Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol

Estyniadau ac Addasiadau i Anheddau

Mabwysiadwyd 15.10.2024

www.Siryfflint.gov.uk Facebook.com/CSyFflint @CSyFflint

CYNGOR Sir y Fflint Flintshire COUNTY COUNCIL

1. Pwrpas

1.1 Mae'r Cyngor wedi nodi yn ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Pwrpas pob CCA yw:

- cynorthwyo â pharatoi cynigion cynllunio ac arwain trafodaethau cyn-ymgeisio,
- rhoi arweiniad i Swyddogion wrth ddelio â cheisiadau cynllunio, ac arweiniad i Swyddogion a Chynghorwyr wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio,
- cynorthwyo Arolygwyr â phenderfynu apeliadau,
- gwella ansawdd datblygiadau newydd,
- hwyluso dull cyson a thryloyw o ran gwneud penderfyniadau.

2. Y CDLl a'r angen am CCA

2.1 Nodir ym mharagraff 9.1.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru bod 'rhaid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu sydd wedi cael ei gymeradwyo neu ei fabwysiadu ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi'n wahanol'. Mabwysiadwyd CDLl Sir y Fflint ar 24/01/23 ac mae hwn yn gosod y sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ochr yn ochr â Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Fodd bynnag, ni all y CDLl ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen i arwain cynigion datblygu. Gall CCA gefnogi'r CDLl drwy roi canllawiau mwy manwl ar bynciau a materion i gynorthwyo â dehongli a gweithredu polisïau a chynigion. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn nodi y 'gellir ystyried canllawiau cynllunio atodol (CCA) fel ystyriaeth berthnasol cyn belled â'u bod yn deillio o'r cynllun datblygu mabwysiedig ac yn gyson ag ef a'u bod wedi bod yn destun ymgynghoriad eu hunain, a fydd yn eu gwneud yn fwy dylanwadol'. Nid gosod 'polisi' yw bwriad y CCA, gan mai rôl y CDLl yw hynny, ond i ddarparu cyngor a chanllawiau manylach sy'n ehangu ar ddyraniad neu bolisi penodol yn y CDLl.

3. Statws / Y Broses Baratoi

3.1 Nododd y Cyngor yn ei Gytundeb Cyflawni (CC) ar gyfer y CDLl ei fod yn bwriadu paratoi CCA. Eglurwyd yn y CC y bydd y Cyngor yn ymgynghori ar unrhyw CCA drafft, ac, yn dilyn ystyried sylwadau a gwneud unrhyw ddiwygiadau angenrheidiol, yn ceisio mabwysiadu'n ffurfiol. Mae'r dull hwn yn cyd-fynd â chyngor Llywodraeth Cymru yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3).

3.2 Cynhaliwyd cyfnod ymgynghori ar y CCA yma am gyfnod o 6 wythnos a ddechreuodd ar 01/12/23 a daeth i ben ar 26/01/24. Ystyriwyd sylwadau ac ymatebion, ynghyd ag unrhyw ddiwygiadau i'r ddogfen ddrafft gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar 15/10/2024 ac fe benderfynodd y dylid mabwysiadu'r CCA. Mae sylwadau'r ymgynghoriad, ymatebion ac unrhyw ddiwygiadau wedi'u nodi yn Atodiad 1. Felly, fe ddylai'r ddogfen hon ddal cryn bwysau fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

4. Cyflwyniad

4.1 Mae'r Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn darparu canllawiau ynglŷn ag estyniadau ac addasiadau mewn tai. Mae'n amlygu rhai o'r egwyddorion cyffredinol sy'n ymwneud ag estyniadau tai wrth geisio hyrwyddo dylunio da ar gyfer cynigion o'r fath. Mae'n cefnogi defnydd polisi HN5 Estyniadau ac Addasiadau Tai y Cynllun Datblygu Lleol.

4.2 Mae estyniadau a gwelliannau yn ffordd resymol o gael mwy o le ac ymarferoldeb o fewn annedd i ddiwallu anghenion sy'n newid, ond rhaid cymryd pob gofal i sicrhau bod yr holl ychwanegiadau yn parchu adeiladwaith hanesyddol a cymeriad yr adeilad a'r ardal leol. P'un ai mewn cefn gwlad agored neu ardal adeiledig, fe ddylai estyniadau arfaethedig barchu eu hardaloedd lleol o ran ffurf, graddfa, agwedd, dyluniad a deunyddiau. Mae'r CCA yma yn ymwneud ag edrychiad allanol yr annedd, yn cynnwys ei graddfa a'i maint. Er nad oes gan y system gynllunio yr hawl i warchod y golygfeydd o eiddo deiliaid tai, fe ddylai atal effaith andwyol ar amwynder eiddo cyfagos ac ar gymeriad yr eiddo a'r cyffiniau. Yn yr ystyr hwn, mae'r system gynllunio yn gweithredu i gysoni anghenion unigolion gyda buddion cymunedol ehangach.

4.3 Mae'r CCA hwn yn canolbwyntio ar estyniadau ac addasiadau i gartrefi sydd angen caniatâd cynllunio. Derbynnir efallai y bydd estyniadau, addasiadau neu waith arall llai neu waith megis gosod cladin neu gro chwipio, sy'n ddatblygiadau a ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i'r gwaith hwn i sicrhau ei fod yn parchu cymeriad ac edrychiad yr eidd o a'r ardal leol. Dylid dilyn y canllawiau yn y CCA hwn pan fo'n berthnasol.

4.4 Argymhellir bod gweithiwr proffesiynol cymwys addas yn cael ei gyflogi i baratoi cynigion ar gyfer ymestyn neu addasu annedd. Nid oes angen i ddylunio da fod yn ddrutach, yn wir, gall gynyddu gwerth yr eiddo ac arwain at gostau cynnal a chadw is. Mae enghreifftiau yn cynnwys dylunio nodweddion ynni effeithlon a dylunio i atal (neu leihau) trosedd. P'un a oes angen caniatâd cynllunio neu beidio, fe ddylai'r CCA helpu i sicrhau datblygiad o ansawdd uchel a fydd yn gwella'r eiddo a'r gymdogaeth.

4.5 Mae dogfen Llywodraeth Cymru "Cynllunio: Arweiniad i Ddeiliaid Tai Fersiwn 3" yn cynnig cyngor defnyddiol. Mae fersiwn PDF ar gael ar y wefan www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-05/cynllunio-arweiniad-i-ddeiliaid-tai.pdf
Gellir gwneud mân newidiadau - o'r enw "hawliau datblygu a ganiateir" - heb orfod cael caniatâd cynllunio, ac mae'r rhain yn cael eu hegluro yn y ddogfen "Hawliau Datblygu a Ganiateir ar gyfer Deiliaid Tai - Fersiwn 2".

4.6 Dim ond ar ôl gorffen dylunio'r cynllun y dylid gwneud cais am ganiatâd cynllunio. Bydd swyddog cynllunio ar ddyletswydd (planningduty@flintshire.gov.uk) ar gael i gynnig cyngor cychwynnol ar eich cynigion cyn i chi wneud cais. Anogir ymgeiswyr i geisio cyngor fel rhan o'r gwasanaeth Cyngor Cynllunio Cyn Ymgeisio gyda'r Adran Gynllunio cyn gwneud unrhyw gais cynllunio. Bydd y Gwasanaeth Cyngor Cynllunio Cyn Ymgeisio yn nodi unrhyw bolisïau, canllawiau a safonau technegol perthnasol; yn cadarnhau pa wybodaeth fydd ei hangen ar gyfer y cais cynllunio; nodi unrhyw faterion a sut y gellir goresgyn y rhain a rhoi

rhagamcan o'r dull a'r terfynau amser ar gyfer penderfynu ar y cais.

Am gyngor manwl, bydd yn rhaid cyflwyno ymholiad cyn-ymgeisio yma www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Planning/Pre-application-Planning-Advice.aspx. Efallai y bydd angen llunio cais cynllunio newydd neu gynlluniau diwygiedig os am wneud unrhyw newidiadau ar ôl cael cymeradwyaeth.

5. Polisi

5.1 Mae gan Lywodraeth Cymru farn gadarn ar faterion dylunio, fel sydd wedi'i egluro ym Mholisi Cynllunio Cymru 12 (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio. Mae PCC 12 ym mharagraff 3.9 yn nodi y 'dylai nodweddion arbennig ardal fod yn rhan annatod o ddyluniad datblygiad. Mae cynllun, ffurf, maint ac ymddangosiad datblygiad arfaethedig a'i berthynas â'i gyffiniau yn ystyriaethau cynllunio pwysig. Dylid ceisio sicrhau sail resymegol glir i'r penderfyniadau dylunio a wneir yn seiliedig ar ddadansoddiad o gyd-destun a safle, gweledigaeth glir, gofynion perfformiad ac egwyddorion dylunio gydol y broses ddatblygu, a dylai'r pethau hyn gael eu mynegi, os yn briodol, mewn datganiad dyluni o a mynediad'.

5.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio yn nodi, 'Mae ystyried materion dylunio yn gynnar yn y broses, ymhell cyn unrhyw gais gynllunio, yn hanfodol er mwyn cael dylunio da. Rhaid ystyried cyd-destun y safle a datblygu gweledigaeth ac egwyddorion dylunio y cytunir arnynt o'r cychwyn, a rhaid i'r rhain barhau'n ganolog i'r broses esblygu'. Mae Llywodraeth Cymru yn pwysleisio bod y broses ddylunio yn rhan bwysig o unrhyw ddatblygiad ac yn argymell bod y materion dylunio yn cael eu hystyried yn gynnar yn y broses ac y dylai unrhyw ddyluniad roi ystyriaeth i gymeriad ac edrychiad yr ardal gyfagos. Ar lefel leol, un o'r amryw o bolisïau perthnasol yn y CDLl yw polisi HN5 (Estyniadau ac Addasiadau Tai) y CDLl (gweler Atodiad 1).

