

Cyngor Dinas Casnewydd

Canllawiau Cynllunio Atodol

ADDASIADAU FFLATIAU



Hydref 2021

CYNNWYS

<u>1.0</u>	<u>CYFLWYNIAD</u>	3
<u>1.1</u>	<u>Beth yw canllawiau cynllunio atodol (CCA)?</u>	3
<u>1.2</u>	<u>Beth yw hanes y CCA Addasiadau Fflatiau</u>	3
<u>1.3</u>	<u>Beth yw pwrpas y CCA hyn?</u>	3
<u>2.0</u>	<u>TERMINOLEG</u>	4
<u>2.1</u>	<u>Anheddle</u>	4
<u>2.2</u>	<u>Ystafell breswyliadwy</u>	4
<u>2.3</u>	<u>Ffenestr a ddiogelir</u>	4
<u>3.0</u>	<u>CYD-DESTUN POLISI</u>	5
<u>3.1</u>	<u>Polisi cenedlaethol</u>	5
<u>3.2</u>	<u>Polisi Lleol</u>	6
<u>4.0</u>	<u>EGWYDDORION AC YSTYRIAETHAU CYFFREDINOL</u>	8
<u>4.1</u>	<u>A oes angen caniatâd cynllunio bob amser ar addasiad fflat?</u>	8
<u>4.2</u>	<u>Ymagwedd y Cyngor</u>	8
<u>4.3</u>	<u>Sut fydd y cyngor yn asesu addasiadau fflatiau?</u>	8
<u>4.4</u>	<u>Pa fath o adeiladau allai fod yn addas i'w haddasu?</u>	9
<u>4.5</u>	<u>Datblygiad mewn ardaloedd cadwraeth</u>	9
<u>4.6</u>	<u>Gofynion cyfreithiol a statudol</u>	9
<u>4.7</u>	<u>Rheoliadau adeiladu</u>	10
<u>4.8</u>	<u>Cydsyniadau a thystysgrifau angenrheidiol</u>	10
<u>4.9</u>	<u>Gorfodi</u>	10
<u>4.10</u>	<u>Tystysgrifau Datblygiad Cyfreithiol</u>	10
<u>4.11</u>	<u>Bywyd gwyllt</u>	10
<u>4.16</u>	<u>Systemau Draenio Cynaliadwy</u>	12

<u>5.0</u>	<u>NODIADAU CANLLAW</u>	12
5.1	<u>Cyffredinol</u>	12
5.2	<u>Amodau byw</u>	13
5.3	<u>Gosodiad mewnol</u>	13
5.4	<u>Dyluniad</u>	13
5.5	<u>Sŵn</u>	14
5.5	<u>Gofod amwynder</u>	14
5.6	<u>Biniau</u>	14
5.7	<u>Mynediad</u>	14
5.8	<u>Addasu gofodau to</u>	15
5.9	<u>Colli preifatrwydd</u>	15
5.10	<u>Colli'r canfyddiad o ofod ac amwynder gweledol</u>	17
5.11	<u>Nodyn crynhoi</u>	17
<u>6.0</u>	<u>PARCIO, TRAMWYFEYDD/FFYRDD MYNEDIAD, TRAFFIG A GWELEDEDD</u>	19
6.1	<u>Parcio</u>	19
<u>7.0</u>	<u>RHESTR O NODIADAU CANLLAW</u>	20
<u>8.0</u>	<u>RHESTR O FFIGYRAU</u>	21

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 Beth yw canllawiau cynllunio atodol (CCA)?

1.1.1 Wedi'u cyhoeddi fel ychwanegiad i Gynllun Datblygu Lleol Casnewydd 2011 – 2026 (Cynllun Mabwysiedig, Ionawr 2015), mae'r canllawiau cynllunio atodol yn rhoi cyngor clir a manwl ar ystod o faterion cynllunio a datblygu. Cyn y gellir eu mabwysiadu, rhaid iddynt fynd drwy gyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus ac yna cael eu cymeradwyo gan y Cyngor. Ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, maent yn dod yn ystyriaeth berthnasol yn y broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol.

1.2 Beth yw hanes y CCA Addasiadau Fflatiau?

1.2.1 Mabwysiadwyd y CCA yma ar 06 Awst 2015. Cawsant eu diweddarau yn Hydref 2021 i egluro pwyntiau a godwyd wrth ddefnyddio'r canllawiau.

1.3 Beth yw pwrpas y CCA yma?

1.3.1 Mae gan y CCA hyn dair prif swyddogaeth:

- i) Sicrhau fod meddianwyr y fflatiau a addaswyd (ac eithrio tai amlfeddiannaeth, sydd wedi eu trwyddedu gan Wasanaeth Amddiffyn y Cyhoedd) yn byw mewn amodau byw rhesymol;
- ii) Sicrhau nad yw fflatiau a addaswyd yn gomedd amodau byw rhesymol i bobl sy'n byw mewn anheddau presennol; ac
- iii) I warchod cymeriad ac ymddangosiad yr amgylcheddau naturiol ac adeiledig.

