

Cynllun Datblygu Lleol Conwy

2007 – 2022



CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL

CDLI28: Brîff Datblygu De Ddwyrain Abergele

Mabwysiadwyd Medi 2016

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: <http://www.conwy.gov.uk/section.asp?cat=11076&Language=2> Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Adeilad y Llyfrgell, Mostyn Street, Llandudno, LL30 2RP 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, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445 / 575124 / 574232.

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

Datganiad Ymgynghori

Ymgynghorwyd yn gyhoeddus ynglŷn â'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn am gyfnod o chwe wythnos rhwng 11 Mai 2015 a 24 Mehefin 2015

Cawsant eu mabwysiadu gan y Cabinet ar 13 Medi 2016

Mae copïau o'r sylwadau a gafwyd, ynghyd ag ymateb y Cyngor, i'w gweld ar-lein ar <http://conwy.jdi-consult.net/ldpcym/>

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 partiön; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordians.

CYNNWYS

Tudalen

1. CYFLWYNIAD	4
2. STATWS A SAIL POLISI'R DDOGFEN HON	4
3. GWELEDIGAETH AC AMCANION Y CDLI	4
4. DISGRIFIAD O'R SAFLE, MATERION ALLWEDDOL A'R DEFNYDD ARFAETHEDIG YN Y DYFODOL	6
5. CAMAU DATBLYGU.....	9
6. MYNEDIAD A SYMUDIADAU	9
7. GOSODIAD Y PRIF GYNLLUN	12
8. CANLLAWIAU DYLUNIO.....	17
9. DARPARU ISADEILEDD AC YMRWYMIADAU CYNLLUNIO	28
10 CYNGOR CYN CYFLWYNO CAIS	31
Atodiad 1: Rhestr o Ddogfennau Sail Tystiolaeth Allweddol Perthnasol.....	33
Atodiad 2: Map yn dangos y gwahanol berchnogion yn Ne Ddwyrain Abergele	34
Atodiad 3: Ymrwymadau Cynllunio ar gyfer 0/40507 Tir i'r Gogledd o Ffordd Llan San Siôr, Abergele	35

1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Paratowyd y briff datblygu hwn gan Wasanaeth Cynllunio Strategol a Chymunedau (GCSC) Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, gyda chyfraniad gan swyddogion cynllunio proffesiynol o gwmni Nathaniel Lichfield and Partners a chan ymgynghorwyr priffyrdd annibynnol o Aktins. Cynhelir ymgynghoriad cyhoeddus yn ei gylch cyn cytuno arno fel Canllaw Cynllunio Atodol i gefnogi polisiau yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy. Bydd y briff hwn yn ddogfen allweddol a fydd yn llywio'r ceisiadau cynllunio a gyflwynir ar dir o fewn dyraniad De Ddwyrain Abergele.
- 1.2 Pwrpas y briff datblygu hwn yw galluogi'r Cyngor fel yr awdurdod cynllunio lleol i amlinellu'r amcanion ar gyfer datblygu'r safleoedd a ddyrannwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy yn Ne Ddwyrain Abergele, a dangos sut y gellir cyflawni'r amcanion hyn. Yn benodol, bydd y briff yn cyflawni hyn drwy:
- Nodi cyfleoedd a chyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r tir dan sylw,
 - Egluro polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol,
 - Rhoi arweiniad ynglŷn â defnydd tir, dyluniad, cynllun, dwysedd a sut yr eir ati i ddatblygu fesul cam yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol a pholisi cynllunio cenedlaethol,
 - Cynnig atebion mynediad ar gyfer dulliau teithio â modur a rhai heb fodur,
 - Esbonio prif ymrwymïadau cynllunio'r safle, a sut gellid rhannu'r rhain rhwng gwahanol berchnogion y tir.

2. STATWS A SAIL POLISI'R DDOGFEN HON

- 2.1. Mabwysiadodd y Cyngor y CDLI ar 24 Hydref 2013. Rhestrir crynodeb o'r asesiadau a'r astudiaethau sail tystiolaeth sy'n arbennig o berthnasol i'r briff hwn yn Atodiad 1.
- 2.2. Dylid ystyried fod y term "De Ddwyrain Abergele" yng nghyd-destun y ddogfen hon yn golygu safleoedd 79/80, 81/82, E3 ac E28 gyda'i gilydd. Mae map yn dangos lleoliadau'r safleoedd hyn wedi ei gynnwys yn adran 4 y briff hwn.
- 2.3. Mae'r tir wedi ei ddyrannu yn y CDLI ar gyfer cymysgedd o ddefnyddiau, yn benodol; darpariaeth tai, cyflogaeth dosbarth B1, mannau agored ac uned manwerthu.

3. GWELEDIGAETH AC AMCANION Y CDLI

- 3.1. Mae'r CDLI yn nodi gweledigaeth ar gyfer yr ardal yn 2022. Mae nifer o Amcanion Gofodol wedi cael eu ffurfio hefyd fel ffordd o wireddu'r weledigaeth a mynd i'r afael â materion blaenoriaeth yn yr ardal. Rhestrir y rhai sydd fwyaf perthnasol i'r bwriad i ddatblygu tir yn Ne Ddwyrain Abergele isod:
- 3.2. Mae Amcan Gofodol pedwar yn datgan y bydd y CDLI yn nodi ac yn diogelu tir i gwrdd ag anghenion y gymuned am ragor o swyddi a mwy o ffyniant

economaidd a gostwng lefelau cymudo allan drwy ganolbwyntio, yn benodol, ar gyfleoedd cyflogaeth gwerth uwch a datblygu sgiliau.

- 3.3. Mae Amcan Gofodol naw yn datgan y bydd y CDLI yn annog patrymau symud effeithlon a chynabod swyddogaeth strategol yr A55 a'r rheilffyrdd wrth ddiwallu anghenion datblygu Ardal y Cynllun, a rhoi sylw arbennig i leoliadau datblygu sy'n gyfleus i gerddwyr a beicwyr yng Nghonwy er mwyn helpu gostwng allyriadau CO2 cludiant.
- 3.4. Mae Amcan Gofodol deg yn datgan y bydd y CDLI yn sicrhau dylunio da, cynaliadwy a chynhwysol gan gynnwys y cyfle i ddylunio mewn modd sy'n atal troseddau er mwyn datblygu cymunedau cryf, diogel ac unigryw yn lleol ac annog y boblogaeth iau i aros a dychwelyd i'r ardal.
- 3.5. Yn olaf, mae Amcan Gofodol deuddeg yn datgan y bydd y CDLI yn diogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad yr arfordir a'r cefn gwlad sydd heb eu datblygu, safleoedd o bwysigrwydd tirwedd/cadwraeth, nodweddion o ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol, a sicrhau cadwraeth bioamrywiaeth a rhywogaethau a warchodir.
- 3.6. Er ei bod yn werth nodi amcanion lefel uchel mewn perthynas â'r Briff hwn, lluniwyd gweledigaeth safle penodol a nifer o amcanion safle penodol fel a ganlyn:

Gweledigaeth Safle-Benodol:

Datblygiad sy'n darparu lle deniadol ac ymarferol i fyw, i weithio ac i chwarae ynddo sy'n gwella Abergele, yn creu "ymdeimlad o le" ac sy'n gallu gosod safon dylunio ar gyfer datblygu yn y dref i'r dyfodol.

Amcanion Safle-Benodol:

- Darparu datblygiad defnydd cymysg deniadol sydd wedi'i gynllunio'n dda sy'n ystyried cymeriad presennol y dirwedd a'r amgylchedd adeiledig.
- Sicrhau y darperir mannau agored hygyrch o ansawdd sy'n cyfrannu at y dirwedd a'r drefwedd ehangach ac sy'n rhan o rwydwaith strategol o fannau agored.
- Sicrhau nad yw'r datblygiad yn peryglu llif traffig yn y dref ac o'i hamgylch, a'i fod yn ategu gwelliannau i rwydwaith y priffyrdd yn y dyfodol.
- Adeiladu dwysedd sy'n briodol i'r safle ac sy'n gwneud defnydd effeithiol o dir glas ond heb beryglu amwynder yr ardal i'w thrigolion yn y dyfodol.
- Annog cysylltiadau cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus o fewn y datblygiad, i ganol y dref a thu hwnt.
- Rhoi ystyriaeth i nodweddion naturiol y safle, er enghraifft coed/gwrychoedd/ cyrsiau dŵr a gwella'r nodweddion hyn ar gyfer bioamrywiaeth ac fel asedau y gall preswylwyr y dyfodol eu parchu a'u mwynhau.

4.1. Mae De Ddwyrain Abergele (gweler y Map isod) yn cynnwys tir gyda sawl perchennog. Cyfanswm arwynebedd y tir, gan gynnwys y safle cyflogaeth wrth gefn yw 29.3 hectar. Mae'r adran ogleddol (safleoedd 81/82 ac E3) yn safle mynediad allweddol i'r dref, ac mae'r tir i'r de o'r fan hon (safleoedd 79/80) yn sensitif oherwydd ei fod yn ochri â chefn gwlad agored. Mae safleoedd 81/82 yn cynnwys caeau chwarae a thir a ddefnyddir ar gyfer pori / amaeth, caiff safleoedd E3 a 79/80 hefyd eu defnyddio ar gyfer amaeth a phori ar hyn o bryd.

CDLI28: Brîff Datblygu De Ddwyrain Abergele – Mabwysiadwyd Medi 2016

Llun 1: Golygfa i'r gorllewin ar draws safleoedd 81/82



Llun 2: Mynediad amaethyddol oddi ar Ffordd Llan San Siôr yn edrych i'r dwyrain tuag at safle E3