5.3 O ran dull dylunio cyffredinol i ymestyn adeiladau presennol, nodir yn y testun ategol i bolisi HN5, "Dylai estyniadau fod yn isradd mewn graddfa i'r annedd bresennol ac ni ddylent niweidio'n annerbyniol amwynder preswylwyr neu feddianwyr datblygiadau cyffiniol. Bydd angen gofal arbennig wrth ystyried cynigion i ymestyn adeilad sydd eisoes wedi cael estyniad yn barod, er mwyn sicrhau fod yr annedd newydd yn gydnaws â'r annedd wreiddiol, y safle a'r tir o gwmpas, a'i bod yn cadw cymeriad dylunio amlwg." Ystyr eglurder yw pan fo'n bosib edrych ar y cynllun terfynol a 'darllen' yr adeilad gwreiddiol ochr yn ochr â'r estyniad.

5.4 Ar thema debyg o ychwanegu at eiddo presennol, mae polisi HN6 (Llety Anecs) yn darparu canllawiau ynglŷn â chynigion ar gyfer llety i berthnasau dibynnol (a elwir weithiau'n "fflatiau nain") (gweler Atodiad 1). Rhaid hefyd rhoi ystyriaeth i Bolisi STR4 Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy, Dylunio a Chreu Lleoedd, PC2: Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu a PC3: Dylunio (gweler Atodiad 1) lle mae STR4 yn nodi bod dyluniad cynaliadwy o safo uchel ag ôl meddwl, sy'n gwella'r amgylchedd ac iechyd a lles pobl yn hanfodol. Gellir gwneud hynny drwy sicrhau bod datblygiadau newydd yn ymgorffori egwyddorion dylunio da a datblygu cynaliadwy, a bod cymeriad datblygiadau adeiledig presennol yn

cael ei gadw neu ei wella. Mae PC3 yn nodi nifer o feini prawf a fydd, wrth eu darllen gyda'i gilydd, yn sicrhau rhestr wirio resymegol a chadarn ar gyfer sicrhau bod datblygiad newydd yn cwmpasu amcanion dylunio da a'i fod yn gynaliadwy.

6. Cymdogion

6.1 Er budd perthynas dda gyda chymdogion, cynghorir unrhyw ddeiliad tŷ sy'n bwriadu ymestyn ei eiddo i drafod ei fwriad gyda'i gymdogion a fydd yn cael eu heffeithio gan y datblygiad. Yn achos pob cais cynllunio, bydd y Cyngor yn ymgynghori â chymdogion a allai gael eu heffeithio gan y cynnig.

6.2 Cyfrifoldeb y deiliad tŷ, yr ymgeisydd neu'r asiant sy'n gwneud y cynnig yw sicrhau bod unrhyw estyniad, wal solet neu unrhyw fath arall o fan caeedig yn cael ei adeiladu ar dir o dan yr un berchnogaeth ac i osgoi llechfeddiant sylfeini neu gwteri. Mae manylion y Ddeddf Wal Gydrannol 1996 ac ati ar gael yn swyddfa'r Gwasanaethau Cynllunio.

7. Ystyriaethau arbennig ychwanegol

7.1 Er bod yr un egwyddorion cyffredinol yn berthnasol ar draws y sir, mae ystyriaethau arbennig yn berthnasol i anheddau sydd:

- Yn adeiladau rhestredig
- Mewn ardal gadwraeth
- Yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy (AHNE)
- Mewn ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd

7.2 Bydd gofyn i'r ymgeisydd gael caniatâd adeilad rhestredig yn ogystal â chaniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw addasiad neu estyniad sy'n effeithio ar gymeriad neu edrychiad adeilad rhestredig. Sylwch fod hyn yn berthnasol i du mewn yn ogystal â thu allan i adeiladau rhestredig.

7.3 Mewn ardaloedd cadwraeth a'r AHNE mae'r hawliau datblygu a ganiateir yn fwy cyfyngedig, sy'n golygu bod angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer mathau penodol o waith sydd ddim angen cais mewn ardaloedd eraill; er enghraifft, mae'r terfyn cyfaint ar gyfer estyniadau yn is, ac mae angen caniatâd i osod cladin ar du allan yr eiddo. Mewn ardal gadwraeth, byddai'n rhaid i unrhyw estyniad i annedd gadw neu wella cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth a'i lleoliad. Mewn AHNE, byddai'n rhaid i estyniad gadw neu wella harddwch naturiol yr ardal ddynodedig a'i lleoliad. Dylid rhoi ystyriaeth i CCA AHNE sy'n nodi'r nodweddion arbennig, y materion a'r ystyriaethau dylunio sy'n berthnasol i'r CCA Awyr Dywyll a'r AHNE sy'n rhoi cyngor clir mewn perthynas â goleuadau yn yr AHNE. Mae CNC wedi cynhyrchu adnoddau ar-lein sy'n cefnogi cymeriad a rhinweddau'r AHNE. Gellir eu gweld yma:

naturalresources.wales/guidance-and-advice

ac

lucmaps.co.uk/NRWDarkSkies/

7.4 Pan fo annedd bresennol wedi'i lleoli mewn parth llifogydd, dylai dyluniadau addasiadau / estyniadau fod yn wydn i lifogydd a darparu gwelliannau pan fo'n bosibl. Fe allai hyn gynnwys codi socedi trydan a defnyddio deunyddiau sy'n gwrthsefyll llifogydd.

7.5 Yn yr holl ardaloedd sensitif hyn, bydd y Cyngor yn chwilio am yr ymateb dylunio mwyaf priodol ar gyfer yr amgylchiadau penodol a gyflwynir ym mhob achos. Argymhellir y dylid ceisio cyngor cyn gynted â phosib mewn achosion o'r fath ac fel y soniwyd yn flaenorol mae gwasanaeth cyn-ymgeisio y gellir ei ddefnyddio os oes angen cyngor manylach.

8. Cyngor ar estyniadau ac addasiadau

8.1 Mae'r cyngor canlynol ar estyniadau yn edrych yn gyntaf ar egwyddorion dylunio cyffredinol, ac yn ail ar fathau penodol o estyniadau, er enghraifft, estyniadau i gefn anheddau.

Dadansoddi safle a chyd-destun

8.2 Mae'r cyd-destun lleol yn cynnwys nodweddion a lleoliad yr ardal lle mae datblygiad wedi'i leoli. Deall y safle a'i gyd-destun agos ac ehangach yw'r sail ar gyfer ymateb dylunio ystyrlon a chynaliadwy, ac mae'n gyfrifoldeb ar bawb sy'n rhan o'r broses ddylunio. Gellir cael mwy o gyngor ar ddadansoddi safleoedd a chyd-destun yma: www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/canllaw-cyd-destun-safle.pdf

Dylunio

8.3 Mae egwyddorion dylunio da wrth ystyried estyniadau yn cynnwys:

- **Parhad** - pan mae'r estyniad yn dilyn llinell adeiladu a tho'r adeilad gwreiddiol. Mae hyn yn addas ar gyfer estyniad cymharol fach. Dylai ffenestri, drysau a deunyddiau gyd-fynd â'r gwreiddiol. Byddai hyn hefyd yn addas ar gyfer eiddo llai, tŷ teras sy'n fas o ran dyfnder, er enghraifft.

- **Adlewyrchiad** - trwy ddefnyddio'r un ffurf â'r gwreiddiol ond ar raddfa lai neu yn bellach yn ôl o ran y llinell adeiladu, neu gyda llinell do is. Mae hyn yn briodol ar eiddo mwy gyda ffurf cynllun dyfnach.

- **Gwahanu** - mewn achosion lle mae gan y tŷ gwreiddiol nodweddion arbennig neu gymeriad nodweddiadol a fyddai'n anodd ei ail-greu yn defnyddio'r dulliau uchod, gellid defnyddio portsh, cyntedd neu oriel i gysylltu'r estyniad. Mae hyn yn anodd ei gyflawni'n llwyddiannus ac fe ddylai'r gwaith gael ei wneud gan bensaer cymwys. Mewn rhai achosion lle mae gan y tŷ gymeriad penodol, fe allai estyniad gydag edrychiad minimalaidd a modern gyd - fynd gyda'r tŷ gwreiddiol, yn hytrach na cheisio efelychu'r cymeriad gwreiddiol.

8.4 Ni ddylai'r estyniad arwain at or-ddatblygu'r cwrtil preswyl. Mae'r CCA Gofod o Amgylch Anheddau yn nodi canllawiau'r Cyngor ar ardaloedd gardd, gofodau parcio, ffiniau safle, pellter rhwng eiddo gyda ffenestri sy'n trosedrych, a phellter i ffiniau'r llain o'r adeilad. Fe ddylai estyniadau hefyd roi ystyriaeth i nodweddion tirwedd presennol megis coed aeddfed lle mae angen eu cadw (gweler CCA Coed a Datblygiad). Ni ddylai estyniadau arwain at golli gofodau parcio presennol a fyddai'n arwain at broblemau diogelwch ar y ffordd neu dagfeydd traffig o ganlyniad i orfodi pobl i barcio ar ochr y briffordd. Yn ogystal â hyn, ni ddylai estyniadau arwain at golli ardaloedd gardd mawr a allai wedyn arwain at geisiadau am estyniadau i erddi yn y dyfodol, yn enwedig mewn aneddiadau gwledig neu yng nghefn gwlad agored. Fe ddylai'r estyniadau osgoi amharu ar amodau byw preswylwyr yr annedd estynedig neu breswylwyr tai cyfagos. Dylai'r annedd estynedig fod yn gymesur â maint a nodweddion y llain y mae'n rhan ohoni.

