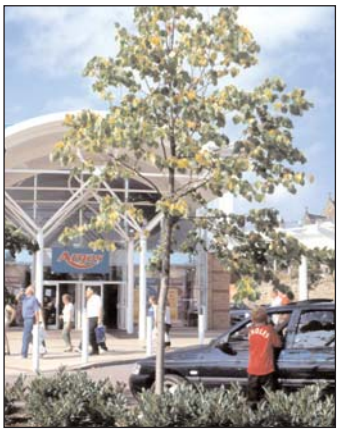


Tirlun a Datblygiad

Mae hwn yn un o gyfres o nodiadau cyfarwyddyd cynllunio lleol sy'n manylu ar gynigion i gynllunio datblygiadau mewn ffordd glir a chryno. Wrth fynd i'r afael â cheisiadau cynllunio, dylid ystyried cynllunwaith yr adeiladau, eu hamgylchedd allanol a'r tirlun, ac ar gyfer nifer o ddatblygiadau mae hi'n ofynnol cynhyrchu cynllun tirluniau er mwyn i'r Cyngor ei gymeradwyo, ac mae gweithredu a chynnal y cynllun yn rhan anatod o'r caniatâd cynllunio. Gwelir y nodyn fel ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniad am bob cais cynllunio perthnasol.

Disgwylir y bydd y nodyn cyfarwyddyd cyffredinol hwn yn egluro gofynion y wybodaeth ynghylch tirluniau a bydd yn cynorthwyo ymgeiswyr i gael gwell dealltwriaeth o faterion sy'n ymwneud â thirluniau. Gan na all y canllawiau hyn gynnwys yr holl sefyllfaoedd, anogir ymgeiswyr ac asiantaethau i drafod eu cynigion â'r swyddog tirluniau cyn cyflwyno eu cais yn swyddogol. Gellir cael taflenni gwybodaeth ar ystod o destunau sy'n gysylltiedig â thirluniau. Ar gyfer safleoedd mwy a chymhleth, cynghorir ymgeiswyr i benodi arbenigwr tirluniau â chymhwyster proffesiynol o'r cychwyn cyntaf.

7

Mae'r daflen hon ar gael mewn diwygiau eraill

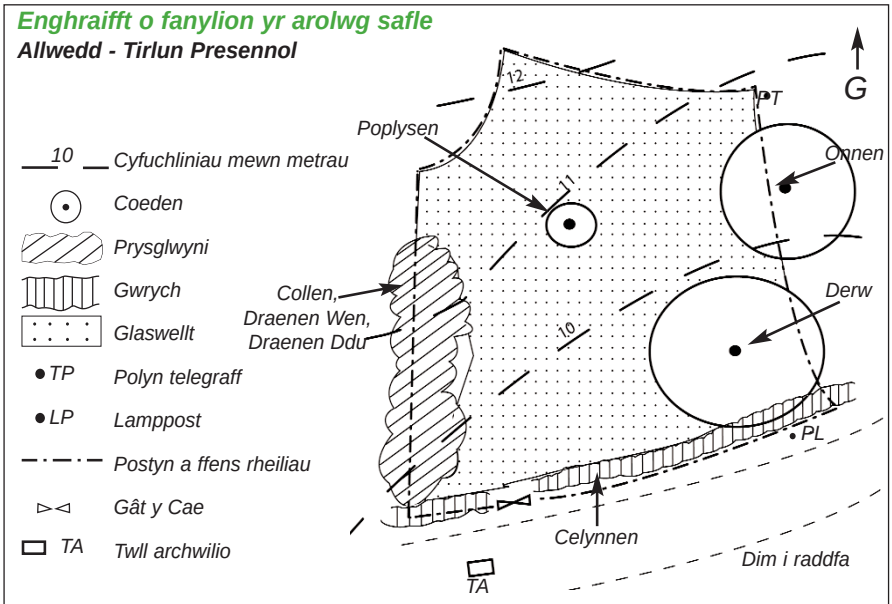
Ystyriaethau cyffredinol

Gall ystyried materion cynllunio yn ofalus ac yn gynnar a darparu digon o wybodaeth am dirluniau, fel a ddisgrifiwyd yn y daflen, osgoi oediadau costus yn hwyrach ymlaen. Wrth asesu goblygiadau y tirlun ar gyfer ceisiadau cynllunio dylid ystyried cyd-destun y safle, y cynllun arfaethedig a'r defnydd a wneir ohono yn y dyfodol yn ogystal â'r gwaith cynnal a chadw.

