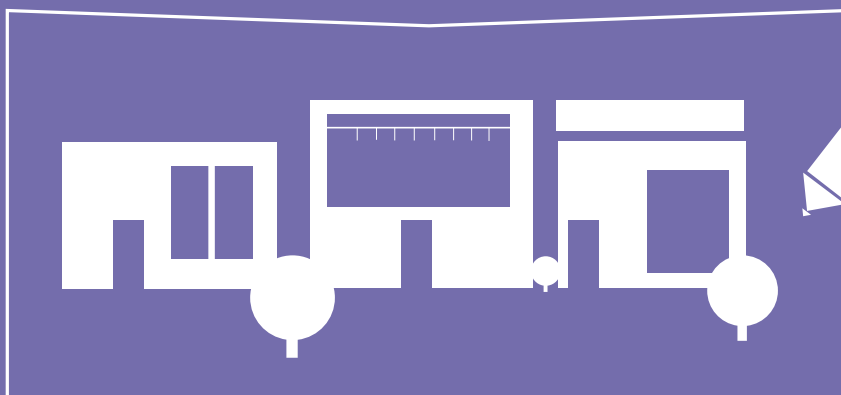




Llywodraeth Cymru  
Welsh Government



# Datblygiadau Manwerthu a Masnachol



Nodyn Cyngor Technegol 4

Tachwedd 2016

## Cynnwys

|                                                                              | Tudalen |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Cyflwyniad                                                                | 3       |
| 2. Amcanion                                                                  | 3       |
| 3. Cynlluniau Datblygu                                                       | 5       |
| 4. Diffinio hierarchaeth canolfannau manwerthu a masnachol                   | 5       |
| 5. Strategaethau Manwerthu, Uwchgynllunio a Chynlluniau Lleoedd              | 6       |
| 6. Profion o Angen Manwerthu                                                 | 8       |
| 7. Y Prawf Dilyniannol                                                       | 10      |
| 8. Asesiadau o Effaith Manwerthu                                             | 12      |
| 9. Prif Ardaloedd ac Ardaloedd Eilaidd Manwerthu a Masnachol a Newid Defnydd | 13      |
| 10. Amodau Cynllunio ar gyfer Manwerthu                                      | 14      |
| 11. Lloriau Mesanîn mewn Datblygiadau Manwerthu                              | 16      |
| 12. Gorchmynion Datblygu Lleol                                               | 16      |
| 13. Dangosyddion bywiogrwydd a hyfywedd                                      | 17      |
| Cyfeiriadau                                                                  | 18      |

## 1. Cyflwyniad

1.1 Dylid darllen y Nodyn Cyngor Technegol (TAN) hwn ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC) sy'n amlinellu polisiâu defnydd tir Llywodraeth Cymru. Dylai awdurdodau cynllunio yng Nghymru roi sylw i PCC, TANau a Chylchlythyrau wrth iddynt baratoi Cynlluniau Datblygu. Gallant fod yn berthnasol i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol a byddant yn cael eu hystyried gan Arolygwyr a Llywodraeth Cymru wrth benderfynu ar apeliadau a cheisiadau cynllunio sy'n cael eu galw i mewn.

1.2 Trwy hyn mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 – Manwerthu a Chanol Trefi (1996) yn cael ei ganslo.

## 2. Amcanion

Amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer canolfannau manwerthu a masnachol yw:

- Hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw, fel y mannau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasol a chynnal busnes.
- Cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canolfannau manwerthu a masnachol.
- Gwella mynediad i, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol â phob dull o deithio, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

### Amcan 1 - Hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw, fel y mannau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasol a gwneud busnes

2.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod mai canolfannau manwerthu a masnachol yw'r canolbwynt ar gyfer siopa, hamdden a thwristiaeth, gwasanaethau lleol a chyfleoedd busnes/cyflogaeth. Mae'r ymagwedd 'canol trefi yn gyntaf' hon yn sicrhau, trwy bolisiâu a phenderfyniadau, mai canolfannau manwerthu a masnachol ddylai fod y dewis cyntaf wrth asesu'r lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer amrywiaeth eang o ddatblygiadau. Mae cydleoliad y defnyddiau hyn a'u lefelau uchel o hygyrchedd trwy gyfrwng ystod o opsiynau trafndiaeth yn eu gwneud yn lleoliadau cynaliadwy.

2.2 Mae canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig, er bod eu cyd-destunau'n wahanol, yn ganolbwyntiau gweithgarwch economaidd. Mae TAN6<sup>1</sup> yn cynnwys cyngor pellach ar gyfer gwasanaethau a'r economi wledig. Fodd bynnag, mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau bod y strategaethau ar gyfer eu hardal yn asesu gofynion lleol ar gyfer gwasanaethau ychwanegol a'u bod yn cael eu cynllunio mewn ffordd gydlynus trwy'r system cynllun datblygu.



2.3 Mae ystod eang o ddefnyddiau wedi'u lleoli mewn canolfannau manwerthu a masnachol gan gynnwys swyddogaethau manwerthu, swyddfeydd, preswyl, hamdden, twristiaeth a chymunedol. Yn draddodiadol mae'r canolfannau hyn yn cael eu nodweddu gan ddwyseddau uwch sy'n golygu bod mwy o gwmpas i wahanol ddefnydd, gan gynnwys preswyl, i gael eu lleoli uwchben gofod lloriau manwerthu a masnachol. Mae annog pobl i fyw a gweithio mewn canolfannau presennol yn cryfhau galw lleol ac mae'n creu bywiogrwydd ychwanegol yn ystod y dydd a min nos. Er bod yr amrywiaeth hon o ddefnyddiau o fudd i'r economi ehangach, bydd angen ei chynllunio a'i rheoli'n ofalus i sicrhau nad oes gwrthdaro'n codi, yn enwedig o ran amwynderau.

2.4 Er mwyn i'r canolfannau hyn fod yn gynaliadwy yn y tymor hir bydd yn rhaid iddynt adweithio i newidiadau yn y farchnad ac addasu i anghenion cymdeithas wrth iddi newid. Rhaid i benderfyniadau polisi a phenderfyniadau ar reoli datblygu hefyd ystyried y newidiadau hyn, gan sicrhau bod canolfannau manwerthu a masnachol yn parhau'n gynaliadwy yn y tymor hwy.

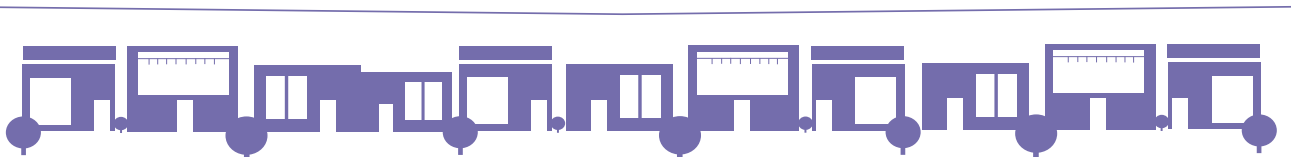
## **Amcan 2 - Cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canolfannau manwerthu a masnachol**

2.5 Nid yw pob canolfan manwerthu a masnachol wedi gallu ymateb i newidiadau yn y sector mor gyflym nac mor effeithiol ag eraill i sicrhau eu bywiogrwydd yn y tymor hwy. Mae amcanion polisi Llywodraeth Cymru, trwy gynllunio a mentrau eraill yn ymdrechu i sicrhau bod gan ganolfannau hyfyw ddyfodol positif; trwy bolisiau cynllunio hyblyg a buddsoddiad wedi'i dargedu mewn adfywiad ffisegol sy'n rhan o strategaeth neu gynllun cynhwysfawr ar gyfer eu hardal.

