

Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 4 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

Awst 2012

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar: www.conwy.gov.uk/cdll, Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd ac yn swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26 Castle Street, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fydddech gystal â chysylltu â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575181 / 575124 / 575445 / 575447.

Os hoffech gael rhan neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy; Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordians.

Cynnwys

Tudalen

1	Cyflwyniad	4
2	Cyd-destun	6
2.1	Diwallu anghenion tai	6
	Tabl 1: Ffynonellau cyflenwad tai	6
2.2	Ardaloedd Strategaeth Datblygu	7
3	Ffynonellau safleoedd annisgwyl	10
3.1	Categoriâu	10
	Tabl 2: Ffynonellau safleoedd annisgwyl.....	10
3.2	Adeiladau newydd ar dir a ddatblygwyd eisoes (PDL)	10
3.3	Addasu ac isrannu	11
3.4	Anheddau gwag, cartrefi gwyliau /ail gartrefi ac anheddau ar werth	13
	Tabl 3: Lleoliad cartrefi gwag sy'n cael eu hailddefnyddio unwaith eto 01/04/2007-31/03/2011	14
3.5	Adeiladau newydd ar safleoedd tir glas.....	14
4	Rheoli ansicrwydd	17
	Tabl 4: Ansicrwydd a chanlyniadau hynny	17
5	Cyfrifo safleoedd annisgwyl.....	18
5.1	Wedi'u cwblhau	18
	Tabl 5: Math o safle tir glas / PDL a ragwelir ar gyfer gweddill cyfnod y cynllun .18	
	Tabl 6: Cwblhau tai yn y gorffennol yng Nghonwy a Sir Ddinbych	19
	Tabl 7: Anheddau gros a gwblhawyd yn y gorffennol (01/04/2007-31/03/2010)..19	
5.2	Ymrwymadau	19
	Tabl 8: Ymrwymadau sy'n berthnasol i'r CDLI.....	20
	Tabl 9: Yr ymrwymadau a gafodd eu cynnwys yn ffigyrau tai'r CDLI fesul dynodiad tir ar 1 Ebrill 2010	20
6	Osgoi cyfrifo ddwywaith.....	21
7	Casgliad	22
	Tabl 10: Ffynonellau'r cyflenwad tai, ac eithrio dyraniadau CDLI	22
	Geirfa.....	23

1 Cyflwyniad

- 1.1 Yng Nghonwy, mae tai yn draddodiadol wedi cael eu crynhoi yn y trefi a'r pentrefi ar hyd yr arfordir, ac i raddau llai, yn y dyffrynnoedd. Oherwydd bod angen cynyddu nifer y tai, mae'r tir addas ar gyfer adeiladu yn prinhaus, yn enwedig yn yr ardaloedd hynny lle mae pwysau datblygu uchel. Mae'n rhaid felly ceisio darogan faint o dir ar gyfer tai y gellir ei ddarparu o wahanol ffynonellau.
- 1.2 Mae'r Papur Cefndir hwn yn edrych ar ffynonellau posibl a realistig o gyflenwad tir ar gyfer tai yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) 2007 – 2022. Dylid ei ddarllen gyda'r ddogfen CDLI i'w Harchwilio gan y Cyhoedd a phapurau cefndir eraill perthnasol, gan gynnwys Astudiaeth Argaeledd Tai ar y Cyd 2009 (JHLAS) (gweler Papur Cefndir 5). Mae'n berthnasol i'r Fwrdeistref Sirol i gyd ac eithrio'r ardal sydd ym Mharc Cenedlaethol Eryri.
- 1.3 Cyhoeddwyd y Papur Cefndir hwn yn wreiddiol fel Astudiaeth Cynhwysedd Tir Trefol a oedd yn cyd-fynd a'r ymgynghori ar Strategaeth a Ffafir Cynllun Datblygu Lleol Conwy, yn Hydref 2006. Cafodd ei addasu ar gyfer y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd yn 2009, er mwyn adlewyrchu ei ffocws ar dai yn ardal gyfan y cynllun, ac nid yr ardaloedd trefol yn unig. Roedd yn canolbwyntio ar 'safleoedd annisgwyl' trefol a gwledig: safleoedd sydd yn rhy fach neu y mae'r posibilrwydd o'u datblygu yn rhy ansicr i gael eu dyrannu ar gyfer tai yn y CDLI. Gall y safleoedd hyn wneud cyfraniad helaeth i gyfanswm y tir tai. Diwygiwyd teitl y papur o'r term 'potensial' i 'capasiti', i adlewyrchu'r newidiadau i gynnwys y papur i asesu nifer y safleoedd annisgwyl sy'n debygol o gael eu datblygu.
- 1.4 Yn dilyn y sylwadau a gafwyd yn ystod yr ymgynghoriad yn 2009, mae'r papur wedi'i ddiwygio eto ar gyfer y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd 2011, i geisio esbonio'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i amcangyfrif y ffigwr annisgwyl, i ddangos nad yw wedi'i chwyddo, a dileu'r posibilrwydd o gyfrif ddwywaith. Fe'i adolygwyd eto yn 2012 yn dilyn sylwadau ychwanegol o'r CDLI Diwygiedig i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2011 a'r ffigyrau diweddaraf.

1.5 Felly, gellir crynhoi pwrpas y Papur Cefndir fel a ganlyn:

Asesu cyfraniad safleoedd annisgwyl i ddiwallu anghenion tai Ardal y Cynllun.

- 1.6 Pwysleisir nad yw'r astudiaeth hon yn ddatganiad o bolisi'r Cyngor. Yn hytrach, mae'n ddogfen dechnegol i fod yn sail i'r CDLI. Mae'r astudiaeth yn ystyried tai a gwblhawyd ac yn ceisio amcangyfrif y cyflenwad posibl i'r dyfodol o safleoedd annisgwyl. Ystyrir ffynonellau eraill o gyflenwadau tai posibl.
- 1.7 Yn y Papur Cefndir hwn, mae'r term 'Ardal y Cynllun' yn cyfeirio at y rhan honno o Fwrdeistref Sirol Conwy sydd y tu allan i'r Parc Cenedlaethol, ac sy'n cyfateb i ardal y CDLI. Oni nodir yn wahanol, mae'r data a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn gysylltiedig ag Ardal y Cynllun. Defnyddir y term 'Bwrdeistref Sirol' lle nad yw ffynhonnell y data yn gwahaniaethu rhwng Ardal y Cynllun a'r Parc Cenedlaethol,

