

Briff Datblygu Safle:

Datblygiad preswyl - Safleoedd Brwcws, Dinbych

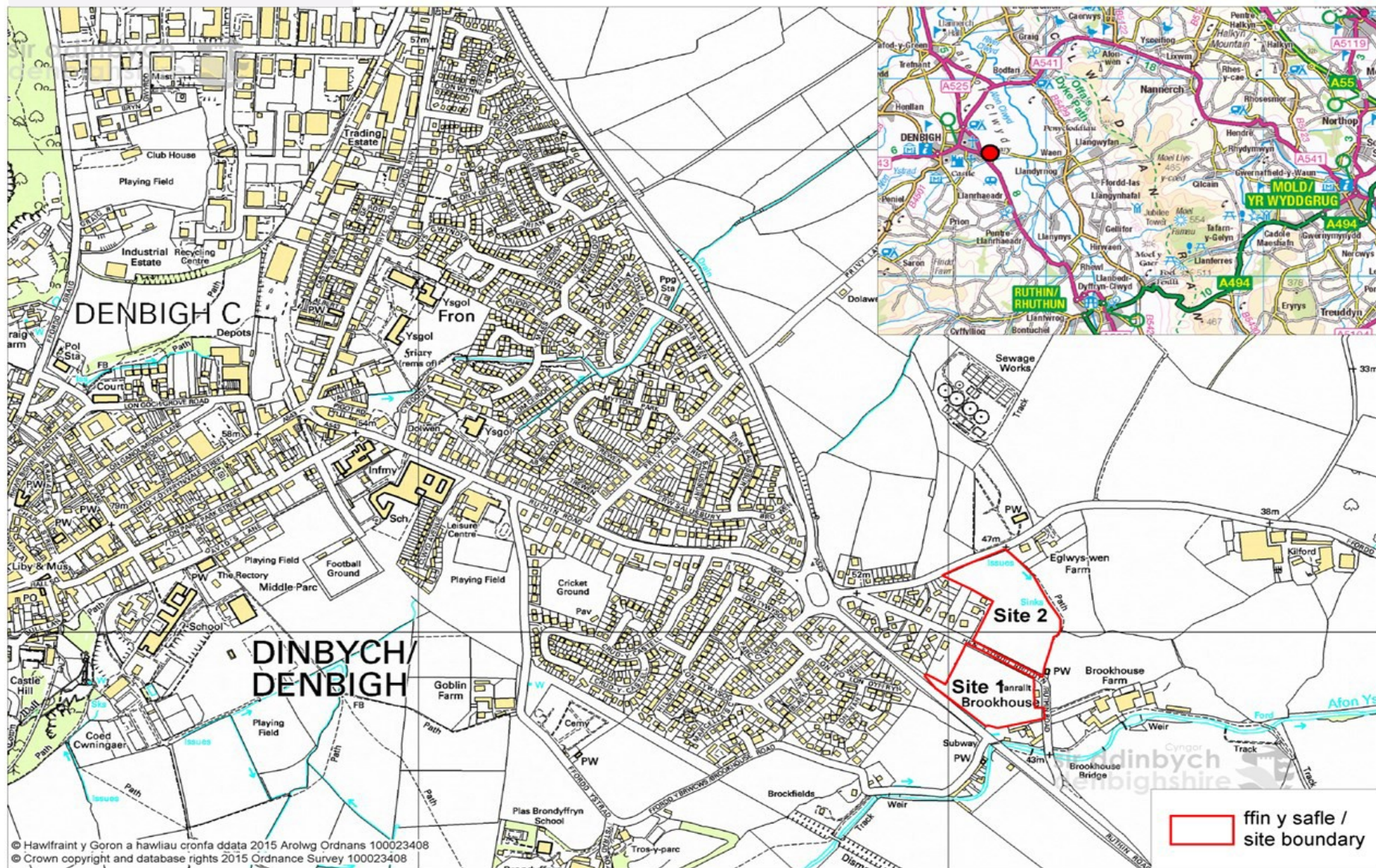


Cynllunio Strategol a Thai
Mawrth 2016

Cynnwys

1. Cyflwyniad	4
2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi	4
3. Lleoliad y Safle a Disgrifiad	4
4. Polisiau Cynllunio	6
5. Arfarniad safle a gofynion	11
6. Amcanion dylunio	25
7. Ystyriaethau Pellach	26
8. Cysylltiadau	27

