

# **Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007 – 2022**



## **CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL**

### **CDLI33: Fferm Dinarth Hall Briff Datblygu**

**Mabwysiadwyd Tachwedd 2015**

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor ar: [www.conwy.gov.uk/ldp](http://www.conwy.gov.uk/ldp) . 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 Muriau, Rosehill Street, Conwy LL32 8LD 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.

**Os hoffech chi 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 a 24 Mehefin.

Cawsant eu mabwysiadu gan y Cabinet ar 10 Tachwedd.

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

# CYNNWYS

## Tudalen

1. Cyflwyniad.....	4
2. Amcanion .....	4
3. Disgrifiad o'r safle.....	5
4. Canllawiau Datblygu .....	6
4.1 Cyffredinol .....	6
4.2 Llundedd a Lleoli.....	10
4.3 Dyluniad ac Ymddangosiad.....	10
4.4 Effaith ar y dirwedd ac effaith weledol .....	12
4.5 Mynediad .....	13
4.6 Isadeiledd Gwyrdd a Rhwydweithiau Gwyrdd .....	14
4.7 Darparu Isadeiledd .....	14
4.8 Camau Datblygu.....	15
4.9 Diogelwch .....	15
4.10 Arwyddion.....	15
4.11 Ynni .....	15
4.12 Casgliad.....	15
5. Cyflwyno Ceisiadau Cynllunio.....	16
6. Cyngor cyn cyflwyno cais.....	17
Atodiad 1 - Fframwaith Polisi Cynllunio Perthnasol .....	19
Atodiad 2 - Crynodeb o Asesiadau a Datganiadau Cefnogi Angenrheidiol i Gyd-fynd â Chais Cynllunio .....	27

## 1. Cyflwyniad

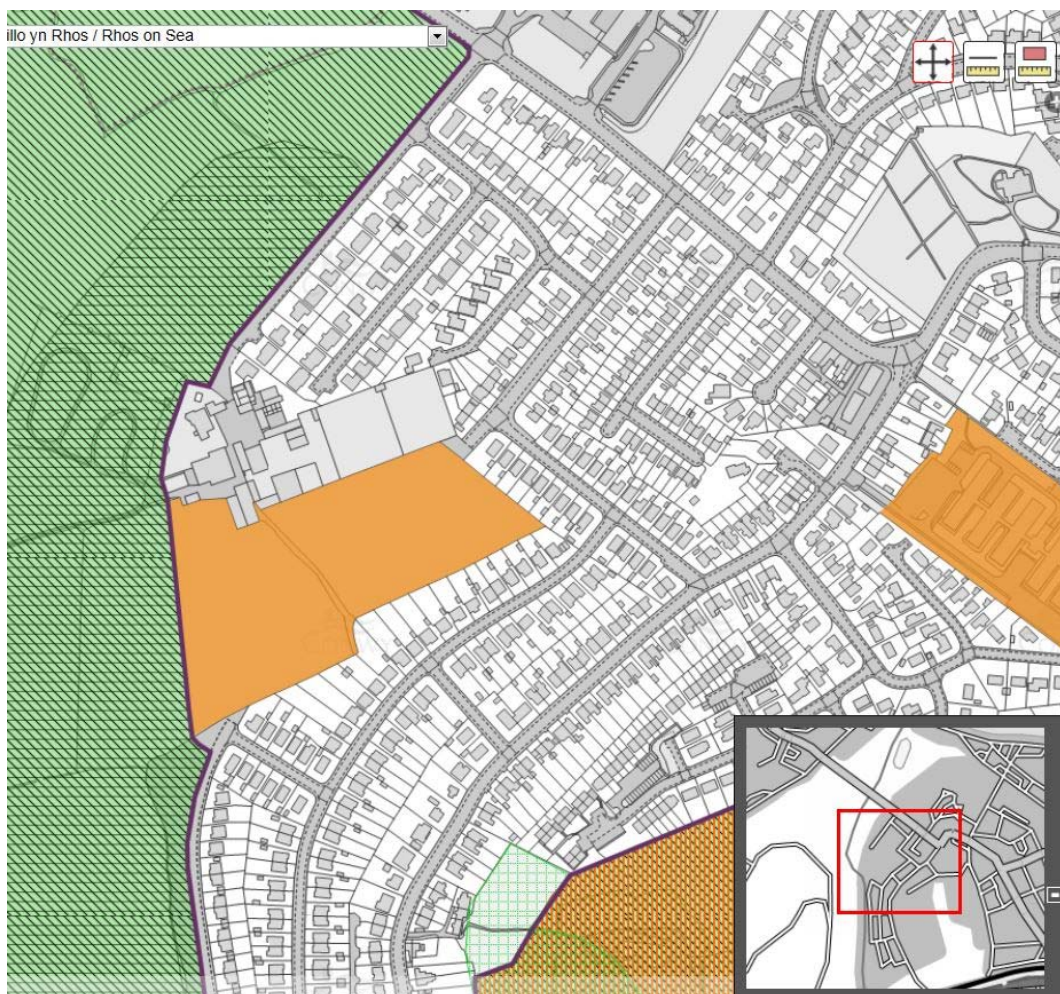
- 1.1. Pwrpas y briff datblygu yw galluogi'r Cyngor, fel yr awdurdod cynllunio lleol (ACLI), i nodi ei gofynion ar gyfer datblygu'r safle a glustnodwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI) yn Fferm Dinarth Hall, Llandrillo-yn-Rhos, cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio, a thrwy hynny, gynorthwyo darpar ddatblygwyr trwy dynnu sylw at y cyfleoedd a'r cyfyngiadau cysylltiedig â'r safle a glustnodwyd.
- 1.2. Fe luniwyd y briff datblygu hwn gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol (GPCS) yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae wedi cael ei gyhoeddi er gwybodaeth ac nid yw wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus eto, fodd bynnag, y bwriad yw y bydd yn mynd allan i ymgynghoriad cyhoeddus wedi iddo gael ei ddsbarthu i swyddogion perthnasol, aelodau etholedig a derbyn caniatâd gan y Cabinet.
- 1.3. Mabwysiadodd y Cyngor y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ar 24 Hydref 2013. Mae crynodeb o'r polisi ac astudiaethau cynllunio perthnasol i gyd-fynd â chais cynllunio wedi eu rhestru yn atodiadau'r briff hwn. Bydd y briff yn destun ymgynghoriad cyhoeddus am gyfnod o chwe wythnos ac yn dilyn hyn, bydd y Cyngor yn ceisio cytuno ar y briff yn statws Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).

## 2. Amcanion

- 2.1. Mae'r CDLI yn nodi gweledigaeth ar gyfer yr ardal yn 2022. Mae'r rhai sydd fwyaf perthnasol i'r datblygiad arfaethedig ar dir Fferm Dinarth Hall i'w gweld 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.

### 3. Disgrifiad o'r safle

- 3.1. Mae'r safle yn Fferm Dinarth Hall yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r fferm sy'n cwmpasu cyfanswm o 2.7ha o dir pori ac yn cael ei glustnodi yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy. Mae'r darn hwn a glustnodwyd wedi'i amgylchynu ar dair ochr gan ddatblygiad preswyl lefel isel, felly bydd angen i'r safle efelychu arddull debyg er mwyn cyd-fynd â ffurf yr adeiladau cyfagos.
- 3.2. Mae mynediad i'r safle i'r gogledd ddwyrain oddi ar Marston Road a mynediad posibl arall oddi ar Brookfield Drive i'r de. Mae mynediad i gerddwyr / beicwyr hefyd yn cysylltu'r safle i Pen-y-Bont Road sy'n arwain at Glanwydden i'r gogledd a Chyffordd Llandudno i'r gorllewin. Mae'r lôn hefyd yn llwybr cyswllt i rwydwaith beicio lleol gan roi cyswllt beicio arall i NCR5 sy'n cysylltu Bae Penrhyn i Gyffordd Llandudno a Mochdre.
- 3.3. Fel y dangosir ar Map 1 isod, y tir sydd wedi'i glustnodi yw'r ardal oren yn y canol. Mae'r darn mewn gwyrdd yn Lletem Las (polisi NTE/2). Mae'r lôn gysylltu i Pen-y-Bont Road yn rhedeg o gornel gogledd orllewin y safle tuag at y gorllewin.



Map 1: Fel y dangosir ar y map cynnig Cynllun Datblygu Lleol.



Llun 1: Yr olygfa o'r Brookfield Drive yn edrych tua'r gogledd tuag at Fferm Dinarth Hall.

- 3.4. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Creuddyn a Chonwy a ddynodwyd gan Cadw. Nodweddion hyn yw cefn gwlad tonnog gyda choetir deniadol, dolydd is a sgarpiâu creigiog.

