Archwiliad CDLl Newydd Caerdydd

Manwerthu

Pwynt Gweithredu HS7.1

Y Cyngor i adolygu geiriad, strwythur, diffiniad gofodol, a meini prawf y polisïau canlynol, a gwneud diwygiadau priodol i'r polisïau canlynol. Yn ei adolygiad, bydd y Cyngor yn sicrhau bod y berthynas rhwng gwahanol feini prawf (cronnol, annibynnol), y pwys i'w gymhwyso i feini prawf unigol (hierarchaeth polisi), ac a yw'r meini prawf yn berthnasol ym mhob achos neu'n gymwys yn ddetholus mewn gwahanol achosion, i gyd wedi'u diffinio'n glir.

- *Polisïau: -*
  - *SP8*
  - *R2*
  - *R3*
  - *R4*
  - *R5*
  - *R9*

Mae'r adolygiad i nodi'n glir sut mae'r newidiadau a awgrymwyd yn y ddogfen Ymateb i Gwestiynau Arolygwyr (ID04) ac yn natganiadau'r sesiwn wrandawiad wedi cael sylw.

Pwynt Gweithredu HS7.2

Yng ngoleuni'r newidiadau i bolisïau sy'n deillio o HS7.1, dylai'r Cyngor adolygu'r holl bolisïau eraill sy'n gysylltiedig â manwerthu i sicrhau bod iaith, geiriad a dull gweithredu yn gyson ar draws polisïau cysylltiedig.

Pwynt Gweithredu HS7.3

Y Cyngor i wirio terminoleg Polisi Cynllunio Cymru ar draws adrannau'r CDLIN sy'n gysylltiedig â manwerthu.

Ymateb y Cyngor

Mewn ymateb i'r Pwyntiau Gweithredu, cynigir diwygio Polisïau SP8, R1, R3, R4, R5, R6, R7, R8 ac R9 a'r testun ategol fel a ganlyn (cynhwysir y polisi a'r testun ategol newydd isod ar gyfer SP8, R2, R3, R8 ac R9 a'r testun diwygiedig ar gyfer R1, R4, R5, R6 ac R7 (dangosir yr ychwanegiadau wedi'u tanlinellu)):

SP8: CEFNOGI ARDALOEDD BUSNES Y CANOL A'R BAE

Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae fydd y prif ffocws ar gyfer defnyddiau swyddfa, masnachol, hamdden, diwylliannol a chyflenwol yng nghanol y dref. O fewn Ardal Fusnes y Canol, bydd yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog yn gwasanaethu fel

y prif ffocws ar gyfer datblygiad manwerthu, datblygiad hamdden a datblygiad cyflenwol yng nghanol y dref.

Bydd y mathau canlynol o ddatblygiad yn cael eu cefnogi, yn amodol ar bolisïau perthnasol y Cynllun

i. Datblygiad swyddfeydd newydd, defnyddiau masnachol, hamdden a diwylliannol yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae.

ii. Datblygiad preswyl sy'n cefnogi cymeriad defnydd cymysg Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae. Bydd datblygiad preswyl llawr gwaelod yn cael ei gefnogi dim ond lle na fyddai'n arwain at golli ffryntiad masnachol gweithredol neu uned fasnachol weithredol.

iii. Defnyddiau manwerthu, hamdden a chyflenwol yng nghanol y dref yn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog (AFAMG) lle maent yn cefnogi ac yn gwella hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad yr AFAMG.

iv. Defnyddiau eraill sydd wedi'u lleoli'n briodol yng nghanol dinasoedd, gan gynnwys defnydd diwylliannol, adloniant a lletygarwch sy'n cefnogi'r economi gyda'r hwyr ac economi'r nos.

6.73 Mae Polisi SP8 yn nodi'r ystod o ddefnyddiau priodol o fewn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae ac yn cefnogi datblygiad sy'n cynnal ac yn cryfhau eu rôl fel prif leoliadau Caerdydd ar gyfer cyflogaeth, masnach, diwylliant, hamdden a gweithgareddau ymwelwyr. Ardal Fusnes y Canol (AFC) ac Ardal Fusnes y Bae (AFB), a nodir ar y Map Cynigion, yw prif leoliadau Caerdydd ar gyfer gweithgareddau swyddfa, masnachol, hamdden, diwylliannol, dinesig ac ymwelwyr. Gyda'i gilydd, maent yn ffurfio calon economaidd, gweinyddol a diwylliannol y ddinas ac yn gwasanaethu preswylwyr, busnesau ac ymwelwyr o bob rhan o Gaerdydd, y Brifddinas-ranbarth a thu hwnt. Mae eu lefelau uchel o hygyrchedd trwy drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio yn cefnogi eu rôl fel lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu sy'n cynhyrchu lefelau sylweddol o weithgaredd a nifer ymwelwyr.

6.74 O fewn Ardal Fusnes y Canol, yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog yw'r prif leoliad ar gyfer defnyddiau manwerthu, defnyddiau hamdden a defnyddiau cyflenwol yng nghanol y dref. Mae cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad yr AFAMG yn bwysig i rôl Caerdydd fel y ganolfan ranbarthol ar ben yr hierarchaeth siopa.

6.75 Ardal Fusnes y Canol yw'r prif ffocws ar gyfer datblygiad swyddfeydd, gweithgaredd busnes, addysg uwch, swyddogaethau dinesig a gwasanaethau masnachol. Mae'r ardal yn gysylltiedig iawn â llawer o asedau diwylliannol, treftadaeth, dinesig ac addysgol mwyaf arwyddocaol Caerdydd. Mae crynodiad cyflogaeth, gwasanaethau ac atyniadau yn yr ardal yn cyfrannu'n sylweddol at rôl Caerdydd fel prifddinas Cymru.

6.76 Mae Ardal Fusnes y Bae yn lleoliad o arwyddocâd cenedlaethol ar gyfer gweithgareddau'r llywodraeth, twristiaeth, diwylliant, hamdden ac ar y glannau. Mae'r ardal wedi cael adfywiad sylweddol dros y degawdau diwethaf. Bydd datblygiad yn y

dyfodol yn adeiladu ar y cryfderau hyn drwy gefnogi buddsoddiad, gwella cysylltedd, gwella'r tir cyhoeddus ac amgylchedd y glannau, ac atgyfnerthu rôl Bae Caerdydd fel cyrchfan i breswylwyr, ymwelwyr a busnesau.

6.77 Mae defnyddiau hamdden, twristiaeth, diwylliannol ac adloniant yn cyfrannu'n bwysig at economi a hunaniaeth Caerdydd. Mae'r sectorau hyn yn creu cyflogaeth, yn denu buddsoddiad ac ymwelwyr, ac yn cefnogi rôl y ddinas fel cyrchfan ranbarthol a chenedlaethol. Gall datblygiad sy'n ehangu ystod ac ansawdd cyfleusterau hamdden, diwylliannol ac ymwelwyr gyfrannu at dwf economaidd, creu lleoedd, lles cymunedol a bywiogrwydd economi'r dydd a'r economi gyda'r hwyr.

6.78 Mae Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae hefyd yn cynnwys poblogaeth breswyl sy'n tyfu ac yn darparu cyfleoedd ar gyfer byw cynaliadwy yn y ddinas. Gall datblygiad preswyl gyfrannu at greu cymdogaethau cytbwys, defnydd cymysg sy'n cefnogi gwasanaethau lleol, gwella gweithgaredd trwy gydol y dydd a chyda'r hwyr, a gwneud defnydd effeithlon o leoliadau hygyrch iawn. Dylai datblygiad preswyl ategu a chefnogi prif swyddogaethau masnachol, diwylliannol, hamdden a chyflogaeth yr ardaloedd hyn ac ni ddylai niweidio eu twf a'u gweithrediad parhaus.

6.79 Bydd buddsoddiad parhaus mewn trafnidiaeth gyhoeddus, seilwaith teithio llesol, gwelliannau i'r tir cyhoeddus ac adfywio defnydd cymysg yn cryfhau ymhellach rôl Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae fel prif ffocws Caerdydd ar gyfer cyflogaeth, masnach, diwylliant, hamdden a gweithgaredd ymwelwyr. Bydd y buddsoddiadau hyn yn cefnogi'r gwaith o gyflawni twf cynaliadwy, yn gwella cysylltedd rhwng canol y ddinas a Bae Caerdydd, ac yn atgyfnerthu safle Caerdydd fel prifddinas economaidd a diwylliannol Cymru.

R1 HIERARCHAETH FANWERTHU A DULL CANOL TREFI YN GYNTAF

Bydd cynigion manwerthu (gan gynnwys newidiadau defnydd, ailddatblygu ac isrannu), masnachol, hamdden, addysg, iechyd, cymuned, cyfleusterau gwasanaeth cyhoeddus, datblygiadau cyflogaeth priodol (<u>swyddfeydd B1</u>) a defnyddiau preswyl yn cael sylw yn ôl yr hierarchaeth ganlynol, gan ystyried os yw natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig yn gydnaws â rôl a swyddogaeth ddiffiniedig y ganolfan yn unol â'r dull Canol Trefi yn Gyntaf.

