

Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007 – 2022



Canllawiau Cynllunio Atodol

CDLI37 - Brîff Datblygu Tŷ Mawr

Mabwysiadwyd Gorffennaf 2018

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdll 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, yr Ail Lawr, Adeilad Llyfrgell Llandudno, Mostyn Street, Llandudno LL30 2RP neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gallwn ddarparu'r ddogfen hon ar CD, yn electronig neu mewn print mawr a gallwn ei chyfieithu i ieithoedd eraill, cysylltwch â y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Cynnwys

1	Cyflwyniad	4
2	Gweledigaeth ac Amcanion y CDLI	4
3	Disgrifiad o'r safle	5
4	Gosodiad y Prif Gynllun	8
4.1	Cefndir	8
4.2	Mapio Cyfyngiadau / Cyfleoedd.....	8
4.3	Gosodiad arfaethedig y Prif Gynllun	11
5	Darparu Isadeiledd a rhwymedigaethau cynllunio	18
5.1	Cyffredinol.....	18
5.2	Rhwymedigaethau Cynllunio	18
5.3	Tai Fforddiadwy.....	19
5.4	Cyfleustodau	21
6	Canllawiau Dylunio	21
6.1	Cyflwyniad.....	21
6.2	Cynllun a Hierarchaeth Ffyrdd.....	22
6.3	Dyluniad Preswyl.....	26
6.4	Triniaethau terfyn	27
6.5	Waliau a ffensys.....	27
6.6	Arwyddion a goleuadau stryd	28
6.7	Tirlunio a Mannau Agored	28
6.8	Effaith Ecolegol	29
6.9	Diogelwch a Diogeledd.....	29
6.10	Canllaw dylunio ar gyfer yr uned manwerthu.....	29
6.11	Tirweddu	30
7	Cyngor Cyn Cyflwyno Cais	31
	Atodiad 1 - Fframwaith Polisi Cynllunio Perthnasol	33
	Atodiad 2: Proses Waredu	34
	Atodiad 3: Manylion Asesiad Cludiant	35
	Atodiad 4: Prif gynllun gyda manylion mathau o dai	41
	Atodiad 5: Manylion cymysgedd Tai	42

1 Cyflwyniad

- 1.1 Pwrpas y Briff Datblygu hwn yw galluogi i'r Cyngor, fel yr awdurdod cynllunio lleol (ACLI), i nodi ei ofynion ar gyfer datblygu'r safle a ddyrannwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI) yn Nhŷ Mawr Farm, Hen Golwyn, cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio pellach, a thrwy hynny gynorthwyo darpar ddatblygwyr drwy amlygu'r cyfleoedd a'r cyfyngiadau cysylltiedig. Dylid nodi bod y safle o fewn ward Llysfaen.
- 1.2 Paratowyd y briff datblygu hwn gan Wasanaeth Cynllunio Strategol a Chymunedau (GCSC) Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, gyda chyfraniad gan swyddogion cynllunio proffesiynol o gwmni Lichfields.
- 1.3 Mabwysiadodd y Cyngor y CDLI ar 24 Hydref 2013. Rhestrir crynodeb o'r polisi cynllunio a'r astudiaethau sail tystiolaeth a ddylai gyd-fynd â cheisiadau cynllunio a restrir yn y Briff hwn. Bydd y Briff hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus am gyfnod o chwe wythnos ac yn dilyn hyn, bydd y Cyngor yn ceisio cytuno ar y Briff o ran statws y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).

2 Gweledigaeth ac Amcanion y CDLI

- 2.1 Mae'r CDLI yn nodi gweledigaeth ar gyfer yr ardal yn 2022. Mae'r datblygiad arfaethedig mwyaf perthnasol i'r tir yn Nhŷ Mawr wedi'u rhestru isod.
- 2.2 Mae Amcan Gofodol 4 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.
- 2.3 Mae Amcan Gofodol 9 yn datgan y bydd y CDLI yn annog patrymau symud effeithlon a chydabod 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.
- 2.4 Mae Amcan Gofodol 10 yn datgan y bydd y CDLI yn sicrhau dylunio da, cynaliadwy a chynhwysol gan gynnwys y cyfle i ddylunio mewn modd sy'n atal troseddu er mwyn datblygu cymunedau cryf, diogel ac unigryw yn lleol ac annog y boblogaeth iau i aros a dychwelyd i'r ardal.
- 2.5 Yn olaf, mae Amcan Gofodol 12 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.
- 2.6 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 sydd yn darparu man deniadol a gweithredol i fyw, gweithio a chwarae sydd yn gwella Hen Golwyn, yn creu “naws am le” ac yn cyfrannu tuag at fodloni anghenion ehangach yr ardal.

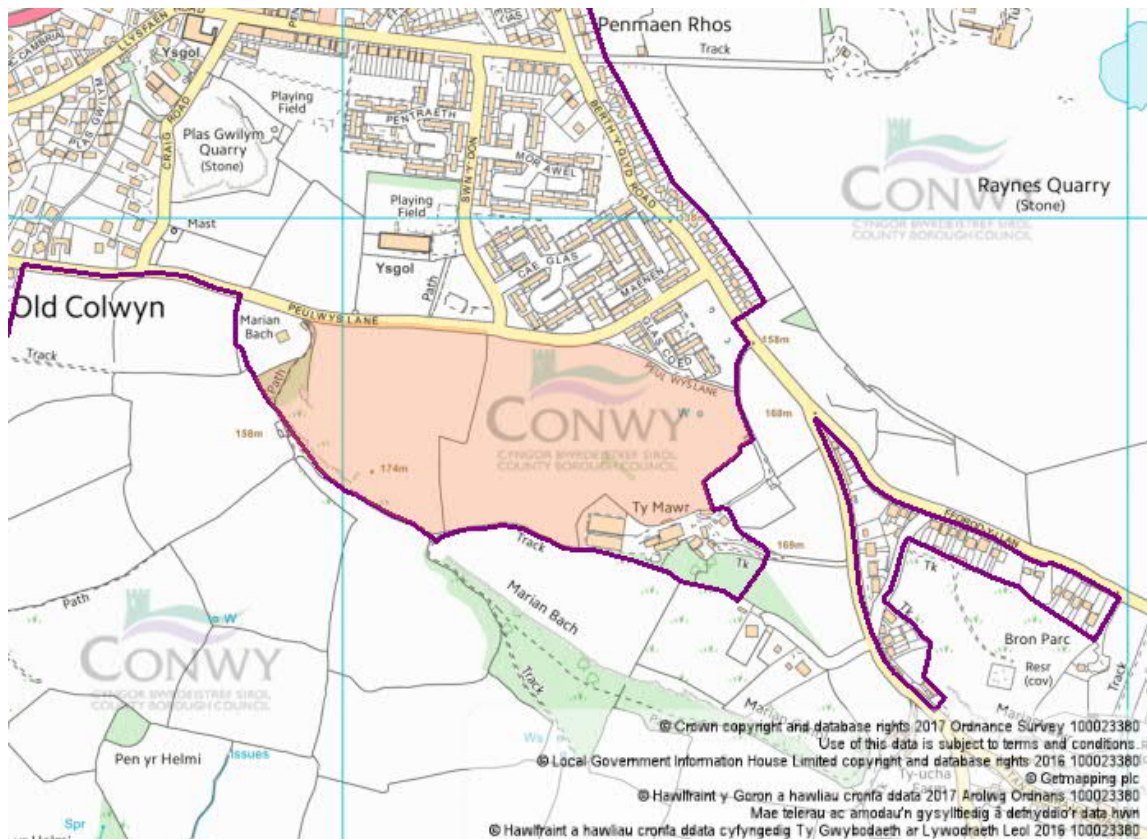
Amcanion Safle-Benodol:

- I ddarparu datblygiad preswyl deniadol ac wedi'i gynllunio'n dda, sydd yn darparu cymysgedd o dai priodol, sy'n darparu tai fforddiadwy ar gyfer yr angen a nodwyd.
- I ddarparu unedau manwerthu i gefnogi anghenion y gymuned gyfredol a gwella cynaliadwyedd, heb effeithio'n negyddol ar ganol y dref yn Hen Golwyn.
- Darparu man agored o ansawdd dda, sydd yn rhoi cyswllt ehangach o'r safle i'r cefn gwlad agored a chynyddu nifer o fannau agored yn yr ardal.
- Darparu rhandiroedd ar y safle sydd yn bodloni'r angen a nodwyd yn yr ardal.
- Gwella nodweddion hanesyddol a naturiol ar y safle, gan gynnwys perthi, coed a bioamrywiaeth i warchod y rhain ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.
- Annog cysylltiadau cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus o fewn y datblygiad, i ganol y dref a thu hwnt.
- Adeiladu dwysedd priodol, sydd yn gwneud y defnydd gorau o'r tir, ond ddim yn cyfaddawdu ar safonau dylunio neu amwynder preswylwyr yn y dyfodol.
- Darparu Draeniad Cynaliadwy sy'n cydymffurfio yn llawn (SuDs), sy'n cyfrannu tuag at werth cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol trwy wella ansawdd y dyluniad, darparu cynefinoedd bywyd gwyllt a helpu'r system ddraenio i addasu.

3 Disgrifiad o'r safle

- 3.1 Lleolir Tŷ Mawr ar gyrion Hen Golwyn, sydd yn cael ei gyfrif fel ardal drefol yn y CDLI, er ei fod yn ward etholiadol Llysfaen. Mae'n oddeutu 12 hectar o dir pori amaethyddol y mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn ei berchen, ac wedi'i ddyrannu yn y CDLI ar gyfer defnydd preswyl. Gweler Atodiad 2 i gael rhagor o fanylion am broses waredu'r Cyngor ar gyfer gwerthu'r tir.
- 3.2 Dyrannwyd y safle yn flaenorol ar gyfer datblygiad preswyl a man agored yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, ond ni aeth ymlaen i gael ei ddatblygu. Mae hanes cynllunio perthnasol yn cynnwys y cais amlinellol cyf: 0/31283 ar gyfer 250 o dai a thua 4.9 hectar o fan agored cyhoeddus. Cymeradwywyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 sydd yn berthnasol i ddarpariaeth tai fforddiadwy a man agored, ond nid oedd hyn wedi'i gwblhau.

Map 1: Lleoliad dyraniad preswyl Tŷ Mawr



- 3.3 Mae'r tir ar hyn o bryd yn cael ei brydlesu fel tir pori amaethyddol ac yn cynnwys caeau ar osgo a pherthi gyda choed aeddfed tymhorol. Mae'r tir gyferbyn ag ystâd dai Parc Peulwys lle mae'r rhan fwyaf o'r tai yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Cartrefi Conwy. Mae'r safle wedi ei rwymo i'r Gogledd gan Peulwys Lane gyda nifer o dai preswyl i ochr Ddwyreiniol o Glas Coed. Mae trac a llwybr troed cyhoeddus yn parhau ar hyd ffin Ddeheuol ac o amgylch y ffin Orllewinol o'r safle fyny at Peulwys Road.

Llun 1: Safle Tŷ Mawr



Llun 2: Safle Tŷ Mawr



Llun 3: Safle Tŷ Mawr



4 Gosodiad y Prif Gynllun

4.1 Cefndir

- 4.1.1 Mae'r Cyngor wedi comisiynu'r arbenigwyr dylunio trefol Lichfields i lunio Prif Gynllun ar gyfer y safle cyfan. Diben hyn yw rhoi arweiniad cryf o ran ble y dylid lleoli defnyddiau tir penodol, er enghraifft tai, cyflogaeth, manwerthu 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 6 y Briff hwn.