2.0 TERMINOLEG

2.1 Anheddle

2.1.1 Fflat (gan gynnwys fflatiau un ystafell a fflatiau stiwdio) neu dŷ.

2.2 Ystafell breswyliadwy

2.2.1 Unrhyw ystafell a ddefnyddir neu y bwriedir ei defnyddio at ddibenion cysgu, byw coginio neu fwyta. Caiff manau amgaeedig, megis cyfleusterau bath neu dai bach, ystafelloedd gwasanaethu, coridorau, londriau, cynteddau ac ystafelloedd cyfleustodau, eu heithrio o'r diffiniad hwn.

2.3 Ffenestr a ddiogelir

2.3.1 Agoriad (hynny yw drws neu ffenestr) sy'n gwasanaethu ystafell breswyliadwy mewn anheddle.

Nodyn:

Gall tŷ sydd ag estyniad cefn megis ystafell haul sydd yn wydrog yn bennaf, gadw drws neu ffenestr yn ei wedd gefn wreiddiol. Os oes to anhryloyw gan estyniad o'r fath (h.y nad yw'n gadael golau drwyddo), bydd y Cyngor yn ei drin fel yr agoriad pellaf yn y cefn (hynny yw, y drws neu ffenestr yn yr estyniad) fel y ffenestr a ddiogelir. Ond, os oes to tryloyw i'r ystafell haul nad yw'n amharu'n sylweddol ar y golau ddaw i mewn i'r agoriadau gwreiddiol, gall y Cyngor benderfynu trin yr agoriadau gwreiddiol yma yn y cefn fel y ffenestri a ddiogelir.

Nodyn:

Darperir y telerau hyn at ddibenion y canllaw cynllunio atodol yn unig. Nid ydynt ar unrhyw gyfrif yn disodli neu newid telerau tebyg mewn deddfwriaeth gynllunio neu ddogfennau polisi cenedlaethol.

3.0 CYD-DESTUN POLISI

3.1 3.1 Deddfwriaeth

3.1.1 **Mae Deddf Cynllunio (Cymru) (2015) yn hwyluso creu proses gynllunio effeithiol sy'n sicrhau bod y datblygiad cywir yn y lleoliad iawn.** Caiff hyn ei wneud drwy lynu at Ddeddfau Llesiant Cenedlaethau'r dyfodol (gweler isod) er mwyn sicrhau ein bod yn cynllunio a rheoli ein hadnoddau mewn modd ymgysylltiol a chynaliadwy. Ceir mwy o bwyslais ar ymgysylltu o ran datblygu ar y cam cyn gwneud cais. Bydd y dull hwn yn helpu i sicrhau y caiff materion megis dylunio ac amwynderau eu hystyried ar y cam cynharaf.

3.1.2 **Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) (2015) yn ymwneud â gwella llesiant cymdeithasol, economaidd a diwylliannol Cymru.** Mae'r Ddeddf yn sicrhau bod Awdurdodau Lleol yn datblygu'n gynaliadwy drwy ystyried effeithiau hirdymor yn ogystal â hyrwyddo ymagwedd mwy cydlynus. Gosododd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol saith nod llesiant ar waith er mwyn helpu i sicrhau bod cyrff cyhoeddus oll yn cyrchu tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy.

3.2 Polisi Cenedlaethol

3.2.1 *Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)*

Mae'r ddogfen hon yn nodi polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Yn atodol iddi ceir cyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (NCTau). Caiff cyngor ar weithdrefnau eu rhoi mewn cylchlythyron a llythyrau cadarnhau polisi.

3.2.2 Nod gyffredinol PCC yw'r angen i gynllunio gymryd rhan weithredol a chadarnhaol yn creu lle. Rhaid i'r agwedd hon gael ei mabwysiadu hyd yn oed ar lefel deiliad tŷ, mae paragraff 2.7 yn nodi: Mae creu lle mewn penderfyniadau datblygu yn digwydd ar bob lefel ac yn cynnwys ystyriaethau cyffredinol ac eang megis newid hinsawdd, hyd at y lefel leol, megis ystyried yr effaith ar amwynder pobl ac eiddo cymdogol.

3.2.3 Mae paragraffau 1.1.8 a 1.1.9 hefyd yn datgan:

Nid swyddogaeth y drefn gynllunio yw ymyrryd â neu gyfyngu ar y gystadleuaeth rhwng defnyddwyr a buddsoddwyr tir. Ni ddylai ffafrio na rhagfarnu unrhyw grŵp penodol nac unrhyw aelod o gymdeithas. Wrth wneud penderfyniadau cynllunio rhaid i'r awdurdod cynllunio nodi'n glir y rhesymau dros y penderfyniad. Mae cyfrifoldeb hefyd ar y rheiny sy'n cynnig y datblygiad i roi digon o wybodaeth i alluogi'r sawl sy'n penderfynu i roi

dyfarniad gwybodus ar pa un ai yw'r datblygiad yn gynaliadwy ai peidio (h.y. yn cyfrannu at lesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol).