## 4. Canllawiau Datblygu

### 4.1 Cyffredinol

- 4.1.1. Mae'r fframwaith polisi cynllunio perthnasol yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (PPW) a'r gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) ar y lefel genedlaethol, a Chynllun Datblygu Lleol Conwy a chyfres gysylltiedig o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar y lefel leol. Mae dyfyniadau perthnasol o'r dogfennau hyn yn cael eu cynnwys yn Atodiad 1. Mae'r rhain yn ymdrin â datblygu cynaliadwy, dylunio, tai fforddiadwy a materion tirwedd.
- 4.1.2. Cyflwynwyd y safle yn rhan o ymarfer 'galw am safleoedd' Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor. Cafodd ei asesu wedyn gan swyddogion drwy ymgynghori â chyrrff statudol. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan Wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â risg llifogydd a chyflwr y tir. Mae'r safle y tu allan i unrhyw barth cydnabyddedig o berygl o lifogydd. Er na dderbyniwyd sylwadau manwl ar faterion tirwedd, bioamrywiaeth a chadwraeth yn ystod asesiad cychwynnol y safle, fe ymdrinnir â'r pynciau hyn yn y Briff hwn gan ystyried y fframwaith polisi a enwyd eisoes, a dylai ymgeiswyr sefydlu cyswllt gyda'r Swyddogion perthnasol trwy drafodaethau cyn ymgeisio; mae manylion cyswllt wedi'u cynnwys ar ddiwedd y Briff hwn.
- 4.1.3. Nid oes unrhyw gyfyngiadau perchnogaeth hysbys sy'n effeithio ar y safle. Nid oes hanes cynllunio yn hysbys yn ymwneud a'r safle, ac eithrio briff a baratowyd gan Rapleys ar ran y perchennog tir, dyddiedig Medi 2014. Mae briff Rapleys yn cynnwys y tir sydd wedi'i ddynodi i gael ei glustnodi ar y map cynigion CDLI, a hefyd tir padog i'r gogledd o'r tir a gafodd ei glustnodi. Nid yw'r darn ychwanegol o dir wedi bod drwy'r broses asesu fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol ac felly nid yw'n ffurfio rhan o'r dyraniad neu'r briff hwn. Fodd bynnag, o gofio y gall cais yn y dyfodol gynnwys y tir hwn, mae'n werth nodi'r posibilrwydd hwn o fewn y briff. Petai cais cynllunio yn y dyfodol yn ymgorffori'r tir padog sydd heb eu clustnodi, byddai angen

cynnal ymgynghoriad gydag ymgynghorwyr statudol a chymdogion perthnasol fel rhan o'r broses arferol i benderfynu ar gais cynllunio.

- 4.1.4. Mae map cynigion y CDLI yn cael ei gynnwys fel Map 1 yn y briff hwn ac mae ar gael yma: <http://www.conwy.gov.uk/cdli>
- 4.1.5. Fe glustnodwyd y safle yn y CDLI ar gyfer 80 annedd a bydd y cyfnod datblygu ar gyfer y trydydd cam o'r CDLI yn cychwyn rhwng 2017-2022. Bydd cyflwyniad graddol datblygiadau tai yn unol â pholisi CDLI HOU/3.
- 4.1.6. Dylid trafod costau prynu tir gan ystyried y rhwymedigaethau a chyfyngiadau cynllunio sydd eisoes yn hysbys. Bydd darpariaeth is o rwymedigaethau cynllunio yn dderbyniol yn unig petai materion hyfywedd anhysbys yn codi. Gweler y paragraffau testun cefnogol 4.2.13.3 a 4.2.16.1 o bolisi CDLI HOU/2.

#### **Gofyniad Tai Fforddiadwy a Rhwymedigaethau Chynllunio**

- 4.1.7 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.
- 4.1.8 Y gofyniad tai fforddiadwy ar gyfer safleoedd yn y lleoliad hwn yw 35%. Felly, os bydd cais cynllunio am 80 o anheddau yn cael ei gyflwyno, dylai 28 o'r rhain fod yn dai fforddiadwy yn unol â pholisi HOU/2. Bydd maint unedau tai fforddiadwy a'r mecanwaith ar gyfer eu cyflwyno yn unol â'r wybodaeth a geir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, ac yn unol â'r cyngor a chytundeb yr Awdurdod Tai Lleol.
- 4.1.9 Ar gyfer safle o'r maint hwn, mae polisi CFS/11 yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu mannau agored plant ac amwynder cymdogaeth ar y safle a'u cynnal gan y datblygwr am byth. Gweler y dudalen nesaf ar gyfer y nifer a amcangyfrifir y bydd ei angen.
- 4.1.10 Rhwymedigaethau cynllunio posibl eraill ar hyn o bryd: gwastraff, mannau agored mawr, addysg gynradd (cyfnod sylfaen yn unig), rhandiroedd a llyfrgelloedd. Darperir manylion ar dudalen nesaf y briff hwn.
- 4.1.11 Mae'r symiau a nodir yn destun newid, yn dibynnu ar y math/cymysgedd o annedd a gynigir.
- 4.1.12 Dwysedd – Y polisi CDLI perthnasol yw HOU/4. O ystyried cyfyngiadau ar y safle, efallai na fydd yn bosibl cyflawni 80 o anheddau oni bai bod cyfran o'r lle agored yn cael ei ddarparu ar dir cyfagos i'r gorllewin o'r safle. Fodd bynnag, os bydd rhywfaint o fannau agored yn cael eu darparu mewn lleoliad o'r fath, bydd yn aros y tu allan i ffin yr anheddiad ac ni ddylai fynd yn groes i bolisi NTE/2 - Lletemau Glas o ran cymeriad agored yr ardal. Dylid cynnal trafodaethau gyda Swyddogion

Cynllunio ynghylch addasrwydd cynnig o'r fath, a'r cyfleoedd posibl y gall hyn ei olygu o ran darparu cysylltiadau â llwybrau beicio a llwybrau troed cyhoeddus yng nghefn gwlad o amgylch y safle datblygu.

- 4.1.13 Priffyrdd – Mae BP/21 yn cyfeirio at arfarniad safle cludiant a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr, sy'n argymhell gwella gwelededd ar y gyffordd Marston Road / Ffordd Llandudno a chyflwyno mesurau arafu traffig ar hyd Ffordd Llandudno.

Dolen i BP21: <http://www.conwy.gov.uk/cdll/bp21>

- 4.1.14 Gall rhwymedigaethau cynllunio eraill fod yn berthnasol. Gweler CDLI 4: Rhwymedigaethau Cynllunio CCA a thrafodwch gyda'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol.



**Cyfrifo Rhwymedigaethau Cynllunio:**

**Gwastraff**

<b>Swm y gofynnwyd amdano ar gyfer darpariaeth gwastraff</b>	<b>£ 5,520.00</b>
--------------------------------------------------------------	-----------------------

**Man Agored**

<b>Man agored i gael ei ddarparu ar y safle</b>	Caeau chwarae	
	Chwaraeon Awyr Agored	
	Amwynder mawr	
	Man chwarae i blant (gydag offer)	770 metr sgwâr
	Man chwarae i blant (anffurfiol)	1,694 metr sgwâr
	Amwynder Cymdogaeth	924 metr sgwâr

<b>Cyfanswm mannau agored i gael eu darparu ar y safle</b>	<b>3388 metr sgwâr</b>
------------------------------------------------------------	------------------------

<b>Swm y gofynnwyd amdano ar gyfer darpariaeth mannau agored oddi ar y safle</b>	<b>£ 28,068.48</b>
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------

**Addysg**

<b>Swm y gofynnwyd amdano ar gyfer Ysgolion Cynradd</b>	<b>£ 63,338.05</b>
---------------------------------------------------------	------------------------

<b>Swm y gofynnwyd amdano ar gyfer Ysgolion Uwchradd</b>	<b>Dim</b>
----------------------------------------------------------	------------

**Rhandiroedd**

<b>Swm y gofynnwyd amdano ar gyfer darparu rhandiroedd</b>	<b>£ 1,543.20</b>
------------------------------------------------------------	-----------------------

**Llyfrgelloedd**

<b>Swm y gofynnwyd amdano ar gyfer darparu llyfrgell</b>	<b>£ 16,632.00</b>
----------------------------------------------------------	------------------------