Mae cymeriad amrywiol i'r tirlun ac i batrwm anheddau yn y Fwrdeistref Sirol, gyda thirluniau gwledig o ansawdd uchel iawn neu rai o ddiddordeb hanesyddol arbennig a glustnodwyd fel Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Neilltuol yng Nghynllun Datblygu Unedol Wrecsam. Yn yr ardaloedd hyn mae'n arbennig o bwysig bod unrhyw ddatblygiad yn cydweddu â'r amgylchedd. Gall swyddogion cynllunio gynghori ymgeiswyr ynghylch atebion derbyniol a phriodol ar gyfer unrhyw sefyllfa wledig neu drefol cyn y cyflwynir cais.

Enghraifft o fanylion yr arolwg safle

Allwedd - Tirlun Presennol



Arolwg o'r Safle

Dylid ymgymryd ag arolwg manwl cyn y gellir dechrau ar unrhyw gynllunwaith i'r adeilad neu dirlun, gan nodi'r

- *Cyd-destun (e.e. defnydd o'r tir cyfagos, cyfeiriadedd y safle, coed ffiniol, golygfeydd)*
- *Math o bridd (e.e. cleiog, tywodlyd, asidig) neu ddeunydd arwynebol arall*
- *Topograffeg (lefelau y tir a ddangosir fel arfer â chyfuchliniau neu bwyntiau uchder)*
- *Draeniad, naturiol a / neu artiffisial*
- *Gwasanaethau (e.e. carthffos gyhoeddus, trydan, nwy ac ati)*
- *Ffactorau nodweddiadol eraill (e.e. nodweddion o gadwraeth natur neu ddiddordeb hanesyddol)*
- *Dynodiadau cynllunio (e.e. Gorchmynion Cadw Coed, Ardaloedd o Dirluniau Arbennig, Safleoedd Bywyd Gwyllt)*

Gwybodaeth am dirluniau sydd ei hangen ar gyfer ceisiadau cynllunio

Amlinelliad o'r cais

Dylid ystyried materion sy'n ymwneud â thirluniau fel rhan annatod o'r broses ddatblygu a dylid rhoi ystyriaeth i ffurf a defnydd a wneir o'r holl leoedd o'r cychwyn cyntaf. Dylai'r ymgeisydd ystyried y ffactorau a restrir isod yn gynnar, fel bod gwybodaeth a fyddai'n ddefnyddiol o ran asesu a yw'r cynnig yn dderbyniol yn cael ei nodi, yn ogystal â manylion y gellir eu 'cadw' ar gyfer cais cynllunio pellach.

- *Ffiniau presennol*
- *Safle coed presennol a p'un ai os dylid eu cadw neu eu symud*
- *Defnyddiau a thriniaeth arfaethedig o leoedd allanol*
- *Lleoliad y ffactorau gorgryniadol e.e. adeiladau, coed ac ati, ar neu oddi ar y safle*
- *Lleoliad strwythurau eraill*
- *Unrhyw newidiadau arfaethedig yn y tirffurf*
- *Safle a'r math cyffredinol o blannu*

Byddai rhai mathau o ddatblygiad yn elwa o Ddatganiad Cynllunwaith ac efallai bydd angen asesiad gweledol ac asesiad manwl o'r tirlun ar gyfer cynigion datblygu sy'n arbennig o amlwg. Mae'n bosibl y bydd cynigion pwysig yn destun gweithdrefnau Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA) ffurfiol. Gall swyddogion cynllunio gynghori pryd fydd eu hangen ac ar gyfer pa gyfnod.