Ffefrir defnyddiau gweithredol (defnydd dosbarthiadau A1, A2, A3, B1 (<u>swyddfeydd</u>), C1, C2, C3, D1 neu D2 o ran trefn y dosbarthiadau defnydd neu ddefnydd sui generis a geir fel arfer mewn canolfannau, neu unrhyw ddefnydd cymysg sy'n cynnwys un neu fwy o'r dosbarthiadau hyn) a fydd yn cyfrannu at gynnal bywiogrwydd, hyfywedd ac ~~amrywiaeth~~ <u>atyniad</u> canolfannau.

Bydd datblygiad preswyl newydd sy'n gwneud defnydd cadarnhaol o loriau uchaf eiddo ac o fannau segur a gwag i ffwrdd o ffryntiadau masnachol yn cael eu hannog o fewn canolfannau.

Hierarchaeth Canolfannau

	Rôl	Canolfannau
~~**Ardal Siopa Ganolog**~~ **(~~neu~~ Yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog (AFAMG)**	Yn darparu ystod eang o siopau, gwasanaethau manwerthu ac nad ydynt yn fanwerthu, busnesau, diwylliannol, hamdden a chyfleusterau cymunedol i wasanaethu'r ddinas a chefnwlad sylweddol y tu hwnt iddi. Mae'n ganolbwynt i'r rhwydweithiau cymunedol a thrafnidiaeth gyhoeddus.	~~Ardal Siopa Ganolog~~ Yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog
Canolfannau Ardal	Mae'n darparu (neu â'r potensial i ddarparu) amrywiaeth o siopau, gwasanaethau manwerthu ac nad ydynt yn fanwerthu, busnesau a chyfleusterau cymunedol i faestref ac o bosib i faestrefi cyfagos.	Heol Albany / Heol Wellfield Heol y Plwca Stryd Clifton Heol Ddwyreiniol y Bont-faen Heol y Crwys / Heol Woodville Stryd Bute / Stryd James Heol Merthyr, Yr Eglwys Newydd Heol Penarth / Heol Clare Llaneirwg Draenen Pen-y-graig Heol yr Eglwys Newydd
Canolfannau Lleol	Mae'n darparu (neu â'r potensial i ddarparu) grŵp bach o unedau, fel arfer yn cynnwys siop gyfleustra fach, siopau bach eraill o natur leol, a rhai gwasanaethau manwerthu neu nad ydynt yn rhai manwerthu. Bydd yn gwasanaethu'r faestref y saif ynddi, fel rheol.	Llwynbedw Stryd Bute (Sgwâr Loudoun) Heol y Gadeirlan Rhodfa Countisbury Lôn Caerau Lawnt y Tyllgoed Rhodfa Gabalfa Y Rhodfa Fawr Stryd Fawr, Llandaf Y Maelfa, Llanedern Heol Casnewydd, Tredelerch Pentref Rhiwbeina Heol Salisbury Heol y Sblot Heol yr Orsaf, Llanisien Heol yr Orsaf, Ystum Taf Heol yr Orsaf, Radur Stryd Tudor

		Rhodfa Nant Helyg Heol Wilson

7.154 Mae'r polisi hwn yn nodi hierarchaeth rhwydwaith canolfannau'r ddinas yn unol â'u rôl a'u swyddogaeth. Mae hyn yn rhoi cyd-destun ar gyfer asesu cynigion datblygu newydd ac i arwain datblygiad i'r lleoliadau mwyaf priodol yn unol â'r dull 'canol trefi yn gyntaf'. Dilynir dull dilyniannol yn unol â'r hierarchaeth hon. Mae'r hierarchaeth, y dull polisi trosfwaol a chymhwyso'r dull dilyniannol sy'n ceisio gwarchod bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau, yn ceisio sicrhau bod cydbwysedd i'w gael rhwng cyflwyno unedau manwerthu mawr y tu allan i ganolfannau a chynnal a gwella canolfannau presennol.

7.155 ~~Canol Dinas Caerdydd~~ Yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog (AFAMG) fydd y prif gyrchfan ar gyfer prif ddefnyddiau canol tref o hyd, gan gynnwys manwerthu, swyddfeydd, masnach, hamdden, y celfyddydau, diwylliant a thwristiaeth a defnyddiau ategol gyda'r hwyr a'r nos a datblygiadau sylweddol eraill sy'n cynhyrchu niferoedd sy'n gwasanaethu marchnad ledled y ddinas ac yn rhanbarthol. Cefnogir ~~Canol y Ddinas~~ yr AFAMG gan amrywiaeth o Ganolfannau Ardal a Chanolfannau Lleol llai eu maint. Mae Canolfannau Ardal yn gwasanaethu anghenion dalgylch lleol eang a byddant yn brif ffocws ar gyfer datblygu a buddsoddi mewn prif ddefnyddiau canol tref y tu allan ~~i Ganol y Ddinas~~ i'r AFAMG, gan gynnwys gofodau gweithio hyblyg, defnyddiau ategol gyda'r hwyr a'r nos a chyfleusterau cymunedol.

7.156 Mae Canolfannau Lleol yn fwy preswyl eu natur ac yn gwasanaethu anghenion dydd-i-ddydd dalgylch lleol, llai ei faint, sy'n darparu siopa, gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol lleol ac maent yn werthfawr wrth gyfrannu at gymunedau cynaliadwy lle mae'r gwasanaethau sydd eu hangen ar bobl ar gael yn agos i'w cartrefi.

7.157 Mae Polisi R1 yn cefnogi'r ~~Canol y Ddinas~~ AFAMG, Canolfannau Ardal a Lleol fel canolfannau o weithgaredd economaidd-gymdeithasol a'r pwyntiau ffocws ar gyfer ystod amrywiol o wasanaethau sy'n cefnogi anghenion y cymunedau a wasanaethant. Maent yn gweithredu fel y lleoliadau mwyaf priodol a chynaliadwy ar gyfer cyfleusterau manwerthu, hamdden, cymunedol newydd a chefnogi datblygiad masnachol. Bydd cydleoli cyfleusterau a gwasanaethau mewn lleoliadau o'r fath yn helpu i gefnogi eu hiechyd a'u bywiogrwydd hirdymor fel lleoedd cyfleus a deniadol i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu, astudio, cael mynediad at wasanaethau iechyd a lles ac i gynnal busnes. Bydd y dull hwn hefyd yn annog teithiau cysylltiedig a gostyngiad yn y galw am deithio, gan gydnabod eu bod yn cynnig mwy nag ardaloedd manwerthu dynodedig. Rhaid i ddatblygiadau mawr gydymffurfio â'r polisi 'Canol Trefi yn Gyntaf' sydd wedi'i gynnwys yn PCC a Chymru'r Dyfodol, i helpu i adeiladu cymunedau gwydn, ac ymateb i effeithiau hirdymor Covid-19, sydd nid yn unig wedi ail-ffocysu bywydau pobl a chymunedau ond

wedi gweithredu fel sbardun pellach tuag at wneud canolfannau yn lleoedd aml-swyddogaethol.

7.158 Wrth gydnabod bod ~~Canol y Ddinas~~ yr AFAMG, a Chanolfannau Ardal a Lleol yn symud i ffwrdd o'u rolau manwerthu traddodiadol, mae Polisi R1 a'i bolisïau ategol, yn ceisio cynnal llwyddiant parhaus y canolfannau hyn, gan gydnabod a chefnogi eu rôl a'u galluogi i arallgyfeirio mewn modd sy'n eu cadw wrth galon y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu ac yn sicrhau canolfannau sydd yn canolbwyntio ar amrywiaeth ehangach o wasanaethau a chyfleusterau. Mae'r dull 'Canol Trefi yn Gyntaf' yn allweddol i alluogi canolfannau o'r fath i ddod fwyfwy yn lleoedd aml-swyddogaethol a chanolbwynt cymunedol a'u gwneud yn hyfyw fel cyrchfannau i fynd iddynt. Bydd hyn yn ategu ymdrechion i adfywio canolfannau manwerthu a masnachol drwy greu mwy o ofod allanol, ailddefnyddio ardaloedd sydd wedi'u tanddefnyddio, dechrau hybiau cydweithio o bell, a chanoli gwasanaethau cyhoeddus mwy hygyrch.

7.159 Felly, cefnogir defnyddiau gweithredol (A1/A2/A3/B1 (swyddfeydd)/C1/C2/C3/D1/D2) sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at gynnal a gwella hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canolfannau a hyfywedd a bywiogrwydd ffryntiad masnachol. Dylai cynigion datblygu neu ailddatblygu newydd barchu eu lleoliad o fewn canolfan a darparu gofod llawr gweithredol priodol ar y llawr gwaelod. Gall darparu gofod llawr manwerthu a masnachol newydd, modern ar y llawr gwaelod ddenu preswylwyr newydd a chynyddu ~~bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd cyffredinol~~ hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canolfannau.

7.160 Yn yr un modd, mae trosi gofod ~~gwag~~ ar lefelau llawr uchaf at ddefnydd preswyl a/neu ofod segur a gofod gwag i ffwrdd o'r ffryntiad masnachol yn gyfraniad gwerthfawr i stoc dai'r ddinas ac yn darparu cartrefi y mae mawr eu hangen a bydd hefyd yn cael ei annog am ei fod yn cyfrannu'n gadarnhaol at greu cymunedau cynaliadwy, bywiog, defnydd cymysg lle mae pobl yn byw, siopa a gweithio. Mae canolfannau yn parhau i fod yn brysur y tu hwnt i oriau busnes, gan gynyddu lefelau gwyliadwriaeth a darparu marchnad ar gyfer defnyddiau ategol sy'n gysylltiedig ag economi'r nos.

