

Adolygu'r CDLI: Proses Asesu Safleoedd Posib'

Mae'r ddogfen hon yn rhoi crynodeb o'r broses asesu safle a ddefnyddir i asesu'r holl safleoedd posib' a gyflwynwyd i'w cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy. Rhoddir blaenoriaeth i asesu safleoedd mawr, er mwyn gallu eu cynnwys yn y Strategaeth a Ffafir os yw'n briodol.

Cam 1: Cyflwyno safle ac asesiad cychwynnol

Pwrpas: Canfod safleoedd sy'n anaddas i'w dyrannu, gan ddefnyddio'r data presennol sydd ar gael i dynnu sylw at gyfyngiadau ar lefel uchel.

Caiff safleoedd eu cyflwyno i'r awdurdod ystyried eu cynnwys yn y CDLI Newydd, naill drwy'r ffurflen cyflwyno cais ar-lein, trwy e-bost neu drwy'r post, fel y manylir ar wefan y CDLI Newydd <http://www.conwy.gov.uk/cy/Resident/Planning-Building-Control-and-Conservation/Replacement-LDP/Replacement-Local-Development-Plan.aspx>

Fel arfer caiff safleoedd eu hawgrymu gan berchnogion y safle neu eu hasiant, ond caiff trydydd parti hefyd gyflwyno safleoedd - er bod angen cefnogaeth y perchennog tir er mwyn dyrannu safle. Yng nghanam 1, dim ond manylion sylfaenol sydd eu hangen, h.y. cynllun lleoliad. Os yw'r sawl sy'n cynnig yn dymuno darparu gwybodaeth gefnogol ychwanegol neu dystiolaeth byddai hynny'n fuddiol. Ni ofynnir i gynigwyr ddweud yn union pa fath o ddefnydd yr hoffent ar gyfer eu safle pe byddai'n cael ei gynnwys yn y CDLI Newydd; yn hytrach, y broses CDLI fydd yn dweud pa safleoedd sydd eu hangen ar gyfer pa bwrpas, yn dibynnu ar y strategaeth ofod a ffafir a'r gofyniad twf unwaith y mae'r asesiadau safle wedi'u cwblhau.

Asesiad Cam 1

Pwrpas asesiad cam 1 yw cynnal dadansoddiad desg cychwynnol o'r safleoedd, gan ddefnyddio'r wybodaeth sy'n hysbys am gyfyngiadau neu ddynodiad. Y prif bwrpas yw canfod safleoedd nad yw'n bosib' eu datblygu oherwydd cyfyngiadau o bwys; yn arbennig parthau risg llifogydd. Hefyd, bydd y cam hwn yn didoli'r safleoedd sy'n rhy fach i'w dyrannu. Y trothwy ar gyfer dyrannu safleoedd tai yw 10 annedd, neu tua 0.3 hectar. Bydd safleoedd o dan y trothwy hwn yn dal i gael eu hasesu, ac os ydynt yn briodol, byddant yn cael eu cynnwys o fewn ffiniau anheddiad i ddarparu cyfleoedd ar hap yn ystod cyfnod y CDLI. Felly bydd unrhyw safleoedd sydd naill ai'n rhy fach, neu â chyfyngiadau a fyddai'n golygu bod datblygiadau'n amlwg yn groes i ganllawiau cenedlaethol, yn cael eu dileu. Bydd pob un arall sydd â rhywfaint o botensial ar gyfer datblygu (hyd yn oed rhai â nifer o gyfyngiadau, os yw'n bosib' eu goresgyn) yn symud ymlaen i'r cam nesaf, ar gyfer ymgynghori â chyrff cyhoeddus, ayb

Gallai cyfyngiadau atal safle rhag cael ei ddefnyddio ar gyfer un pwrpas (e.e. tai) ond gallai'n dal fod yn addas ar gyfer defnyddiau eraill. Mae hyn yn rhywbeth fydd yn cael ei ystyried yn ddiweddarach yn y broses. Unwaith y mae rhestr gyflawn o safleoedd y gellir eu datblygu a'u cyfyngiadau'n hysbys, gellir dyrannu'r safleoedd gorau ym mhob lleoliad i'r dibenion y maent yn fwyaf addas iddynt.

Prif bethau i'w hystyried:

- Safle – ydi'r safle'n ddigon mawr ar gyfer ei ddyrannu?
- Lleoliad – oes cysylltiad da rhwng y safle ac aneddiadau presennol?
- Cyfyngiadau, fel:
 - Risg llifogydd¹
 - Dynodiadau amgylcheddol fel SoDdGA, ACA, ayb.
 - Man agored
 - Adeiladau rhestredig/ardal gadwraeth
 - Dosbarthiad tir amaethyddol

Os bydd yr asesiad hwn yn canfod nad oes bosib' datblygu safle, yna bydd yn cael ei ddileu o'r broses asesu safle, a chaiff y cynigiwr wybod am y penderfyniad hwn a'r rhesymau dros ddileu'r safle. Neu, fel arall, caiff y cynigiwr wybod y bydd y safle'n mynd ymlaen i asesiad cam 2.

Cam 2: Ymgynghori â chyrff statudol

Pwrpas: i gael barn cyrff statudol ynglŷn ag addasrwydd safleoedd posib' ar gyfer eu dyrannu ac ar sail y sylwadau a gafwyd, penderfynu a ddylai'r safleoedd fynd ymlaen i Gam 3.