2 Cyd-destun

2.1 Diwallu anghenion tai

2.1.1 Gellir diwallu anghenion tai mewn tair prif ffordd:

- i) Tir sydd eisoes â chaniatâd cynllunio arno - Gelwir tir fel hyn yn 'ymrwymiad'. Mae'r ymrwymadau hefyd yn cynnwys unrhyw ddyraniadau cynlluniau a fabwysiadwyd eisoes. Mae'r ymrwymadau wedi eu nodi yn y Cydastudiaethau Argaeledd Tir Tai Blyneddol (JHLAS), a gytunir arno rhwng y Cyngor, Llywodraeth Cymru, yr Arolygiaeth Gynllunio ac adeiladwyr tai. Gweler y Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai (JHLAS) 2010 JHLAS i gael rhagor o fanylion.
- ii) Safleoedd Annisgwyl. Ystyrir datblygiadau adeiladu newydd posibl, addasiadau neu gyfle i ailddatblygu, sy'n rhy fach neu fod gormod o ansicrwydd ynglŷn â'u datblygu i'w nodi yn y CDLI, ond a fyddai'n gallu gwneud cyfraniad sylweddol i faint o dir cyffredinol sydd ar gael ar gyfer tai. Oherwydd ei natur, mae'n amhosibl nodi'n fanwl faint o dai a'u lleoliad sy'n debygol o gael eu datblygu ar safleoedd annisgwyl. Ond nodir amcangyfrif cyffredinol o'u nifer a ffynonellau posibl yn Adran 3.
- iii) Dyraniadau tai newydd. Bydd y CDLI yn clustnodi safleoedd newydd ar gyfer tai, yn unol â'r meini prawf a restrir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Nodir cyfraniad cyffredinol y ffynhonnell hon yn Fersiwn Diwygiedig o'r CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd.

2.1.2 Ceir crynodeb o'r ffynonellau hyn yn Nhabl 1:

Tabl 1: Ffynonellau cyflenwad tai

Ffynonellau cyflenwi	Ffynonellau data
Ymrwymadau	JHLAS
+	
Safleoedd annisgwyl	Astudiaeth o Dir Posibl ar gyfer Tai
+	
Dyraniadau newydd	CDLI fersiwn diwygiedig i'w archwilio gan y cyhoedd
=	
Cyfanswm tai newydd	

2.1.3 Ar gyfer y CDLI, Ardal y Cynllun yw'r Hierarchaeth Setliadau (gweler isod), sydd wedi'u rhannu yn ddau grŵp o setliadau – **Ardal Strategaeth Datblygu Trefol** ac **Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig**. Mae'r Ardal Strategaeth Datblygu Trefol yn cyfeirio at yr Ardaloedd Trefol fel sydd wedi'u diffinio yn yr hierarchaeth setliadau, ac mae'r Ardal Strategaeth Ddatblygu Gwledig yn ymdrin â'r Prif Bentrefi, Pentrefi Bychain a Phentrefannau. Mae'r strategaeth wedi'i chynnwys yn niagram 1.

2.2 Ardaloedd Strategaeth Datblygu

Ardal Strategaeth Datblygu Trefol

Abergele / Pensarn	Llanfairfechan
Bae Colwyn	Llanrwst
Conwy	Mochdre
Deganwy / Llanrhos	Penmaenmawr
Llandudno	Bae Penrhyn / Ochr y Penrhyn
Cyffordd Llandudno	Tywyn / Bae Cinmel

Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig

Prif Bentrefi

Haen 1

Llanddulas
Dwygyfylchi*
Llysfaen
Glan Conwy

Haen 2

Betws-yn-Rhos
Cerrigydrudion
Dolgarrog*
Eglwysbach
Llanfair Talhaearn
Llangernyw
Llansannan
Trefriw*
Tal-y-bont* / Castell

