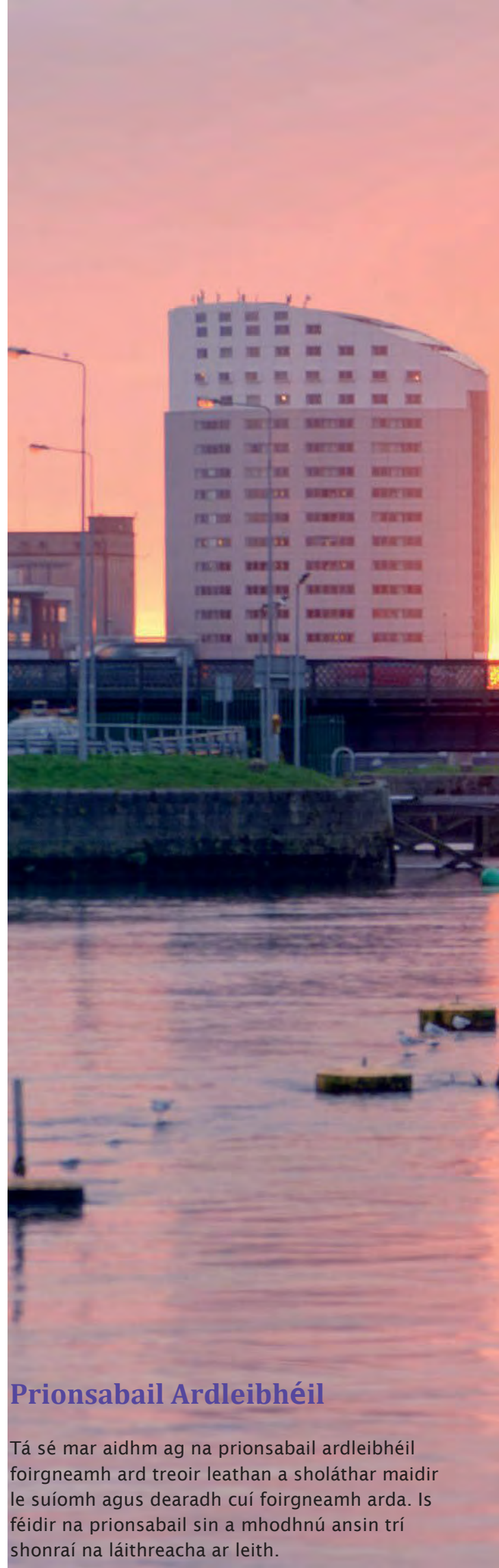
I gceantair ina gceadaítear foirgnimh níos airde, is féidir limistéir in aice láimhe, go háirithe tithe teaghlach ar scála níos ísle, a chosaint go héifeachtach trí úsáid a bhaint as anailís scátha agus teorainneacha airde plána-bhunaithe uilleach. Is gnách go gcinntear teorainneacha airde plána uilleach trí phlána uilleach 45 céim a shainiú, a eascraíonn as líne dín foirgneamh ar scála íseal in aice láimhe, a shainíonn uasairde cheadaithe na forbartha nua. Is féidir le teicníc den sórt sin a bheith éifeachtach chun teacht ar réiteach réasúnta idir leasanna forbartha nua agus reatha.

Cnuasach d'fhoirgnimh nua

Go ginearálta cuireann foirgnimh níos airde an chuid is fearr le cathairdhreach áit a ndéantar iad a ghrúpáil i gcnuasaigh. Cé go bhféadfadh deiseanna tairsí agus sainchomhartha cásanna aonair a léiriú ina bhfuil foirgnimh arda leithleacha oiriúnach, is minic a bhaineann an cathairdhreach iomlán leas as sainaitheint ar an spéirlíne ar ghrúpáil foirgneamh ar scála comhchosúil nó céimnithe a shainaithníonn cuid ar leith den chathair. Is mó is féidir braislí den sórt sin a dhéanamh i máistirphleanáil láithreáin forbartha nua níos mó.

Airde mhéadaithe foirgnimh thart ar nóid iompair phoiblí agus ionaid ghníomhaíochta

Le dea-phleanáil chathrach, cuirtear diansaotrú chun cinn timpeall nóid iompair phoiblí agus ionaid ghníomhaíochta eile, chun úsáid na ngluaisteán a laghdú agus chun na buntáistí a bhaineann le maireachtáil, oibriú, siopadóireacht agus taitneamh a bhaint as an saol gar d'iompar poiblí a fhógairt. Ba cheart tosaíocht a thabhairt do shuímh a bhfuil buntáistí dá leithéid acu le haghaidh forbairt foirgneamh níos airde. Go deimhin, ba cheart aird a thabhairt ar íosléibhéil déine forbartha ar cheart a bhaint amach chun leas a bhaint as infheistíochtaí poiblí agus príobháideacha sna láithreacha seo. Is féidir le foirgnimh níos airde den sórt sin ról um aimsiú bealaigh a imirt mar shainchomharthaí agus geataí, ag díriú na cathrach ar na háiteanna tábhachtacha seo.



Prionsabail Ardleibhéil

Tá sé mar aidhm ag na prionsabail ardleibhéil foirgneamh ard treoir leathan a sholáthar maidir le suíomh agus dearadh cuí foirgneamh arda. Is féidir na prionsabail sin a mhodhnú ansin trí shonraí na láithreacha ar leith.

Foirgnimh Arda - Prionsabail Ardleibhéil

- Ba cheart foirgnimh arda a bheith ar scála ionas go bhféadfaidís cur lena gcomhthéacs uirbeach láithreach agus amach anseo agus le scála agus carachtar na bhfoirgneamh in aice láimhe.
- Ba cheart láithreáin tógála arda ionchasacha a mheas maidir lena rannchuidiú leis an gcathair-dhreach níos leithne, mar shainchomharthaí tíre féideartha, tairsí nó sainchomharthaí cathrach.
- Ba cheart dearadh na bhfoirgneamh ard a mheas ar thrí scála: an gaol idir an bunurlár agus sráid; dearadh seافتa an fhoirgnimh; agus an díon agus carachtar na spéirlíne.
- Maidir leis an gcaidreamh idir an bunurlár agus an sráid, ba cheart go gcuirfeadh foirgnimh arda le carachtar agus le gníomhaíocht gharthimpeallacht na sráide agus íoslaghdu a dhéanamh ar thionchair dhiúltacha pháirceála agus sheirbhísithe bealaí isteach.
- Maidir leis an díon agus carachtar na spéirlíne, ba cheart aird a thabhairt ar an ngaol le foirgnimh in aice láimhe agus ar an méid a chuireann le spéirlíne na cathrach i gcoitinne.
- Maidir le dearadh seافتa an fhoirgnimh, ba cheart aird a thabhairt ar phatrúin ingearacha agus cothrománacha cumhdaigh agus fuinneoga, agus úsáid na n-ábhar maidir le foirgnimh comhthéacsúla agus tionchar na cathrach níos leithne. Ba cheart anailís chúramach a dhéanamh ar mhéid pláta urláir, céimeanna an fhoirgnimh siar ón mbunurlár agus cuid na sráide den fhoirgneamh, agus achar idir foirgnimh arda chun comhtháthú comhchuí a áirithiú.
- Ba cheart go laghdófaí go réasúnta an tionchar scáthach ar shráideanna, spásanna oscailte agus foirgnimh chónaithe in aice láimhe.
- Ba cheart go laghdófaí go réasúnta an tionchar gaoithe ar shráideanna, spásanna oscailte agus spásanna taitneamhachta cónaithe in aice láimhe.

Na Prionsabail Ardleibhéil a Chur i bhFeidhm

Réamhrá

Beidh gá le tíopeolaíochtaí éagsúla foirgneamh arda i suíomhanna éagsúla. Ag glacadh leis na prionsabail ardleibhéil a leagadh amach roimhe seo, léiríonn an Chuid seo conas a d'fhéadfaí iad seo a chur i bhfeidhm i dtrí chás forbartha tipiciúla éagsúla i gCathair Luimnigh.

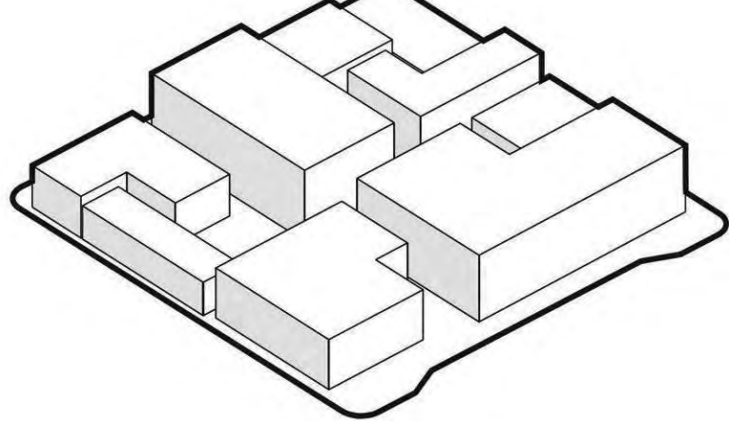
Baineann an chéad chás le láithreán amháin, an dara ceann le blocleibhéal/suíomh níos mó agus an ceann deireanach le láithreáin níos mó atá suite ar chladach Luimnigh, ag na Céanna.

Seo a leanas seicliosta de na rudaí a mbeifí ag súil leo mar thacaíocht agus athbhreithniú ar aon iarratas sna cásanna seo.

Láithreán aonair/beag a fhorbairt

Cad is láithreán aonair nó beag ann?

Is éard a bheadh i láithreán amháin ná ceann a thógann suas cuid níos lú den éadanas iomlán feadh bloc stáblaí agus seanbhunaithe, áit nach bhfuiltear ag súil go mbeidh mórán den chomhthéacs le feiceáil ach athrú suntasach nó mór sa todhchaí. Is féidir suíomh den chineál seo a bheith ina chúinne nó lár-bhloc.



Figiúr 7.1: Bloc Tipiciúil

Anailís ar leibhéal an tsuímh, leibhéal na mbloc agus an comhthéacs mórthimpeall

Beidh ar thogra measúnú a dhéanamh ar chomhthéacs reatha an láithreáin, an bhloc, chomh maith leis an gcomhthéacs mórthimpeall air bunaithe ar an méid thíos.

Ar leibhéal an láithreáin beidh na nithe seo a leanas san áireamh san anailís:

- Toisí agus cruth an tsuímh;
- Airde foirgneamh chónagarach;
- Measúnú ar an struchtúr oidhreachta atá ann cheana nuair is infheidhme;
- Athrú topagrafach;
- Úsáidí cóngaracha lena n-áirítear foirm chónaithe níos ísle;
- Crainn aibí atá ann cheana féin; agus
- Sráid-dreach in aice láimhe.

Ar an leibhéal bloic áireofar san anailís:

- Comhsheasmhacht foriomlán blocbhallaí sráide;
- Dáileadh airde iomlán ar an mbloc;
- Gaol le struchtúr/struchtúir oidhreachta ar an mbloc;
- Úsáidí talún lena n-áirítear úsáid íogair laistigh den bhloc; agus
- Athbhreithniú ar láithreáin laistigh de na bloic a bhfuiltear ag súil go n-athróidh siad agus go bhfanfaidh siad gan athrú. Ba cheart bloc coincheapúil a dhéanamh chun tuiscint a fháil ar an gcaoi a bhféadfadh an chuid eile den bhloc forbairt a dhéanamh le himeacht ama.

Ar an chomhthéacs máguaird agus struchtúr na cathrach

áireofar san anailís:

- Comhsheasmhacht airde trasna agus in aice leis an suíomh;
- Sainchomharthaí agus príomhradharc ar an gconair a shainithint;
- Gaol le struchtúr oidhreachta in aice láimhe;
- Sainithint cheantar saintréithe an láithreáin laistigh den Chathair (de réir Cuid 5 den Straitéis seo);
- Ordathas sráide, feidhm agus carachtar sráid-dreacha in aice láimhe;
- Spás oscailte poiblí agus príobháideach;
- Úsáidí íogaire talún; agus
- Athbhreithniú ar na láithreáin mórthimpeall a bhfuiltear ag súil go dtiocfaidh athrú orthu le himeacht ama.

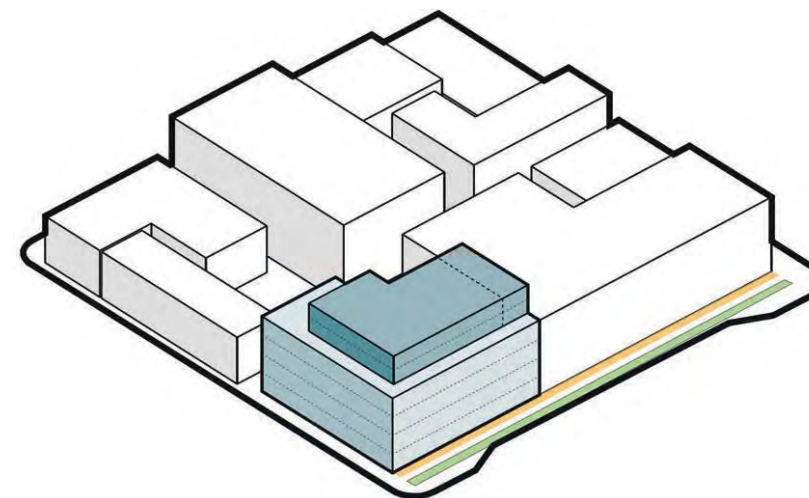
Treoracha Straitéise Airde do Láithreán aonair nó beag

Seo a leanas treoracha straitéise airde do láithreán aonair nó láithreáin bheaga. Sna príomhthreoracha, tugtar aghaidh ar ghnéithe éagsúla de thionscadail mar atá leagtha amach thíos.