4.2 Mapio Cyfyngiadau / Cyfleoedd

- 4.2.1 Cyn dechrau dylunio gosodiad, cynhaliodd Lichfields ymweliad safle ac adolygiad pen desg o'r gwahanol gyfleoedd a chyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle. Mae canlyniadau'r ymarfer hwn wedi'u cynrychioli ar Fap 2 gyda'r materion allweddol wedi'u nodi fel y darn ar osgo a rhai ffiniau sensitif, gan gynnwys un gydag adeilad rhestredig. 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.
- 4.2.2 Mae carthffosydd yn croesi'r safle. Mae Dŵr Cymru Welsh Water (DCWW) wedi dweud bod mesuryddion diogelu o ran hawddfaint lled neu byddai angen atgyfeirio'r carthffos.

- 4.2.3 Mae'r Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd wedi gwneud cais i gadw ffynnon fel nodwedd safle. Mae coeden Sycamorwydden wrth ei ymyl, sydd yn debygol o fod yn destun Gorchymyn Cadw Coed (TPO) yn y dyfodol. Gellir ystyried ei symud gyda phlannu fel mesur lliniaru.
- 4.2.4 Mae ychydig o ddiddordeb yn y coed aeddfed sydd yn bresennol ar y safle, a byddai'r rhain angen mesuryddion diogelu priodol yn y cam cais cynllunio. Mae coed unigol eraill, grwpiau o goed a choedwigoedd a fydd yn destun TPO yn y dyfodol.
- 4.2.5 Efallai bod rhywogaeth a warchodir yn defnyddio'r tir i chwilio am fwyd. Bydd angen arolwg a mesurau lliniaru ar y cam cais cynllunio.
- 4.2.6 Bydd angen cynllun tirlunio strategol ar gyfer datblygu'r safle hwn a dylai gynnwys perthi sydd yn diffinio ffin ddeheuol o'r safle a fyddai'n cael ei blannu o'r dechrau. Dylid cadw'r gwaith plannu presennol er budd ecoleg ar y safle, mewn cytundeb ag Ecolegydd y Sir.
- 4.2.7 Mae'r tir sydd i'r dwyrain o'r safle a neilltuwyd wedi'i ddynodi fel Parth Clustogi Chwarel yn y CDLI ac mae Polisi MWS/4 yn nodi bod rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad amhriodol o fewn Parth Clustogi chwarel.
- 4.2.8 Materion eraill a nodwyd ond nid yw wedi nodi ar y map yw pellter o amwynderau megis siop lleol mwy a diffygion man agored yn gymuned leol, gan gynnwys rhandiroedd. Mae ceisiadau cynllunio eraill a gyflwynwyd yn yr ardal yn nodi y gall amodau'r tir fod yn anaddas ar gyfer dewisiadau SuDs math ymdreiddio. Bydd angen gweithredu dewisiadau nad ydynt yn ymdreiddio.

Map 2: cynllun dadansoddi safle



4.3 Gosodiad arfaethedig y Prif Gynllun

- 4.3.1 Yn dilyn y dadansoddiad o gyfyngiadau a phosibiliadau'r safle, cynhyrchodd Lichfields gynllun yn dangos lleoliadau addas ar gyfer datblygiadau preswyl, mannau agored, siop leol a llwybrau mynediad. Mae'r paragraffau canlynol yn rhoi mwy o fanylion am hyn, ond gweler Map 3 y gosodiad arfaethedig y Prif Gynllun ar ffurf map.

Cynllun preswyl

- 4.3.2 Mae'r cynllun yn dosrannu'r tai i hanner ogleddol y dyraniad. Cymerwyd gofal i sicrhau bod mynediad i fannau gwyrdd, fel gofod amwynder a chwarae o fewn cyrraedd i holl elfennau'r cynllun. Mae byffro tirlun wedi'i awgrymu rhwng y safle a ffiniau sensitif. Bydd gwyrdd o'r cynllun hwn yn cael ei ystyried, os nad yw ansawdd dyluniad yn cael ei gyfaddawdu a bod gofynion polisi CDLI perthnasol yn cael eu bodloni. Os yw'r ceisydd yn dymuno gwro o'r dyluniad hwn, argymhellir cyfathrebu cynnar gyda'r CDLI.

Cyfnodau

- 4.3.3 Bydd cyfnodau'r datblygiad tai yn unol â pholisi CDLI HOU/3. Dylid cyflwyno'r cynllun safle cyfan yn y cam cynllunio dechreuol, dim ots a oes cais cynllunio yn llawn neu'n amlinellol. Derbynnir y gall gynlluniau camau'r dyfodol fod yn ddangosol, ond mae'n ddefnyddiol edrych ar y safle yn ei gyfanrwydd o'r dechrau a meddwl am sut y bydd cyfnodau'r dyfodol yn cysylltu yn llwyddiannus ac integreiddio â chyfnod cynharach. Dylid cwblhau unrhyw gyfnod yn sylweddol cyn dechrau ar gyfnod dilynol.

Dwysedd a mathau o dai

- 4.3.4 Mae dwyseddau tai dangosol wedi'u cyfrifo yn 32 tŷ i bob hectar, sydd yn dod i 230 o dai. Cynigir y mathau canlynol o dai. Gweler Atodiad 4 i weld cynllun dylunio mathau o dai dangosol.
- 4.3.5 Mae cymysgedd o mathau o dai wedi'i nodi yn unol â thystiolaeth gan yr Asesiad Marchnad Dai Lleol a rhagamcanion tai, sydd yn adlewyrchu gofynion a nodir ym mholisi CDLI HOU/5. Os yw'r ceisydd yn dymuno newid y mathau hyn o dai, bydd angen tystiolaeth o amgylchiadau lleol, fel y nodir ym mholisi CDLI HOU/5. Argymhellir cyfathrebu cynnar gyda'r CDLI.
- 4.3.6 Gweler Atodiad 5 i gael rhagor o dystiolaeth sydd yn berthnasol i ragamcanion maint tai yn y dyfodol.

Tabl 1: mathau o dai arfaethedig

Math o Dŷ	Fforddiadwy		Marchnat a	Cyfanswm
	Gwasanaethau	Canolradd		
Pob math o dŷ	18	53	166	237
Fflat un llofft	4	0	0	4
Byngalo 2 llofft wedi'i addasu	2	0	0	2
Fflat dwy llofft	0	6	0	6
Tŷ 2 llofft	8	24	40	72
Tŷ 3 llofft	0	23	109	132
Tŷ 4 llofft	4	0	17	21

*Yn cynnwys perchentyaeth cost isel a rhent canolradd.

- 4.3.7 Bydd y datblygwr angen gweithio'n agos gyda Chartrefi Conwy i sicrhau cymysgedd priodol o fathau o dai cymdeithasol a ddarperir ar y safle yn ôl y galw a nodir gan y gofrestr tai a'r LHMA. Bydd Cartrefi Conwy hefyd yn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar gyfer yr unedau rhent canolradd.
- 4.3.8 Hefyd, bydd y datblygwr angen gweithio'n agos gyda Grŵp Cynefin Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd yn rheoli cofrestr tai canolradd Camau Cyntaf Awdurdod Lleol, sydd yn dai sydd ar gael ar gyfer perchentyaeth cost isel neu rent canolradd.
- 4.3.9 Mae'r mathau o eiddo fforddiadwy a nodwyd uchod ac yn y cynllun safle yn seiliedig ar aelwydydd sydd ar y gofrestr pan gafodd y briff datblygu yma ei ddrafftio. Efallai y bydd angen newid y mathau o dai yn y cam cyn ymgeisio er mwyn adlewyrchu'r gofrestr ddiweddaraf. Fe argymhellir ymgysylltu'n gynnar gyfer Strategaeth Dai CBSC a Chartrefi Conwy.

Priffyrdd a Mynediad

- 4.3.10 Mae'r gosodiad y prif gynllun yn cynnig 2 fynediad i'r safle drwy Peulwys Lane. Bydd hyn yn cynnwys gwaith lledu ffyrdd. Mae polisi STR/3 y CDLI yn berthnasol. Bydd angen Asesiad Trafnidiaeth a Chynllun Teithio ar y cam cais cynllunio. Hefyd efallai bydd angen Archwiliad Diogelwch ar y Ffyrdd. Gweler Atodiad 3 i gael manylion.
- 4.3.11 Bydd angen mesurau gostegu traffig ychwanegol ar hyd Swn-Y-Don a Peulwys Lane i atal rhagor o dagfeydd traffig ar hyd Llysfaen Road a sicrhau amgylchedd aml-ddull diogel. Bydd angen cadw'r llwybr unffordd ar hyd rhan o Peulwys Lane. Efallai y bydd angen mesurau eraill a bydd y rhain yn cael eu cadarnhau yn y cam cyn ymgeisio a'r cam cais cynllunio.
- 4.3.12 Dylid darparu llwybrau cerdded i hwyluso symudiad o fewn a thu allan y safle. Mae'r Amcanion Gofodol CDLI a pholisïau yn hyrwyddo'r defnydd o gludiant cyhoeddus ac ni ddylai'r safle fod wedi ei ynysu oddi wrth y gymuned ehangach. Dylid darparu

llwybrau diogel a deniadol ar wahân ar gyfer cerddwyr a beicwyr, gan gynnwys cysylltiadau i arosfanau bws presennol.

- 4.3.13 Wrth gynhyrchu Gosodiad y Prif Gynllun, mae Lichfields 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. Mae un hawl dramwy gyhoeddus wedi'i dargyfeirio o amgylch y tai.
- 4.3.14 Dylid gwneud darpariaeth addas ar gyfer parcio oddi ar y ffordd a llwytho/dadlwytho pob cerbyd sydd yn debygol o ddod yn sgil y datblygiad. Dylid lleoli'r ddarpariaeth hon yn briodol a dylid cymryd gofal i osgoi gwrthdaro rhwng gofynion y gwahanol fathau o drafnidiaeth. Gweler y polisi CDLI STR/2 a SPG LDP02 Safonau Parcio i gael rhagor o fanylion.
- 4.3.15 Mae integreiddio datblygiad newydd yn gofyn am ystyried y potensial am gysylltiadau gweledol yn ogystal â chysylltiadau ffisegol, ac mae mynediad hawdd yn arbennig o bwysig. Mae dadansoddi'r safle a'i gyffiniau mewn perthynas â defnydd a chyfleusterau'r tir cyfagos yn bwysig i sicrhau, ble bynnag y bo modd, fod datblygiad yn cael ei gysylltu â chyfleusterau a chymunedau presennol. Mae dylunio a thirlunio mynedfeydd sy'n hyrwyddo beicio neu gerdded yn arbennig o bwysig o ran annog dulliau o deithio ac eithrio mewn car. Bydd yn bwysig i greu'r amgylchedd cywir i hyrwyddo eu defnydd.
- 4.3.16 Dylid rhoi ystyriaeth i ddarparu mynediad i bawb. Mae gan bobl hŷn ac anabl anghenion penodol y dylid eu hystyried a'u hymgorffori lle bynnag fo angen. Mae mynediad i wasanaethau cludiant cyhoeddus hefyd yn ystyriaeth bwysig mewn rhai cynlluniau.