Ffigur 1	Lleoliad 'Safleoedd tai hen ffordd Rhuthun'	3
Ffigur 2	Dynodiadau lleol sy'n berthnasol i ddatblygiad ar y safle	6
Ffigur 3	5 amcan dylunio da, Nodyn Cyngor Technegol 12	8
Ffigur 4	Safonau 'meincnodi' Meysydd Chwarae Cymru	9
Ffigur 5	Dogfen Asesu Cludiant – cynnwys nodweddiadol,	12
Ffigur 6	Llun o'r awyr (2009) gyda'r ystyriaethau priffyrdd	12
Ffigur 7	Hawliau tramwy cyhoeddus a phalmentydd	15
Ffigur 8	Hygyrchedd y safle i amwynderau lleol	16
Ffigur 9	Coridor bywyd gwyllt	19
Ffigur 10	Rhwydweithiau dŵr a charthffosiaeth lleol	24
Atodiad 1	Canllawiau ar Gyfraniadau i Addysg	28



1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r brif datblygu safle hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Ddinbych 2006-2021. Mae CCAu yn seiliedig ar bolisiâu neu ddyraniadau safleoedd unigol ac yn ceisio arwain proses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau yw cynnig canllawiau manwl i gynorthwyo'r cyhoedd, Aelodau o'r Cyngor, datblygwyr a swyddogion yn eu trafodaethau cyn y cyflwynir ceisiadau cynllunio ac, yn dilyn cyflwyno ceisiadau cynllunio o'r fath, i helpu i wneud penderfyniadau yn eu cylch.

2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi

- 2.1 Mabwysiadwyd y briff datblygu safle yma'n ffurfiol gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 16 Mawrth 2016.
- 2.2 Nid yw dogfennau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu lleol a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol, y gellir trin CCAu fel ystyriaethau cynllunio perthnasol. Yn dilyn eu cymeradwyo, gall Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru ystyried y ddogfen wrth benderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio.
- 2.3 Mae'r ddogfen hon wedi'i pharatoi yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7), dogfennau canllawiau Llywodraeth Cymru a'r cyngor a gafwyd gan gyrff statudol a Dŵr Cymru.

3. Lleoliad y Safle a Disgrifiad

- 3.1 Mae Dinbych yn dref farchnad mewn lleoliad canolog yn ffin weinyddol Sir Ddinbych. Mae'r dref oddeutu 7km i'r de o gefnffordd yr A55, coridor cludiant pwysig yng ngogledd Cymru. Fe'i cysylltir gan yr A525 sy'n darparu mynediad i Ruthun sydd oddeutu 10km i'r de a Llanelwy i'r gogledd (gweler ffigur 1). Yn ôl cyfrifiad 2011, mae yna oddeutu 8000 o bobl yn byw yn Ninbych. Mae'r dref yn dref twf is yn hierarchaeth aneddiadau CDLI Sir Ddinbych ar gyfer y diben o ddyrannu tai yn ystod oes y cynllun. Yn dilyn archwilio'r CDLI yn ystod

y broses gyhoeddus a'i fabwysiadu gan y Cyngor, mae'r safleoedd wedi'u dyrannu ar gyfer datblygu tai.