8.5 Dylai'r canolbwynt fod yn glir, ac o hynny dylid mesur, gosod a manylu ar elfennau eraill o'r dyluniad er mwyn i'r llygad allu "darllen" y dyluniad cyfan mewn modd trefnus. Caiff yr egwyddorion hyn eu hegluro'n well drwy ddarluniadau na geiriau. Mae Ffigur 1 yn dangos enghreifftiau da a drwg o'r ystyriaethau hyn.

Ffigur 1 Atalnodau, cydbwysedd ac eglurder

Ffasâd undonog heb atalnodau o'i gymharu ag un sy'n cynnwys amrywiaeth a diddordeb

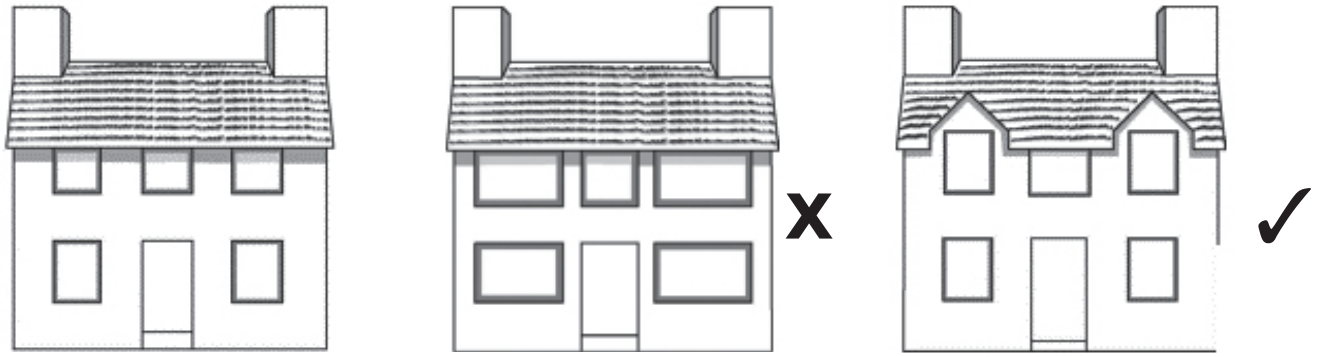
Ffurf aflonydd, gythryblus, blith draphlith wedi'i addasu i gael cyfansoddiad cytbwys ac nid oes angen iddo fod yn gymesur er mwyn gweithio

Maent yn enghreifftiau da o gyflwyno canolbwynt ond yn y rhai eraill, mae'r rhannau'n cystadlu am sylw.

- Wrth addasu tŷ sy'n draddodiadol o ran ei edrychiad, dylid cymryd gofal o'i raddfa a'i gymeriad. Ffefrir ffurf gymesur syml yn hytrach na dyluniad prysur gyda llawer iawn o fanylion. Fe allai addasu agweddau megis drysau, ffenestri, uchder nenfydau ac ati, achosi niwed i gymeriad yr eiddo oni bai y rhoddir ystyriaeth ofalus i'r dyluniad. Argymhellir bod cyn lleied â phosib o'r addasiadau hyn yn cael eu gwneud.

- Dylid ystyried y gyfran o fannau solet (waliau, to) a'r gyfran o fylchau gwag (ffenestri, drysau) yn ofalus, fel y dengys yn Ffigur 2. Mewn adeiladau traddodiadol, mae mwy o ardaloedd solet na bylchau gwag, ond mae'r gwrthwyneb yn aml yn wir mewn adeiladau modern. Os yw adeiladau traddodiadol a modern eisoes wedi gosod eu ffenestri mewn cyfeiriad fertigol yna dylid cadw'r nodwedd hon. Dylai ffenestri bob amser gael eu gosod yn ôl o leiaf 80mm o wyneb blaen waliau, mae hyn hefyd yn nodwedd draddodiadol.

Ffigur 2 Cymesuredd



Y tŷ gwreiddiol cyn gwneud y ffenestri'n fwy

Wedi'i addasu'n amhriodol gyda ffenestri pwyslais llorweddol

Wedi'i addasu'n briodol, gan gadw pwyslais fertigol

8.6 Mae'r egwyddorion hyn yr un mor berthnasol i dai mwy modern, fel y gwelir yn yr enghraifft o dŷ pâr o'r 1930au yn Ffigur 3.

Ffigur 3 Ffyrdd da a ffyrdd gwael o ymestyn tŷ pâr nodweddiadol o'r 1930au

Mae'r chwith yn cadw cymeriad y gwreiddiol a'i nodweddion megis teils crog a manylion brics.

Mae'r dde yn cyflwyno estyniad to fflat sy'n difetha'r cymesuredd, ac yn colli'r manylion gwreiddiol

8.7 Dylai'r berthynas rhwng ffenestri a lle gwag ar waliau adlewyrchu'r cydbwysedd traddodiadol. Mae'n rhaid cymryd gofal gyda lleoliad a dyluniad / triniaeth ffenestri sy'n trosedrych ar dai a gerddi cyfagos, er mwyn peidio â lleihau preifatrwydd cymdogion mewn modd annerbyniol. Ar y cyfan ni ddylai waliau estyniadau gynnwys unrhyw ffenestri ar lefel y llawr cyntaf lle mae'r wal honno'n agos at y terfyn, oni bai fod y ffenestr yn un â gwydr aneglur. Fe ddylai'r estyniad barchu'r gofod rhwng yr adeiladau gan fod hyn yn rhan o gymeriad y stryd. Dylai'r estyniad roi ystyriaeth i unrhyw fylchau sy'n ailadrodd rhwng adeiladau a dylai ffitio yn anymwthiol gyda phatrwm y datblygiad yn hytrach na dominyddu ei gymdogion.

8.8 Pan fo estyniad yn eithaf amlwg, to ar oleddf yw'r datrysiad gorau, ond efallai y ceir sefyllfa gydag estyniad llai amlwg i gefn yr eiddo, a byddai to fflat yn dderbyniol yn yr achos hynny. Ni ddylai'r to ar oleddf ar yr estyniad fod yn uwch na'r annedd bresennol, a dylai ei oleddf, onglau a deunyddiau gyd-fynd â'r strwythur presennol. Ni ddylai estyniad â tho fflat fod yn uwch na bondo'r tŷ.

8.9 Dylid dangos manylion am y crib, y bondo, y cwteri a'r pibellau gwastraff ar y darluniau. Mewn ardaloedd cadwraeth ac ar adeiladau rhestredig, bydd y deunyddiau a ddefnyddir (e.e. haearn bwrw) yn ystyriaeth bwysig.

8.10 Dylid rhoi ystyriaeth i ffiniau caeedig megis waliau, rheiliau a gatiau, a chadw gymaint â phosib o enghreifftiau da. Os yw'r waliau gwreiddiol wedi cael eu tynnu, dylid ystyried eu hadfer i gyd neu ran ohonynt. Os yw mynedfeydd newydd yn cael eu cynnig, fe ddylai'r rhain fod yn gymesur â'r waliau a'r gwrychoedd presennol. Dylid osgoi pyrth addurnedig math 'hacienda' gyda waliau brics a phileri addurnedig.

Deunyddiau

8.11 Dylai deunyddiau waliau allanol a tho'r estyniad fod yn debyg i'r deunyddiau hynny yn yr adeilad gwreiddiol o ran math, gwead a lliw'r deunyddiau a ddefnyddiwyd, yn ogystal â'r dull o bwyntio gwaith brics a gwaith cerrig. Os yw'r adeilad wedi cael ei addasu'n amhriodol yn y gorffennol, efallai y byddai'n well, ar adegau, i gysylltu'r estyniad ag adeiladau cyfagos sydd wedi cadw'r arddull gynhenid leol yn well.

- **Cynaliadwyedd** - Ble bynnag fo'n bosibl, dylid ceisio deunyddiau lleol a defnyddio nodweddion a deunyddiau ynni effeithlon.

- **Cyferbyniad** - Gall defnyddio deunyddiau cyferbyniol weithio'n dda; er enghraifft, mae cladin haearn gwrymiog yn draddodiadol mewn lleoliad cefn gwlad, ond mae rhai achosion lle nad yw defnyddio deunyddiau cyferbyniol yn gweithio'n dda, er enghraifft, gwydr wedi'i osod mewn pren trwchus a allai dynnu sylw oddi wrth cymeriad yr eiddo gwreiddiol.