R2: Datblygu yn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog.

O fewn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog, fel y nodir ar y Map Cynigion, caniateir cynigion datblygu dim ond pan fyddant yn bodloni'r canlynol:

i. **Ni fydd defnyddiau Dosbarth A1 (siop) yn cael eu colli'n annerbyniol o fewn Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig, o ystyried gofynion Polisi R3.**

ii. **Cynnal a gwella rôl yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog fel y brif gyrchfan siopa, masnachol, hamdden a diwylliannol;**

iii. **Cyfrannu'n gadarnhaol at fywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog trwy ddarparu defnyddiau manwerthu a defnyddiau cyflenwol eraill yng nghanol y ddinas;**

iv. **Cadw neu hwyluso'r defnydd effeithiol o loriau uchaf, gan gynnwys ar gyfer defnyddiau masnachol, preswyl, hamdden, diwylliannol neu ddefnyddiau cyflenwol eraill yng nghanol y ddinas, pan fo'n gydnaws â chymeriad a gweithrediad yr adeilad; a**

v. **Cefnogi adfywio, adnewyddu a gwella canol y ddinas trwy wella ei atyniad, hygyrchedd, ansawdd amgylcheddol a gwydnwch cyffredinol.**

Bydd y meini prawf uchod yn cael eu hystyried gyda'i gilydd, gan ystyried natur, graddfa a lleoliad y cynnig. Ni fydd pob maen prawf yn berthnasol i bob cynnig.

7.161 Diben y polisi hwn yw darparu'r fframwaith trosfwaol ar gyfer asesu cynigion datblygu o fewn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog (AFAMG), fel y nodir ar y Map Cynigion. Mae'r polisi yn ceisio cynnal a gwella rôl yr ardal fel prif gyrchfan manwerthu, masnachol, hamdden a diwylliannol ar gyfer Caerdydd a De-ddwyrain Cymru, wrth gefnogi ei hadfywio a'i haddasu parhaus i amodau economaidd sy'n newid.

7.162 Yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog yw pen hierarchaeth fanwerthu Caerdydd a de-ddwyrain Cymru. Mae'n gartref i brif strydoedd siopa, canolfannau siopa ac arcedau hanesyddol y ddinas ynghyd â swyddfeydd, gwestai, bwytai, caffis, hamdden, adloniant, datblygiad preswyl ac atyniadau diwylliannol. Mae canol y ddinas yn parhau i ddatblygu mewn ymateb i ymddygiad defnyddwyr sy'n newid, newid technolegol a phatrymau buddsoddi. Mae cynnal cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau cyflenwol, wrth warchod prif swyddogaeth fanwerthu'r ddinas, yn hanfodol i gefnogi ei hyfywedd, ei bywiogrwydd a'i gwydnwch hirdymor.

7.163 Mae Polisi R2 yn berthnasol i bob cynnig datblygu o fewn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog. O fewn yr ardal hon, mae rhai strydoedd siopa, arcedau a chanolfannau siopa wedi'u nodi fel Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig o dan Bolisi R3 oherwydd eu pwysigrwydd arbennig i brif swyddogaeth fanwerthu'r ddinas. Bydd cynigion sy'n ymwneud â cholli defnyddiau Dosbarth A1 (siop) o fewn y ffryntiadau hyn felly yn cael eu hasesu yn erbyn gofynion penodol Polisi R3. Mewn mannau eraill o fewn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog, bydd cymysgedd ehangach o ddefnyddiau canol y ddinas yn cael eu cefnogi yn gyffredinol lle mae cynigion yn cyfrannu'n gadarnhaol at hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol y ddinas ac yn cefnogi ei adfywio a'i adnewyddu.

7.164 O ran cydnawsedd defnyddiau, bydd angen ystyried yr egwyddor 'Cyfrwng Newid' fel y'i nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

R3: Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig

O fewn y Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig a nodwyd ar y Map Cynigion, caniateir cynigion sy'n ymwneud â cholli defnyddiau Dosbarth A1 (siop) dim ond lle y gellir dangos na fyddai'r cynnig, naill ai ar ei ben ei hun neu'n gronnol â defnyddiau nad ydynt yn siopau presennol neu ymrwymedig, yn tanseilio'r brif swyddogaeth fanwerthu, bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y Ffryntiad Siopa Gwarchodedig.

Wrth asesu cynigion, bydd y Cyngor yn rhoi sylw, lle bo'n berthnasol, i'r materion canlynol:

i. **Cyfran, dosbarthiad a chrynodiad y defnyddiau nad ydynt yn siopau presennol ac ymrwymedig o fewn y Ffryntiad Siopa Gwarchodedig, ac effaith gronnol y cynnig ar swyddogaeth fanwerthu, bywiogrwydd a hyfywedd y ffryntiad.**

ii. **Faint o ofod llawr Dosbarth A1 a ffryntiad manwerthu gweithredol a fyddai'n cael ei golli a'r cyfraniad y mae'r safle yn ei wneud i gynnal ffryntiad manwerthu parhaus.**

iii. **A yw'r safle wedi cael ei farchnata'n rhagweithiol am gyfnod parhaus o 12 mis o leiaf am bris marchnad realistig ac ar delerau masnachol rhesymol heb sicrhau meddiannydd Dosbarth A1 hyfyw.**

iv. **Lleoliad, amlygrwydd a nodweddion y safle o fewn y ffryntiad, gan gynnwys a fyddai'r cynnig yn creu neu'n ymestyn rhes barhaus o dair neu fwy o unedau nad ydynt yn siopau, neu fel arall yn arwain at grynodiad niweidiol o ddefnyddiau nad ydynt yn siopau.**

v. **A fyddai'r defnydd arfaethedig yn darparu ffryntiad llawr gwaelod gweithredol, gan gynnwys triniaeth blaen siop briodol sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at gymeriad a golwg y stryd siopa, yr arcêd neu'r ganolfan siopa.**

vi. **Effaith y cynnig ar amwynder meddianwyr cyfagos.**

Bydd yr ystyriaethau uchod yn cael eu hasesu yn eu cyfanrwydd, gan ystyried natur, graddfa a lleoliad y cynnig. Rhoddir pwys arbennig i effaith gronnol y cynnig ar swyddogaeth fanwerthu, parhad, bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y Ffryntiad Siopa Gwarchodedig.

7.164 Mae'r polisi hwn yn ceisio gwarchod swyddogaeth fanwerthu strydoedd siopa (Heol y Frenhines, Stryd Working, a'r Ais), canolfannau siopa (Dewi Sant, Canolfan Capitol ac Arcêd y Frenhines) ac Arcedau Fictoraidd (Arcêd y Stryd Fawr, Arcêd Heol y Dug, Arcêd y Castell, Arcêd Morgan, Arcêd Frenhinol ac Arcêd Wyndham) pwysicaf yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog. Mae'r Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig wedi'u nodi ar y Map Cynigion.

7.165 Prif ddiben Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig yw cynnal amgylchedd manwerthu parhaus a deniadol o fewn prif strydoedd siopa, arcedau a chanolfannau siopa'r ddinas. Wrth gymhwyso Polisi R3, bydd cynigion yn cael eu hasesu gan ystyried eu heffaith

gronnol ar swyddogaeth fanwerthu, bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y ffryntiad. Bydd arwyddocâd unrhyw gynnig i golli ffryntiad manwerthu yn dibynnu ar y gyfran bresennol, y dosbarthiad a'r crynodiad o ddefnyddiau nad ydynt yn siopau, ynghyd â lleoliad, amlygrwydd a nodweddion y safle o fewn y ffryntiad. Ystyrir a fyddai'r balans o siop (Dosbarth A1) i ddefnyddiau nad ydynt yn siopau o fewn y Ffryntiad Siopa Gwarchodedig yn aros ar neu'n uwch na 50%.

7.166 Er mai manwerthu yw prif swyddogaeth Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig, gall cymysgedd priodol o ddefnyddiau cyflenwol yng nghanol y ddinas gefnogi nifer yr ymwelwyr, cynyddu gweithgaredd trwy gydol y dydd a chyda'r hwyr, a gwella bywiogrwydd a gwydnwch cyffredinol canol y ddinas. Mae Polisi R3 yn caniatáu defnyddiau eraill, gan gynnwys Dosbarth A2 (Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol) a Dosbarth A3 (Bwytai, Caffis a Bariau Byrbrydau), lle nad ydynt, naill ai ar eu pennau hunain neu ar y cyd â defnyddiau nad ydynt yn siopau eraill, yn tanseilio rôl a chymeriad manwerthu sylfaenol y ffryntiad neu'n niweidio ei swyddogaeth fanwerthu. Bydd defnyddiau o'r fath yn cael eu cefnogi lle maent yn cynnal ffryntiadau llawr gwaelod gweithredol ac nad ydynt yn creu crynodiadau niweidiol o ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu. Bydd cynigion yn cael eu hystyried yn llai ffafriol lle byddent yn creu crynodiadau sylweddol o ddefnyddiau nad ydynt yn siopau neu'n ychwanegu at res barhaus o dair neu fwy o unedau nad ydynt yn siopau lle byddai hyn yn gwanhau gweithgaredd cerddwyr, dewis o siopau neu gymeriad manwerthu cyffredinol y ffryntiad.