Trasdul agus Scála Oiriúnach:

- Ba cheart tabhairt faoi fhoirgnimh nua ar na láithreáin seo mar fhorbairt inlíonta agus ba chóir go n-oirfeadh siad go comhchuí laistigh dá gcomhthéacs reatha.

- Crios Tírdhreachadh (nuair is féidir)
- Crios doirte agus crios coisithe



Figiúr 7.2: Bloc Tipiciúil - Láithreán Cúinne Beag

Socrúchán foirgnimh, ríocht phoiblí agus bealaí isteach:

- Ba chóir foirgnimh a lonnú chun balla na sráide a chríochnú nuair is cuí agus teacht go ginearálta le slánachair na bhfoirgneamh in aice láimhe;
- I gcás suíomhanna cúinne atá mór go leor agus ina n-iarrtar achair d'airde breise, ba cheart slánachair foirgnimh a mheas ar cheann de na héadain chun deis a chruthú le haghaidh ríocht phoiblí breise, cosáin níos leithne agus breisithe sráid-dreacha cosúil le cur crann; Ba chóir go mbeadh príomhbhealach isteach an fhoirgnimh sofheicthe, dea-shainithe,
- chun tosaigh ar an bpríomhshráid agus go mbeadh rochtain air ón gcosán poiblí in aice leis; agus
- Féadfaidh foirgnimh chúinne an príomhbhealach isteach a lonnú ag an gcúinne nó níos mó ná bealach isteach amháin a bheith acu.

Mar gheall ar shaintréithe íseal Chathair Luimnigh, i láithreán inlíonta cúinne, ar choinníoll go bhfuil slánachair chúil i bhfeidhm chun na conairí radhairc a chothabháil, is féidir 2 stór breise a chur leis. barr na mbunfoirgnimh de réir na 'Moltaí um Fhoirgneamh Ard'.

Ba cheart go mbreathnódh aon stór breise os cionn na mbunfoirgneamh ar bhreiseanna sa todhchaí ar na foirgnimh atá in aice leis. Mar sin, moltar slánachair flaitiúil a chur i bhfeidhm ar na taobhanna (2-3 m).

Scála agus Airde Foirgníochta Bunúsacha:

- Ba cheart go n-urramódh airde na hingearchlónna sráide seanbhunaithe;
- Áit a bhfuil meascán d'airde foirgnimh ann, ba cheart an airde a chinneadh bunaithe ar phríomhlíne dín na sráide agus ar an gcomhthéacs máguaird;
- Féadtar limistéir airde a mheas, ina méadaítear agus a fheabhsaítear an t-ingearchló atá ann cheana féin;
- Ba cheart limistéir airde bhreise os cionn an bhalla sráide seanbhunaithe, suas go dtí 2 stór go ginearálta, de réir na 'Moltaí d'Fhoirgnimh Arda', a chur siar ó líne uchtbhalla airde bhalla na príomhshráide thart ar 2 go 3m agus/nó nach mbainfeadh sé ó charachtar foriomlán na sráide;
- Is féidir suíomhanna cúinne a mheas le haghaidh airde breise, ar aon dul leis na 'Moltaí um Fhoirgneamh Ard' don Cheantar, chun cabhrú le bealaí a aimsiú go háitiúil; agus
- D'fhéadfadh go mbeadh measúnú tionchair radhairc ag teastáil le haghaidh limistéir bhreise airde.

Láithreáin fheiceálacha agus Radhairc ón Ríocht Phoiblí:

- Iarratas ar limistéir d'airde bhreise a theastaíonn chun radhairc i dtreo láithreáin fheiceálach ón ríocht phoiblí a chothabháil nó a fheabhsú;
- Ba cheart an limistéar d'airde bhreise a mheas lena chinntiú go bhfuil an radharc ar shuíomh feiceálach frámaidhe go cuí agus feabhsaithe; agus
- D'fhéadfadh go mbeadh gá le measúnú tionchair radhairc le hiarratais ar limistéir d'airde bhreise.

Seirbhísí Láithreáin, Rochtain agus Páirceáil:

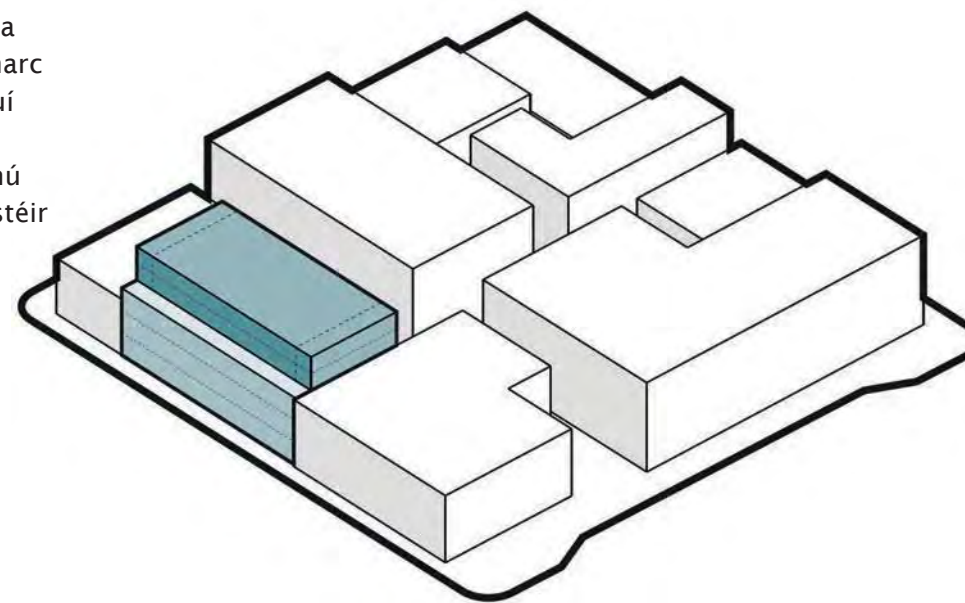
- Ba chóir go mbeadh rochtain ar Sheirbhísí agus ar Pháirceáil an tSuímh ón mbloclána istigh atá ann cheana féin agus a bheith chomh discréideach agus is féidir; agus
- Níor cheart go mbeadh limistéar seirbhíse agus páirceáil le feiceáil ó shráid phoiblí.

Airde an Bhun-Urláir agus Beochan Sráide:

- Ba cheart go mbainfeadh airde an chéad urláir le hurláir talún foirgnimh in aice láimhe. Moltar go ginearálta íosmhéid de 4.5m; agus
- Ar an bPríomhshráid, ba chóir go mbeadh urlár na talún an-trédhearcach agus inrochtana go díreach ó na cosáin phoiblí.

I ríocht ina bhfuil inlínadh ag tarlú idir dhá fhoirgneamh atá ann cheana féin, ba cheart go mbeadh bun an fhoirgnimh nua ag teacht leis na hairde atá in aice leis. Is féidir stórais bhreise a chur leis, ar choinníoll go n-oireann aon stór breise le slánachar ar a laghad de 2.5-3 méadar os cionn an bhunfhoirgnimh.

Níor cheart go mbeadh aon stór breise ar bharr an bhoinn níos mó ná 2 stór i gceantair ina bhfuil airde na bhfoirgneamh atá ann

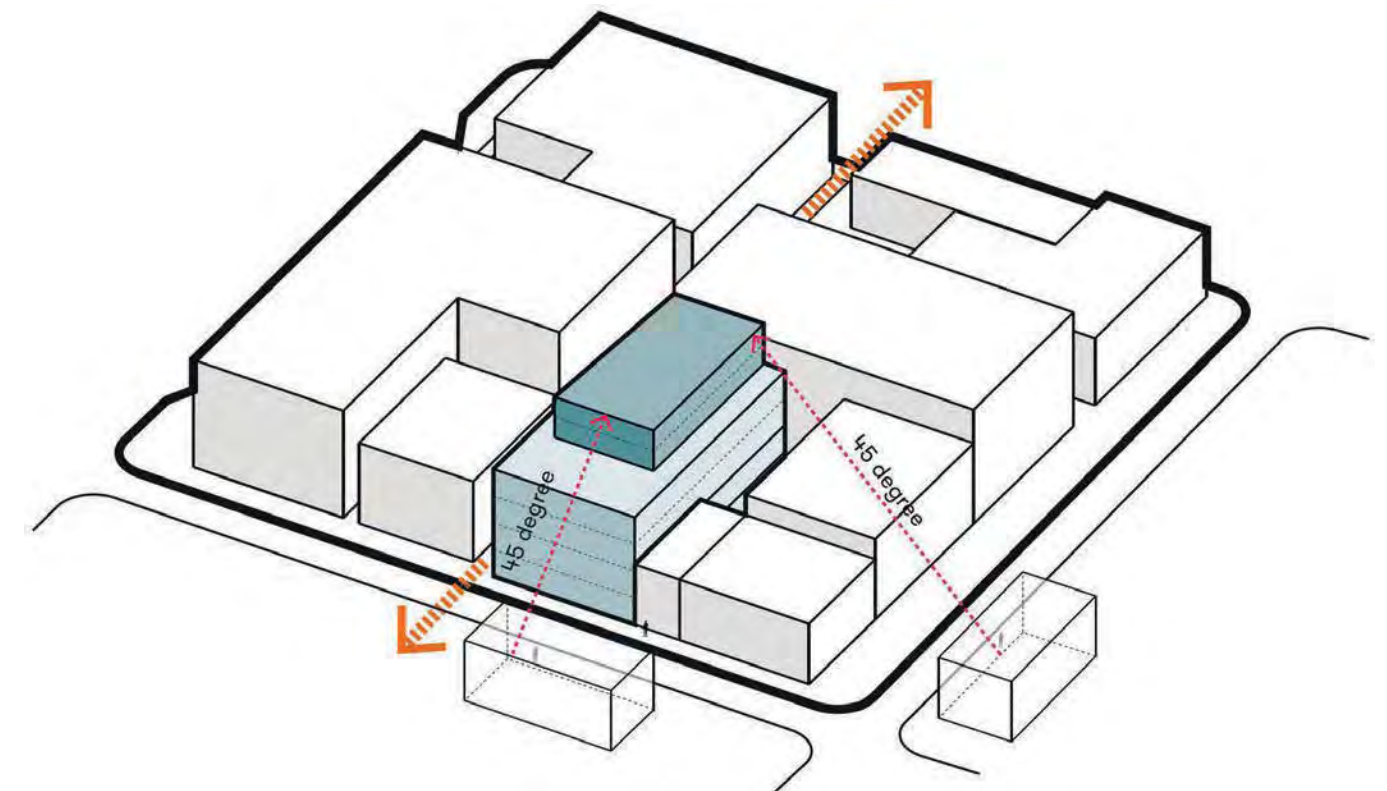


Figiúr 7.4: Inlínadh Plota Dhomhan

Léiriú agus Trédhearcacht Aghaidhe:

- Ba cheart aghaidh forbartha láithreáin bhig a chur in iúl le hábhair ardcháilíochta, le gnéithe dearaidh a oireann d'fhoirgnimh chomharsanachta agus a chuireann le scála coisithe.

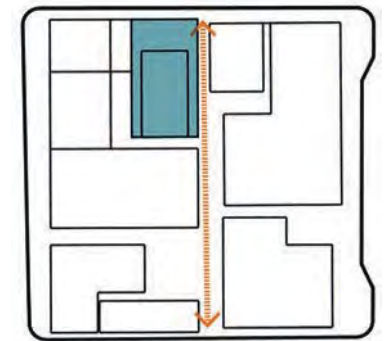
I plota níos doimhne, is féidir freastal ar fhoirgneamh níos airde ar an gcoinníoll go gcuirtear uillinn 45 céim ar aghaidh agus ar thaobh an fhoirgnimh chun a chinntiú go bhfanann na conairí amhairc gan bhad.