Dylid atodi'r cais manwl / materion neilltuedig / cyflwr y tirlun i'r gymeradwyaeth gynllunio

Dylai'r wybodaeth a ddarperir gynnwys y canlynol lle'n briodol:

Gwybodaeth am yr arolwg (bydd llun unigol o ddefnydd)

- *Manylion o'r triniaethau arfaethedig i'r ffiniau, gan gynnwys deunyddiau, uchder, lleoliad*
- *Lefelau presennol ac arfaethedig, gan gynnwys gwybodaeth am unrhyw ddeunyddiau dros ben y dylid eu symud o'r safle neu ddeunyddiau llenwi y dylid eu mewnforio*
- *Dylid cadw coed sy'n bodoli eisoes a nodweddion tirweddol, ynghyd â'r dulliau o'u gwarchod yn y ystod y gwaith adeiladu*
- *Manylion o'r holl ddeunyddiau caled presennol ac arfaethedig ar gyfer y tirlun, a'u lleoliad*
- *Rhywogaethau, niferoedd (neu ddwysedd y planhigion), dosbarthiad a meintiau'r gwaith plannu arfaethedig newydd ar gyfer glaswellt a phlanhigion gwyllt*
- *Lleoliad unrhyw wasanaethau islaw neu uwchben y ddaear a allai effeithio ar waith plannu presennol neu arfaethedig*
- *Unrhyw ardaloedd y dymuna'r Cyngor eu mabwysiadu. Dylai datblygwyr gyfeirio at ganllawiau cynllunio eraill ar gyfer safonau lleoedd agored cyhoeddus yn y cynlluniau tai newydd*

Datganiadau Cynllunwaith

Dylai Datganiad Cynllunwaith ar gyfer safleoedd mwy cymhleth gynnwys dadansoddiad o'r safle, rhestr o'r egwyddorion cynllunio, cyfiawnhad o'r cynllun, ynghyd â dangos sut y mae'n ymateb i'r cyd-destun ehangach yn ogystal â nodweddion y safle. Bydd ffurf a lefel y manylion angenrheidiol yn dibynnu ar y raddfa a'r effaith bosibl ar y datblygiad, ond fel arfer ni fyddai deunydd ysgrifenedig yn fwy na dwy ochr o A4. Gellir cynnwys cynlluniau a diagramau lle byddant o ddefnydd. Efallai bydd paratoi Datganiad Cynllunwaith yn cynorthwyo i leihau'r oediad wrth brosesu ceisiadau.

Enghraifft o fanylion y cynllun safle

Allwedd - tirlun arfaethedig

10 *Cyfuchliniau presennol mewn metrau*

Arglawdd (llethr 1 yn 3)