3.2.4 Mae'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn glir wrth geisio cyflawni cynllun da, dylai datblygiadau geisio gwneud y gorau o effeithlonrwydd ynni a'r defnydd effeithlon o adnoddau eraill (gan gynnwys tir), i fanteisio'n llawn ar symud cynaliadwy, lleihau'r defnydd o adnoddau nad ydynt yn adnewyddadwy cymaint â phosibl, annog datgarboneiddio ac atal creu gwastraff a llygredd.

3.2.5 Yn ogystal, bydd dwysedd, cynllun, ffurf adeiledig, y dewis o ddeunyddiau, gallu'r adeiladau i addasu a thriniaeth o'r safle yn ffordd briodol o gyfrannu at ddatblygiad gwydn. Dylai nodweddion arbennig ardal fod yn ganolog i gynllun y datblygiad.

3.2.6 Wrth wraidd cynllun da mae osgoi creu datblygiadau sy'n seiliedig ar geir. Mae'n cyfrannu at leihau'r angen am deithio a dibyniaeth ar geir, gan greu cymaint o gyfleoedd â phosibl i bobl wneud dewisiadau teithio iach a chynaliadwy ar gyfer eu siwrneiau dyddiol.

3.2.7 *Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)*

Mae paragraff 1.6 yn datgan fel a ganlyn:

Diben y NCT hwn yw cynghori pawb sydd yn ymwneud â dyluniad y datblygiad ar sut y gellir hwyluso 'Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddylunio da' a 'Chynllunio ar gyfer adeilad cynaliadwy' drwy'r system gynllunio.

3.2.8 Mae paragraff 2.2 yn datgan fel a ganlyn:

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo'n gryf i sicrhau dylunio da yn yr amgylchedd adeiledig a naturiol sy'n addas i'r diben ac yn sicrhau cynaliadwyedd amgylcheddol, datblygiad economaidd a chynhwysiant cymdeithasol, ar bob graddfa ledled Cymru - o estyniadau deiliaid tai i gymunedau defnydd cymysg newydd."

3.2.9 *Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)*

Mae'r ddogfen hon yn gosod fframwaith rhagofalus am asesu cynigion datblygu mewn ardaloedd sy'n dueddol o ddiodef llifogydd. Mewn amgylchiadau penodol, gallai fod angen i ddatblygwyr gyflwyno Asesiadau Canlyniadau Llifogydd mewn ymgais i gyfiawnhau eu cynigion. Fodd bynnag, mewn lleoliadau sy'n benodol o agored i

lifogydd, mae hyd yn oed egwyddor datblygiad preswyl yn annhebygol o fod yn dderbyniol.

3.2 Polisi lleol

3.2.1 Cynllun Datblygu Lleol Casnewydd 2011 – 2026 (Cynllun Mabwysiedig, Ionawr 2015)

Mae Polisi GP2 (Amwynder Cyffredinol) yn datgan y canlynol:

“Caniateir datblygu lle, fel y bo’n briodol:

- i. Na fydd unrhyw effaith niweidiol sylweddol ar amwynder lleol, gan gynnwys o ran sŵn, tarfu, preifatrwydd, gormesu, golau, aroglau ac ansawdd aer;
- ii. Na fydd defnydd na ffurf arfaethedig y datblygiad yn niweidiol i amwynderau gweledol preswylwyr ger llaw na chymeriad neu ymddangosiad y cyffiniau;
- iii. Pan fo’r cynnig yn ceisio dylunio i leihau’r cyfleoedd trosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol;
- iv. Pan fo’r cynnig yn hyrwyddo dylunio cynhwysol ar gyfer y datblygiad adeiledig a mynediad o fewn ac o amgylch y datblygiad;
- v. Amwynder digonol i breswylwyr yn y dyfodol.”

3.2.2 Mae Polisi H2 (Safonau Tai) yn datgan y canlynol:

“Dylid adeiladu datblygiadau preswyl i safonau amgylcheddol a dylunio cynaliadwy uchel, gan ystyried oes cyfan yr anheddle.”

Detholiad o’r testun ategol:

“Dylai datblygiad preswyl o bob math, boed yn ddatblygiad newydd, ail-ddatblygiad, addasiadau, estyniadau neu newid defnydd, gael eu gwneud mewn modd mor gynaliadwy ag y bo modd, i leihau’r effaith ar yr amgylchedd o ran yr adeiladu a’r defnydd ar yr adeilad wedi hynny.”

