Canllawiau Cynllunio Atodol

Estyniadau ac Addasiadau i Anheddau

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 XX/XX/XX a daeth i ben ar YY/YY/YY. Ystyriwyd sylwadau ac ymatebion, ynghyd ag unrhyw ddiwygiadau i'r ddogfen ddrafft gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar ZZ/ZZ/ZZ 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 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 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.

4.4 Mae dogfen Llywodraeth Cymru "Cynllunio: Arweiniad i Ddeiliaid Tai Fersiwn 3" yn cynnig cyngor defnyddiol. Mae fersiwn PDF ar gael ar y wefan https://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".

4.5 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. Am gyngor manwl, bydd yn rhaid cyflwyno ymholiad cyn-ymgeisio yma https://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 (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio. Mae PCC 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 dylunio 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 safon 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 chymdogio 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)

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. 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.

7.4 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: https://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

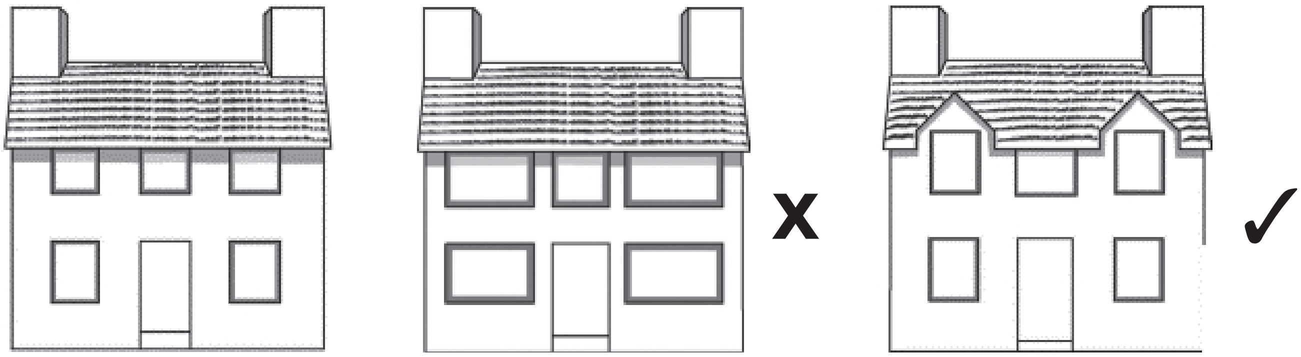
Ffurf aflonydd, gythryblus, blith draphlith wedi’i addasu i gael cyfansoddiad cytbwys ac nid oes angen iddo fod yn gymesur er mwyn gweithio

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:

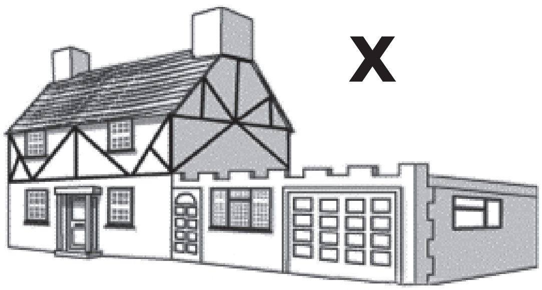
- Dylid osgoi ymestyn yr annedd yn ormodol neu newidiadau drastig i gymeriad yr annedd. (Gweler Ffigur 5)
- Dylid osgoi newidiadau amhriodol megis manylion tramor ffug a fwriedir ar gyfer hinsawdd ac amodau eraill. (Gweler Ffigur 4)
- Dylid osgoi addasiadau amhriodol a di-angen o strwythur a ffurf sylfaenol 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