Cyfle Manwerthu Lleol

- 4.3.17 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). Er mwyn peidio â thynnu oddi ar gynnig manwerthu presennol canol y dref, yr arwynebedd llawr a awgrymir ar gyfer y datblygiad hwn fyddai 300 troedfedd sgwâr gros.
- 4.3.18 Dengys yr uned fanwerthu ar y cynllun arfaethedig, sydd yn cyflenwi oddeutu 0.09 hectar o'r safle, ac wedi'i leoli ar y ffin rhwng Tŷ Mawr a Pharc Peulwys. Dylai ei leoliad fod ar Peulwys Lane. Dylid ei adeiladu a bod ar gael i'w ddefnyddio cyn i 70% o'r tai gael eu meddiannu.
- 4.3.19 Os nad yw'r ceisydd yn gallu sicrhau meddiannydd o'r uned, bydd defnyddiau eraill yn cael eu hystyried. Bydd yr ymgeisydd angen dangos eu bod wedi marchnata'r uned am gyfnod sydd yn o leiaf 6 mis, ar gyfradd resymol i ddangos nad oes galw. Dylai'r ymarferiad marchnata ei gyflawni cyn cyflwyno cais cynllunio a chynnwys y mesuryddion canlynol:

- Ymarferiad marchnata parhaus am 6 mis.

- Pris y mae'r eiddo wedi'i farchnata. Dylai hyn adlewyrchu yn rhesymol ei werth fel eiddo manwerthu.
- Manylion telerau ac amodau y prydles.
- Manylion unrhyw gynigion/ datganiadau o ddiddordeb a ddaeth i law.
- Hysbysebu drwy bapur newydd lleol a'r rhyngwrdd.

4.3.20 Dylai ymgeiswyr geisio cyflwyno cais o fewn 3 mis i derfyn y cyfnod marchnata, er mwyn sicrhau bod y dystiolaeth yn gyfredol gan adlewyrchu'r galw cyfredol a phrisiau.

SuDs

4.3.21 Mae ardal i ganiatáu ar gyfer cydbwyso pyllau wedi'i gynnwys yn prif gynllun (Map 3). Mae hon ar hyd terfyn gogleddol y safle. Byddai angen cyfrifo unrhyw ofynion sy'n rhagori a nodi unrhyw amodau safle sy'n cyfyngu cyn cwblhau cynllun y safle i sicrhau bod hyn yn ddigonol.

Mannau Agored

4.3.22 Mae polisi CFS/11 y CDLI yn gofyn bod pob datblygiad preswyl yn cyfrannu tuag at fannau agored. Ar gyfer safle o'r maint hwnt, dylai bod i gyd ar y safle. Fodd bynnag mae topograffi'r safle hwn yn golygu y byddai chwaraeon awyr agored yn well wedi'u lleoli yn rhywle arall, felly bydd swm cyfnewidiol yn cael ei geisio (gweler Adran 5 i gael manylion). Dylai holl fannau agored ar y safle gael eu cynnal gan y datblygwr am byth, drwy gytundeb rheoli.

4.3.23 Mae Lichfields wedi cynnwys Ardal Chwarae Lleol gyda Chyfarpar (LEAP), Ardal Chwarae Cymdogaeth gyda Chyfarpar (NEAP), man chwarae anffurfiol ac amwynder Cymdogaeth ar y cynllun safle. Mae'r tabl isod yn nodi'r ardal sydd yn ofynnol gan bolisi CFS/11. Byddai LEAP a NEAP cyfunedig yn dderbyniol hefyd. Mae gan Rhwymedigaethau Cynllunio SPG 04 fanylion o safon y Cyngor.

Tabl 2: gofynion man agored

Math o fan agored	Gofyniad (m2)
Cyfanswm	7,140
Prif amwynder	1,530*
Man chwarae plant (ag offer)	1,275
Man chwarae plant (anffurfiol)	2,805
Amwynder cymdogaeth	1,530

*Mae Lichfields wedi cynnwys mwy na sydd angen i fynd i'r afael â'r diffyg mannau agored yn yr ardal.

4.3.24 Mae'r Asesiad o Fannau Agored diweddaraf yn nodi diffyg o rai mathau o fannau agored yn Hen Golwyn. Gan mai safle'r Cyngor yw hwn, mae'r cyfle wedi codi i fynd i'r afael â hyn. Mae prif amwynder wedi cael ei or-ddarparu ar y safle (gweler Map 3). Dylai hwn fod yn y ffurf o Barc Gwledig gyda llwybrau hygrych, sy'n cysylltu safle Tŷ Mawr a Hen Golwyn i'r cefn gwlad agored. Ystyrir nad yw rhan hwn o'r safle yn briodol ar gyfer datblygiad preswyl oherwydd topograffi'r safle a byddai'r datblygiad yn amlwg ar y nenlinell. Mae'n debygol y bydd TPOs yn cael eu dynodi ar y rhan hwn o'r safle.

Rhandiroedd

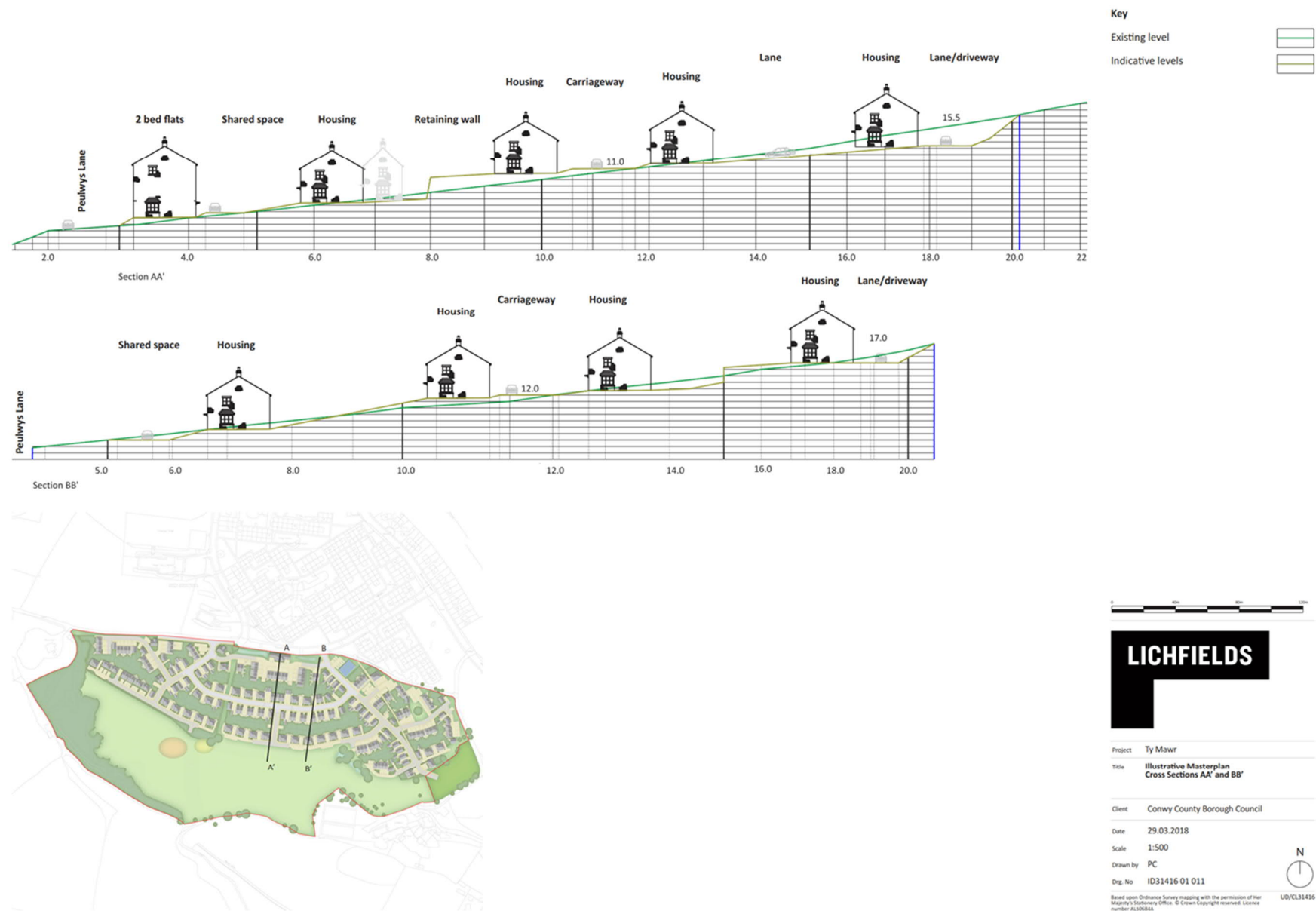
4.3.25 Mae'r rhestr aros rhandiroedd yn cynnwys preswylwyr o Hen Golwyn, Bae Colwyn a Llysfaen. I ddiwallu'r angen a nodwyd hwn, cynigir bod y dyraniad yn cynnwys darpariaeth o rhandiroedd ar y safle. Mae Lichfields wedi cynnwys ardal ddangosol ar y prif gynllun. Bydd union leoliad a'r niferoedd penodol o leiniau sydd eu hangen yn cael eu cadarnhau yn y cam cyn ymgeisio, ond mae'n debygol o fod rhwng 20-30 llain, pob un yn 8m wrth 4m mewn maint. Bydd rhaid i rai o'r rhain fod yn welyau uchel er mwyn iddynt fod yn hygrych i bawb. Bydd angen cytuno gyda'r Cyngor am barcio addas, mynediad, darpariaeth dŵr, siediau a llwybrau o amgylch y rhandiroedd yn y cam cyn ymgeisio.

4.3.26 Mae'r datblygiad o'r rhandiroedd hyn yw darparu gan y datblygwr, ond hefyd bydd yn cael ei fabwysiadu gan y Cyngor ar ôl cwblhau ar gyfer ei gynnal yn y dyfodol. Dylai hyn fod fel rhydd-ddaliad, ac ni ddylid codi ffi am fynediad.

Map 3 Gosodiad arfaethedig y Prif Gynllun



Ffigur 1: trawstoriadau prif gynllun



5 Darparu Isadeiledd a rhwymedigaethau cynllunio

5.1 Cyffredinol

- 5.1.1 Mae Polisi DP/5 yn gofyn am gyfraniad gan yr holl ddatblygiadau newydd tuag at isadeiledd newydd i ddiwallu gofynion isadeiledd cymdeithasol, economaidd, ffisegol a/neu amgylcheddol ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad. Mae SPG LDP04 yn rhoi manylion ar sut y bydd y rhain yn cael eu diogelu.
- 5.1.2 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.
- 5.1.3 Gweithredwyd y profion hyn ar bob un o'r ymrwymadau allweddol a nodir isod. Mae'r gofynion hynny wedi cael eu profi hyfywedd gan ddefnyddio'r Pecyn Gwaith Gwerthuso Datblygiad.

5.2 Rhwymedigaethau Cynllunio

- 5.2.1 Mae'r tabl isod yn amlinellu'r rhwymedigaethau sydd yn ofynnol o'r safle hwn, wedi'u cyfrifo o'r mathau o dai yn y cynllun dylunio. Os yw'r ceisydd yn dewis gwyro o'r mathau o dai yn y prif gynllun, bydd angen ail-gyfrifo'r rhwymedigaethau.