Figiúr 7.3: Bloc Tipiciúil - Láithreán Inlíonta Beag

Sráid-dreach agus Dearadh Tírdhreacha:

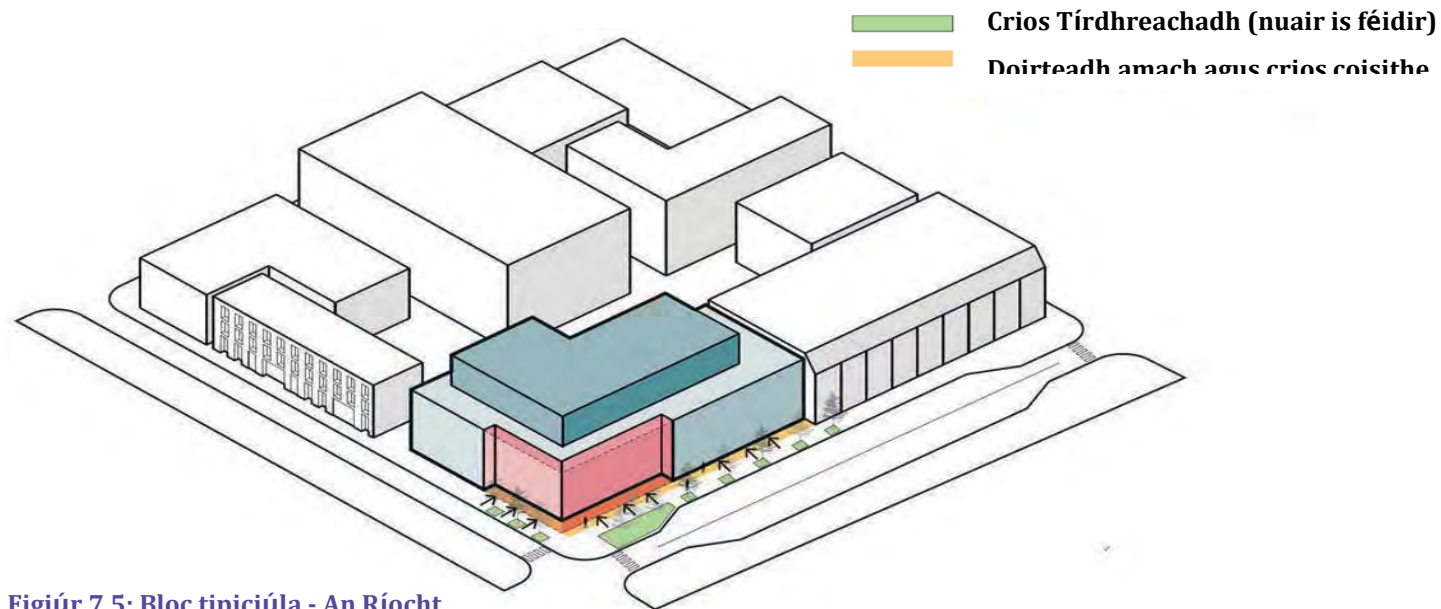
- Ní mór d'iarratais ar limistéir d'airde breise an sráid-dreach poiblí in aice láimhe a chothabháil, a fheabhsú nó a chomhlánú nuair is cuí.



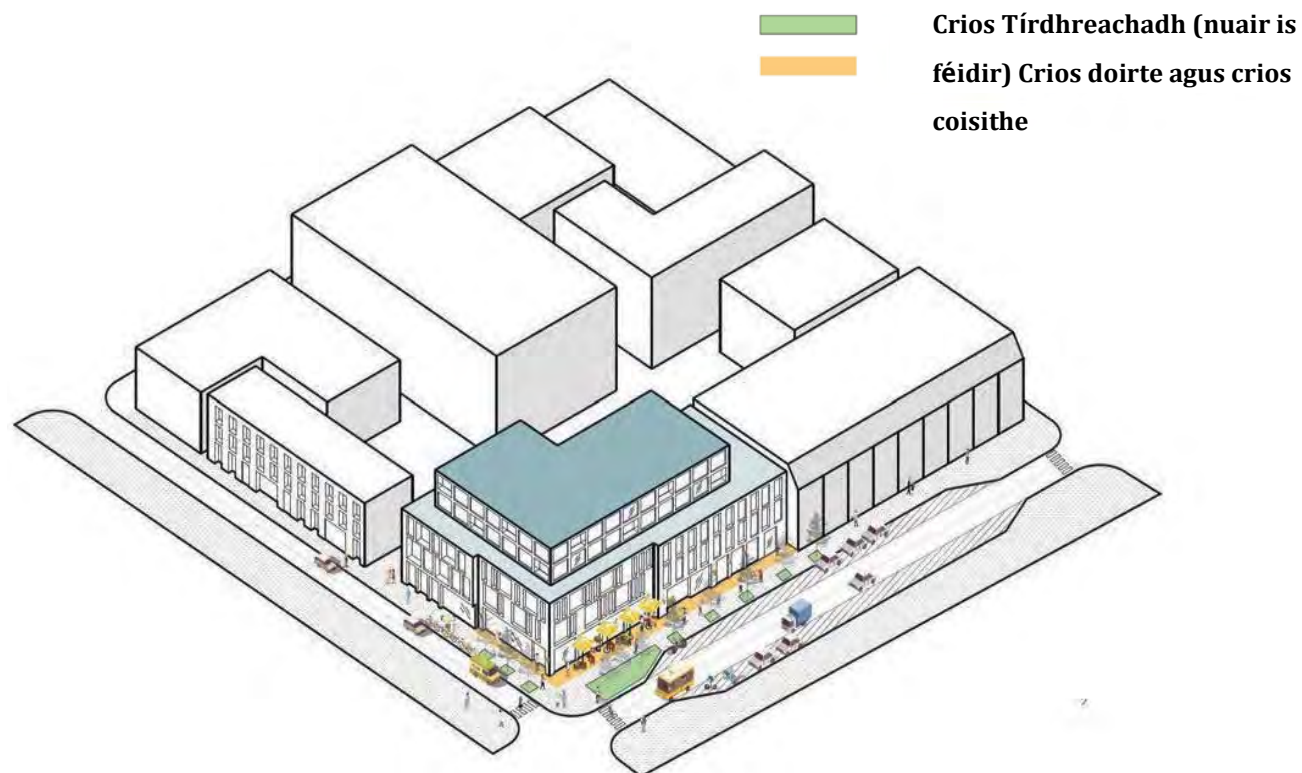
Feabhsú na Ríochta Poiblí

Is féidir le gnéithe ailtireachta cosúil le slánachair ag coirnéil cabhrú le béim a chur ar bhealaí isteach chuig foirgnimh níos airde feabhas a chur ar an ríocht phoiblí trí chrios doirte a thairiscint ar féidir leis an tsráid a bheochan.

Is féidir le slánachar spás idirghníomhaíochta a chur ar fáil freisin idir taobh istigh an fhoirgnimh, mar shampla caiféanna agus a ríocht phoiblí in aice láimhe.

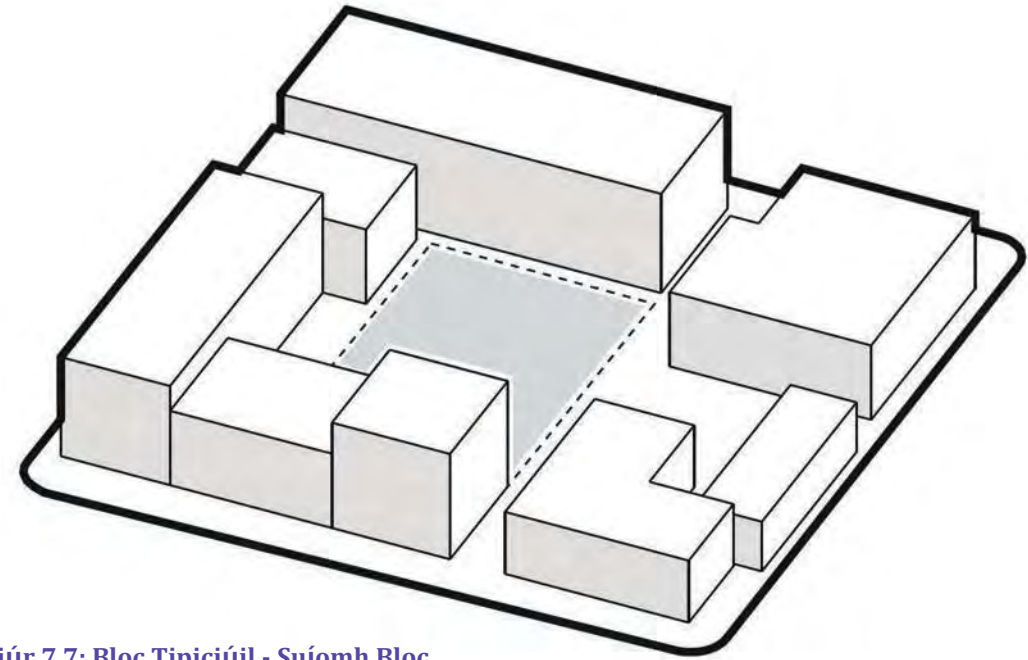


Figiúr 7.5: Bloc tipiciúla - An Ríocht



Figiúr 7.6: Bloc tipiciúla - Feabhsúcháin ar an Ríocht Phoiblí

Bloc Lárionaid a Fhorbairt



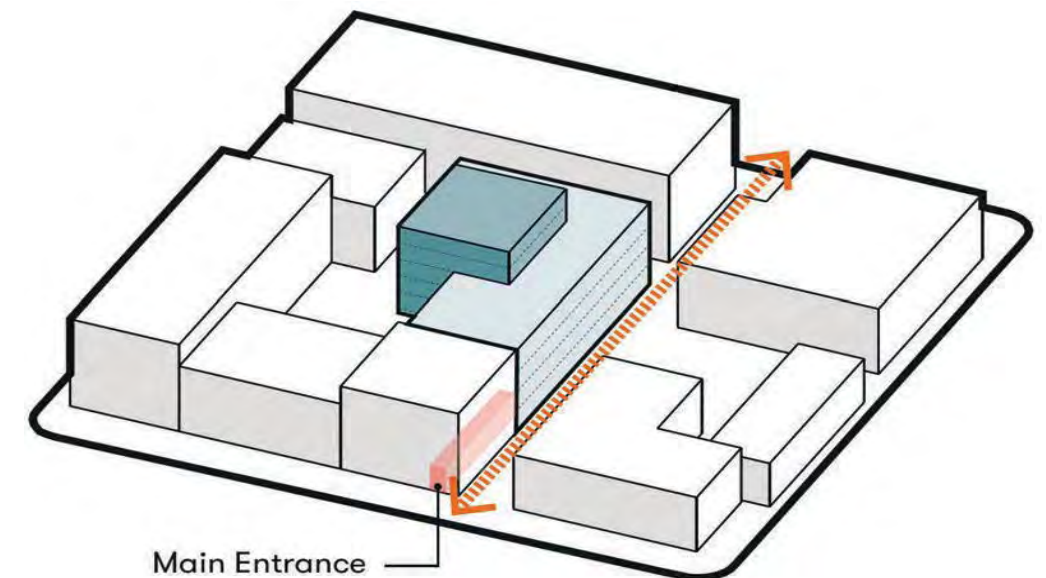
Figiúr 7.7: Bloc Tipiciúil - Suíomh Bloc

Nuair a bhíonn deis ann forbairt laistigh de bhloc, ba chóir bunfhoirgneamh comhsheasmhach a choinneáil a oireann do na foirgnimh in aice láimhe. Cheadódh an coinníoll seo stórtha breise os cionn an bhunfhoirgnimh, toisc gur beag an tionchar scátha agus radhairc de ghnáth mar gheall ar a suíomh lárnach.

I láithreán mar seo, ba cheart lána a thabhairt isteach chun bonn an fhoirgnimh a nascadh leis an tsráid. Féadtar

bealach isteach a thabhairt don tíopeolaíocht seo tríd an bhfoirgneamh a nascadh le foirgneamh atá aghaidh ar shráid.

Is féidir le slánachar spás idirghníomhaíochta a chur ar fáil freisin idir taobh istigh an fhoirgnimh, mar shampla caiféanna agus an ríocht phoiblí in aice láimhe.



Figiúr 7.8: Bloc Tipiciúil - Láithreán Inlíonta Bloc Lárionaid

Forbairt bloic/láithreáin mhóir

Le hathfhorbairt láithreáin mhóir nó bloc, tugtar deis uathúil feabhas suntasach a chur ar an gcathairdhreach ar an ríocht phoiblí. Mar aon le limistéir bhreise airde, cruthaíonn méid na hathfhorbartha sin deiseanna do *inter alia* feabhsuithe ar an ríocht phoiblí cosúil le spás páirce nua, cosáin níos leithne, sráid-dreach, plandú crann agus naisc lárbhloic.

Cad is bloc/láithreán mór ann?

Is éard is bloc/láithreán ann ná athfhorbairt a chuimsíonn bloc iomlán nó tromlach de bhloc de ghnáth. Déanfar athfhorbairt ar láithreán mór ar roinnt dáileachtaí forbartha atá comhdhéanta de chuid mhór den bhloc nó den chuid is mó dá phríomhéadanais.

Anailís ar leibhéal an tsuímh, leibhéal na mbloc agus an comhthéacs mórthimpeall

Ní mór go léireodh breithnithe maidir le limistéir airde do bhlocanna agus do shuímh mhóra an chaoi a n-oireann an fhorbairt a bheartaítear don chomhthéacs comharsanachta atá ann faoi láthair agus a threisióinn sí é. Is gnách go mbíonn máistirphlean de dhíth ar chineálacha forbartha dá leithéid agus áireofar anailís ar leibhéal an láithreáin, ar leibhéal na mbloc agus ar an gcomhthéacs mórthimpeall. Ní mór do thogra measúnú a dhéanamh ar chomhthéacs reatha an láithreáin, an bhloc agus an comhthéacs mórthimpeall air.