Llun 3: Golygfa o Tandderwen (safleoedd 79/80) ar lethr tuag at safleoedd 81/82



- 4.3 Mae'r dyraniad tua 800m i ffwrdd o siopau a chyfleusterau lleol Abergele a tua 1.7km o'r orsaf drenau. Nid oes llwybr bysiau ar hyd Ffordd Llan San Siôr ar hyn o bryd, er bod y safle bws agosaf o fewn 400m i'r safle.
- 4.4 Mae Ffordd Llan San Siôr yn rhannu'r dyraniad yn ddau i'r gogledd a'r de. O gofio graddfa'r datblygiad bwriedig yn y lleoliad hwn, mae astudiaethau priffyrdd a wnaed o'r blaen wedi awgrymu nad yw'n dderbyniol defnyddio ffordd Llan San Siôr ar ei phen ei hun fel mynedfa/ ffordd allan. Mae hyn oherwydd lled cyfyngedig y ffordd a'r troedffyrdd a chyfyngiadau gwelededd.
- 4.5 Mae capasiti a mynediad priffyrdd yn hanfodol bwysig o ran sut y caiff y dyraniadau eu cyflenwi yn Abergele. Mae astudiaeth unigol a gynhaliwyd gan Atkins dan y teitl 'Arfarniad o Drafnidiaeth yn Gysylltiedig â Safleoedd Datblygu yn Abergele - Ebrill 2013' yn egluro'r rhagdybiaethau a wnaed er mwyn cael mynediad at y dyraniadau (h.y. ffordd gyswllt a fyddai'n cysylltu â'r gylchfan wrth Gyffordd 24 yr A55), yn ogystal â sut y dylid mynd i'r afael â'r pwysau ychwanegol y byddai'r datblygiad yn ei achosi ar ein priffyrdd. Defnyddiwyd yr adroddiad hwn fel tystiolaeth wrth farnu fod y CDLI yn 'gadarn' ac mae ar gael ar wefan y Cyngor ar y dogfennau Archwiliad y CDLI ar gyfer Sesiwn Gwrandawriad 8 - Abergele, Pensarn, Tywyn a Bae Cinmel. Mae Adran 6 y briff hwn yn rhoi manylion pellach am aliniad y ffordd gyswllt a fydd yn fodd o 'ddatgloi'r' tir a ddyrannwyd. Mae'r defnyddiau a gynigir yn y CDLI ar gyfer y dyraniad fel a ganlyn:
- 81/82 - Tai (hyd at tua 100 o anheddau) a gofod agored.
 - E3 - Tai (hyd at tua 150 o anheddau), 2 hectar o dir cyflogaeth, gofod agored a lotments
 - 79/80 - Tai (hyd at tua 300 o anheddau) a gofod agored.
 - E28 – Tir cyflogaeth wrth gefn (i'w ryddhau yn unol â pholisi'r CDLI EMP/2)
- 4.6 Mae lefel y tai a gynigiwyd o fewn y safleoedd unigol yn ffigwr bras a allai newid yn dibynnu ar gyfyngiadau a allai gael eu nodi o fewn y briff hwn/ a neu gyfyngiadau anhysbys cyfredol y byddwn yn dod ar eu traws yn y cam cais cynllunio.
- 4.7 Mae Tabl 1 yn dangos amcangyfrif o fannau agored a gynhyrchwyd gan y datblygiad, y dylid, yn ddelfrydol, eu darparu yn Ne Ddwyrain Abergele. Mae'r cyfrifiad hwn hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer disodli unrhyw elfen o'r caeau chwarae a fydd yn cael eu colli o ganlyniad i'r datblygiad.

Tabl 1: Amcangyfrif o'r Mannau Agored a fydd yn cael eu darparu ar y safle

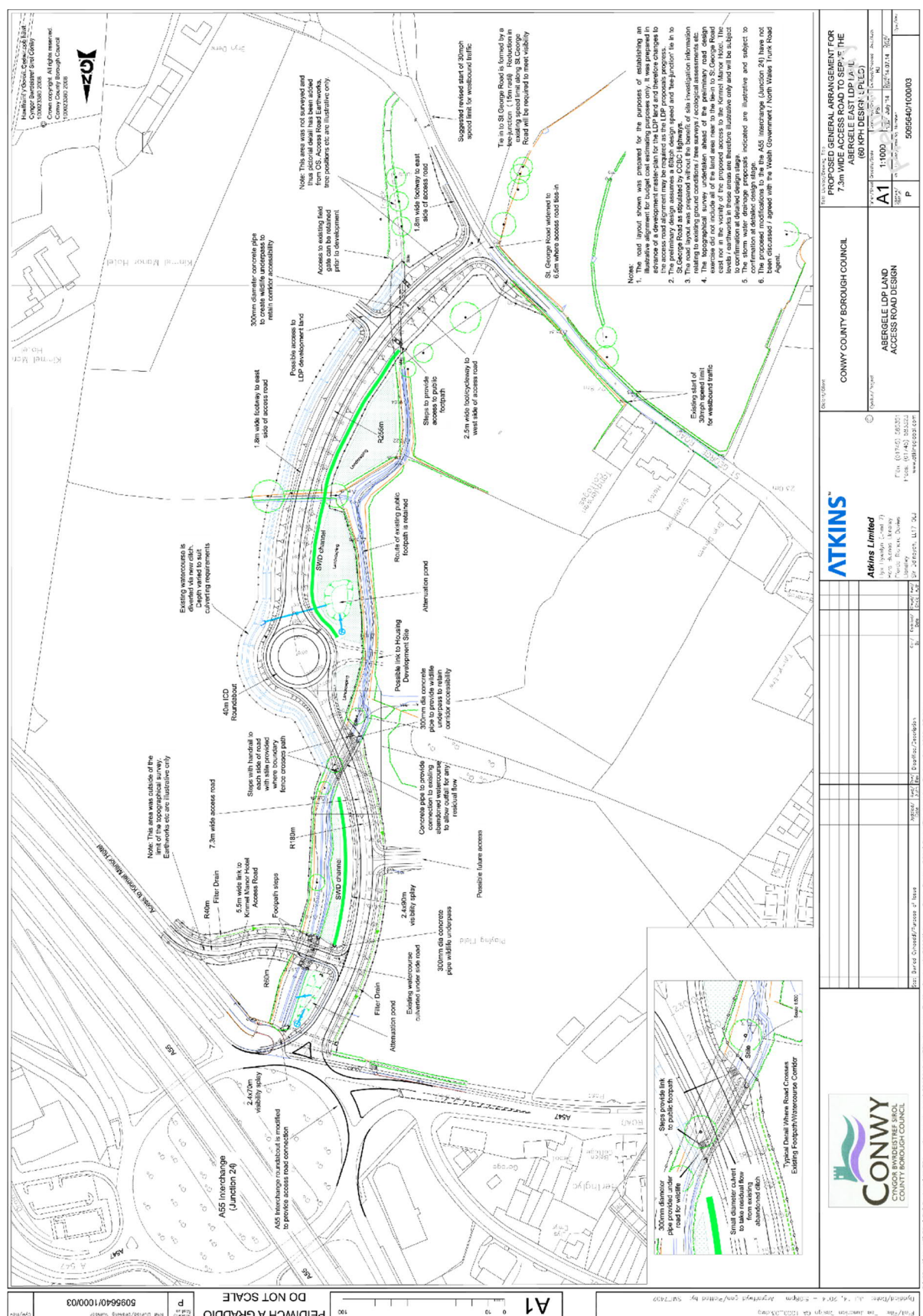
Yn seiliedig ar 600 o anheddau â chyfartaledd o 2.4 o bobl fesul aelwyd	=	1440 Preswylwyr
Caeau chwarae	=	1.73ha
Chwaraeon Awyr Agored	=	0.58ha
Ardaloedd Chwarae Plant	=	1.15ha
Man Agored Amwynder	=	0.86ha
Cyfanswm man agored a gynhyrchir gan y datblygiad	=	4.32ha
Yn ogystal ag adnewyddu caeau chwarae presennol (os cânt eu colli oherwydd datblygiad)	=	1.8ha
Amcangyfrif o gyfanswm gofyniad mannau agored	=	6.12ha

5. CAMAU DATBLYGU

- 5.1 Mae cam cyntaf (2014-2017) y datblygiad yn y lleoliad hwn yn dechrau'n rhesymegol ar safleoedd 81/82, safle sy'n wynebu Ffordd Rhuddlan ac sydd â lle ar gyfer tua 150 o anheddau. Yn ôl y mapiau DAM, effeithir rhan fwyaf gogleddol y safle, y mae'r Cyngor yn berchen arno, gan risg llifogydd (C1 yn unol â Mapiau Cyngor Datblygu TAN 15). Fodd bynnag, pan ymchwiliwyd hyn ymhellach wrth gynhyrchu Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol y Cyngor, gwelwyd y gallai fod rheswm i amau cywirdeb y parth llifogydd ar safleoedd 81/82/E3. Fodd bynnag, argymhellodd yr ymgynghorwyr a gynhaliodd yr SFCA, er bod y safle'n addas i'w gynnwys yn y CDLI fel safle defnydd cymysg, bydd angen cynnal FCA manwl wrth wneud y cais cynllunio i wirio eu hasesiadau o'r perygl o lifogydd yn y lleoliad hwn. Mae'r Briff Datblygu yn cymeradwyo casgliad yr SFCA ac yn cydnabod y gallai union ffiniau risg llifogydd amrywio, yn yr un modd â derbynioldeb rhai mathau o ddatblygiadau, yn amodol ar FCAs unigol.
- 5.2 Mae ail gam y datblygiad (2017-2022) yn ymestyn tua'r dwyrain i safle E3 (150 annedd, mannau agored cysylltiedig ynghyd â 2 hectar o dir ar gyfer cyflogaeth (yn fras, lleolir hanner hyn ar safle E28) ac ar ochr ddeheuol Ffordd Llan San Siôr ar safle 79/80 ar gyfer y 300 annedd sy'n weddill a'r mannau agored cysylltiedig.
- 5.3 Cyn cyhoeddi'r Briff Datblygu hwn, derbyniodd y Cyngor gais cynllunio llawn gan Anwyl ar gyfer 95 annedd ar ran o safle 81/82 (Mis Chwefror 2014, a ddiwygiwyd ym mis Mai 2014, cyfeirir cais cynllunio 0/40507). Cymeradwywyd y cais hwn. Gweler Atodiad 2 am fanylion ynglŷn â pherchenogaeth tir.
- 5.4 Argymhellir trafodaethau cynnar rhwng tîrfeddianwyr a CBSC i sicrhau datblygiad graddol priodol ar y safle cyfan.

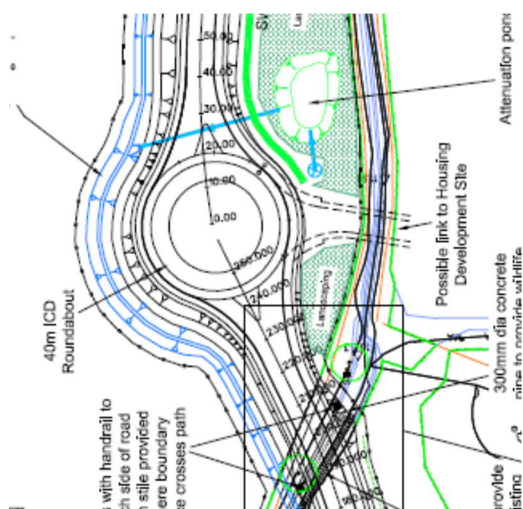
6. MYNEDIAD A SYMUDIADAU

- 6.1 O ganlyniad i'r ystyriaethau mynediad Priffyrdd y cyfeirir atynt ym mharagraff 2.2 y Briff hwn, contractiodd y Cyngor Atkins (Peirianwyr Priffyrdd) i gynhyrchu aliniad ar gyfer ffordd gyswllt a fyddai'n cynnig y 'llinell orau bosibl' ar gyfer cysylltu lleiniau o dir gyda'i gilydd i greu un darn cynhwysfawr o dir, gydag amcangyfrifon angenrheidiol o'r costau. Cost y ffordd yw tua £3 miliwn a bydd hyn yn cael ei ariannu gan gyfraniadau datblygwyr (am fanylion pellach ar ddosbarthiad y costau hyn, gweler adran 9). Mae **Map 2** isod yn dangos llwybr dangosol y ffordd gyswllt newydd:



- 6.2 Penderfynwyd ar lwybr y ffordd gyswllt yn ôl nifer o ffactorau. Pennwyd lleoliad y rhan ogleddol gan yr angen i gysylltu â chyffordd cylchfan Ffordd Rhuddlan ac mae'n mynd ar hyd tir y mae'r Cyngor yn berchen arno cyn croesi'r llwybr troed / terfyn y cae i safle E3. Dylid nodi bod ystyriaethau arbennig wedi eu cyflwyno o ganlyniad i'r dynodiad perygl llifogydd sy'n effeithio ar y dyraniad, yn benodol, cynigir dulliau draenio a sianelu priodol er mwyn sicrhau bod unrhyw risgiau ychwanegol o lifogydd yn cael eu lleihau.
- 6.3 Mae lleoliad y ffordd gyswllt yn safle E3 mwy neu lai'n bwynt canolog yn y dyraniad strategol (gan gynnwys safle cyflogaeth wrth gefn E28), a hefyd yn cynnwys y cais cynllunio diweddar (0/40507) ar safleoedd 81/82 drwy arddangos cyswllt o'r gylchfan ogleddol a fydd yn cysylltu'r datblygiad hwn â'r ffordd gyswllt. Mae **Map 3** yn dangos sut bydd y ffordd gyswllt yn cysylltu â datblygiad Anwyl ar safleoedd 81/82. Er bod y ffordd yn croesi'r llwybr troed cyhoeddus mewn tri man, mae'n rhoi cyfle i wella'r rhan o'r llwybr troed sydd fwyaf diddorol yn weledol. Yn hyn o beth, dylid nodi, pe bai llwybr y ffordd yn croesi adran ganol safleoedd 81/82, byddai'n dal angen mynediad priffyrdd a fyddai'n croesi'r llwybr troed mewn gwahanol fannau er mwyn rhoi mynediad i safle E3 a'r tu hwnt i E28 lle bo angen.
- 6.4 Mae'r ffordd newydd hefyd yn darparu mynediad i Westy'r Kimmel Manor yn lle'r gyffordd bresennol oddi ar y gylchfan. Mae'r trefniant newydd yn cynnig gwell mynediad na'r sefyllfa bresennol. Bydd angen i Beirianwyr Priffyrdd y Cyngor gynnal trafodaethau gyda'r perchnogion ynghylch trefniadau mynediad i'r gwesty.

Map 3: Darlun o sut y bydd y Datblygiad Anwyl ar safleoedd 81/82 yn cysylltu â'r ffordd gyswllt a gweddill y dyraniad strategol.



- 6.5 Oherwydd bod o leiaf pum gwahanol berchennog ar y tir a ddyrannwyd yn Ne Ddwyrain Abergele, mae'n hanfodol bod perchnogion tir a datblygwyr yn defnyddio dull cydweithredol, yn enwedig ar fater trefniadau mynediad ac ymrwymadau cynllunio, fel arall gall datblygiad ddigwydd mewn ffordd dameidiog gan arwain at sterileiddio lleiniau o dir fel nad ydynt bellach yn hyfyw i'w ddatblygu. Byddai hyn yn amharu ar y gallu cyffredinol i gyflenwi'r dyraniad strategol hwn. Ni fydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi ar gyfer datblygiadau nad

ydynt yn dangos cysylltiadau priodol â safleoedd cyfagos a neu drefniadau mynediad priodol. Bydd trafodaethau cynnar gydag Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru ac Adran Briffyrdd CBSC yn hanfodol i ddatblygiad cyffredinol y safle hwn.

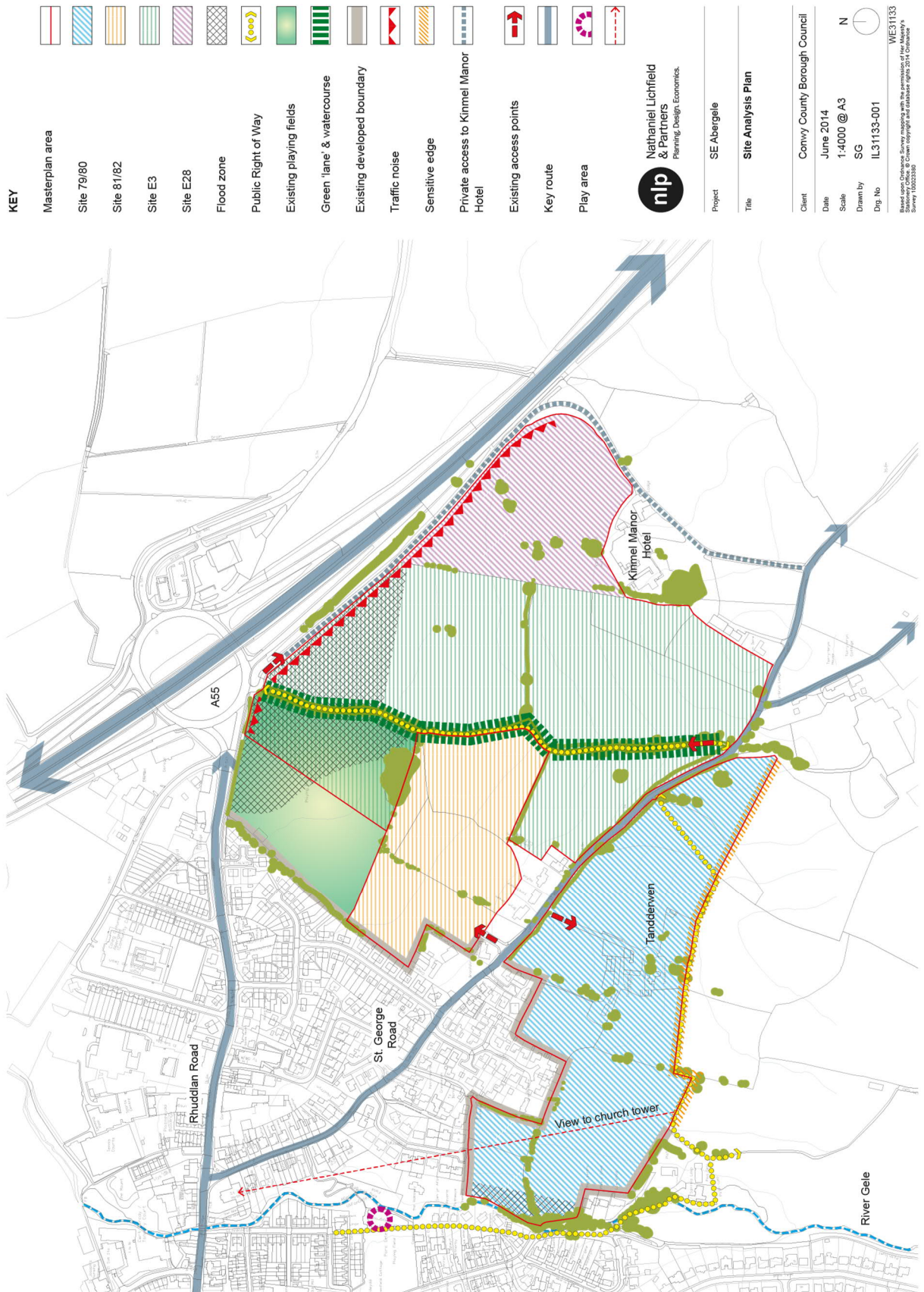
7. GOSODIAD Y PRIF GYNLLUN

7.1 Cefndir

- 7.1.1 Mae'r Cyngor wedi comisiynu'r arbenigwyr dylunio trefol NLP i lunio Prif Gynllun (cynllun 'bloc') ar gyfer y safle cyfan. Diben hyn yw rhoi arweiniad cryf o ran ble y dylid lleoli defnyddiau tir penodol, er enghraifft tai, cyflogaeth a mannau agored. Fodd bynnag, mae'r un mor bwysig ystyried sut i gysylltu'r gwahanol ardaloedd tir ar y safle drwy lwybrau cerdded, beicio a phriffyrdd a sut y mae'r bylchau rhwng yr adeiladau'n gweithredu. Mae gosodiad y Prif Gynllun yn mynd i'r afael â'r materion hyn ac yn cynnig gweledigaeth strategol ar gyfer y safle sydd wedyn yn cael ei gefnogi ymhellach gan adran ar Godau Dylunio yn adran 8 y Briff hwn.

7.2 Mapio Cyfyngiadau / Cyfleoedd

- 7.2.1 Cyn dechrau dylunio gosodiad, cynhaliodd NLP ymweliad safle ac adolygiad pen desg o'r gwahanol gyfleoedd a chyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle. Cyflwynir canlyniadau'r ymarferiad hwn ar y map dros y dudalen, a'r materion allweddol a amlygwyd oedd risg bosibl o lifogydd, sŵn o ffordd yr A55, bodolaeth y 'lôn las' a chwrs dŵr. Materion eraill a nodwyd nad ydynt wedi'u nodi ar y map oedd y pellter o amwynderau (fel siop leol), lleoliad y ffordd gyswllt newydd a'r angen i sicrhau bod unrhyw gaeau chwarae sy'n cael eu datblygu fel rhan o'r cynllun yn cael eu darparu mewn rhannau eraill o'r safle. Roedd yr ymarferiad hefyd yn cynnwys taith gerdded helaeth o amgylch y safle a alluogodd nodi golygfeydd a nodweddion pwysig a dealltwriaeth o'r dopograffeg. Gweler drosodd i gael canlyniadau'r ymarferiad cyfyngiadau/cyfleoedd:



7.3 Gosodiad Bwriedig y Prif Gynllun

- 7.3.1 Yn dilyn y dadansoddiad o gyfyngiadau a phosibiliadau'r safle, cynhyrchodd NLP gynllun yn dangos lleoliadau addas ar gyfer datblygiadau preswyl a chyflogaeth, caeau chwarae, ystafelloedd newid, mannau agored, siop leol a llwybrau mynediad. Mae'r paragraffau canlynol yn rhoi mwy o fanylion am hyn, ond gweler trosodd Osodiad Bwriedig y Prif Gynllun ar ffurf map.

7.4 Cynllun bloc preswyl a chyflogaeth

- 7.4.1 Mae'r cynllun yn dosbarthu tai ar draws pob llain o dir (ac eithrio safle E28 sy'n cael ei ddyrannu ar gyfer cyflogaeth yn unig) gyda'r ffordd gyswllt yn 'asgwrn cefn' drwy ganol y dyraniad. Cymerwyd gofal i sicrhau bod mynediad i fannau gwyrdd, fel gofod amwynder a chwarae o fewn cyrraedd i holl elfennau'r cynllun a heb eu grwpio mewn un lleoliad. Awgrymir tirlunio er mwyn clustogi rhwng Gwesty'r Kinmel Manor a'r ardal cyflogaeth wrth gefn.

7.5 Dwysedd

- 7.5.1 Cyfrifwyd dwysedd tai ar gyfradd o 33 annedd fesul hectar (net) i'r gogledd o Ffordd Llan San Siôr, a 38 annedd yr hectar (net) i'r de. Mae hyn yn arwain at oddeutu 230 o anheddau i'r gogledd, a tua 270 o anheddau i'r de, yn amodol ar hyfywedd ac ati. Darperir mwy o fanylion am niferoedd dangosol yr anheddau fesul parcel o dir yn adran 9.