Tabl 4: crynodeb o'r rhwymedigaethau

Math o rwymedigaeth	Swm sy'n ddyledus
Cyfanswm	£538,105.66
Gwastraff	£18,475.50
Man agored (ffwrdd o'r safle)	£95,390.40
Ysgolion Cynradd	£387,044.76
Llyfrgelloedd	£48,195.00
Tai fforddiadwy (ar y safle)	30%
Man agored (ffwrdd o'r safle)*	Amwynder cymdogaeth: 1,530m ² Man chwarae plant: 1,275m ² Man chwarae anffurfiol i blant: 2,805m ²
Rhandiroedd (ar y safle)*	0.34 ha
Dŵr Cymru	Modelu hydrolog sydd ei angen i garthffos. Atgyfeirio carthffos

*Gweler Adran 4.3 i gael rhagor o fanylion.

- 5.2.2 Mae Rhwymedigaethau Cynllunio LDP04 yn gofyn bod holl safleoedd preswyl yn cyfrannu tuag at ddarparu cynhwysion gwastraff ochr y palmant ac ailgylchu. Mae hyn er mwyn diogelu amgylchedd diogel ar gyfer y gymuned a meddianwyr yn y dyfodol.
- 5.2.3 Mae polisi CDLI CFS/11 yn gofyn bod pob datblygiad preswyl yn darparu gofynion man agored i'w breswylwyr. Ar gyfer safle o'r maint hwn, mae fel arfer ar y safle, fodd bynnag mae'r topograffi yn golygu nad yw'n ymarferol i ddarparu meysydd chwarae a darpariaeth chwaraeon awyr agored ar y safle. Felly mae angen swm cyfansymiol ar gyfer y teipoleg. Nid yw'r un cyfraniad wedi ei geisio ddwywaith; mae hyn yn ychwanegol i ofynion man agored a nodwyd ar gyfer darpariaeth ar y safle (gweler Adran 4.3).
- 5.2.4 Mae'r capasiti cyfredol yn yr ysgolion cynradd lleol yn nodi y byddant yn cyrraedd eu capasiti llawn pan fydd y safle hwn yn cael ei ddatblygu. Mae hyn yn golygu y bydd angen cyfraniad ariannol ar gyfer y gofyniad ychwanegol a gynhrychir gan y datblygiad hwn.
- 5.2.5 Mae'r safle yn uwch na'r trothwy i ddarparu cyfraniad tuag at lyfrgelloedd. Mae datblygiad o'r maint hwn yn debygol o gynyddu galw yn y llyfrgell agosaf. Bydd angen cyfraniad ariannol i ddiwallu'r galw hwn.
- 5.2.6 Mae'r rhwymedigaethau a nodir uchod yn adlewyrchu'r drysorfa dystiolaeth sydd ar gael i'r Cyngor ar adeg paratoi'r Briff hwn. Felly maent yn destun newid a byddant yn cael eu cadarnhau ar y cam cais cynllunio.

5.3 Tai Fforddiadwy

- 5.3.1 Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol a thai canolradd. Yng Nghyngor Bwrdeistref Conwy, darperir tai rhent cymdeithasol gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac ar gael i'w rhentu am bris sy'n is na lefel rhent y farchnad (rhent meincnod). Tai Canolradd yw lle mae prisiau neu rent yn uwch na rhent tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rent y farchnad dai.
- 5.3.2 Mae'r angen am dai fforddiadwy yn ystyriaeth bwysig wrth ddatblygu'r safle hwn yn gynaliadwy. Mae LMHA Conwy yn dangos ar hyn o bryd yr angen am 326 o dai fforddiadwy ychwanegol bob blwyddyn (2016-2021) er mwyn diwallu'r angen tai cyfredol ac yn y dyfodol ar draws y Sir. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn parhau i dyfu gan nad yw'r cyflenwad wedi cadw i fyny â'r galw ar draws yr Awdurdod.
- 5.3.3 Mae polisi CDLI HOU/2 yn ceisio am 20% o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o fewn ardal Hen Golwyn lle lleolir Tŷ Mawr. Mae Polisi HOU/7 yn ceisio darpariaeth tai fforddiadwy ar dir y Cyngor, yn hytrach na'r hyn sydd fel arfer yn ofynnol gan safleoedd dan berchnogaeth breifat. Byddai hyn yn uwch na 20% sefyllfa polisi o fewn HOU/2. Yn dilyn galw cynyddol y Cyngor am dai fforddiadwy. Mae safleoedd y Cyngor yn gyfle allweddol ar gyfer diwallu anghenion. Felly mae nifer o opsiynau canran wedi cael eu hystyried, roedd pob un wedi cael eu hasesu o ran eu heffaith ar y cymysgedd tai o fewn yr ardal a'u gallu i ddarparu lefel priodol o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion a nodwyd o fewn yr LHMA.

- 5.3.4 Yn dilyn sefyllfa'r safleoedd yn gyfagos i ystâd dai cymdeithasol mawr presennol, roedd hi'n bwysig ystyried yr opsiynau tai fforddiadwy cyfredol sydd ar gael yn barod o fewn yr ardal hon. Mae'r tabl isod yn nodi'r cymysgedd deiliadaeth o fewn yr Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) y mae safle Tŷ Mawr, o'i gymharu a gweddill y Sir. Mae gan LSOA Conwy009E y cyfran uchaf o dai rhent cymdeithasol o bob LSOA o fewn y Fwrdeistref Sirol.

Tabl 5: deiliadaeth

Deiliadaeth	LSOA: Conwy 009E		Bwrdeistref Sirol Conwy	
Pob categori	503	100%	51,177	100%
Perchen Feddiannydd	220	43.7%	35,501	69.4%
Cydberchnogaeth (Berchen yn rhannol a rhentu yn rhannol)	0	0.0%	378	0.7%
Rhent Cymdeithasol	240	47.7%	5,946	11.6%
Rhentu'n breifat	40	8.0%	8,534	16.7%
Arall; Byw heb dalu rhent	3	0.6%	818	1.6%

Ffynhonnell: Tabl QS405EW, Cyfrifiad 2011

- 5.3.5 Mae'r cymysgedd deiliadaeth cyfredol o fewn y LSOA wedi'i ddominyddu gan dai rhent cymdeithasol, gyda bron i hanner holl eiddo yn cael eu rhentu'n gymdeithasol. Dyma'r gyfran uchaf o dai rhent cymdeithasol ar draws pob LSOA, o'i gymharu â dim ond 11.6% ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy.
- 5.3.6 Mae polisi HOU/7 yn ceisio cyfran uwch o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n eiddo i'r Cyngor a'r Llywodraeth. Gan ystyried y darpariaeth presennol o dai fforddiadwy yn yr ardal, penderfynwyd gan Cabinet CBSC (mis Mehefin 2016) bod 30% o dai fforddiadwy ar y safle yn diwallu polisi HOU/7 ac yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at fodloni angen o ran tai lleol. Cynigir bod hyn yn cael ei rannu 25/75 rhwng darpariaeth gymdeithasol a chanolraddol, gan fod cyfran uchel o eiddo rhent cymdeithasol yn yr ardal, a diffyg opsiynau canolradd (perchentaeth cost isel a rhent canolradd). Bydd hyn sicrhau darpariaeth mwy cytbwys o dai fforddiadwy o fewn yr ardal hon.
- 5.3.7 O'r tai cymdeithasol sydd i'w darparu, bydd hyn yn cynnwys cymysgedd o fathau o eiddo sydd heb eu darparu ar Barc Peulwys lle mae stoc gan dai tair llofft. Mae oddeutu 899 o unedau tai rhent cymdeithasol o fewn ardal Hen Golwyn a Llysfaen, sydd hefyd wedi'u dominyddu gan dai tair llofft a thai gwarchod i bobl hŷn.
- 5.3.8 Mae tai rhent cymdeithasol a ddarperir angen bodloni safonau Gofynion Ansawdd Datblygu. Gweler SPG CDLI13 Tai Fforddiadwy i gael rhagor o fanylion.

5.4 Cyfleustodau

- 5.4.1 Mae'r DCWW yn ystyried bod cyflenwad digonol o ddŵr yfed yn cael ei ddarparu i fodloni gofynion y datblygiad arfaethedig heb achosi effaith niweidiol i gyflenwad dŵr i gwsmeriaid presennol.
- 5.4.2 Byddai angen asesiad modelu hydrologig i bennu pwynt cysylltiad i'r rhwydwaith carthffos ac/neu unrhyw welliannau rhwydwaith a fyddai eu hangen, a disgwylir i ddatblygwyr gyllido ymchwiliadau yn ystod camau cyn gynllunio. Bydd y llif carthion yn codi o'r datblygiad hwn yn pasio drwy Orsafoedd Pwmpio Carthion (SPS) Ffordd Yr Eglwys a byddai angen cyflawni asesiad o'r SPS i sefydlu a oes angen gwneud gwelliannau. Mae hyn yn ymwneud â charthffosiaeth budr yn unig a nid draeniad dŵr wyneb. Bydd unrhyw garthffosydd ar gyfer datblygiad posibl eu hangen drwy ddarpariaethau archebu adran 98-101 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y diwygiwyd). Byddai DCWW annog y ceiswyr gysylltu â hwy yn y cam cyn-cynllunio i drafod y datblygiad arfaethedig yn fanwl ac i sefydlu graddfa unrhyw asesiad angenrheidiol.
- 5.4.3 Mae'r DCWW wedi cyngori bod carthffos yn croesi'r safle (gweler Map 2 i weld y lleoliad). Byddai mesuryddion diogelu o ran hawddfaint lled neu byddai angen atgyfeirio'r carthffos.
- 5.4.4 Mae'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff presennol yn Ganol yn gallu cynnwys y baw sydd yn llifo o'r safle datblygu.
- 5.4.5 Mae'n debygol y bydd y Safonau SuDS a'r Bwrdd Cymeradwyaeth SuDs yn ei le pan gyflwynir y cais cynllunio ar gyfer y safle hwn. Bydd angen gwneud y defnydd gorau o ddŵr glaw, yn ogystal â'r gofynion a amlinellwyd ym Mholisi NTE/8. Argymhellir trafodaethau cyn cyflwyno cais gydag Adran Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau CBSC.
- 5.4.6 Nid oes prif bibellau nwy i'r safle. Byddai darpariaeth gwresogi ranbarthol yn gallu bod yn opsiwn.

6 Canllawiau Dylunio

6.1 Cyflwyniad

- 6.1.1 Paratowyd y Canllawiau Dylunio er mwyn helpu sicrhau y cyflawnir y weledigaeth, amcanion dylunio ac egwyddorion y prif gynllun ar gyfer safle Tŷ Mawr. 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.

6.2 Cynllun a Hierarchaeth Ffyrdd

- 6.2.1 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 perimedrol 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.
- 6.2.2 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 lle 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.
- 6.2.3 Gan ystyried topograffeg a siâp safle Tŷ Mawr, 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 arfaethedig sy'n gosod nodweddion dylunio'r llwybrau allweddol, tir amgaeedig a ffurfiau, lleoliadau ac uchder adeiladau.
- 6.2.4 Rhoddir manylion hierarchaeth ffyrdd / strydoedd a awgrymwyd ar gyfer y datblygiad isod sy'n cynnwys ystod o wahanol strydoedd, fodd bynnag anogwn fod trafodaeth o'u cynigion gyda'r awdurdod priffyrdd yn y cam cynnar. Dylid cyfeirio at ddefnydd priodol o'r Canllaw Llawlyfr Strydoedd.