Pentrefi Bychain

Bryn Pydew
Glanwydden
Groes
Henryd
Llanbedr-y-Cennin
Llanddoged

Llanelian
Llangwm
Llanefydd
Pentrefelin
Pentrefoelas
Rhyd-y-Foel

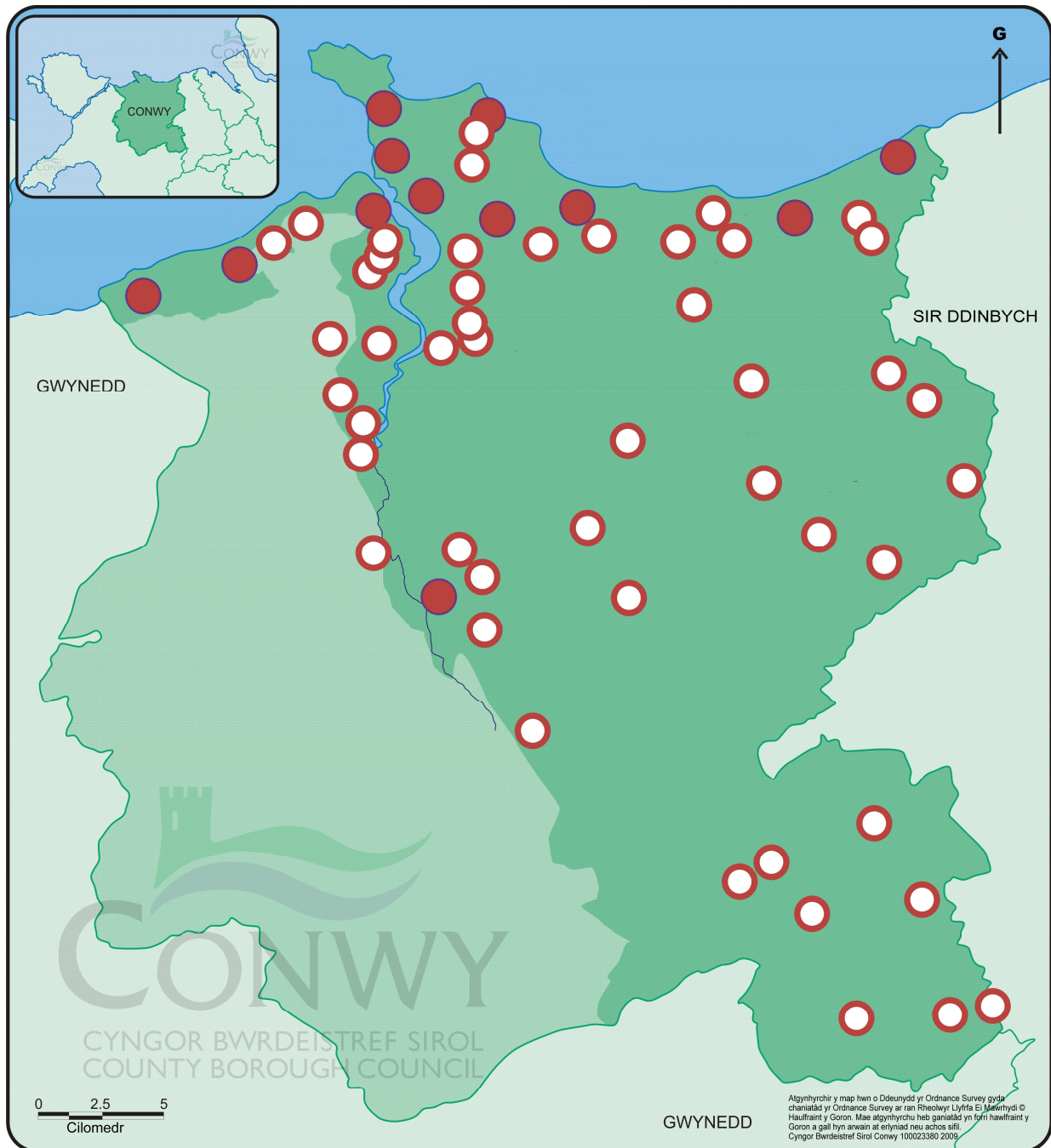
Rowen*
San Siôr
Tal-y-Cafn
Tyn-y-Groes

Pentrefannau

Bodtegwel	Dinmael	Melin y Coed
Bryn-y-Maen	Glan Rhyd	Nebo*
Brymbo	Glasfryn	Pandy Tudur
Bryn Rhyd-yr-Arian	Groesffordd	Pentre-llyn-cymmer
Bylchau	Gwytherin	Pentre Isa
Capelulo*	Hendre	Pentre Tafarn-y-Fedw
Cefn Berain	Llanfihangel GM	Rhydlydan
Cefn Brith	Maerdy	Tan-y-Fron

** pentrefi sydd yn rhannol yn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri*

Diagram 1 – Strategaeth Ofodol Conwy



**STRATEGAETH CYNLLUN DATBLYGU
LLEOL CONWY 2007 - 2022**

STRATEGAETH OFODOL CONWY

Eglurhad

- Bwrdeistref Sirol
- Ardal y Cynllun
- Parc Cenedlaethol o fewn Conwy
- Ardal y Strategaeth Ddatblygu Drefol
- Ardal y Strategaeth Ddatblygu Wledig

3 Ffynonellau safleoedd annisgwyl

3.1 Categoriâu

Gellir rhannu safleoedd annisgwyl i bedwar prif gategori, a gellir isrannu'r rhain ymhellach, fel y dangosir yn Nhabl 2 isod. Gellir dosbarthu nifer fechan o safleoedd i fwy nag un categori, ond dim ond unwaith y maent wedi'u cofnodi.

Tabl 2: Ffynonellau safleoedd annisgwyl

Prif gategori	Is-gategoriâu
Adeiladau newydd ar dir a ddatblygwyd eisoes	Tai newydd mewn gerddi presennol
	Ailddatblygu safleoedd tai presennol
	Ailddatblygu tir amhreswyl
	Moderneiddio Ysgolion Cynradd
Addasiadau	Isrannu tai presennol
	Addasu adeiladau dibreswyl
	Fflatiau uwchben siopau
Anheddau gwag	Anheddau gwag tymor hir
New buildings on greenfield sites	Tir heb ei ddatblygu mewn ardaloedd trefol
	Tir a ddynodwyd ar gyfer defnydd arall ac eithrio tai, mewn cynlluniau datblygu presennol
	Ardaloedd gwledig eithriedig
	Anheddau gweithwyr amaethyddol

3.2 Adeiladau newydd ar dir a ddatblygwyd eisoes (PDL)

Mae'r categori hwn yn cynnwys safleoedd amrywiol iawn, er enghraifft, hen fusnesau sydd bellach yn wag, neu nad ydynt yn cael eu defnyddio lawer, tir gwag o fewn libart adeilad neu adeiladau annomestig a fyddai efallai yn addas i'w dymchwel a'u hailddatblygu.

3.2.1 Tai newydd mewn gerddi presennol

Oherwydd bod gerddi llawer o dai yn fwy nag anghenion eu perchnogion, mae cyfle yn aml i adeiladu tai mewn gerddi cefn mwy (gelwir hyn yn 'datblygu tir cefn') neu adeiladu ar safleoedd a mewnlenni rhwng dau adeilad. Mae'n amlwg bod nifer o geisiadau am ddatblygiadau fel hyn yn cael eu cymeradwyo bob blwyddyn.

3.2.2 Ailddatblygu safleoedd tai presennol

Mae dadansoddi'r wybodaeth ynglŷn â thai a gwblhawyd fesul safle wedi nodi fod sawl cais yn cael eu cymeradwyo bob blwyddyn. Mae eiddo yn dueddol o fod ar leiniau mawr sy'n addas ar gyfer mwy na'r un annedd sydd yno ar hyn o bryd.

3.2.3 Ailddatblygu tir amhreswyl

Mae gan nifer o safleoedd ganiatâd cynllunio i newid eu defnydd i breswyl. Maent yn aml yn gyn unedau adwerthu neu fasnachol nad oes mo'u hangen mwyach, ac ystyrir bod defnydd preswyl yn dderbyniol ar y tir. Mae datblygiadau fel hyn yn cynnwys safleoedd cyn gartrefi nyrsio, garejys ac adeiladau cymunedol.

3.2.4 Ailddatblygu meysydd parcio

Ar hyn o bryd mae 22 maes parcio talu ac arddangos yn y Fwrdeistref Sirol, sy'n darparu 1,904 o leoedd parcio. Mae hefyd tua 18 maes parcio am ddim a dau faes parcio coetsis, ynghyd â meysydd parcio preifat. Os na fydd eu hangen, a'u bod yn addas i'w hailddatblygu, maent yn debygol o gael eu hystyried fel dyraniadau, yn hytrach na safleoedd annisgwyl. Ar gyfer yr Astudiaeth hon, felly, ni ystyriwyd y ffynhonnell hon.