- 3.2 Er hwylustod, mae ffigur 1 yn nodi'r 'Tir rhwng Hen Ffordd Rhuthun a Ffordd Newydd Rhuthun' fel safle 1 a'r 'Tir oddi ar Ffordd Eglwyswen' fel safle 2. Dyma sut y cyfeirir at y safleoedd yn y ddogfen drwyddi draw. Mae safleoedd 1 a 2 i'r de-ddwyrain o Ddinbych, gyda Ffordd Eglwyswen i'r gogledd a'r A525 i'r de. Mae Hen Ffordd Rhuthun yn croestorri'r safleoedd. Mae safle 1 yn gymharol wastad. Mae safle 2 yn mynd ar i lawr yn esmwyth o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae'r ddau safle yn cynnwys tir pori amaethyddol gyda gwrychoedd o'u cwmpas.
- 3.3 Ymhellach i'r gogledd o'r safleoedd mae adeilad rhestredig gradd I Eglwys y Santes Farchell. Mae'r adeilad rhestredig yn cynnwys porth a muriau rhestredig gradd II a bedd Twm o'r Nant. I'r de-ddwyrain o'r safleoedd mae Melin Brwcws a Brookhouse Farm, sy'n adeilad rhestredig gradd II. Yn union i'r de o'r safle ceir Bythynnod Brwcws. Mae'r ddau safle a ddyrannwyd yn dod i gyfanswm o oddeutu 5 hectar.
- 3.4 Mae Hen Ffordd Rhuthun yn darparu mynediad i Felin Brwcws, Brookhouse Farm, capel a nifer o dai ar Karen Court a Llys Catrin. Mae gwasanaethau bws rheolaidd ger y safle ar Ffordd Eglwyswen a Hen Ffordd Rhuthun. Mae'r gwasanaethau bws gerllaw yn cynnig gwasanaeth i Wrecsam, Llangollen, Corwen, Rhuthun, a Llangwyfan.
- 3.5 Mae'r ddau safle mewn lleoliad amlwg wrth ddynesu at y dref o'r de-ddwyrain. Mae'r safle yn arbennig o weladwy o'r A525, Ffordd Eglwyswen a Hen Ffordd Rhuthun.

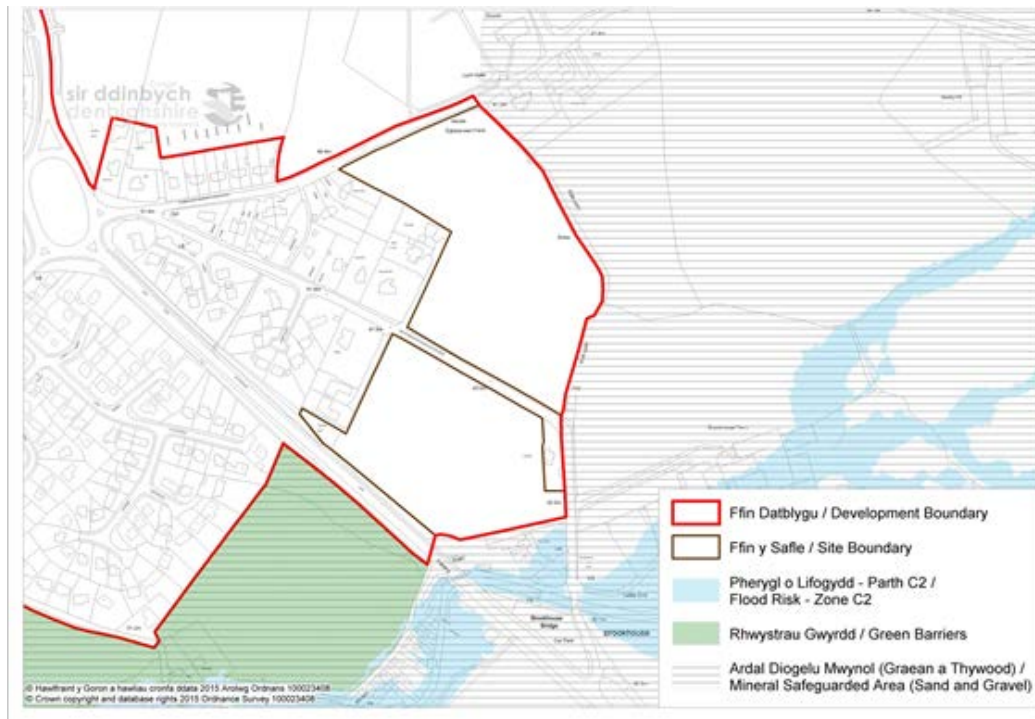
Llun 1: Golygfa o Capel Brwcws tuag at Eglwys Sant Marcella