<b>CYFANSWM</b>	<b>£ 115,101.73</b>
-----------------	-------------------------

## **4.2 Llundedd a Lleoli**

- 4.2.1 Dylai datblygiad y safle gael ei ddylunio'n gydlynol gyda thirwedd ac adeiladau'n cael eu cynnwys, gan weithio gyda'r amgylchedd presennol. Rhaid i'r llunwedd geisio lleihau effaith y datblygiad ar ei amgylchedd o ran termau gweledol ac amwynder, a dylai gynnwys y ffurf tirwedd a threfol amgylchedd mewn modd sensitif.
- 4.2.2 Dylai natur y tai, eu graddfa, uchder, mas, deunyddiau a dyluniad pensaernïol manwl gael eu hintegreiddio gyda thirwedd cyffredinol y safle, llwybrau cludiant, parcio, storio ac ati, a dylai hefyd fod yn destun ymagwedd ddylunio integredig. Er mwyn cyflawni hyn, fe awgrymir bod datblygwyr yn edrych ar enghreifftiau da cyfredol ac ystadau hanesyddol sydd wedi cael eu cynllunio gyda gweledigaeth gyffredinol mewn golwg. Gall Comisiwn Dylunio Cymru gyfrannu drwy gynorthwyo datblygwyr gyda gosodiad a dyluniad y safle, ac mae swyddogion y Cyngor hefyd yn gwerthfawrogi trafodaethau cynnar ar y materion hyn.
- 4.2.3 Dylai datblygiad ymateb i gymeriad yr ardal, yn arbennig y dirwedd a'i ddynodiadau cysylltiedig, adeiladau arwyddocaol eraill a bioamrywiaeth. Dylid rhoi sylw arbennig i gadw'r coed a waliau cerrig o fewn a ger y safle, a sicrhau bod gosodiad y safle yn parchu ei leoliad. Yn gyffredinol, dylai coed aeddfed gael eu cadw, fodd bynnag, os caiff ei gytuno gyda swyddogion Cefn Gwlad, Tirlun/Coed y Cyngor y gall rhai coed gael eu torri, yna dylent yn gyntaf gael eu gwirio am nodweddion sy'n dangos tystiolaeth o ystumod sy'n clwydo. Os oes tystiolaeth o ystumod sy'n clwydo, yna bydd mesurau lliniaru priodol / cynlluniau iawndal yn cael eu cynnig yn unol â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru.

## **4.3 Dyluniad ac Ymddangosiad**

- 4.3.1 Yn amlwg bydd angen dyluniad o safon uchel ar gyfer anheddau gan sicrhau bod datblygiadau newydd yn ymdoddi i'r tirwedd. Rhaid hefyd rhoi ystyriaeth ofalus i agosrwydd ac effaith weledol ar leoliad adeiladau eraill a bioamrywiaeth wrth lunio datrysiad dylunio o safon uchel.
- 4.3.2 Mae paragraff 4.9 o TAN 12 yn nodi tra bydd cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol yn dibynnu ar gyd-destun presennol y datblygiad, ni ddylai ymagwedd cyd-destunol o reidrwydd wahardd dyluniad cyfoes.
- 4.3.3 Yn dilyn asesiad cychwynnol o'r safle cyn mabwysiadu'r CDLI, barn y swyddog cynllunio yw na ddylai uchder adeiladau fod yn fwy na dau lawr ac y dylai cyfyngiadau priodol mewn ardaloedd gwahanol o'r safle gael eu gosod drwy asesu'r golygfeydd, o du mewn a thu allan i ffiniau'r safle er mwyn sicrhau integreiddiad priodol â'r dirwedd. Efallai y bydd angen i rywffaint o'r eiddo fod yn 1 llawr neu o arddull 'dormer' i gyd-fynd â mwyafrif y tai presennol. Bydd uchder priodol adeiladau yn destun asesiad pellach ar y cam cais cynllunio. Er y gall dyluniad a deunyddiau amrywio dylent fod yn gyflenwol a chydlynol. Bydd Datganiad Cymeriad Tirwedd yn unol â pholisi NTE/4 yn angenrheidiol i gyd-fynd â'r cais, a ddylai fynd i'r afael â mater lefelau'r safle ac integreiddio priodol y ddatblygiad i'r dirwedd.

4.3.4 Dylid darparu digon o le ar gyfer gwaredu sbwriel sydd wedi'u lleoli a'u cuddio'n gyfleus er mwyn peidio ag amharu ar ymddangosiad cyffredinol y datblygiad. Rhaid i unrhyw adeiladau storio gael eu hintegreiddio'n sensitif i'r datblygiad, gan gael eu lleoli a'u cuddio fel nad ydynt yn effeithio'n wael ar harddwch.

4.3.5 Y bwriad yw y dylai'r datblygiad cyffredinol elwa ar ymagwedd gydlynol gref o ran dyluniad yr adeiladau i roi cysondeb o ran ffurf yr adeiladau, 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. Dylid rhoi sylw gofalus i'r deunyddiau i'w defnyddio ar arwynebau caled, gan roi pwyslais ar fannau cylchredeg, llwybrau troed a'r ymylon o amgylch adeiladau.

Mae'r egwyddorion dylunio canlynol yn berthnasol:

- 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.
- 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.

4.3.6 Dylid cyflwyno manylion deunyddiau i'w cymeradwyo i'r ACLI ond gallant gynnwys:

Rhaid i waliau allanol adeiladau (gan gynnwys garejys) gael eu hadeiladu o naill ai:

- i) Blociau concrit trwchus wedi'u rendro.
- ii) Brics arwyneb clai o fathau a lliwiau a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI)
- iii) Cerrig o fath a lliw a gymeradwywyd gan yr ACLI, a osodwyd fel rwbel ar hap neu mewn haenau. Gellir defnyddio cerrig wedi'u llifio mewn trawiadau pennu, ciliau ffenestri a drysau a bwâu lintel.
- iv) Dylid rhoi sylw i driniaethau ffiniau, gan gynnwys cyfeirio at waliau math ceiliog ac iâr gastellog mewn calchfaen.

Caiff y cymysgedd o ddeunyddiau gorffen mewn unrhyw gam ei benderfynu gan y datblygwr, i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol, ond cael cymysgedd o ddyluniadau a thriniaethau drychiad yw'r nod.



**Ffigur 1: Amcanion Dylunio Da (ffynhonnell: PPW a TAN 12)**

#### 4.4 Effaith ar y dirwedd ac effaith weledol

4.4.1 Mae'r safle o fewn ffin anheddiad Llandrillo-yn-Rhos, ond mae'n cynnwys tir amaethyddol sy'n cael ei hamgylchynu ar dair ochr gan ddatblygiad presennol sydd yn addas ar gyfer safle 'mewnlenni'. Mae tirlunio yn cynnwys manylion am yr holl arwynebau meddal a chaled; sgrinio gan ffensys, waliau neu ddulliau eraill; plannu coed, gwrychoedd, llwyni neu laswellt; ffurfio cloddiau a gwrthgloddiau a darparu nodweddion amwynderau eraill. Dylai manylion o'r fath hefyd gynnwys lleoliad pob coeden sy'n bodoli eisoes a nodi'r rhai a fydd yn cael eu cadw.

4.4.2 Mae'r safle yn ffinio ar ardaloedd preswyl sydd eisoes yn bodoli ar ddwy ffin a fferm Dinarth Hall i'r gogledd. Mae gan y fferm adeiladau a gofynion storio nodweddiadol, sydd ddim o reidrwydd yn addas i fod yn agos at eiddo preswyl, felly dylai cynllun y safle ddarparu rhyw fath o fwch rhwng y safleoedd, boed yn briffordd, tirlunio neu'n fan agored. (Bydd Potensial ar gyfer rheoli'r defnydd yr adeiladau hyn yn cael eu harchwilio drwy gytundeb a.106). Mae gan bob coeden aeddfed werth bioamrywiaeth a thirwedd a dylid ei gadw yn yr un modd lle bo'n bosibl. Gweler paragraff 4.2.3 am fwy o fanylion. Mae ffin orllewinol y safle ar hyn o bryd yn edrych ar wyneb wedd agored ar dir pori tebyg. Dylai'r wyneb wedd yma aros yn gymharol agored a gellid cyflawni hyn drwy briffordd, tirlunio neu fannau agored gan ymgorffori SUDS. Mae SUDS yn elfen allweddol o ddatblygiadau ar y raddfa hon ac anogir ymgorffori SUDS i mewn i'r seilwaith gwyrdd ehangach.