3.2.5 Moderneiddio Ysgolion Cynradd

Ym mis Medi 2009, cyhoeddodd yr Adran Gwasanaethau Addysg ddogfen ymgynghori oedd yn amlinellu cynlluniau am adolygiad manwl o'r Gwasanaeth Addysg Gynradd yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae cyfleusterau pob ysgol gynradd, nifer y disgyblion a sut y mae adnoddau yn cael eu dosbarthu yn cael eu hadolygu a'u nodi yn y ddogfen. Yn seiliedig ar yr wybodaeth hon, rhannwyd yr ysgolion yn dri grŵp i'w hadolygu yn syth, i'w hadolygu mewn 2-5 mlynedd a lle nad oes angen adolygiad. Ni fydd manylion ynglŷn â'r ysgolion fydd efallai yn cael eu cau ar gael mewn amser i'w cynnwys fel safleoedd yn y CDLI. Yn lle hynny, mae'r ysgolion fydd yn cael eu hadolygu wedi'u hasesu gan swyddogion i ganfod eu haddasrwydd fel safleoedd preswyl. Mae'r safleoedd a ystyriwyd fel rhai addas wedi'u cynnwys yn y ddogfen hon oherwydd bod nifer sylweddol o safleoedd posibl. Mae hyn yn dilyn cadarnhad o agwedd Llywodraeth Cymru, sef asesu'r rhaglen Moderneiddio Ysgolion Cynradd fel ffynhonnell safleoedd annisgwyl posibl. Mae'r rhan fwyaf o'r safleoedd potensial yn yr ardaloedd trefol.

3.3 Addasu ac isrannu

Mae'r grŵp hwn yn cynnwys tri chategori - isrannu anheddau presennol, addasu adeiladau dibreswyl a fflatiau uwchben siopau. Mae'r farchnad wedi newid yn ddiweddar a gall nifer y fflatiau sy'n cael eu datblygu leihau yn ystod cyfnod y cynllun. Ni nodwyd unrhyw niferoedd ar gyfer hyn yn y cyfrifiadau safleoedd

annisgwyl, oherwydd bod nifer wrth gefn yn berthnasol i nifer yr anheddau (gweler Papur Cefndir 41 Wrth Gefn, i gael rhagor o fanylion). Credir felly nad oes angen lleihau'r cyfrifiadau hyn.

3.3.1 Isrannu tai presennol

Mae isrannu tai presennol i ddwy uned neu ragor, yn ffynhonnell posibl sylweddol o anheddau newydd, yn enwedig mewn ardaloedd sy'n cynnwys eiddo mawr hŷn. Ond, mae'n bwysig er hynny i sicrhau bod unrhyw ddatblygiad fel hyn yn darparu llety o ansawdd da, ar ffurf unedau ar wahân a hunangynwysedig yn unol â pholisi'r CDLI a'r SPG.

Mae teuluoedd bellach yn llai, ac efallai gellir cynyddu nifer yr anheddau drwy eu hisrannu. Mewn theori, mae nifer fawr o anheddau sy'n fwy nag anghenion eu teuluoedd. Dangosodd cyfrifiad 2001 bod 27,190 o anheddau yn y Fwrdeistref Sirol gyda dwysedd preswyl o 0.5 unigolyn yr ystafell neu'n is, a bod gan 25,698 ohonynt raddfa defnyddio 2 neu fwy (gweler yr eirfa). Mewn theori mae hyn yn gyflenwad mawr, ond yn ymarferol cyfyngir ar nifer yr israniadau gan addasrwydd yr eiddo, costau adeiladu a dymuniadau'r preswylwyr.

3.3.2 Addasu adeiladau dibreswyl

Gall adeiladau dibreswyl fod yn ffynhonnell dda o dai posibl. Maent yn cynnwys, er enghraifft, adeiladau fferm, gwestai, swyddfeydd, mannau addoli a chartrefi gofal neu nyrsio. Mae polisiâu ynglŷn â diogelu llety gwyliau neu swyddfeydd rhag eu diddymu, er enghraifft, yn cyfyngu ar gyfraniad posibl, y sector hwn ar gyfer tai. Mae hefyd yn bosibl y bydd gostyngiad yn y dyfodol yn nifer yr adeiladau amaethyddol sy'n addas i'w haddasu fel y mae cyflenwad yr adeiladau addas yn gostwng.

3.3.3 Fflatiau uwchben siopau

Mae weithiau'n bosibl addasu lle uwchben siopau a swyddfeydd i fod yn anheddau. Er bod polisi Llywodraeth yn cefnogi addasiadau fel hyn, mae'n anodd mesur eu cyfraniad, oherwydd gellir eu gwneud heb ganiatâd cynllunio. Efallai na fydd rhai perchnogion yn dymuno cyflwyno eu lloiau uwch ar gyfer defnydd preswyl oherwydd rhesymau diogelwch, e.e. uwchben siopau betio neu fanciau, neu efallai eu bod eisoes yn cael eu defnyddio fel storfeydd. Efallai nad oes galw am fflatiau uwch ben rhai eiddo masnachol, fel siopau bwyd i fynd allan. Cofnodir fflatiau

uwchben siopau y mae angen caniatâd cynllunio ac maent wedi'u cynnwys fel rhan o'r cyfrifiad annisgwyl .

3.4 Anheddau gwag, cartrefi gwyliau /ail gartrefi ac anheddau ar werth

Wrth addasu amcanestyniadau tai at ofynion anheddau, gwneir lwfans o tua 6% ar gyfer anheddau gwag a chartrefi gwyliau / ail gartrefi. Ni ellir cynnwys hwn fel ffynhonnell tai yn y CDLI oherwydd mae angen darparu rhagor o anheddau na theuluoedd i ganiatáu ar gyfer symudiadau yn y farchnad dai. Mae'r 6% hwn yn cyd-fynd â thueddiadau'r gorffennol ac mae'n cael ei gynnwys ar gyfer y stoc tai i gyd. Mae rhan o'r 6% hwn yn lwfans ar gyfer cartrefi gwyliau / ail gartrefi yn y stoc anheddau, ac ni ellir cynnwys y rhain ychwaith fel rhan o ddarpariaeth tai'r CDLI. Mae cyflenwad parhaus o'r math yma o lety yn gyfrannwr pwysig i'r economi leol, sy'n dibynnu'n drwm ar y diwydiant ymwelwyr.

Ni chafodd yr anheddau, sydd ar werth ar hyn o bryd, eu cynnwys, oherwydd eu bod yn rhan o'r cyflenwad tai presennol ac felly ni ellir eu defnyddio i ddiwallu anghenion y dyfodol. Nid ydynt yn eiddo gwag; bydd trigolion yn y rhan fwyaf ohonynt.