4. Polisïau Cynllunio

- 4.1 Mae ffigur 2 (ar y dudalen nesaf) yn dangos dynodiadau lleol a fyddai'n berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer y safle. Mae Map Cynigion y CDLI ar gyfer Dinbych a KeyMap y CDLI yn darparu trosolwg o'r dynodiadau tir perthnasol i'r ardal ehangach.

Ffigur 2: Dynodiadau lleol sy'n berthnasol i ddatblygiad ar y safle



- 4.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 2.1.2, yn nodi bod yn rhaid llunio penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi i'r gwrthwyneb. Mabwysiadwyd CDLI Sir Ddinbych ym mis Mehefin 2013, ac mae'n cynnwys polisïau lleol sy'n berthnasol i unrhyw gynnig datblygu ar gyfer y safleoedd hyn.
- 4.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn rhaid i ystyriaethau cynllunio perthnasol fod yn faterion cynllunio; hynny yw, mae'n rhaid iddynt fod yn berthnasol i reoli datblygu a defnyddio tir er budd y cyhoedd. Mae hefyd yn nodi bod yn rhaid i ystyriaethau perthnasol fod yn deg ac yn rhesymol gysylltiedig â'r datblygiad dan sylw. Er enghraifft, gall ystyriaethau perthnasol gynnwys maint isadeiledd ffisegol (e.e. draeniau cyhoeddus neu systemau dŵr), sŵn neu aflonyddwch o ganlyniad i'r defnydd, maint priffyrdd, bioamrywiaeth, risg llifogydd, penderfyniadau apeliadau blaenorol a gwaith ymchwil a wnaed i gefnogi cynigion cynllunio. Bydd adran 5 y ddogfen hon yn

nodu mwy o fanylion ynghylch yr ystyriaethau perthnasol sy'n benodol i'r safleoedd. Mae'r ystyriaethau perthnasol hyn yn seiliedig yn bennaf ar bolisi Parchu Nodweddion Unigryw 1.

- 4.4 Polisi Parchu Nodweddion Unigryw 1, Y Ffin Ddatblygu - Mae safleoedd 1 a 2 o fewn ffin ddatblygu Dinbych ac wedi'u dyrannu ar gyfer tai fel yr amlinellir ym mholisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 1. Dylid cyfiawnhau nifer yr unedau a fwriedir ar y safle yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1 os yw'n llai na'r dwysedd o 35 annedd yr hectar a nodir yn y polisi. Mae'r ddogfen hon yn manylu ar amgylchiadau lleol sy'n berthnasol i'r safleoedd a fyddai'n cyfiawnhau dwysedd llai.
- 4.5 Dylai cynigion datblygu godi safonau dylunio a gwella'r amgylchedd drwy welliannau i'r dirwedd. Mae polisi Parchu Nodweddion Unigryw 1 yn amlinellu'r meini prawf cynllunio cyffredinol y dylai cynigion datblygu mewn ffiniau datblygu eu bodloni. Dylai ymgeiswyr ystyried y materion dylunio canlynol (nid yw'r rhestr yn gynhwysfawr): uchder yr adeiladau, maint, dwysedd y datblygiad, nifer yr adeiladau, dyluniad y safle, effaith ar y rhwydwaith hawliau tramwy ehangach, trefniadau gwaredu gwastraff/ailgylchu, drychiad adeiladau, systemau draenio cynaliadwy, nodweddion tirwedd gwyrdd a deunydd adeiladu sy'n cyd-fynd â'r ardal gerllaw. Mae Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio yn amlinellu bod dylunio da yn mynd y tu hwnt i fod yn weledol ddeniadol. Mae dylunio da yn cynnwys mynediad, cymeriad, diogelwch cymunedol, cynaliadwyedd amgylcheddol a symud. Bydd yn ofynnol i gynigion datblygu gymhwyso'r amcanion dylunio da hyn. Mae egwyddorion dylunio pellach wedi'u hamlinellu yn adran 6 y ddogfen hon.