7.167 Mae marchnata priodol yn ystyriaeth bwysig pan fo cynigion yn cynnwys colli gofod llawr manwerthu Dosbarth A1 yn barhaol. Yn hyn o beth, bydd disgwyl i geisiadau gael eu cefnogi gan; tystiolaeth o 12 mis o leiaf o farchnata parhaus a marchnata am bris rhent/gwerthu realistig; adroddiad asiant masnachol; amserlen o ymholiadau ac archwiliadau; copïau o hysbysebion a manylion; esboniad o pam nad yw meddiannaeth manwerthu wedi'i gyflawni.

7.168 Cydnabyddir y gall elfen o leoedd manwerthu gwag ddeillio o drosiant naturiol busnesau neu o adnewyddu. Fodd bynnag, gall siopau gwag hirdymor fod yn ddangosydd cryf o ddirywiad a gallant effeithio'n andwyol ar ganfyddiadau o ganol y ddinas gan siopwyr, busnesau a buddsoddwyr. Bydd cynigion sy'n ceisio dod â safleoedd manwerthu gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd buddiol, yn dilyn tystiolaeth o farchnata priodol, yn cael eu gweld yn fwy ffafriol ar yr amod nad ydynt yn tanseilio swyddogaeth fanwerthu'r Ffryntiad Siopa Gwarchodedig. Gall defnyddiau dros dro neu 'am y tro' hefyd gyfrannu'n gadarnhaol trwy gynnal gweithgaredd, cefnogi deori busnes neu ddarparu gofod arddangos wrth leihau costau rheoli a chynnal a chadw i dirfeddianwyr.

R4: CANOLFANNAU ARDAL

Bydd cynigion ar gyfer manwerthu (gan gynnwys newidiadau defnydd, ailddatblygu ac israniu), masnachol, hamdden, addysg, iechyd, cymunedol, cyfleusterau gwasanaeth cyhoeddus, datblygiadau cyflogaeth priodol (B1 swyddfeydd) a defnyddiau preswyl yn cael eu ffafrio yn y canolfannau ardal canlynol a nodwyd ar y map cynigion.

1. **Heol Albany / Heol Wellfield**
2. **Heol y Plwca**
3. **Stryd Clifton**
4. **Heol Ddwyreiniol y Bont-faen**
5. **Heol y Crwys / Heol Woodville**
6. **Stryd Bute / Stryd James**
7. **Heol Merthyr, Yr Eglwys Newydd**
8. **Heol Penarth / Heol Clare**
9. **Llaneirwg**
10. **Draenen Pen-y-graig**
11. **Heol yr Eglwys Newydd**

Bydd hyn yn amodol ar:

i. **Bod y cynnig o ran graddfa a swyddogaeth yn briodol i'r ganolfan ardal <u>fel y'i diffinnir ym Mholisi R1: Hierarchaeth Fanwerthu a Dull Canol Trefi yn Gyntaf.</u>**
ii. **Bod lleoliad unrhyw swyddfeydd busnes (defnydd dosbarth B1) uwchlaw'r llawr gwaelod;**
iii. **Nid yw'r cynigion yn effeithio ar ddefnydd effeithiol y lloriau uwch;**
iv. **Ni fyddai cynigion ar gyfer defnyddiau heblaw dosbarth A1 (Siop) na fyddai'n arwain at niwed annerbyniol i ~~fywiogrwydd,~~ hyfywedd, <u>bywiogrwydd</u> ac atyniad y ganolfan neu ffryntiad penodol, yn enwedig cynyddu nifer yr unedau na fyddent ar gael i'r cyhoedd yn ystod y diwrnod gwaith arferol;**
v. **Ni fyddai'r cynnig yn arwain at effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswyl a thraffig na ellid ei oresgyn trwy osod amodau;**
vi. **Cynnig sy'n darparu budd cymunedol neu fynd i'r afael â diffyg a nodwyd yn y ddarpariaeth yn yr ardal y gellir dangos ei fod yn gwrthbwyso colli defnydd manwerthu.**
vii. **Lleoliad unrhyw ddatblygiad preswyl newydd uwchlaw'r llawr gwaelod ac mewn gofod segur a gwag i ffwrdd o ffryntiadau masnachol.**
viii. **<u>Nid yw'r cynnig yn creu nac yn ychwanegu at grynodiadau niweidiol o ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 neu fwy o unedau yn olynol).</u>**

Bydd y meini prawf uchod yn cael eu hystyried gyda'i gilydd, gan ystyried natur, graddfa a lleoliad y cynnig. Bydd y pwys a roddir i bob maen prawf yn dibynnu ar amgylchiadau'r cynnig, ac ni fydd pob maen prawf yn berthnasol ym mhob achos.

~~**Dylai niwed annerbyniol ystyried:**~~

- ~~**Lefel bresennol y defnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol yn y ganolfan yn ei chyfanrwydd;**~~
- ~~**Maint yr uned fanwerthu o'i gyferbynnu â maint cyffredinol y ganolfan neu grŵp penodol o ffryntiadau;**~~
- ~~**Dosbarthiad ac agosrwydd defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol o fewn ffryntiad.**~~

~~**Caiff cynigion sy'n arwain at, neu sy'n ychwanegu at res barhaus o ddefnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 uned neu fwy mewn rhes) eu hystyried yn llai ffafriol a bydd ceisiadau ar gyfer defnyddiau o'r fath yn cael eu hystyried yn erbyn y canlynol:**~~

- ~~**Cyfradd unedau gwag yn y ganolfan a/neu ffryntiad penodol**~~
- ~~**A yw'r safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra bod marchnata rhagweithiol at ei ddefnydd presennol neu flaenorol yn mynd rhagddo**~~

7.168 Nod y polisi hwn yw hyrwyddo'n gadarnhaol a gwarchod Canolfannau Ardal fel cyrchfannau deniadol hyfyw, sy'n cynnig amrywiaeth o ddefnyddiau manwerthu, cyflogaeth, masnachol, cymunedol, hamdden, iechyd a defnydd sector cyhoeddus gan ddarparu ystod o gyfleusterau cyfleus i'r cymunedau lleol y maent yn eu gwasanaethu, sy'n hawdd eu cyrraedd drwy gerdded a beicio ac sydd fel arfer ar lwybrau bysus amlder uchel neu'n agos i'r llwybrau hynny. Mae'r Canolfannau Ardal a nodwyd ym Mholisi R4 wedi'u diffinio ar y Map Cynigion

7.169 Mae'r polisi hwn yn ceisio cydbwysedd rhwng cadw ystod briodol a dewis o ddefnyddiau manwerthu (A1) i ddiwallu anghenion siopa lleol a chaniatáu defnyddiau ategol buddiol eraill sy'n ategu ac sy'n briodol i raddfa a swyddogaeth y ganolfan. Rhoddir blaenoriaeth i hyrwyddo a chefnogi siopa, prif ddefnyddiau eraill canol tref, a defnyddiau cymunedol, er y gellir derbyn defnyddiau nad ydynt yn syrthio'n hawdd i'r naill gategori na'r llall, defnydd sui generis a geir fel arfer mewn canolfannau siopa, neu unrhyw ddefnydd cymysg sy'n cynnwys un neu fwy o'r dosbarthiadau defnydd hyn, lle byddent yn ategu ac yn fuddiol i hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canolfan. Bydd effaith cynigion ar hyfywedd a bywiogrwydd canolfan ardal yn ystyried:

- Lefel bresennol y defnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol yn y ganolfan;
- Maint yr uned fanwerthu o'i gyferbynnu â maint cyffredinol y ganolfan neu grŵp penodol o ffryntiadau;
- Dosbarthiad ac agosrwydd defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol o fewn ffryntiad.

7.170 Mae Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn cydnabod bod canolfannau'n symud i ffwrdd o'u rolau manwerthu traddodiadol tuag at leoedd mwy aml-swyddogaethol ac yn dod yn ganolbwynt cymunedau fel lleoedd i fyw, canolfannau gweithgareddau cymunedol a ffocws ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus fel iechyd ac addysg. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi, er y dylai defnyddiau manwerthu (A1) fod yn sail i ganolfannau manwerthu a masnachol, mai dim ond un o'r ffactorau yw hwn sy'n cyfrannu tuag at eu bywiogrwydd (para 4.3.30).

7.171 I gydnabod hyn ac er bod awydd i gynnal swyddogaeth fanwerthu (Defnydd Dosbarth A1), mae Polisi R4 yn darparu dull hyblyg o ymdrin â newidiadau defnydd o fewn Canolfannau Ardal i ymateb i effeithiau'r farchnad ac atgyfnerthu rôl a swyddogaeth Canolfannau Ardal fel calon cymunedau cynaliadwy ac yn rhoi cyfle i ystyried effeithiau unigol cynigion gan roi pwys i gynigion at ddibenion eraill (A2, A3, B1, C1, C2, C3, D1, D2) sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at fywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad Canolfannau Ardal.