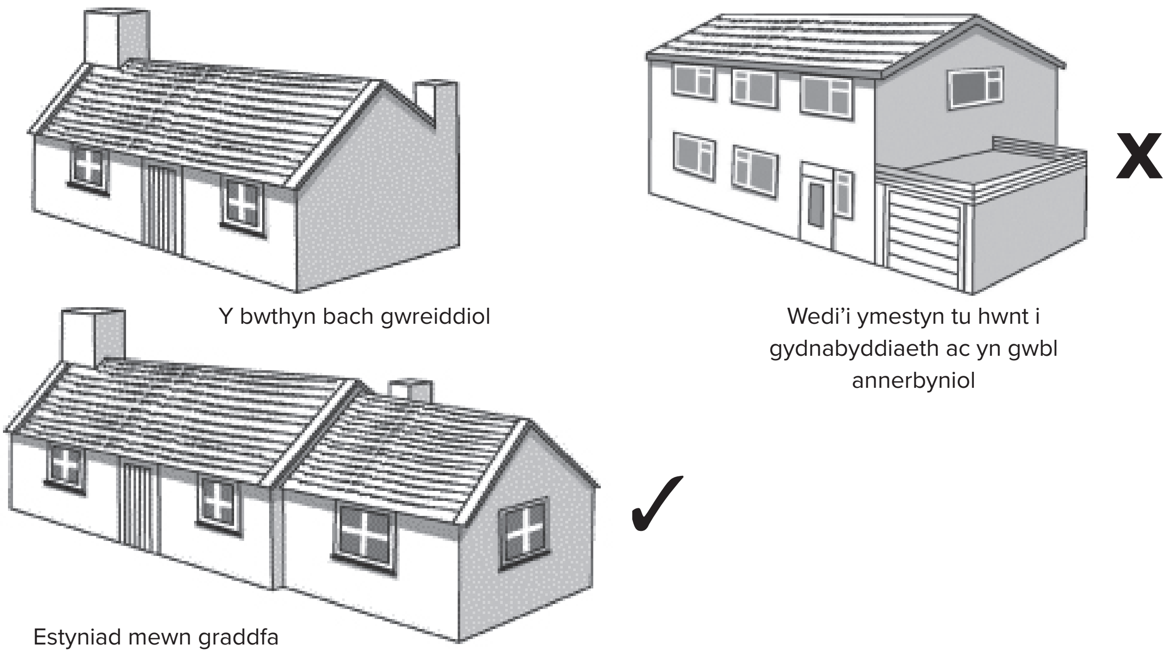
8.13 Dylai unrhyw estyniad newydd fod yn isradd mewn arwynebedd llawr, maint, uchder a chyfrannedd cyffredinol i’r annedd bresennol ac fe ddylai sefyll yn gyfforddus ochr yn ochr â’r tŷ presennol . Bydd llawer iawn yn dibynnu ar ansawdd y dyluniad o’r estyniad arfaethedig, o ran perthynas yr estyniad 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 ystyriaethau 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 iddo 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



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

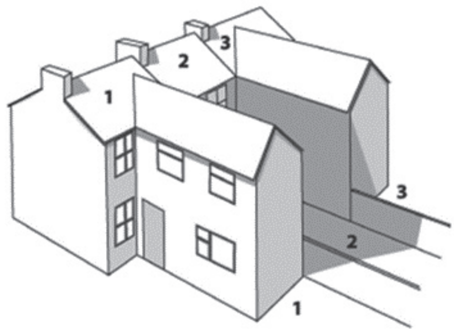
9.4 Yn gyffredinol, nid yw estyniadau â tho fflat, nad ydynt yn cyd-fynd â dyluniad yr adeilad presennol, yn dderbyniol. Ni ddylai estyniad ochr lenwi'r bwlch rhwng eiddo preswyl fel ei fod yn creu'r argraff o dŷ teras mewn rhes o dai ar wahân neu dai pâr, ond fe allai gosod yr estyniad yn ôl o fetr 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.