2.6 Mae rôl y system gynllunio i greu canolfannau manwerthu a masnachol bywiog, hyfyw a deniadol yn un ddeublyg: yn gyntaf, creu amgylchedd polisi positif a hyblyg ar gyfer canolfannau manwerthu a masnachol sy'n cydnabod anghenion unigol a photensial pob canolfan a chynllunio ar gyfer eu dyfodol mewn ffordd gydlynus (gweler isod) ac; yn ail, gwneud penderfyniadau polisi a rheoli datblygiadau eraill nad ydynt yn tanseilio pwysigrwydd canolfannau manwerthu a masnachol a'r lleoliadau cynaliadwy a gynigir ganddynt ar gyfer busnesau a'r gymuned.

## **Amcan 3 - Gwella mynediad i, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol trwy bob dull o deithio, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus**

2.7 Mae mynediad i, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol yn hanfodol, i fywiogrwydd y mannau hynny ac i sicrhau bod gan bawb mewn cymdeithas fynediad at yr amrywiaeth eang o nwyddau a gwasanaethau. Mae sicrhau bod natur y mynediad hwn yn gynaliadwy trwy hyrwyddo'r gallu i gerdded, beicio neu ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus i gyrraedd canolfannau manwerthu a masnachol yn bwysig yn hyn o beth.



2.8 Ar ôl iddynt gyrraedd canolfan, dylai fod yn hawdd i bobl gael gafael ar wasanaethau trwy gynlluniau tir y cyhoedd sydd wedi'u dylunio mewn ffordd sensitif<sup>2</sup> a mynediad i adeiladu sy'n cydymffurfio â gofynion statudol<sup>3</sup>. Bydd angen i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd ystyried eu cynllun mewnol a chynnwys cyfleusterau priodol ar gyfer pobl anabl a'u teuluoedd. Mae ymgynghori â rhanddeiliaid perthnasol ynglŷn â'u dyluniad felly'n hanfodol.

### 3. Cynlluniau Datblygu

3.1 Trwy bolisiau cynlluniau datblygu a chynghor atodol, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu eu sail dystiolaeth manwerthu a chynllunio mewn ffordd bositif i warchod a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad eu canolfannau manwerthu a masnachol.

3.2 Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd gydweithio pan fyddant yn sefydlu eu seiliau dystiolaeth a'u strategaethau masnachol, nid yn unig i edrych ar faterion trawsffiniol ond hefyd i ddeall yn well sut y mae eu hierarchaethau manwerthu'n cyd-fynd ag ardaloedd sy'n fwy na'r lleol (diffinnir hyn fel mwy nag un awdurdod lleol). Nid yw dalgylchoedd canolfannau manwerthu a masnachol sefydledig o reidrwydd yn adlewyrchu ffiniau awdurdodau lleol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried rôl a swyddogaethau canolfannau o'r fath mewn perthynas â dyraniadau, polisiau a strategaethau datblygu lleol.

### 4. Diffinio hierarchaeth canolfannau manwerthu a masnachol

4.1 Wrth annog datblygiadau yn y lleoliad mwyaf priodol, dylai awdurdodau cynllunio lleol, yn eu cynlluniau datblygu, ddatblygu hierarchaeth leol i ddosbarthu eu gwahanol ganolfannau manwerthu a masnachol, a gweithredu polisiau sy'n briodol i'r canolfannau hynny ar sail eu nodweddion. Mae'r dull hwn sy'n seiliedig ar y lleol i ddiffinio canolfannau lefel uwch ac is yn cael ei weld fel un priodol gan y bydd gan ardaloedd trefol a gwledig raddfeydd a nodweddion gwahanol na ellir mo'u diffinio'n gyson ar y lefel genedlaethol.

4.2 Bydd angen i ganolfannau manwerthu a masnachol lefel uwch fod yn hygyrch i nifer fawr o bobl, a bydd graddfa ac ystod amrywiaeth y defnydd a fydd yno'n adlewyrchu anghenion poblogaeth sydd fel arfer yn fwy na'r boblogaeth leol. Mae canolfannau lefel uwch fel arfer yn cael eu nodweddu gan gyfuniad o siopau, swyddfeydd, gwasanaethau ariannol a phroffesiynol, sefydliadau bwyd a diod, gwystai, cyfleusterau addysg, adloniant a hamdden, sefydliadau dibreswyl yn ogystal â phreswyl.

4.3 Mae canolfannau lefel is yn cael eu nodweddu gan ddarpariaeth ar raddfa lai a llai o ddefnyddiau gyda'r bwriad o wasanaethu anghenion y gymuned leol yn bennaf. Bydd canolfannau lefel is fel arfer yn cynnwys siopau, gwasanaethau ariannol a phroffesiynol, bwyd a diod, sefydliadau dibreswyl sydd ar lefel briodol, ond gall gynnwys defnyddiau eraill yn ddibynnol ar y ganolfan.





4.4 Wrth ystyried lleoliad canolfannau mewn perthynas â'r hierarchaeth manwerthu, dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd ystyried statws tebygol y ganolfan honno yn y dyfodol. Er enghraifft, os, fel rhan o'r strategaeth manwerthu, yw canolfan wedi cael ei chlustnodi ar gyfer twf a bod safleoedd newydd wedi'u dyrannu, yna dylai hyn gael ei adlewyrchu yn statws y ganolfan honno. Yn yr un modd, os mai rheoli'r dirywiad yw nod y strategaeth, dylai hyn hefyd cael ei adlewyrchu yn safle'r ganolfan yn yr hierarchaeth.

4.5 Ar ôl sefydlu'r hierarchaeth, gellir datblygu polisiau priodol ar gyfer gwahanol fathau o ganolfannau manwerthu a masnachol. Bydd y rhain yn ymwneud yn bennaf â newid defnydd adeiladau presennol a pha mor hyblyg y mae awdurdod cynllunio lleol yn dymuno bod wrth ddelio â cheisiadau o'r fath, yn unol â'r strategaeth manwerthu a sut maent yn rhagweld y bydd canolfannau manwerthu a masnachol yn datblygu yn y dyfodol.

4.6 Ni ddylai parciau manwerthu y tu allan i drefi y mae eu datblygiad wedi bod yn gyfan gwbl seiliedig ar fanwerthu gael eu cynnwys yn yr hierarchaeth leol fel arfer. Fodd bynnag, ni ddylai hyn atal y cyrchfannau hyn rhag cael eu hasesu yn erbyn meini prawf a bennwyd yn lleol ar ystod a dewis y gwasanaethau a graddfa a natur yr arwynebedd llawr manwerthu, i benderfynu, dros amser, a yw'r canolfannau hyn wedi aeddfedu i fod yn ganolfannau manwerthu a masnachol yn eu rhinwedd eu hunain, gan gynnig yr un ddarpariaeth o wasanaethau a bod yr un mor hygyrch â chanolfannau traddodiadol. Mae'r broses hon yn ei hanfod yn gysylltiedig â'r dull dilyniannol o ddyrannu safleoedd datblygu newydd; dylai felly gael ei mabwysiadu wrth lunio cynlluniau datblygu ac nid fesul achos o ran cynigion datblygu penodol sy'n codi y tu allan i'r broses hon.