7.172 Mae'n bwysig bod defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, defnyddiau hamdden a defnyddiau cymunedol yn cael eu gwasgaru cymaint â phosibl fel nad yw ffryntiadau siopa bywiog yn cael eu darnio, ac felly bydd cynigion sy'n arwain at res barhaus o ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 neu fwy o unedau yn olynol) yn cael eu hystyried yn llai ffafriol a bydd ceisiadau am ddefnyddiau o'r fath yn cael eu hystyried yn erbyn y gyfradd safleoedd gwag yn y ganolfan a ffryntiad penodol ac a yw'r safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra bod marchnata rhagweithiol at ei ddefnydd presennol neu flaenorol yn mynd rhagddo.

7.173 Er mai nod y polisi yw gwarchod a hyrwyddo rôl fanwerthu'r canolfannau hyn, gall newidiadau defnydd helpu i'w cefnogi, yn enwedig os byddai'n llenwi unedau gwag hirdymor ac yn helpu i fynd i'r afael â dirywiad hirdymor ym mherfformiad ac atyniad y ganolfan. Mae lefel uchel o unedau gwag yn aml yn dynodi perfformiad manwerthu gwael, llai o alw a/neu hyder gan fuddsoddwyr, a gall fod yn niweidiol i fywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canolfan yn yr hirdymor. Felly, bydd ceisiadau i newid defnydd sy'n cynnwys defnyddiau nad ydynt yn A1 o ~~safle sydd â defnydd A1 ar hyn o bryd neu~~ safle gwag a arferai fod yn ddefnydd A1 yn cael eu hystyried yn erbyn y canlynol:

- Cyfradd safleoedd gwag yn yr ardal gyfagos; ac

- A yw safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra bod marchnata rhagweithiol at ei ddefnydd ~~presennol neu~~ blaenorol yn mynd rhagddo.

7.174 Mae'n llai tebygol y bydd newid defnydd o ddefnydd A1 gweithredol yn cael ei gefnogi a bydd disgwyl i ymgeiswyr ddarparu manylion am y broses farchnata dros gyfnod o 12 mis ar werth marchnad realistig, a dangos sut y maent wedi marchnata'r eiddo'n rhagweithiol ar amrywiaeth o lwyfannau, gan gynnwys ymgyrch farchnata genedlaethol dros ystod eang o gyfryngau. ~~gan gynnwys ymgyrch farchnata genedlaethol dros ystod eang o gyfryngau. Er enghraifft, marchnata lleol fel ffenestri asiantau neu a yw wedi bod yn destun ymgyrch farchnata genedlaethol dros ystod eang o gyfryngau, gan gynnwys llwyfannau digidol. Bydd y polisi hwn yn ffafrio swyddfeydd dosbarth busnes (Defnydd Dosbarth B1) uwchlaw lefel y llawr gwaelod o fewn Canolfannau Ardal. Ar y llawr gwaelod, dim ond swyddfeydd proffesiynol ac ariannol (A2) gyda ffryntiad siop fydd yn dderbyniol. Nid yw swyddfeydd B1 yn darparu ffryntiad na gwasanaeth gweithredol i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld.~~

7.175 Gall darparu llety preswyl ar loriau uwch o fewn canolfannau ac mewn gofod segur a gwag i ffwrdd o'r ffryntiad masnachol gefnogi eu bywiogrwydd, eu hyfywedd a'u hatyniad a chyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy, bywiog a defnydd cymysg lle mae pobl yn byw, siopa a gweithio. Mae canolfannau yn parhau i fod yn brysur y tu hwnt i oriau busnes, gan gynyddu lefelau gwyliadwriaeth a darparu marchnad ar gyfer defnyddiau ategol sy'n gysylltiedig ag economi'r nos. Fodd bynnag, cydnabyddir na all Canolfannau Ardal gynnig yr un radd o amwynder ag ardaloedd preswyl pur. Er mwyn hwyluso cyfleoedd i swyddfeydd a defnyddiau busnes priodol eraill ar loriau uwch mewn Canolfannau Ardal, mewn rhai achosion, efallai y bydd ~~angen~~ yn briodol i ganiatáu newid defnydd safle â defnydd preswyl.

7.176 Mae Canolfannau Ardal newydd yn rhan o'r safleoedd strategol dan arweiniad preswyl ym Mhlasdŵr (Gogledd-orllewin Caerdydd) a Gogledd-ddwyrain Caerdydd. Unwaith y byddant ar waith, bydd y canolfannau yn cael eu hystyried fel rhan o'r Hierarchaeth Fanwerthu a bydd cynigion ar gyfer newid defnydd ynddynt yn cael eu penderfynu yn unol â'r polisi hwn.

7.177 Bydd canolfannau newydd ychwanegol mewn ardaloedd twf ac adfywio sy'n cynnig datblygiad preswyl sy'n cael eu cyflwyno yng nghyfnod y cynllun ac sy'n bodloni gofynion Polisïau R6 ac R7 hefyd yn cael eu hystyried i'w cynnwys yn yr hierarchaeth.

R5: CANOLFANNAU LLEOL

Bydd cynigion ar gyfer manwerthu (gan gynnwys newidiadau defnydd, ailddatblygu ac israniu), masnachol, hamdden, addysg, iechyd, cymunedol, cyfleusterau

gwasanaeth cyhoeddus, datblygiadau cyflogaeth priodol (B1 swyddfeydd) a defnyddiau preswyl yn cael eu ffafrio o fewn y canolfannau lleol canlynol a nodwyd ar y map cynigion.

1. **Llwynbedw**
2. **Stryd Bute (Sgwâr Loudoun)**
3. **Heol y Gadeirlan**
4. **Rhodfa Countisbury**
5. **Lôn Caerau**
6. **Lawnt y Tyllgoed**
7. **Rhodfa Gabalfa**
8. **Y Rhodfa Fawr**
9. **Stryd Fawr, Llandaf**
10. **Y Maelfa, Llanedern**
11. **Heol Casnewydd, Tredelerch**
12. **Pentref Rhiwbeina**
13. **Heol Salisbury**
14. **Heol y Sblot**
15. **Heol yr Orsaf, Llanisien**
16. **Heol yr Orsaf, Ystum Taf**
17. **Heol yr Orsaf, Radur**
18. **Stryd Tudor**
19. **Rhodfa Nant Helyg**
20. **Heol Wilson**

Bydd hyn yn amodol ar:

i. **Bod y cynnig o ran graddfa a swyddogaeth yn briodol i'r ganolfan leol fel y'i diffinnir ym Mholisi R1: Hierarchaeth Fanwerthu a Dull Canol Trefi yn Gyntaf**
ii. **Cadw llety preswyl ar y lloriau uwch;**
iii. **Cynigion ar gyfer defnyddiau heblaw Dosbarth A1 (siop) na fyddai'n arwain at niwed annerbyniol i ~~fywiogrwydd,~~ hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad y ganolfan neu ffryntiad penodol, yn enwedig cynyddu nifer yr unedau na fyddai ar gael i'r cyhoedd yn ystod y diwrnod gwaith arferol;**
iv. **Ni fyddai'r cynnig yn arwain at effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswyl a thraffig na ellid ei oresgyn trwy osod amodau;**
v. **Cynnig sy'n darparu budd cymunedol neu fynd i'r afael â diffyg a nodwyd yn y ddarpariaeth yn yr ardal y gellir dangos ei fod yn gwrthbwyso colli defnydd manwerthu.**
vi. **Nid yw'r cynnig yn creu nac yn ychwanegu at grynodiadau niweidiol o ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 neu fwy o unedau yn olynol).**

Bydd y meini prawf uchod yn cael eu hystyried gyda'i gilydd, gan ystyried natur, graddfa a lleoliad y cynnig. Bydd y pwys a roddir i bob maen prawf yn dibynnu ar amgylchiadau'r cynnig, ac ni fydd pob maen prawf yn berthnasol ym mhob achos.

~~Dylai niwed annerbyniol ystyried:~~

- **~~Lefel bresennol y defnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol yn y ganolfan yn ei chyfanrwydd~~**
- **~~Maint yr uned fanwerthu o'i gyferbynnu â maint cyffredinol y ganolfan neu grŵp penodol o ffryntiadau;~~**
- **~~Dosbarthiad ac agosrwydd defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol o fewn ffryntiad.~~**

~~Caiff cynigion sy'n arwain at, neu sy'n ychwanegu at res barhaus o ddefnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 uned neu fwy mewn rhes) eu hystyried yn llai ffafriol a bydd ceisiadau ar gyfer defnyddiau o'r fath yn cael eu hystyried yn erbyn y canlynol:~~

- **~~Cyfradd unedau gwag yn y ganolfan a/neu ffryntiad penodol~~**
- **~~A yw'r safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra bod marchnata rhagweithiol at ei ddefnydd presennol neu flaenorol yn mynd rhagddo~~**

7.178 Mae Canolfannau Lleol fel rheol yn llai a mwy preswyl eu natur na Chanolfannau Ardal ac nid oes ganddynt y raddfa na'r amrywiaeth o ddefnyddiau manwerthu neu

ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu. O ganlyniad, mae cynigion heblaw am rai A1 yn aml yn anos eu derbyn yn foddhaol nag mewn Canolfannau Ardal. Nod y polisi hwn yw hyrwyddo a gwarchod rôl siopa Canolfannau Lleol a cheisio cydbwysedd rhwng cadw ystod briodol a dewis o ddefnyddiau manwerthu (A1) i ddiwallu anghenion siopa lleol a chaniatáu defnyddiau ategol buddiol eraill sy'n ategu ac sy'n briodol i raddfa a swyddogaeth y ganolfan. Rhoddir blaenoriaeth i hyrwyddo a chefnogi siopa, prif ddefnyddiau eraill canol tref, a defnyddiau cymunedol, er y gellir derbyn defnyddiau nad ydynt yn syrthio'n hawdd i'r naill gategori na'r llall, defnydd sui generis a geir fel arfer mewn canolfannau siopa, neu unrhyw ddefnydd cymysg sy'n cynnwys un neu fwy o'r dosbarthiadau defnydd hyn, lle byddent yn ategu ac yn fuddiol i ~~fywiogrwydd,~~ hyfywedd a bywiogrwydd canolfan.