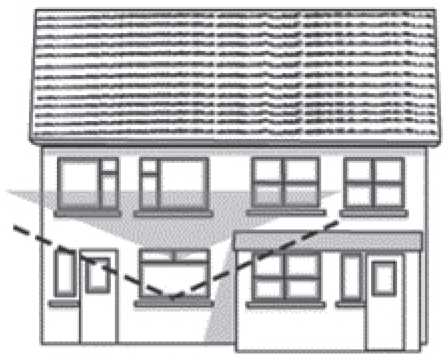
9.6 Yn gyffredinol, ni fydd y Cyngor yn caniatáu estyniadau cefn sy'n ddyfnach na lled talcen y tŷ. Mae'r Cyngor yn dilyn y canllaw 45°, fel y gwelir yn Ffigur 7. Yn gryno, tynnir llinell ddychmygol yn llorweddol ar ongl o 45° o ganol ffenestr llawr gwaelod agosaf unrhyw ystafell gyfanheddol mewn annedd 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

1. Estyniad unllawr i gefn tŷ pâr

Golwg o'r cefn

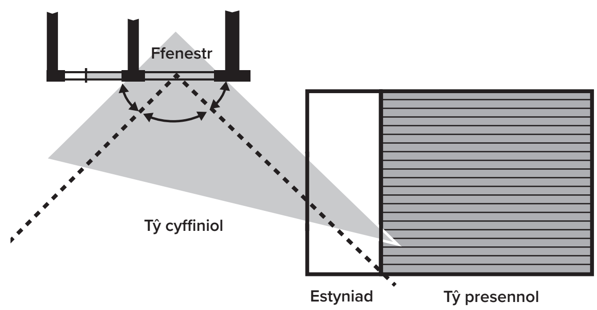


Mae'r estyniad yn dderbyniol yn amodol ei fod yn gyfyngedig mewn dyfnder fel y dangosir isod

Enghraifft 2

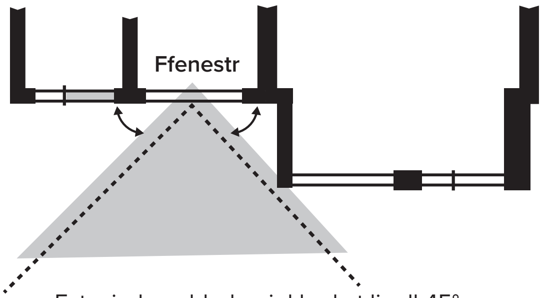
Estyniad unllawr a deulawr i ochr yr eiddo Ty Sengl

Golwg o'r cynllun



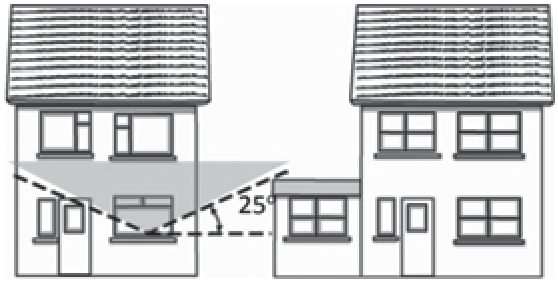
Er ei fod ychydig tu hwnt i linell 45o mae'r estyniad yn dderbyniol ar yr amod ei fod yn unllawr fel y dangosir isod

Golwg o'r cefn

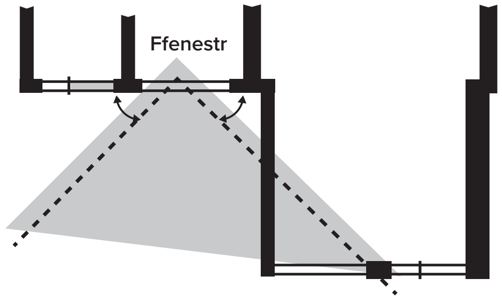


Estyniad yn dderbyniol hyd at linell 45°

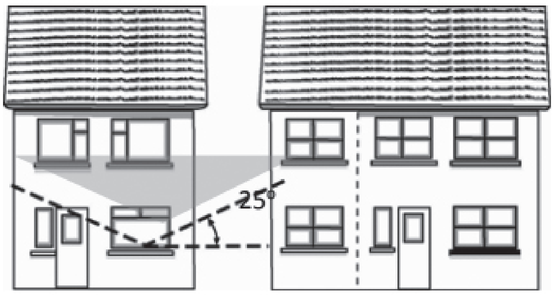
Golwg o'r cynllun



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



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



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 letya 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 703294
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, gweledeedd 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.