Yn ystod y cam hwn, bydd y safleoedd yn cael eu hanfon i nifer o ymgynghoreion, yn cynnwys darparwyr cyfleustodau, Cyfoeth Naturiol Cymru, adrannau perthnasol o'r Cyngor. Yn dibynnu ar ganlyniadau hyn, efallai yr ystyrir bod safleoedd yn anaddas i'w datblygu, neu efallai y gofynnir am wybodaeth bellach gan ymgeiswyr i ddangos p'un ai y gellir datblygu'r safle. Edrychir yn fanylach ar gyfyngiadau a nodwyd, i benderfynu pu'n ai y gellir goresgyn y problemau.

Asesiad cam 2

Bydd swyddogion a neilltuwyd ar gyfer pob safle'n derbyn ymatebion gan yr ymgynghoreion ac mewn rhai achosion efallai bydd angen sylw pellach trwy ofyn am fwy o wybodaeth neu eglurhad gan y sawl sy'n cynnig y safle a'r ymgynghorai. Yn amodol ar yr ymateb a geir, bydd angen i swyddogion benderfynu p'un ai a yw'r safleoedd yn:

- Bosib' eu datblygu – nid yw'r ymatebion gan ymgynghoreion yn dangos bod anawsterau o ran cyflwyno'r safle, neu fod cyfyngiadau'n gysylltiedig â'r safle hwn, ond nid ydynt yn rhai amhosib' eu datrys. Mynd ymlaen i gam 3.
- Amhosib' eu datblygu – mae'r cyfyngiadau mor fawr fel nad oes modd eu goresgyn yn rhesymol – felly bydd y safleoedd yn cael eu dileu yng nghan 2 a chaiff y sawl sy'n cynnig wybod am y penderfyniad hwn.

¹ Nodwch yn unol â TAN15 6.2 mae maes glas C1/C2 fel arfer yn arwyddocaol ac ni ddylid cael datblygiad hynod o fregus (h.y. preswyl) ar barth C2.

Cam 3: Ymgynghori â Gwasanaeth Mwynau a Chynllunio Gwastraff Gogledd Cymru (MWM&WPS)

Pwrpas: asesu safleoedd yn seiliedig ar yr ymateb gan NWM&WPS.

Bydd y safleoedd sy'n dal yn rhan o'r broses yn cael eu hanfon i NWM&WPS ar gyfer ymgynghori, i ganfod p'un ai a oes unrhyw safle'n debygol o gael ei effeithio gan ddynodiadau mwynau neu wastraff arfaethedig.

Asesiad cam 3

Yn seiliedig ar yr ymateb gan NWM&WPS, bydd swyddogion yn penderfynu p'un ai a oes angen dileu unrhyw safleoedd pellach o'r broses asesu safleoedd, os felly caiff y sawl sy'n cynnig wybod bod y safle wedi'i ddileu. Os yw'r safle'n un sy'n dal yn bosib' ei ddatblygu, caiff y sawl sy'n cynnig wybod bod y safle'n dal yn rhan o'r broses asesu safleoedd. Bydd safleoedd 'strategol' mawr yn cael eu hystyried er mwyn eu cynnwys yn y Strategaeth a Ffafir – cam 4, tra bydd safleoedd bach yn mynd yn syth i gam 5.

Pwrpas: canfod safleoedd strategol ar gyfer y Strategaeth a Ffafir, fydd yn amodol ar ymgynghoriad cyhoeddus.

Y Strategaeth a Ffafir yw cam cyntaf yr ymgynghori cyhoeddus yn y broses CDLI. Bydd hyn yn cynnwys strategaeth lefel-uchel y CDLI Newydd, yn ogystal â safleoedd strategol. I'r diben hwn, bydd safleoedd strategol yn rhai sy'n fwy na 3 hectar – i ddarparu mwy na 100 a anheddau neu 10,000m² o ofod llawr cyflogaeth. Dewisir prif safleoedd sy'n ffitio yn y categori hwn ar gyfer eu cynnwys yn y Strategaeth a Ffafir.

Cam 5: Gosod safleoedd y mae'n bosib' eu datblygu mewn trefn

Pwrpas: gosod safleoedd addas mewn trefn dewisol.

Ar y pwynt hwn, dylai'r holl wybodaeth berthnasol am safleoedd fod ar gael o'r camau cynharach, er mwyn i swyddogion allu gosod safleoedd mewn trefn dewisol, ar sail meini prawf yn cynnwys 'posib' eu datblygu' ac 'amhosib' eu datblygu' i sicrhau bod y safleoedd mwyaf addas yn cael eu dewis ar gyfer eu dyrannu. Unwaith y cytunir ar y strategaeth a ffafir, a bod nifer yr anheddau angenrheidiol ar safleoedd newydd yn hysbys; bydd hyn yn caniatáu i'r safleoedd mwyaf addas gael eu dyrannu i fodloni'r angen a nodwyd o ran tai. Bydd y safleoedd sydd ar ôl a ystyrir yn addas i'w datblygu'n cael eu gosod mewn trefn ddewisol i helpu i ddewis safle os bydd angen yn y dyfodol.

Cam 5: Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd

Pwrpas: bod y CDLI Newydd ar gael ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

Bydd drafft llawn o'r CDLI Newydd yn cael ei archwilio gan y cyhoedd ac ar gael ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus cyn cyflwyno'r CDLI newydd i LIC a'r Arolygiaeth Gynllunio. Bydd y Cynllun yn cynnwys yr holl safleoedd y bwriedir eu dyrannu.