7.179 Mae Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn cydnabod bod canolfannau'n symud i ffwrdd o'u rolau manwerthu traddodiadol tuag at leoedd mwy aml-swyddogaethol ac yn dod yn ganolbwynt cymunedau fel lleoedd i fyw, canolfannau gweithgareddau cymunedol a ffocws ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus fel iechyd ac addysg. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi, er y dylai defnyddiau manwerthu (A1) fod yn sail i ganolfannau manwerthu a masnachol, mai dim ond un o'r ffactorau yw hwn sy'n cyfrannu tuag at eu bywiogrwydd (para 4.3.30).

7.180 Pan fo cynigion yn cynnwys newid defnydd uned fanwerthu A1 i ddefnydd nad yw'n ymwneud â siopa (dosbarth defnydd ac eithrio A1), bydd yr effaith ar hyfywedd a bywiogrwydd canolfan leol yn cael ei hasesu gan ystyried

• Lefel bresennol y defnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol yn y ganolfan yn ei chyfanrwydd;

• Maint yr uned fanwerthu o'i gyferbynnu â maint cyffredinol y ganolfan neu grwp penodol o ffryntiadau;

• Dosbarthiad ac agosrwydd defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol o fewn ffryntiad;

- A oes gan unrhyw un ohonynt ganiatâd cynllunio heb ei weithredu ar gyfer defnyddiau nad ydynt yn ymwneud â siopa;

7.181 Mae'n bwysig bod defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, defnyddiau hamdden a defnyddiau cymunedol yn cael eu gwasgaru cymaint â phosibl fel nad yw ffryntiadau siopa bywiog yn cael eu darnio, ac felly bydd cynigion sy'n arwain at res barhaus o ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 neu fwy o unedau yn olynol) yn cael eu hystyried yn llai ffafriol a bydd ceisiadau am ddefnyddiau o'r fath yn cael eu hystyried yn erbyn y gyfradd safleoedd gwag yn y ganolfan a ffryntiad penodol ac a yw'r safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra bod marchnata rhagweithiol at ei ddefnydd blaenorol yn mynd rhagddo.

7.182 Er mai nod y polisi yw gwarchod a hyrwyddo rôl fanwerthu'r canolfannau hyn, gall newidiadau defnydd helpu i'w cefnogi, yn enwedig os byddai'n llenwi unedau gwag hirdymor ac yn helpu i fynd i'r afael â dirywiad hirdymor ym mherfformiad ac atyniad y ganolfan. Mae lefel uchel o unedau gwag yn aml yn dynodi perfformiad manwerthu gwael, llai o alw a/neu hyder gan fuddsoddwyr, a gall fod yn niweidiol i ~~fywiogrwydd, atyniad a hyfywedd~~ hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canolfan yn yr hirdymor. Bydd ceisiadau am newidiadau defnydd sy'n cynnwys defnydd nad yw'n A1 ~~o safle sydd â defnydd A1 ar hyn o bryd neu~~ o safle gwag a feddiannwyd gynt gan ddefnydd A1 yn cael eu hystyried yn ôl y lefelau safleoedd gwag yn y ganolfan leol a thystiolaeth sy'n dangos maint a hyd marchnata'r eiddo.

- ~~Cyfradd safleoedd gwag yn yr ardal gyfagos; ac~~
- ~~A yw safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra bod marchnata rhagweithiol at ei ddefnydd presennol neu blaenorol yn mynd rhagddo.~~

7.183 Mae'n llai tebygol y bydd newid defnydd uned A1 weithredol yn cael ei gefnogi a bydd disgwyl i ymgeiswyr ddarparu manylion am y broses farchnata dros gyfnod o ~~6-~~12 mis ar werth realistig, a dangos sut y maent wedi marchnata'r eiddo'n rhagweithiol, ar amrywiaeth o lwyfannau, gan gynnwys ymgyrch farchnata genedlaethol dros ystod eang o gyfryngau. ~~Er enghraifft, marchnata lleol fel ffenestri asiantau neu a yw wedi bod yn destun ymgyrch farchnata genedlaethol dros ystod eang o gyfryngau, gan gynnwys llwyfannau digidol~~ Bydd colli unedau preswyl yn gyffredinol yn cael ei wrthsefyll ar lefelau llawr uchaf mewn Canolfannau Lleol lle mae nodweddion y safle a'i leoliad yn parhau i fod yn addas ar gyfer defnydd preswyl.

7.184 Mae pedair Canolfan Leol newydd yn rhan o'r safleoedd strategol dan arweiniad preswyl, 3 Chanolfan Leol ym Mhlasdŵr (Gogledd-orllewin Caerdydd) ac 1 Ganolfan Leol ar Dir i'r gogledd o Gyffordd 33 (M4). Ar ôl eu gweithredu, bydd y canolfannau hyn yn cael eu hystyried fel rhan o'r Hierarchaeth Fanwerthu a bydd cynigion ar gyfer newid defnydd ynddynt yn cael eu hystyried yn erbyn y fframwaith polisi hwn.

7.185 Bydd canolfannau newydd ychwanegol mewn ardaloedd twf ac adfywio sy'n cynnig datblygiad preswyl sy'n cael eu cyflwyno yng nghyfnod y cynllun ac sy'n bodloni gofynion Polisïau R6 ac R7 hefyd yn cael eu hystyried i'w cynnwys yn yr hierarchaeth.

R6: DULL CANOL TREFI YN GYNTAF

Caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu a masnachol newydd y tu allan i ganolfannau, gan gynnwys newidiadau defnydd, estyniadau, uno neu isrannu

unedau presennol neu ddiwygiadau i amodau cynllunio presennol sy'n ymwneud â gwerthu nwyddau, dim ond os: -

I. **gellir dangos bod angen y gofod llawr arfaethedig (gyda blaenoriaeth wedi'i rhoi i sefydlu angen meintiol) ac na ellir diwallu'r angen hwnnw o fewn yr ardal fanwerthu a masnachol ganolog, neu o fewn y ganolfan ardal neu leol;**

II. **Ni fyddai'r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i f~~ywiogrwydd, atyniad a hyfywedd~~ hyfywedd, bywiogrwydd a hyfywedd yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog, y Ganolfan Ardal neu'r Ganolfan Leol neu gynnig neu strategaeth ar gyfer gwarchod a gwella'r canolfannau hyn;**

III. **Mae'r safle yn hygyrch drwy gyfrwng dewis o ddulliau teithio a;**

IV. **Nid yw'r cynnig ar dir a ddyrennir ar gyfer defnyddiau eraill. Mae hyn yn arbennig o wir am dir sydd wedi'i ddynodi ar gyfer cyflogaeth a thai, lle gellir dangos bod manwerthu a datblygu masnachol yn cyfyngu ar ystod ac ansawdd safleoedd at ddefnydd o'r fath.**

7.186 Mae'r polisi hwn yn nodi'r meini prawf y bydd cynigion ar gyfer manwerthu newydd a defnyddiau eraill sy'n ategu at ganolfannau manwerthu a masnachol y tu allan i'r Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog, Canolfannau Ardal a Chanolfannau Lleol a nodir ar y Map Cynigion, yn cael eu hasesu yn eu herbyn yn unol â pholisi cenedlaethol.

7.187 Mae'r Polisi hwn yn berthnasol i unrhyw gynigion sy'n cyflwyno gofod llawr manwerthu ychwanegol (gan gynnwys lloriau mesanîn, lle mae angen caniatâd ar gyfer hyn), newidiadau defnydd, estyniadau, uno neu isrannu unedau neu ddiwygiadau i amodau cynllunio presennol sy'n ymwneud â gwerthu nwyddau.