## 5. Strategaethau Manwerthu, Uwchgynllunio a Chynlluniau Lleodd

5.1 Dylai'r cynllun datblygu gynnwys strategaeth eglur ar gyfer canolfannau manwerthu a masnachol sy'n disgrifio sut mae'r awdurdod cynllunio lleol yn dymuno gweld yr ardaloedd hynny'n datblygu yn ystod cyfnod y cynllun. Dylai'r strategaeth hon gael ei datblygu gyda chydweithwyr yn adrannau adfywio, datblygu economaidd, amddiffyn y cyhoedd ac ystadau'r awdurdod lleol, yn ogystal â chynnwys rhanddeiliaid o fusnesau canolfannau manwerthu a masnachol, grwpiau cymunedol a siambrau masnachol lleol ynghyd ag eraill. Mae cyfatebolrwydd â'r Cynllun Integredig Sengl neu Gynllun Llesiant hefyd yn bwysig i sicrhau bod materion ehangach na'r system gynllunio, ond a all fod â materion defnydd tir, yn cael eu hystyried. Mae ffactorau eraill sy'n effeithio ar ansawdd canolfannau manwerthu a masnachol y tu allan i'r system gynllunio ond gallant fod yn bwysig i ategu neu gefnogi'r nodau strategaethau cynllunio a geir mewn cynlluniau datblygu. Gall rheoli canolfannau manwerthu a masnachol yn effeithiol trwy strategaethau, cynlluniau a, phan yn berthnasol, gan Reolwyr Canol Trefi, helpu i'w gwneud yn fyw bywiog, atyniadol a hyfyw.

5.2 Os yw angen (gweler Adran 6) am ddatblygiad manwerthu pellach wedi'i nodi bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ddatgan yn ei strategaeth manwerthu a dyraniadau'r cynllun datblygu sut y bydd hynny'n cael ei gynnwys. Er enghraifft, os oes angen meintiol am 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr cyfleus gallai opsiynau eraill gynnwys crynhoi'r ddarpariaeth honno mewn un siop fawr neu mewn nifer o siopau llai. Byddai angen dangos



ymchwiliadau i lefelau'r ddarpariaeth gyfredol ynghyd ag ymgynghoriad a gynhaliwyd â rhanddeiliaid a chymunedau i benderfynu ar y ddarpariaeth fwyaf priodol.

5.3 Os yw'r angen hwnnw'n gofyn am ganfod safleoedd newydd yna dylai awdurdodau cynllunio lleol ymdrechu i ddod o hyd i safleoedd o fewn canolfannau manwerthu a masnachol sefydledig, yn ddibynnol ar raddfa'r ddarpariaeth. Os, ar ôl cynnal ymchwiliad, gwelir nad oes safleoedd addas ar gael o fewn canolfannau sefydledig yna dylai awdurdodau lleol ystyried a ddylid ehangu ffiniau canolfan er mwyn diwallu'r angen a ganfuwyd cyn bod canolfannau y tu allan i ganol y dref yn cael eu hystyried (gweler canllaw pellach ar y prawf dilyniannol yn adran 7). Wrth ganfod y safleoedd hyn dylid ystyried eu hargaeledd a'r siawns o allu cwblhau datblygiad newydd o fewn cyfnod y cynllun yn ogystal â'r cyfleoedd i adfywio neu gynorthwyo canolfannau manwerthu a masnachol trwy ddatblygiad newydd.

5.4 Yn yr un modd, os canfuwyd fod canolfan fanwerthu a masnachol yn dirywio i'r fath raddau fel nad yw bellach yn hyfyw, dylai'r newid hwn gael ei reoli fel rhan o'r strategaeth manwerthu. Dylai'r dull hwn o reoli, a fydd yn mabwysiadu dull cyfannol wrth gynllunio darpariaeth manwerthu a masnachol, sicrhau bod cymunedau'n dal i allu cael gafael ar y nwyddau a'r gwasanaethau sydd eu hangen arnynt.

5.5 Fel rhan o weledigaeth ehangach y cynllun datblygu, bydd angen i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried hefyd a yw ardaloedd twf newydd yn bosibl o safbwynt defnydd tir, a gwneud darpariaeth ddigonol o fewn eu strategaeth manwerthu i sicrhau hyn er mwyn gwneud yn siŵr bod y twf strategol hwn yn canolbwyntio ar y lleoliadau mwyaf addas.

5.6 Dylai strategaethau ardal gyfan, Cynlluniau Lleoedd, neu uwchgynlluniau amlinellu gweledigaeth ar gyfer y ganolfan gan ddisgrifio'r goblygiadau defnydd tir. Dylai uwchgynlluniau a strategaethau gael eu datblygu gan awdurdodau cynllunio lleol mewn partneriaeth â rhanddeiliaid perthnasol. Gall Cynlluniau Lleoedd hefyd fod yn gyfrwng addas i amlinellu dull strategol ar gyfer canolfan benodol.

5.7 Mae economi'r nos yn bwysig i lawer o ganolfannau manwerthu a masnachol. Buddiannau datblygu'r gweithgarwch hwn yw bod y canolfannau hyn yn ffyniannus yn economaidd ar adegau penodol o'r dydd, gan ychwanegu at eu bywiogrwydd a'u hatyniad. Dylid edrych yn ofalus ar ystyriaethau sy'n gysylltiedig â diogelwch y cyhoedd ac amwynderau. Gall strategaethau canolfannau manwerthu a masnachol helpu i ganfod yr agweddau hynny ac ym mha ffordd maent yn gysylltiedig â chanolfannau penodol â pholisïau cynllunio defnydd tir a chynlluniau eraill er mwyn eu cydbwysu a rhoi sylw iddynt.

5.8 Ar ôl eu datblygu, bydd gan strategaethau, uwchgynlluniau a Chynlluniau Lleoedd rôl ddeuol. Yn gyntaf, gellir eu defnyddio fel sail dystiolaeth sydd wrth wraidd polisïau o fewn y cynllun datblygu; mae hyn yn cynnwys cyfiawnhad dros ddyrannu safleoedd newydd. Yn ail, ar ôl mabwysiadu'r cynllun datblygu, gellir eu haddasu fel canllaw atodol i helpu i weithredu polisïau ac i wrthsefyll cynlluniau amhriodol, i helpu i sicrhau bod y weledigaeth ar gyfer y ganolfan manwerthu a masnachol yn cael ei gwireddu.



5.9 Gall canllaw atodol fod yn ddefnyddiol hefyd i edrych ar ystyriaethau manwl sy'n gysylltiedig â chanolfannau manwerthu a masnachol, fel y ffordd y mae tir y cyhoedd yn cael ei drin neu bennu gofynion penodol awdurdodau cynllunio lleol ar gyfer safleoedd neu rannau penodol o fewn canolfan.

## 6. Profion o Angen Manwerthu

6.1 Y profion o angen manwerthu yw'r man cychwyn ar gyfer cynllunio datblygiad manwerthu newydd mewn cynlluniau datblygu a rheoli datblygiadau. Mae'r prawf o angen meintiol yn seiliedig ar ragweld gwariant ar fathau penodol o nwyddau manwerthu (cymhariaeth neu hwylustod er enghraifft) dros gyfnod o amser, a fydd wedyn yn cael ei asesu yn erbyn lefel y ddarpariaeth ar y pryd. Bydd unrhyw ddiffyg yn y ddarpariaeth wedyn yn cael ei fynegi, gan ddefnyddio cyfrifiadau'r metr sgwâr, fel lefel y ddarpariaeth fanwerthu newydd sydd ei hangen.