Symud y goeden

Ffens i amddiffyn y coed presennol yn ystod y gwaith adeiladu

Cadw prysglwyni presennol

Coed newydd

Plannu prysglwyni newydd

Gwrych newydd

Glaswellt

Postyn a Ffens Rheiliau

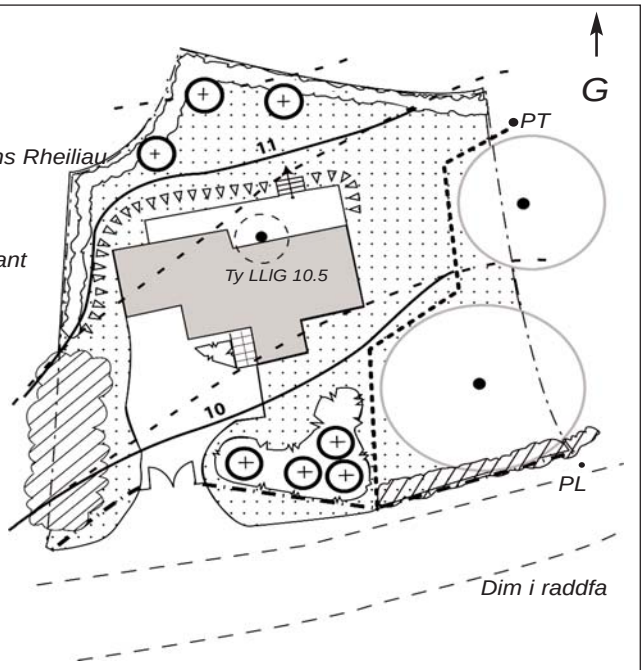
Gât

Slabiau palmant

Stepiau

Adeilad

FFL 10.5 *Llawr gorffenedig Lefel*



Tirlun Caled

Mae hwn yn cynnwys yr holl arwynebau caled y dylid eu cadw neu eu ffurfio ar y safle gan gynnwys ardaloedd palmantog, arwynebau meysydd parcio, stepiau, waliau, ffensys, ffyrdd, llwybrau, seddi, golau a nodweddion eraill. Mae ystod amrywiol o ddeunyddiau naturiol a pharod ar gael a gellir cael cyngor ynghylch pa rai sydd fwyaf addas ar gyfer y gwaith dan sylw, ac sy'n cydweddu â'r tirlun lleol. Yn gyffredinol, mae cynllunwaith syml sy'n defnyddio ystod gyfyngedig o ddeunyddiau cadarn o ansawdd dda yn edrych yn well ac yn gweithio'n well. Anogir ailddefnyddio neu chadw deunyddiau gwreiddiol sy'n bodoli eisoes, fel rheiliau a briciau neu gerrig sy'n cyfrannu at gymeriad y tirlun gwledig neu drefol lleol.

Dylai cynllunwaith o dirlun caled ystyried yr anabl bob amser, yn ogystal â diogelwch a diogeledd yr holl ddefnyddwyr.

Tirlun Meddal

Cyfeiria hwn at yr holl lystyfiant y dylid eu cadw neu blannu ar y safle gan gynnwys ardaloedd o laswellt yn ogystal â chyrsiau dwr, ffosydd, pyllau a chorstiroedd. Efallai bydd rhai ardaloedd o dirlun meddal presennol o ddiddordeb cadwraeth natur ac mae'n bosibl y gall rhai ohonynt gynnwys rhywogaethau y diogelir dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad. Os bydd angen cyngor arnoch cysylltwch ag ecolegydd y Cyngor.

Bydd rhai planhigion wedi'u haddasu well ar gyfer amodau ffisegol y safle ac i gymeriad y tirlun lleol nag eraill. Yn gyffredinol,mae'n well dewis rhywogaethau cynhenid, lleol ar gyfer ffiniau cefn gwlad ac ar gyfer plannu ar raddfa fawr. Hefyd, argymhellir y cynhwysir rhywogaethau mawr o goed a fydd yn cyfrannu yn y hirdymor at dirlun gwledig neu drefol y cynlluniau tirweddol, lle mae digonedd o le ar gael. Gellir cael cyngor ar goed presennol ac am blannu coed newydd gan y Swyddog Coed neu Swyddog Tirluniau'r Cyngor.

Cynlluniau o Dirluniau

Dylai lluniau sy'n dangos tirluniau presennol neu arfaethedig, fod yn glir p'un ai os tynnwyd hwy â llaw neu ar gyfrifiadur. Gellir rhoi'r wybodaeth ar daflenni gwahanol os bydd angen ar gyfer eu hegluro'n well. Ar gyfer safleoedd sy'n cynnwys newidiadau mewn lefelau mae trawsdoriadau'n ddefnyddiol ac ar gyfer rhai cynlluniau gall darluniau fod o ddefnydd. Dylai graddfa'r lluniau fod yn briodol ar gyfer y maint y gwaith e.e. 1:100 neu 1:50 ar gyfer cynlluniau tirweddol manwl. Dylid cynnwys pwyntydd i'r gogledd ac allwedd ar gyfer y symbolau a ddefnyddir ar y llun.

Gwybodaeth berthynol sydd ar gael o'r Adran Gynllunio:

Nodiadau Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol:

Rhif 10
Lle Agored Cyhoeddus mewn Ardal Ddatblygu Tai Newydd

Rhif 17
Coed a Datblygiad

Rhif 19
Ardaloedd â Chymeriad yn Nhref Wrecsam

Rhif 22
Adeilad Cynaliadwy

Rhif 26
Datblygiad Tirweddol a Diwydiannol

Gweithredu cynlluniau a gymeradwywyd o dirluniau

Lle gorfodwyd cyflwr y tirlun, fel arfer bydd gofyn cymeradwyo'r cynllun cyn dechrau ar unrhyw waith. Os dechreuir ar y gwaith cyn y dyddiad penodedig efallai bydd y caniatâd cynllunio'n annilys. Bydd yr amodau'n nodi naill ai y dylid cwblhau'r cynllun yn arferol o fewn chwe mis o ddefnydd cyntaf y datblygiad, neu erbyn diwedd y tymor plannu cyntaf (Tachwedd i Fawrth) ar ôl ei ddefnyddio'n gyntaf. Rhaid i waith ar y safle gydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd, ac mae angen derbyn cymeradwyaeth cyn y cynigir unrhyw newidiadau.