Ar leibhéal an láithreáin/bhloic beidh na nithe seo a leanas san áireamh san anailís:

- Toisí agus cruth an tsuímh;
- Athrú topagrafach;
- Comhsheasmhacht foriomlán blocbhallaí sráide;
- Dáileadh airde foriomlán ar bhloc nuair is infheidhme;
- Úsáidí talún lena n-áirítear úsáid íogair laistigh den bhloc;
- Láithreáin laistigh de na bloic a bhfuiltear ag súil go n-athróidh siad agus láithreáin a bhfuiltear ag súil go bhfanfaidh siad gan athrú;
- Gaol le struchtúr(aí) oidhreachta ar an mbloc ;
- Clúdach crann aibí atá ann faoi láthair;
- Sráid-dreach in aice láimhe; agus
- Ba cheart bloc coincheapúil a dhéanamh chun tuiscint a fháil ar an gcaoi a bhféadfadh an chuid eile den bhloc forbairt a dhéanamh le himeacht ama.

Ar leibhéal an chomhthéacs máguaird agus struchtúr na cathrach

áireofar san anailís:

- Comhsheasmhacht airde trasna agus in aice leis an suíomh;
- Suíomh sainchomharthaí tíre agus príomhchonair radhairc;
- Gaol le struchtúr oidhreachta in aice láimhe;
- Sainnithint de Limistéir Charachtair laistigh den Chathair, de réir Cuid 5 den Straitéis seo;
- Ordlathas Sráide, feidhm agus carachtar;
- Spás oscailte poiblí agus príobháideach;
- Ordlathas sráide, feidhm agus carachtar sráid-dreacha in aice láimhe;
- Úsáidí íogaire talún; agus
- Athbhreithniú ar na láithreáin mórthimpeall a bhfuiltear go dtiocfaidh athrú orthu le himeacht ama.

Treoracha Straitéis Airde do bhloc nó do láithreán mór

Seo a leanas treoracha straitéise airde do bhloc nó do láithreán mór. Sna príomhthreoracha, tugtar aghaidh ar ghnéithe éagsúla de thionscadail mar atá leagtha amach thíos.

Trasdul agus Scála Oiriúnach:

- Ní mór d'fhoirgnimh nua agus limistéir le haghaidh airde bhreise a léiriú conas a luíonn an fhorbairt a bheartaítear sa chomharsanacht atá ann cheana agus conas a threisióinn sí í trí:
 - * Dea-chomhréir sráide a chothabháil
 - * Trasdul cuí a chruthú nuair a bhíonn sé in aice le struchtúir chónaithe agus oidhreachta ar scála níos ísle, trí úsáid a bhaint as slánachair, céimeanna siar agus plána uilleach.

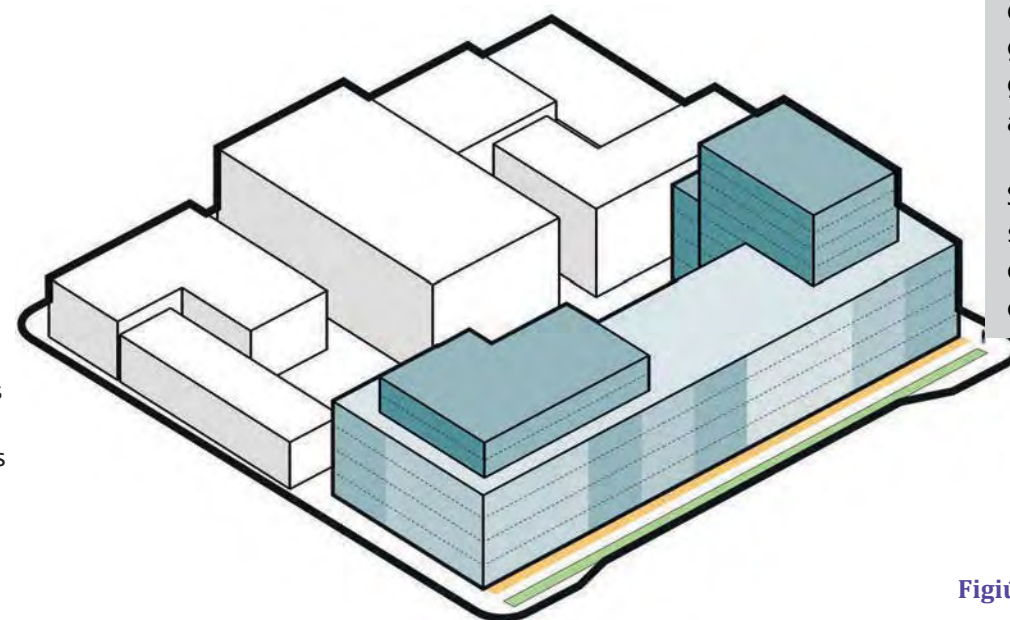
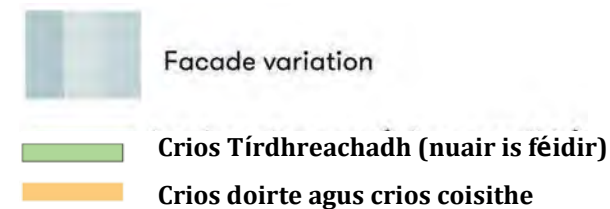
Socrúchán foirgnimh, ríocht phoiblí agus bealaí isteach:

- Ba chóir foirgnimh a lonnú chun balla na sráide a chríochnú nuair is cuí agus teacht go ginearálta le slánachair na bhfoirgneamh in aice láimhe chun imeall sráide comhsheasmhach a chruthú;
- Ba cheart féachaint ar dheiseanna do ríocht phoiblí bhreise ar nós cosáin níos leithne, sráid-dreach feabhsaithe, plandú crann agus plás/páirc phoiblí mar chuid den athfhorbairt ar bhloc nó ar láithreán mór. D'fhéadfadh é seo a bhaint amach trí:
 - an foirgneamh a shocrú siar feadh príomhéadanais nó ag crosbhealach. Ba chóir anailís cheart a dhéanamh ar nochtadh gréine/scátha, feidhm agus ordlathas sráide, úsáid talún agus radhairc, srl. chun an suíomh is fearr a aimsiú le haghaidh feabhsúcháin ar an ríocht phoiblí;

- Ba cheart féachaint ar dheiseanna do naisc lárbhloic, lena n-áirítear naisc do choisithe agus d'fheithiclí, go háirithe i gcás bloc fada agus i gcás ina gcuirfeadh síneadh nádúrtha naisc den sórt sin eangach sráide i gcrích;
- Beidh príomhbhealach isteach an fhoirgnimh infheicthe, dea-shainithe, chun tosaigh ar an bpríomhshráid agus beidh rochtain air ón siúlán poiblí in aice leis;
- Ar feadh príomhshráide, ba cheart go mbeadh na príomhphasáistí agus bealaí isteach miondíola ar leibhéal na sráide; agus
- Féadfaidh foirgnimh chúinne an príomhbhealach isteach a lonnú ag an gcúinne nó níos mó ná bealach isteach amháin a bheith acu.

Láithreáin fheiceálacha agus Radhairc ón Ríocht Phoiblí:

- Iarratas ar limistéir d'airde bhreise a theastaíonn chun radhairc i dtreo láithreáin fheiceálach ón ríocht phoiblí a chothabháil nó a fheabhsú;
- Ba cheart an limistéar d'airde bhreise a mheas lena chinntiú go bhfuil an radharc ar shuíomh feiceálach frámaithe go cuí agus feabhsaithe;
- Laghdú ar airde, slánachar, cúlchéimnithe agus d'fhéadfadh go mbeadh gá le plána uilleach; agus
- Beidh measúnú tionchair radhairc ag teastáil le haghaidh iarratais ar airde limistéir bhreise ina bhféadfadh tionchar a bheith ag radhairc ar láithreáin fheiceálacha ón ríocht phoiblí.



Scála agus Airde Bhunfhoirgnimh, Treoshuíomh agus Barr an Fhoirgnimh:

- Ba chóir go mbeadh meas ag airde ar na hingearchlónna sráide seanbhunaithe nuair is cuí;
- Áit a bhfuil meascán d'airde foirgnimh ann, ba cheart an airde a chinneadh bunaithe ar phríomhlíne dín na sráide agus ar an gcomhthéacs máguaird;
- Is féidir limistéir airde a chuireann béim ar an ingearchló atá ann faoi láthair a mheas. Ba cheart limistéir airde bhreise os cionn an bhalla sráide seanbhunaithe, suas go dtí 2 stór go ginearálta, de réir na 'Moltaí d'Fhoirgnimh Arda', a chur siar ó líne uchtbhalla airde bhalla na príomhshráide thart ar 2 go 3m agus/nó nach mbainfeadh sé ó charachtar foriomlán na sráide;
- Is féidir suíomhanna cúinne a mheas le haghaidh airde breise, ag baint úsáide as na 'Modhnóirí', chun cabhrú le haimsiú bealaí áitiúla a fheabhsú;
- Is féidir limistéir airde atá suite laistigh den láithreán a mheas bunaithe ar thionchar amhairc ón ríocht phoiblí/sráid agus ar thionchar ar mhaoin in aice láimhe; agus
- D'fhéadfadh go mbeadh measúnú tionchair radhairc ag teastáil le haghaidh airde limistéar breise.

Sa chás gur féidir fad amháin de bhloc a athfhorbairt, ba chóir go soláthródh sé balla uirbeach leanúnach agus go gcuimseodh sé athrú aghaidhe chun spéis amhairc a chruthú do choisithe. Ba cheart go mbainfeadh gnéithe ailtireachta ar an aghaidh leis an gcomhthéacs mórthimpeall chun nasc amhairc a choinneáil.

Sa chás seo, féadtar foirgneamh níos airde a sholáthar ar bharr an bhunfhoirgnimh, ar choinníoll go bhfuil slánachar flaithiúil os comhair na sráide agus na bhfoirgneamh in

Figiúr 7.9: Bloc Tipiciúil - Athfhorbairt Mhór

Foirgneamh Sainchomhartha

Bainfidh airde Foirgneamh Sainchomhartha leis an airde chomhthéacs atá ann faoi láthair agus ba chóir go n-úsáidfí slánachar agus plána uilleach 45 céim, ón taobh eile den tsráid in aice láimhe chun a shuíomh a chinneadh.

Ba cheart go mbeadh pláta urláir foirgneamh Sainchomhartha 750 méadar cearnach ar a mhéad d'fhoirgneamh cónaithe agus ba cheart go gcuirfeadh a threoshuíomh teorainn le tionchar scátha agus príobháideachta ar an limistéar poiblí agus ar na maoinne in aice láimhe. Féadfar an t-uaschlár urláir le haghaidh oifigí a mhéadú faoi réir anailíse tionchair.

Ba chóir barr na bhfoirgneamh sainchomhartha nua a dhearadh le cur go cuí le cáilíocht agus le carachtar an tírdhreacha cathrach. Maidir le cur in iúl agus trédhearcacht aghaidhe, ba chóir go ndéanadh foirgneamh sainchomhartha atá is lu aige ar an gcomhthéacs reatha. Seirbhísiú agus rochtain pháirceála níor cheart gur ó shráid ard, os comhair páirce poiblí, sainchomharthaí tíre nó foirgnimh thábhachtacha eile iad; agus

- Níor cheart go mbeadh seirbhísiú agus páirceáil le feiceáil ón tsráid.

Airde Urlár na Talún agus Beochan Sráide:

- Ba cheart go mbainfeadh airde an chéad urláir le hurláir talún foirgnimh in aice láimhe. Moltar go ginearálta íosmhéid de 4.5m;
- Ar an bPríomhshráid, ba chóir go mbeadh urlár na talún an-trédhearcach agus inrochtana go díreach ó na cosáin phoiblí; agus
- Spreagtar úsáidí cónaithe ar an mbunurlár chun bealaí isteach aonair a bheith acu chun an tsráid a bheochan. Ba cheart an bunurlár sna haonaid seo a ardú beagán ó leibhéal na talún thart ar 0.9m.