6.2 Nid yw'r gofyniad i ystyried angen am ddatblygiad yn berthnasol yn achos cynigion manwerthu o fewn canolfan manwerthu a masnachol ddiffiniedig mewn cynllun datblygu. Fodd bynnag, bydd angen hynny yn achos unrhyw gais ar gyrion canolfan neu leoliad y tu allan i'r canol nad yw'n rhan o unrhyw gynllun datblygu mabwysiedig.

6.3 Mae'r profion meintiol o angen manwerthu yn ffordd gyson o gyfrifo darpariaeth manwerthu'r dyfodol. Fodd bynnag, gall y data a ddefnyddir yn yr asesiadau o angen hyn fod yn sensitif i newidiadau bychan, a gall hynny o bosibl newid y canlyniad. Nid yw llywodraeth Cymru yn rhagnodi unrhyw fethodoleg benodol ar gyfer cynnal asesiadau a rhaid i bob awdurdod lleol fodloni'i hun â'r dystiolaeth feintiol o angen manwerthu wrth lunio polisi neu'r broses rheoli datblygiadau. Dylai awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr felly sicrhau bod asesiadau'n cael eu paratoi mewn ffordd resymegol a thryloyw sy'n defnyddio tystiolaeth gadarn a realistig. Mae asesiadau o'r fath fel arfer yn cynnwys:

- Lefelau a dosbarthiad presennol a rhagamcan o'r boblogaeth.
- Rhagamcan o'r gwariant ar ddosbarthiadau penodol o nwyddau a gaiff eu gwerthu, o fewn y categorïau nwyddau cyfleus a chymharol cyffredinol, a ddarperir yn yr ardal ddaearyddol isaf bosibl i adlewyrchu amgylchiadau lleol.
- Data dwysedd gwerthiant ar gyfer y ddarpariaeth manwerthu bresennol a'r dyfodol sy'n realistig ac wedi'i feincnodi yn erbyn datblygiadau manwerthu tebyg yn yr ardal; a
- Dalgylchoedd ar gyfer canolfannau a siopau unigol sy'n adlewyrchu maint a graddfa'r datblygiad ac atyniad tebygol cynlluniau penodol.

6.4 Gall asesiadau meintiol o angen manwerthu wedyn gyfrannu at y strategaeth manwerthu ar gyfer y cynllun datblygu lle dylai awdurdodau cynllunio lleol wneud penderfyniadau ar fath, lleoliad a maint y datblygiadau manwerthu newydd yn y dyfodol a fydd orau i gyflawni gweledigaeth gyffredinol y cynllun datblygu ac anghenion y cymunedau dan sylw.





6.5 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn eglur o ran y gofyniad i ganfod angen meintiol o fanwerthu cyn y bydd agweddau eraill, ansoddol yn cael eu hystyried. Os gwelir fod y ddarpariaeth bresennol yn ddigonol, yna rhaid i'r angen am ragor o ddyraniadau gael ei gyfiawnhau'n llawn mewn cynllun datblygu a thystiolaeth atodol.

6.6 Mae angen ansoddol yn anos i'w gyfiawnhau a dylid craffu'n ofalus ar gynigion sy'n seiliedig ar hyn i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael canlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar weithgarwch manwerthu sydd eisoes o fewn canolfannau manwerthu a masnachol. Amcan cyffredinol mabwysiadu'r dull sy'n seiliedig ar angen ansoddol fyddai cyflawni dosbarthiad priodol ac ystod o safleoedd ar gyfer siopau manwerthu sy'n diwallu anghenion pob cymuned, yn enwedig rhai mewn ardaloedd gwledig neu sy'n profi amddifadedd lle mae'r ddarpariaeth gyfredol yn annigonol. Gellir edrych ar y materion hyn fel rhan o'r strategaeth manwerthu gyffredinol ar gyfer ardal (gweler Adran 4).

6.7 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n tynnu sylw at achosion lle gellid cyfiawnhau angen ansoddol. Mae'n annhebygol iawn y gallai unrhyw rai o'r agweddau hyn ar eu pen eu hunain gyfiawnhau datblygiad manwerthu newydd; yn hytrach gallai cyfuniad o sawl un ohonynt gynnig dadl dros ddarpariaeth bellach. Gallai'r rhain gynnwys cynigion sy'n:

**cefnogi amcanion a strategaeth manwerthu cynllun datblygu mabwysiedig neu'r polisïau yn y canllaw hwn.**

Gall hyn ddigwydd os yw datblygiad manwerthu wedi'i gysylltu ag ardal dwf fawr nad yw ar y pryd yn cael ei gwasanaethu gan unrhyw fath o ddatblygiad manwerthu.

**yn hygyrch iawn i gerddwyr, beicwyr neu ddefnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus a/neu sy'n cyfrannu at ostyngiad sylweddol mewn, neu sy'n lleihau teithiau mewn ceir, tagfeydd traffig neu orfasnachu.**

Gall patrymau teithio cyfredol cymunedau sy'n defnyddio darpariaeth manwerthu fod yn broblemus neu gall arwain at amseroedd teithio estynedig neu afresymol. Gall hyn fod yn ganlyniad gorfasnachu gan siopau; diffinnir hyn fel gwariant mewn siop sy'n llawer uwch na'r lefelau a ragwelwyd neu lefelau cyfartalog y farchnad. Gall cynigion sydd wedi'i lleoli'n dda o fewn cymunedau presennol helpu i liniaru rhai o'r problemau hyn.

**cyfrannu at gydleoli cyfleusterau mewn canolfannau manwerthu a masnachol a nodwyd yn yr hierarchaeth manwerthu; a/neu sy'n gwneud cyfraniad sylweddol at fywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canolfan o'r fath.**

Gall y ddarpariaeth bresennol mewn canolfan manwerthu fod yn brin o fath penodol o ddatblygiad sy'n effeithio ar ei allu i ddenu pobl o'i ddalgylch ac i gyflawni ei botensial. Gellid felly cyfiawnhau cynigion ar gyfer mathau ychwanegol o ddatblygiad er y byddai'n rhaid rheoli'r rhain yn ofalus trwy osod amodau i sicrhau y byddai defnydd a fyddai'n cryfhau'r canol yn cael ei gyflawni.

**rhoi sylw i ddiffygion a ddiffinnir yn lleol ac sy'n lliniaru diffyg darpariaeth gyfleus mewn ardal ddifreintiedig.**



Mae hyn yn cyfeirio at allu pob cymuned ac ardaloedd difreintiedig yn benodol i gael gafael ar y nwyddau a'r gwasanaethau sydd eu hangen arnynt o ddydd i ddydd. Mae'n bosibl na fydd y ddarpariaeth bresennol yn ateb y gofynion hyn ac y byddai hynny'n golygu teithiau costus, diangen i ganolfannau ymhellach i ffwrdd. Byddai darpariaeth leol a fyddai'n ateb y galw hwn felly'n gam positif i'r cymunedau hyn. Gall diffygion lleol hefyd godi os bydd datblygiadau preswyl newydd yn cael eu hadeiladu.