Prif Strydoedd

- 6.2.5 Dylai'r Brif Stryd gynnwys lôn gerbydau 5.5m o led gyda throedffyrdd 2m a choed wedi eu plannu mewn ffordd llai 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.

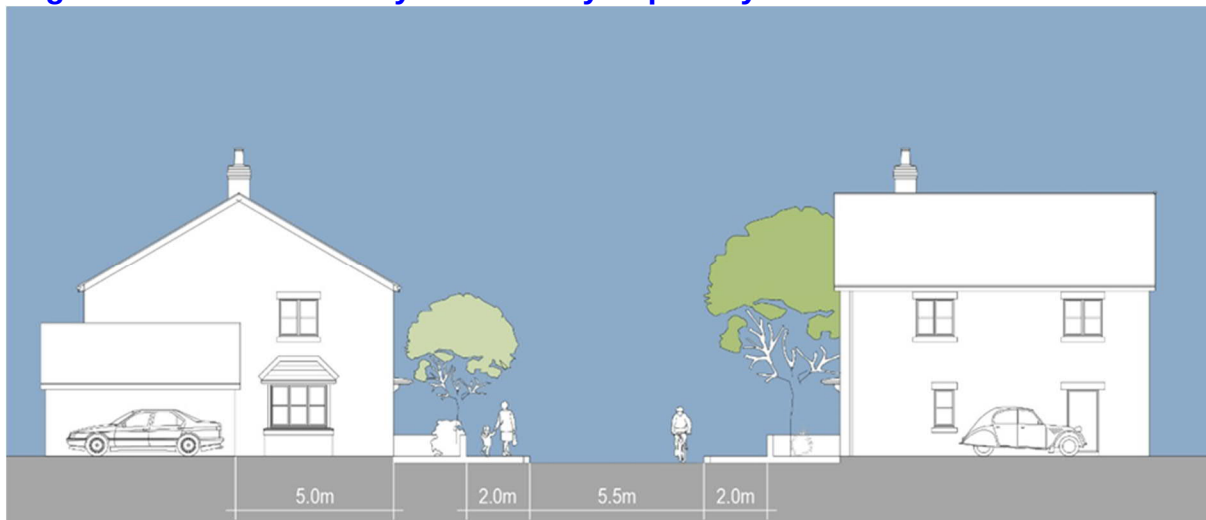
Ffigur 2: trawstoriad o'r prif strydoedd



Strydoedd/ Lonydd Preswyl

- 6.2.6 Bwriad strydoedd neu lonydd preswyl yw darparu lefel mynediad canolradd rhwng y 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.

Ffigur 3: trawstoriad o strydoedd / lonydd preswyl



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

- 6.2.7 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

Ffigur 4: trawstoriad o strydoedd arwyneb a rennir / blaenoriaeth i gerddwyr



Cyrtiau

- 6.2.8 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 blaenoriaeth i gerddwyr



Llun 5: osgoi waliau plaen ar gyffordd



Ffigur 5: enghraifft darluniadol o strydoedd preswyl a strydoedd gwasanaeth a rennir



Dreifiau Preifat

- 6.2.9 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.

Mathau o Adeiladau

- 6.2.10 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:

- Tŷ Unigol: Fel arfer, dyma'r annedd mwyaf yn y cynllun datblygu.
- 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.
- 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 fwrdd 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.

- 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.
- 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 cyffredinol o fflatiau o fewn y cynllun yn debygol o fod yn isel, mae angen a nodwyd ar gyfer uned fforddiadwy bach.
- Byngalo: nid yw'n fwriad y byddai byngalo yn ffurfio ffurf annedd cyfannol o fewn y datblygiad. Mae rhai wedi'u cynnwys i fodloni angen o ran tai fforddiadwy. Dylai unrhyw gynnig am ddefnydd pellach o fyngalos fod yn eithriadol a ni fydd angen eu cyfiawnhau'n llawn.

6.3 Dyluniad Preswyl

6.3.1 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: dyluniad yn nodi;

'Nid yw dylunio da yn anochel. Mae'n gofyn am broses greadigol gynhwysol a chydweithredol 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.'

6.3.2 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

- 6.3.3 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 fymrwyl. Anogir datrysiadau dylunio arloesol a chynaliadwy yn fawr. Mae'r datblygiad cyntaf i ddigwydd ar y safle hwn yn gosod y cynsail ar gyfer datblygiad yn y dyfodol, felly, mae'n hanfodol bod hyn yn cyrraedd safon dylunio uchel.
- 6.3.4 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 Nghanelawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru: 'Dylunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy'

6.4 Triniaethau terfyn

- 6.4.1 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.

6.5 Waliau a ffensys

- 6.5.1 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 cyd-ffinio â nhw.
- 6.5.2 Dylid defnyddio waliau i sgrinio ardaloedd preifat ac ychwanegu cyfoeth ac amrywiaeth i'r strydweidd. Dylai deunyddiau gyd-fynd â'r adeiladau a dylid ystyried rhannu waliau yn baneli a'u cryfhau drwy ddefnyddio colofnau.
- 6.5.3 Yn gyffredinol dylid adeiladu waliau o friciau, cerrig lleol neu rendrad. Ni ddylai unrhyw waliau terfyn rhwng gerddi cefn a phrifyrdd/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.
- 6.5.4 Er y gellir defnyddio waliau ffrynt 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

ffrynt bychain. Dylai rheiliau fod yn uchder o 1.2 – 1.5medr ac wedi'u peintio'n ddu. Gellid hefyd cyfuno rheiliau gyda waliau isel i ddiffinio terfynau blaen, cyn belled nad ydynt yn uwch na'r uchafswm o 1.5m.

- 6.5.5 Dylai ffensys ffiniau coed yn darparu preifatrwydd yn ddim mwy nag uchder o 1.8m a chynnwys byrddau ochrog drosblyg fertigol ar byst coed, gyda thair rheilen lorweddol. Dylai ffensys bordiog gael eu trin â staen dywyll neu creosote.

6.6 Arwyddion a goleuadau stryd

- 6.6.1 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.
- 6.6.2 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.
- 6.6.3 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.

6.7 Tirlunio a Mannau Agored

- 6.7.1 Y bwriad yw y bydd fframwaith tirwedd a mannau agored Tŷ Mawr 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.
- 6.7.2 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, sy'n cynnwys SuDs.
- 6.7.3 Mae gosodiad enghreifftiol y Prif Gynllun yn Adran 4 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.
- 6.7.4 Mae gosodiad enghreifftiol y prif gynllun yn dangos lleoliadau arfaethedig 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.

6.8 Effaith Ecolegol

- 6.8.1 Gall dylunio ar gyfer bioamrywiaeth fod yn gwbl gydnaws â dylunio ar gyfer tirweddu a mannau agored fel nad oes unrhyw wrthdaro o ran buddiannau yn codi. Rhoi ystyriaeth i nodweddion naturiol y safle, er enghraifft coed/ gwrychoedd/ cyrsiau dŵr (gan gynnwys SuDs) a gwella'r nodweddion hyn ar gyfer bioamrywiaeth ac fel asedau y gall preswylwyr y dyfodol eu parchu a'u mwynhau.
- 6.8.2 Dylid cymryd gofal yn y math a lleoliad goleuadau allanol o fewn y datblygiad newydd i sicrhau bod coed a pherthi newydd ac a gedwir ddim yn cael eu goleuo i niweidio ecoleg yr ardal.
- 6.8.3 Dylid ystyried effeithiau posibl yn llawn cyn y 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 (mis Mawrth i mis Medi yn gynwysedig). Dylai'r perthi aeddfed sydd yn mynd drwy'r safle o ogledd i'r de gael eu cadw gymaint â phosib fel coridor i fywyd gwyllt a nodwedd tirwedd.
- 6.8.4 Lle credir bydd effeithiau ar ystlumod yn debygol, yna dylai'r coed hynny fod yn destun arolygon ymddangosiad ar adeg briodol o'r flwyddyn. Os bydd ystlumod yn defnyddio'r coed fel safleoedd clwydo, yna disgwylir bod mudiad priodol ac/ neu gynlluniau digolledu yn cael eu cynnig a'u darparu. Cynghorir yn gryf bod trafodaethau cynnar ynghylch hyn i sicrhau cydymffurfedd gyda CLDP Polisi NTE/3 – 'Bioamrywiaeth'.

6.9 Diogelwch a Diogeled

- 6.9.1 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.

6.10 Canllaw dylunio ar gyfer yr uned manwerthu

- 6.10.1 Y bwriad yw y dylai'r uned fanwerthu elwa ar ymagwedd gydlynol gref o ran dyluniad yr adeiladau i roi cysondeb o ran ffurf yr adeiladau ac, yn benodol, deunyddiau a'r dewis o liwiau. Er y dylai dyluniad yr adeiladau fod yn fodern, byddwn yn ffafrio deunyddiau sy'n rhoi ymdeimlad o barhad.
- 6.10.2 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.
- 6.10.3 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.
- Gan ystyried lleoliad yr uned a'i agosrwydd i ddatblygiad preswyl, dylai'r adeilad fod wedi'i gyfyngu i ddim mwy na lawr o uchder.
- 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.

Llun 7: Defnyddio lliw a fertigoledd i nodi elfennau dylunio allweddol



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

6.11 Tirweddu

6.11.1 Mae tirweddu yn cynnwys manylion pob arwyneb meddal a chaled; sgrinio gan ffensys, waliau neu ddulliau eraill; plannu coed, gwrychoedd, llwyni neu wair; ffurfio cloddiau a gwaith tir, a darparu nodweddion amwynder eraill gan gynnwys SuDs. Dylai manylion o'r fath hefyd gynnwys lleoliad yr holl goed presennol a nodi'r rhai a fydd yn cael eu cadw. Mae gan goed a gwrychoedd werth bioamrywiaeth a dylid eu

cadw ac ychwanegu atynt gyda rhywogaethau brodorol yn gwella cysylltedd a bioamrywiaeth.

- 6.11.2 Ystyrir bod dyluniad, gweithrediad a chynhaliaeth tirwedd o ansawdd uchel yn hanfodol i lwyddiant y datblygiad. Dylai'r datblygwr gyflwyno tirlunio strwythurol, a dylai gael ei gynnal gan Gwmni Rheoli. Bydd angen i'r datblygwr gynhyrchu prif gynllun tirwedd cyffredinol ar gyfer y Tŷ Mawr a ddylai ddarparu canllawiau ar gyfer plannu strwythurol ac ar blotiau unigol. 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.