Ffigur 3: 5 amcan dylunio da (Nodyn Cyngor Technegol 12, Llywodraeth Cymru, 2014)



- 4.6 Polisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 1, Strategaeth Twf ar gyfer Sir Ddinbych - Mae'r ddau safle wedi cael eu dyrannu ar gyfer datblygiadau preswyl yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021 (CDLI) a fabwysiadwyd, a labelwyd fel 'CCC 1' ar Fap Cynigion y CDLI ar gyfer Dinbych. Mae Polisi CDLI CCC 1 hefyd yn nodi'r gofyniad i ddarparu ystod o dai o wahanol fathau, maint a daliadaeth i adlewyrchu'r angen a galw lleol. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn darparu manylion pellach am ardaloedd unigol yn y Sir.
- 4.7 Polisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 3, Sicrhau Cyfraniadau Isadeiledd yn sgil Datblygu - Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiad gyfrannu at ddarparu isadeiledd i fodloni'r gofynion isadeiledd cymdeithasol, economaidd, corfforol a/neu amgylcheddol ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad. Mae'r polisi yn rhestru 5 blaenoriaeth ac yn nodi y bydd y blaenoriaethau yn amrywio yn dibynnu ar natur a lleoliad y datblygiad. Mae gwella ansawdd adeiladau ysgolion a pherfformiad mewn addysg yn flaenoriaeth gorfforaethol allweddol a amlinellwyd yng Nghynllun Corfforaethol Sir Ddinbych. Ochr yn ochr â thai fforddiadwy, cyfleusterau cludiant cynaliadwy a mannau agored, fe geisir hefyd gyfraniadau i ddarpariaeth addysg. Mae'r gofynion addysgol wedi'u crybwyll ymhellach yn adran 5.27 isod.
- 4.8 Polisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 4, Tai Fforddiadwy - Mae'r polisi hwn yn nodi y dylai 10% o'r tai ar ddatblygiad o 3 annedd neu fwy fod yn fforddiadwy. Dylai hyn gael ei gyflwyno ar y safle ar gyfer

datblygiadau o 10 neu ragor o unedau preswyl. Bydd y gofyniad polisi, sef cyfraniad o leiaf 10% yn destun monitro blynyddol ar brisiau gwerthu a gellid ei gynyddu i o leiaf 30% pan fydd prisiau'n codi.

- 4.9 Mae tystiolaeth bresennol yn dangos bod y galw am dai fforddiadwy 2 lofft yn bodoli yn yr ardal. Gallai'r math o ddeiliadaeth gynnwys rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, rhent canolradd a rhannu ecwiti. Byddai'n rhaid cynllunio tai fforddiadwy yn unol â gofynion gofod CCA Safonau Gofod Preswyl (2013) a Gofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth Cymru (2005). Ceir arweiniad pellach ar hyn yn CCA Tai Fforddiadwy (2014).
- 4.10 Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod y safon sirol ofynnol o 2.4 hectar fesul 1,000 o bobl yn cael ei chymhwyso i gynigion datblygu. Dylai cynigion datblygu ar gyfer y ddau safle ddarparu man agored. Fesul annedd, dylai hyn gyfateb i 48 metr sgwâr o ofod chwaraeon awyr agored a 24 metr o ofod anffurfiol a mannau chwarae gydag offer i blant.