7.188 Nod y polisi yw rheoli natur a maint datblygiad manwerthu y tu allan i'r canol er mwyn lleihau niwed i, a gwarchod a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog, y Canolfannau Ardal a'r Canolfannau Lleol a nodwyd yn yr hierarchaeth fanwerthu (Polisi R1) a hyrwyddo cymunedau cynaliadwy a phatrymau teithio cynaliadwy. ~~Byddai cynigion ar raddfa fach o 200m2 neu lai sy'n diwallu angen lleol neu ddarparu defnydd cyflenwol/ategol i weithwyr mewn ardal gyflogaeth yn cael eu heithrio o'r prawf hwn. Gall y siopau hyn chwarae rhan bwysig wrth gynnal cymdogaethau lleol a lleihau'r angen i deithio ac ni fyddent yn debygol o niweidio canolfannau presennol yn sylweddol.~~

7.189 Mae'r dull prawf dilyniannol fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio manwerthu a defnyddiau newydd sy'n ategol i ganolfannau manwerthu a masnachol tuag at ganolfannau a ddiffinnir yn yr hierarchaeth canolfannau. Os nad oes safle neu adeilad addas i ddiwallu angen a nodwyd ar gael yn yr hierarchaeth canolfannau, dylid ystyried safleoedd ar gyrion canolfannau ac os nad oes safleoedd o'r fath yn addas neu ar gael,

dim ond wedyn y dylid ystyried safleoedd y tu allan i'r canol mewn lleoliadau lle ceir dewis o ddulliau teithio, gan gynnwys teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Yng Nghaerdydd, y drefn a ffefrir yw:

- ~~O fewn yr Ardal Fasnachol a Manwerthu Ganolog~~
- ~~Ar gyrion yr Ardal Fasnachol a Manwerthu Ganolog~~
- ~~O fewn Canolfan Ardal neu Leol~~
- ~~Ar gyrion Canolfan Ardal neu Leol~~
- ~~Lleoliad y tu allan i'r canol sy'n hygyrch trwy ddewis o drafnidiaeth.~~
- O fewn yr Ardal Fasnachol a Manwerthu Ganolog
- O fewn Canolfan Ardal neu Leol
- Ar gyrion yr Ardal Fasnachol a Manwerthu Ganolog
- Ar gyrion Canolfan Ardal neu Leol
- Lleoliad y tu allan i'r canol sy'n hygyrch trwy ddewis o drafnidiaeth.

7.190 Mae PCC yn cydnabod efallai na fydd rhai mathau o fanwerthu, er enghraifft gwerthu nwyddau swmpus ac sydd angen ystafelloedd arddangos mawr, yn gallu dod o hyd i safleoedd neu adeiladau priodol o fewn y canolfannau manwerthu a masnachol presennol. Lle mae hyn yn wir, dylai siopau o'r fath gael eu lleoli yn y lle cyntaf ar safleoedd a nodwyd at y diben hwnnw yn y cynllun datblygu, ar safleoedd ar gyrion safleoedd canolfan. Lle nad yw safleoedd o'r fath ar gael neu'n addas, gellir ystyried safleoedd eraill ar gyrion canolfannau manwerthu a masnachol, ac yna lleoliadau y tu allan i'r canol yn amodol ar gymhwyso'r profion anghenion ac effaith.

7.191 Bydd effaith datblygiad manwerthu y tu allan i ganolfannau dynodedig yn cael ei hasesu o ran yr effaith uniongyrchol ar fywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y cynnig ar ganolfannau dynodedig a'r effaith ar y strategaeth fanwerthu ei hun. Rhaid i'r holl gynigion ar gyfer defnydd manwerthu a masnachol ategol y tu allan i'r canol sy'n bodloni'r profion anghenion manwerthu, a'r dull dilyniannol ddangos na fyddent yn niweidio canolfannau dynodedig na'r strategaeth fanwerthu, naill ai, neu ar y cyd â datblygiadau diweddar eraill o ran ceisiadau â chaniatâd sydd heb eu gweithredu.

7.192 Bydd angen Datganiadau Effaith ar Fanwerthu ar gyfer pob cais cynllunio manwerthu o 2,500 metr sgwâr neu fwy o ofod llawr gros a gynigir ar gyrion canolfannau dynodedig neu'r tu allan iddynt ~~unwaith y bydd angen wedi'i nodi~~. Oherwydd sensitifrwydd canolfannau ardal a lleol i effeithiau niweidiol hyd yn oed o gynigion cymharol fach, bydd angen datganiad neu asesiad o'r effaith fasnachol gyfrannol ar ddatblygiadau o fewn dalgylchoedd y canolfannau hyn. Bydd y rhain yn cael eu hasesu fesul achos a dylai datblygwyr geisio cyngor cyn gwneud cais am fwy o wybodaeth am ofynion penodol sy'n ymwneud ag union leoliad, graddfa a ffurf datblygiad arfaethedig.

7.193 Pan roddir caniatâd ar gyfer datblygiadau manwerthu y tu allan i'r canol, neu mewn rhai achosion, datblygiad ar gyrion canolfan, bydd amodau ynghlwm i reoli graddfa a

natur y gweithgaredd manwerthu i leihau unrhyw effaith bosibl ar ganolfannau dynodedig neu'r strategaeth fanwerthu.

7.194 Bydd cyfraniadau yn cael eu negodi o ddatblygiadau manwerthu y tu allan i'r canol tuag at wella'r amgylchedd yn y ganolfan ddynodedig agosaf i liniaru effaith andwyol, yn unol â'r polisi Rhwymedigaethau Cynllunio.

7.195 Mae'r Cyngor yn monitro ~~bywiogrwydd,~~ hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canolfannau dynodedig. Bydd disgwyl i bob cais manwerthu y tu allan i'r canol archwilio iechyd y canolfannau sydd fwyaf tebygol o gael eu heffeithio ac effaith debygol y cais arnynt.

R7: CREU CANOLFANNAU NEWYDD

Bydd datblygu canolfannau newydd i ddarparu siopau, gwasanaethau, cyfleusterau a ffocws cymunedol mewn ardaloedd twf ac adfywio sy'n cynnig datblygiad preswyl yn cael ei ~~asesu yn erbyn polisi R6: datblygiad manwerthu (tu allan i'r canol) a bydd yn cael ei~~ gefnogi lle:

I. **Mae'r ~~datblygiad~~ ganolfan o faint priodol sy'n ~~bodloni~~ diwallu angen lleol a nodwyd;**

II. **Ni ~~fydd y~~ fyddai'r ~~datblygiad~~ cynnig yn ~~effeithio'n negyddol~~ cael effaith niweidiol ar ~~fywiogrwydd,~~ hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canolfannau dynodedig;**

III. **Bydd y ~~datblygiad~~ ganolfan wedi ei lleoli ar hyd coridorau trafnidiaeth gyhoeddus ac yn hygyrch drwy drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio; ac**

IV. **Mae'r ~~datblygiad~~ ganolfan yn rhan o ~~ganolfan~~ ddatblygiad arfaethedig sy'n atgyfnerthu ymdeimlad o le ac yn darparu cymysgedd o siopau, gwasanaethau, cyfleusterau a defnyddiau i wasanaethu'r gymuned leol.**

Pan fo'r cynnig yn cynnwys datblygiad manwerthu, bydd yr elfen fanwerthu yn cael ei hasesu yn unol â Pholisi R6: Datblygiad Manwerthu (Y Tu Allan i'r Canol).

7.196 Efallai y bydd datblygu canolfannau newydd yn briodol o fewn ardaloedd twf ac adfywio sy'n cynnwys datblygiad preswyl lle mae angen iddynt ddarparu ~~manwerthu,~~ siopau, gwasanaethau, cyfleusterau cymunedol a ffocws cymunedol ~~o fewn ardaloedd twf ac adfywio sy'n cynnig datblygiad preswyl~~ i'r gymuned leol. Dylai graddfa a natur canolfan newydd adlewyrchu maint a nodweddion y datblygiad y bwriedir ei wasanaethu a rôl y canolfannau presennol. ~~Mae cyfleusterau o'r fath yn aml yn cynnwys~~ Gall canolfannau o'r fath gynnwys amrywiaeth o siopau llai a gwasanaethau, sy'n gwasanaethu'r dalgylch lleol, gan gynnwys archfarchnadoedd llai a siopau bwyd a diod,

ynghyd â gwasanaethau, cyfleusterau cymunedol a ~~chyfleoedd gwaith lleol~~ chyfleoedd ar gyfer cyflogaeth leol.

~~7.197 Ni ddylai darparu canolfannau yn y dyfodol o fewn ardaloedd twf ac adfywio effeithio'n negyddol ar fywiogrwydd, hyfywedd nac atyniad canolfannau presennol ac felly bydd cynigion ar gyfer canolfannau newydd yn cael eu hasesu yn erbyn Polisi R6. Dylai cynigion cynllunio ddangos mai'r ardaloedd hyn yw'r rhai mwyaf priodol ar gyfer canolfannau newydd o ran amwynder, trafnidiaeth a dylunio a chynllun.~~

7.197 Dylid cynllunio canolfannau newydd fel rhan annatod o ddatblygu ardaloedd twf ac adfywio a dylid eu lleoli lle maent yn hygyrch trwy drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio. Dylid eu dylunio a'u lleoli i gyfrannu at ymdeimlad cryf o le a darparu cymysgedd o siopau, gwasanaethau a chyfleusterau i wasanaethu'r gymuned leol.

7.198 Dylai canolfannau newydd ategu'r canolfannau dynodedig presennol ac ni ddylent gael effaith annerbyniol ar eu hyfywedd, eu bywiogrwydd a'u hatyniad. Dylai cynigion ddangos bod y lleoliad, y raddfa a'r cymysgedd o ddefnyddiau arfaethedig yn briodol o ystyried anghenion y gymuned leol, hygyrchedd canolfannau presennol a'r effeithiau posibl ar eu hyfywedd, eu bywiogrwydd a'u hatyniad. Pan fydd cynnig yn cynnwys datblygiad manwerthu, bydd yr elfen fanwerthu yn cael ei hasesu yn erbyn Polisi R6: Datblygiad Manwerthu (Y Tu Allan i'r Canol).