7 Cyngor Cyn Cyflwyno Cais

- 7.1.1 Argymhellir trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng darpar ymgeiswyr a'r Cyngor. Sylwer y bydd tâl am gyngor cyn-ymgeisio a chyfarfodydd lle mae'r ymgeisydd yn dymuno trafod ymarferoldeb cynllun posibl.
- 7.1.2 Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Rhestr Dilysu Lleol (LVL) sydd yn nodi gofynion ar gyfer holl geisiadau cynllunio i ddatblygiad sylweddol. Ni fydd ceisiadau cynllunio yn ddilys oni bai eu bod yn cynnwys yr holl ofynion perthnasol a restrir yn y LVL, a ni fydd y Cyngor yn cofrestru ceisiadau o'r fath tan fydd y dogfennau wedi cael eu cyflwyno.
<http://www.conwy.gov.uk/cy/Resident/Planning-Building-Control-and-Conservation/Planning-Applications/Local-Validation-List-LVL.aspx>
- 7.1.3 Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016 yn nodi gweithdrefnau cyn ymgeisio statudol ar gyfer ceisiadau cynllunio i ddatblygiadau sylweddol. Ni fydd ceisiadau cynllunio yn ddilys oni bai eu bod yn dangos i fod yn cydymffurfio â'r gofynion hyn, a ni fydd y Cyngor yn cofrestru ceisiadau o'r fath heb dystiolaeth o gydymffurfiaeth.
<http://www.legislation.gov.uk/wsi/2016/59/contents/made>
- 7.1.4 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 cdll.ldp@conwy.gov.uk

Ar gyfer trafodaethau cyn cyflwyno cais – Adain Rheoli Datblygu, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, Conwy LL29 8AR; 01492 575247; gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk;

Ar gyfer trafodaethau gwaredu tir - Rheoli Asedau ac Ystadau, Neuadd y Dref, Lloyd Street, Llandudno LL30 2UP; David.Elis@conwy.gov.uk / Bleddyn.Evans@conwy.gov.uk ; 01492 574274 / 01492 574273

Trafodaethau Busnes / Menter a Buddsoddi - Gwasanaethau Busnes a Menter, 28 Ffordd Wynnstey, Bae Colwyn 01492 574506; rob.dix@conwy.gov.uk

Trafodaethau tai fforddiadwy – Strategaeth Dai, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, Conwy, LL29 8AR; 01492 574225; Housingstrategy@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 575254

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

Tirweddu a Choed - Swyddog Coed, Rheoli Datblygu / Adeiladu, Gwasanaethau Rheoleiddio a Thai, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn; 01492 575186;
matthew.bardsley@conwy.gov.uk

Risg llifogydd, draenio dŵr wyneb a SuDs a Chaniatâd Cyrsiau Dŵr Cyffredin – Risg Llifogydd a Grŵp Isadeiledd, Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau, Swyddfeydd Mochdre, Bae Colwyn ; 01492 575337 ; affch@conwy.gov.uk
(land.drainage@conwy.gov.uk ar gyfer ymholiadau Caniatâd Cyrsiau Dŵr Cyffredin)

Cyngor Dylunio Atal Troseddu – Swyddog Cynllunio i Leihau Trosedd, Heddlu Gogledd Cymru, Pencadlys, Glan-y-Don, Abergelle Road, Bae Colwyn LL29 8AW: 01745 588893; david.williams8@nthwales.pnn.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

Atodiad 1 - Fframwaith Polisi Cynllunio Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru

<http://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?skip=1&lang=cy>

Nodiadau Cyngor Technegol

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/;jsessionid=298A453A7F502A7D5082B95D8>

Polisiâu CDLI Conwy

<http://spp.conwy.gov.uk/section.asp?cat=11076&Language=2>

CCA Cynllun Datblygu Lleol Conwy

www.cyfoethnaturiolcymru.gov.uk

Safonau SuDS Cenedlaethol (drafft ar adeg ysgrifennu)

<https://beta.gov.wales/implementation-sustainable-drainage-systems-new-developments-draft-regulations-and-national>

Atodiad 2: Proses Waredu

- 1.1 Bydd Adran Ystadau a Rheoli Asedau'r Cyngor yn rheoli'r broses waredu, mewn cysylltiad â'u hymgynghorwyr proffesiynol penodedig, a fydd yn cynorthwyo i baratoi tir i'w werthu, ei farchnata, dewis prynwr a darparu cyngor ac arweiniad drwy gydol y broses.
- 1.2 Cyn y gall y broses waredu ddechrau, rhaid cael cymeradwyaeth ffurfiol gan Gabinet y Cyngor. Yn dilyn hyn, bydd y tir yn cael ei farchnata gan y Cyngor a'i ymgynghorwyr.
- 1.3 Er mwyn sicrhau bod y tir yn apelio at gynulleidfa mor eang â phosibl, bydd yn cael ei farchnata yn agored, gan annog datblygwyr i ymateb gyda mynegiadau o ddiddordeb. Y rheswm dros hyn yw y gall safle mawr fel hyn yn y lleoliad hwn fod yn fwy addas ar gyfer gwerthiant fesul cam yn hytrach na'i werthu i gyd ar unwaith. Trwy ei farchnata yn agored, bydd y Cyngor yn annog diddordeb gan ddatblygwyr sy'n ffafrio pryniant sengl a'r rhai a fyddai'n well ganddynt bryniant fesul cam.
- 1.4 Pan fydd cyfnod marchnata priodol wedi pasio, estynnir gwahoddiad i'r rhai â diddordeb gyflwyno cynigion ffurfiol. Yna bydd y Cyngor a'i ymgynghorwyr yn craffu'r cynigion hyn.
- 1.5 Ar sail gwerthiant unigol (yn hytrach na gwerthiant fesul cam) mae'n debygol y gwneir cynigion ar sail 'amodol ar ganiatâd cynllunio'. Bydd y datblygwr â'r cynnig mwyaf ffafriol yn ymrwmo i gytundeb amodol gyda'r Cyngor ac yn cael y cyfle o fewn graddfeydd amser a gytunwyd, i gyflwyno eu cais cynllunio. Ar ôl cael caniatâd cynllunio, byddai angen i'r datblygwr symud ymlaen i gwblhau'r pryniant. Os yw'r cynnig mwyaf ffafriol yn seiliedig ar werthiant fesul cam, mae'n debygol y byddai'r broses a ddilynir yn debyg i'r uchod, ond byddai angen i unrhyw gytundeb ymdrin â'r gwahanol gamau.
- 1.6 Proses dros dro yn unig yw'r uchod ar hyn o bryd, a gall newid. Mae'r Cyngor yn deall y bydd gwerthiant y tir yn broses hir a chymhleth, ac y bydd yn bwysig bod yn hyblyg o ran agwedd at y gwerthiant, ei fod yn ymateb i'r farchnad a ddim yn atal cynigion arloesol gan ddatblygwyr os ydynt ar gael.

Atodiad 3: Manylion Asesiad Cludiant

Isod mae ein gofynion safonol ar gyfer yr Asesiad Trafnidiaeth (TA) ar gyfer datblygiad o'r math a nodwyd. Nodwch y gall peth gwybodaeth gael ei dyblygu gan y bydd peth ohono wedi'i ddarparu eisoes yn y CCA briff datblygu, ond credwyd y byddai'n ddoeth i roi cwmbras cyffredinol a llawn i'ch galluogi i adolygu beth sydd ei angen ar gyfer y TA. Nodwch y gall peidio ymgynghori yn gywir â'r Awdurdod Prifffyrdd (HA) ar adegau penodol yn y broses oedi adolygiad a/neu annilysu'r gwaith a wnaed:

1. Fel lleiafswm, mae'n rhaid i'r ardal astudiaeth TA gynnwys cyfrifon dosbarthedig yn y cyffyrdd a ganlyn a chynnwys arolygon (gan gynnwys hyd ciwiau) o'r cyffyrdd ar dri diwrnod gwahanol. Rhaid cynnal arolygon mewn mis niwtral gan gynnal yr arolygon yn y ffyrdd a ganlyn; Dydd Mawrth un wythnos, dydd Mercher ar wythnos wahanol a dydd Iau ar wythnos arall. Rhaid cynnal cyfrifiadau troi bob 15 munud i ganfod cyfnodau prysur y rhwydwaith prifffyrdd perthnasol.
 - a. Berth-Y-Glyd Road / Peulwys Lane;
 - b. Highlands Road / Llysfaen Road;
 - c. Llysfaen Road / Sŵn-Y-Don;
 - d. Ffordd Abergele / Highlands Road;
 - e. Ffredd Abergele / Llysfaen Road;
 - f. Ffordd Abergele / Ffordd Llanelian / Cylchfan y Promenâd.
2. Rhaid cynnal cyfrifon traffig awtomatig 24 awr (ATC) gan ddefnyddio datgeliad lŵp yn ystod mis niwtral ar nifer o brifffyrdd yn ardal yr astudiaeth dros gyfnod o dair wythnos i ddarparu data trafndiaeth atodol ar gyfer y datblygiad arfaethedig i'w ddadansoddi gan yr Awdurdod Prifffyrdd. Rhaid cytuno ar leoliad yr ATC gyda'r HA cyn ei osod. Gellir hefyd defnyddio'r ATC i gael gwybodaeth arolwg cyflymder (gweler y nodiadau ar ddiwedd y cwmbras hwn i gael rhagor o wybodaeth).
3. Mae'n rhaid i'r TA adolygu blwyddyn y cais (fel asesiad sylfaenol, gyda a heb datblygiad) yn ogystal â blwyddyn asesu i'r dyfodol ar gyfer asesiad capasiti cyffordd manwl o flwyddyn y cais + 10 mlynedd. Felly, pe byddai cais yn cael ei gyflwyno yn 2021, blwyddyn yr asesiad i'r dyfodol fyddai 2031. Mae'n rhaid i'r ymgeisydd nodi pa gyfraddau twf sydd i'w defnyddio ac mae'n rhaid i'r HA gymeradwyo'r rhain yn ysgrifenedig cyn eu defnyddio. Mae'n rhaid i'r ymgeisydd hefyd gynnal gwiriad sensitifrwyd oherwydd twf trafndiaeth tymhorol (cytuno ar gynnydd canrannol yn ysgrifenedig gyda'r HA cyn dechrau'r adolygiad).
4. Rhaid cynnal asesiadau capasiti manwl ar y cyffyrdd yn ardal astudiaeth y TA yn y sefyllfaoedd datblygiad 'gyda' a 'heb' yn y flwyddyn asesu a awgrymwyd i'r dyfodol yn ogystal â blwyddyn y cais (blwyddyn ddechreuol). Rhaid cyflwyno data/darluniau sylfaen ar gyfer pob asesiad gyda'r TA h.y. arolwg sylfaen / data cyflymder ar gyfer asesiadau capasiti, lled ffyrdd ayyb.