7.6 Llwybrau Cerdded a Beicio

- 7.6.1 Wrth gynhyrchu Gosodiad y Prif Gynllun, mae NLP wedi bod yn arbennig o ymwybodol o bwysigrwydd athreiddedd a darparu cysylltiadau i gerddwyr a beicwyr ar y safle, ond hefyd i mewn ac allan o'r safle drwy gysylltu â hawliau tramwy cyhoeddus sydd eisoes yn bodoli. Er enghraifft, y potensial o greu llwybr cyswllt ar gyfer cerddwyr a beicwyr o safle 79/80 i Bryn Hyfryd Grove a chynnal adrannau allweddol o'r llwybr cyhoeddus gyda mannau agored cyfagos i greu coridor gwyrdd drwy ganol y safleoedd i'r gogledd o Ffordd Llan San Siôr.

7.7 Cysylltiadau cludiant cyhoeddus

- 7.7.1 Barn Swyddogion Cynllunio'r Cyngor yw bod graddfa'r datblygiad yn Ne Ddwyrain Abergele yn golygu bod angen llwybrau cludiant cyhoeddus newydd, yn enwedig llwybr bws a fyddai'n mynd ar hyd y ffordd gyswllt newydd i alluogi preswylwyr i deithio i mewn i dref a'r tu hwnt. Byddwn yn ymgynghori gyda darparwyr cludiant cyhoeddus lleol i roi gwybod iddynt am y datblygiad sydd ar y gweill a chroesawu sylwadau ar y cynigion hyn.

7.8 Cyfle Manwerthu Lleol

- 7.8.1 Er lles cynladwyedd, awgrymwyd y dylai dyraniad ar y raddfa hon gynnwys darpariaeth ar gyfer siop fechan at ddibenion adwerthu dosbarth A1 (yn benodol ar gyfer nwyddau hwylus). Darperir lleoliad ar gyfer hyn i'r de-ddwyrain o gylchfan y ffordd gyswllt. Er mwyn peidio â thynnu oddi ar gynnig manwerthu presennol canol y dref, yr arwynebedd llawr a awgrymir ar gyfer y datblygiad hwn fyddai rhwng 2000 a 3000 troedfedd sgwâr gros.

7.9 Defnydd rhannol o'r safle cyflogaeth wrth gefn

7.9.1 Oherwydd yr arwynebedd tir sylweddol ar safle E3 a effeithir gan y dynodiad risg llifogydd, bu'n rhaid rhyddhau rhan fechan o'r safle cyflogaeth wrth gefn (E28) ar gyfer defnydd cyflogaeth uwch-dechnoleg dosbarth B1. Mae hyn er mwyn galluogi defnyddiau cymysg ar ran ogleddol safle E3, (fel y bwriadwyd yn wreiddiol) ac nid datblygiadau cyflogaeth yn unig. Bydd gweddill y safle'n cael ei ryddhau yn unol â pholisi EMP/2 y CDLI.

7.10 Ystafelloedd Newid Hamdden

7.10.1 Bydd cyfleusterau ystafelloedd newid a lle parcio cysylltiedig yn cael eu darparu ger y caeau chwarae presennol fel y dangosir ar y Prif Gynllun.

7.11 Asesiadau o Effaith ar Iechyd

7.11.1 Mae Asesiad o Effaith ar Iechyd yn broses sy'n cefnogi sefydliadau i asesu canlyniadau posibl eu penderfyniadau ar iechyd a lles pobl. Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i ddatblygu ei ddefnydd fel rhan allweddol o'i strategaeth i wella iechyd a lleihau anghydraddoldebau, er nad yw Asesiad o Effaith ar Iechyd ar hyn o bryd yn Statudol.

7.11.2 Mae Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn darparu fframwaith systematig, hyblyg ac ymarferol y gellir ei ddefnyddio i ystyried effaith ehangach polisiâu neu fentrau lleol a chenedlaethol a sut, yn eu tro, y gallent effeithio ar iechyd pobl. Mae'n gweithio orau pan fydd yn cynnwys pobl a sefydliadau sy'n gallu cyfrannu gwahanol fathau o wybodaeth a dealltwriaeth. Defnyddir y wybodaeth wedyn i fewnosod mesurau i wneud y gorau o gyfleoedd ar gyfer iechyd a gostwng risgiau a gall hefyd nodi unrhyw 'fylchau' y gellir eu llenwi. Gall Asesiad o'r Effaith ar Iechyd hefyd fod yn ffordd o fynd i'r afael ag anghydraddoldebau parhaus mewn iechyd yng Nghymru drwy nodi grwpiau yn y boblogaeth sydd o bosibl yn cael eu heffeithio'n arbennig gan bolisi neu gynllun.

7.11.3 Mae Asesiad o'r Effaith ar Iechyd wedi cael ei wneud gan yr Uned Gymorth Asesu Effaith ar Iechyd Cymru a Thîm Iechyd Cyhoeddus Gogledd Cymru yn dilyn Gweithdy Asesiad o'r Effaith ar Iechyd Cyfranogol Cyflym gan gynnwys rhanddeiliaid lleol ac Aelodau. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn gwneud nifer o argymhellion ar gyfer Abergele sydd wedi cael eu cymryd i ystyriaeth wrth baratoi'r Briff hwn a Chynllun Lleoedd Abergele.



Project	SE Abergele
Title	Illustrative Masterplan
Client	Conwy County Borough Council
Date	August 2014
Scale	1:4000 @ A3
Drawn by	SG
Dwg. No	IL31133-007 (RevB)
	N WE31133 Based upon Conwy County Borough mapping with the exception of the boundary of the site. © Conwy County Borough Council 2014. Conwy County Borough Council is not responsible for any errors or omissions in this document.

8. CANLLAWIAU DYUNIO

8.1 Cyflwyniad

8.1.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 12: 'Dylunio' a'r Canllaw Cynllunio Atodol Dylunio mabwysiedig yn darparu polisi cenedlaethol a lleol ar ddylunio da ac yn gofyn i awdurdodau cynllunio lleol i hyrwyddo amgylcheddau preswyl cynaliadwy, gan osgoi ardaloedd tai mawr o gymeriad undonog ac i geisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol hyrwyddo datblygiadau defnydd cymysg, gyda thirweddau deniadol o amgylch anheddau a mannau agored y gellir eu defnyddio. Rhoddir rhagor o bwyslais ar ansawdd, dylunio da, a chreu amgylcheddau byw deniadol, diogel, a gynlluniwyd yn dda, gyda dwysedd uwch lle bo hynny'n briodol.

8.1.2 Paratowyd y Canllawiau Dylunio er mwyn helpu sicrhau y cyflawnir gweledigaeth, amcanion dylunio ac egwyddorion y prif gynllun ar gyfer safle De Ddwyrain Abergele. Sylweddolir bod y safle'n debygol o gael ei ddatblygu fesul cam dros nifer o flynyddoedd, ac yn mynd i gynnwys nifer o ddatblygwyr a dylai'r Canllawiau gynorthwyo i sicrhau lefel gyson o ansawdd dylunio dros oes y datblygiad. Bydd yn rhaid i ddatblygwyr y camau unigol gyflwyno Datganiadau Dylunio a Mynediad i gefnogi eu ceisiadau cynllunio, gan ddangos sut y datblygwyd eu cynllun gan ystyried y Prif Gynllun a'r canllawiau a geir yn y Briff Datblygu hwn.

8.2 Gweledigaeth ac Amcanion Dylunio

Dyma'r weledigaeth ar gyfer dyraniad defnydd cymysg De Ddwyrain Abergele:

'Creu datblygiad sy'n darparu lle deniadol ac ymarferol i fyw, gweithio a chwarae ynddo sy'n gwella Abergele, yn creu 'ymdeimlad o le', ac yn gallu gosod safon dylunio ar gyfer datblygiadau yn y dref yn y dyfodol'.

Er mwyn gwireddu'r weledigaeth hon bydd yr amcanion allweddol a ddarperir ym mharagraff 3.6 yn llywio'r ymateb dylunio a nodir yn y ddogfen hon.

8.3 Cynllun a Hierarchaeth Ffyrdd

8.3.1 Mae'r Llawlyfr Strydoedd (2007) yn argymhell y dylai rhwydweithiau strydoedd fod wedi'u cysylltu â'i gilydd ar y cyfan, gan greu gosodiad athraidd sy'n annog cerdded a beicio. Mae nifer o anfanteision wedi dod i'r amlwg gyda datblygiadau tai a adeiladwyd yn y 40 mlynedd diwethaf a oedd yn gwyro oddi wrth drefniadau traddodiadol. Mae gan lawer ohonynt osodiadau sy'n gwneud cyfeiriadedd yn anodd, yn creu gofodau dros ben neu rai heb eu diffinio, ac mae ganddynt ormod o waliau neu ffasadau gwag. Gallant hefyd fod yn anghyfleus i gerddwyr, beicwyr a defnyddwyr bysiau. Mae egwyddor mynediad a symudiad integredig yn golygu fod y bloc perimedr fel arfer yn adeiledd dylunio effeithiol ar gyfer cymdogaethau preswyl. Mae adeiledd bloc yn gweithio wrth ddarparu llwybrau uniongyrchol, cyfleus, poblog yr edrychir drostynt. Yn ogystal, mae'n gwneud defnydd effeithlon o dir, yn cynnig cyfleoedd ar gyfer gerddi preifat amgaeedig neu gymunedol, ac yn ddull dibynadwy o greu lleoedd o ansawdd.

8.3.2 Mae'r Llawlyfr Strydoedd yn cydnabod y gallai fod angen lonydd pengaead mewn cynlluniau oherwydd topograffeg, terfyn neu gyfyngiadau eraill. Gall lonydd pengaead hefyd fod yn ddefnyddiol er mwyn cadw lefelau traffig yn isel mewn ardal benodol a gall fod yr ateb gorau ar gyfer datblygu ardaloedd anodd

Ile nad yw ffyrdd drwodd yn ymarferol. Rhaid, fodd bynnag, cymryd pwyll wrth gynllunio ar gyfer lonydd pengaead, gan y gallant grynhoi effaith traffig ar nifer fechan o anheddau, gallai fod angen mannau troi sy'n wastraffus o safbwynt tir ac arwain at deithiau ac allyriadau ychwanegol gan gerbydau, yn enwedig gan gerbydau gwasanaeth. Os defnyddir lonydd pengaead dylid ystyried cynnwys cysylltiadau drwodd ar gyfer cerddwyr a beicwyr. Dylai fod eiddo'n edrych drostynt gyda ffyrntiau gweithredol.

