Cynllun Datblygu Lleol a Fabwysiadwyd gan Dorfaen

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol
Dylunio Safle, Uwch Gynllunio a Briff Datblygu

Chwefror 2023

Crynodeb

This document is available in English
Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg

Cyflwyniad, Pwrpas a Statws CCA

Mae creu lleoedd, a'r angen am ddylunio o ansawdd uchel yn sylfaenol i ddull y cyngor o ddatblygu safleoedd yn Nhorfaen. Mae dau brif bwrpas i'r CCA hwn. Yn gyntaf, cafodd ei lunio i gefnogi ac ychwanegu manylion at y polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol (Rhagfyr 2013) a fabwysiadwyd ar gyfer Torfaen, ac yn ail, i lywio proses Cynllun Datblygu Lleol Newydd i Dorfaen (CDLlN). Mae'r CCA hwn yn darparu arweiniad pendant ar ffurf a chynnwys Uwch Gynlluniau a Briffiau Datblygu, a bydd yn sicrhau bod dull safonol yn cael ei fabwysiadu.

Dylai darpar ymgeiswyr, asiantau, penseiri, aelodau o'r cyhoedd sydd â diddordeb mewn cais, aelodau etholedig o'r Cyngor a chyrff eraill fynd ati i'w ddefnyddio wrth wneud penderfyniadau, ond mae'n hynod berthnasol i ddatblygwyr sy'n ystyried cyflwyno cais cynllunio am ddatblygiad mawr (10+ o anheddau neu 1,000m2+ arwynebedd llawr masnachol) ar hap-safleoedd (heb eu dyrannu) neu safleoedd a ddyrannwyd eisoes; ac i dirfeddianwyr / y sawl sy'n cynnig safle, wrth baratoi Briffiau Datblygu ar gyfer safle Ymgeisiol i'r CDLlN.

Ar ôl cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ac ystyried yr atebion a dderbyniwyd, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu fersiwn derfynol y CCA ar 28ain Chwefror 2023, gan roi pwysau mwy iddi felly fel ystyriaeth bwysig yn y broses gynllunio.

Dull Creu Lleoedd

Mae creu lleoedd wrth wraidd cynllunio tref, a hynny ochr yn ochr â'r nodau cynaliadwyedd a lles sy'n ofynnol yn ôl Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae Siarter Creu Lleoedd Cymru (2020) wedi ffurfioli'r 6 egwyddor a ganlyn o ran creu lleoedd wrth fynd ati i ymarfer, sydd hefyd yn cael eu hadlewyrchu yn Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol (2021) (Polisïau 2 a 9) a Pholisi Cynllunio Cymru 11 (2021):

Pobl a Chymuned: Mae'r gymuned leol yn gysylltiedig â datblygu cynigion sy'n canolbwyntio ar fynd i'r afael ag anghenion lleol.
Lleoliad: Mae lleoedd yn tyfu a datblygu mewn ffordd sy'n defnyddio tir yn effeithiol yn ogystal â chefnogi a gwella'r lleoedd hynny sydd eisoes yn bodoli, a chanddynt gysylltiadau da, sy'n ystyried lleihau'r angen i deithio.

Hunaniaeth: Mae rhinweddau cadarnhaol, nodedig lleoedd sy'n bodoli eisoes, yn cael eu gwerthfawrogi a'u parchu. Mae hyn yn cynnwys treftadaeth, diwylliant, iaith, nodweddion ffisegol adeiledig a naturiol.
Symudiad: Rhoddir blaenoriaeth i gerdded, seiclo a thrafnidiaeth gyhoeddus er mwyn rhoi dewis o ddulliau teithio, ac osgoi'r ddibyniaeth ar gerbydau preifat.
Defnydd Cymysg: Mae gan leoedd amrywiaeth o ddibenion sy'n darparu cyfleoedd i ddatblygu cymunedau, twf busnes lleol a mynediad i swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau a hynny o fewn cyrraedd ar droed, ar gefn beic neu ar drafnidiaeth gyhoeddus.
Tir y Cyhoedd: Mae strydoedd a mannau cyhoeddus wedi eu diffinio'n dda. Maent yn groesawgar, diogel a chynhwysol, ac mae eu hunaniaeth yn amlwg.

Y prif bolisi o fewn y Cynllun Datblygu Lleol a Fabwysiadwyd i Dorfaen (Rhagfyr 2013) yw Polisi S4 (Creu Lleoedd / Dylunio Da) sy'n mynnu bod yn rhaid i gynigion ar gyfer pob datblygiad newydd roi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol ac adeiledig lleol a'i nodweddion arbennig. Y polisïau eraill sy'n berthnasol yw S1, S2, S3, S5, S6, S9, BW1, SAA2, SAA5, SAA7, H2, H3, H5, EET1, EET2, EET3, EET4, EET6, RLT2, RLT4, RLT8, T3, CF3, CF4, CF5, HE2 y gellir eu gweld yn llawn ar https://www.torfaen.gov.uk/cy/Related-Documents/Forward-Planning/Adopted-Torfaen-LDP-Writen-Statement.pdf

Mae Bwrdeistref Sirol Torfaen yn elwa o dri anheddiad cynaliadwy â nodweddion unigryw. Mae pob ardal ddaearyddol a nodir yn cyflwyno cyd-destun dylunio ac ymateb gwahanol, sy'n cydnabod etifeddiaeth hanesyddol gweithgarwch diwydiannol, esblygiad ffurf aneddiadau a strwythurau / rhwydweithiau cymdeithasol a ddeilliodd o hynny. Lle bo safleoedd datblygu o fewn ardaloedd o'r fath, rhaid i'r nodweddion hyn fod yn ganolbwynt a chyd-destun ar gyfer cynlluniau datblygu arfaethedig.