5. Mae'n rhaid i'r TA gynnwys adolygiad o'r cofnod damweiniau ar gyfer y cyfnod 5 mlynedd sydd ar gael fwyaf diweddar. Mae'n rhaid i'r datblygwr gynnig yr ardal astudiaeth ar gyfer cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr HA cyn gwneud y gwaith hwn.
6. Mae'n rhaid i'r TA ystyried unrhyw ddatblygiadau a ymrwymwyd ond sydd heb eu hadeiladu eto yng nghyfrifiadau llif y traffig yng ngwaith y TA. Dylid cynnwys tabl syml yn manylu ar y llif traffig yn y TA.
7. Mae'n rhaid i'r TA gynnwys gwerthusiad o'r cynllun yng nghyd-destun y polisi cynllunio trafnidiaeth lleol a chenedlaethol cyfredol.
8. Mae'n rhaid i'r TA gynnwys disgrifiad manwl o'r amodau presennol o amgylch y safle a'r rhwydwaith priffyrdd lleol.
9. Mae'n rhaid i'r TA gynnwys adolygiad o hygyrchedd y safle gyda dulliau heb fodur ac adolygiad o gyfleusterau ger safle'r datblygiad. Bydd hyn yn cynnwys asesiadau llwybr defnyddwyr heb gerbyd i ysgolion lleol, amwynder, safleoedd bws a thebyg gan dynnu sylw at leoliadau lle mae'r cyfleusterau croesi priffordd presennol yn is na'r safon cyfredol neu ddim yn bodoli, ac y bydd y mwyafrif o draffig heb fodur sy'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad yn ei defnyddio. Mae'n rhaid i'r adolygiad hefyd ystyried gofynion dylunio/dyletswyddau Deddf Teithio Llesol Cymru yn ogystal â chysylltiadau â Mapiau Llwybrau Presennol a llwybrau Mapiau Rhwydwaith Integredig (cysylltwch â'r HA i gael y mapiau diweddaraf sy'n ymwneud â'r TA hwn).
10. Asesiad Cludiant Cyhoeddus: Mae'n rhaid i'r TA adolygu'r gwahanol gludiant cyhoeddus sydd ar gael yn lleol i'r safle datblygu arfaethedig. Mae'n rhaid i'r adolygiad nodi llwybrau clir i'r cyswllt gwasanaeth e.e. safleoedd/arosfannau bws yn nodi'r union bellter i'r cyfleuster o leoliad a gytunwyd o fewn y datblygiad arfaethedig (fel a gytunwyd gyda'r HA). Mae'n rhaid i adolygiad awgrymu llwybr uniongyrchol i'r cyfleusterau hyn gan nodi unrhyw ddiffyg cyfleusterau croesi priffordd ar gyfer defnyddwyr heb fodur ar hyd y llwybrau arfaethedig a/neu beryglon/problemâu diogelwch priffordd a all fod gan y llwybrau a all gael effaith ar ddefnyddwyr heb fodur.
11. Mae'n rhaid i'r TA gynnwys gwerthusiad llawn o'r datblygiad arfaethedig a'i weithrediad bwriedig, gan gynnwys manylion y lefel cyfleusterau parcio arfaethedig ar gyfer pob annedd (ar gyfer ceir, beiciau modur, beiciau ayyb), trefniadau gwasanaethu a chynlluniau dadansoddi llwybr (fel sy'n briodol, gan gynnwys ar gyfer cerbyd gwastraff a dân). Mae'n rhaid i lefelau a dimensiynau parcio gadw at CCA CDLI2: Safonau Parcio.
12. Mae'n rhaid darparu asesiad parcio llawn, fel atodiad, yn cydymffurfio â'r gofynion/manylebau a nodwyd yn CCA CDLI2. Fel eglurder pellach i'r hyn a fydd y HA yn ei dderbyn fel "cyfleusterau lleol" yn yr adolygiad cynladwyedd, mae'n rhaid i'r rhain fod yn gyfleusterau y bydd pobl yn ymweld â nhw yn rheolaidd am gyfnod hir, fel siopau bwyd, ysgolion ac ardaloedd cyflogaeth mawr. Cyn cynhyrchu asesiad parcio, mae'n rhaid i'r cyfleusterau a ddefnyddir yn yr asesiad fod â chymeradwyaeth ysgrifenedig yr HA.

13. Mae'n rhaid i'r TA gynnwys amcangyfrif o'r teithiau aml fodd a gynhyrchir gan ddefnydd arfaethedig y safle, yn ogystal â dosbarthiad a neilltuad y teithiau gyda cherbyd ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Gall cyfraddau teithio fod yn seiliedig ar ddatblygiadau preswyl seiliedig ar TRIC o raddfa debyg ac mewn lleoliad tebyg i'r un a gynigiwyd (rhaid i gyfraddau TRIP a gynigiwyd gan yr ymgeisydd gael eu cymeradwyo gan yr HA cyn eu defnyddio gan fod yr awdurdod angen nifer o wahanol ddata i benderfynu ar y cyfraddau yn y TA hwn, ac mae'n rhaid cymeradwyo cynigion dosbarthu cyn datblygu'r TA.
14. Os oes angen unrhyw waith oddi ar y safle i wneud y datblygiad yn foddhaol o ran priffyrdd, mae'n rhaid i'r TA eu nodi a chyflwyno cynlluniau addas i'w hystyried yn ogystal â rhagamcan cost ar gyfer eu dylunio, adeiladu, goruchwyllo gwaith a gweinyddu'r contractau.
15. Casglu Ysbwriel: CCA CDLI: Storio Chasglu Gwastraff mewn Datblygiadau Newydd, mae'n rhaid i'r TA adolygu'r datblygiad arfaethedig yn erbyn y ddogfen hon gan nodi unrhyw wyriad o'r canllawiau. Mae'n rhaid i'r datblygwr nodi *"mewn datblygiadau newydd, ni fydd cerbydau casglu ailgylchu a gwastraff yn bagio i mewn neu allan neu ar hyd priffordd i ymgymryd â chasgliadau. Pan fydd rhaid i gerbydau casglu fynd i ddatblygiad, mae'n rhaid sicrhau digon o gylchoedd neu ardaloedd troi ar y safle i ganiatáu symud a gadael y datblygiad yn ddiogel"*. Dan Adran 46(4) Deddf Diogelu'r Amgylchedd, 1990, mae gan y Cyngor bwerau penodol i nodi lle gellir lleoli cynwysyddion i bwrpas casglu a gwagio a'r camau i'w cymryd gan breswylwyr yr eiddo i hwyluso casglu gwastraff fel trosglwyddo cynwysyddion i'r man casglu a chadw'r holl fannau mynediad a ffyrdd cerbydau yn rhydd rhag rhwystrau. Dylid nodi mai polisi'r Cyngor ar gyfer casglu gwastraff yw casglu gwastraff a deunydd i'w ailgylchu ar ffin eiddo ar yr ymyl palmant agosaf. Diffinnir ymyl y palmant fel y ffordd agosaf at yr eiddo sydd wedi'i fabwysiadu gan y Cyngor (fel arfer y pafin neu ymyl y briffordd), lle gellir storio cynwysyddion gwastraff yn ddiogel. Y man casglu ar gyfer preswylwyr gyda ffyrdd preifat fydd y man storio diogel agosaf lle mae eu ffordd yn cysylltu â phriffordd y Cyngor neu fan casglu arall a gytunwyd gan y Cyngor. Penderfyniad y Cyngor fydd union leoliad unrhyw fan casglu, fel y nodwyd yn Neddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.
16. Lleoliad Safle a Thrafnidiaeth Adeiladu: Mae'n rhaid i'r TA adolygu effaith y trafndiaeth adeiladu ar draffig y briffordd gyfagos gan nodi pryd yw'r cyfnodau prysur a pha drafnidiaeth fydd yn cael ei gynhyrchu gan y gwaith adeiladu (yn gyfan gwbl ac yn ystod cyfnodau prysur). Mae'n rhaid i'r adolygiad hefyd ystyried lleoliad y safle gwaith arfaethedig gan sicrhau ei fod mewn man priodol ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig yn ogystal ag asesiad parcio i sicrhau nad oes unrhyw gerbydau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn parcio ar y briffordd/strydoedd lleol. Mae'n rhaid i'r asesiad hefyd nodi: faint o fannau parcio sydd eu hangen, a manylion mannau parcio mawr ar gyfer cerbydau adeiladu tebygol fel faniau mawr ayyb. Mae'n rhaid i'r safle hefyd fod â chyfleusterau troi priodol ar gyfer cerbydau i sicrhau y gallant fynd i mewn ac allan mewn gêr gyrru ymlaen (os yw'n briodol).
17. Monitro: Os ceir caniatâd cynllunio, mae monitro gan y datblygwr a meddianwyr i'r dyfodol yn bwysig i ganiatáu i awdurdodau lleol wirio pa mor gywir oedd y rhagdybiaethau yn y TA ac a oes angen gwelliannau mewn TA i'r dyfodol. Felly, mae'n rhaid i'r TA fanylu ar sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn arolygu'r

trafnidiaeth a gynhyrchwyd gan y datblygiad hwn a sut y bydd yn rhoi gwybod am y canfyddiadau i'r Awdurdod Lleol (trafnidiaeth yn cynnwys pob math o dtrafnidiaeth). Mae'n rhaid cynnal yr adolygiad ar ddau achlysur ar ôl cwblhau adeiladu'r annedd ddiwethaf, a bydd cyfnod yr arolwg chwe mis ac un flwyddyn ar ôl cwblhau yn y mis niwtral nesaf sydd ar gael. Ar gyfer arolygon symudiadau trafndiaeth, byddai'r HA yn awgrymu bod cyfrifon traffig awtomatig 24 awr (ATC) yn cael eu gosod ar y ffordd fynediad i'r datblygiad ac ar ddau ben y briffordd fel bod trafndiaeth sy'n dod o'r naill gyfeiriad a'r llall yn cael eu cofnodi. Dylid gosod ATC am o leiaf pythefnos a'i gynnal gan ddefnyddio datgeliad lŵp (union leoliadau i'w cytuno gyda'r HA, rhoi gwybod am canfyddiadau a data ar ffurf electronig i'r HA).

18. Mae'n rhaid hefyd cynnwys cynlluniau atodol fel atodiadau i'r TA, a manylir ar y rhain fel a ganlyn:

- a. Cynlluniau sy'n dangos mesuriadau/dimensiynau geometrig a data gwelededd wedi'u mewnbynnu i unrhyw asesiadau capasiti, h.y. lled ffyrdd/lonydd ar fannau penodol, lles lonydd eraill/ardaloedd wedi'u llinellu ayyb., gwelededd ymlaen, manylion ynys ysbryd, gwelededd i'r chwith/dde ac unrhyw fanylion priffyrdd eraill wedi'u mesur/cyfrifo a ddefnyddir yn yr asesiad capasiti (rhaid darparu nodiadau i fanylu ar darddiad y cynlluniau h.y. arolwg topograffeg neu arall);
- b. Dylunio mynediad priffordd arfaethedig gan sicrhau ei fod yn cydymffurfio â dyluniad Deddf Teithio Llesol Cymru DE025 (neu wedi'i gymeradwyo gan yr HA);
- c. Darlun llain welededd yn manylu ar: leiniau gwelededd mynedfeydd preifat a chyffordd, llain gwelededd ymlaen, llain gwelededd croesfannau i gerddwyr ayyb.;
- d. Darlun dadansoddiad llwybr yn dangos y gall gerbydau dros ym mhob man troi, corneli tynn neu leoliadau eraill a gytunwyd gyda'r HA [nodwch, mae'n rhaid i ddadansoddiad llwybrau ddangos y gall gerbydau droi gan osgoi unrhyw wrthrychau fel ymyl palmentydd/dodrefn stryd/cerbydau wedi parcio a phethau tebyg o gymaint â 500mm i ganiatáu ar gyfer arddulliau gyrru gwahanol a maint cerbydau mwy i'r dyfodol];
- e. Cynllun yn manylu ar y lleoliadau parcio cerbyd gan ddangos dimensiynau'r cyfleusterau parcio a gynigiwyd e.e. 2.6m x 4.8m ar gyfer mannau parcio, garejis sy'n cadw at safonau parcio (cliriad mewnol o o leiaf 3m x 6, gyda'r dreif priodol) a threfniadau parcio i ymwelwyr;
- f. Darlun yn nodi lle bydd biniau gwastraff/ailgylchu yn cael eu storio o fewn ffiniau anheddau unigol ar ddiwrnodau casglu gwastraff a diwrnodau eraill yn ogystal ag ardaloedd storio offer ailgylchu/biniau gwastraff cymunedol.