Ffigur 4: Safonau 'meincnod' Meysydd Chwarae Cymru, a nodir ym mholisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 11

Math o Fan Agored	Safon
Chwaraeon awyr agored gan gynnwys caeau chwarae	1.6 Hectar/1,000 o bobl
Lle chwarae plant gydag offer	0.25 Hectar/1,000 o bobl
Gofod anffurfiol i blant	0.55 Hectar/1,000 o bobl
Cyffredinol	2.4 Hectar/1,000 o bobl

- 4.11 Polisi Parchu Nodweddion Unigryw 5, Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau - Mae'r polisi hwn yn ei gwneud yn ofynnol i bob cais cynllunio ystyried anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg. Mae'r polisi yn cynnwys trothwyon datblygu sy'n nodi'r angen i gyflwyno gwybodaeth ychwanegol gyda cheisiadau cynllunio. Mae'r ddau safle yn uwch na'r trothwy 20 o

unedau preswyl. O ganlyniad, mae angen cyflwyno "Asesiad o'r Effaith Gymunedol ac Ieithyddol" gyda'r cais cynllunio. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Cynllunio ac Iaith Gymraeg y Cyngor (2014).

- 4.12 Polisi Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd 1 - Meysydd allweddol o bwys. Ochr yn ochr â pholisi PNU 1 meini prawf iii), mae'r polisi hwn yn gofyn bod cynigion yn parchu, a lle bo modd, yn gwella safleoedd adeiledig treftadaeth a thirweddau hanesyddol am eu nodweddion a hynodrwydd lleol. Mae'r ddau safle yn nhirwedd hanesyddol Dyffryn Clwyd. Mae safle 2 wedi yn agos at adeilad rhestredig. Mae adran 6.5.9 Polisi Cynllunio Cymru yn tynnu sylw at gadw neu wella adeilad rhestredig a'i leoliad. Mae paragraff 11 Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth, yn darparu canllawiau ychwanegol ar ddatblygiadau sy'n effeithio ar leoliad adeilad rhestredig.
- 4.13 Polisi Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd 5, Gwarchod Adnoddau Naturiol - Diben y polisi hwn yw gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol. Bydd yn rhaid cefnogi cynigion datblygu, a allai gael effaith ar gynefinoedd a rhywogaethau a warchodir, gydag arolwg ecolegol/datganiad bioamrywiaeth. Efallai y bydd yn rhaid talu iawndal neu weithredu mesurau lliniaru neu osgoi i wrthbwysio unrhyw effaith andwyol a gaiff y datblygiad ar nodweddion amgylcheddol a warchodir. Mewn achosion o'r fath, dylid rhoi'r mesurau ar waith cyn i unrhyw effaith bosibl droi'n ffaith.
- 4.14 Polisi Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd 6, Rheoli Dŵr - Bydd yn ofynnol i'r cynnig gynnwys cadwraeth dŵr a mesurau i ddileu neu leihau llif dŵr wyneb o'r safle, lle bo hynny'n ymarferol. Dylai cynigion datblygu mawr (dros 1,000 metr sgwâr neu 10 annedd) gynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae arweiniad ar systemau draenio cynaliadwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar gael ym mharagraff 8.2 Nodyn Cyngor Technegol 15, 'Datblygu a Pherygl o Lifogydd'. Mae paragraff 8.2 yn nodi y gall systemau draenio cynaliadwy gyflawni swyddogaeth bwysig o ran rheoli dŵr ffo ar safleoedd ac y dylid eu cynnwys, lle bynnag y byddant yn effeithiol, mewn cynigion datblygu newydd, waeth ym mha le y maent wedi'u lleoli. Yn ogystal, mae Dogfen Gymeradwy Rhan H Rheoliadau Adeiladu 2000 yn nodi, pan fo'n ymarferol, mai'r dewis cyntaf ar gyfer gwaredu dŵr wyneb yw systemau draenio cynaliadwy.
- 4.15 Polisi Cyflawni Hygyrchedd Cynaliadwy 2, Darparu Cyfleusterau Cludiant Cynaliadwy - Gall cynigion datblygu arwain at yr angen i gyflwyno gwelliannau i gludiant cyhoeddus neu isadeiledd cerdded neu

feicio. Mewn achosion o'r fath, mae'r polisi hwn yn gofyn i gynigion ymgorffori neu gyfrannu at gost eu darparu. Gallai hyn gynnwys gwelliannau capasiti neu gysylltiad â rhwydwaith beicio, darparu cysylltiadau cerdded a beicio gyda chyfleusterau cludiant cyhoeddus a gwella gwasanaethau cludiant cyhoeddus.