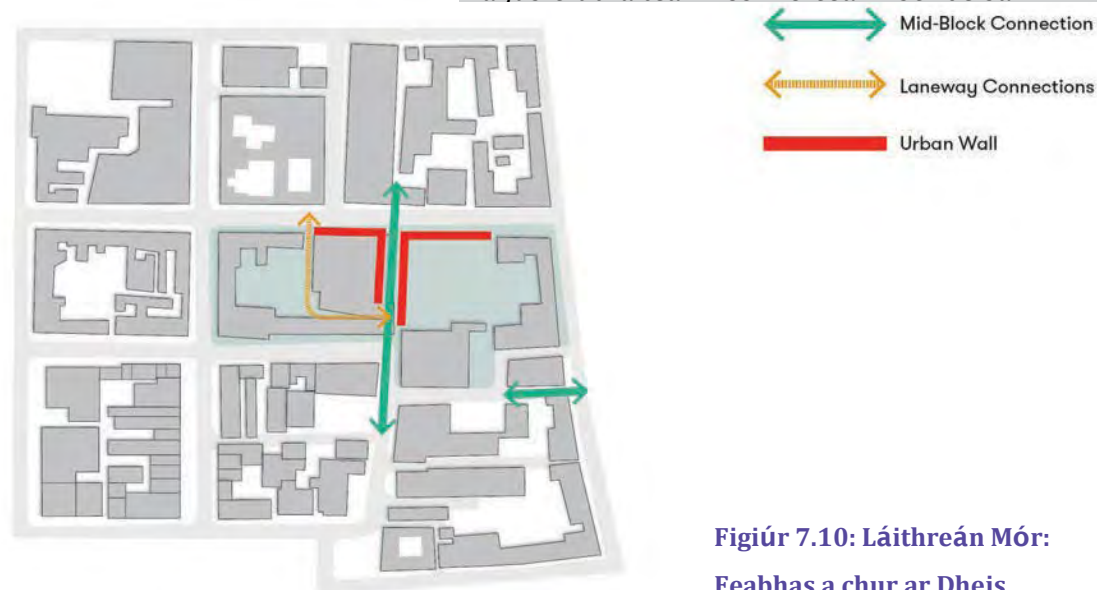
Léiriú agus Trédhearcacht Aghaidhe:

- Ní mór aghaidheanna bloc nó athfhorbairt láithreáin mhóra a chur in iúl go cúramach agus meas a léiriú ar charachtar a gcomhthéacs. Ba cheart aghaidheanna na bhforbairtí sin a chur in iúl le hábhair ardchaighdeán agus le heilimintí dearaidh a oireann do na foirgnimh in aice láimhe agus a chuireann le scála coisithe.

Sráid-dreach agus Dearadh Tírdhreacha:

- Ní mór d'iaratas ar limistéir d'airde breise de bhloc nó de shuíomh mór an sráid-dreach poiblí in aice láimhe a fheabhsú nuair is cuí.

Nuair a bhíonn deis ann láithreán mór a athfhorbairt, ba cheart tosaíocht a thabhairt do nascacht leis na bloic mórthimpeall. Má bhrístear láithreán mór ina bhloic gráin níos míne, feabhsaíonn sé póiriúlacht an láithreáin, ceadaíonn sé d'éagsúlacht tógtha ón gCathair agus cruthaítear níos mó ceann scríbe sa



Figióir 7.10: Láithreán Mór: Feabhas a chur ar Dheis

Forbairt ag na Céanna/Cois Uisce

Is deis uathúil é forbairt na gCéanna agus ceantair eile ar feadh na Sionainne chun leanúint le hathrú Luimnigh mar "Éadanas Uisce den Scoth" mar atá beartaithe i bPlean Eacnamaíoch agus Spásúlachta Luimnigh 2030. Ní mór forbairt na láithreán seo a sheachadadh trí shármhaitheas trí dhearadh, nascacht fheabhsaithe idir an Abhainn agus an Chathair, trí chur le beochan imeall an uisce agus bailedhreach ardchaighdeán a sheachadadh. Ba chóir go léireodh ailtireacht na bhfoirgneamh arda feadh an chladaigh íomhá nua-aimseartha, chomhaimseartha.

Anailís mar chuid de mháistirphlean ar leibhéal an tsuímh, leibhéal na mbloc agus an comhthéacs cois uisce

Ba chóir go ndéanfaí breithniúcháin maidir le limistéir airde le haghaidh forbartha ag na Céanna/Éadanas Uisce mar chuid de phróiseas máistirphlean. Breathnófar sa phróiseas máistirphlean ar shráideanna inmheánacha nua, naisc lárbhloic, páirceanna agus feabhsúcháin eile ar an ríocht phoiblí. Ní mór do thogra measúnú a dhéanamh ar chomhthéacs reatha an láithreáin, an bhloc, an gaol leis an Abhainn chomh maith leis an gcomhthéacs mórthimpeall air.

Ar leibhéal an láithreáin/bhloic beidh na nithe seo a leanas san áireamh san anailís:

- Toisí agus cruth an tsuímh;
- Athrú topagrafach;
- Comhsheasmhacht foriomlán blocbhallaí sráide;
- Dáileadh airde foriomlán ar bhloc nuair is infheidhme;
- Úsáidí talún lena n-áirítear úsáid íogair laistigh den bhloc;
- Ba cheart breithniú a dhéanamh ar láithreáin laistigh de na bloic a bhfuiltear ag súil go n-athróidh siad agus láithreáin a bhfuiltear ag súil go bhfanfaidh siad gan athrú;
- Gaol le struchtúr(aí) oidhreachta ar an mbloc;
- Clúdach crann aibí atá ann faoi láthair;
- An sráid-dreach cóngarach agus gaol leis an phromanáid cois uisce; agus
- Ba cheart bloc coincheapúil a dhéanamh chun tuiscint a fháil ar an gcaoi a bhféadfadh an chuid eile den bhloc forbairt a dhéanamh le himeacht ama.

Ar an chomhthéacs máguaird agus struchtúr na cathrach áireofar san anailís:

- Comhsheasmhacht airde trasna agus in aice leis an suíomh;
- Sainchomharthaí agus príomhradharc ar an gconair /conairí;
- Gaol le struchtúr oidhreachta in aice láimhe;
- Gaol le foirgnimh arda atá ann cheana féin;
- Sainaithint Limistéir Carachtair an tsuímh laistigh den Chathair, de réir Cuid 5 den Straitéis seo;
- Ordlathas Sráide, feidhm agus carachtar;
- Spás oscailte poiblí agus príobháideach;
- Ordlathas sráide, feidhm agus carachtar sráid-dreacha in aice láimhe;
- Úsáidí íogaire talún; agus
- Athbhreithniú ar na láithreáin mórthimpeall a a bhfuiltear ag súil go dtiocfaidh athrú orthu le himeacht ama.

Treoracha Straitéise Airde do láithreáin cois uisce/cé

Seo a leanas na treoracha straitéise airde do láithreáin cois uisce/ar an gcé. Sna príomhthreoracha, tugtar aghaidh ar ghnéithe éagsúla de thionscadail mar atá leagtha amach thíos.

Trasdul agus Scála Oiriúnach:

- Ní mór d'fhoirgnimh nua agus limistéir le haghaidh airde breise a léiriú conas a luíonn an fhorbairt a bheartaítear agus a threisiónn sí an t-éadan le huisce atá ann cheana féin ach freisin a chinntiú go n-oireann sé go cuí le 'Taobh na Cathrach' den fhorbairt. D'fhéadfadh go mbeadh gá le haistriú cuí chuig struchtúir chónaithe agus oidhreachta ar scála níos ísle in aice láimhe le húsáid a bhaint as slánachair, céimeanna siar agus plána uilleach.

Socrúcháin foirgnimh, ríocht phoiblí agus bealaí isteach:

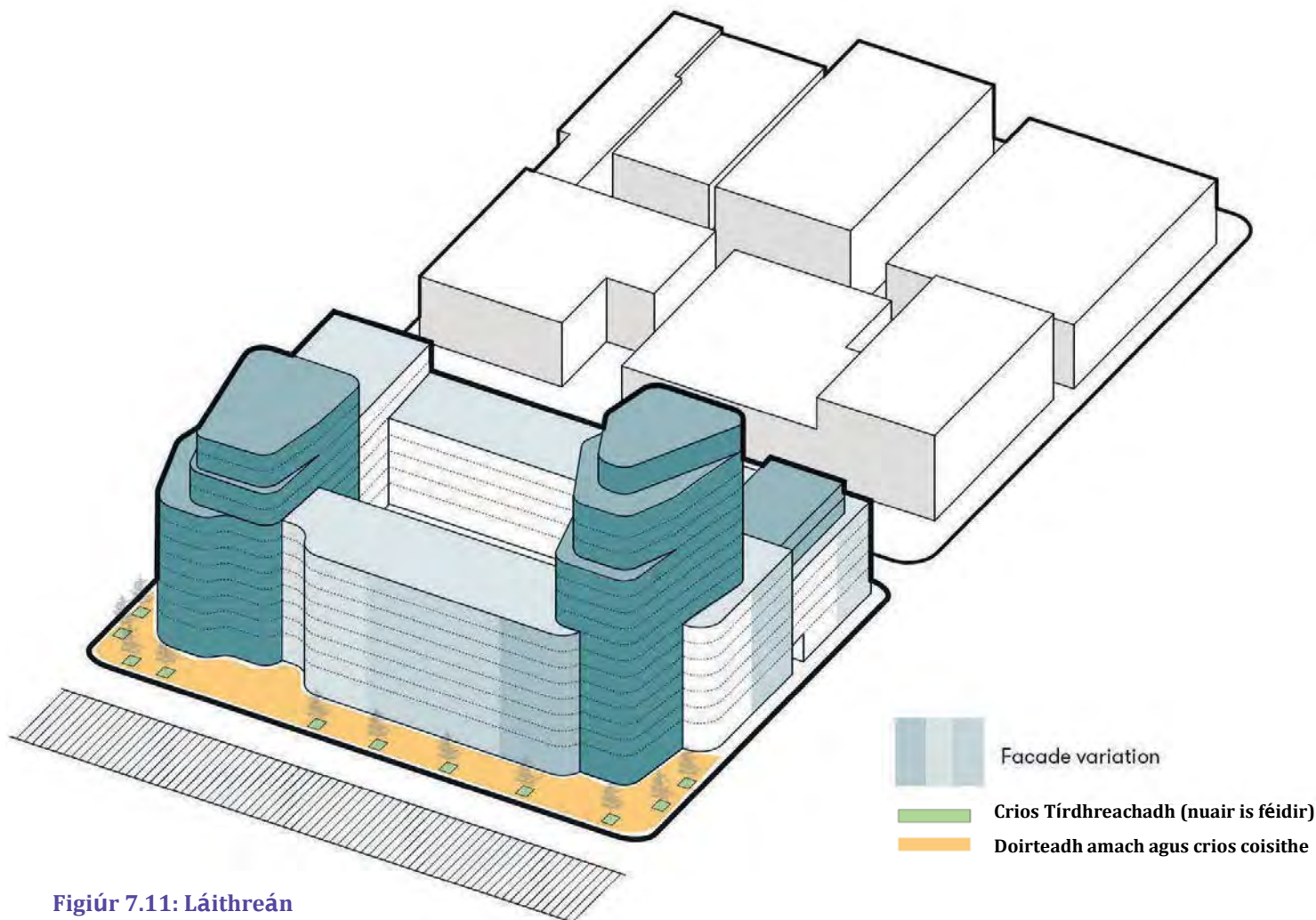
- Beidh foirgneamh suite chun balla láidir sráide a chruthú feadh na sráideanna poiblí go léir;
- Ba cheart imeall foirgnimh chomhsheasmhach a chruthú le taobh na habhann. D'fhéadfadh go mbeadh gá le himeall na maoinne, timpeall 6m ó cholbha na sráide go dtí an aghaidh tosaigh a bheith ag teastáil chun an ríocht phoiblí a fheabhsú agus dóthain spáis a sholáthar do shiúlán coisithe flaithiúil agus spás doirte do chaiféanna, ardáin;

- Ba cheart féachaint ar dheiseanna do ríocht phoiblí breise ar nós plásanna/páirceanna poiblí mar chuid den athfhorbairt ar láithreáin mhóra ar an gcéibh agus cois uisce. D'fhéadfaí é seo a bhaint amach tríd an bhfoirgneamh a shocrú siar ag acomhal. Ba chóir anailís cheart a dhéanamh ar nochtadh gréine/scáth, radhairc ar an Abhainn, srl. chun an suíomh is fearr a aimsiú le haghaidh feabhsúcháin dá leithéid;
- Ba cheart féachaint ar dheiseanna do naisc lárbhloic, lena n-áirítear do choisithe agus d'fheithiclé, go háirithe i gcás bloc fada, chun rochtain ar an Abhainn a fheabhsú;
- Ba chóir go mbeadh príomhbhealach isteach an fhoirgnimh suite ar thaobh na habhann, go mbeadh sé an-infheicthe, dea-shainithe, agus go mbeadh rochtain air ón siúlán poiblí in aice leis;
- Féadfaidh foirgnimh chúinne an príomhbhealach isteach a lonnú ag an gcúinne, i dtreo acomhal feiceálach; agus
- Maidir le suíomh domhain le héadan ar an Abhainn chomh maith le 'Taobh na Cathrach', ba cheart an dá cheann a aithint mar thábhachtach agus bealaí isteach agus úsáid a bhaineann leis an talamh a áireamh.

Ar feadh an éadanas uisce, níl foirgnimh níos airde teoranta d'fhabhtálacha toisc go bhfuil riosca teoranta ann go mbeidh tionchar scátha ar aon fhoirgneamh mórthimpeall.

Is féidir le foirgnimh arda feadh an chladaigh tréithe sainchomhartha a ghlacadh mar gheall ar a n-airde mhéadaithe. Ar an gcaoi chéanna is féidir le bunfoirgnimh méadú freisin; ba chóir a thabhairt faoi deara, áfach, gur chóir go bhfanadh bonn foirgneamh comhsheasmhach feadh imeall an uisce. I Luimneach tá idir 6 agus 10 stór i go leor de na bunáiteanna atá ann.

Ba cheart go mbreathnódh aon fhoirgneamh arda nua ar an ngaol leis na foirgnimh arda atá ann cheana féin feadh an chladaigh, lena n-áirítear an éifeacht iomlán de struchtúir arda iolracha. Chun an éifeacht iomlán atá ag struchtúir arda ar an ábhar mórthimpeall a laghdú, moltar iad seo a bhraisliú áit a bhfuil patrún d'fhoirgnimh arda.