Mae'n hanfodol y gwarchodir unrhyw nodweddion tirweddol presennol cyn dechrau ar unrhyw waith arall i'r safle, a bod hwn yn cael ei gynnal drwy gydol y cyfnod adeiladu.

I sicrhau y gweithredir y cynllun a gymeradwywyd yn foddhaol, cynghorir y datblygwr, yn enwedig ar gyfer safleoedd mwy, i ddewis contractwr tirlunio ag enw da ac i gadw gwasanaethau a gynigir gan bensaer tirluniau neu gyflogi unigolyn cymwys i oruchwylio'r gwaith a wneir ar y safle. Er mwyn dangos sut y bwriedir cyflawni'r cynllun efallai bydd angen lluniau manwl o'r gwaith (nad ydynt bob amser yn rhan o'r cais cynllunio).

Ni ddylid trin gwaith tirweddol fel ôl-ystyriaeth fel nad oes digon o amser ac adnoddau. Cynghorir eich bod yn cael amcangyfrif o'r gost neu'r pris tendro ymlaen llaw ar gyfer y cynllun a gymeradwywyd gan ei bod yn hanfodol y neilltuir digon o arian. Mae'n bosibl y bydd y costau'n gyfran fach o gyfanswm y costau datblygu, gall llwyddiant cyffredinol y cynllun fod yn ddibynnol ar leoliad y tirlun. Mewn rhai achosion efallai bydd angen cymryd camau gweithredu os na ddiwallwyd yr amodau cynllunio.

Cynnal cynlluniau a gymeradwywyd o dirluniau

Rhaid i ddatblygwyr ystyried y defnydd pellach a wneir o'r safle a'r goblygiadau o gynnal eu cynigion. Efallai y bydd angen gwneud darpariaethau ar gyfer y canlynol: trefniadau torri glaswellt; rheoli coetiroedd a phrysglwyni; dyfrhau; tocio; taenu; clirio arwynebau; symud sbwriel; gwaith atgyweirio. Os yw'r Cyngor am fabwysiadu unrhyw dir bydd angen swm cyfnewidiol o arian i gynorthwyo â'r gwaith cynnal a rheoli yn y dyfodol.

Yn unol â'r amodau cynllunio dylid cadw cynlluniau o dirluniau a gymeradwywyd am o leiaf 5 mlynedd ac mae'n rhaid disodli planhigion nad ydynt yn goroesi â phlanhigion newydd. Argymhellir eich bod yn paratoi amserlen neu gynllun trefnu.

Cyngor cyffredinol ynghylch cynllunio tirluniau

Bydd egwyddorion cynllunio gan gynnwys cynlluwaith o dirluniau'n cael eu cynnwys mewn nodyn cyfarwyddyd cynllunio lleol ar gynllunwaith sydd i ddod. Cynhwysir testunau cynllunio tirluniau manwl fel plannu, gosod ffensys ar daflenni gwybodaeth unigol.

Nid oes raid i gynllunwaith o dirlun fod yn gonfensiynol er mwyn ei dderbyn, a chroesewir datblygwyr i drafod atebion cynllunio ansafonol cyn cyflwyno cais.

Tirluniau cynaliadwy

Mae'r Cyngor yn croesawu cynllunwaith o dirlun sy'n cwmpasu egwyddorion o gynaliadwyedd fel y cysyniad ecolegol o dirlun, y defnydd o ddeunyddiau lleol, defnydd ynni isel ar gyfer adeiladu a gwaith cynnal, compostio, ailgylchu dwr yn lleol drwy arwynebau sy'n cynyddu athreiddedd y tir a chysylltiadau da i gerddwyr/cyfleusterau beicio i leihau y defnydd a wneir o geir.

wrexham
COUNTY BOROUGH
BWRDEISTREF SIROL
wrecsam

Am wybodaeth bellach cysylltwch â'r:

Prif Swyddog Cynllunio
Stryt y Lampint,
Wrecsam. LL11 1AR.

Rhif ffôn: (01978) 292019.
Ffacs: (01978) 292502.

www.wrexham.gov.uk

Mabwysiadwyd ym mis Tachwedd 2003