- 8.3.3 Gan ystyried topograffeg a siâp safle De Ddwyrain Abergele, mae'r Prif Gynllun dangosol ar gyfer y safle yn defnyddio cymysgedd o adeileddau bloc a lonydd pengaead gyda llwybr troed a beicio i greu gosodiad athraidd. Mae gosodiad y Prif Gynllun yn ganolog i gyflwyno'r egwyddorion dylunio sydd wedi'u cynnwys yn y briff datblygu hwn. Y bwriad yw bod y datblygiad yn seiliedig ar hierarchaeth strydoedd bwriedig sy'n gosod nodweddion dylunio'r llwybrau allweddol, tir amgaeedig a ffurfiau, lleoliadau ac uchder adeiladau.
- 8.3.4 Rhoddir manylion hierarchaeth ffyrdd / strydoedd a awgrymwyd ar gyfer y datblygiad isod sy'n cynnwys ystod o wahanol strydoedd, fodd bynnag anogwn ddatblygwyr pob cam unigol i drafod eu cynigion gyda'r awdurdod priffyrdd yn fuan. Dylid cyfeirio at ddefnydd priodol o'r Canllaw Llawlyfr Strydoedd.

8.4 Ffordd gyswllt

- 8.4.1 Bydd y ffordd gyswllt newydd fwriedig yn brif ffordd drwy ddyraniad De Ddwyrain Abergele a bydd yn mynd o gylchfan bresennol Ffordd Rhuddlan ar ran ogleddol y dyraniad, a drwy'r safle tua'r de, gan gysylltu â Ffordd Llan San Siôr yn y De. Mae Map 2 yn dangos llwybr bwriedig y ffordd.
- 8.4.2 Bydd y ffordd gyswllt yn lôn gerbydau 7.3m o led gyda llwybr troed / beicio ar hyd ei hochr orllewinol a throedffordd 1.8m ar hyd ei hochr ddwyreiniol. Ni fydd mynediad uniongyrchol o ddreifiau eiddo i'r ffordd gyswllt a cheir mynediad i ardaloedd cyfagos y datblygiad drwy gyffyrdd penodol oddi ar y ffordd gyswllt, fel y nodwyd ar y Prif Gynllun dangosol. Ar hyd ei hochr orllewinol bydd y ffordd gyswllt yn ffinio â gofod cyhoeddus agored ger ei phen gogleddol gydag ardal wedi'i thirlunio yn ffinio â'r adran ddeheuol. Bydd yr ardal hon a dirluniwyd yn cynnwys llwybr troed cyhoeddus presennol gyda gwrych ar ei hyd a fydd hefyd yn creu terfyn ar gyfer datblygiad preswyl cam 1 ar hyd rhan o'i hyd.



CGI o'r ffordd gyswllt/ coridor gwyrdd arfaethedig

8.4.3 Nodweddir ochr ddwyreiniol y ffordd gyswllt ger ei phen gogleddol gan ardal agored (yn cynnwys draen dŵr arwyneb agored) a thu hwnt iddo bydd y llwybr troed cyhoeddus a ffinir â gwrych yn cael ei gynnal. Mae'r adran hon yn cynnwys mynedfa newydd i Westy'r Kimmel Manor.

8.5 Prif Rodfeydd

8.5.1 Y Prif Rodfeydd fydd y safon uchaf o stryd yn y datblygiad a dyma fydd y prif lwybrau i ardaloedd y datblygiad oddi ar Ffordd Llan San Siôr a'r ffordd gyswllt newydd. Bydd gan y Prif Rodfeydd isafswm lled o 5.5m gyda throedffyrdd 2m ond gan y bydd y Brif Rodfa o fewn Cam 2 yn gweithredu fel y brif fynedfa i ardal gymysg tai a Chyflogaeth B1, bydd y ffordd gerbydau yn lletach. Rhagwelir mai mynediad uniongyrchol cyfyngedig fydd i'r Prif Rodfeydd gyda garejys wedi'u lleoli'n bennaf i gefn yr eiddo mewn lleoliad cwrt. Lle cynigir mynediad uniongyrchol, dylai garejys fod o leiaf 5 metr y tu ôl i linell y tŷ. Nodweddir y Prif Rodfeydd gan goed wedi'u plannu mewn modd Strwythuredig gydag anheddau'n wynebu un ochr (a naill ai gofod agored neu ardaloedd cyflogaeth ar y llall). Gall uchder adeiladau ar y Prif Rodfeydd amrywio o 2 i 3.5 llawr gydag adeiladau talach yn arbennig o ddefnyddiol wrth amlygu corneli a chyffyrdd allweddol.

8.6 Prif Strydoedd

8.6.1 Mae Prif Strydoedd yn debygol o gynnwys y lefel fwyaf o strydoedd yn y datblygiad ac yn lleoliad stryd culach na'r Brif Rodfa. Dylai'r Brif Stryd gynnwys lôn gerbydau 5.5m o led gyda throedffyrdd 2m a choed wedi eu plannu mewn ffordd lai ffurfiol. Dylid cynnal wyneb stryd gref yn gyffredinol gyda chymysgedd o fathau o dai. Dylid ystyried lleoli garejys mewn cyrtiau cefn gyda mynediad

iddynt o'r brif stryd. Dylai unrhyw garejys gyda mynediad uniongyrchol iddynt oddi ar y brif stryd fod o leiaf 5 metr yn ôl. Gallai eiddo hyd at 3 llawr o uchder fod yn dderbyniol, yn dibynnu ar y lleoliad.

8.7 Strydoedd/ Lonydd Preswyl

- 8.7.1 Bwriad strydoedd neu lonydd preswyl yw darparu lefel mynediad canolradd rhwng y Prif Rodfeydd / Prif Strydoedd a'r strydoedd blaenoriaeth i gerddwyr / arwyneb a rennir lefel is a dreifiau preifat. Gyda ffordd gerbydau 5.5m o led a throedffyrdd 2m naill ochr, dylid dylunio strydoedd preswyl fel bod newid cyson yn eu haliniad a'u cyfeiriad a chynnwys eiddo 2 lawr yn bennaf.



Ffig 1 Enghraifft ddangosol o strydoedd preswyl a strydoedd gwasanaethau a rennir

8.8 Strydoedd arwyneb a rennir / blaenoriaeth i gerddwyr (neu gowrtiau)

- 8.8.1 Mae'r rhain yn strydoedd lle na fydddech yn disgwyl gweld traffig drwodd a dylid newid y driniaeth arwyneb i helpu nodi'r newid i ddefnydd mwy cymdeithasol o le gan ddefnyddio cysyniadau 'parth cartrefi', h.y. gydag arwynebau a rennir lle rhoddir blaenoriaeth i anghenion cerddwyr, beicwyr, plant a thrigolion a chaiff goruchafiaeth y car ei leihau. Gydag aliniadau llorweddol tynnach, ceir ddylai gael lleiaf o flaenoriaeth a gostyngir lled y ffordd i 4.8m heb droedffordd

8.9 Cyrtiau

- 8.9.1 Gellir defnyddio cyrtiau arwyneb a rennir i ddarparu mynediad i blotiau a garejys. Gan wasanaethu llai na 25 annedd ar y cyfan byddant yn fannau mwy cartrefol, gyda siâp afreolaidd yn ddelfrydol gyda dwy fynedfa'n caniatáu i gerbydau gwasanaeth gael mynediad i eiddo yn yr ardaloedd hyn. Y

cyflymder targed mewn cyrtiau fydd tua 15 mya neu lai, gyda mesurau'n cael eu cynnwys i atal traffig trwodd.



Llun 4 Stryd lle rhoddir blaenoriaeth i gerddwyr Llun 5 Osgoi waliau gwag wrth gyffyrdd

8.10 Dreifiau Preifat

8.10.1 Gydag isafswm lled lôn o 3.7m ac aliniad tynnach heb lwybr troed, gellir defnyddio drefiau preifat i roi mynediad uniongyrchol i nifer cyfyngedig o anheddau, ac unwaith eto dylid eu nodi gyda newid i'r driniaeth arwyneb.

8.11 Mathau o Adeiladau

8.11.1 O fewn y terfynau a amlinellwyd yn y canllawiau dylunio, byddai'r ystod ganlynol o fathau o anheddau yn dderbyniol i'w hymgorffori yn y cynllun cyffredinol:

8.12 Tŷ Unigol – Fel arfer, dyma'r annedd mwyaf yn y cynllun datblygu.

8.13 Tŷ Pâr – Cânt eu cysylltu amlaf â maestrefi'r 19eg ganrif a'r blynyddoedd rhwng y ddau ryfel, gall y tai pâr hyn gyda mur cydrannol yn eu gwahanu gyfleu delwedd o raddfa a chymeriad mwy crand gan gyfleu 'statws'. Er bod ganddynt gyfansoddiad cymesur yn draddodiadol, dylid ystyried dylunio parau anghymesur i greu diddordeb, yn enwedig ar blotiau cornel.

8.14 Tŷ tref – Fel rheol maent yn derasau dau neu dri llawr ond gallent fod yn dai pâr gyda llwybrau cul i gerddwyr rhyngddynt. Lle'u bod yn ddeulawr, byddant i'w cael yn fwy cyffredinol i ffwrdd o'r prif strydoedd, ond byddai tai tref tri llawr yn fwy crand a ffurfiol, sydd i'w cael yn draddodiadol ar sgwariau neu'n wynebu parciau mewn canolfannau trefol.

8.15 Tŷ Cowrt – Ffurf symlach o annedd sydd unwaith eto i'w cael yn bennaf i ffwrdd o strydoedd mawr. I'w cael yn wreiddiol y tu ôl i anheddau mawr a darparu llety byw ar gyfer coetsmyn ar y lloriau uchaf a lle storio ffordd gerbydau ar y llawr gwaelod, yn fwy diweddar mae tai cowrt wedi dod yn anheddau annibynnol gyda'r lle storio yn cael ei ddefnyddio ar gyfer garej neu ofod byw ychwanegol.

8.16 Fflat – Mae fflatiau a adeiladwyd yn bwrpasol yn aml yn ategu datblygiadau tŷ tref mewn cynlluniau bloc perimedr, gan ddefnyddio graddfa yn ogystal â balconïau a baeau i ddarparu triniaeth unigryw mewn lleoliadau cornel ac wrth dir cyhoeddus. Er bod cyfran y fflatiau yn debygol o fod yn isel fel rhan o'r cynllun cyffredinol, mae potensial arbennig i gynnwys fflatiau yn yr ardal dwysedd uwch yng Ngham 2 yn cyffinio â'r dyraniad Cyflogaeth, i'r dwyrain o'r ffordd gyswllt.

8.17 Byngalos – Nid oes bwriad i fyngalos fod yn fath canolog o annedd o fewn y datblygiad a dylai unrhyw gynnig i ddefnyddio byngalos fod yn eithriad a bydd angen rhoi cyfiawnhad llawn dros hynny.

8.18 Dyluniad Preswyl

Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dyluniad yn nodi;
'Nid yw dylunio da yn anochel. Mae'n gofyn am proses greadigol gynhwysol, gydweithredol o ddatrys problemau ac arloesi - gan ymgorffori cynaliadwyedd, pensaernïaeth, creu ymdeimlad o le, tir y cyhoedd, tirwedd, ac isadeiledd.'

Ni ddylid derbyn dyluniad sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu sy'n methu â manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gan fod y rhain yn cael effeithiau niweidiol ar gymunedau presennol.'