3.2.3 Mae Polisi H8 (Llety Annibynnol a Thai Amlfeddiannaeth) yn datgan y canlynol:

“O fewn ffiniau diffiniedig yr anheddiad, caniateir cynigion i isrannu eiddo yn fflatiau un ystafell annibynnol neu yn dŷ amlfeddiannaeth dim ond:

- i. Os nad yw graddfa a dwyster y defnydd yn niweidio cymeriad yr adeilad a'r ardal ac na fydd yn peri lleihad annerbyniol yn yr amwynder i feddianwyr cymdogol neu'n arwain at broblemau parcio ar y stryd;
- ii. Os nad yw'r cynnig yn creu crynodiad rhy fawr o dai amlfeddiannaeth mewn un ardal yn y ddinas a fyddai'n newid cymeriad y gymdogaeth neu'n creu diffyg cydbwysedd yn y stoc dai;
- iii. Os darperir digon o insiwleiddio sŵn;
- iv. Os oes amwynder digonol i breswylwyr yn y dyfodol.”

3.2.4 Mae Polisi SP3 (Perygl o Lifogydd) yn nodi'r canlynol:

“Mae lleoliad arfordirol a glan yr afon Casnewydd yn golygu bod rhaid i ddatblygiadau gael eu cyfeirio i ffwrdd o ardaloedd lle mae perygl o lifogydd wedi'u nodi fel cyfyngiad a sicrhau nad yw'r perygl o lifogydd yn cynyddu unrhyw fan arall. Bydd y datblygiad yn cael ei ganiatáu mewn ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd yn unol â chanllawiau cenedlaethol yn unig. Lle bo'n briodol, bydd angen asesiad technegol manwl i sicrhau bod y datblygiad wedi'i gynllunio i ddelio â'r perygl a chanlyniadau llifogydd drwy gydol ei oes. Dylid blaenoriaethu datrysiadau cynaliadwy i reoli perygl o lifogydd.”

4.0 EGWYDDORION AC YSTYRIAETHAU CYFFREDINOL

4.1 A oes angen caniatâd cynllunio bob amser ar addasu fflat?

4.1.1 Oes. Mae creu hyd yn oed un fflat o fewn anheddle sy'n bod eisoes yn golygu newid defnydd materol i'r adeilad. Ar ben hynny, mae Adran 55(3) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn diffinio is-rannu tŷ annedd yn ddau anheddle neu fwy fel newid defnydd materol sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio. Gallai anheddle ar wahân fod ar ffurf fflat, fflat fechan, fflat un ystafell neu fflat ar ddau lawr, ac mae'n bosib ei fod wedi ei wahanu o anheddle arall yn ffisegol, megis â'i gyfleusterau ei hun, ei wasanaethau a'i fynediad ei hun, neu trwy ddulliau cyfreithiol, megis trefniadau gosod unigol.

4.2 Ymagwedd y cyngor

4.2.1 Mae'r cyngor yn cydnabod y cyfraniad y mae addasiadau fflatiau yn ei wneud i stoc tai'r ddinas. Yn benodol, mae unedau o'r fath yn gwneud defnydd mwy effeithlon o adeiladau sy'n bod eisoes ac yn annog pobl i gynna a chadw neu wella hen adeiladau. Ond gall addasiadau amhriodol, fodd bynnag, waethygu amodau byw cymdogion a chreu problemau parcio. Mae'r canllawiau yma yn disgrifio'r amgylchiadau pan fydd cynigion addasiadau fflatiau yn debygol o fod yn dderbyniol.

4.3 Sut mae'r cyngor yn asesu addasiadau fflatiau?

4.3.1 Nid rhestr ddi-hysbydd yw'r rhestr isod, ond, wrth benderfynu ar gais am ganiatâd cynllunio, mae'r cyngor yn ystyried materion fel:

- Argaeledd parcio ar ac oddi ar y stryd;
- Safonau byw cymdogion (gyda sylw penodol i sŵn a phreifatrwydd);
- Safonau byw meddianwyr y dyfodol (gyda sylw penodol i ofod llawr mewnol, gofod amwynder y tu allan, parcio, storio biniau, storio beics a sŵn);
- Effaith ar gymeriad ac ymddangosiad adeilad a'r strydlun.

4.3.2 Mae'n bosib y gallai'r cyngor fod yn fodlon i lacio'r gofynion ar gyfer parcio oddi ar y stryd a'r gofod amwynder allanol yng nghanol y ddinas, ond rhaid i ymgeiswyr yn y lle cyntaf ddangos na fydd safon byw meddianwyr y dyfodol na'r cymdogion yn dioddef yn sgil unrhyw ddiffyg.

4.4 Pa fathau o adeiladau allai fod yn addas i'w haddasu?

4.4.1 Gallai cyfleoedd addasu gynnwys:

- Tai hen a mawr a allai fod yn anodd eu cynnal fel anheddle unigol oherwydd eu maint a'u lleoliad;
- Adeiladau masnachol neu sefydliadol nad oes eu hangen mwyach ar gyfer eu defnydd gwreiddiol; a
- Lloriau uchaf safleoedd busnes o fewn ardaloedd masnachol, gan gynnwys canol y ddinas.