19. Sicrhau y gellir cynnal adolygiad cynhwysfawr o'r TA, ac mae'n rhaid i bob TA sy'n cael ei gyflwyno fod yn y fformat a ganlyn ac ar gael i'r HA ar gof USB. Mae'n rhaid i ddogfennau fod yn eu ffurf wreiddiol a gyda chopïau PDF h.y. mewn fformat word, Excel ayyb:

- a. PDF electronig o'r TA ac atodiadau (dim copi wedi'i sganio);
- b. Gwybodaeth electronig grai ar gyfer data cyfrif traffig ayyb mewn PDF a meddalwedd wreiddiol h.y. Excel;
- c. Copi electronig o arolygon topograffeg;
- d. Copi electronig o ffeil(iau) data mewnbynnu capasiti asesiad a gynhelir gyda meddalwedd fel LinSig, Picady, Arcady ayyb.

Nodiadau:

Mae'r uchod yn seiliedig ar gadw system unffordd bresennol ar Peulwys Lane, a gall unrhyw addasiadau i'r system unffordd effeithio gofynion y TA uchod.

Dylai data traffig adlewyrchu'r amodau llif traffig arferol ar y rhwydwaith priffyrdd (e.e. cyfnodau gwyliau heb ysgol, amodau tywydd arferol ayyb) gr y safle, a dylai fod yn ddilys ar gyfer y pwrpasau a fwriedir. Dylai hefyd ystyried cyfnodau gwyliau mewn ardaloedd twristiaid, lle gellir cael cyfnodau prysur ar adegau na ystyrir yn niwtral fel arfer. Y cyfnodau a argymhellir ar gyfer casglu data yw'r gwanwyn a'r hydref, sy'n cynnwys misoedd niwtral Ebrill, Mai, Mehefin, Medi a Hydref fel y disgrifiwyd yn DMRB Rhifyn 13, Adran 1, Rhan 4. Nodwch y gall wahanol amseroedd tymor ysgol, gwyliau'r Pasg ayyb gael effaith bellach ar fisoedd niwtral ac ni ddylid casglu data traffig wythnos bob ochr i'r adegau hyn oni bai y cytunwyd gyda'r HA. Cyn casglu Data Traffig, mae'n rhaid i'r ymgeisydd gytuno ar ofynion yr arolwg yn ysgrifenedig gyda'r HA.

Mae'n rhaid cynnal Arolygon Cyflymder os nad yw llain welededd fynediad arfaethedig yn cadw at Dabl A TAN 18 lle nad yw cyflymder traffig ffyrdd yn hysbys. Rhaid cynnal arolygon cyflymder mewn misoedd niwtral fel y nodwyd yn y paragraff uchod gan gymryd mesuriadau bob pen i'r cynllun fel y cofnodi'r y traffig sy'n nesáu o'r ddau gyfeiriad. Mae'n rhaid i'r datguddiwr lŵp gynnal arolygon am isafswm cyfnod o 7 diwrnod gyda'r data amrwd yn cael ei roi i'r HA i'w graffu, yn electronig, cyn penderfynu ar ofynion llain welededd. Yn ogystal â'r uchod, gwnewch yn siŵr eich bod yn cysylltu â'r HA cyn gosod unrhyw system datguddiwr lŵp i sicrhau bod yr HA yn hapus gyda'u lleoliad h.y. ddim rhy bell neu rhy agos at fynedfa safle datblygu arfaethedig, ddim o fewn lleoliadau cyffordd eraill a all gamgynrychioli cyflymderau traffig yn niweidiol mewn amodau traffig arferol heb rwystr neu ddim ar adran o'r briffordd sydd wedi'i effeithio gan ei gynllun (tro, pegwn heb welededd neu nodweddion eraill).

Llwybr troed/llwybr beiciau wedi'i rhannu i annog pobl i deithio gyda dulliau ac eithrio cerbydau modur. Mae'n rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd fod â llwybr troed/llwybr beiciau o rhwng 2.5m a 3.0m o led (bydd yr HA yn penderfynu ar y gofynion fesul safle).

Dyluniad Priffordd Mewnol: Byddai'r HA yn annog datblygwyr/dylunwyr i gysylltu â'r HA cyn cynllunio'r cynllun i sicrhau bod diogelwch ar y ffyrdd yn cael ei ystyried cyn dechrau'r broses ddylunio, a bydd hyn yn sicrhau bod agwedd gyson yn cael ei ddarparu i'r cynlluniau a ddylai wella dyluniadau a dechrau'r broses adolygu gan y bydd y cynllun yn ystyried yr holl ofynion HA. Bydd adolygiad syml gan y cynllunydd i sicrhau bod y lleiniau gwelededd gofynnol, yn llorweddol a fertigol, yn cael eu darparu a'u dangos yn glir ar ddyluniad yn ogystal ag

adolygiad i sicrhau nad yw'r dyluniad yn cynnig unrhyw gorneli dall i fodurwyr neu ddefnyddwyr heb gerbyd modur yn gwella dyluniadau a lleihau sylwadau gan yr HA. Nodwch hefyd bod rhaid i fynedfa gerbydau preifat i annedd fod â lleiniau gwelededd i gerddwyr a beicwyr gyda llwybr troed neu lwybr beiciau, ac mae'n rhaid i fynedfa i gerbydau preifat ar lwybr troed gael lleiniau gwelededd wedi'i mesur bob ochr o 2.4m x 2.4m (h.y. lleiniau gwelededd 45° y ddwy ochr) ac mae'n rhaid i fynedfeydd cerbydau preifat ar balmentydd wedi'u neilltuo ar gyfer beicio fod â lleiniau gwelededd o 2.4, yng nghyfeiriad x wrth 23m yng nghyfeiriad y.

Atodiad 4: Prif gynllun gyda manylion mathau o dai



Atodiad 5: Manylion cymysgedd Tai

- 1.1 Gellir defnyddio rhagamcanion aelwydydd i ddarparu mynegiant o'r newid posibl mewn gofyniad cymysgedd tai yn y dyfodol. Mae'r tablau isod yn defnyddio'r rhagamcanion aelwydydd a gynhyrchwyd mwyaf diweddar yn 2014 gan Llywodraeth Cymru. Disgwylir i feintiau aelwydydd ar gyfartaledd leihau yn unol â thueddiadau yn y gorffennol.

Tabl 1: newid a ragwelir mewn nifer o aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy 2016-2031, yn ôl math o aelwyd

Ffynhonnell: Amcanestyniadau aelwydydd sail-2014 (amrywiolyn tueddiad mudo 10 mlynedd), Llywodraeth Cymru

	Opsion twf arfaethedig	
	Rhif	%
Cyfanswm Aelwydydd	1,900	3.6%
Aelwydydd 1 unigolyn	1,650	9.1%
Aelwydydd 2 unigolyn	750	3.8%
Aelwydydd 3 unigolyn	-350	-5.0%
Aelwydydd 4 unigolyn	0	-0.1%
Aelwydydd 5+ o unigolion	-100	-3.6%
Pob aelwyd gyda phlant	-250	-2.2%
Aelwydydd pensynwr ar ben eu hunain	1,500	16.0%

Tabl 2: cyfran o newid yn ôl math o aelwyd

Ffynhonnell: Amcanestyniadau aelwydydd sail-2014 (amrywiolyn tueddiad mudo 10 mlynedd), Llywodraeth Cymru

	Opsion twf arfaethedig
Cyfanswm newid aelwyd	1,900
Aelwydydd 1 unigolyn	85.4%
Aelwydydd 2 unigolyn	38.1%
Aelwydydd 3 unigolyn	-18.0%
Aelwydydd 4 unigolyn	-0.2%
Aelwydydd 5+ o unigolion	-5.2%
Pob aelwyd gyda phlant	-14.4%
Aelwydydd pensynwr ar ben eu hunain	77.9%

- 1.2 Mae aelwydydd un neu ddau unigolyn yn gwneud y cynnydd o niferoedd aelwydydd rhwng 2016 a 2031. Disgwylir i 36% o aelwydydd fod yn aelwydydd gydag un unigolyn erbyn 2031, a rhagwelir y bydd 37% yn aelwydydd gyda dau unigolyn.

- 1.3 Disgwylir y bydd y nifer o aelwydydd gyda thri neu fwy o unigolion yn gostwng – 450 rhwng 2016 a 2031. Disgwylir bod llai na tri o bob deg aelwyd yn cynnwys 3 neu fwy o bobl erbyn 2031.
- 1.4 Mae data Cyfrifiad 2011 hefyd yn cefnogi'r syniad y dylai darpariaeth newydd ganolbwyntio ar dai ar gyfer aelwydydd llai, ac nid ar dai mwy, gan fod y Bwrdeistref Sirol gyda gormod o ddarpariaeth o eiddo mwy yn hytrach na llai ohonynt. Gan ddefnyddio mesur syml o dan-feddiannaeth, yn 2011 roedd dros 26,400 o aelwydydd yn byw mewn llety lle'r oedd mwy o lofftydd na phreswylwyr. Roedd hyn yn 51.6% o bob aelwyd, ac yn cynnwys bron i 4,650 o aelwydydd yn cynnwys dim ond un neu ddau breswlydd a oedd yn byw yn yr eiddo yn cynnwys pedair neu fwy o lofftydd.¹
- 1.5 Mae angen rhoi ystyriaeth i ddarparu tai sydd yn addas i ddiwallu anghenion poblogaeth sy'n mynd yn hŷn, gyda phwyslais penodol ar anghenion aelwydydd gyda phensiynwyr ar eu pen eu hunain. Erbyn 2031, bydd disgwyl y bydd 55% o aelwydydd un unigolyn yn bensiynwyr yn byw ar eu pen eu hunain. Yn 2016, amcangyfrifwyd bod 9,250 o aelwydydd pensiynwr sengl² ym Mwrdeistref Sirol Conwy– a oedd yn 18% o'r holl aelwydydd, a 52% o'r holl aelwydydd un unigolyn³.
- 1.6 Gan ganolbwyntio ar ddarpariaeth newydd tuag at anheddau llai yn cynyddu'r potensial i wneud mwy o dai fforddiadwy ar gael yn y Bwrdeistref Sirol. O fewn y farchnad, mae eiddo llai fel arfer yn rhatach, ac fel arfer yn diwallu'r angen am aelwydydd newydd/ prynwyr tro cyntaf sydd yn well nag anheddau mwy. O fewn y sector tai cymdeithasol, byddai darparu anheddau llai yn gallu helpu i ddiwallu'r angen am aelwydydd sydd wedi wynebu toriadau o ganlyniad i gyflwyno tâl tan-feddiannaeth (treth ystafelloedd gwely) ac felly'r angen i symud i lety llai.

¹ Tabl Cyfrifiad 2011 DC4405EW – Deiliadaeth yn ôl maint yr aelwyd a nifer yr ystafelloedd gwely. Mae'r cyfrifiad wedi dyrannu pob aelod o'r aelwyd ag ystafell wely eu hunain, gan beidio gwneud addasiadau i gyplau neu frodyr a chwiorydd a all fod yn rhannu'r un ystafell wely. Unrhyw annedd gyda mwy o ystafelloedd gwely na phreswylwyr yn cael ei ystyried wedi ei tan-feddiannu.

² Pobl dros 65 oed ac sy'n byw ar ben eu hunain

³ Amcangyfrifon aelwydydd 2013, Adran Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddol, Llywodraeth Cymru