6.8 Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cynghori nad yw adfywio a buddiannau cyflogaeth ychwanegol yn cael eu cyfrif fel ffactorau angen ansoddol o ran polisi manwerthu, er y gallant fod yn ystyriaethau perthnasol wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio. Os nad oes angen manwerthu ansoddol am gynnig gall yr effaith net ar gyflogaeth fod yn fychan iawn gan y gall fod effeithiau net economaidd ar siopau sydd eisoes yn yr ardal a fyddai'n golygu y byddai'n rhaid iddynt leihau nifer eu staff o ganlyniad. Byddai'n rhaid i awdurdod cynllunio lleol ymchwilio'n llawn i achosion o'r fath, gan fabwysiadu ymagwedd gyfannol, cyn penderfynu cymeradwyo cynlluniau o'r fath ar yr amod hwn.

## 7. Y Prawf Dilyniannol

7.1 Mae'r prawf dilyniannol yn ategu amcan polisi Llywodraeth Cymru i hyrwyddo canolfannau a nodwyd yn yr hierarchaeth canolfannau manwerthu a masnachol, fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i fyw, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes. Dylai dyraniadau safleoedd mewn cynllun datblygu neu geisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu, hamdden ac ategol fod yn amodol ar y prawf dilyniannol. Dylai lleoliad dilyniannol dyraniadau cynllun datblygu neu geisiadau cynllunio gael eu hystyried yn y drefn ganlynol:

- Yn gyntaf, o fewn canolfannau manwerthu a masnachol a nodwyd yn yr hierarchaeth manwerthu, lle mae safleoedd addas, neu adeiladau y gellir eu haddasu ar gael. Lle mae hyn gysylltiedig â dyraniad cynllun datblygu, rhaid iddynt fod ar gael i'w datblygu o fewn cyfnod y cynllun. Dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod maint unrhyw ddyraniad cynllun datblygu neu gais cynllunio'n briodol mewn perthynas â rôl a swyddogaeth y ganolfan.
- Os nad oes safleoedd addas ar gael mewn canolfannau manwerthu a masnachol yna dylid ystyried lleoliadau ar gyrion canolfannau, gyda safleoedd tir llwyd sydd wedi neu a fydd â chysylltiadau da â'r ganolfan bresennol ac yn hygyrch trwy amrywiaeth o ddulliau teithio, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, yn cael eu ffafrio.
- Dim ond ar ôl i ganolfannau manwerthu a masnachol a lleoliadau ar gyrion canolfannau gael eu hystyried a'u bod yn anaddas y gall opsiynau y tu allan i'r canol o fewn, ac yna'r tu allan i anheddiad gael eu hystyried. Os oes safleoedd y tu allan i'r canol yn cael eu hystyried dylid ffafrio safleoedd tir llwyd sydd neu a fydd yn cael eu gwasanaethu gan ddewis o ddulliau teithio ac sy'n agos at ganolfan manwerthu a masnachol sefydledig.



## Addasrwydd

7.2 Mae addasrwydd yn cyfeirio at briodolddau safle neu adeilad ac a yw'r rhain yn ddigonol i ateb gofynion datblygu cynnig penodol. Os yw datblygwr yn ffafrio safle datblygu ar gyrion neu'r tu allan i ganolfan manwerthu a masnachol bydd yn rhaid i'r datblygwyr ddangos tystiolaeth sy'n egluro pam nad yw safleoedd neu adeiladau posibl o fewn y ganolfan yn addas ar gyfer fformat, maint a dyluniad y datblygiad arfaethedig. Ni ddylai'r ymarferiad hwn gael ei gyfyngu o reidrwydd i ganolfan unigol a dylai datblygwyr ymgynghori â'r awdurdod cynllunio lleol i ganfod maint unrhyw chwiliad am safleoedd neu adeiladau eraill a allai fod yn addas o fewn y dalgylch ehangach.

7.3 Pan benderfynir fod angen darpariaeth siopa cyfleus neu gymharol arall fel rhan o'r broses o baratoi cynllun datblygu dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried sut y gellid cynnwys gwahanol fformatau manwerthu ar y safle. Os yw safleoedd dynodedig ar gyrion neu'r tu allan i ganolfannau manwerthu a masnachol dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried canlyniadau posibl unrhyw ymrannu unedau a all gael ei gynnig gan ddatblygwyr yn y dyfodol ac a oes angen mesurau i gyfyngu ar unrhyw gynigion o'r fath. Dylai datblygwyr sy'n dymuno cynnwys safleoedd mewn cynlluniau datblygu fod yn hyblyg ac arloesol, a dylent ystyried yn ofalus sut y gall safleoedd mewn canolfannau sefydledig gynnwys eu gofynion.

7.4 Wrth ddyrannu safleoedd neu wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau sydd ar gyrion y canol, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried pellter safle o gyrion canolfan manwerthu a masnachol er mwyn iddo fod o fewn cyrraedd ar droed. Os yn bosibl dylai dyraniadau neu gynigion datblygu sydd ar gyrion y canol gael eu lleoli'n agos at derfyn canolfan manwerthu a masnachol ddynodedig, ac os nad yw hynny'n bosibl ni ddylai fel arfer fod yn ddim mwy na 200 i 300 metr i ffwrdd o gyrion y canol. Gall ffactorau fel maint y ganolfan manwerthu a masnachol, topograffi lleol a phresenoldeb rhwystrau ffisegol rhag mynediad ddylanwadu ar unrhyw asesiad. Gall fod yn briodol i ddefnyddio pellter derbyniol byrrach rhwng y ganolfan a'r cynnig datblygu os yw'r ganolfan yn un fach. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried a oes angen cynnwys cyngor yn eu Cynllun Datblygu Lleol ar bellteroedd hygyrch rhwng canolfannau manwerthu a masnachol a datblygiadau ar gyrion y canol.

7.5 Dylai datblygwyr a manwerthwyr fod yn hyblyg ac arloesol o ran fformat, dyluniad a maint y datblygiad arfaethedig ac ynglŷn â faint o ofod parcio fydd ei angen, gan addasu'r rhain i gyd-fynd ag amgylchiadau lleol. Yn benodol, mae datblygwyr sy'n cynnig datblygiadau manwerthu a/neu hamdden mawr gyda llawer o ofod parcio'n cael eu hannog i ystyried a ellir lleoli elfennau o'u cynnig ar safle neu nifer o safleoedd yn y canol, yn hytrach na cheisio eu lleoli heb feddwl ar un safle ar gyrion y canol neu y tu allan i'r canol. Gallai ymagwedd o'r fath fanteisio ar rannu cyfleusterau parcio. Byddai defnydd o uwchgynlluniau neu Gynlluniau Lleoedd gan awdurdodau cynllunio lleol yn helpu i hwyluso ymagwedd o'r fath.



## Argaeledd

7.6 Dylai awdurdodau cynllunio lleol ganfod, mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid a'r gymuned, ystod briodol o safleoedd i allu ymdopi ag angen a ganfuwyd yn y cynllun datblygu. Dylai safleoedd a nodwyd fod ar gael ar gyfer eu datblygu yn ystod cyfnod y cynllun datblygu. Dylid rhoi ystyriaeth i anghenion y gymuned lle canfuwyd galw am ddarpariaeth manwerthu a hamdden (a defnyddiau ategol eraill). Os yw datblygu'n raddol yn ystyriaeth dylid rhoi blaenoriaeth i safleoedd mewn canolfannau sefydledig a safleoedd mewn ardaloedd lle mae'r ddarpariaeth yn wael.

## 8. Asesiadau o Effaith Manwerthu

8.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi'r materion y dylai awdurdodau cynllunio lleol eu hystyried wrth ddyrannu safleoedd newydd neu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer manwerthu neu ddefnyddiau ategol eraill mewn canolfan manwerthu a masnachol (gan gynnwys ailddatblygu, estyniadau neu amrywio amodau).