4.4.3 Ystyrir bod cyflwyno a chynnal dyluniad tirwedd o ansawdd uchel yn hanfodol i lwyddiant y datblygiad. Bydd angen i'r datblygwr gynhyrchu adroddiad effaith tirwedd cyffredinol ar gyfer y safle datblygu a sut mae'n gysylltiedig i ddefnyddiau cyfagos a fydd yn darparu canllawiau ar gyfer plannu strwythurol a phlotiau unigol. Dylai'r datblygwr gyflwyno tirlunio strwythurol, a dylai gael ei gynnal a'i gadw gan Gwmni Rheoli. Sylweddolir mai cwmnïau unigol fydd yn mynd ati i blannu ar blotiau

yn seiliedig ar y canllawiau cyffredinol a ddarperir gan Ddatganiad Cymeriad Tirwedd.

## **4.5 Mynediad**

4.5.1 Mae'r Astudiaeth Cludiant a gynhaliwyd gan Atkins yn 2009 yn argymhell y dylid mynd i'r afael â'r materion allweddol canlynol mewn unrhyw Asesiad Cludiant ar gyfer y safle hwn:

- Gwella cyffordd Marston Road/ Ffordd Llandudno
- Cyflwyno mesurau arafu traffig ar hyd Ffordd Llandudno i gyfeiriad y gorllewin wrth agosáu at gyffordd Dinerth Road a Marston Road.
- Ail-wynebu Marston Road a Marston Drive.

Nid oes gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad o ran mynediad a pharcio mewn egwyddor; fodd bynnag, maent yn datgan yn ddelfrydol y dylai'r mynediad fod ar Marston Road, gyda mynediad posibl ar gyfer beicwyr / cerddwyr i Brookfield Drive. Bydd y mesurau lliniaru hyn yn cael eu hystyried eto yn y cam cais cynllunio unwaith y bydd y Cyngor yn derbyn Asesiad Cludiant yr ymgeisydd. Gwahoddir darpar ymgeiswyr/datblygwyr i gysylltu â Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol y Cyngor i gael copi o'r Astudiaeth Cludiant.

4.5.2 Mae'r Amcanion a pholisïau Gofodol CDLI yn hyrwyddo'r defnydd o gludiant cyhoeddus ac na ddylai'r safle datblygu gael ei ynysu o'r gymuned ehangach. Rhaid darparu llwybrau diogel a deniadol ar wahân ar gyfer cerddwyr a beicwyr, gan gynnwys cysylltiadau i arosfannau bws presennol. Mae potensial clir i ddarparu cyswllt beiciau / cerddwyr i Pen-y-Bont Road sy'n arwain at Glanwydden i'r gogledd a Chyffordd Llandudno i'r gorllewin. Mae'r lôn hefyd yn llwybr cyswllt i rwydwaith beicio lleol gan roi cyswllt beicio arall i Lwybr Beicio Cenedlaethol (NCR) 5 sy'n cysylltu Bae Penrhyn i Gyffordd Llandudno a Mochdre.

4.5.3 Rhaid darparu llwybrau troed i hwyluso symudiadau o fewn a thu allan i'r safle a bydd mynediad, gosodiad ffyrdd mewnol a manau parcio yn dibynnu ar gynnig a defnydd(iau) y datblygiad yn y pen draw; dylai dylunio gofalus alluogi i fwyafrif y cerbydau symud o fewn y safle heb ormod o anhawster neu berygl. Dylid cyfeirio at y Mapiau Diffiniol Hawliau Tramwy a gedwir gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (cysylltwch â Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus CBSC) ac at lwybrau anstatudol ond a werthfawrogir yn lleol. Mae'n debyg y bydd creu cyswllt cerddwyr/beicwyr o Brookfield Drive i Marston Road a Ffordd Pen-y-Bont yn creu manteision.

4.5.4 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. Dylai'r ddarpariaeth hon gael ei lleoli'n briodol a dylid bod yn ofalus i osgoi gwrthdaro rhwng gofynion y gwahanol fathau o draffig.

4.5.5 Mae integreiddio datblygiad newydd yn gofyn am ystyried y potensial ar gyfer cysylltiadau gweledol yn ogystal â chysylltiadau, ac mae mynediad hawdd yn

arbennig o bwysig. Mae dadansoddi'r safle a'i gyffiniau mewn perthynas â'r defnydd a chyfleusterau'r tir cyfagos yn bwysig i sicrhau, ble y bynnag y bo'n bosibl, fod datblygiad yn cael ei gysylltu i gyfleusterau a chymunedau presennol. Mae dylunio a thirlunio mynedfeydd sy'n hyrwyddo beicio neu gerdded yn arbennig o bwysig o ran annog dulliau o deithio sydd ddim mewn car. Bydd yn bwysig i greu'r amgylchedd cywir i hyrwyddo eu defnydd.

- 4.5.6 Dylid rhoi ystyriaeth i ddarparu mynediad i bawb. Mae gan yr henoed a phobl anabl anghenion penodol y dylid eu hystyried a'u cynnwys ble bynnag y bo hynny'n angenrheidiol. Mae mynediad i wasanaethau cludiant cyhoeddus hefyd yn ystyriaeth bwysig mewn rhai cynlluniau.

## 4.6 Isadeiledd Gwyrdd a Rhwydweithiau Gwyrdd

- 4.6.1 Y prif nod yw sefydlu fframwaith cadarn o isadeiledd gwyrdd amlswyddogaethol mewn datblygiadau newydd o bob graddfa, ac i wella cysylltedd i'r rhwydwaith ehangach o fannau agored, cynefinoedd, llwybrau troed a llwybrau beicio tu hwnt i ffiniau'r safle.

- 4.6.2 Caiff rhwydwaith gwyrdd ei ffurfio pan gaiff rhannau o isadeiledd gwyrdd eu cysylltu gyda'u gilydd i roi manteision cyfun ychwanegol. Gall cydrannau gynnwys:

- Coridorau gwyrdd
- Dyfrffosydd
- Coetir, gwregysau coed neu wrychoedd
- Ardaloedd parciau a chwarae
- SUDS
- Toeau gwyrdd
- Llwybrau teithio gweithredol
- Coed stryd, tirweddau a lleiniau meddal

## 4.7 Darparu Isadeiledd

- 4.7.1 Mae Dŵr Cymru wedi cynghori y gall y cyflenwad dŵr gael ei gymryd o'r prif bibell ddŵr 150mm presennol wedi'i leoli yn Marston Road, fel y cyfryw ni fydd gofyniad am brif bibell ddŵr oddi ar y safle. Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle a allai effeithio ar ddwysedd y datblygiad ar y safle. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Dŵr Cymru hawliau mynediad i'w hoffer bob amser, felly bydd angen mesurau diogelu mewn perthynas â'r asedau hyn naill ai ar ffurf hawddfaint neu wriad posib i'r ased.

- 4.7.2 Cyflwynodd y FCA fel rhan o dystiolaeth Cynllun Datblygu Lleol, bod y safle yn ffinio ar barthau llifogydd. Rhaid ystyried effeithiau newid yn yr hinsawdd ac maent yn cynghori: *"The site is therefore at low risk and considered suitable for development as it is within Flood Zone A and is not impacted on by climate change. At a detailed design stage it should be ensured that finished flood levels are above 6.50m OD"*.

- 4.7.3 Papur Cefndir 17 – Asesiad Goblygiadau Llifogydd Strategol Conwy:  
<http://www.conwy.gov.uk/cdll/bp17>

## **4.8 Camau Datblygu**

4.8.1 Yn unol â pharagraff 4.2.2, dylid cyflwyno cynllun cyfan y safle yn ystod y cyfnod cynllunio cychwynnol, pa un ai ydyw'n gynllun llawn neu'n gynllun amlinellol. Derbynnir y gallai gosodiad camau yn y dyfodol fod yn arwyddol, fodd bynnag, mae'n ddefnyddiol edrych ar y safle yn ei gyfanrwydd o'r cychwyn cyntaf a meddwl am sut y bydd camau yn y dyfodol yn cysylltu yn llwyddiannus ac yn integreiddio gyda chyfnod cynharach. Dylid cwblhau unrhyw gyfnod cychwynnol yn helaeth cyn cychwyn ar gyfnod newydd.

## **4.9 Diogelwch**

4.9.1 Gall meddwl yn ofalus yn ystod y cyfnod cynllunio helpu i leihau trosedd a gall hefyd leihau'r ofn o drosedd. Argymhellir bod Swyddog Cyswllt Pensaernïol Heddlu Gogledd Cymru yn cyfrannu cyn gynted ag y bo modd yn y broses ddylunio. Ni fydd ffens ddiogelwch yn dderbyniol lle byddai'n weledol ymwithiol o du allan i'r safle. Dylid rhoi ystyriaeth i leoliad goleuadau allanol i sicrhau nad yw gwrychoedd a choed ar y safle yn cael eu goleuo. I fynd i'r afael â hyn, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymhell y dylai cynllun gollwng golau gael ei gyflwyno ochr yn ochr â'r cais cynllunio.