Bydd ardaloedd trefol nad ydynt yn syrthio'n glir o fewn y tri anheddiad cynaliadwy a nodwyd, yn parhau i fod yn destun y CCA hwn, ond bydd angen gwaith cyd-destunol pellach i ganfod nodweddion yr ardal gyfagos. Bydd cynigion datblygu yn cael eu hasesu i weld a ydynt yn cydymffurfio â dull creu lleoedd y dylid cyfeirio atynt yn y dogfennau ategol a chael tystiolaeth ohonynt yn y cynnig ei hun.

Gogledd Torfaen - Nodweddion tref Blaenafon a'i chyffiniau a ddynodwyd yn Dirwedd Ddiwydiannol Blaenafon, Safle Treftadaeth y Byd yw'r rhesi o derasau preswyl a gynhaliodd yr hen ddiwydiant cloddio glo. Dylai etifeddiaeth gymdeithasol a ffisegol gweithgaredd diwydiannol dwys yr ardal gael ei hadlewyrchu yn unrhyw ddyluniad wrth ymateb i safle.

Pont-y-pŵl a'r Cyffiniau - Mae'r rhan linellol o Ogledd i Ganol Torfaen, yn cynnwys aneddiadau Abersychan a Phont-y-pŵl a'r cymdogaethau o'u cwmpas, wedi'i chysylltu'n gryf â threftadaeth ddiwydiannol yr ardal leol gyda chysylltiad cynhenid rhwng y gymdogaeth a'r gymuned y mae'n rhaid rhoi sylw iddo wrth fynd ati i ystyried cynigion datblygu.

Tref Newydd Cwmbrân - Mae Tref Newydd Cwmbrân yn cynnwys rhwydwaith o saith cymdogaeth wedi'i gynllunio'n llwyr o amgylch craidd cyflogaeth, dinesig a manwerthu canolog. Mae'r dref newydd yn cynnwys cyfran uchel o fannau agored sy'n gwasanaethu fel seilwaith gwyrdd a rhwydwaith symud actif iawn. Pan gafodd ei adeiladu, roedd Cwmbrân yn hyrwyddo pensaernïaeth flaengar ac arloesol, a dylid addasu'r sail resymegol i adlewyrchu'r arloesi o ran adeiladau o'r safonau uchaf yn nhermau dylunio a'r amgylchedd.

Briffiau Datblygu

Dylai unrhyw Friff Datblygu ar gyfer safle arfaethedig gynnwys yr adrannau canlynol, yn seiliedig ar y dull creu lleoedd, fel y disgrifir isod:

1.	Datganiad o Weledigaeth	Yr hyn y mae'r datblygiad yn bwriadu ei gyflawni, gan ystyried nodweddion lle a chymdogaeth.
2.	Cynllun o Leoliad Safle	Cynllun sylfaen yr AO ar raddfa 1:500 gydag ymyl y safle yn goch. Gall cynlluniau ychwanegol ar raddfeydd eraill ddangos gwahanol nodweddion yn ôl yr angen.
3.	Dadansoddiad o Gyd-destun Safle	Ystyriaeth o le (gweithgaredd, ffurf ffisegol, ystyr); ymgysylltu â’r gymuned leol i ddeall y cyd-destun ffisegol, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol; defnyddio dogfen Llywodraeth Cymru ‘Canllawiau ar Ddadansoddi Safleoedd a Chyd-destun: Pennu Gwerth Safle’ (2016). https://gov.wales/sites/default/files/publications/2018-09/site-context-analysis-guide.pdf Cyfyngiadau wedi'u mapio drwy system y Cyngor, OpusMap, ac Asesiad Seilwaith Gwyrdd sydd ar y gweill ynghyd ag arsylwadau ac arolygon ar y safle; trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Corff Cymeradwyo Traenio Cynaliadwy lleol ynghylch SDCau; asesiad o gyfleusterau cyfagos a phellteroedd cerdded posibl.
4.	Fframwaith Ddatblygu=> Crynodeb o’r Uwch Gynllun Cysyniadol	Casgliadau’r dadansoddiad safle a’r astudiaeth o gyd-destun lleol ynghyd ag egwyddorion dylunio trefol a phensaernïol allweddol i lywio'r fframwaith datblygu. Rhaid i’r amcanion o ran creu lleoedd a datblygu cynaliadwy fod yn ganolog i hyn. Dylid integreiddio pob agwedd ar ddatblygu, yn cynnwys dylunio trefol, tirwedd, ecoleg, seilwaith gwyrdd a glas, symudiad, priffyrdd, cyfleustodau, pensaernïaeth a chelf gyhoeddus.
5.	Astudiaeth Seilwaith (Cynllun Gweithredu a Chyflawni)	Disgrifiad byr o'r safle, ynghyd â throsolwg o faterion cyflenwi a gweithredu penodol ar gyfer y safle, gan gynnwys cyfyngiadau’r safle, mesurau lliniaru / digolledu angenrheidiol a gofynion polisi/rhwymedigaethau S106/seilwaith.