8.2 Dylai ceisiadau manwerthu sy'n 2,500 metr sgwâr neu fwy o arwynebedd llawr a gynigir ar gyrion neu'r tu allan i ganolfannau manwerthu a masnachol gael eu hategu gan asesiad o effaith manwerthu a fydd yn cael ei baratoi gan y datblygwr. Dylai awdurdodau cynllunio lleol gynnal asesiadau o effaith i gael tystiolaeth am safle a nodwyd mewn cynllun datblygu i ddiwallu angen sy'n 2,500 metr sgwâr neu fwy. Gellir hefyd asesu ceisiadau cynllunio neu ddyraniadau safle llai os yw awdurdodau cynllunio lleol o'r farn y byddai'n cael effaith sylweddol ar ganolfan manwerthu a masnachol. Dylai ceisiadau am asesiadau o effaith masnachol gan awdurdodau cynllunio lleol ar ddatblygiadau llai fod yn gymesur â'r effeithiau posibl.

8.3 Yn ogystal â'r profion angen a dilyniannol, dylai ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau manwerthu ar gyrion neu'r tu allan i ganolfan manwerthu neu fasnach nad ydynt yn unol â'r cynllun datblygu gael eu hasesu yn erbyn ystod o feini prawf effeithiau, er enghraifft:

- Effaith y cynnig ar fuddsoddiad presennol, sydd wedi'i ymrwymo a buddsoddiad cyhoeddus a phreifat sydd wedi'i gynllunio mewn canolfan neu ganolfannau yn y dalgylch.
- Effaith y cynnig ar fywiogrwydd a hyfywedd canolfan, gan gynnwys dewis i ddefnyddwyr lleol ac ystod ac ansawdd y dewis cymharol a chyfleus sydd ar gael.
- Ystyried effeithiau cronus y cynnig datblygu mewn cysylltiad ag unrhyw ganiatâd cynllunio sydd wedi'i roi.
- Effaith y cynnig ar safleoedd dynodedig y tu allan i ganolfannau sy'n cael eu datblygu'n unol â'r cynllun datblygu.
- Effaith y cynnig ar fasnach a throsiant yn y ganolfan ac mewn canolfannau eraill yn yr ardal ehangach, gan ystyried gallu gwario defnyddwyr ar y pryd ac yn y dyfodol y dalgylch.



- Asesiad o gyfran y cwsmeriaid sy'n defnyddio'r datblygiad a fyddai'n defnyddio gwahanol ddulliau teithio.
- Effaith ar batrymau teithio yn y dalgylch.
- Unrhyw effeithiau amgylcheddol sylweddol.

## 9. Prif Ardaloedd ac Ardaloedd Eilaidd Manwerthu a Masnachol a Newid Defnydd

9.1 Mae canolfannau bywiog a hyfyw'n cael eu nodweddu gan amrywiaeth o ddefnyddiau a gweithgarwch. Pan fo prif ardaloedd a rhai eilaidd wedi cael eu dynodi mewn canolfannau manwerthu a masnachol sefydledig gallant helpu i hyrwyddo a chynnal dosbarthiad a chydbwysedd effeithiol o ddefnyddiau a gweithgarwch.

9.2 Mae prif ardal yn cael ei nodweddu gan gyfran uchel o ddefnyddiau siopa A1, gydag ardal eilaidd fel arfer yn cynnwys cymysgedd ehangach o ddefnyddiau fel siopau, a defnyddiau heblaw A1 sy'n cynnwys caffis, bwytai, banciau, sefydliadau ariannol eraill, gwasanaethau, a defnyddiau eraill sy'n ategol i ganolfan manwerthu a masnachol. Pan fydd y diwydiant manwerthu'n ffyniannus a bod perfformiad economaidd canolfan yn gryf mae'n debyg mai dosbarthiad defnyddiau o'r fath fydd yr ymagwedd fwyaf priodol, ac mae cyfyngiadau ar ddefnyddiau nad ydynt yn A1 yn debygol o fod yn weithredol. Fodd bynnag, pan fydd perfformiad canolfan manwerthu a masnachol yn wael, o ganlyniad efallai i amodau economaidd lleol neu genedlaethol, a bod ffryntiadau'n dod i gael eu nodweddu gan gyfraddau uchel o fusnesau gwag, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried mabwysiadu strategaeth fwy hyblyg. Dylai awdurdodau cynllunio lleol benderfynu ai cyfyngu ar newid defnydd o ddefnyddiau A1 i rai heblaw A1 mewn prif ardaloedd yw'r strategaeth fwyaf effeithiol. Yn yr amgylchiadau hyn gall gormod o bwyslais ar ddefnyddiau A1 yn unig gael effaith andwyol ar ragolygon y ganolfan i fod yn fywiog a hyfyw, gan ei gwneud yn fwy agored i ddirywio. Dylai awdurdodau cynllunio lleol edrych ar y rôl bositif y gallai defnyddiau heblaw A1 fel bwyd a diod, ariannol a gwasanaethau eraill eu cynnig i brif ardaloedd a rhai eilaidd. Hefyd, dylid cydnabod y rôl y gallai defnyddiau preswyl eu chwarae i helpu canolfannau. Er nad yw defnydd preswyl yn debygol o fod yn briodol ar lefel y llawr isaf mewn prif ardaloedd, gall defnydd preswyl ar loriau uwch ychwanegu at fywiogrwydd a hyfywedd canolfannau, gan gynyddu nifer yr ymwelwyr a chyfrannu at economïau dydd a min nos canolfannau.

9.3 Mae hyblygrwydd i ehangu neu gyfangu prif ardaloedd a rhai eilaidd ac i ganiatáu newid defnydd i ddenu buddsoddiad ac i amrywio ystod y busnesau yn hanfodol mewn canolfannau sy'n dirywio neu sydd mewn perygl o ddirywio. Mewn canolfannau mwy sy'n fwy amrywiol ac sydd mewn sefyllfa gryfach i wrthsefyll dirywiad yn yr economi gall ymagwedd fwy cyfyngol at newid defnydd fod yn briodol o hyd. Fodd bynnag, mewn canolfannau llai mae'n bosibl na fyddai hyn yn wir ac y gallai ymagwedd fwy cyfyngol at newid defnydd weithio yn erbyn cyfleoedd i gryfhau canolfan trwy fwy o amrywiaeth. Gall awdurdodau cynllunio lleol ddewis peidio â diffinio prif ardaloedd a rhai eilaidd mewn canolfannau llai sy'n profi dirywiad. Dylai awdurdodau cynllunio lleol





gydnabod y rôl y mae canolfannau manwerthu a masnachol yn ei chwarae a lle mae newid mewn seilwaith yn digwydd ganfod y strategaeth fwyaf priodol i roi sylw i hyn trwy eu cynllun datblygu a'r hierarchaeth manwerthu.

9.4 Gall bwytaï ynghyd â rhai caffis/siopau coffi roi amrywiaeth a bywiogrwydd mewn canolfannau, gan gynyddu faint o amser y bydd siopwyr yn ei dreulio mewn canolfan yn ogystal â darparu canolfannau i ryngweithio cymdeithasol ac ar gyfer busnesau. Fodd bynnag, gall dosbarthiadau defnydd unigol gynnwys mathau dymunol ac annymunol o weithgarwch a all gael effaith gronns negyddol pan fyddant wedi'u clystyru â'i gilydd. Gellir defnyddio amodau cynllunio i sicrhau bod y datblygiad mwyaf priodol yn cael ei ganiatáu o fewn dosbarth defnydd. Gall defnyddio Gorchmynion Datblygu Lleol hybu ymagweddau mwy positif tuag at arallgyfeirio mewn canolfannau sefydledig.