## **4.10 Arwyddion ac Enwi Strydoedd**

4.10.1 Dylid cydlynu'r arwyddion a'u cynllunio'n dda. Dylai unrhyw arwyddion fod o faint priodol ac wedi'u lleoli ar uchder addas yn allanol, gan ystyried y golygfeydd tuag at a thu hwnt i'r safle. Dylai arwyddion gydymffurfio â gofynion polisi CDLI CTH/5 - Iaith Gymraeg. Dylid mynd ati i enwi strydoedd a rhifo eiddo yn unol â pholisi Enwi Strydoedd a Rhifo Eiddo'r Cyngor. I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â'r Adain Drwyddedu (manyllion cyswllt yn adran 6).

## **4.11 Ynni**

4.11.1 Mae cyfleoedd i edrych ar y posibilrwydd o gynllun gwresogi ardal o drefniant a reolir gan gymuned neu gan ESCo a sglodion pren yw'r math gorau o danwydd mae'n debyg. Byddai rhywfaint o arwynebedd y safle yn cael ei gollu wrth ddarparu ar gyfer hyn drwy storio fodd bynnag, byddai gallu i wrthsefyll newidiadau yn y cyflenwad tanwydd yn y dyfodol a marchnadwyedd yr eiddo yn faterion cadarnhaol i'w cydbwyso yn erbyn hyn.

## **4.12 Casgliad**

4.12.1 Oherwydd lleoliad y safle a materion yn ymwneud â dynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a chadwraeth, dylai'r dyluniad fod o safon uchel sy'n cynnig ffurf preswyl sensitif gan ystyried ardaloedd cyfagos. Mae yna hefyd gyfleoedd cyffrous ar gyfer cysylltiadau gwyrdd drwy'r safle yn ogystal ag ymgorffori SUDS.

4.12.2 Dylai'r datblygwr baratoi cynlluniau gosodiad safle dangosol gan ystyried y wybodaeth a ddarperir yn y briff hwn er budd y datblygiad tymor hir a rheolaeth y safle.

## 5. Cyflwyno Ceisiadau Cynllunio

- 5.1 Argymhellir trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng darpar ymgeiswyr a'r Cyngor. Dylai unrhyw gais cynllunio ar gyfer y safle hwn, boed yn un amlinellol neu'n un llawn, ddod gyda Datganiad Dylunio a Mynediad (DAS). Rhaid i Ddatganiad Dylunio a Mynediad egluro'r cysyniadau dylunio ac egwyddorion sy'n briodol i'r datblygiad, mewn perthynas ag amcanion dylunio da a ddangosir yn Ffigur 2 dros y dudalen ac ymhelaethir arnynt yn adran 4.11 o Bolisi Cynllunio Cymru a TAN 12.
- 5.2 Dylai hefyd ddangos y camau a gymerwyd i werthuso cyd-destun ffisegol, cymdeithasol ac economaidd a chyd-destun polisi y datblygiad ac egluro sut mae dyluniad y datblygiad yn cymryd y cyd-destun i ystyriaeth mewn perthynas â'i ddefnydd arfaethedig a phob un o'r agweddau a gynhwysir yn Ffigur 1. Mae canllawiau pellach ar gynhyrchu a chyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad wedi'i gynnwys yn TAN 12.
- 5.3 Er ei fod o dan y trothwy o 100 o anheddau, argymhellir bod darpar ymgeiswyr yn trafod y lefel o wybodaeth sydd ei hangen i gefnogi cais cynllunio o ran priffyrdd a chludiant gyda swyddogion priffyrdd y Cyngor. Byddai asesiadau ychwanegol posibl eraill yn cynnwys ecoleg, sŵn a draeniad; dylid penderfynu ar y rhain drwy drafodaethau gyda'r gwasanaeth Rheoli Datblygu.
- 5.4 Yn ychwanegol at y gofynion hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Conwy yn gofyn i'r adroddiadau asesu canlynol gael eu cyflwyno yn ystod y cyfnod cais cynllunio ar gyfer y safle hwn:
- Polisi NTE/3 – Datganiad Bioamrywiaeth
  - Polisi NTE/4 – Datganiad Cymeriad Tirwedd
  - Polisi NTE/10 – Strategaeth Cadwraeth Dŵr
  - Polisi CTH/5 – Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
  - Polisi STR/3 – Asesiad Cludiant, Cynllun Teithio ac / neu Datganiad Cludiant (yn amodol ar gael eglurhad ar y cynigion a thrafodaethau cyn gwneud y cais)
- 5.5 Dylid llunio prif gynllun sy'n adeiladu ar gyfyngiadau'r safle a'r cyfleoedd a grynhowyd yn y briff hwn a dylai gael ei lywio gan arfarniad tirwedd y safle a gynhaliwyd gan yr ymgeisydd/datblygwr ynghyd â'r canfyddiadau o'r adroddiadau asesu a restrir uchod.



## 6. Cyngor cyn cyflwyno cais

- 6.1 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 yn unol â Goblygiadau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol. Gall unrhyw waith sy'n effeithio ar gwrs dŵr fod angen caniatâd. Ar gyfer Prif Afonydd neu unrhyw gysiau dŵr o fewn Rhanbarth Draenio Mewnol Afon Ganol (i'r gorllewin o'r safle) bydd hyn yn dod gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac ar gyfer unrhyw gysiau dŵr eraill efallai y bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol gan adran yr Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau y Cyngor.

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 Polisi Cynllunio Strategol, Adeilad Muriau, Stryd Rosehill, Conwy LL32 8LD; 01492 575461
- Ar gyfer trafodaethau cyn cyflwyno cais - Rheoli Datblygu, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, Conwy LL29 8AR; 01492 575247; [ghwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk](mailto:ghwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk);
- Trafodaethau Tai fforddiadwy - Swyddog Datblygu Tai Fforddiadwy, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, Conwy LL29 8AR; 01492 575983; [david.lowe@conwy.gov.uk](mailto:david.lowe@conwy.gov.uk)
- Trafodaethau Busnes / Menter a Buddsoddi - Gwasanaethau Busnes a Menter, 28 Ffordd Wynnstay, Bae Colwyn 01492 574506; [rob.dix@conwy.gov.uk](mailto: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 575285
- Materion Tirwedd - Uwch Swyddog Tirwedd, Gwasanaethau Rheoleiddio, Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn; 01492 575105
- 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](mailto: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](mailto:matthew.bardsley@conwy.gov.uk)
- Cyngor Dylunio 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](mailto:ifan.hughes@north-wales.police.uk)

- Cyflenwad Dŵr a Charthffosiaeth - Dŵr Cymru, Gwasanaethau Datblygwyr; 0800 917 2652
- Cyflenwad / cyfarpar nwy - Wales & West Utilities, Ymholiadau Cysylltiadau; 0870 165 0597; [connections@wwutilities.co.uk](mailto:connections@wwutilities.co.uk)
- Archeoleg - CPAT (Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd a Phowys); Ffôn 01938 553670
- Perygl llifogydd, draenio a Chaniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin (ar gyfer unrhyw waith mewn cyrsiau dŵr nad ydynt yn Brif Afonydd) – Grŵp Perygl Llifogydd ac Isadeiledd, Yr Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau, Swyddfeydd Mochdre, Bae Colwyn; 01492 575337; [affch@conwy.gov.uk](mailto:affch@conwy.gov.uk) ([land.drainage@conwy.gov.uk](mailto:land.drainage@conwy.gov.uk) ar gyfer ymholiadau Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin).
- Adain Drwyddedu, Swyddfeydd Dinesig Bae Colwyn LL29 8AR. 01492 576626 [gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk](mailto:gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk)

## Atodiad 1 - Fframwaith Polisi Cynllunio Perthnasol

### Polisi Cynllunio Cymru

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/ppw/?lang=en>

Pennod 4 - Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd

Gweler adrannau 4.6 (blaenoriaethau ar gyfer ardaloedd trefol) a 4.11 (hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddylunio da).