R8: DEFNYDDIAU BWYD A DIOD

Mae Defnyddiau Bwyd a Diod wedi'u lleoli yn fwyaf priodol yn y lleoliadau canlynol, yn amodol ar bolisïau perthnasol y cynllun.

i. **Yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog**
ii. **Ardal harbwr mewnol/glannau Ardal Fusnes y Bae**
iii. **Canolfannau Ardal a Lleol**

7.198 Mae Polisi R8 yn nodi'r lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer defnyddiau bwyd a diod. Bydd defnyddiau o'r fath yn destun ystyriaethau o ran amwynder, materion priffyrdd, trosedd, ac ystyriaethau o ran ofn troseddu, a'r effaith ar rôl siopa a chymeriad canolfannau dynodedig. Mae defnyddiau bwyd, diod a hamdden yn annhebygol o fod yn dderbyniol o fewn neu gerllaw ardaloedd preswyl, lle byddent yn achosi niwsans a cholli amwynder i breswylwyr, neu arwain at orfod colli uned eiddo preswyl.

7.199 Mae defnyddiau bwyd a diod, gan gynnwys bwytai a siopau bwyd poeth, yn gyffredinol wedi eu lleoli'n well mewn canolfannau dynodedig lle gallant ategu a gwella'r rôl siopa bresennol, cynyddu nifer yr ymwelwyr a lle maent yn elwa o hygyrchedd da trwy drafnidiaeth gyhoeddus. Gall defnyddiau o'r fath gael effeithiau o ran gweithgaredd cerbydau a cherddwyr, sŵn, mygdarthau, sbwriel ac aflonyddwch yn hwyr yn y nos ac felly maent yn gyffredinol wedi'u lleoli'n well mewn canolfannau yn hytrach nag ardaloedd preswyl yn bennaf. Mae'r Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog, ardal harbwr

mewnol/glannau Ardal Fusnes y Bae, a Chanolfannau Ardal yn fwy tebygol o allu darparu ar gyfer defnyddiau bwyd a diod yn foddhaol oherwydd eu maint, eu hygyrchedd a'u cymeriad. Fodd bynnag, gall crynodiadau o ddefnyddiau o'r fath achosi niwed i amwynder preswyl o fewn canolfannau neu'n gyfagos iddynt neu, yn gronnol, danseilio rôl a chymeriad siopa pennaf canolfan, gan gynnwys ei hyfywedd, ei bywiogrwydd a'i hatyniad.

7.200 Mae defnyddiau bwyd a diod yn briodol mewn egwyddor yn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog. Gall defnyddiau o'r fath gyfrannu at yr ystod a'r dewis o gyfleusterau sydd ar gael i ymwelwyr, gweithwyr a phreswylwyr, cefnogi'r economi gyda'r hwyr, cynyddu amser preswylio a chefnogi twristiaeth. Bydd angen i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun, gan gynnwys Polisi R2: Datblygiad yn yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog a, lle bo'n berthnasol, Polisi R3: Ffryntiadau Siopa Gwarchodedig. Bydd effaith gronnol defnyddiau bwyd a diod hefyd yn cael ei hystyried lle bo'n berthnasol i sicrhau nad ydynt yn tanseilio rôl siopa a chymeriad yr Ardal Fanwerthu a Masnachol Ganolog.

7.201 Gall defnyddiau bwyd a diod yn ardal harbwr mewnol/glannau Ardal Fusnes y Bae gyfrannu at yr ystod a'r dewis o gyfleusterau sydd ar gael i breswylwyr, gweithwyr ac ymwelwyr a chefnogi rôl Bae Caerdydd fel cyrchfan ar gyfer hamdden, twristiaeth a gweithgareddau gyda'r hwyr. Bydd angen i gynigion ystyried cymeriad a swyddogaeth yr ardal ac ni ddylent arwain at effeithiau annerbyniol ar amwynder preswyl, diogelwch priffyrdd neu'r amgylchedd ehangach.

7.202 Gall defnyddiau bwyd a diod ategu prif rôl siopa Canolfannau Ardal a Lleol drwy ddarparu cyfleusterau ychwanegol a chynyddu nifer yr ymwelwyr. Bydd angen i gynigion ddangos na fyddent yn effeithio'n andwyol ar amgylchedd byw preswylwyr cyfagos nac, naill ai ar eu pen eu hunain neu'n gronnol gyda defnyddiau nad ydynt yn siopa eraill, yn tanseilio rôl siopa a chymeriad y ganolfan yn unol â Pholisïau R4: Canolfannau Ardal ac R5: Canolfannau Lleol.

7.203 Mae Canolfannau Lleol a chanolfannau cymdogaeth llai yn gyffredinol yn fwy preswyl o ran eu cymeriad ac nid oes ganddynt y raddfa na'r ystod o ddefnyddiau manwerthu a defnyddiau nad ydynt yn fanwerthu a geir mewn canolfannau mwy. Felly, gall defnyddiau bwyd a diod fod yn anoddach i'w darparu, yn enwedig lle byddent yn achosi sŵn, aflonyddwch, arogl, sbwriel neu ymddygiad gwrthgymdeithasol. O ganlyniad, rhoddir mwy o bwyslais ar warchod amwynder preswyl, gan gynnwys trwy reolaethau ar oriau agor a natur y defnydd.

7.204 Y tu allan i'r lleoliadau a nodir ym Mholisi R8, mae defnyddiau bwyd a diod yn annhebygol o fod yn dderbyniol mewn ardaloedd preswyl yn bennaf, neu'n gyfagos iddynt, oherwydd eu heffaith ar amwynder preswyl a'u potensial i achosi niwsans o sŵn ac arogl.

7.205 Bydd cynigion bwyd a diod o fewn ardaloedd cyflogaeth presennol yn cael eu hystyried yn erbyn Polisi EC4: Darparu Cyfleusterau Cyflenwol i Weithwyr mewn Datblygiadau Busnes, Diwydiannol a Warysau.

7.206 Bydd rhagor o ganllawiau ar gymhwyso'r Polisi hwn i'w gweld yn y CCA Defnyddiau Bwyd a Diod.

R9: TROSI I DDEFNYDD PRESWYL

O fewn Ardal Fusnes y Canol a'r Bae, Canolfannau Ardal a Chanolfannau Lleol, bydd trosi gofod addas uwchben safleoedd masnachol i ddefnydd preswyl yn cael ei ffafrio lle:

i. Mae ffryntiad y llawr gwaelod yn cael ei gadw ar gyfer defnydd masnachol;

ii. Gellir cynnal gwasanaethau a diogelwch digonol i'r defnydd(iau) masnachol presennol;

iii. Gellir gwneud darpariaeth briodol ar gyfer parcio, mynediad, mynediad i gerddwyr, gofod amwynder, seilwaith gwyrdd a gwaredu gwastraff ynghyd ag unrhyw addasiadau allanol priodol a;

iv. Nid yw'r defnydd preswyl yn cyfaddawdu ar ddefnydd y llawr gwaelod nac yn arwain at effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau presennol.

Bydd cynigion ar gyfer trosi gofod addas uwchben adeiladau masnachol i ddefnydd preswyl yn cael eu cefnogi mewn egwyddor, yn amodol ar gydymffurfio â'r meini prawf uchod.

Bydd cynigion sy'n arwain at golli swyddfeydd yn cael eu hasesu yn erbyn Polisi EC6: Gwarchod Swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae

Bydd cynigion sy'n arwain at golli cyfleusterau cymunedol yn cael eu hasesu yn erbyn Polisi C2: Gwarchod Cyfleusterau Cymunedol.

7.206 Mae trosi gofod addas uwchben safleoedd masnachol i ddefnydd preswyl yn gyfraniad gwerthfawr i stoc dai'r ddinas ac yn darparu cartrefi y mae mawr eu hangen. Mae hefyd yn cyfrannu'n gadarnhaol at greu cymunedau bywiog, defnydd cymysg lle mae pobl yn byw ac yn siopa. Mae canolfannau yn parhau i fod yn brysur ac wedi'u poblogi y tu hwnt i oriau busnes, gan gynyddu gwyliadwriaeth, a darparu marchnad ar gyfer defnyddiau ategol sy'n gysylltiedig ag economi'r nos.

7.207 Mae cartrefi newydd yn agored i ffynonellau llygredd presennol fel sŵn. Ni ddylai cyfyngiadau afresymol gael eu rhoi ar fusnesau, lleoliadau a chyfleusterau presennol oherwydd datblygiad a ganiateir ar ôl iddynt gael eu sefydlu. Mae'r cyfrifoldeb am fynd i'r afael ag effaith sŵn ar y datblygiad newydd yn unol â'r egwyddor 'cyfrwng newid'. Pan gynigir datblygiadau newydd yn agos at ddefnyddiau presennol sy'n cynhyrchu sŵn,

megis lleoliadau economi’r nos a cherddoriaeth, rhaid dylunio datblygiadau i warchod y meddianwyr newydd rhag effeithiau sŵn fel na cheir bygythiad i'r defnydd presennol.