9.5 Gall eiddo sy'n wag dros y tymor hir gael effaith andwyol ar ymddangosiad a pherfformiad economaidd canolfan. Gall unedau dros dro fod yn opsiwn positif yn y tymor byr i leihau effaith eiddo gwag. Mae uned dros dro ar gael ar brydles dymor byr trwy gytundeb â'r landlord ac os yw siopau o'r fath yn llwyddo gallant arwain at denantiaeth dymor hir. Er bod unedau dros dro'n cael eu defnyddio ar gyfer siopau gan amlaf, gallant gael eu defnyddio i ddibenion eraill hefyd, er enghraifft, orielau celf a phrosiectau cymunedol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried defnyddio canllawiau cynllunio atodol i ddisgrifio'r mathau o ddefnyddiau dros dro sy'n debygol o fod yn dderbyniol mewn canolfannau manwerthu a masnachol a sut y gellir eu rheoli, os bydd angen, trwy'r system gynllunio.

## Newid Defnydd

9.6 Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) yn disgrifio lle caniateir newid defnydd rhwng dosbarthiadau defnydd a lle nad oes angen caniatâd cynllunio.

9.7 Gall newidiadau defnydd greu crynodiadau newydd o ddefnyddiau sengl, fel busnesau tecawê, lle gall effeithiau cronns achosi problemau lleol. Dylai cynigion o'r fath gael eu hasesu yn erbyn polisïau'r cynllun datblygu, yn ôl eu cyfraniad at arallgyfeirio yn y ganolfan manwerthu a masnachol ac yn ôl yr effeithiau cronns ar faterion fel parcio ac amwynderau preswyl lleol.

## 10. Amodau Cynllunio Manwerthu

10.1 Dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio amodau cynllunio i sicrhau na ellir newid cymeriad datblygiad yn ddiweddarach i greu math o ddatblygiad a fyddai'n annerbyniol. Er enghraifft, gall parciau manwerthu newid eu cyfansoddiad dros amser a gallai hyn mewn rhai amgylchiadau greu datblygiad y byddai'r awdurdod cynllunio lleol wedi'i wrthod oherwydd ei effaith ar fywiogrwydd a hyfywedd canolfan manwerthu a masnachol sy'n bodoli eisoes



10.2 Mae amodau cynllunio fel arfer yn cael eu gweithredu i gyfyngu ar neu i reoli nwyddau a werthir, newid defnydd, rhannu unedau, cynnydd mewnol mewn arwynebedd llawer (lloriau mesanîn) a defnyddiau ategol. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru WGC 016/2014 – The Use of Planning Conditions for Development Management (2014) yn disgrifio sut a pha bryd ddylai amodau gael eu defnyddio, ac mae'n cynnwys enghreifftiau o amodau cynllunio posibl.

10.3 Wrth ystyried gweithredu amodau i gyfyngu ar neu i reoli nwyddau a werthir mewn datblygiadau y tu allan i'r canol dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried pa eitemau os byddant yn cael eu gwerthu fyddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw ganolfan sefydledig a gweithredu amod priodol, er enghraifft bwyd a diod, neu gyfyngu'r defnydd i werthu eitemau penodol. Dylai unrhyw amodau a bennir ar fathau o nwyddau a werthir gyfeirio'n unig at y prif categorïau o nwyddau er enghraifft, bwyd a nwyddau cyfleus, nwyddau metel, nwyddau trydanol, dodrefn a charpedi ac ni ddylid ceisio rheoli manylion nwyddau penodol a gaiff eu gwerthu.

10.4 O ran cyfyngu ar newid defnydd, gall amod atal newid defnydd adeilad manwerthu mawr i fod yn archfarchnad bwyd neu nwyddau cyfleus, lle gallai defnydd o'r fath gynhyrchu lefel annerbyniol o draffig neu gael effaith niweidiol ar fywiogrwydd canolfan manwerthu a masnachol gyfagos. Neu gellid cyflwyno amod canrannol, er enghraifft cyfyngu gwerthu nwyddau heblaw bwyd i 30% o'r arwynebedd llawr gros mewn archfarchnad.

10.5 Gall fod yn briodol hefyd i osod amodau i reoli nifer neu faint unedau i atal y datblygiad rhag cael ei rannu'n nifer fawr o siopau (neu i'r gwrthwyneb), os byddai effaith newid o'r fath yn golygu newid natur y datblygiad manwerthu'n sylweddol i fod yn un na fyddai wedi cael caniatâd.

10.6 Gall siopau gael eu cynnig fel atodiad at ddatblygiad arall, fel gorsafoedd petrol, mannau gwasanaeth ar draffyrdd, meysydd awyr, ardaloedd diwydiannol/cyflogaeth, gorsafoedd trên, stadia chwaraeon neu gyfleusterau hamdden a thwristiaeth eraill. Nid yw hon yn rhestr gyflawn o bell. Dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod maint yr elfen fanwerthu mewn achosion o'r fath yn cael ei gyfyngu a bod yr elfen fanwerthu'n wirioneddol atodol i'r prif ddatblygiad, a dylai geisio rheoli hyn trwy osod amodau.

10.7 Gall awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio amodau hefyd i ddatrys problemau sy'n gysylltiedig ag effaith y datblygiad ar draffig ac amwynderau preswylwyr cyfagos, fel amseriad dosbarthu nwyddau i siopau. Wrth ystyried cyfyngiadau ar ddanfoniadau, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr holl ffactorau perthnasol, gan gynnwys effaith ar dagfeydd, yn enwedig mewn cyfnodau brig. Wrth ystyried sut i liniaru sŵn yn y nos, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried opsiynau heblaw gwaharddiad llwyr, fel cynnwys codau ymarfer mewn cytundebau cynllunio sy'n ymwneud â nifer y cerbydau a safonau sŵn.



## 11. Lloriau Mesanîn mewn Datblygiadau Manwerthu

11.1 Mae lloriau mesanîn yn ffordd o gynyddu arwynebedd llawr mewn adeilad. Er bod lloriau o'r fath yn galluogi defnydd mwy effeithlon o dir, yn help i gynyddu trosiant busnesau, ac mewn rhai achosion yn golygu nad oes yn rhaid datblygu mewn man arall, gallant mewn rhai achosion danseilio canolfannau manwerthu a masnachol, creu traffig ychwanegol a chynyddu gofynion parcio. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2015 yn caniatáu awdurdodau cynllunio lleol i reoli cynnydd mewn arwynebedd lloriau mewnol. Rhaid i ddatblygwyr gyflwyno cais cynllunio ar gyfer cynigion mesanîn sy'n fwy na 200 metr sgwâr. Mae'r ddarpariaeth hefyd yn sicrhau nad yw lloriau mesanîn yn tanseilio strategaethau cynlluniau datblygu manwerthu. Dylai pob cais manwerthu newydd ag arwynebedd llawr gros 2,500 metr sgwâr neu fwy gael ei ategu gan RIA. Efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn dymuno cynnwys RIA ym mhob cais newydd am loriau mesanîn.