Egwyddorion Cyffredinol

8.12 Wrth addasu annedd, dylid cadw sawl egwyddor mewn cof:

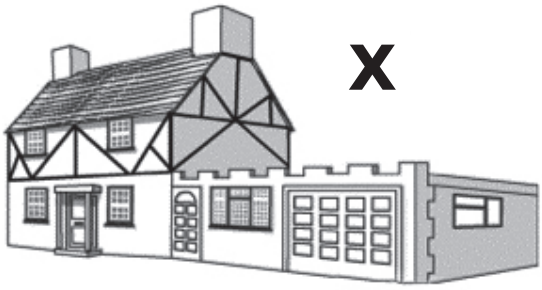
- Dylid osgoi ymestyn yr annedd yn ormodol neu newidiadau drastig i gymeriad yr annedd. (Gweler Ffigur 5)
- Dylid osgoi newidiadau amhriodol megis manylion tramor ffug a fwriedir ar gyfer hinsawdd ac amodau eraill. (Gweler Ffigur 4)
- Dylid osgoi addasiadau amhriodol a di-angen o strwythur a ffurf sylfaenol yr adeilad.
- Dylid osgoi estyniadau ac addasiadau nad ydynt yn rhoi ystyriaeth i'r safle presennol a'r cyffiniau o ran anheddau cyfagos eraill a nodweddion megis coed, gwrychoedd a thopograffi.

Mae'r egwyddorion hyn yn awr yn cael eu harchwilio'n fanylach o ran graddfa a ffurf.

Ffigur 4 Ffyrdd da a drwg o ymestyn tŷ traddodiadol

Tŷ gwledig traddodiadol cyn codi estyniad.

Mae'r tair enghraifft yn addasu'r tŷ er mwyn rhoi mwy o olau i'r ystafelloedd blaen, gwarchod y drws ffrynt rhag y tywydd ac ail-doi a chodi garej; dau yn ddigydymdeimlad ac addas.



Gyda manylion hanesyddol ffug, yn gwbl annilys

Wedi'i foderneiddio, ond nid yn wirioneddol hen neu'n wirioneddol fodern

Wedi'i gyflawni yn sympathetig mewn perthynas â chymeriad gwreiddiol yr adeilad

Graddfa a ffurf

8.13 Dylai unrhyw estyniad newydd fod yn isradd mewn arwynebedd llawr, maint, uchder a chyfrannedd cyffredinol i'r annedd bresennol ac fe ddylai sefyll yn gyfforddus ochr yn ochr â'r tŷ presennol . Bydd llawer iawn yn dibynnu ar ansawdd y dyluniad o'r estyniad arfaethedig, o ran perthynas yr estyniad gyda'r annedd bresennol, a'r effaith y gallai'r eiddo estynedig canlyniadol ei gael ar ei leoliad a'r cyffiniau. O ran yr hyn sy'n cael ei ystyried yn 'isradd, mae'n anodd nodi hyn yn fanwl, ond fe allai hyd at hanner y gofod llawr gwreiddiol gael ei ystyried yn dderbyniol. Unwaith y bydd estyniad arfaethedig yn fwy na hanner arwynebedd llawr gwreiddiol yr eiddo, bydd yn arbennig o bwysig i graffu ar yr effaith y bydd yr estyniad arfaethedig yn debygol o'i gael yn erbyn yr holl ystyriaetha u perthnasol yn y canllawiau a ddarperir yn y CCA yma. Mae'r egwyddorion allweddol sydd angen cadw atynt yn cynnwys:

- Y nod yw sicrhau bod yr estyniad yn cyd-fynd â'r annedd bresennol yn hytrach na chael ei ychwanegu ati yn unig. Mae Ffigur 5 yn dangos y pwyntiau hyn. Ond, mae'n rhaid idd o hefyd geisio osgoi dominyddu eiddo cyffiniol llai, mewn geiriau eraill, fe ddylai gyd-fynd â'r ardal o'i gwmpas.

- Yn ddelfrydol, dylid lleoli'r estyniad yn ganolog ar dalcen yr eiddo, neu ei osod yn ôl rhywfaint, er mwyn lleihau ei gymhlethdod a'i wneud yn fwy traddodiadol. Yn gyffredinol, dylid osgoi gosod ffenestri mawr ar dalcen yr adeilad oherwydd eu bod yn cystadlu am sylw gyda drychiad blaen y tŷ. Mae'n rhaid i lethr y to ar yr estyniad fod yr un fath â'r tŷ. Mae hyn yn golygu na ddylai'r estyniad fod yn ddyfnach o ran ei gynllun na'r tŷ gwreiddiol. Fel arall, fe fyddai'r to yn uwch.

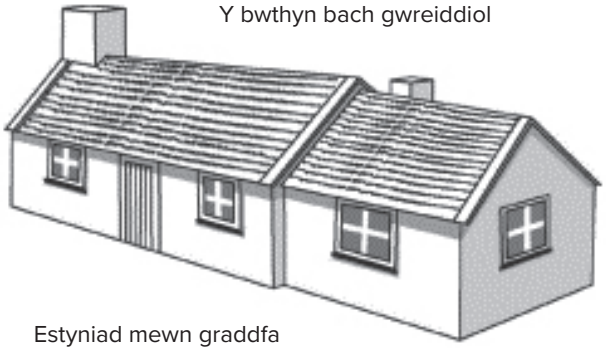
- Nid yw'r Cyngor yn dymuno gosod ffigwr canrannol ar gyfer y cynnydd hwn mewn arwynebedd llawr a gynrychiolir gan estyniad gan fod hyn yn ddull 'artiffisial' o asesu cynnig. Fodd bynnag, byddai'n anodd dylunio estyniad a fyddai'n dod yn agos at ddyblu (neu fwy) yr arwynebedd llawr a fyddai'n ymddangos yn israddol i'r tŷ gwreiddiol neu'n gyson ag ef. Bydd hyn yn arbennig o bwysig yn achos eiddo gwledig bach ag arwynebedd llawr cyfyngedig lle gall cynigion ddod gerbron ar gyfer estyniadau mawr a allai fod yn gawraidd wrth ochr yr annedd wreiddiol.

8.14 Mae'n rhaid craffu'n fanylach pan fo cynigion yn cael eu gwneud am estyniadau ar adeiladau gwledig sydd wedi cael eu haddasu'n flaenorol; yn y rhan fwyaf o achosion bydd trawsnewid adeiladau gwledig wedi cynnwys estyniad yn y broses, ac felly fe allai ymestyn yr adeilad ymhellach niweidio cymeriad gwreiddiol yr adeilad gwledig. Mae canllawiau ar wahân ar gael yn y ddogfen NCCA5 - Trawsnewid adeiladu gwledig.

Ffigur 5 Ymestyn mewn graddfa

Y bwthyn bach gwreiddiol

Wedi'i ymestyn tu hwnt i gydnabyddiaeth ac yn gwbl annerbyniol



Estyniad mewn graddfa

9. Mathau penodol o estyniadau

Estyniadau blaen

9.1 Fel arfer ni ddylai'r estyniadau hyn sefyll allan ormod o flaen yr adeilad presennol. Fodd bynnag, mewn rhai sefyllfaoedd gall estyniadau blaen fod yn dderbyniol lle maent yn adlewyrchu nodwedd sydd eisoes yn bresennol yn yr ardal leol. Er enghraifft, mae'n bosibl y gellir cyfiawnhau estyniad blaen sylweddol lle mae'r datblygiad yn efelychu neu'n dilyn dyluniad gwreiddiol yr adeilad sy'n ddigon pell yn ôl o'r ffordd a lle na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gartrefi cyfagos. Fodd bynnag, mae'r cyfleoedd i adeiladu estyniadau blaen derbyniol, ac eithrio portshys, yn brin ac nid yw'n bosib darparu cyngor neu enghreifftiau penodol oherwydd bod rhaid ystyried pob cynnig yn ôl ei rinweddau ei hun. Fe allai'r canllaw 45° a ddisgrifir o dan estyniadau cefn fod yn berthnasol. Dylid cymryd gofal i beidio â lleihau nifer y lleoedd parcio yn is na'r lefel sy'n ofynnol, fel y nodir yn Nodyn CCA 11 Safonau Parcio.

9.2 Mae weithiau'n bosib adeiladu rhai portshys heb orfod cael caniatâd cynllunio. Boed a oes angen caniatâd cynllunio neu beidio, fe ddylent gyd-fynd â chymeriad a dyluniad yr eiddo presennol a dylent:

- fod yn fach o ran maint, yn syml o ran dyluniad a dylent barchu llinellau gwreiddiol y tŷ;
- cynnwys deunyddiau a nodweddion dylunio tebyg;
- darparu to ar oleddf;
- peidio â bod yn uwch na siliau y ffenestri ar y llawr cyntaf.

9.3 Gall perchnogion tai weithiau geisio creu mwy o ofod a golau drwy osod ffenestri bae neu debyg yn lle ffenestri sydd gyfwyneb â'r waliau. Mae angen ystyried cynigion o'r fath yn ofalus yn enwedig pan fo'r cais yn ymwneud â'u gosod ar y prif ddrychiad a hynny'n nodwedd anarferol yn yr ardal leol. Bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer cynigion o'r fath sy'n ymestyn tu hwnt i wal sy'n ffurfio prif ddrychiad y tŷ.

Estyniadau ochr

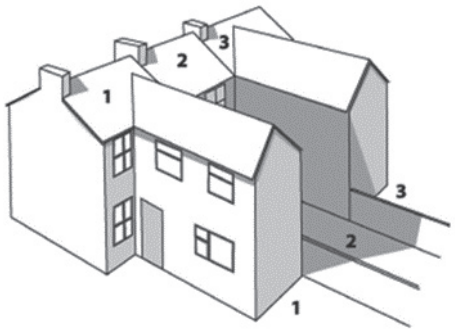
9.4 Yn gyffredinol, nid yw estyniadau â tho fflat, nad ydynt yn cyd-fynd â dyluniad yr adeilad presennol, yn dderbyniol. Ni ddylai estyniad ochr lenwi'r bwlch rhwng eiddo preswyl fel ei fod yn creu'r argraff o dŷ teras mewn rhes o dai ar wahân neu dai pâr, ond fe allai gosod yr estyniad yn ôl o fetr neu ddau gynnal toriad gweledol. Yn gyffredinol, ni ddylai lled yr estyniad fod yn fwy na hanner lled blaen yr eiddo presennol, ac ni ddylai ychwaith fod yn fwy na hanner lled yr ardd / llain rhwng yr eiddo a'r briffordd gyfagos.