8.18.1 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Dylunio' y CDLI a fabwysiadwyd yn ceisio codi safonau adeiladu a dylunio tirwedd trwy gydol pob datblygiad yng Nghonwy. Mae'r CCA yn ystyried y bydd prosiect llwyddiannus;

- Yn cysylltu'n dda â chyd-destun a hanes y lle
- Yn eistedd yn hapus mewn patrwm datblygiad a llwybrau presennol trwyddo ac o'i gwmpas
- Yn parchu golygfeydd pwysig
- Yn parchu maint yr adeiladau cyfagos
- Yn defnyddio deunyddiau a dulliau adeiladu sydd mor uchel eu hansawdd â'r rheiny a ddefnyddir mewn adeiladau sy'n bodoli eisoes
- Yn creu golygfeydd a chyfosodiadau newydd sy'n ychwanegu at y lleoliad

8.18.2 Bydd y Cyngor yn gwrthod adeilad gwael a dyluniadau cyd-destunol, fodd bynnag, nid yw cyfarwyddyd y CDLI na'r Briff hwn yn ceisio gorfodi chwaeth neu arddull bensaernïol arbennig fympwyol. Anogir datrysiadau dylunio arloesol a chynaliadwy yn fawr. Mae'r datblygiad cyntaf i ddigwydd ar y safle hwn yn gosod y cysail ar gyfer datblygiad yn y dyfodol, felly, mae'n hanfodol bod hyn yn cyrraedd safon dylunio uchel.

8.18.3 Sefydlodd Llywodraeth Cymru Gomisiwn Dylunio Cymru yn 2002 i hyrwyddo dylunio da a darparu cyngor dylunio. Gall ei sylwadau ar geisiadau fod yn ystyriaethau perthnasol yn y broses gynllunio, ac felly argymhellir yn gryf drafodaethau cynnar cyn ymgeisio â Chomisiwn Dylunio Cymru a swyddogion CBSC. Gellir cael mwy o wybodaeth yng Nghannllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru: 'Dylunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy'

8.19 Triniaethau terfyn

8.19.1 Sylweddolir bod yna amrywiaeth o wahanol amodau terfyn ar y safle, a bydd angen i ddatblygiadau newydd ymwneud yn wahanol â phob math. Dylid, fodd bynnag gweithredu'r egwyddorion dylunio canlynol o safbwynt cysylltu anheddau â'r stryd:

- Yn gyffredinol, dylid dylunio cynllun yr anheddau a'u terfynau i greu wyneb parhaus o ddatblygiadau, gan amgáu gerddi cefn diogel.
- Dylid osgoi waliau talcen gwag ar gorneli a chyffyrdd a dylid dewis mathau o dai sy'n troi'r gornel ac yn darparu math o ddatblygiad sy'n edrych dros y stryd.
- Yn gyffredinol, dylid terfynu golygfeydd ar hyd y stryd gyda datblygiadau er mwyn helpu creu ymdeimlad o le a chynyddu eglurder.

8.20 Waliau a Ffensys

8.20.1 Bydd angen gwahanu'n glir rhwng ardaloedd cyhoeddus a phreifat gan ddefnyddio llinellau adeiladau neu derfynau gerddi. Bydd waliau a ffensys terfyn felly'n rhan bwysig o'r datblygiad a bydd angen rhoi ystyriaeth yr un mor ofalus iddynt â'r adeiladau y maent yn cyffinio â nhw.

8.20.2 Dylid defnyddio waliau i sgrinio ardaloedd preifat ac ychwanegu cyfoeth ac amrywiaeth i'r strydwedd. Dylai deunyddiau gyd-fynd â'r adeiladau a dylid ystyried rhannu waliau yn baneli a'u cryfhau drwy ddefnyddio colofnau.

8.20.3 Yn gyffredinol dylid adeiladu waliau o friciau, cerrig lleol neu rendrad. Ni ddylai unrhyw waliau terfyn rhwng gerddi cefn a phriffyrdd/ffyrdd mynediad i'r cyhoedd fod yn llai na 1.8m o uchder a dim mwy na 2.1m o uchder a dylent fod yn o leiaf 215mm o drwch. Dylid capio unrhyw waliau gerddi o frics neu rai a rendrwyd gyda cherrig neu frics ar ymyl copin.

8.20.4 Er y gellir defnyddio waliau ffyrnt isel (hyd at 1.2m o uchder) bydd rheiliau metel yn ddewis arall derbyniol a chaiff y rhain eu hannog yn arbennig lle mae gan eiddo erddi ffyrnt bychain. Dylai'r rheiliau a ddefnyddir fod yn 1.2-1.5m o uchder. Gellid hefyd cyfuno rheiliau gyda waliau isel i ddiffinio terfynau blaen, cyn belled nad ydynt yn uwch na'r uchafswm o 1.5m.

8.21 Arwyddion a Goleuadau Stryd

8.21.1 Yn gyffredinol dylid cael cyn lleied â phosibl o arwyddion ar draws y datblygiad trwy ddefnyddio tirnodau i greu ymdeimlad o le. Dylai arwyddion enwau strydoedd fod ar uchder safonol o 90cm yn uwch na lefel y palmant.

8.21.2 Bydd amrywiaeth o oleuadau tir cyhoeddus deniadol, cydlynol o ansawdd uchel yn cael eu hannog ar draws y datblygiad a dylid ystyried defnyddio goleuadau wal lle bo hynny'n ymarferol, i leihau gorlenwi'r palmant a chynyddu diddordeb gweledol.

8.21.3 Dylid paentio pob polyn golau a'r holl ddodrefn stryd (biniau sbwriel, seddi, bolardiau ac ati) a dylid eu cydlynu, o ran dyluniad, a deunyddiau, er mwyn helpu creu a chynnal cymeriad y datblygiad.

8.21.4 Dylai effeithiau ecolegol goleuadau allanol gael eu hystyried hefyd.

8.22 Tirlunio a Mannau Agored

8.22.1 Y bwriad yw y bydd fframwaith tirwedd a mannau agored De Ddwyrain Abergele yn rhan hanfodol o gymeriad y datblygiad, gan gynnig canolbwynt deniadol o fewn yr ardaloedd tai a chyflogaeth newydd a chynnig rhyngwyneb ag ardaloedd cyfagos presennol. Dylai'r ardal agored fod wedi'i diffinio'n dda ac wedi'i hintegreiddio gyda'r tai a'r datblygiadau cyflogaeth newydd gan greu lleoliad sy'n ddeniadol yn weledol ac yn gwarchod a gwella lleoliad nodweddion presennol yr ardal.

8.22.2 Cynigir y dylid cyflawni'r uchod drwy greu cyfres benodol o fannau agored a dirluniwyd sy'n gysylltiedig â llwybrau cerdded a beicio ac yn darparu ardaloedd hamdden i drigolion a gweithwyr.

8.22.3 Mae gosodiad enghreifftiol y Prif Gynllun yn adran 6 y briff hwn yn dangos sut gall y rhwydwaith o fannau agored a llwybrau ryngweithio â'r amgylchedd adeiledig cyfagos a'i ehangu drwy ymgorffori ardaloedd chwarae (Ardaloedd Chwarae Lleol â Chyfarpar (LEAP) ac Ardaloedd Chwarae Cymdogaeth â Chyfarpar (NEAP) mewn lleoliadau allweddol ar y safle.

8.22.4 Mae gosodiad enghreifftiol y prif gynllun yn dangos lleoliadau bwriedig y mannau agored yn seiliedig yn bennaf ar nodweddion presennol a dirluniwyd. Er y byddwn yn derbyn mân newidiadau i ffiniau'r ardaloedd agored a ddangosir ar osodiad y Prif Gynllun i adlewyrchu cynlluniau datblygwr unigol, dylai'r ddarpariaeth mannau agored a'u lleoliadau gyd-fynd yn gyffredinol â gosodiad y Prif Gynllun enghreifftiol.

8.23 Effaith Ecolegol

8.23.1 Gall dylunio ar gyfer bioamrywiaeth fod yn gwbl gydnaws â dylunio ar gyfer tirwedd a mannau agored fel nad oes unrhyw wrthdaro o ran buddiannau yn codi. Dylai'r datblygiad ystyried y nodweddion naturiol ar y safle, fel coed / gwrychoedd / cyrsiau dŵr a gwella'r nodweddion hyn ar gyfer bioamrywiaeth ac fel asedau i breswylwyr y dyfodol i'w parchu a'u mwynhau.

8.23.2 Dylid cymryd gofal gyda'r math o oleuadau allanol a'u lleoliad o fewn y datblygiad newydd er mwyn sicrhau nad yw coed a gwrychoedd newydd a rhai sy'n bodoli eisoes yn cael eu goleuo gan niweidio ecoleg yr ardal.

8.23.3 Dylid ystyried effeithiau posibl ar fywyd gwyllt sy'n deillio o'r ffordd gyswllt yn llawn cyn gwneir cynigion penodol. Dylai unrhyw groesfannau bywyd gwyllt gael eu cynllunio mewn ymgynghoriad ag Ecolegydd CBSC ac yn seiliedig ar arolygon safle manwl. Yn ogystal, dylai unrhyw goed a llwyni sy'n cael eu torri gael eu torri gan osgoi'r tymor nythu adar (Mawrth i mis Medi yn gynwysedig). Lle credir bydd effeithiau ar ystlumod yn debygol, yna dylai'r coed hynny fod yn destun arolygon ymddangosiad ar adeg briodol o'r flwyddyn. Pe canfyddir bod ystlumod yn defnyddio'r coed fel safleoedd clwydo, yna disgwylir y bydd cynlluniau lliniaru a / neu iawndal priodol yn cael eu cynnig a'u darparu.

8.23.4 Cynghorir cael trafodaethau cynnar yn hyn o beth er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â Pholisi CLDP NTE / 3 - 'Bioamrywiaeth'.

8.24 Draenio/ Risg Llifogydd

8.24.1 Mae'r rhan fwyaf gogleddol o'r safle o fewn parth llifogydd C1 ac er bod y Brîff hwn yn cydnabod canfyddiadau Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol Conwy, bydd angen Asesiadau Canlyniadau Llifogydd unigol ac argymhellir yn gryf gyswllt cynnar gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC).

8.24.2 Mae Dŵr Cymru wedi nodi y gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr gynnal Asesiad Modelu Hydrolig (HMA) i bennu ei effaith ar y rhwydwaith carthffosiaeth ac i nodi unrhyw waith angenrheidiol i wasanaethu'r datblygiad.

8.24.3 Mae pibell garthffosiaeth yn croesi'r safle ac fe allai gyfyngu ar ddatblygiad. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau mynediad i'w hoffer bob amser. Bydd angen mesurau diogelu mewn perthynas â'r asedau hyn naill ai ar ffurf lled hawddfaint neu ddargyfeiriad posibl o'r ased.

8.24.4 Dylai'r cwrs dŵr sy'n llifo drwy'r safle gael ei ddiogelu ac argymhellir y dylid darparu sribyn cynefin afonydd a fyddai hefyd yn ddefnyddiol ar gyfer unrhyw fynediad cynnal a chadw cwrs dŵr yn y dyfodol.

8.24.5 Mae'r defnydd o Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) lle bo modd yn cael ei annog yn unol â Pholisi NTE CLDP/8 ac mewn trafodaethau gyda Adran Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau CBSC, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru.