Mae anheddau gwag tymor hir sy'n cael eu hailddefnyddio yn gyflenwad tai potensial y gellir eu cynnwys yn Y CDLI. Mae'r Cyngor wedi llunio strategaeth o ostwng nifer yr anheddau sy'n wag am hwy na chwe mis. Ymrwymodd Cynllun Corfforaethol (2008-12) y Tîm Strategaeth Tai i ddod â 25 o gartrefi gwag yn ôl i'w defnyddio bob blwyddyn. Mae mecanweithiau darparu newydd, gan gynnwys penodi Swyddog Tai Gwag a symiau cymudo ychwanegol, yn golygu y rhagwelir y bydd yn bosibl cyflawni 25 y flwyddyn ar ôl 2012 i ddiwedd cyfnod y CDLI. Defnyddiwyd gwir ffigyrau ar gyfer cartrefi gwag sydd wedi'u dychwelyd i'w defnyddio, lle bo hynny'n bosibl (2007-2011) a 25 y flwyddyn am weddill cyfnod y cynllun. Mae'r ffigyrau ar gyfer anheddau sydd â rhywun yn byw ynddynt unwaith eto yn dilyn gweithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol. Mae gweithredu uniongyrchol yn gallu cynnwys cynghori ar rentu, adnewyddu a gwerthu; camau gorfodi, neu fygwth hynny, neu ymweliadau i drafod dewisiadau i aildefnyddio eiddo unwaith eto. Mae Tabl 3 yn dangos lleoliadau eiddo gwag sy'n cael eu hailddefnyddio unwaith eto.

Tabl 3: Lleoliad cartrefi gwag sy'n cael eu hailddefnyddio unwaith eto
01/04/2007-31/03/2011

	Anheddau gwag sy'n cael eu defnyddio unwaith eto	
Ardal Strategaeth Ddatblygu Trefol		
Abergele/Pensarn, Tywyn a Bae Cinmel	55	25%
Bae Colwyn, Llandrillo-yn-Rhos a Mochdre	73	33%
Conwy, Llandudno, Cyffordd Llandudno, Deganwy, Llanrhos a Bae Penrhyn / Ochr Penrhyn	54	24%
Penmaenmawr a Llanfairfechan	14	6%
Llanrwst	7	3%
Ardal Strategaeth Ddatblygu Gwledig	19	9%
Cyfanswm	222	100%

Yn ei Bil Tai, i'w gyflwyno yn 2013, mae Llywodraeth Cymru ar hyn o bryd yn ystyried caniatáu awdurdodau lleol i godi lefel Treth y Cyngor uwch ar dai gwag (ystyrir 200% ar hyn o bryd). Cynigir diogelu'r refeniw ychwanegol hwn y bydd awdurdodau lleol yn ei dderbyn a'i ddefnyddio ar gyfer aildddefnyddio cartrefi gwag yn unig. Er mai ychydig o fanylion sydd ar gael ar ddull gweithredu'r cynnig ac nid oes sicrwydd y bydd yn cael ei gynnwys yn y Bil, petai'n cael ei gynnwys, bydd gyfle pwysig i fynd i'r afael â chartrefi gwag, trwy gymell perchnogion i beidio â gadael eu heiddo'n wag am gyfnod amhenodol.

3.5 Adeiladau newydd ar safleoedd tir glas

Tra ystyrir bod tir a ddatblygwyd eisoes yn well na safleoedd tir glas, rhaid cydnabod y bydd angen rhywfaint o ddatblygu tai ar safleoedd tir glas, i gwrdd ag anghenion tai Ardal y Cynllun. Nodir y rhan fwyaf o safleoedd tir glas fel 'dyraniadau' yn hytrach nag 'annisgwyl', ac felly maent y tu allan i gwmpas y Papur Cefndir hwn. Ond, efallai y bydd yn bosibl datblygu safleoedd tai annisgwyl, er enghraifft, dan bolisiau 'ardal eithriedig' gwledig neu fel anheddau mentrau gwledig.

3.5.1 Tir heb ei ddatblygu mewn ardaloedd trefol

Diffinnir hyn fel tir glas, ac felly dylid mabwysiadu ymagwedd ddilynol i'r datblygu fel mai dim ond ar ôl ystyried tir a ddatblygwyd eisoes y byddai'r safleoedd hyn yn cael eu datblygu.

Mae ardaloedd sylweddol o'r tir heb ei ddatblygu hwn yn ased gwerthfawr, ac mae ganddo swyddogaeth bwysig mewn cyfrannu tuag at yr amgylchedd trefol. Felly, mae'n bwysig asesu'r cyfle y byddai tir fel hyn yn ei gynnig i hyrwyddo datblygiad trefol mwy cynaliadwy.

Yn yr ardaloedd trefol, mae'r math hwn o dir yn cynnwys mannau glas trefol, mannau agored anffurfiol a thir gwledig o fewn yr ardal drefol. Nid yw'n cynnwys tir mewn ardaloedd adeiledig sy'n cael eu defnyddio ar gyfer mannau agored cyhoeddus, caeau chwarae, rhandiroedd a thirlunio. Mae'r cyfraniad posibl o'r ffynhonnell hwn wedi'i ddadansoddi trwy wybodaeth anheddau a gwblhawyd.

3.5.2 Ail ddyrannu dyraniadau cyflogaeth, lotment neu fannau agored presennol

Efallai byddai adolygu dyraniadau cyflogaeth yn dangos ei bod yn briodol, mewn rhai achosion, i newid defnydd arfaethedig y tir, yn hytrach na chael gormod o ddyraniadau. Ond oherwydd nad oes gormod o dir cyflogaeth yn Ardal y Cynllun, a bod gwir angen diogelu safleoedd bychain, mae'n annhebygol y bydd tir fel hyn yn ffynhonnell sylweddol posibl. Hefyd, mae diffyg lotments a mannau agored yn ardal y cynllun, felly mae'n annhebygol y bydd y rhain yn cael eu datblygu.

3.5.3 Safleoedd eithriedig gwledig

Cafodd y categori hwn ei gynnwys i adlewyrchu cyfraniad posibl safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol. Byddai'r rhain yn cael eu caniatáu lle ni chaniateir tai ar y farchnad agored, ger Llanrwst, prif bentrefi, pentrefi bach a phentrefannau. Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn caniatáu datblygiadau ar raddfa fechan mewn clystyrau gwledig. Ar gyfer yr astudiaeth hon tybir y bydd nifer y ceisiadau am ganiatâd cynllunio a gymeradwyir ar gyfer safleoedd 'eithriedig' yn parhau yn gyson ond cynyddu dros gyfnod y Cynllun trwy weithredu polisiau'r CDLI sy'n berthnasol i safleoedd eithriedig ac yn hyrwyddo safleoedd y Cyngor a'r Llywodraeth. Ond, mae hefyd yn bosibl y bydd ceisiadau fel hyn, yn enwedig ceisiadau ar gyfer tai fforddiadwy, yn cynyddu i adlewyrchu cynnydd ym mhrisiau tai a gwell tystiolaeth am anghenion tai lleol.