Pennod 5 - Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir

Gweler adran 5.5 (rheoli datblygu), gan gynnwys paragraffau 5.5.1 – 5.5.4 a 5.5.8

Pennod 6 - Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol

Gweler adran 6.5.9

Pennod 12 - Seilwaith a Gwasanaethau

Gweler adrannau 12.4, 12.7, 12.10

### Nodiadau Cyngor Technegol (TAN)

<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/:jsessionid=298A453A7F502A7D5082B95D8E0A54CC?lang=en>

TAN 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

TAN 11 - Sŵn (1997)

TAN 12 - Cynllunio (2014)

TAN 18 - Cludiant (2007)

TAN 21 - Cynllunio (2014)

### Cynllun Datblygu Lleol Conwy – Polisiâu Perthnasol Allweddol

Mae'r polisiâu a restrir isod ar gael ar dudalennau gwe CDLI drwy'r ddolen ganlynol:

<http://www.conwy.gov.uk/ldp>

#### **POLISI STRATEGOL DP/1 – EGWYDDORION DATBLYGIAD CYNALIADWY**

1. Caniateir y Datblygiad pan ddangosir ei fod yn cyd-fynd ag egwyddorion datblygu cynaliadwy yn unig. Mae'n rhaid i'r holl ddatblygiadau:
  - a) Gydymffurfio â chanllawiau cenedlaethol yn unol â Pholisi DP/6 – 'Canllaw Cenedlaethol';
  - b) Cyd-fynd â'r ymagwedd ddilyniannol i ddatblygu, fel y nodir yn y Polisi Gofodol DP/2 - 'Dull Strategol Trosfwaol';
  - c) Gwneud defnydd effeithlon ac effeithiol o dir, adeiladau ac isadeiledd drwy roi blaenoriaeth i ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenrol mewn lleoliadau y gellir cael mynediad atynt, cyflawni ffurfiau bychan o ddatblygiad drwy ddefnyddio dwysedd uwch a gallu addasu yn y dyfodol yn unol â Pholisi DP/2 a pholisiâu

- perthnasol eraill yn y Cynllun;
- d) Cadw neu wella ansawdd adeiladau, safleoedd a mannau o bwysigrwydd hanesyddol, archeolegol neu bensaernïol yn unol â Pholisi Strategol CTH/1 – 'Treftadaeth Ddiwylliannol'
  - e) Cadw neu wella ansawdd bioamrywiaeth a chynefinoedd bywyd gwyllt, a diogelu rhywogaethau a warchodir yn unol â Pholisi Strategol NTE/1 - 'Yr Amgylchedd Naturiol';
  - f) Rhoi ystyriaeth i, a mynd i'r afael â'r perygl o lifogydd a llygredd ar ffurf sŵn, golau, dirgryniad, arogl, allyriadau neu lwch yn unol â Pholisïau DP/2 a DP/3 - 'Hyrwyddo Ansawdd Dylunio a Lleihau Troseddau';
  - g) Gwneud defnydd effeithiol ac effeithlon o adnoddau drwy ddefnyddio technegau adeiladu cynaliadwy, gan gynnwys mesurau cadwraeth ynni a dŵr, a phan fo modd, defnyddio ynni adnewyddadwy, yn unol â Pholisi DP/3 a Pholisi Strategol NTE/1;
2. Dylai cynigion datblygu hefyd lle bo hynny'n briodol:
- a) Ddarparu mynediad diogel a hwylus trwy drafndiaeth gyhoeddus, beic ac ar droed i leihau'r angen i deithio mewn ceir yn unol â Pholisi DP/2 a Pholisi Strategol STR/1 - 'Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd';
  - b) Cynnwys mesurau i reoli traffig a lleihau tagfeydd sy'n codi yn unol â Pholisi Strategol STR/1;
  - c) Gwneud darpariaeth ar gyfer isadeiledd a gwasanaethau cyhoeddus eraill sy'n ofynnol oherwydd y datblygiad, yn unol â Pholisïau DP/4 - 'Meini Prawf Datblygu', DP/5 - 'Isadeiledd a Datblygiadau Newydd' a'r Cynllun Monitro a Gweithredu;
  - d) Cael eu dylunio i safon uchel, gan fod yn ddeniadol, yn addasadwy, yn hygyrch, yn ddiogel ac yn sicr fel y nodir ym Mholisi DP/3;
  - e) Hyrwyddo datblygiad economaidd cynaliadwy yn unol â Pholisi Strategol EMP/1 - 'Cwrdd â'r Angen Cyflogaeth';
  - f) Cadw neu wella ansawdd mannau agored gwerthfawr, cymeriad ac ansawdd tirweddau lleol a chefn gwlad ehangach yn unol â Pholisïau Strategol NTE/1 a CFS/1 - 'Cyfleusterau Cymunedol a Gwasanaethau';
  - g) Rhoi ystyriaeth ac ymdrin ag effaith bosibl newid hinsawdd yn unol â Pholisi Strategol NTE/1;
  - h) Amddiffyn ansawdd adnoddau naturiol yn cynnwys dŵr, aer a phridd yn unol â Pholisi Strategol NTE1;
  - i) Lleihau cynhyrchu gwastraff a rheoli gwastraff ailgylchu yn unol â Pholisi Strategol MWS/1 - 'Mwynau a Gwastraff'.

### **POLISI DP/3 – HYRWYDDO ANSAWDD DYLUNIO A LLEIHOU TROSEDDU**

1. Bydd pob datblygiad newydd o safon uchel, yn ddyluniad cynaliadwy sy'n darparu mannau defnyddiol, diogel, parhaol a derbyniol, ac yn amddiffyn cymeriad a hynodrwydd lleol yr amgylchedd adeiledig hanesyddol a naturiol Ardal y Cynllun. Bydd y Cyngor yn mynnu bod datblygiad:
  - a) Yn briodol i, a gwella, ei ardal leol o ran ffurf, graddfa, crynswth, manylion edrychiad a'r defnydd o ddeunyddiau;
  - b) Yn bodloni safonau cymeradwy'r Cyngor o ran darparu mannau agored a mannau parcio;
  - c) Yn bodloni safonau gofynnol hygyrchedd, gan roi ystyriaeth addas i anghenion pobl o oedran a gallu gwahanol yn nyluniad y cynnig;
  - d) Rhoi sylw i'r effaith ar eiddo ac ardaloedd cyfagos a chynefinoedd sy'n cynnal rhywogaethau a ddiogelir;
  - e) Rhoi sylw i gyfeiriadedd priodol, effeithiolrwydd ynni a'r defnydd o ynni

adnewyddadwy o ran dyluniad, gosodiad, deunyddiau a thechnoleg yn unol â NTE/6 - 'Effeithlonrwydd Ynni a Thechnolegau Adnewyddadwy mewn Datblygiad';

- f) Darparu systemau draenio trefol cynaliadwy i gyfyngu ar ddŵr gwastraff a llygredd dŵr a lleihau'r perygl o lifogydd yn unol â chanllawiau cenedlaethol a Pholisi NTE/8 - 'Systemau Draenio Cynaliadwy'.

2. Bydd y Cyngor hefyd yn ceisio, lle bo'n briodol:

- a) Gwella cymeriad lleol adeiladau, treftadaeth a mannau agored;
- b) Darparu ar gyfer cymysgedd cydnaws o ddefnyddiau, yn arbennig yng nghanol trefi a phentrefi;
- c) Ymgorffori tirlunio o fewn ac o amgylch y datblygiad yn briodol i raddfa ac effaith y datblygiad;
- d) Integreiddio â llwybrau presennol i ddarparu mannau cydgysylltiedig sy'n cysylltu â'r ardal ehangach, yn benodol cyfleusterau cyhoeddus a llwybrau cludiant gwyrdd;
- e) Darparu datblygiadau sy'n cynnig dewisiadau cludiant eraill ac yn hyrwyddo cerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus;
- f) Creu mannau diogel trwy fabwysiadu egwyddorion dylunio i osgoi trosedd er mwyn darparu gwyliadwriaeth naturiol, gwelededd ac amgylcheddau wedi'u goleuo'n dda ac ardaloedd o symudiadau cyhoeddus;
- g) Sicrhau cadwraeth a gwella nodweddion bioamrywiaeth;
- h) Ymgorffori ardaloedd a chyfleusterau ar gyfer rheoli gwastraff, casglu/storio dŵr glaw, aildefnyddio dŵr llwyd ac ailgylchu;
- i) Rhoi sylw i Ganllawiau Mabwysiadu Ffyrdd yr Awdurdod wrth gynllunio ffyrdd.

3. Bydd y Cyngor yn gofyn am gyfraniad o ganran y cytunwyd arni o gyfanswm y costau datblygu i ddarparu neu gomisiynu gweithiau celf neu wella dylunio sy'n hygyrch i'r cyhoedd yn unol â DP/5 'Isadeiledd a Datblygiadau Newydd' lle bo hynny'n briodol i'w leoliad a'i hyfywedd.