8.25 Diogelwch a Diogelu

8.25.1 O fewn yr egwyddorion dylunio cyffredinol a nodir yn y canllawiau hyn, anogir datblygwyr i adolygu cyfleoedd i ymgorffori egwyddorion 'Diogelu Drwy Ddylunio' yn eu cynlluniau i leihau cyfleoedd i droseddu drwy ddylunio da.

8.26 Canllawiau Dylunio ar gyfer Ardaloedd/ Adeiladau Cyflogaeth

8.26.1 Y bwriad yw y dylai'r Datblygiad Parc Busnes cyffredinol elwa ar ymagwedd gydlynol gref o ran dyluniad yr adeiladau i roi cysondeb o ran ffurf yr adeiladau ac, yn arbennig deunyddiau penodol a'r dewis o liwiau. Er y dylai dyluniad yr adeiladau fod yn fodern, byddwn yn ffafrio deunyddiau sy'n rhoi ymdeimlad o barhad.

8.26.2 Dylid rhoi sylw gofalus i'r deunyddiau i'w defnyddio ar arwynebau caled, gan roi pwyslais ar nodi lleoedd parcio a mannau cylchredeg, llwybrau troed a'r ymylon o amgylch adeiladau.



Llun 6 Agwedd wedi'i chydlynw tuag at ddylunio adeiladau

8.26.3 Dylid mabwysiadu'r egwyddorion dylunio canlynol:

- Dylai cynlluniau geisio cyflawni dylunio o ansawdd uchel a bod yn unigryw, gan ddefnyddio pwyslais llorweddol neu niwtral yn gyffredinol ac osgoi fertigoledd ac eithrio i atgyfnerthu elfennau allweddol, e.e. mynedfeydd neu risiau.
- O ystyried lleoliad y safle a'i agosrwydd at adeiladau datblygiad preswyl, dylid eu cyfyngu yn gyffredinol i uchder o ddim mwy na thri llawr.
- Dylai deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer ffyrdd, llwybrau, mannau tirweddu caled a goleuadau geisio cyflawni cylch oes o 30 mlynedd o leiaf.
- Dylai bod modd glanhau gorffeniadau arwyneb meysydd parcio drwy broses ddiwydiannol,
- Defnyddio dulliau adeiladu cynaliadwy gan ddefnyddio deunyddiau sy'n ymgorffori ynni isel, wedi'u hadennill, neu gydrannau lleol lle bo modd.
- Dylai adeiladau geisio defnyddio cymaint â phosibl o olau naturiol ac awyru goddefol naturiol.
- Lle bo angen, defnyddio bandio i helpu gwahanu masau monolithig mawr neu dal.
- Dylid cyfyngu'r palet lliwiau i roi delwedd gyson yn gyffredinol a fireiniwyd ar draws y Parc Busnes.
- Dylid ystyried dylunio adeiladau gyda hyblygrwydd, sy'n caniatáu estyniadau, ehangu ac isrannu dros amser.



Llun 7 Defnyddio lliw a fertigoledd i nodi elfennau dylunio allweddol

8.26.4 Unwaith eto, argymhellir yn gryf drafodaethau cyn ymgeisio cynnar â Chomisiwn Dylunio Cymru a swyddogion CBSC.

8.27 Tirweddu

8.27.1 Ystyrir bod cyflwyno a chynnal dyluniad tirwedd o ansawdd uchel yn hanfodol i lwyddiant y Parc Busnes. Bydd angen i'r datblygwr gynhyrchu Prif Gynllun tirwedd cyffredinol ar gyfer y Parc Busnes a ddylai ddarparu canllawiau ar gyfer plannu strwythurol ac ar blotiau unigol. Dylai'r datblygwr gyflwyno tirlunio strwythurol, a dylai gael ei gynnal gan Gwmni Rheoli. Sylweddolir mai cwmnïau unigol fydd yn mynd ati i blannu ar blotiau yn seiliedig ar y canllawiau cyffredinol a ddarperir gan y Prif Gynllun tirwedd.



Llun 8 Tirweddu o ansawdd uchel

9. DARPARU ISADEILEDD AC YMRWYMIADAU CYNLLUNIO

- 9.1 Mae Rheoliad 122 Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol (CIL) fel y'i diwygiwyd 2010 yn nodi tri phrawf cyfreithiol o ran pryd y gellir defnyddio cytundebau Adran 106. Sef:
1. Yr angen i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;
 2. Yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad; ac
 3. Yn gymharol berthnasol o ran graddfa a'r math o ddatblygiad.
- 9.2 Gweithredwyd y profion hyn ar bob un o'r ymrwymadau allweddol a nodir isod:
- 9.3 **Ffordd Gyswllt CDLI** – angen i'r datblygiad fod yn dderbyniol oherwydd yr angen am fynediad arall i Ffordd Llan Sain Siôr (sail tystiolaeth Adroddiad Atkins "Mynediad i Safleoedd Datblygu Posibl ar gyfer CBS Conwy" Ebrill 2008 ac adroddiad pellach "Arfarniad Traffig yng Nghyswllt Safleoedd Datblygu yn Abergele" Ebrill 2013.) Derbyniwyd fod dyraniad De Ddwyrain Abergele yn gadarn ar gyfer ei gynnwys yn y CDLI ar y sail y byddai mynediad at y safle cyfan ar hyd y ffordd gyswllt hon er mwyn lleihau'r pwysau ar Ffordd Llan Sain Siôr a Chanol y Dref. Mae'r ymrwymiad yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad o'r safbwynt y bydd y ffordd gyswllt naill ai wedi'i lleoli ar y tir a ddyrannwyd neu y bydd ganddi fynediad ato.
- 9.4 **Disodli Mannau Agored** – Mae Polisi CFS/12 'Diogelu mannau agored presennol' yn datgan na fydd caniatâd yn cael ei roi ar gyfer datblygiadau sy'n arwain at golli mannau agored. Pan wnaed y dewis i gynnwys De Ddwyrain Abergele yn y CDLI gwnaed hynny ar y rhagdybiaeth y byddai man agored newydd (yn lle'r caeau chwarae a gollwyd i'r gogledd o safleoedd 81/82 yn sgil creu'r ffordd gyswllt) yn cael ei ddarparu mewn rhan arall o'r dyraniad. Felly, er budd tegwch a hyfywedd, bydd yr elfen newydd o fannau agored yn cael ei rannu pro-rata ar draws yr holl safleoedd fel cyfraniad neu ddarpariaeth ar y safle. Dangosir lleoliad y mannau agored newydd hyn ar Osodiad y Prif Gynllun.
- 9.5 **Gwelliannau i oleuadau traffig a monitro** – Mae adroddiad Atkins dyddiedig Ebrill 2013 yn datgan y bydd ychwanegu traffig datblygiad Cam 1 y CDLI yn golygu na fydd y signalau traffig yng nghanol Abergele yn gallu ymdopi, yn enwedig, dangosir y byddai'r galw cynyddol yn cael effaith andwyol ar oedi i draffig yn dod ar hyd cysylltiadau ffordd ochr yr A548. O ganlyniad, mae angen gwaith i ailfodelu'r goleuadau traffig i ddarparu ar gyfer datblygiadau cam 1. Mae'r CDLI yn nodi dau safle fel rhai o fewn cyfnod 1 - 81/82 (o fewn dyraniad De Ddwyrain Abergele) a safle 281 Parc Busnes Abergele (sef y tu allan i ddyraniad De Ddwyrain Abergele, ac felly nid yw o fewn cylch gwaith y briff hwn). Bydd yr ymrwymadau ar gyfer y gwelliannau goleuadau traffig yn cael eu rhannu rhwng cam 1 (h.y. safleoedd 81/82 a 281). Dylid monitro llif traffig (cyfrifiadau traffig) a gweithrediad y signalau yn flynyddol dros gyfnod cyflwyno cam cyntaf y datblygiad CDLI a chatau datblygu diweddarach i nodi pryd y cyflawnir gallu'r signalau hyn i ymdopi. Gofynnir am gyfraniadau gan y ddau gam datblygu yn Ne Ddwyrain Abergele (a safle 281).

- 9.6 **Gwelliannau i Ganol y Dref** – Roedd adroddiad Atkins dyddiedig Ebrill 2013 yn cydnabod bod gwasanaethau ac amwynderau wedi'u lleoli'n bennaf i'r gorllewin o'r datblygiad yng nghanol y dref, felly mae'n anochel y bydd trigolion newydd yn teithio i mewn ac allan o ganol y dref i gael mynediad at nwyddau a gwasanaethau. Mae LDP04: SPG Ymrwymadau Cynllunio yn cwmpasu'r mathau o ymrwymadau o dan y categorïau Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig, Hamdden, Iechyd ac Addysg. Yn unol â'r SPG hyn, bydd angen chwilio am arian o dan y categorïau hyn, lle mae'n ofyniad a gyfiawnheir gan dystiolaeth.
- 9.7 **Yr Iaith Gymraeg** – Mae Polisi CTH/5 Cynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI) yn nodi bod strategaeth y cynllun wedi ei asesu o ran ei effaith ar y Gymraeg, a bydd angen cynnal 'Datganiad Lliniaru' ar y safleoedd tai a ddyrennir yn Abergele yn unol â chanlyniadau'r Asesiad Effaith ar y Gymraeg sy'n rhan o Bapur Cefndir (BP) 33. Mae Para 3.8.1 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg yn nodi mae rhai o'r dulliau posibl i gefnogi'r Gymraeg yw darparu mesurau lliniaru fel polisiau datblygu fesul cam priodol, digon o dai fforddiadwy, gan gynnwys safleoedd ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, a darparu cyfleoedd cyflogaeth ac isadeiledd cymdeithasol i gynnal cymunedau lleol. Ceisir cyflwyno mesurau lliniaru priodol yn unol â'r dull uchod sy'n seiliedig ar dystiolaeth.
- 9.8 **Tai Fforddiadwy** – Mae Polisi HOU/2 yn ei gwneud yn ofynnol 10% o'r holl ddatblygiadau tai newydd fod yn fforddiadwy yn ardal Abergele, yn amodol ar hyfywedd.
- 9.9 Bydd pob un o'r uchod yn gymharol ac yn eithaf cydgysylltiedig o ran eu graddfa a'u math gan y bydd cyfrifiadau yn rhai pro-rata ac yn seiliedig ar nifer yr anheddau / cynnyrch fesul hectar o dir cyflogaeth, a gofynnir amdanynt yn unol â pholisi DP/5 ac LDP04 – CCA Ymrwymadau Cynllunio.
- 9.10 O ran y dadansoddiad o ymrwymadau ar draws y gwahanol fathau o berchnogaeth, cyfrifwyd hyn isod. Nodwch fod y symiau hyn wedi eu profi o ran hyfywedd trwy'r DAT gan ddefnyddio gwerthoedd tir cyfartalog.

Tabl 2 - Lleiniau o dir yn ôl perchnogaeth a'r ymrwymadau allweddol sydd eu hangen.