Estyniadau cefn

9.5 Fel bob amser, dylid cymryd gofal i osgoi cael effaith andwyol ar safonau byw cymdogion, fel yr esboniwyd yn Nodyn CCA 2. Mae Ffigur 6 yn dangos enghreifftiau o'r hyn na ddylid ei wneud.

Ffigwr 6 Estyniadau annerbyniol i'r cefn

Mae'n rhy fawr, yn ansensitif ac yn cymryd gormod o le yn yr ardd ac yn bwrw cysgod ar y ffenestr ar y llawr gwaelod



Mae'r tŷ canol yn y rhes bellach yng nghysgod estyniadau mawr ei gymdogion.

9.6 Yn gyffredinol, ni fydd y Cyngor yn caniatáu estyniadau cefn sy'n ddyfnach na lled talcen y tŷ. Mae'r Cyngor yn dilyn y canllaw 45°, fel y gwelir yn Ffigur 7. Yn gryno, tynnir llinell ddychmygol yn llorweddol ar ongl o 45° o ganol ffenestr llawr gwaelod agosaf unrhyw ystafell gyfanheddol mewn annedd sydd drws nesaf. Pe bai'r estyniad arfaethedig yn mynd tu hwnt i'r llinell honno, byddai fwy na thebyg yn arwain at golled annerbyniol o olau. Gellir asesu effaith uchder estyniad drwy dynnu llinell ddychmygol i fyny ar ongl o 25° ac ni ddylai'r estyniad fod yn uwch na hynny, oherwydd y byddai'n arwain at greu cysgodion a cholli golau.

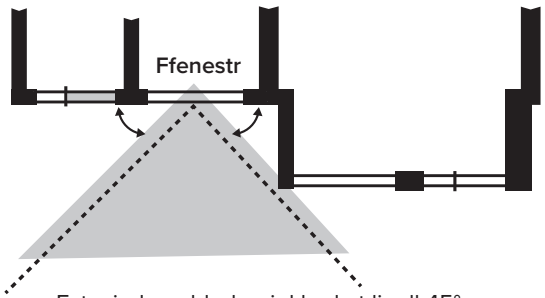
Ffigur 7 Canllaw 45

Enghraifft 1

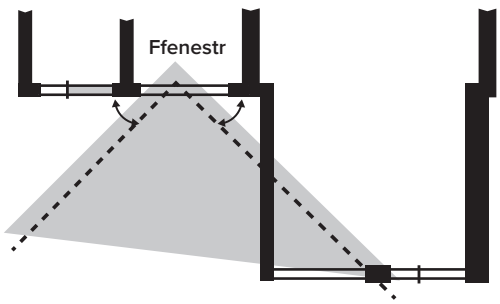
Estyniad unllawr i gefn tŷ pâr

Golwg o'r Cefn

Mae'r estyniad yn dderbyniol yn amodol ei fod yn gyfyngedig mewn dyfnder fel y dangosir isod



Estyniad yn dderbyniol hyd at linell 45°

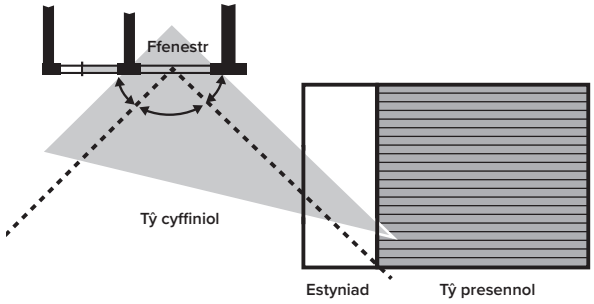


Estyniad yn annerbyniol gan ei fod tu hwnt i'r llinell 45°

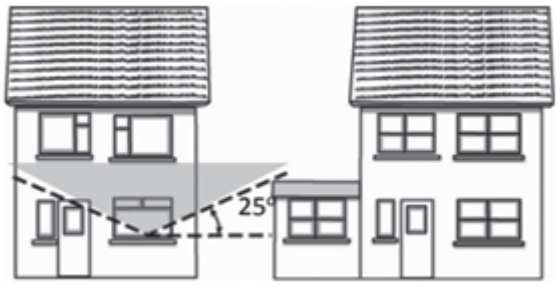
Enghraifft 2

Estyniad unllawr a deulawr i ochr yr eiddo Ty Sengl

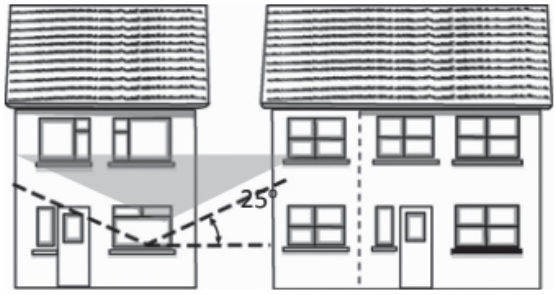
Golwg o'r Cynllun



Er ei fod ychydig tu hwnt i linell 45o mae'r estyniad yn dderbyniol ar yr amod ei fod yn unllawr fel y dangosir isod



Estyniad unllawr yn dderbyniol gan ei fod o dan y llinell 25°



Estyniad deulawr yn annerbyniol gan ei fod uwchben y llinell 25°

9.7 Fel arfer ni ddylai estyniadau deulawr fod o fewn 2 fetr o ffin sy'n ffurfio wal gydrannol rhwng eiddo teras ac eiddo pâr, ac 1 metr o eiddo eraill. (Yn achlysurol, yr unig ffordd y gellir ymestyn eiddo yw trwy adeiladu yn yr ochr hyd at y ffin, ond mae'n rhaid lliniaru'r effeithiau gweledol drwy osod wyneb yr estyniad yn ei ôl a / neu ostwng uchder y grib).

9.8 Dylid cadw addasiadau i'r to a ffenestri dormer mor fach â phosibl er mwyn lleihau'r effaith weledol ar edrychiad yr eiddo a'r ardal gyffiniol, ac i leihau faint o breifatrwydd y byddai cymdogion yn ei golli. Dylid bodloni'r meini prawf canlynol:

- ni ddylid cynnwys estyniadau dormer ar ddrychiadau blaen fel arfer;
- dylai estyniadau dormer fod mor fach â phosibl ac yn gymesur nodweddion eraill y tŷ. Mewn achosion lle fyddai ffenestri dormer yn gorchuddio ac yn dominyddu ardal fawr o'r to byddant fel arfer yn cael eu gwrthod: Dylai ffenestri dormer orchuddio dim mwy nag uchafswm o 40% o arwynebedd y llethr to a dylent fod wedi'u gosod o leiaf 750mm o'r ochr;
- ni ddylai estyniadau fod yn uwch na chrib yr eiddo;
- dylai ffenestri dormer ddilyn llinellau fertigol y drysau a'r ffenestri presennol;
- os dymunir defnyddio'r gofod yn y to, dylid ystyried cynnwys ffenestri to ar oleddf neu ffenestri dormer traddodiadol i greu'r nenfydau ar oleddf sy'n gysylltiedig ag ystafelloedd atig. Mae ffenestri to ar oleddf yn rhatach i'w gosod ac yn llai ymwthiol na ffenestri dormer, a gallant leihau problemau trosedrych.

Addasiadau eraill i annedd

9.9 **Cladin / Gro Chwipio** - Mewn ardal gadwraeth, parc cenedlaethol neu AHNE, mae angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio i osod cladin ar du allan y tŷ, gyda cherrig, cerrig ffug, gro chwipio, rendrad, coed, plastig neu deils. Tu allan i'r ardaloedd hyn, ni fydd angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar yr amod bod y deunyddiau yn debyg o ran edrychiad i'r rhai a ddefnyddiwyd wrth adeiladu'r tŷ. Gall cynnal gwaith allanol o'r fath ar dŷ addasu ei edrychiad yn sylweddol a niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal leol, ac mae angen ei ystyried yn ofalus.

9.10 **Ffliw Allanol, Simnai neu Bibell Garthion** - mae'r rhain fel arfer yn ddatblygiadau a ganiateir, ar yr amod:

a. nad yw'r gwaith gosod, addasu neu ddisodli simnai yn uwch na 1m o ran uchaf y to.

b. nid yw'r eiddo mewn ardal gadwraeth, parc cenedlaethol neu AHNE.

c. yn achos adeilad rhestredig, ceisir cyngor yr awdurdod cynllunio lleol.

9.11 Y nod ym mhob achos yw sicrhau bod y gwaith gosod yn cael ei wneud mewn modd sy'n gweithio'n effeithlon ond sydd wedi'i leoli yn sympathetig er mwyn bod mor anymwthiol â phosibl.