## **POLISI DP/4 – MEINI PRAWF DATBLYGU**

1. Cynigion datblygu, lle bo hynny'n briodol ac yn unol â pholisïau'r Cynllun a Safonau'r Cyngor, dylai ddarparu'r canlynol:

- a) Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol;
- b) Mynediad diogel o'r rhwydwaith priffyrdd a gwella cludiant cyhoeddus, isadeiledd i feicwyr ac i gerddwyr;
- c) Parcio ceir;
- d) Man diogel a sicr i barcio beiciau;
- e) Mannau Agored;
- f) Mynediad diogel a hwylus i bawb i adeiladau a mannau cyhoeddus, gan gynnwys y rhai sydd â symudedd cyfyngedig neu rhai sydd â namau eraill megis ar eu golwg neu eu clyw;
- g) Gosod sgrin i guddio gwastraff, yn cynnwys deunyddiau y gellir eu hailgylchu;
- h) Dyluniad a chynllun sy'n lleihau'r cyfleoedd i droseddu;
- i) Cyfraniadau ariannol tuag at ddarparu a chynnal a chadw isadeiledd, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n ofynnol gan y datblygiad.

2. Ni roddir caniatâd cynllunio lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol:

- a) Ar amwynder preswyl;
- b) O draffig a gynhyrchir;
- c) Ar fuddiannau archeolegol a'r ffurf adeileddig;

- d) Ar y Gymraeg;
- e) Ar amodau amgylcheddol yn deillio o sŵn, golau, dirgryniad, arogl, allyriadau gwenwynig neu lwch;
- f) Ar faterion ecolegol a bywyd gwyllt a chymeriad y dirwedd;
- g) Ar lifogydd a pherygl llifogydd;
- h) Ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas;
- i) Ar ansawdd dŵr daear neu wyneb y dŵr;
- j) Ar gyfleusterau cymunedol hanfodol.

### **POLISI DP/5 – ISADEILEDD A DATBLYGIADAU NEWYDD**

Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd, lle bo hynny'n briodol, wneud cyfraniadau digonol tuag at isadeiledd newydd i ddiwallu gofynion isadeiledd cymdeithasol, economaidd, corfforol a/neu amgylcheddol ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad neu gynnal a chadw a diweddarau'r cyfleusterau yn y dyfodol. Gofynnir am gyfraniadau yn unol â blaenoriaethau'r Cyngor.

### **POLISI HOU/2 – TAI FFORDDIADWY AR GYFER ANGEN LLEOL**

1. Bydd y Cyngor angen darparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol mewn datblygiadau tai newydd fel y nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r Cofrestrï Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy. Caiff darparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol ei lywio gan Dabl HOU2a, Cynllun Cyflwyno a Datblygu Tai a'r hierarchaeth ganlynol:

- Rhoi blaenoriaeth uchel i ddarparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol gan drafod gyda datblygwyr i gynnwys Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol ar y safle ym mhob datblygiad tai o fewn ffiniau anheddiad yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol a Phrif Bentrei Haen 1, yn ôl y dosbarthiad canlynol:

Llandudno a Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos 35%  
 Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst 30%  
 Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn, Dwygyfylchi, Llanddulas a Llysfaen 20%  
 Abergele, Tywyn a Bae Cinmel 10%

- Gall darpariaeth is fod yn dderbyniol os gellir ei ddangos yn glir a'i gefnogi trwy gyflwyno tystiolaeth, gan gynnwys cwblhau Pro-Fforma Asesiad Hyfywedd. Bydd darpariaeth oddi ar safle neu daliadau wedi'u cymudo yn dderbyniol ar gyfer ceisiadau datblygu sy'n cynnwys 3 annedd neu lai, ac efallai byddent yn dderbyniol ar gyfer ceisiadau sy'n cynnwys 4 annedd neu fwy os oes digon o gyfiawnhad. Disgwylir y bydd yr unedau Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol yn cael eu darparu heb gymhorthdal .....

### **POLISI NTE/3 – BIOAMRYWIAETH**

1. Dylai datblygiadau newydd anelu i gadw, a lle bo'n bosibl, gwella bioamrywiaeth trwy:
  - a) Leoli sensitif; gan osgoi safleoedd Ewropeaidd a warchodir neu'r rhai o bwysigrwydd cenedlaethol neu leol,
  - b) Cynllun sensitif a dyluniad sy'n osgoi effeithiau neu'n lliniaru drwy raglen y cytunwyd arno ar gyfer unrhyw effaith andwyol a nodwyd ar fioamrywiaeth,
  - c) Creu, gwella a rheoli cynefinoedd bywyd gwyllt a thirweddau naturiol gan gynnwys cysylltedd,
  - d) Integreiddio mesurau bioamrywiaeth i'r amgylchedd adeiledig,

- e) Cyfrannu tuag at gyflawni targedau yng Nghynllun Gweithredu Bioamrywiaeth Leol Conwy (LBAP),
  - f) Darparu ar gyfer cytundeb rheoli gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddiogelu cadwraeth a dyfodol tymor hir buddiannau bioamrywiaeth lle bo hynny'n berthnasol.
2. Dylai pob cais gynnwys Datganiad Bioamrywiaeth gan nodi manylion am raddau'r effaith ar fioamrywiaeth.
  3. Bydd y Cyngor yn gwrthod cynigion a fyddai'n cael effaith negyddol ar Safle Ewropeaidd, a warchodir neu rywogaethau â blaenoriaeth neu gynefin oni bai fod yr effaith yn cael ei lliniaru'n ddigonol a mesurau adfer a gwella priodol yn cael eu cynnig a'u sicrhau trwy amodau neu rwymedigaethau cynllunio.

#### **POLISI NTE/4 – Y DIRWEDD A GWARCHOD ARDALOEDD TIRWEDD ARBENNIG ARDALOEDD**

1. Mae'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig wedi eu hamlygu ar y map cynigion. Y lleoliadau yw:
  - a) Y Gogarth a Phenrhyn Creuddyn
  - b) Dyffryn Conwy
  - c) Cefnwlad Abergele
  - d) Dyffryn Elwy ac Aled
  - e) Hiraethog
  - f) Cerrigydrudion a choridor yr A5
2. Er mwyn gwarchod nodweddion yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd yn rhaid i'r cynigion roi sylw arbennig i gymeriad pob ardal er mwyn lleihau eu heffaith. Caniateir datblygu os gellir dangos fod y cynigion yn integreiddio'n foddhaol i'r dirwedd. Mewn achosion priodol dylid cynnwys Asesiad Cymeriad Tirwedd gyda cheisiadau cynllunio i asesu effeithiau'r datblygiad yn weledol ac ar y Tirwedd mewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).
3. Bydd yr holl gynigion, o fewn a thu allan i'r ATA, yn cael eu hystyried yn erbyn yr Egwyddorion Datblygu a'r polisiau eraill yn y Cynllun a luniwyd i amddiffyn yr amgylchedd a chymeriad y tirwedd.

#### **POLISI NTE/6 – EFFEITHIOLRWYDD YNNI A THECHNOLEGAU ADNEWYDDU MEWN DATBLYGIAD NEWYDD**

Mae'r defnydd effeithlon a gwarchod adnoddau naturiol yn hanfodol i ansawdd bywyd cyffredinol yn Ardal y Cynllun ac i gefnogi amcanion cynaliadwyedd cymdeithasol ac economaidd ehangach. Bydd y Cyngor yn:

- a) Hyrwyddo lefelau uchel o effeithlonrwydd ynni drwy ddefnyddio technegau adeiladu a dylunio cynaliadwy ym mhob datblygiad preswyl newydd (fel y nodir ym Mholisi Strategol HOU/1 - 'Diwallu'r Angen am Dai') a datblygiadau amhreswyl, yn unol â'r Egwyddorion Datblygu a pholisiau cysylltiedig eraill yn y Cynllun.
- b) Hyrwyddo ffynonellau ynni adnewyddadwy mewn ceisiadau cynllunio sy'n cefnogi cynhyrchu ynni o fiomas, morol, gwastraff, ffynonellau solar a gwynt, gan gynnwys microgynhyrchu os yw hynny'n dderbyniol o ran effaith ar ansawdd bywyd, amwynder, tirwedd, dichonolrwydd a bioamrywiaeth yn unol â Pholisiau DP/6 a NTE/7 - 'Datblygu Tyrbinau Gwynt ar y Tir'.
- c) Sicrhau bod pob datblygiad newydd yn ymgorffori egwyddorion dylunio cynaliadwy, ee: cynllun addas, crynswth, cyfeiriadedd, defnydd o ddeunyddiau, casglu dŵr glaw,

effeithiolrwydd ynni, draenio cynaliadwy, ac ardaloedd ailgylchu gwastraff / storio yn unol â Pholisïau Egwyddorion Dylunio ac NTE/8 - 'Systemau Draenio Cynaliadwy' NTE/9 - 'Draeniad Budr' a NTE/10 - Cadwraeth Dŵr '.