Dylai'r Briff Datblygu ei hun fod ar ffurf dogfen portread A4 neu dirwedd A3. Dylai testun y prif gorff fod ar ffurf Arial ac o faint 12. Bydd cynlluniau safle, lluniau a ffotograffau yn ddefnyddiol wrth egluro’r safle ac agweddau ar y Briff. Disgwylir i'r Briff gynnwys cyfyngiadau, cyfleoedd ac Uwch Gynllun Cysyniadol terfynol ar gyfer y safle. Bydd maint y ddogfen hon yn dibynnu ar raddfa a chymhlethdod y datblygiad ac unrhyw gyfyngiadau neu faterion sy’n benodol i’r safle.

Gwybodaeth Ychwanegol

Bydd y Briff Datblygu yn ddogfen fyw a rhaid cydymffurfio â'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol Polisi Cynllunio Cymru 11 (2021) (PPW11), Polisi Cynllunio Cymru: Adeiladu Lleoedd Gwell (Gorffennaf 2020) a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016) (TAN12).

Os ydych chi'n cynnig eich safle i'w gynnwys yn y CDLlN, bydd disgwyl i chi gyflwyno drafft o'ch Briff Datblygu i'r Cyngor er mwyn derbyn sylwadau. Bydd hyn yn caniatáu unrhyw drafodaeth neu ddiwygiadau angenrheidiol cyn cychwyn y cyfnod ymgynghori ffurfiol yng Ngham Cynllun Adnau'r CDLlN. Efallai y bydd angen diwygiadau pellach i'r Briff yn dilyn yr ymgynghoriad ar y Cynllun Adnau ehangach. Bydd y cyngor hefyd yn cysylltu â Chomisiwn Dylunio Cymru ynghylch Briffiau Datblygu ar gyfer y safleoedd strategol. Bydd fersiwn derfynol y Briff Datblygu yn cael ei fabwysiadu'n ffurfiol gan y Cyngor fel Canllawiau Cynllunio Atodol pan fydd y CDLlN yn cael ei fabwysiadu.

Unwaith y cytunir ar ddrafft o'r Briff Datblygu ar gyfer safle ymgeisiol, bydd angen llunio crynodeb o 'Uwch Gynllun Cysyniadol' i'w gynnwys o fewn Datganiad Ysgrifenedig o'r CDLlN Adnau. Dylai hyn gynnwys yr adrannau canlynol:

1) Datganiad o weledigaeth yn ymgorffori disgrifiad o'r datblygiad
2) Crynodeb o'r cyfyngiadau gyda Diagram / Cynllun
3) Egwyddorion Datblygu / Creu Lleoedd Allweddol
4) Diagram Cysyniadol gyda Sylwadau, yn nodi elfennau allweddol safle (mynediad, seilwaith ffisegol, rhwydweithiau seilwaith gwyrdd/glas, ardaloedd / defnyddiau datblygu, tirwedd, nodweddion allweddol, cyfleoedd allweddol a chyfyngiadau); a
5) Gofynion o ran Seilwaith (o fewn a thu allan i'r safle)

Sylwch, os bydd y Cyngor yn bwrw ymlaen â safle ymgeisiol arfaethedig, bydd angen fersiwn Iaith Gymraeg o'r Uwch Gynllun Cysyniadol i gefnogi ymarferion ymgynghori cyhoeddus y Strategaeth a Ffefrir a'r Cynllun Adneuo. Mae'r gofyniad hwn yn unol â Methodoleg Sgorio Dogfennau Cymraeg y Cyngor (2017).

Os ydych chi'n cyflwyno cais cynllunio, dylech gyflwyno drafft o'ch Briff Datblygu gyda'ch cynnig er mwyn i'r cynnig gael ei ystyried. Gellir trafod unrhyw ddiwygiadau yn ystod y cais. Bydd unrhyw ganiatâd a roddir yn galw am gydymffurfio â fersiwn derfynol o'r Briff Datblygu y cytunwyd arno, a hynny ar ffurf amod cynllunio.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â llunio'ch Briff Datblygu, cysylltwch â ni. O ran Safle Ymgeisiol, fel rhan o'r broses CDLlN, defnyddiwch: LDP@torfaen.gov.uk.

O ran cyflwyno cais cynllunio, defnyddiwch: planning@torfaen.gov.uk.