10. Anecsau a llety i berthnasau dibynnol

10.1 Mae anecs preswyl yn llety ychwanegol sydd yn ategol i'r brif annedd o fewn y cwrtil preswyl ac ni ddylid ei ddefnyddio fel annedd ar wahân fel y nodir ym Mholisi HN6- Llety Anecs. Cydnabyddir y gallai estyniad i annedd neu drawsnewid adeilad allanol gynnig cyfle i lety perthnasau oedrannus neu sâl, neu blant hŷn, gan roi rhywfaint o annibyniaeth iddynt.

10.2 Mewn lleoliadau cefn gwlad agored mae polisïau a chanllawiau cenedlaethol PC1 a HN4 yn ceisio rheolaeth lem o anheddau preswyl newydd ar ffurf anheddau newydd. Yn y cyd-destun hwn, nid yw polisi HN6 yn caniatáu anecsau newydd, gan ffafrio adeiladu estyniad i annedd neu drawsnewid adeilad allanol. Efallai bod cwmpas ar gyfer adeilad newydd ar raddfa fach o fewn ffiniau'r anheddiad, ond gan amlaf, ni fydd cynigion i adeiladu anecs yn gallu cynnwys y mynediad i gerbydau, yr ardal barcio a'r ardd a fyddai'n angenrheidiol er mwyn gallu gweithredu fel uned breswyl ar wahân. Pe bai, mewn cyd-destun dinesig, digon o gwmpas i adeiladu annedd newydd, gellid cyflwyno cynnig fel cynnig safle bach 'ar hap' o fewn cyd-destun polisi STR2. Fodd bynnag, mewn lleoliadau cefn gwlad agored, a lleoliadau dinesig lle mae cyfyngiadau ar y llain a'r anecs, bydd yn rhaid i unrhyw ganiatâd cynllunio gynnwys amod cynllunio sy'n gofyn bod yr anecs yn parhau i fod yn ategol at ddefnydd y prif eiddo ac nad yw, ar unrhyw adeg, yn cael ei rannu o'r prif eiddo neu ei feddiannu fel uned hunangynhwysol. Byddai'r cyfyngiadau hyn yn berthnasol i berchnogion a deiliaid presennol ac yn y dyfodol.

10.3 Mae sawl ystyriaeth bwysig fel y nodir isod

- Dylai'r anecs fod yn rhan o'r un 'uned gynllunio' ac ni ddylai gynnwys unrhyw ardal ardd, mynediad i gerbydau neu ardal barcio ar wahân; mae'r Cyngor eisiau osgoi gwneud yr anecs yn annedd hunangynhwysol a fyddai'n arwain at greu dwy annedd ar wahân, a bydd yn cynnwys amodau er mwyn atal hyn rhag digwydd.

- Bydd y cynllun, y dyluniad a'r berthynas ffisegol rhwng y tŷ a'r anecs arfaethedig yn ystyriaethau pwysig i'r Cyngor wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio o'r fath; dylai'r anecs fod yn ddibynnol, yn rhannol, ar gyfleusterau'r brif annedd.

- Dylid ystyried maint a graddfa'r llety oherwydd mae'n annhebygol y byddai anecs mawr yn cael ei gymeradwyo. Fel canllaw, fe ddylai'r raddfa fod fel y gellid defnyddio'r anecs fel rhan o'r brif annedd wedi i angen y perthynas dibynnol ddod i ben.

- Dylid ystyried dyluniad yn ofalus oherwydd gall rhai agweddau, megis gosod ffenestri yn y to, addasu cymeriad ac edrychiad rhai adeiladau, yn enwedig y rhai hynny â chymeriad hanesyddol, a gallant hefyd achosi llygredd golau.

Cysylltiadau

Polisi Cynllunio	developmentplans@flintshire.gov.uk	01352 703213
Rheoli Datblygu	planningadmin@flintshire.gov.uk	01352 703331

Atodiad 1 - Polisïau Cynllun Datblygu Lleol

HN5 Estyniadau ac Addasiadau Tai

Bydd estyniadau neu addasiadau i dai sy'n bodoli'n barod yn cael eu caniatáu cyn belled â bod y cynnig:

a. yn llai o ran lleoliad, graddfa a ffurf na'r annedd bresennol, ac nad yw'n golygu gor-ddatblygu ar y safle;

b. yn parchu'r annedd sydd yno'n barod a'r tir o'i amgylch o ran dyluniad a deunyddiau;

c. ddim yn cael effaith annerbyniol ar amodau byw meddianwyr y datblygiadau cyffiniol.

HN6 Llety Anecs

Caniateir llety anecs ddim ond pan mae'n:

a. estyniad i annedd bresennol; neu

b. yn addasiad o adeilad sy'n bodoli'n barod o fewn cwrtil annedd bresennol;

Ar yr amod:

i. bod ei ddefnydd yn ategol i ddefnydd preswyl yr annedd bresennol a'i fod yn dibynnu'n rhannol ar y brif annedd am gyfleusterau;

ii. bod wedi'i gyfyngu o ran maint, graddfa ac arwynebedd llawr i adlewyrchu anghenion y defnyddiwr;

iii. nad yw'n cynnwys gardd, mynediad i gerbydau, neu le parcio ceir ar wahân; ac

iv. ei fod o dan yr un berchnogaeth â'r brif annedd, gyda deiliadaeth i'r dyfodol yn cael ei rheoli drwy gyfrwng amod neu gytundeb cyfreithiol.

PC2: Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygiadau

Dylai pob datblygiad:

a) harmoneiddio gyda neu wella cymeriad, nodweddion lleol unigryw a golwg y safle, adeilad(au) presennol a'r dirwedd/treflun o'i gwmpas;

b) beidio â chael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ac amodau byw preswylwyr sy'n byw gerllaw, defnyddwyr eraill tir/eiddo gerllaw, neu'r gymuned yn gyffredinol, drwy fwy o weithgaredd, aflonyddu, sŵn, llwch, dirgryniad, peryglon, neu effeithiau niweidiol gan lygredd;

c) ystyried diogelwch personol a diogelwch y gymuned o ran ei ddyluniad a'i gynllun;

d) wneud y gorau o ddewisiadau teithio cynaliadwy drwy gael mynediad diogel a chyfleus ar droed, beic, cludiant cyhoeddus a cherbydau;

e) beidio â chael effaith annerbyniol ar y rhwydwaith priffyrdd neu ddiogelwch y briffordd o ganlyniad i broblemau sy'n codi o gynhyrchu traffig, mannau parcio annigonol ac sydd mewn lleoliad gwael ac o ran gwasanaethu a symud ar y safle

f) beidio ag arwain at broblemau neu fod yn dueddol o greu problemau o ran draenio dŵr budr a dŵr wyneb, sefydlogrwydd tir, halogiad, llifogydd, neu lygredd o ran golau, aer a dŵr, naill ai ar neu oddi ar y safle.

PC3: Dylunio

Dylai pob datblygiad newydd:

a. fod o ansawdd uchel, yn unigryw ac yn gynhwysol o ran ei ddyluniad, sy'n parchu ac yn gwella'r safle a'i gyffiniau yn nhermau ei leoliad, cynllun, graddfa, uchder, dyluniad, dwysedd, defnydd o ddeunyddiau a thirlunio, ac yn creu ymdeimlad o le;

b. cadw nodweddion presennol o ran tirwedd a chadwraeth natur ac ymgorffori cyfleoedd i wella bioamrywiaeth a chysylltedd ecolegol;

c. sicrhau bod deunyddiau newydd yn briodol, yn barhaol ac yn sympathetig i gymeriad a chyd-destun y safle;

d. diogelu a gwella'r treflun, a'r amgylchedd adeiledig o ran pensaernïaeth, hanes a diwylliant;

e. ymgorffori darpariaeth addas o ran y mannau o amgylch anheddau, mannau amwynder, tirlunio a phlannu;

f. creu mannau deniadol, hygyrch a diogel ac iach gyda mesurau gwyliadwriaeth naturiol, gweledd a goleuadau sensitif;

g. ymgorffori Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy er mwyn creu llawer o fuddion fel rhan annatod o'r datblygiad.

h. amddiffyn amodau byw preswylwyr cyfagos rhag unrhyw effeithiau niweidiol datblygiad newydd gan gynnwys edrych ar y gwaith, niwed i olygon, cynnydd mewn gweithgarwch/tarfu/sŵn.

PC4: Cynaliadwyedd a Chadernid Datblygiad Newydd

Dylai datblygiad:

a) fod wedi'i leoli mewn modd sy'n gynaliadwy ac yn hygyrch i ddulliau teithio nad ydynt yn dibynnu ar gerbydau preifat, er mwyn lleihau allyriadau carbon;

b) bod wedi'i ddylunio i fod yn gadarn ac yn addasadwy yn wyneb newid hinsawdd;

c) ymgorffori plannu, tirlunio a nodweddion o ran dylunio o fewn dull Rheoli Adnoddau Naturiol yn Gynaliadwy sy'n lliniaru effeithiau newid hinsawdd fel cynnydd mewn digwyddiadau o ganlyniad i law a thymheredd uchel;

d) gwneud defnydd effeithlon o adnoddau drwy dechnegau a deunyddiau adeiladu cynaliadwy, gan gynnwys cynllun, lleoliad a gogwydd er mwyn manteisio i'r eithaf ar ynni haul, cadwraeth dŵr a lleihau gwastraff; ac

e) ymgorffori technolegau ynni adnewyddadwy a dalfeydd carbon lle bo'n briodol.