4.4.2 Caiff unrhyw gynllun sy'n gofyn am estyniad ei asesu yn erbyn polisiau GP2 (Amwynder Cyffredinol), GP6 (Ansawdd y Dyluniad) a Pholisi H2 (Safonau Tai) Cynllun Datblygu Lleol Casnewydd 2011 – 2026 (Cynllun Mabwysiedig, Ionawr 2015).

4.5 Datblygu mewn ardaloedd cadwraeth

4.5.1 Wrth asesu cynnig datblygu mewn ardal gadwraeth, mae dyletswydd ar y Cyngor i dalu sylw arbennig i "ba mor ddelfrydol yw cadw neu wella cymeriad ac ymddangosiad ardal [gadwraeth]" (Adran 72 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990). Felly ar gyfer pob cais, rhaid i'r ymgeisydd nodi'n union sut y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymddangos yng nghyd-destun ei amgylchiadau.

4.6 Gofynion statudol a chyfreithiol

4.6.1 Argymhellir bod datblygwyr yn ystyried pob gofyniad cyfreithiol a statudol a allai effeithio ar eu cynigion. Yn benodol berthnasol mae Deddf Waliau Cydrannol ayb. 1996, y Ddeddf Cefn Gwlad, manylion perchenogaeth eiddo, hawliau tir a chydysniad adeiladau rhestredig.

4.7 Rheoliadau adeiladu

4.7.1 Gall addasiadau fflatiau fod angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu. Gellir cael cyngor a ffurflenni cais o adran Rheoli Adeiladu gwefan Cyngor Dinas Casnewydd.

4.8 Cydsyniadau a thystysgrifau angenrheidiol

4.8.1 Gallai'r rhai sy'n ymgymryd â datblygiad heb y caniatâd angenrheidiol ei chael hi'n anodd gwerthu eu heiddo yn y dyfodol. Er enghraifft, ni fydd modd rhoi copiau o dystysgrifau i brynwyr posibl (neu eu cynrychiolwyr).

4.9 Gorfodi

4.9.1 Gallai Cyngor Dinas Casnewydd gymryd camau gorfodi yn erbyn (ac, os oes angen, erlyn) y rhai sy'n dechrau datblygu heb gael y caniatâd sydd ei angen.

4.10 Tystysgrifau Datblygu Cyfreithlon

4.10.1 Gall datblygwr wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithiol (TDC) gyhyd a bod y fflat a addaswyd wedi gweithredu fel anheddle ers o leiaf bedair blynedd.

4.11 Bywyd gwyllt

4.11.1 Gall aneddleoedd, yn ogystal â'u tai allan ac hyd at eu ffiniau, fod yn lloches i rywogaethau a ddiogelir sy'n berthnasol i ganiatâd cynllunio, megis ystlumod, tylluanod gwynion, gwenoliaid a gwenoliaid y bondo. Mae CCA Bywyd Gwyllt a Datblygu yn amlinellu ystod o ystyriaethau posib mewn cynigion cynllunio. Gellir cael cyngor pellach drwy gyfrwng gwefan Cyfoeth Naturiol (<http://naturalresources.wales>).

4.16 **Systemau Draenio Cynaliadwy**

Daeth y Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (DRhLID) 2010 (Atodlen 3) i rym yng Nghymru ar 7 Ionawr 2019 ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob datblygiad newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100m2 neu fwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy (SDCau) i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau draeniau cynaliadwy safonol, a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid iddynt gael eu cymeradwyo gan Gorff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy y cyngor (CDC). Bydd y CDC yn ymgymryd â'r swyddogaeth statudol o sicrhau bod cynigion draenio dŵr wyneb yn bodloni'r safonau cenedlaethol gorfodol a byddant yn mabwysiadu ac yn cynnal SDCau yn unol ag adran 17 o Atodlen 3 DRhLID 2010.

4.16.1 Ar gyfer pob datblygiad cymwys, rhaid ceisio cymeradwyaeth CDC yn ogystal â'r caniatâd cynllunio. Ni chaniateir i'r diwydiant adeiladu ddechrau ar y safle ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi hyd nes y bydd CDC wedi'i gymeradwyo hefyd. Mae'r CDC yn cynnig gwasanaeth Cyngori Cyn Ymgeisio taladwy i drafod ac ystyried cynigion draenio dŵr wyneb yn fanwl ac rydym yn argymhell yn gryf y dylai ymgeiswyr ystyried hyn cyn gwneud Cais Llawn.

Gellir cael gwybodaeth am SDCau, gwneud cais am gymeradwyaeth gan CDC a graddfa'r taliadau ar wefan Cyngor Dinas Casnewydd o dan Systemau Draenio Cynaliadwy. Gellir cysylltu â'r CDC hefyd drwy e-bost: sab@newport.gov.uk.

5.0 **NODIADAU CANLLAW**

5.1 **Cyffredinol**

5.1.1 *FC 1.1 (Ardaloedd cadwraeth)*

Rhaid i geisiadau cynllunio sy'n ymwneud ag eiddo mewn ardaloedd cadwraeth nodi'n union sut y byddai'r datblygiad a gynigir yn ymddangos yng nghyd-destun yr hyn o'i amgylch.