3.5.4 Anheddau mentrau gwledig

Dyma fath arall o ddatblygiad sy'n eithriad i'r cyfyngiadau arferol yn erbyn adeiladu tai yng nghefn gwlad. Mae'n rhaid i geisiadau ar gyfer adeiladau mentrau gwledig ddiwallu gofynion profion llym, gan gynnwys yr angen i sicrhau bod angen ymarferol presennol ar gyfer annedd ar y fenter wledig (gan gynnwys ffermydd) a bod y busnes yn ddiogel yn ariannol yn y tymor hir. Tybir y bydd nifer yr anheddau mentrau gwledig yn parhau yn gyson, yn seiliedig ar yr anheddau gweithwyr amaethyddol a gwblhawyd ar gyfartaledd yn 2005-2010.

4 Rheoli ansicrwydd

- 4.1 Yn unol â'u diffiniad, ni ellir rhagweld 'safleoedd annisgwyl'. Mae'n ddefnyddiol i ganfod y ffactorau sy'n achosi ansicrwydd a sut y gallant effeithio tueddiadau'r dyfodol. Mae'r rhain wedi'u nodi yn Nhabl 4. Er bod nifer a phwysigrwydd yr ansicrwydd yn uchel, mae hefyd yn bosibl y byddai cyfyngiadau a chyfleoedd yn cydbwysu ei gilydd.

Tabl 4: Ansicrwydd a chanlyniadau hynny

Ansicrwydd	Goblygiadau datblygu ar safleoedd annisgwyl	Camau angenrheidiol
Ailddiffinio ardaloedd risg llifogydd Er enghraifft, TAN15 Mapiau Cyngor Datblygu, Astudiaeth Risg Llifogydd Llanw Conwy neu asesiadau goblygiadau llifogydd.	Byddai ailddiffinio sylweddol posibl yn gallu rhyddhau'r ardaloedd sy'n cael eu hystyried yn anaddas ar hyn o bryd. Fel arall, gall olygu y byddai cyfyngu ar ddatblygu mewn ardaloedd na ystyriwyd eu bod mewn risg o lifogydd.	Monitro maint yr ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd ac asesu'r goblygiadau
Cynnydd mewn prisiau tai	Gallai wneud datblygu tir cefn a mewnlenni yn fwy deniadol a chynyddu nifer y safleoedd gwledig 'eithriedig'. Gallu'r sawl sydd â morgais i fenthyl yn cyfyngu ar hyn.	Monitro'r tueddiadau tymor hir mewn prisiau tai
Effaith y dirwasgiad	Mae prisiau tai wedi gostwng yn ddiweddar fydd yn gwneud rhai datblygiadau PDL yn anymarferol. Rhagwelir mai effeithiau tymor byr yw'r rhain.	Monitro'r tueddiadau mewn prisiau tai.
Newidiadau yng ngraddfeydd llog morgais	Gallai cynnydd gyfyngu ar y farchnad dai yn gyffredinol. Gallai hefyd arwain at adfeddiannu eiddo ac felly'n cynyddu'r graddfeydd eiddo gwag, boed hynny dros dro.	Monitro graddfeydd eiddo gwag
Newidiadau demograffig Er enghraifft, gostyngiad mewn maint teuluoedd.	Gallai arwain at ragor o isrannu. Ond efallai byddai dymuniadau preswylwyr ac addasrwydd yr eiddo i'w isrannu yn cyfyngu ar hyn.	Monitro tueddiadau demograffig a nifer y ceisiadau ar gyfer israniadau.
Cyfradd datblygiadau ar safleoedd bychain yn gostwng	Gall olygu nad yw'r lwfans annisgwyl yn cael ei ddatblygu'n llawn.	Monitro canran yr anheddau a gwblhawyd ar safleoedd annisgwyl a safleoedd a ddyrannwyd
Gostyngiad yn nifer yr anheddau gwag sy'n cael eu hailddefnyddio unwaith eto	Mae'n annhebygol y bydd yn sylweddol. Ailddefnyddiwyd 182 o anheddau yn 20010/11, sy'n llawer uwch na'r targed o 25 y flwyddyn.	Monitro'r nifer sy'n cael eu hailddefnyddio. Cadw golwg ar gynigion Bil Tai 2013.

5 Cyfrifo safleoedd annisgwyl

5.1 Wedi'u cwblhau

5.1.1 Mae Astudiaethau JHLA a'r gronfa ddata astudiaeth argaeledd tir preswyl yn darparu gwybodaeth ynglŷn â nifer yr anheddau a gwblhawyd, y math o ddatblygiad (newydd neu drawsnewid), a yw'r datblygiad ar dir a ddatblygwyd eisoes (PDL) neu dir glas, a'u lleoliad. Dadansoddwyd gwybodaeth ar gyfer pob safle a gwblhawyd yn y pum mlynedd diwethaf a'u dosbarthu i'r categorïau uchod. Cyfrifwyd cyfartaledd yn seiliedig ar y ffigwr pum mlynedd hwn a rhagamcan ar gyfer gweddill cyfnod y cynllun (12 blynedd).

Tabl 5: Math o safle tir glas / PDL a ragwelir ar gyfer gweddill cyfnod y cynllun

Math o safle annisgwyl	Tir Glas			PDL		
	Cyfan-swm 5 mlynedd	Cyfar-taledd	Cyfan-swm 12 mlynedd	Cyfan-swm 5 mlynedd	Cyfar-taledd	Cyfan-swm 12 mlynedd
Tai newydd mewn gerddi presennol*	-	-	-	60	12	144
Ailddatblygu safleoedd tai presennol*	-	-	-	30	6	72
Moderneiddio Ysgolion Cynradd	-	-	-	-	-	199
Isrannu tai presennol*	-	-	-	119	24	286
Trawsnewid adeiladau nad ydynt yn rhai preswyl*	-	-	-	166	33	399
Ailddatblygu tir amhreswyl	-	-	-	123	25	295
Fflatiau uwchben siopau*	-	-	-	38	8	91
Anheddau gwag	-	-	-	-	-	509
Tir heb ei ddatblygu mewn ardaloedd trefol*	34	7	82	-	-	-
Safleoedd eithriedig gwledig*	24	5	58	-	-	-
Anheddau i weithwyr amaethyddol*	15	3	36	1	0.2	2
Cyfanswm	73	15	176	537	108	1,997

* Ilai na 10 yn unig

5.1.2 Mae'n bosibl bod nifer y safleoedd ar gyfer llai na 10 annedd wedi bod yn uwch yn y gorffennol na fydd unwaith y mabwysiadir y CDLI, oherwydd ni chafwyd cyflenwad o safleoedd wedi'u dyrnau ledled ardal y cynllun i gyd. Mae gan Sir Ddinbych

nodweddion tebyg i Fwrdeistref Sirol Conwy ac mae ganddi Gynllun Datblygu Unedol yn weithredol. Mae cymharu cyfraddau cwblhau a nodwyd yn y JHLAS ar gyfer y gorffennol, ar safleoedd bychain a mawr yn ardal cynllun Conwy a Sir Ddinbych, yn dangos bod gan y ddwy sir gyfrannau tebyg ar safleoedd bychain a mawr. Er nad yw hynny'n hollol ddibynadwy, mae'n dangos nad oes orddibyniaeth ar safleoedd annisgwyl yn y CDLI.