## 12. Gorchmynion Datblygu Lleol

12.1 Mae awdurdodau cynllunio lleol yn cael eu hannog i ystyried sut y gall Gorchmynion Datblygu Lleol (LDOs) gynorthwyo i adfywio canolfannau manwerthu a masnachol. Gall LDO roi caniatâd cynllunio ar gyfer mathau penodol o ddatblygiadau o fewn ardal benodol. Eu diben yw symleiddio'r broses gynllunio trwy gael gwared ar yr angen i ddatblygwyr wneud cais cynllunio. Gall LDO gynnwys ardal ddaearyddol o unrhyw faint o fewn ardal awdurdod lleol.

12.2 Gall LDO fod yn gyfrwng i hwyluso adfywio o fewn canolfan manwerthu a masnachol neu gall fod yn gatalydd i newid. Gallant gymell datblygiad a lle maent yn llwyddiannus gallant helpu i leihau nifer yr unedau gwag gan greu canolfannau manwerthu a masnachol mwy bywiog a hyfyw.

12.3 Gall LDO wneud penderfyniadau ar yr hyn sy'n dderbyniol ac yn annerbyniol mewn ardal ddynodedig, er enghraifft, newidiadau mewn defnydd sy'n dderbyniol ar loriau isaf neu uchaf. Gellir cyfyngu hawliau LDO i ddatblygiadau penodol neu ddsbarthiadau penodol o ddatblygiad, ond mae hyn yn amodol ar eithriadau cyfyngedig. Fel yn achos hawliau datblygu cenedlaethol a ganiateir, gall LDO hefyd osod cyfyngiadau, er enghraifft, trwy roi caniatâd ar gyfer dosbarth o ddatblygiad ond nad yw'n cynnwys mathau penodol o ddatblygiad o fewn y dosbarth hwnnw, neu ddatblygu'r dosbarth hwnnw a fyddai o fewn ardal neu adeilad penodol.

12.4 Byddai diddymu'r gofyniad i gyflwyno cais cynllunio'n golygu buddiannau i'r awdurdod cynllunio lleol ac i'r ymgeisydd. Mae gan yr awdurdod cynllunio lleol y sicrwydd i benderfynu ymlaen llaw ar ddefnydd derbyniol ac o ganlyniad gall gyfeirio adnoddau at gynlluniau neu flaenoriaethau eraill a allai o bosibl leihau costau gwasanaeth. Mae gan yr ymgeisydd fwy o sicrwydd o ran pa ddatblygiad neu newid defnydd sy'n dderbyniol, ac nid yw'n ymwneud llawer â'r awdurdod lleol sy'n arwain at gostau is.



## 13. Dangosyddion bywiogrwydd a hyfywedd

13.1 Mae asesiadau neu 'archwiliadau iechyd' rheolaidd o ganolfannau manwerthu a masnachol yn un ffordd o wneud penderfyniad ar effaith polisïau a datblygiadau.

13.2 Mae defnyddio archwiliadau iechyd rheolaidd yn ffordd o fonitro newidiadau dros amser, ac mae'n rhoi dealltwriaeth dda i'r awdurdod cynllunio lleol o gydnerthedd ei ganolfannau manwerthu a masnachol i ymdopi â newid, ac i fesur arwyddocâd effaith datblygiadau newydd. Gall archwiliadau iechyd rheolaidd hefyd helpu i fod yn sail i lunio cynlluniau ac i wneud penderfyniadau rheoli datblygiadau ar faint prif siopau a phrif ffryntiadau/ffryntiadau eilaidd, er enghraifft, cydnabod lle mae rôl a swyddogaeth gwahanol rannau'r ganolfan wedi newid dros amser. Lle'r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu pa mor aml y cynhelir archwiliadau iechyd yn eu canolfannau manwerthu a masnachol er mwyn canfod patrwm o newid dros amser.

13.3 Efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn dymuno defnyddio eu dangosyddion eu hunain sy'n benodol i ardal fel modd i fonitro newid dros amser yn eu canolfannau. Fodd bynnag, bydd yr wybodaeth ganlynol yn ddefnyddiol i fesur bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canolfannau sefydledig:

- trosiant mewn perthynas ag arwynebedd llawr: mae ffigurau trosiant yn amrywio'n fawr a gallant fod yn help fel dangosydd o weithgarwch cymharol gwahanol ardaloedd a chanolfannau siopa
- gall enillion masnachol ar eiddo annomestig: (h.y. y gwerth cyfalaf mewn perthynas â'r rhent disgwylidiedig ar y farchnad) fod yn help i ddangos hyder buddsoddwyr ym mhroffidioldeb y ganolfan
- rhenti siopau: patrwm symudiadau mewn rhenti prif ardaloedd siopa (h.y. y ffryntiad sy'n denu'r gwerth uchaf mewn rhent)
- cynrychiolaeth manwerthwyr a newid: cyflwyno cynrychiolaeth a galw gan fanwerthwyr sy'n dymuno dod i'r dref, neu i newid yn eu cynrychiolaeth yn y dref, neu i gyfangu neu gau eu cynrychiolaeth
- amrywiaeth defnydd: faint o ofod sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer gwahanol swyddogaethau; siopa; masnachol arall; gweithgarwch diwylliannol ac adloniant; bwytai; gwestai; defnydd addysgol; tai, a sut mae'r cydbwysedd hwnnw wedi bod yn newid
- hygrychedd: rhwyddineb a hwylustod mynediad trwy ddewis o ddulliau teithio, gan gynnwys ansawdd, maint a math y cyfleusterau parcio ceir. Argaeledd gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus a safon y ddarpariaeth ar gyfer cerddwyr a beicwyr
- llif cerddwyr: nifer a symudiad pobl ar y strydoedd, mewn gwahanol rannau o'r ganolfan ar wahanol adegau o'r dydd a min nos, a newidiadau dros amser
- cyfran yr eiddo gwag ar lefel strydoedd: gall unedau fod yn wag yn y canolfannau cryfaf hyd yn oed, a rhaid bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r dangosydd hwn
- barn cwsmeriaid: bydd arolygon rheolaidd o farn cwsmeriaid yn helpu awdurdodau i fonitro a gwerthuso effeithiolrwydd gwelliannau i ganol trefi a'r ffordd mae canol trefi'n cael eu rheoli



- ansawdd amgylcheddol: dylai hwn gynnwys unrhyw wybodaeth ar ansawdd yr aer, sŵn, coed, tirlunio mannau agored, sbwriel a graffiti
- canfyddiad o ddiogelwch/troseddu: dylai hyn gynnwys gwybodaeth am ddiogelwch.

13.4 Yn ychwanegol at y categorïau data a restrir uchod, gellir hefyd casglu gwybodaeth trwy brosesau monitro eraill. Gellir defnyddio'r Adroddiad Monitro Blyneddol y Cynllun Datblygu Lleol i asesu a yw'r polisiau sydd wedi'u cynnwys yn y cynllun yn cael eu gweithredu'n llwyddiannus ac a oes angen newid. Hefyd, lle mae Gorchmynion Datblygu Lleol wedi cael eu mabwysiadu gan awdurdodau cynllunio lleol dylid ymdrechu i gynnwys targedau sy'n eu galluogi i fonitro llwyddiant y Gorchymyn.

## Cyfeiriadau

<sup>1</sup> Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2010

<sup>2</sup> Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio, Llywodraeth Cymru, Mawrth 2016

<sup>3</sup> Gweler Rhan M o'r Rheoliadau Adeiladu