5.1.2 *FC 1.2 (Adeiladau rhestredig)*

Dylai ceisiadau ar gyfer cydsyniad adeilad rhestredig gynnwys manylion yr holl waith mewnol ac allanol a fwriedir.

5.2 Amodau Byw

5.2.1 FC 2.1 (Amodau byw)

Dylai fflat sydd wedi ei addasu gynnig i'w feddianwyr lefelau/symiau rhesymol o oleuni naturiol, canfyddiad o ofod, preifatrwydd, awyru, tawelwch, gwanhad sain, gofod amwynder allanol, parcio, storio beics a storio biniau/ailgylchu.

Nodiadau:

i) *Gofod wedi ei addasu yn y to*

Nid yw goleuadau to ar eu pennau eu hunain, oni bai eu bod wedi eu gosod mewn cymaint o niferoedd fel eu bod yn peryglu anharddu ymddangosiad adeilad, yn debygol o gyrraedd safonau amwynder y cyngor ar eu pen eu hunain. Mewn rhai amgylchiadau felly, gall fod yn angenrheidiol i adeiladu un neu ddwy ddormer wedi eu dylunio'n dda.

ii) *Selerydd wedi eu haddasu*

Ni fydd fflatiau selerydd nad ydynt yn cynnwys unrhyw ffenest neu sy'n cynnig ffenestri a ddiogelir sydd â golygfa gyfyng iawn, yn dderbyniol.

5.3 Gosodiad mewnol

5.3.1 Mae'n hanfodol fod fflatiau a addaswyd yn cynnig amodau byw rhesymol i'w meddianwyr.

5.3.2 FC 2.2 (Gofod llawr mewnol)

Dylai addasiad fflat fodloni'r safon ofynnol berthnasol ar gyfer gofod llawr mewnol gros:

Gwelyau/ystafelloedd gwely	Math y fflat			
	<i>Stiwdio</i>	<i>Wedi'i addasu</i>	<i>Newydd</i>	
			<i>Mynediad Cymunol</i>	<i>Mynediad Uniongyrchol</i>
1	32	45	46	50
2	amh	58	59	65
3	amh	74	84	90
4	am	86	93	99

Ffigur 1: Isafswm safonau dymunol ar gyfer gofod llawr mewnlol gros (medrau sgwâr)

Nodyn:

Mae gofod llawr mewnlol gros yn cynnwys gofod cylchredeg ac unrhyw ofod sy'n cynnwys gosodiadau, dyfeisiau, arwynebau gwaith ac ati.

Os bydd yr anheddau arfaethedig yn dai fforddiadwy sy'n derbyn grant tai cymdeithasol, bydd angen iddynt fodloni'r safonau GAD perthnasol.

- 5.3.3 Dylid trefnu a dylunio ystafelloedd mewn modd sydd yn gwneud y gorau o safonau byw'r meddianwyr. Er enghraifft, ni ddylai ystafelloedd byw, ceginau nac ystafelloedd gwely edrych dros eiddo cyfagos na wynebu waliau ffin uchel. Yn ogystal, ni ddylai ystafelloedd byw fod ar bwys, yn uniongyrchol uwchben nac islaw ystafell wely mewn eiddo cyfagos oni bai bod adeiledd yr adeilad yn cynnwys ynysiad addas rhag sŵn.

5.4 Dylunio

5.4.1 FC 3.1 (Addasiadau allanol)

Dylai addasiadau allanol sy'n gysylltiedig ag addasu fflat barchu cymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r strydlun.

Nodyn:

Dylai drysau a ffenestri newydd mewn uned fasnachol a addaswyd fod yn union yr un fath â'r rhai ar y lloriau uwch. Rhaid i ddatblygwyr gymryd gofal penodol pan fydd cynnig yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth (gweler isod ar gyfer canllawiau).

5.5 Sŵn

5.5.1 FC 4.1 (Ynysiad rhag sŵn)

Er mwyn sicrhau fod amodau byw digonol gan feddianwyr, rhaid i fflat sydd wedi ei addasu sydd mewn lleoliad swnllyd fod â mesurau awyru a gwanhau sain.

Nodyn:

Dylai ymgeiswyr gyflwyno manylion y mesurau awyru a gwanhau sain gyda'r cais cynllunio cychwynnol. Fel arall, gallan nhw gyflwyno'r manylion angenrheidiol gyda cheisiadau cyflawni amod dilynol. Rhaid disgwyl elfen o darfu mewn rhai lleoliadau, megis canol y ddinas, ond ni fydd cynigion a fydd yn methu ag amddiffyn meddianwyr rhag sŵn allanol gormodol yn derbyn caniatâd cynllunio.