STR4 Principles of Sustainable Development, Design and placemaking

Er mwyn hyrwyddo a chreu lleoedd newydd cynaliadwy, bydd pob datblygiad yn cael ei ddylunio i safon uchel yn unol ag egwyddorion dylunio cynaliadwy a dylent fod yn lleol unigryw, yn gynhwysol a hygyrch, a lliniaru ac addasu i newid yn yr hinsawdd

Er mwyn cyflawni hynny, dylai pob datblygiad:

i. Gael eu dylunio i fod yn hyblyg, diogel a hygyrch, ymateb i newid yn yr hinsawdd, ac yn achos tai, addasu i anghenion newidiol dros amser;

ii. Ymateb i gyd-destun a chymeriad lleol, parchu a gwella amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol, a bod yn briodol o ran maint, dwysedd, cymysgedd a gosodiad;

iii. Bod yn hygyrch a chysylltiedig, gan alluogi symudiad rhwydd;

iv. Gwneud y defnydd gorau o dir, deunyddiau ac adnoddau;

v. Cyfrannu at lesiant cymunedau, yn cynnwys diogelu amwynderau, tir y cyhoedd, mannau agored a hamdden, darpariaeth tirlunio a pharcio mewn cyd-destunau preswyl;

vi. Ymgorffori isadeiledd newydd a chysylltu ag isadeiledd gwyrdd sy'n bodoli a hyrwyddo bioamrywiaeth;

vii. Pan fo'n bosibl, ymgorffori effeithlonrwydd ynni ar y safle a chynhyrchu ynni adnewyddadwy;

viii. Sicrhau bod yna gapasiti ac argaeledd isadeiledd er mwyn gwasanaethu datblygiadau newydd;

ix. Rheoli dŵr a gwastraff yn gynaliadwy

x. Sicrhau ei fod yn cefnogi ac yn cynnal lles hirdymor yr iaith Gymraeg

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
Cyngor Tref Bwcle		Eglurhad ynghylch cyfarwyddiadau dylunio er mwyn sicrhau bod unrhyw estyniad / addasiad yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol.	Nodwyd. Mae paragraff 4.2 y CCA yn gosod y sefyllfa drwy bwysleisio 'bod rhaid cymryd gofal i sicrhau fod pob ychwanegiad yn parchu cymeriad yr adeilad a'r ardal leol'. Mae'r CCA yn darparu canllawiau ar ystod o ystyriaethau megis lleoliad, ffurf, graddfa, dyluniad a deunyddiau i sicrhau bod unrhyw estyniad / addasiad yn cyd-fynd â'r annedd bresennol. Mae Polisi HN5 yn rhoi canllawiau ar estyniadau ac addasiadau tai a dylid ei ddarllen ochr yn ochr â Pholisïau PC2, 3 a 4. Mae'r CCA yn ceisio ymestyn ar y canllaw hwn.	Dim.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)	Rydym bob amser yn annog ymgynghori cyn ymgeisio gydag Archeolegwyr Cynllunio Ymddiriedolaeth Archeolegol Cymru rhanbarthol gan yr	Ychwanegu cyfeirnod yn annog datblygwyr i geisio cyngor cyn cynllunio gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Cymru cyn cyflwyno cais cynllunio.	Wedi'i dderbyn yn rhannol. Byddai nodyn o gyngor cyffredinol yn annog yr holl ymgeiswyr i gyflwyno cais am Gyngor Cynllunio Cyn Ymgeisio yn fwy priodol.	Ar ôl yr ail frawddeg ym mharagraff 4.6, ychwanegu: **' Anogir ymgeiswyr i geisio cyngor fel rhan o'r gwasanaeth Cyngor Cynllunio Cyn Ymgeisio**

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
	ymgeisydd neu eu pensaer os yw cymeriad neu adeiladwaith eiddo hanesyddol yn debygol o gael eu heffeithio. Os bydd effaith yn cael ei nodi ac nad oes modd ei leihau neu wrthdroi, efallai y bydd angen rhyw fath o ddulliau lliniaru archeolegol megis arolwg archeolegol, cloddio, briff gwylio neu gyfuniad o'r rhain fel amod yn unol â TAN 24 (Mai 2017) a Pholisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021). Mewn rhai achosion lle nad yw'n bosib osgoi effaith, a byddai'r datblygiad yn arwain at golled strwythurol sylweddol mewn adeiladwaith hanesyddol a chymeriad hanesyddol adeilad, mae'n bosibl y byddwn hefyd yn gwrthwynebu cynigion.		Dylid darllen y CDLl yn ei gyfanrwydd, ac felly bydd yr holl bolisïau perthnasol yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses gynllunio ac mae polisïau yn y CDLl sy'n ymdrin â'r amgylchedd hanesyddol.	**gyda'r Adran Gynllunio cyn gwneud unrhyw gais cynllunio.** Bydd y Gwasanaeth Cyngor Cynllunio Cyn Ymgeisio yn nodi unrhyw bolisïau, canllawiau a safonau technegol perthnasol; yn cadarnhau pa wybodaeth fydd ei hangen ar gyfer y **cais cynllunio; nodi unrhyw faterion a sut y gellir goresgyn y rhain a rhoi rhagamcan o'r dull a'r terfynau amser ar gyfer penderfynu ar y cais'.**

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)	Gall estyniadau ac anecsau fod yn arbennig o niweidiol i archeoleg is-wyneb pan maent yn cael eu hadeiladu yng nghanol trefi hanesyddol canoloesol neu os yw'r adeilad o fewn neu ger safle archeolegol.	Cynnwys y geiriau canlynol ym mhwynt 4.2... *'parchu adeiladwaith hanesyddol a chymeriad yr adeilad'.*	Derbyniwyd.	Ychwanegu 'adeiladwaith hanesyddol a' ar ôl 'parchu' ym mrawddeg gyntaf paragraff 4.2 fel ei fod yn nodi: 'Mae estyniadau a gwelliannau yn ffordd resymol o gael mwy o le ac ymarferoldeb o fewn annedd i ddiwallu anghenion sy'n newid, ond rhaid cymryd pob gofal i sicrhau bod yr holl ychwanegiadau yn parchu **adeiladwaith hanesyddol a** chymeriad yr adeilad a'r ardal leol'.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)	Ymgynghoriad cyn ymgeisio gydag Archeolegwyr Cynllunio Ymddiriedolaeth Archeolegol Cymru rhanbarthol neu, os yw'r adeilad yn rhestredig, efallai y bydd Swyddog Cadwraeth Treftadaeth Adeiledig yn ddefnyddiol os yw'r adeilad yn cynnwys adeiladwaith	Ychwanegu trafodaeth cyn ymgeisio ym mharagraff 5.2.	Heb ei dderbyn. Mae sylw blaenorol mewn perthynas â'r mater hwn o drafodaethau cyn ymgeisio wedi cael ei dderbyn yn rhannol, gan arwain at ychwanegu at baragraff 4.5, gweler uchod.	Dim.

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
	hanesyddol neu gymeriad hanesyddol er mwyn gallu trafod goblygiadau'r ceisiadau o ran treftadaeth a chytuno ar gamau lliniaru.			
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)		Ychwanegu'r canlynol at HN5: *Nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad ac adeiladwaith hanesyddol adeilad.*	Heb ei dderbyn. Dim ond pan gynhelir adolygiad o'r CDLl y gellir newid geiriad y polisi yn y CDLl.	Dim.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)		Ychwanegu'r canlynol at HN6: Ar yr amod: ..... *v. Nad yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar adeiladwaith hanesyddol, cymeriad a lleoliad yr adeilad presennol nac unrhyw archaeoleg is-wyneb gysylltiedig.*	Heb ei dderbyn. Dim ond pan gynhelir adolygiad o'r CDLl y gellir newid geiriad y polisi yn y CDLl.	Dim.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)		Ychwanegu'r canlynol at PC2: g. *peidio ag arwain at golli cymeriad ac adeiladwaith hanesyddol yr eiddo.*	Heb ei dderbyn. Dim ond pan gynhelir adolygiad o'r CDLl y gellir newid geiriad y polisi yn y CDLl.	Dim.

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys (YACP)	Mae pwynt d. yn PC3 yn sôn am "amgylchedd adeiledig hanesyddol a diwylliannol" felly mae hyn yn iawn.	Dim.	Nodwyd.	Dim.
Cyngor Tref Treffynnon	Dylid ystyried darpariaeth mannau parcio fel rhan o unrhyw estyniad i annedd, lle mae nifer y meddianwyr yn cynyddu.	Dim. Rhoi ystyriaeth i ddarpariaeth mannau parcio ceir fel rhan o unrhyw gais am estyniad.	Wedi'i dderbyn yn rhannol. Mae CCA Safonau Parcio yn nodi beth yw'r safonau parcio perthnasol ar gyfer anheddau o wahanol faint. Mae CCA Estyniadau ac Addasiadau yn cydnabod ym mharagraff 8.4 y gall estyniadau leihau safonau parcio a bod angen ystyried hyn yn ofalus. Ni ystyrir bod angen unrhyw newidiadau pellach.	Dim.
CNC	Nid yw CNC fel arfer yn cyflwyno sylwadau am geisiadau perchnogion tai o fewn parthau perygl llifogydd (gweler ein 'rhestr gyfeirio ymgynghoriadau;). Fodd bynnag, rydym	7.1: 'Ystyriaethau arbennig ychwanegol': • "Pan fo annedd bresennol wedi'i lleoli mewn parth llifogydd, dylai dyluniadau addasiadau / estyniadau fod yn wydn i lifogydd a	Wedi'i dderbyn yn rhannol Byddai angen barnu cynigion i ymestyn neu addasu annedd mewn ardaloedd o berygl llifogydd yn erbyn polisi EN14 y CDLl.	Ychwanegu pwynt bwled ychwanegol i baragraff 7.1 **'mewn ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd'** ac ychwanegu paragraff newydd gyda'r geiriau canlynol:

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
	yn cynghori eich bod yn ystyried cynnwys cyfeiriad at welliant ac adeiladu uwchben ceuffosydd.	darparu gwelliannau pan fo'n bosibl. Fe allai hyn gynnwys codi socedi trydan a defnyddio deunyddiau sy'n gwrthsefyll llifogydd." • "Mae unrhyw waith dros neu at brif afon wedi'i sianelu yn debygol o fod angen Trwydded Gweithgarwch Perygl Llifogydd gan CNC o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016. Mae cynigion i adeiladu dros sianelau sy'n bod yn barod yn debygol o gael eu gwrthod oherwydd ystyriaethau iechyd a diogelwch, costau cynnal a chadw cynyddol ac oherwydd y byddai hyn yn atal opsiynau i adfer y cwrs dŵr yn y dyfodol."	Ystyrir ei bod yn briodol i gynnwys hanfod y pwynt bwled cyntaf yn 7.1. Ystyrir bod yr ail bwynt bwled yn rhy fanwl ar gyfer y CCA yma.	***Pan fo annedd bresennol wedi'i lleoli mewn parth llifogydd, dylai dyluniadau addasiadau / estyniadau fod yn wydn i lifogydd a darparu gwelliannau pan fo'n bosibl. Fe allai hyn gynnwys codi socedi trydan a defnyddio deunyddiau sy'n gwrthsefyll llifogydd***
CNC	Rydym yn argymell y dylid ystyried neu gyfeirio at rywogaethau a ddiogelir hefyd yn y CCA drafft ar gyfer 'Tai	Rydym hefyd yn cynghori y dylid cyfeirio at feini prawf cyfyngu rhywogaethau a warchodir gan Ewrop	Heb ei dderbyn. Mae gan y Cyngor CCA presennol yn ymwneud â Chadwraeth Natur a Datblygu ac mae CCA	Dim.

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
	Newydd yng Nghefn Gwlad Agored' ac 'Estyniadau ac Addasiadau i Anheddau'.	yn y CCAau drafft, yn cynnwys: - Gofyniad i ddangos bod y cynnig yn diogelu iechyd cyhoeddus neu ddiogelwch y cyhoedd neu ei fod yn angenrheidiol am resymau budd y cyhoedd hollbwysig, gan gynnwys y rhai o natur gymdeithasol neu economaidd a chanlyniadau buddiol o bwysigrwydd sylfaenol i'r amgylchedd; a - Nid oes dewis amgen boddhaol.	arbenigol yn ymwneud â Gofynion Lliniaru ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog. Bydd y rhain yn cael eu diweddaru a'u hadolygu ac fe fydd ymgynghoriad ar eu cyfer cyn eu mabwysiadu. Nod y CCA yw darparu canllawiau ac amlygu'r egwyddorion polisi cynllunio sy'n ymwneud ag estyniadau tai a hyrwyddo dylunio da. Dylid darllen y polisïau yn y CDLl a'r gyfres o CCAau gyda'i gilydd.	
CNC		Awgrymu bod y geiriau canlynol yn cael eu hychwanegu at y CCA: "I gael rhagor o wybodaeth am rinweddau arbennig ac ystyriaethau dylunio sy'n berthnasol i AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy rydym yn cynghori y dylid cyfeirio at CCA AHNE Bryniau Clwyd a	Wedi'i dderbyn yn rhannol Awgrymu geiriau ychydig yn wahanol.	Dileu'r testun canlynol ar ddiwedd paragraff 7.3: ~~Mae CCAau ar wahân sy'n ymwneud â'r AHNE sy'n darparu canllawiau ar ddylunio a goleuadau ar gyfer y rhai hynny sydd eisiau gwneud cynnig am ddatblygiad newydd a rhoi'r canlynol yn ei le~~ **'Dylid rhoi ystyriaeth i CCA AHNE sy'n nodi'r**

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
		Dyffryn Dyfrdwy. Dylid dylunio goleuadau mewn datblygiadau newydd i osgoi neu leihau llygredd golau ac mae'r CCA Awyr Dywyll yn darparu canllawiau ymarferol manwl i gyflawni hyn.		**nodweddion arbennig, y materion a'r ystyriaethau dylunio sy'n berthnasol i'r CCA Awyr Dywyll a'r AHNE sy'n rhoi cyngor clir mewn perthynas â goleuadau yn yr AHNE.'**
CNC	Paragraff 7.3. Rydym yn cynghori bod yr un wybodaeth a amlinellwyd uchod mewn perthynas â Pharagraff 6.13 o CCA Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored hefyd yn cael ei gynnwys yn y CCA hwn.	Mewn perthynas â chynigion ar gyfer tai newydd yn yr AHNE neu ei leoliad, rydym yn cynghori tynnu sylw at y ffaith y dylai'r cynigion gael eu hysbysu neu eu cefnogi gan werthusiadau tirlun a gweledol a baratowyd gan weithwyr tirlun proffesiynol profiadol a chymwys. Rydym hefyd yn cynghori y dylid nodi y gallai dealltwriaeth gynnar o effeithiau datblygiad ar elfennau gweledol a thirlun, wella integreiddio a sicrhau bod effeithiau andwyol yn cael eu lleihau neu eu hosgoi yn gyfan	Heb ei dderbyn. Mae Polisi HN5 a'r CCA yn ymwneud ag estyniadau ac addasiadau i anheddau presennol ac maent yn cael eu cefnogi gan gyfres o bolisïau eraill - PC2 a PC3 yn arbennig. Hefyd, mae Polisi EN4 yn ymwneud â chymeriad tirlun ac mae Polisi EN5 yn ymwneud ag AHNE. Pwysleisir yn y polisi a'r CCA y dylai'r estyniad neu'r addasiad fod israddol o ran lleoliad, maint a ffurf ac y dylai gyd-fynd neu wella'r dirwedd o'i amgylch. O ystyried bod dau CCA yn ymwneud yn benodol â'r AHNE,	Dim.

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
		gwbl. Yn aml gellir osgoi niwed drwy ddewis safle priodol o'r cychwyn cyntaf.	ni ystyrir bod y lefel o fanylder a awgrymir yma yn briodol i'w chynnwys yn y CCA hyn.	
CNC	Byddai'n ddefnyddiol ychwanegu cyfeiriad yn y CCAau at dystiolaeth arall yn y tirlun, gan ychwanegu yn ogystal â'r CCAau sy'n bodoli ar gyfer yr AHNE eisoes, mae rhagor o wybodaeth ategol ar gymeriad a rhinweddau'r AHNE a'i leoliad ar gael ar LANDMAP ac yn adnoddau ar-lein CNC ar Lonyddwch a Lle (Llonyddwch a Lle (arcgis.com)), ac Awyr Dywyll (Awyr Dywyll Cymru (arcgis.com)).	Ychwanegu cyfeiriad at wybodaeth ategol ychwanegol mewn perthynas â chymeriad yr AHNE, dylai gwybodaeth gynnwys LANDMAP ac adnodd ar-lein CNC ar Lonyddwch a Lle ac Awyr Dywyll, gellir canfod y rhain ar arcgis.com	Derbyniwyd.	Ychwanegu'r canlynol ar ddiwedd paragraff 7.3 :- 'Mae CNC wedi cynhyrchu adnoddau ar-lein sy'n cefnogi cymeriad a rhinweddau'r AHNE. Gellir eu gweld yma: https://naturalresources.wales ac https://lucmaps.co.uk/NRWDarkSkies/
Cyngor Cymuned Penyffordd	Yn croesawu'r ymgynghoriad ond nid oes ganddynt unrhyw beth i'w ychwanegu o ran y CCAau drafft.	Dim.	Nodwyd.	Dim.

Cynrychiolydd	Crynodeb o'r Sylwadau	Newid a geisir	Ymateb	Newidiadau a argymhellir
Newidiadau dan arweiniad swyddog		Paragraff 5.1	Diweddaru'r cyfeiriad at PCC 12.	Ym mharagraff 5.1, ychwanegu '12' ar ôl PCC, ac yn yr ail frawddeg, ychwanegu 'ym mharagraff 3.9' ar ôl 'PCC'.
Grŵp Strategaeth Cynllunio	Wrth ystyried y sylwadau a'r ymatebion, ar 14/03/24 cytunodd y Grŵp Strategaeth Gynllunio y dylid cynnwys testun ychwanegol yng nghyflwyniad adran 4 ynglŷn â newidiadau eraill i eiddo nad oes angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer ond fe allent achosi niwed i gymeriad ac edrychiad yr eiddo a'r ardal.		Diweddaru'r cyfeiriad at PCC 12. Paragraff newydd yn adran 4	Ychwanegu'r paragraff newydd canlynol ar ôl 4.2 **'Mae'r CCA hwn yn canolbwyntio ar estyniadau ac addasiadau i gartrefi sydd angen caniatâd cynllunio.** Derbynnir efallai y bydd estyniadau, addasiadau neu waith arall llai neu waith megis gosod cladin neu gro chwipio, sy'n ddatblygiadau a ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i'r gwaith hwn i sicrhau ei fod yn parchu cymeriad ac edrychiad yr eiddo a'r ardal leol. Dylid dilyn y canllawiau yn y CCA hwn pan fo'n berthnasol'.