Figiúr 7.11: Láithreán

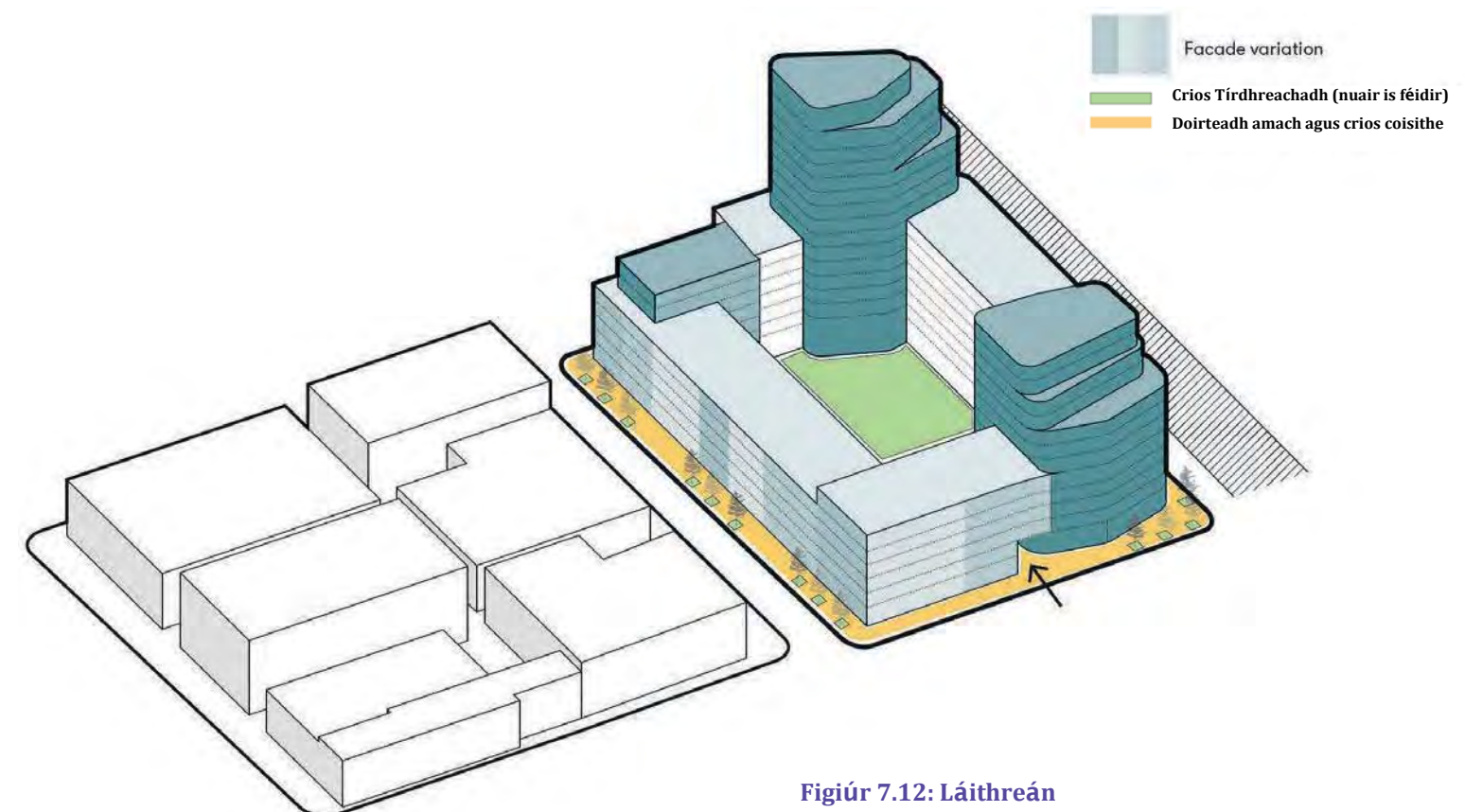
Scála agus Airde Bhunfoirgnimh, Treoshuíomh agus Barr an Fhoirgnimh:

- Beidh raon airde na bhfoirgneamh feadh na gCéanna agus éadanas uisce ó thaobh airde, go dtí sainchomhartha go foirgnimh gheataí de réir 'Aicmithe na bhFoirgneamh Ard';
- Ba chóir go gcruthódh an t-ingearchló airde bhalla sráide comhsheasmhach a fhreagraíonn go dlúth do shaintréithe agus scála riachtanach na Sionainne agus na bhfoirgneamh atá ann cheana féin;
- Maidir le láithreáin a bhfuil an dara éadanas acu feadh taobh na cathrach, ba cheart go mbeadh meas ag airde ar na hingearchlónna sráide bunaithe nuair is cuí agus go n-oireann sé don chomhthéacs mórthimpeall;
- Ar feadh éadan na habhann, d'fhéadfadh sé go mbeadh ardú ar airde an fhoirgnimh, de réir scála suas i dtreo crosbhealaí an droichid, oiriúnach chun inléiteacht na bpointí isteach a fheabhsú agus chun ómós áite a shainiú;
- Ba chóir suíomh foirgneamh nua níos airde, sainchomhartha agus geata a anailísiú lena ngaol le foirgnimh shuntasacha reatha ar nós an Foirgneamh 'Riverpoint' agus an tÓstán Clayton, chun comhdhéanamh an bhraisle a threisiú;
- Ba chóir go mbeadh éadanas díreach ag foirgnimh i dtreo na hAbhann. Ba cheart pláta urláir foirgnimh nua níos airde, sainchomhartha nó geata a bheith treoshuite lena thaobh níos giorra ar aghaidh an fhoirgnimh.

- Abhainn chun bacainní amhairc ar an Abhainn a theorannú. Ba cheart anailís a dhéanamh freisin ar shuíomh agus ar threoshuíomh foirgnimh arda chun tionchair scátha ar réadmhaoin, páirceanna agus promanád na habhann mórthimpeall a íoslaghdú;
- Ba chóir barr na bhfoirgneamh nua níos airde, sainchomhartha agus tairsí a dhearadh chun cur go cuí le cáilíocht agus le carachtar an tírdhreacha; agus
- I gcás foirgnimh níos airde, sainchomhartha agus geataí, ba cheart trealamh meicniúil dín agus trealamh cumarsáide eile a scagadh ó thaobh ailtireachta de agus a chomhtháthú i ndearadh agus mais an fhoirgnimh.

Láithreáin fheiceálacha agus Radhairc ón Ríocht Phoiblí:

- Ba cheart foirgnimh shainchomhartha atá ann faoi láthair a chosaint trí airde na bhfoirgneamh tadhlach agus in aice lámhe a rialú chun cáilíocht na radharc orthu a chothabháil; agus
- Ní mór tionchar iomlán na Sionainne a chur san áireamh agus foirgnimh ar airde á bhforbairt. Ba cheart measúnú a dhéanamh ar thionchar foirgnimh ar phríomhamhairc trí radhairc fhíoraithe feadh na Sionainne.



Figiúr 7.12: Láithreán

Seirbhísiú Láithreáin, Rochtain agus Páirceáil:

- Cosúil le láithreáin bloc agus móra, ba chóir go mbeadh rochtain ar sheirbhísiú agus ar pháirceáil ó lána bhloc laistigh nuair is féidir. Sa chás nach bhfuil bloclána istigh ann nó nach féidir é, nó sa chás go bhfuil an pháirceáil suite os cionn na talún taobh istigh den bhloc, ba cheart go mbeadh an rochtain suite ar an éadanas a bhfuil an tionchar is lú aige. Ba chóir go mbeadh rochtain sheirbhísithe agus pháirceála gan a bheith suite ar an éadanas atá os comhair na hAbhann nó os comhair páirce poiblí, sainchomharthaí tíre nó foirgnimh thábhachtacha eile;
- Níor cheart go mbeadh páirceáil agus seirbhísiú le feiceáil ón tsráid; agus
- Nuair is féidir rochtain sheirbhísithe agus pháirceála chóir a chur le chéile.

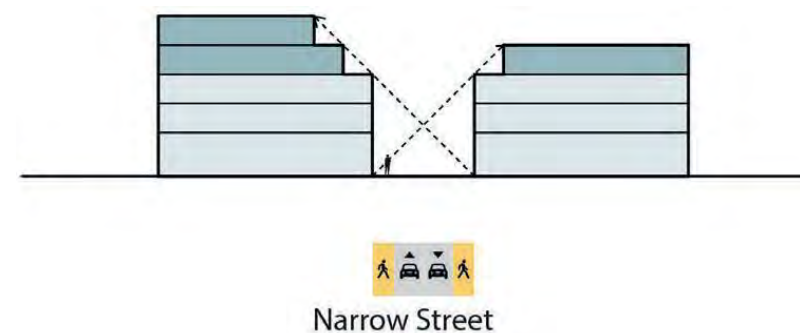
Airde an Bhun-Urláir agus Beochan Sráide:

- Ba cheart go mbainfeadh airde an chéad urláir le hurláir talún foirgnimh in aice láimhe. Moltar go ginearálta íosmhéid de 4.5m;
- Ba chóir go mbeadh bunurlár an fhoirgnimh atá os comhair na hAbhann thar a bheith trédhearcach agus inrochtana go díreach ón gcosán poiblí. Ba cheart go gcuirfeadh sé le beochan foriomlán an éadanas uisce le húsáid ghníomhach mar bhialanna, caiféanna, siopaí, etc.;
- Ba cheart go mbeadh úsáidí gníomhacha ag suíomhanna cúinne ag leibhéal na talún ag clúdach na gcoirnéal nuair is cuí; agus
- Maidir le láithreáin a bhfuil éadanas orthu ar thaobh na cathrach, ba chóir go gcaithfí le hurlár na sráide chun an comhthéacs reatha agus carachtar na sráide a oiriúnú, a homhlánú agus a fheabhsú.

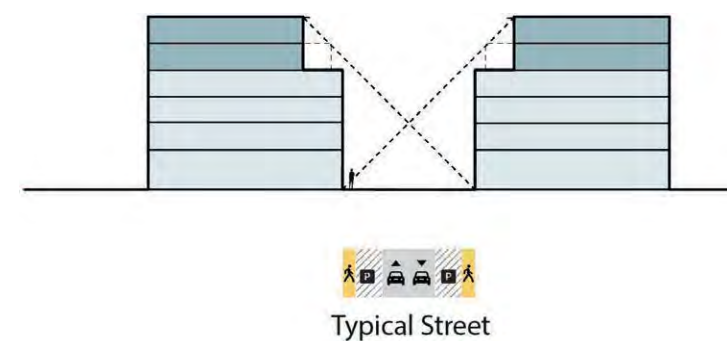
Sráid-dreach agus Dearadh Tírdhreacha:

- Ba chóir go bhfeabhsódh an sráid-dreach agus an dearadh tírdhreacha an sráid-dreach atá ann cheana féin lena n-áirítear an promanád cois uisce.

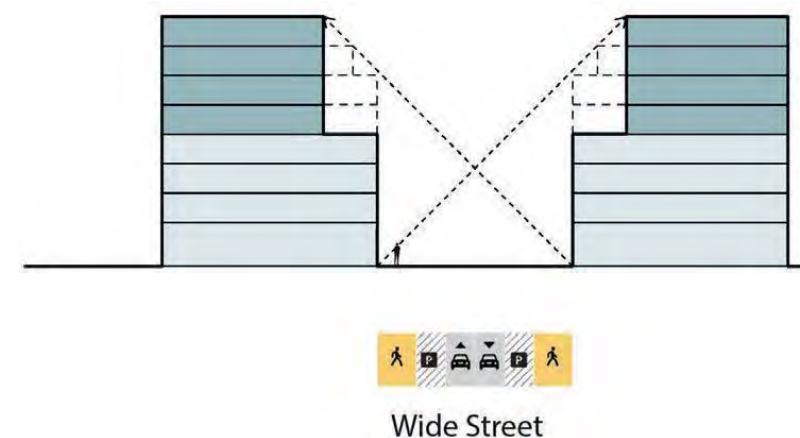
Prionsabail Ardleibhéil - Sráideanna



Is féidir le sráideanna cúnga freastal ar bhun de 3 stór gan tionchar mór scátha a bheith acu ar an ríocht poiblí.