(Gweler Atodiad 2 am y map cyfatebol)

a) Cyf. Map y Llain o Dir	c) Amcan nifer yr anheddau ar y safle	e) Ymrwymadau allweddol lle mae angen cyfraniad **	f) Amcan bris dadansoddiad o ymrwymadau allweddol:
Cyf Map 4. (Gogledd 81/82) Tir y mae'r Cyngor yn berchen arno	0		
Cyf Map 2a, 2b a 2c (De 81/82 a 79/80) Tir â pherchennog preifat	226 27 48	Ffordd gyswllt Gwelliannau i oleuadau traffig Monitro traffig Mannau Agored Newydd Gwelliannau Canol Tref Y Gymraeg	£1,505,189 £15,369 £9,632 £80,457 £163,142 £126,721

Cyf Map 5a a 5b (Gogledd E3 a E28) Tir â pherchennog preifat	48	Ffordd gyswllt Monitro traffig Gwelliannau Canol Tref Y Gymraeg	£240,030 £1,536 £26,016 £20,208
Cyf Map 6 De E3. Tir â pherchennog preifat	135	Ffordd gyswllt Mannau Agored Newydd Monitro traffig Gwelliannau Canol Tref Y Gymraeg	£675,086 £36,085 £4,323 £73,170 £56,835
Cyf Map 1 (cae bach sy'n rhan o 79/80). Ansicr pwy yw'r perchennog	16	Ffordd gyswllt Mannau Agored Newydd Monitro traffig Gwelliannau Canol Tref Y Gymraeg	£80,010 £4,277 £512 £8,672 £6,736
Cyf Map 3. (Canol 81/82) Tir sy'n eiddo i Anwyl.	Gweler atodiad 3 am gyfraniadau.		

*Mae'r rhain yn ymrwymïadau allweddol ac nid ydynt yn rhestr gyflawn o ymrwymïadau a allai fod eu hangen ar gyfer pob llain o dir, ac fe allent newid.

**Mae'r profion hyfywedd wedi ystyried darpariaeth tai fforddiadwy o 10% o'r nifer llawn o anheddau ar y safle.

9.11 Cyfraniadau presennol

9.11.1 Gofynnwyd eisoes am gyfraniadau mewn perthynas â'r tir sy'n ymwneud â chais cynllunio 0/40507. Darperir y rhain yn Atodiad 3.

10 CYNGOR CYN CYFLWYNO CAIS

10.1 Argymhellir trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng darpar ymgeiswyr a'r Cyngor. Sylwer y bydd tâl am gyfarfodydd lle mae'r ymgeisydd yn dymuno trafod ymarferoldeb cynllun posibl. Rhoddir rhestr isod o rifau cyswllt a fydd yn ddefnyddiol drwy gydol y broses ymgeisio.

- Mewn perthynas â'r briff datblygu hwn a materion polisi cynllunio - Gwasanaeth Cynllunio Strategol a Chymunedau, Adeilad y Llyfrgell, Mostyn Street, Llandudno LL30 2RP; 01492 575461
- Ar gyfer trafodaethau cyn cyflwyno cais – Adain Rheoli Datblygu, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, Conwy LL29 8AR; 01492 575247; gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk;
- Trafodaethau Busnes / Menter a Buddsoddi - Gwasanaethau Busnes a Menter, 28 Ffordd Wynnstay, Bae Colwyn 01492 574506; rob.dix@conwy.gov.uk
- Mynediad, Priffyrdd a Pharcio - Swyddog Rheoli Datblygu Priffyrdd, Rheoli Traffig a Gwasanaethau Parcio, Yr Heath, Llanfairfechan; 01492 575438
- Cadwraeth a Threftadaeth - Uwch Swyddog Cadwraeth, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, Conwy LL29 8AR; 01492 575951
- Materion bioamrywiaeth - Uwch Swyddog Cefn Gwlad - Ecolegydd, Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy, Priffyrdd ac Isadeiledd, Yr Heath, Llanfairfechan; 01492 575310 barbara.owsianka@conwy.gov.uk
- Coed - Swyddog Coed, Rheoli Datblygu / Adeiladu, Gwasanaethau Rheoleiddio a Thai, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn; 01492 575186; matthew.bardsley@conwy.gov.uk
- Cyngor Dylunio i Atal Troseddau - Swyddog Cyswllt Pensaernïaeth, Conwy a Sir Ddinbych, Pencadlys Rhanbarthol, Oxford Road, Llandudno, Conwy LL30 1DN; 01492 805011; ifan.hughes@north-wales.police.uk
- Cyflenwad dŵr a Charthffosiaeth - Dŵr Cymru, Gwasanaethau Datblygwyr; 0800 917 2652
- Cyflenwad / cyfarpar nwy - Wales & West Utilities, Ymholiadau ynghylch cysylltiadau; 0870 165 0597; connections@wwutilities.co.uk
- Archeoleg - CPAT (Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd a Phowys) Ffôn 01938 553670
- Comisiwn Dylunio Cymru, 4ydd Llawr, Adeiladau'r Cambrian, Sgwâr Mount Stuart, Caerdydd, CF10 5FL; Ffôn: 02920451964. Cyhoeddiadau - (<http://dcfw.org/category/publications/>)

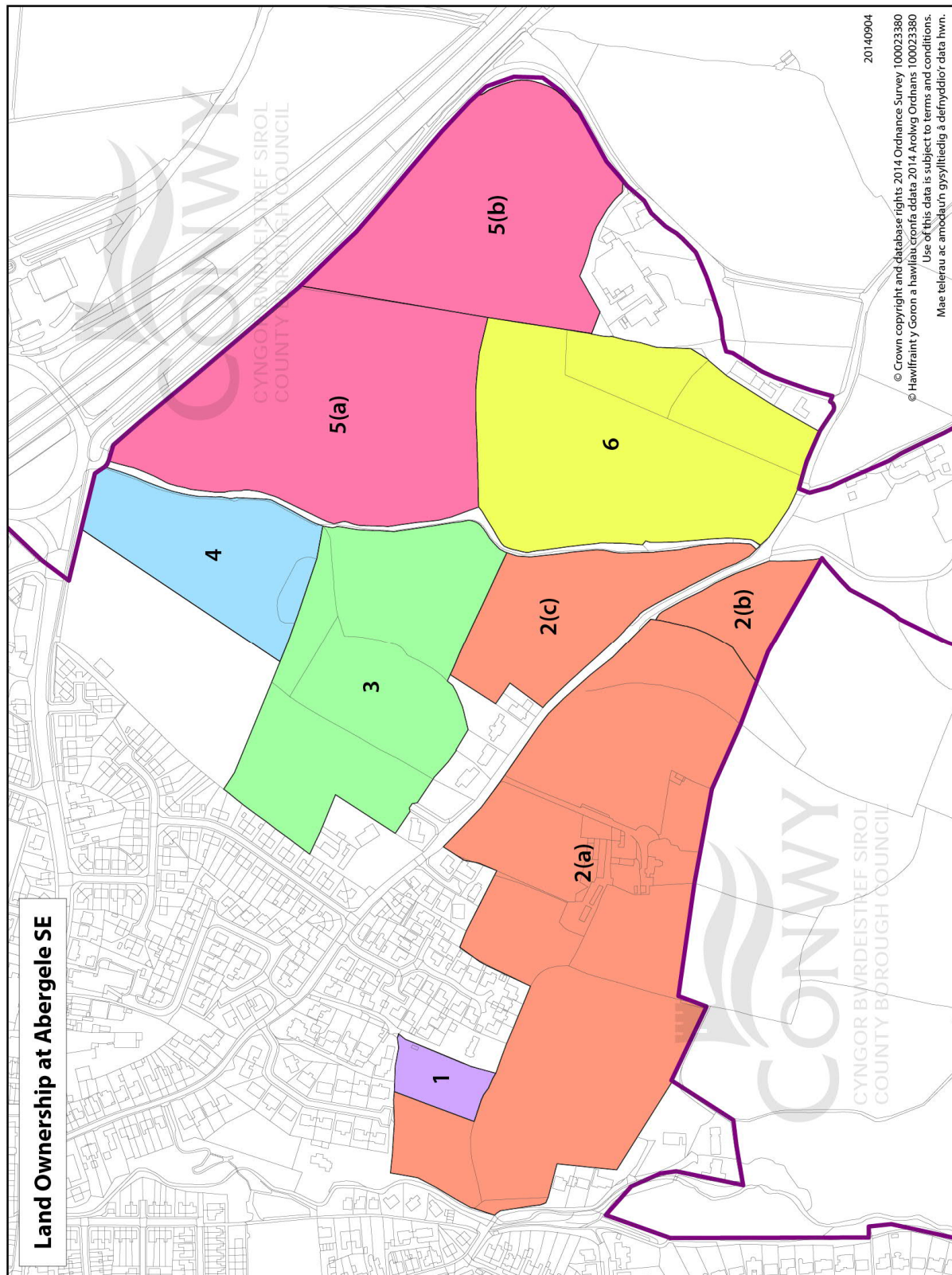
- Cyfoeth Naturiol Cymru - www.naturalresources.wales
- Anabledd Cymru - www.disabilitywales.org.uk
- Sustrans Cymru www.sustrans.org.uk/wales
- Grŵp Risg Llifogydd ac Isadeiledd, CBSC - Yr Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau, Swyddfeydd Mochdre, Bae Colwyn, Ffôn: 01492 575337

Atodiad 1: Rhestr o Ddogfennau Sail Tystiolaeth Allweddol Perthnasol

1. Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007-2022 (Mabwysiadwyd Hydref 2013).
2. Papur Cefndir CDLI 19: Asesiad Mannau Agored.
3. Papur Cefndir CDLI 21: Asesiad Gallu i Ddarparu Safleoedd.
4. Papur Cefndir CDLI 30: Cynllun Datblygu Fesul Cam.
5. Atkins Mynediad i Safleoedd Datblygu Posibl ar gyfer CBS Conwy (Ebrill 2008)
6. Atkins Arfarniad o Draffig yn Gysylltiedig â Safleoedd Datblygu yn Abergele (Ebrill 2013)
7. Atkins Llwybr Dangosol ac Amcan Gost y Ffordd Gyswllt (Mehefin 2014)

Mae pob un o'r uchod (ac eithrio 5 a 7) ar gael ar www.conwy.gov.uk/cdli. Nid yw Eitemau 5 a 7 ar gael ar-lein ar hyn o bryd, ond gellir ei weld ar gais.

Atodiad 2: Map yn dangos y gwahanol berchnogion yn Ne Ddwyrain Abergele



Atodiad 3: Ymrwymïadau Cynllunio ar gyfer 0/40507 Tir i'r Gogledd o Ffordd Llan San Siôr, Abergele

Ymrwymiad:	Swm a geisir:
Cyfraniadau tuag at ffordd gyswllt y CDLI	£475,059.71
Gwelliannau Canol Tref	£51,507
Mannau agored newydd	£25,394
Gwelliannau i oleuadau traffig a monitro	£39,490
Mentrau'r Gymraeg	£40,000
Is-gyfanswm:	£631,450.71
Ac ymrwymïadau o'r Gyfrifiannell Ymrwymïadau Cynllunio	£63,549.69
Cyfanswm	£695,000.04