Tabl 6: Cwblhau tai yn y gorffennol yng Nghonwy a Sir Ddinbych

	Safleoedd Conwy		Safleoedd Sir Ddinbych	
	Mawr	Bach	Mawr	Bach
2006	53%	47%	43%	57%
2007	50%	50%	66%	34%
2008	51%	49%	43%	57%
2009	51%	49%	57%	43%
2010	60%	40%	50%	50%
Cyfartaledd 5 mlynedd	53%	47%	52%	48%

5.1.3 Dechreuodd cyfnod y CDLI yn 2007. Mae'r cyfrifiad safleoedd annisgwyl yn rhedeg o 2010-2022 a seiliwyd y cyfrifiad tir ar Astudiaeth Argaeledd Tir Tai 2010 (JHLAS). Mae hyn yn golygu nad oes unrhyw lwfans ar gyfer y nifer o anheddau a adeiladwyd rhwng 2007 a 2010. Mae'r nifer a gwblhawyd yn ystod y ddwy flynedd wedi'u cynnwys i ganiatáu hyn.

Tabl 7: Anheddau gros a gwblhawyd yn y gorffennol (01/04/2007-31/03/2010)

	Cwblhawyd
2007-2008	421
2008-2009	332
2009-2010	215
Cyfanswm	968

5.1.4 Mae hyn yn rhoi cyfanswm ffigwr o safleoedd annisgwyl o 2,173 a 968 safle a gwblhawyd yn flaenorol.

5.2 Ymrwymadau

5.2.1 Mae'r JHLAS hefyd yn darparu gwybodaeth ynglŷn â'r cyflenwad tir tai. Mae hyn yn rhoi cyfanswm tir o 2,825. Os bydd y ffigwr yn cael ei ychwanegu at y safleoedd annisgwyl a gyfrifwyd a'r anheddau a gwblhawyd ar gyfer y cyfnod 01/04/2007-31/03/2010, byddai elfen o gyfrif ddwywaith, gan fod canran benodol o'r safleoedd

annisgwyl eisoes wedi cael caniatâd cynllunio. Oherwydd hyn, mae pob ymrwymiad am naw neu lai eisoes wedi'u dileu o'r ffigwr ymrwymiadau yn y tabl isod. Mae dyraniadau heb eu datblygu sydd yn y cynlluniau datblygu hefyd wedi'u dileu, oherwydd bydd y rhain yn cael eu disodli gan ddyraniadau CDLI newydd.

Tabl 8: Ymrwymiadau sy'n berthnasol i'r CDLI

Cyfanswm ymrwymiadau (01/04/2010)	2,825
Tynnu dyraniadau	
Tynnu pob safle dan 9 annedd	
Ymrwymiadau sy'n berthnasol i'r CDLI	1,063

5.2.2 Mae'r tabl yn dangos dosbarthiad yr ymrwymiadau a fydd yn cael eu cynnwys yn ffigyrau tai'r CDLI. Mae'r nifer fwyaf yr anheddau a ymrwymwyd iddynt o bell ffordd yn ardal Llandudno a Chonwy.

Tabl 9: Yr ymrwymiadau a gafodd eu cynnwys yn ffigyrau tai'r CDLI fesul dynodiad tir ar 1 Ebrill 2010

	Cyfanswm yr aneddau	Tir Glas		PDL	
		Nifer yr aneddau	%	Nifer yr aneddau	%
Ardal Strategaeth Ddatblygu Trefol					
Abergele/Pensarn, Tywyn a Bae Cinnel	97	29	30%	68	70%
Bae Colwyn, Llandrillo yn Rhos a Mochdre	248	0	0%	248	100%
Conwy, Llandudno, Cyffordd Llandudno, Deganwy, Lanrhos a Bae Penrhyn / Ochr Penrhyn	570	253	44%	317	56%
Penmaenmawr a Llanfairfechan	83	24	29%	59	71%
Llanrwst	0	0	0%	0	0%
Ardal Strategaeth Ddatblygu Gwledig					
Prif bentrefi: Haen 1	65	65	100%	0	0%
Prif bentrefi: Haen 2	0	0	0%	0	0%
Pentrefi bychain	0	0	0%	0	0%
Pentrefannau	0	0	0%	0	0%
Hierarchaeth Setliad Allanol	0	0	0%	0	0%
Cyfanswm	1,063	371	35%	692	65%

5.2.3 Os bydd y ffynonellau tai hyn yn cael eu hychwanegu at ei gilydd, disgwylir i gyfanswm o 4,204 annedd gael eu cyflwyno ochr yn ochr â dyraniadau CDLI.

6 Osgoi cyfrifo ddwywaith

6.1 Mae ymatebion ymgynghoriad y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd wedi nodi cyfrifo ddwywaith fel maes pryder ynglŷn â chyfrifo'r ffigwr annisgwyl. Sicrhawyd nad oes cyfrifo ddwywaith wrth gyfrifo'r ffynonellau cyflenwad tai posibl, trwy ddefnyddio'r dulliau canlynol:

- Mae safleoedd wedi'u dadansoddi yn unigol a'u categorieiddio yn ôl eu defnydd tir blaenorol ar y sail hon. Mae hyn yn golygu fod safleoedd a gwblhawyd wedi'u dadansoddi a'u cynnwys unwaith yn unig,
- Yna, cyflwynwyd y safleoedd yn seiliedig ar gyfraddau cwblhau cyfartalog. Tybir y bydd rhai o'r rhain, fydd yn cael eu datblygu yn ystod y blynyddoedd nesaf, eisoes wedi cael caniatâd cynllunio. Oherwydd hyn, mae unrhyw safleoedd sydd o bosibl wedi'u dyblygu wedi'u dileu o'r rhestr ymrwymadau (pob safle PDL a safleoedd tir glas dan 10).
- Mae dyraniadau Cynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn a Chynllun Rhanbarth Llandudno a Chonwy sydd heb ganiatâd cynllunio presennol wedi'u dileu o'r ymrwymadau.
- Mae dyraniadau Cynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn a Chynllun Rhanbarth Llandudno a Chonwy sydd â datblygiadau preswyl wedi'u cwblhau (01/04/2006-31/03/2010), wedi'u heithrio o'r dadansoddiadau safleoedd annisgwyl.
- Cyfrifwyd y cyfartaledd pum mlynedd gan ddefnyddio ffigyrau net yn hytrach na ffigyrau gros oherwydd bod safleoedd a ddatblygwyd eisoes yn cynnwys nifer fawr o golledion. Bydd y ffigurau net yn rhoi gwell adlewyrchiad o'r enillion.