5.5 Gofod amwynder

5.5.1 FC 5.1 (Gofod amwynder allanol)

Rhaid i ofod amwynder allanol, boed yn ardd gefn neu batio, fod ar gael i feddianwyr fflat a addaswyd lle bynnag y bo cyfle i wneud hynny.

5.6 Biniau

5.6.1 FC 6.1 (Trefniadau gwastraff ac ailgylchu)

Rhaid i finiau sbwriel a blychau ailgylchu gael eu darparu y tu allan i'r fflat, ond o fewn ffiniau'r eiddo, yn y lle lleiaf amlwg posib.

5.7 Mynediad

5.7.1 FC 7.1 (Mynediad)

Bydd pasej cefn yn dderbyniol fel prif bwynt mynediad dim ond os yw'n llydan ac wedi ei oleuo'n dda. Ni chaiff fflat ac uned nad yw'n uned preswyl (e.e. siop) rannu un fynedfa o dan unrhyw amgylchiadau.

5.8 Addasu gofod yn y to

5.8.1 FC 8.1 (Gofod to wedi ei addasu)

Rhaid i ofod to sydd wedi ei addasu gynnig digon o olau naturiol i'w feddianwyr.

Nodyn:

- i) Nid yw goleuadau to ar eu pennau eu hunain, oni bai eu bod wedi eu gosod mewn cymaint o niferoedd fel eu bod yn peryglu anharddu ymddangosiad adeilad, yn debygol o gyrraedd safonau amwynder y cyngor ar eu pen eu hunain. Mewn rhai amgylchiadau felly, gall fod yn angenrheidiol i adeiladu un neu ddau dormer wedi eu dylunio'n dda.
- ii) Dylai datblygwyr ystyried a yw uchder nenfydau yn ddigonol i alluogi defnydd rhesymol o'r gofod byw arfaethedig.

5.9 Colli preifatrwydd

5.9.1 FC 9.1 (Ffenestri a ddiogelir a phellterau gwahanu)

Er mwyn sicrhau bod gan yr holl breswylwyr ddigon o breifatrwydd yn eu tai, rhaid cael pellter gwahanu addas rhwng y ffenestri a ddiogelir mewn anheddau sy'n bodoli a rhai a addaswyd.

Nodiadau:

- i) Dylai ffenestri a ddiogelir sy'n wynebu ei gilydd fod o leiaf 21.00 metr ar wahân (oni bai eu bod wedi eu gwahanu gan strwythurau neu goed bythwyrdd sydd wedi eu diogelu gan Orchmynion Gwarchod Coed).
- ii) Gall ffenestri a ddiogelir nad ydynt yn wynebu ei gilydd fod yn llai na 21.00 metr ar wahân.

5.9.2 FC 9.2 (Ffenestri a ddiogelir a gerddi cyfagos)

Er mwyn atal edrych dros neu'r canfyddiad o effeithiau edrych dros ac effeithiau gormesol, rhaid i ddatblygiadau gynnal pellteroedd addas rhwng ffenestri lefel uchel a ddiogelir newydd a gerddi cefn cyfagos.

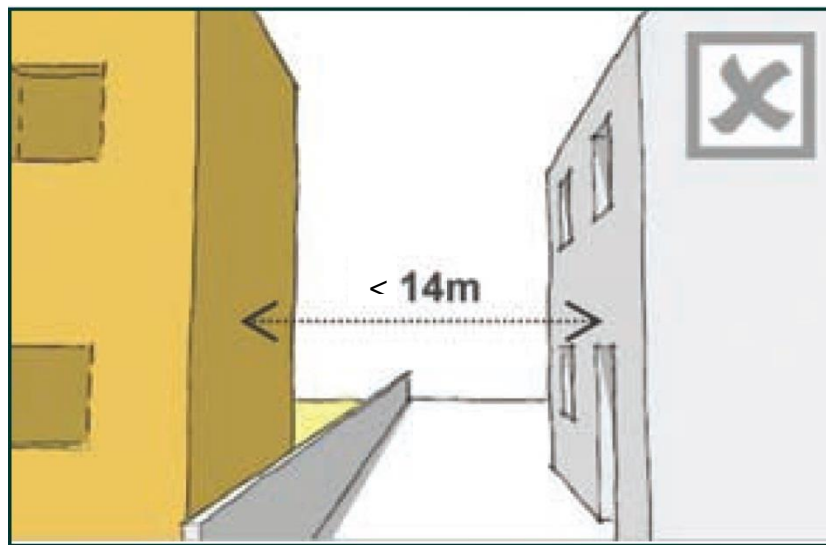
Nodyn:

Wrth farnu a yw'r pellter rhwng ffenestr lefel uchel a ddiogelir a gardd cymdogol yn addas, bydd y cyngor yn ystyried, ymhlith pethau eraill, siâp, maint a gosodiad yr ardd ac effeithiau lefelau tir, tai allan a thriniaeth ffiniol (e.e. cloddiau a ffensys).