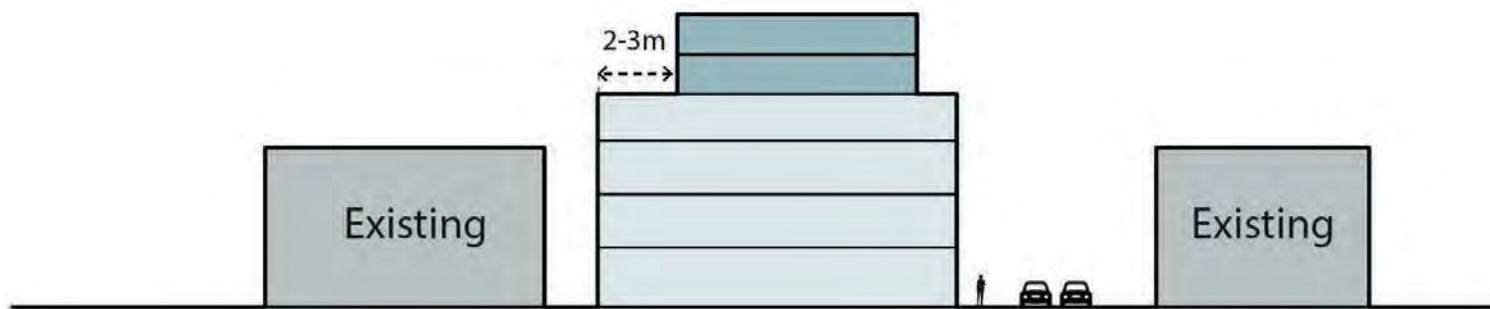


Is féidir le leithead na ngnáthbhóithre i Luimneach freastal ar bhun de 4 stór le stórais bhreise os cionn an bhun le slánachair.

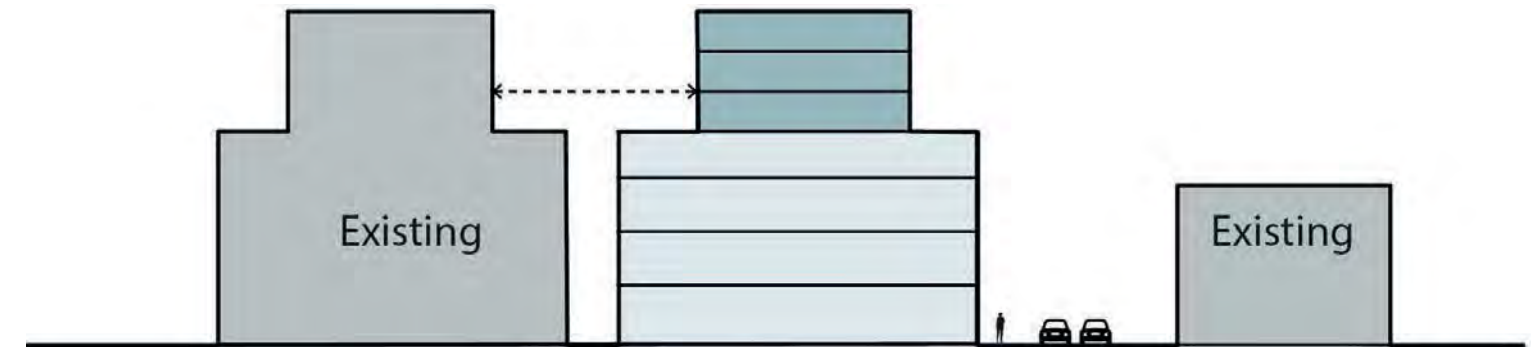


De réir mar a mhéadaíonn leithead an bhóthair, tá deis ann airde an bhun a mhéadú, nó stórais bhreise a chur os cionn an bhun le slánachair a urramaíonn an plána uilleach de 45 céim. Sa chás seo is féidir le foirgneamh a bheith suas le 8 stór agus cáilíocht na ríochta poiblí á chothabháil.

Prionsabail Ardleibhéil - Slánachair



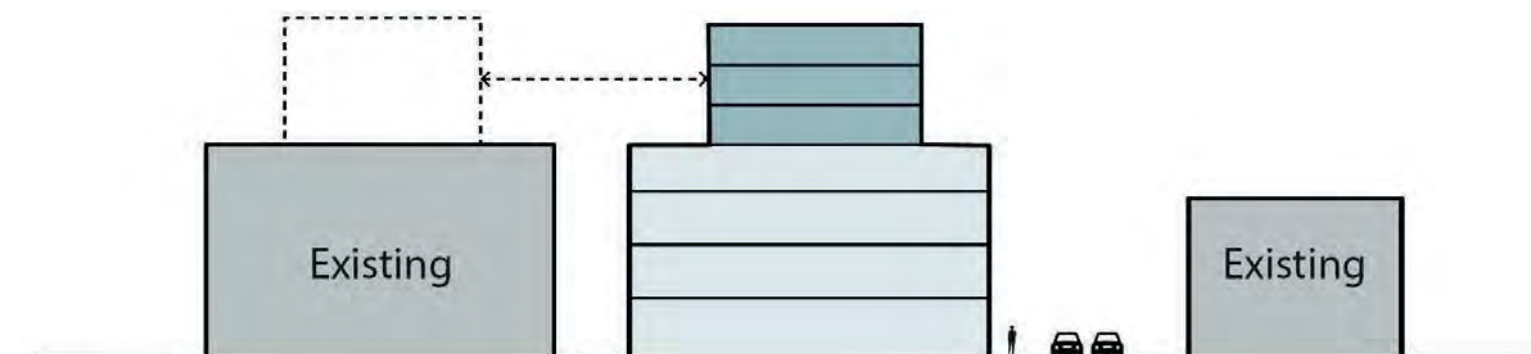
Má tá bonn an fhoirgnimh nua níos airde ná na foirgnimh in aice láimhe, ba cheart go n-urramódh aon stór breise os cionn an bhoinn íosmhéid slánachair de 2-3 méadar.



Má tá foirgneamh arda beartaithe in aice le foirgneamh ard atá ann cheana féin, ba cheart cúlú flaithiúil a chur ar fáil idir na toirteanna os cionn an bhoinn chun príobháideacht a chinntiú, solas leordhóthanach a sholáthar agus naisc radhairc a chothabháil.



Ar láithreán ina bhfuil iliomad foirgneamh atá ann cheana féin d'airde éagsúla, is féidir bonn a bheith ag foirgneamh nua atá ag teacht leis an bhfoirgneamh is airde ar an láithreán. Ba cheart go n-urramódh aon stór breise os cionn an bhoinn slánachair íosta de 3 mhéadar.



Má tá foirgneamh ard nua beartaithe ar shuíomh, ba cheart go smaoinodh aon stór breise os cionn an bhoinn ar fhoirgnimh arda amach anseo. Mar sin, moltar slánachar flaithiúil a choinneáil ó na foirgnimh in aice láimhe chun aon tionchar diúltach amach anseo a laghdú.

Forbhreathnú ar Thionchar Fhéideartha - Foirgnimh Arda

Réamhrá

Mar gheall ar ardú íseal dúchasach agus saintréithe airde Luimnigh atá comhsheasmhach den chuid is mó, beidh tionchar gan dabht ag tabhairt isteach foirgneamh arda ar an gcomhthéacs áitiúil, mar gheall ar a mais agus a n-airde. Tá foirgnimh arda inmhianaithe sna háiteanna cearta, ach ní bhaineann siad le gach áit. Nuair a bhíonn foirgnimh arda suite agus deartha go cuí agus “dea-phleanáilte” is féidir an ríocht phoiblí a fheabhsú, foirgnimh chomharsanachta a chomhlánú, agus cur le todhcháí inbhuanaithe.

Tá sé tábhachtach tuiscint a fháil ar chomhthéacs áitiúil an cheantair a mbeidh foirgnimh arda suite chun an freagra ceart dearaidh a chinneadh chun tionchair dhiúltacha a íoslághdú. Ní mór aon athrú a bhainistiú go híogair agus beidh measúnú cúramach ag teastáil ó gach togra foirgneamh arda ar an tionchar a d’fhéadfadh a bheith acu ar na comhthéacsanna áitiúla comhshaoil, sóisialta, eacnamaíoch agus comhfhorbairt áite.

Foirgnimh Arda – Tionchar Timpeallachta

D’fhéadfadh drochthionchar timpeallachta a bheith ag foirgnimh arda ar a suíomh féin agus ar cheantair in aice láimhe má dhéantar droch-phleanáil orthu. Léiríonn taithí gur féidir deireadh a chur le tionchair den sórt sin nó iad a mhaolú trí dea-phleanáil láithreáin agus dea-dhearadh ailtireachta. Chun tionchair fhéideartha dá leithéid a aithint agus athruithe deartha agus maolaithe cuí a mholadh, ba cheart an anailís seo a leanas a dhéanamh i gcomhar leis an athbhreithniú ar thograí foirgnimh arda.

Tionchair Gaoithe agus Scátha

Is iad na príomhthionchair timpeallachta a bhaineann le foirgnimh arda ná na cinn is cúis leis an mais foirgneamh níos airde a chruthaíonn gaotha agus scáthanna méadaithe ar mhaoin, ar shráideanna agus ar spásanna oscailte in aice láimhe. Maidir leis na gaoithe, tá caighdeáin forbartha ag go leor cathracha chun tionchair inghlactha a thomhas a sholáthraíonn an creat le haghaidh measúnú caighdeánaithe. De rogha air sin, d’fhéadfaí úsáid a bhaint as modhanna an chéad phrionsabail i gcomhar le measúnú níos mionsonraithe lena n-áirítear úsáid a bhaint as ionsamhlúcháin ar Dhinimic Sreabhán Ríomhaireachta (CFD) i gcomhar le tagairt do threoir ábhartha ar nós TV Lawson “*Measúnú a dhéanamh ar ghaofacht coimpléasc foirgnimh roimh thógáil*”.

Ba cheart aird ar leith a thabhairt ar aon tionchair ar spásanna gníomhacha amuigh faoin aer, idir phoiblí agus phríobháideach. I bhfoirgnimh atá os cionn airde áirithe, ba cheart go mbeadh gá le tástáil tollán gaoithe chun an tionchar agus an maolú a mheas. Is minic gur féidir coinníollacha díobháilacha gaoithe, go háirithe éifeachtaí lomadh gaoithe, a mhaolú go héasca trí choigeartuithe a dhéanamh ar dhearadh foirgneamh agus ar chóireáil tírdhreacha.

Tá caighdeáin chomhsheasmhacha glactha ag go leor cathracha freisin chun measúnú a dhéanamh ar inghlacthacht tionchair incriminteacha scátha ar fhoirgnimh in aice láimhe agus ar spásanna oscailte poiblí agus príobháideacha. Tá sé tábhachtach na caighdeáin seo a chur i bhfeidhm go comhsheasmhach agus go réasúnta, toisc go n-éilíonn maolú go hiondúil laghduithe ar airde agus/nó foirgnimh ar an láithreán a atheagrú. Ba cheart caighdeáin a fhorbairt freisin chun na caidrimh spásúlachta a bhainistiú idir foirgnimh arda in aice láimhe ar láithreán agus na foirgnimh sin agus a gcomharsana chun saincheisteanna príobháideachta agus radhairc a bhainistiú. Forbraíodh caighdeáin maidir le deighilt foirgnimh chuí i go leor dlínsí, chomh maith le leibhéil inghlactha um róbhreathnú.

Nó is féidir doiciméid treorach ar nós an

Tuarascáil BRE ‘*Pleanáil leagan amach láithreáin le haghaidh solas an lae agus solas na gréine: treoir maidir le dea-chleachtas*’, an Institiúid Gairmithe Soilsithe ‘*Nótaí Treorach le haghaidh Laghdú an tSolais Feicthe*’, IS EN 12464-2

agus d’fhéadfadh tagairt a dhéanamh do dhoiciméid treorach ábhartha eile agus measúnú á dhéanamh ar inghlacthacht tionchair incrimintigh scátha ar fhoirgnimh in aice láimhe agus ar spásanna oscailte poiblí agus príobháideacha.

Staidéar Tionchair Oidhreachta Nádúrtha

Ba cheart foirgnimh arda a mheas freisin i dtéarmaí a dtionchar ar oidhrecht nádúrtha an láithreáin agus in aice leis an bhforbairt. Go hiondúil baineann tionchair dá leithéid leis an gcaillteanas féideartha gnáthóige ar an láthair agus le tionchair scátha agus gaoithe ar cheantair shuntasacha in aice láimhe. Ba cheart tuairiscí cuí crainn agus caomhnaithe crann a dhéanamh mar chuid de staidéar cuimsitheach ar thionchar na hoidhreachta nádúrtha.

Chinnfeadh staidéir hidrigeolaíochta aon tionchar a bheadh ag an bhforbairt ar ghnéithe uisce an cheantair agus ar dhraenáil agus molfadh siad bearta maolúcháin. Ar ndóigh bheadh plan tírdhreacha ag teastáil freisin mar chuid den phacáiste iarratais pleanála don láithreán féin.

Féadfaidh tionchair dhearfacha timpeallachta a bheith ag foirgnimh arda freisin maidir le deiseanna éiceolaíochta a chruthú don fhiadhúlra uirbeach. Tá éin tar éis dul in oiriúint go han-mhaith don timpeallacht uirbeach atá cruthaithe ag foirgnimh arda agus an fabhcún gorm faoi bhláth i gcathracha ar fud na Ríochta Aontaithe, ag baint úsáide as foirgnimh den sórt sin ar bhealach cosúil lena ngnáthóg traidisiúnta cois aille. Mar sin tá ról le himirt ag foirgnimh arda maidir le héiceolaíocht uirbeach a fheabhsú agus ba chóir é seo a bhreithniú agus a chur chun cinn chun moltaí d’fhoirgnimh arda a thabhairt chun cinn i gCathair Luimnigh.