- d) Cefnogi ceisiadau sy'n lleihau'r defnydd o ddeunyddiau newydd wrth adeiladu, defnyddio deunyddiau wedi'u hailgylchu a gwneud y mwyaf o gyfleoedd i aildefnyddio deunyddiau'n unol â'r Egwyddorion Datblygu a Pholisi Strategol MWS/1 - 'Mwynau a Gwastraff'.

### **POLISI NTE/8 – SYSTEMAU DRAENIO CYNALIADWY**

1. Bydd angen defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy lle bynnag y bo'n rhesymol ymarferol gan ddewis gwaredu ar y safle a lle gellir rhoi trefniadau boddhaol ar waith ar gyfer cynnal a chadw'r systemau hynny yn y tymor hir. Lle nad yw hyn yn cael ei gynnig, bydd rhaid i ddatblygwyr gyfiawnhau bod rhyddhau yn angenrheidiol a'i fod yn cael ei reoli'n ddigonol.
2. Dewis dilynol ar gyfer draenio dŵr wyneb fydd i
  - a) Draenio i ffurf o ddŵr wyneb (afon, llyn ac ati) yn amodol ar driniaeth a gwanhad priodol;
  - b) Draenio dŵr wyneb i garthffos;
  - c) Draenio i garthffos gyfunol.
3. Rhaid i'r datblygwyr ddangos bod opsiynau draenio uwch yn annichonadwy cyn cynnig opsiynau llai cynaliadwy.

### **POLISI NTE/9 – DRAENIO DŴR BUDR**

1. Dylid draenio dŵr budr i garthffos a fabwysiadwyd lle bynnag y bo modd, yn unol â Safonau Adeiladu Gweinidogion Cymru sy'n weithredol ers 1 Hydref 2012. Caniateir datblygu safleoedd lle nad yw draenio i garthffos gyhoeddus yn ddichonadwy yn unig os yr ystyrir cyfleusterau amgen arfaethedig yn ddigonol, ac na fyddai'n peri risg annerbyniol i ansawdd neu faint y tir neu dŵr wyneb neu llygru cyrsiau dŵr neu'n safleoedd lleol sy'n bwysig oherwydd bioamrywiaeth.
2. Rhaid i gynigion datblygu sy'n cynnwys manau parcio i gerbydau ac arwynebeddau caled eraill a ddefnyddir gan gerbydau, gynnwys mesurau fel rhigolau gaeth ac atalwyr petrol / olew neu ddulliau addas eraill i reoli llygredd i ddiogelu yn erbyn llygru'r amgylchedd dŵr.

### **POLISI NTE/10 – CADWRAETH DŴR**

Dylai pob datblygiad ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr os yw hynny'n ymarferol a chydymffurfio â safonau BREEAM i hyrwyddo cadwraeth dŵr, mesurau effeithlonrwydd a defnyddio technegau SUDS. Dylai cynigion datblygu sy'n fwy na 1,000 m<sup>2</sup> neu 10 annedd gynnwys Strategaeth Cadwraeth Dŵr.

### **POLISI CTH/5 – Y GYMRAEG**

1. Bydd y Cyngor yn sicrhau bod datblygiadau'n cefnogi ac yn cynnal lles tymor hir yr iaith Gymraeg, a bydd yn gwrthod datblygiadau a fydd, oherwydd eu maint, graddfa neu eu lleoliad, yn niweidio cymeriad a chydbwysedd ieithyddol cymuned yn sylweddol. Mae



strategaeth y CDLI wedi'i asesu ar gyfer effaith ar yr iaith Gymraeg ac fe nodwyd y gofynion canlynol:

- a) Bydd safleoedd tai yn Abergele a Llanrwst a'r safle defnydd cymysg yn Nolgarrog angen 'Datganiadau Lliniaru' yn unol â chanlyniadau'r Asesiad Effaith ar yr iaith Gymraeg;
  - b) Dylai 'Datganiad Ieithyddol a Chymunedol' ddod gyda:
    - Ceisiadau tai ar safleoedd heb eu neilltuo o ddeg uned neu fwy mewn Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol a phum uned neu fwy yn yr ardal Strategaeth Datblygiad Gwledig;
    - Datblygiad masnachol, diwydiannol neu dwristaidd ar safleoedd heb eu dyrannu, gydag arwynebedd o 1,000 metr sgwâr neu fwy yn ardal y Cynllun; a
    - Datblygiad sy'n debygol o arwain at golli cyfleusterau cymunedol fel y diffinnir ym Mholisi CFS/6;
  - c) Unwaith y bydd darparu tai ar hap yn cael ei fodloni ar gyfer ardal strategaeth ofodol yn unol â'r ffigurau yn y tabl HOU1a, bydd hyn yn sbarduno adolygiad a fyddai'n cyflwyno asesiad o'r holl geisiadau heb eu dyrannu yn erbyn yr iaith Gymraeg;
  - d) Dylai asesiad mwy manwl ar ffurf 'Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol' ddod gyda
    - Ceisiadau tai ar safleoedd ar hap o 20 uned neu fwy mewn Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol a deg uned neu fwy yn yr ardal Strategaeth Datblygiad Gwledig;
    - Datblygiad masnachol, diwydiannol neu dwristaidd ar safleoedd heb eu dyrannu, gydag arwynebedd o 2,000 metr sgwâr neu fwy yn ardal y Cynllun;
2. Ledled ardal y Cynllun, bydd y Cyngor yn annog darparu arwyddion dwyieithog ac yn cadw enwau Cymraeg traddodiadol ar gyfer datblygiadau a strydoedd newydd.

#### **POLISI STR/2 – SAFONAU PARCIO**

1. Dylai darpariaeth parcio fod yn unol â safonau uchaf y Cyngor, i leihau dibyniaeth pobl ar geir ac i hyrwyddo dulliau teithio mwy cynaliadwy.
2. Mewn lleoliadau sydd â mynediad da at gyfleusterau a gwasanaethau a wasanaethir gan gludiant cyhoeddus o safon uchel, bydd y Cyngor yn ceisio lleihau faint o fannau parcio ceir a ddarperir, yn unol â Safonau Parcio Conwy.
3. Dylid darparu storfa ddiogel ar gyfer beiciau, yn unol â safonau'r Cyngor.

#### **POLISI STR/4 – TEITHIO HEB FODUR**

Bydd y Cyngor yn cefnogi lefelau cynyddol o deithio heb fodur, gan gynnwys seiclo a cherdded, drwy sicrhau bod datblygiadau sy'n achosi teithio yn cael eu lleoli a'u dylunio i hwyluso ac annog teithiau pellter byr rhwng y cartref, y gwaith, ysgolion a cholegau, cyrchfannau eraill addas a hamdden. Yn ogystal â lleihau'r pellter rhwng manau cychwyn a chyrchfannau, dylai ceisiadau datblygu sicrhau:

- a) Bod parcio beiciau diogel a sicr digonol yn cael ei ddarparu yn unol â'r safonau ym Mholisi STR/2;
- b) Bod dyluniadau a chynlluniau manwl yn annog beicio a cherdded.

## **Cynllun Datblygu Lleol Conwy - Canllawiau Cynllunio Atodol Perthnasol**

**CDLI/2 Safonau Parcio**

**CDLI/4 Rhwymedigaethau Cynllunio**

**CDLI/5 - Bioamrywiaeth mewn Cynllunio**

**CDLI/6 Y Gymraeg**

**CDLI/9 Dylunio**

Mae'r dogfennau uchod ar gael drwy'r ddolen hon: <http://www.conwy.gov.uk/cdll/cca>

## Atodiad 2 - Crynodeb o Aseidiadau a Datganiadau Cefnogi Angenrheidiol i Gydfynd â Chais Cynllunio

- Polisi NTE/3 – Datganiad Bioamrywiaeth
- Polisi NTE/4 – Datganiad Cymeriad Tirwedd (ynghyd â gwerthusiad tirwedd manwl o'r safle presennol)
- Polisi NTE/10 – Strategaeth Cadwraeth Dŵr
- Polisi CTH/5 – Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- Polisi STR/3 – Aseiad Cludiant, Cynllun Teithio ac/neu Datganiad Cludiant (yn amodol ar gael eglurhad ar y cynigion a thrafodaethau cyn gwneud y cais)
  
- Eglurhad am unrhyw dirfesur archeolegol angenrheidiol gydag Ymddiriedolaeth Archaeoleg Clwyd Powys
  
- Caiff y Prif Gynllun safle ei lywio gan yr uchod, gan adeiladu ar gyfyngiadau'r safle a'r cyfleoedd a grynhowyd yn y briff hwn ac a ddylanwadwyd gan ganfyddiadau o'r adroddiadau asesu a restrir uchod.