5.10 Colli canfyddiad o ofod ac amwynder gweledol

5.10.1 FC 9.3 (Ffenestri a ddiogelir a gweddau deulawr gwag)

Mae datblygiad sydd yn lleihau'r pellter rhwng ffenestr a ddiogelir a gwedd deulawr gwag i lai na 14.00 metr yn annhebygol o fod yn dderbyniol.



Ffigwr 2: pellter o 14.00 metr rhwng ffenestr a ddiogelir a wal deulawr gwag

5.11 Nodyn crynhoi

5.11.1 Ar gyfer pob cais, mae gofyn i'r cyngor asesu a fyddai unrhyw breswylwyr yn profi colled preifatrwydd, golau naturiol neu ganfyddiad o ofod gwirioneddol (hynny yw, sylweddol ac andwyol). Nid oes fodd bynnag yr un nodweddion ffisegol yn union i unrhyw ddau gais, ac ychydig iawn o safleoedd sy'n cydymffurfio â'r sefyllfaoedd "gwrslyfr" a ddangosir yn y canllaw hwn. Rhaid i'r cyngor, felly, ystyried sut y gallai

ffactorau megis cyfeiriadedd, topograffi a pherthynas gofodol rhwng adeiladau ddwysáu neu leihau effaith unrhyw gynnig. Er enghraifft, mae ffenestr sy'n wynebu tua'r de yn derbyn cryn dipyn o olau haul rhwng gwawr a machlud, lle bydd ffenestr sy'n wynebu'r gogledd ond yn derbyn golau gwasgaredig ac o bryd i'w gilydd, golau lletraws. O'r ddau felly, y cyntaf sy'n debygol o gael ei fwrw i'r cysgod gan estyniad neu dŷ allan cymydog. I orffen, rhaid i'r cyngor hefyd ystyried sut y gallai cynnig datblygu effeithio, neu gael ei effeithio gan, gynigion eraill sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac sy'n debygol o gael eu rhoi ar waith.

6.0 PARCIO, TRAMWYFEYDD/FFYRDD MYNEDIAD, TRAFFIG A GWELEDEDD

6.1 Parcio

6.1.1 FC 10.1 (Safonau parcio)

Dylai cynigion datblygu gydymffurfio â Safonau Parcio Cyngor Dinas Casnewydd 2015 (neu unrhyw ganllaw cynllunio atodol sy'n newid neu ddisodli'r safonau hyn).

Nodyn:

Mae'r cyngor yn ffafrio parcio oddi ar y stryd, ond ni fydd cynlluniau sydd yn aberthu gerddi cyfan er mwyn creu mannau parcio yn derbyn caniatâd cynllunio. Bydd cynigion nad ydynt yn gallu cynnig parcio oddi ar y stryd ac sy'n debygol o waethygu problemau parcio ar y stryd hefyd yn aflwyddiannus. Gall y cyngor, fodd bynnag, lacio rhai gofynion os gall y cynigydd ddangos bod digon o gludiant cyhoeddus a gwasanaethau lleol ar gael ar gyfer y cynnig. Bydd penderfyniadau cynllunio hefyd yn ystyried y defnydd presennol sydd ar adeiladau. Er enghraifft, hyn yn oed yn absenoldeb parcio oddi ar y stryd, gall y cyngor roi caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu llai o alw am barcio na'r defnydd presennol.

7.0 RHESTR O NODIADAU CANLLAW

<u>FC 1.1 (ARDALOEDD CADWRAETH)</u>	12
<u>FC 1.2 (ADEILADAU RHESTREDIG)</u>	12
<u>FC 2.1 (AMODAU BYW)</u>	12
<u>FC 2.2 (GOFOD LLAWR MEWNOL)</u>	13
<u>FC 3.1 (ADDASIADAU ALLANOL)</u>	13
<u>FC 4.1 (YNYSU ACWSTIG)</u>	14
<u>FC 5.1 (GOFOD AMWYNDER ALLANOL)</u>	14
<u>FC 6.1 (TREFNIADAU GWASTRAFF AC AILGYLCHU)</u>	14
<u>FC 7.1 (MYNEDIAD)</u>	15
<u>FC 8.1 (GOFOD TO A ADDASWYD)</u>	15
<u>FC 9.1 (FFENESTRI A DDIOGELIR A PHELLTEROEDD GWAHANU)</u>	15
<u>FC 9.2 (FFENESTRI A DDIOGELIR A GERDDI CYFAGOS)</u>	15
<u>FC 9.3 (FFENESTRI A DDIOGELIR A GWEDDAU DEULAWR GWAG)</u>	16
<u>FC 10.1 (SAFONAU PARCIO)</u>	18

8.0 RHESTR O FFIGYRAU

FFIGWR 1: LLEIAFSWM SAFONAU AR GYFER GOFOD LLAWR MEWNOL GROS 13

FFIGWR 2: PELLTER O 14.00 METR RHWNG FFENEST A DDIOGELIR A WAL DEULAWR GWAG 16