Foirgnimh arda – Tionchar Ionsáiteach

D’fhonn a chinntiú go n-uasmhéadóidh foirgnimh arda nua a dtionchar dearfach ar an timpeallacht shóisialta agus ar an bpobal máguaird, ba chóir Staidéar um Sheirbhísí Pobail agus Saoráidí a ullmhú i gcomhar le haon mholadh foirgneamh ard nua.

Ba cheart go ndéanadh an staidéar sin athbhreithniú ar cibé an bhféadtar freastal cuí a dhéanamh ar an daonra nua a chuirtear leis an bhfoirgneamh ard sa cheantar ó thaobh áiseanna oideachais, sláinte agus pobail de agus cén méadú a bheidh ag teastáil ar sheirbhísí agus áiseanna pobail, más ann dó. Ba cheart go n-aithneodh sé freisin cásanna ina mbeidh leas ag seirbhísí agus áiseanna dá leithéid de bharr daonra nua suntasach a bheith ann.

Toisc gur cuid réasúnta nua iad foirgnimh arda le timpeallacht uirbeach Chathair Luimnigh d’fhéadfadh go mbeadh imní ann freisin maidir le sábháilteacht phoiblí agus phearsanta. Baineann imní den sórt sin go ginearálta leis an ríocht phoiblí timpeall ar fhoirgnimh den sórt sin agus/nó na spásanna a chruthaítear laistigh d’fhoirgnimh arda agus eatarthu. Le dearadh agus úsáid foirgneamh arda, cinntear conas a théann siad i ngleic leis an ríocht phoiblí agus ba chóir breithniú cúramach a dhéanamh orthu agus moltaí um fhoirgnimh arda á thabhairt chun cinn. Ba chóir go ndíreodh an Ráiteas Dearaidh Ailtireachta a chuirtear isteach le gach iarratas ar an gcaoi ar breithníodh an ríocht phoiblí timpeall ar an bhfoirgneamh mar chuid den phróiseas dearaidh chun a chinntiú go seachadtar spás sábháilte, inúsáidte, taitneamhach agus tarraingteach.

Foirgnimh Arda – Soghluaisteacht agus Tionchar Tráchtá

Cuirfidh méadú suntasach ar dhaonra cónaithe nó oibre nua laistigh de limistéar reatha na cathrach le gníomhaíocht soghluaisteachta an cheantair in aice láimhe ó thaobh siúlóide, rothaíochta, iompair agus gníomhaíocht carranna agus leoraithe. D'fhéadfadh imní a bheith ann maidir le 'plódú' ar na sráideanna cóngaracha nó gníomhaíocht mhéadaithe tráchtá sa cheantar. Cé go bhféadfadh sé nach mbeadh na hábhair imní sin inbhuanaithe go hoibiachtúil, is féidir leis na cónaitheoirí atá ann cheana iad a ghlacadh go láidir. Go deimhin, féadann gníomhaíocht mhéadaithe coisithe tairbhí a thabhairt do ghnóthaí áitiúla agus don bhraistint iomláin maidir le slándáil sa cheantar. Féadtar úsáid mhéadaithe a bheith ina bhuntáiste do sholáthraithe seirbhísí iompair. Ní mór aird a thabhairt ar shuíomh agus ar thionchar na riachtanas páirceála, lódála agus seirbhísithe d'fhoirgneamh ard agus aon tionchar diúltach a d'fhéadfadh a bheith ag rampaí rochtana agus doirse ar shráideanna agus cosáin in aice láimhe a dteastaíonn maolú uathu.

Ba cheart go gceanglófaí ráitis tionchair tráchtá agus seirbhísithe ar fhoirgnimh arda agus go ndéanfaí soláthar dóthanach do luchtú agus seirbhísí.

Foirgnimh Arda – Tionchar Eacnamaíoch

Is freagairt iad foirgnimh arda ar éileamh an mhargaidh ar spás maireachtála agus/nó oibre nua i gcumraíocht an fhoirgnimh áirithe sin, a léiríonn go bunúsach gníomh muiníne sa gheilleagar agus sna margaí áitiúla. Go hiondúil bíonn siad níos costasaí le tógáil ná foirmeacha forbartha ar ardú íseal, rud a chruthaíonn gníomhaíocht agus tionchar eacnamaíoch níos mó.

Ba cheart measúnú a dhéanamh ar spás oifige nua fostaíochta le fáil amach cén tionchar a bheidh aige ar an soláthar oifige atá ann cheana féin i Luimneach chun cur leis an gcineál spáis fostaíochta seo a chinntiú. Is gnách go mbíonn tionchar tairbheach ag aonaid nua chónaitheacha i bhfoirm chomhchruinnithe agus dhian ar ghníomhaíochtaí siopadóireachta agus caifé/bialainne in aice láimhe agus féadann sé cur le saol 24 uair lár na cathrach.

Foirgnimh arda – Tionchar ar Chomhfhorbairt Áite

D'fhéadfadh foirgnimh arda tionchar suntasach a bheith acu ar chomhfhorbairt áite ina gceantar féin agus sa chathair i gcoitinne.

Sa 'limistéar láithreach', ba cheart measúnú a bhunú ar bhreithniú na nithe seo a leanas:

- Ar leibhéal na sráide, caidreamh an fhoirgnimh ard le foirgnimh in aice láimhe i dtéarmaí suíomh agus dearadh bealaí isteach foirgnimh, úsáid ábhar, gníomhaíochtaí ar leibhéal na sráide, tírdhreachú sráide agus troscán, comharthaíocht agus nithe gaolmhara; agus
- Ag an lár-roinn, an gaol le coirnis foirgnimh in aice láimhe agus línte dín, ábhair agus fuinneoga.

Ag scála na cathrach, sainaithear 'foirgnimh arda', 'foirgnimh shainchomhartha', 'foirgnimh tairsí' agus 'sainchomharthaí cathrach' sna 'Aicmí um Fhoirgnimh Arda'. Ba cheart an córas aicmithe sin a chur i bhfeidhm agus meastóireacht á déanamh ar thograí foirgnimh arda, mar ba cheart go mbeadh feidhm ag critéir tionchair amhairc agus áite atá beagán difriúil maidir le gach cineál foirgnimh arda. Tá prionsabail na gcrítéar sin leagtha amach thíos:

- Ba chóir go bhfeicfí foirgnimh arda de ghnáth mar chuid de chnuasach foirgneamh, nua nó sean, chun braistint dhianaithe ceantair a sholáthar. Tá ról tábhachtach um aimsiú bealaí ag foirgnimh den sórt sin freisin i gcomhthéacs na Cathrach;
- Ba cheart foirgnimh shainchomhartha a dhearadh chun treoir a thabhairt do struchtúr agus inléiteacht na cathrach ó leibhéal na sráide;
- Ba chóir foirgnimh gheataí a dhearadh chun pointí tábhachtacha iontrála chuig an gCathair nó go Lár na Cathrach nó ceantar cathrach ar leith a mharcáil; agus
- Tá feidhm ar leith ag foirgnimh shuntasacha na cathrach chun an Chathair ina hiomláine a mharcáil agus a fhógairt.

Foirgnimh Arda – Tionchar Oidhreachta

Tá stair fhada shaibhir ag Cathair Luimnigh mar lonnaíocht ó bunaíodh í thart ar 922 AD ag na Lochlannaigh, go dtí gur forbraíodh í mar Bhaile Normannach meánaoiseach, go dtí a leathnú Seoirseach pleanáilte. Léirítear an stair seo i mhoirfeolaíocht, timpeallacht thógtha agus carachtar na Cathrach mar atá sé inniu.

Tá ceithre Limistéar Caomhantais ainmnithe ag Cathair Luimnigh faoi láthair, a chlúdaíonn 6 chuid den Chathair. Tá líon mór Struchtúr Cosanta aige, 437 i gceantar Lár na Cathrach, agus tá go leor acu comhchruinnithe sa Cheathrú Seoirseach agus timpeall uirthi. Tá 138 láithreán agus séadchomhartha taifeadta sa Chathair freisin.

Cuireann na sócmhainní oidhreachta seo go léir le carachtar, le heacnamaíocht agus le mórtas áite agus is gnéithe do-athsholáthair iad a dteastaíonn cosaint chúramach uathu. Mar sin ní mór aon athrú ar an timpeallacht thógtha a mheas go cúramach agus a bhainistiú go hígair.

Mar gheall ar a mais, a scála agus a n-airde, is dócha go mbeidh tionchar níos mó ag foirgnimh arda ar an oidhreacht thógtha agus nádúrtha ná cineálacha eile foirgneamh. Is féidir le foirgnimh arda dul i bhfeidhm ar thimpeallacht Struchtúir Chosanta, rud a bhainfeadh óna thábhacht agus i gcásanna áirithe d'fhéadfadh sé a bheith ar neamhréir le carachtar Limistéir Chaomhantais. I gceantar Seoirseach ar nós Baile Nua Phiarais, áit a bhfuil comhsheasmhacht airde agus dearadh mar phríomhghnéithe an Cheantair Chaomhantais, d'fhéadfadh foirgneamh ard cur isteach ar phatrún uirbeach, scála, carachtar, díonta agus líne na bhfoirgneamh.

Beidh gá le moltaí maidir le foirgnimh arda a mheas i dtéarmaí a dtionchar ar Limistéir Chaomhantais ainmnithe agus ar Struchtúir Chosanta. Níl Limistéir Chaomhantais agus codanna eile den Chathair a bhfuil tábhacht stairiúil leo eisiata ón bhféidearthacht acmhainn bheith acu freastal ar airde méadaithe. Mar sin féin, beidh gá le breithniú cúramach agus mionanailís ar mhéadú den sórt sin agus ba chóir é a thabhairt ar aghaidh de réir na treorach mionsonraithe do réimsí dá leithéid atá leagtha amach sa Straitéis seo.

Foirgnimh Arda – Tionchar ar Radhairc Straitéiseacha

Mar gheall ar a mais, a scála agus a n-airde, is féidir le foirgnimh arda tionchar a bheith acu ar radharcanna agus ionchais straitéiseacha agus baint astu. Toisc go bhfuil topagrafaíocht réasúnta réidh ag Cathair Luimnigh, tá teorainn le radhairc ardaíthe. Tá an tSionainn, mar bhealach isteach chuig an gCathair ón iarthar agus mar spás a cheadaíonn radhairc níos leithne ar Lár na Cathrach, an-íogair mar gheall ar na radhairc lánléargais a thairgeann sí.

Is féidir tionchar foirgneamh arda ar radharc ar leith a shuíomh trí mheasúnú tionchair amhairc agus trí radhairc fhíoraithe a úsáid. Cé go bhféadfadh tionchar a bheith ag foirgneamh arda ar radharc, is féidir le nádúr an tionchair seo bheith dearfach, neodrach nó díobhálach agus mar sin ní mór é a scrúdú.

Aithnítear go bhfuil radharcanna tábhachtacha timpeall na Cathrach mar an tSionainn agus radhairc lánléargais eile ó phointí amhairc laistigh agus lasmuigh den Chathair, le trí chineál radhairc éagsúla aitheanta i.e. radhairc líneacha ar fhoirgnimh shainchomhartha, Siúlóidí na Cathrach agus spéirlíne na Cathrach; ionchais abhann; agus radhairc ó bhóithre isteach.

Ní mór tionchar togra foirgneamh arda ar radhairc dá leithéid a mheas chun aon tionchar diúltach amhairc a sheachaint nó an cás ina mbíonn foirgneamh arda in iomaíocht le sainchomharthaí áitiúla atá ann cheana féin, mar shampla Caisleán Luimnigh.

Fo-Nótaí

- 1 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 5
- 2 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 7
- 3 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 7
- 4 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich.8
- 5 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich.8
- 6 Plean Forbartha Náisiúnta 2018-2027, Rialtas na hÉireann, Ich. 37
- 7 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 8
- 8 <https://www.limerick.ie/discover/visiting/experience-limerick/our-history>
- 9 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 10
- 10 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 7
- 11 Forbairt Uirbeach agus Treoirlínte um Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 8
- 12 Dréacht-Doiciméad Comhairliúcháin Phoiblí LSMATS, 2020, NTA, TII et al, Ich. 23
- 13 Dréacht-Doiciméad Comhairliúcháin Phoiblí LSMATS, 2020, NTA, TII et al, Ich. 23
- 14 Dréacht-Doiciméad Comhairliúcháin Phoiblí LSMATS, 2020, NTA, TII et al, leathanach 17
- 15 Dréacht-Doiciméad Comhairliúcháin Phoiblí LSMATS, 2020, NTA, TII et al, Ich. 17
- 16 Dréacht-Doiciméad Comhairliúcháin Phoiblí LSMATS, 2020, NTA, TII et al, Ich. 29
- 17 Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua, Treoirlínte d'Údaráis Phleanála, Márta 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil 2018, Ich. 16
- 18 Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Caighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua, Treoirlínte d'Údaráis Phleanála, Márta 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil 2018, Ich. 17
- 19 Treoirlínte d'Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 7
- 20 Treoirlínte d'Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 7
- 21 Treoirlínte d'Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 8
- 22 Forbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh Treoirlínte d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, arna ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 9
- 23 Treoirlínte d'Fhorbairt Uirbeach agus Airde Foirgnimh d'Údaráis Phleanála, Nollaig 2018, Arna Ullmhú ag an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil, Ich. 7

AVISON
YOUNG