7 Casgliad

- 7.1 Mae tabl 10 yn cyflwyno canlyniad yr Astudiaeth hon. Mae'n dangos y bydd y safleoedd annisgwyl yn tua 2,173 o anheddau ar gyfer gweddill cyfnod y cynllun. Yr Ardal Datblygu Strategaeth Trefol fydd yn darparu'r swm uchaf o'r anheddau annisgwyl hyn a bydd cyfran sylweddol ar safleoedd a ddatblygwyd eisoes. Yn ogystal â dyraniadau CDLI, disgwylir i gyfanswm o 4,204 o anheddau gael eu datblygu yn ystod cyfnod cynllun y CDLI.

Tabl 10: Ffynonellau'r cyflenwad tai, ac eithrio dyraniadau CDLI

Ffynhonnell cyflenwad tai	Nifer o anheddau
Cwblhawyd (01/04/2007-31/03/2010)	968
Ymrwymadau perthnasol (01/04/2010)	1,063
Cyfanswm safleoedd annisgwyl	2,173
Cyfanswm	4,204

Geirfa

Mae termau a ddangosir mewn testun **du trwm** yn cael eu diffinio mewn mannau eraill yn yr eirfa.

Dyraniadau – Tir a ddynodwyd ar gyfer pwrpas penodol (fel tai) mewn cynllun datblygu.

Tir llwyd - Term anffurfiol sy'n cyd-fynd yn gyffredinol â **thir a ddatblygwyd eisoes**.

Ymrwymadau – Yr holl dir sydd â chaniatâd cynllunio arno ar hyn o bryd ar gyfer tai a ddyrannwyd ar gyfer mewn cynllun lleol a fabwysiadwyd.

Addasiadau - Yn y Papur Cefndir hwn, 'addasiadau' yw newid defnydd adeilad, neu ran o adeilad, i greu **annedd** ar gyfer defnydd arall (er enghraifft, mannau addoli, ysguboriau neu gartrefi gofal) ynghyd â'r newidiadau cysylltiedig. Mae hefyd yn cynnwys **israniadau**.

Bwrdeistref Sirol– Dyma ardal y mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn awdurdod unedol arni, gan gynnwys y rhan honno o ardal y Cyngor sydd ym Mharc Cenedlaethol Eryri.

Libart - Yr ardal sydd fel arfer o fewn ffiniau eiddo, ac o amgylch y prif adeilad a'r defnydd sy'n gysylltiedig ag ef (fel gardd **annedd**).

Ardal Datblygu – Mae'r ddau brif ardal datblygu yn rhan o strategaeth ofodol y Cynllun – yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol a'r Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Mae'n cael ei gydnabod bod gan nifer o'r Ardaloedd gysylltiadau a swyddogaethau agos, ac mae'r rhain wedi'u nodi fel Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy; Bae Colwyn, Mochdre a Llandrillo-yn-Rhos; ac Abergele, Tywyn a Bae Cinmel.

Annedd - yn cynnwys pob llety parhaol hunangynwysedig, gan gynnwys tai a fflatiau, y gellir eu darparu naill ai ar safleoedd tir glas neu drwy addasiadau neu eu hailddatblygu ar **dir a ddatblygwyd eisoes**.

Tir glas – Term anffurfiol, sydd yn gyffredinol yn cyd-fynd â thir na chafodd ei ddatblygu eisoes, fel tir amaethyddol a choetir.

Anheddau a gwblhawyd - gros - Cyfanswm nifer yr **anneddau** a gwblhawyd, nad yw'n ystyried unrhyw annedd a gollwyd drwy ei ddymchwel, ei **addasu**, neu ei **isrannu**.

Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) - astudiaeth flynyddol o gyflenwad tir ar gyfer tai (gan gynnwys **dyraniadau** ac **ymrwymiadau**) i fonitro faint a ddefnyddiwyd, ac argaeledd tir ar gyfer tai yn y dyfodol.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) – Y cynllun datblygu statudol gofynnol ar gyfer pob awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru, dan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, sydd yn cael ei ddefnyddio i wneud penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio.

Awdurdod Cynllunio Lleol – Y corff sy'n gyfrifol am benderfyniadau cynllunio yn ei ardal. Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yw awdurdod cynllunio lleol ar gyfer **Ardal y Cynllun**.

Anheddau Net a Gwblhawyd - Cyfanswm yr **anheddau** a gwblhawyd, sy'n ystyried unrhyw annedd a all fod wedi'u colli trwy ddymchwel, **trawsnewid** neu **isrannu**.

Cyfradd defnyddio – Dyma fesur o dan ddeiliadaeth a gorlenwi. Er enghraifft byddai gwerth +2 yn golygu bod dwy ystafell yn fwy na'r nifer sydd eu hangen gan aelodau'r teulu (yn seiliedig ar asesiad o'r berthynas rhwng aelodau'r teulu, eu hoed a'u rhyw). Ceir diffiniad manylach yn www.ons.gov.uk

Ardal y Cynllun – Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, ac eithrio'r rhan sydd ym Mharc Cenedlaethol Eryri.

Tir a ddatblygwyd eisoes (PDL) - Tir sydd ag adeilad parhaol arno neu fod adeilad parhaol wedi bod arno yn y gorffennol, a'r isadeiledd wyneb parhaol cysylltiedig. Mae'n cynnwys ardaloedd o amgylch adeiladau fel gerddi, ond nid parciau, adeiladau amaethyddol na choedwigoedd, na thir lle mae adfeilion yr adeiladau wedi ymdoddi i'r tirlun dros amser. Ceir diffiniad llawnach o dir a ddatblygwyd eisoes yn Ffigwr 2.1 dogfen Llywodraeth Cymru 'Polisi Cynllunio Cymru'.

Ailddatblygu – Am adeiladu adeiladau newydd ar safle adeilad a gafodd ei ddymchwel.

Israniadau - Rhannu annedd i ragor o anheddau, er enghraifft o dŷ i nifer o fflatiau.

Safle annisgwyl - Safle na ddyrannwyd yn benodol ar gyfer datblygu mewn cynllun datblygu, ond sydd ar gael yn annisgwyl ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y cynllun.