- 4.16 Polisi Cyflawni Hygyrchedd Cynaliadwy 3, Safonau Parcio - Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau y darperir mannau parcio priodol ar gyfer ceir a beics fel rhan o'r cynigion datblygu. Bydd yr ardal gyfagos yn cael ei hystyried o ran mynediad ac argaeledd cludiant cyhoeddus, dwysedd poblogaeth a llefydd parcio, ac a oes mathau eraill o gludiant yn cael eu cynnig. Trafodir gofynion parcio yn ymhellach yn adran 5.6.

5. Arfarniad safle a gofynion

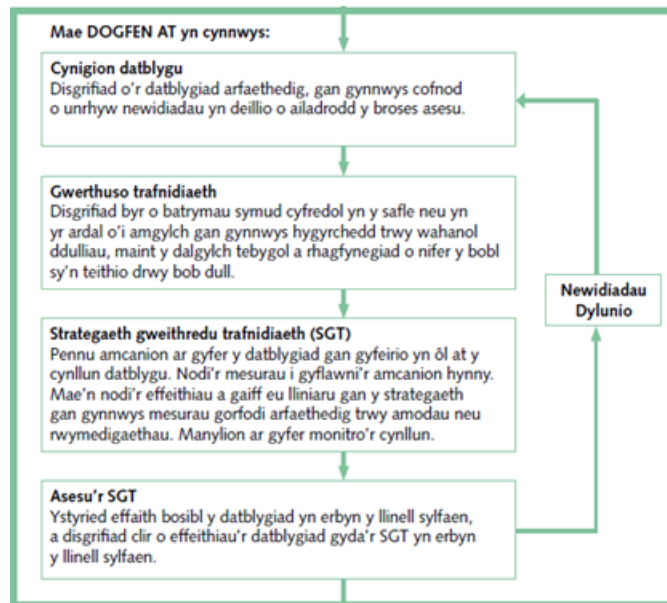
- 5.1 Mae'r adran hon yn disgrifio'r cyfyngiadau hysbys ar y safleoedd a byddai'n rhaid i unrhyw gais cynllunio eu hystyried a'u goresgyn. Mae'r ystyriaethau fel a ganlyn.

5.2 Mynediad a Pharcio

Bydd unrhyw gynnig i ddatblygu yn gofyn am Asesiad Cludiant (AC) yn unol â meini prawf y polisi PNU1 vii), gan y gallai clustnodiad tai gyda'u gilydd fod yn fwy na 100 o dai (PPW adran 8.7.2). Yn ogystal, mae'r Cyngor yn ystyried y gymdogaeth i fod yn sensitif i bwysau priffyrdd ychwanegol, sydd hefyd yn arwain at fodloni gofynion Polisi Cynllunio Cymru ynglŷn ag Asesiadau Cludiant. Dylai'r Asesiad Cludiant nodi sut y byddai'r cynnig datblygu yn lliniaru effaith cludiant trwy ddylunio ac amodau cynllunio neu rwymedigaethau. Mae ffigur 5 (isod) yn amlinellu cynnwys nodweddiadol Asesiad Cludiant.

- 5.3 Byddai angen Asesiad Cludiant pe gyflwynir ceisiadau cynllunio ar wahân ar gyfer y ddau safle. Mewn achos o'r fath, dylai'r asesiad ystyried y safle cyfagos a pheidio ag atal ei ddatblygiad. Byddai'n rhaid asesu effaith gyfunol y ddau safle ar ôl iddynt gael eu cwblhau (ar ystod o ddwyseddau tai) ar briffyrdd lleol. Mae adran 8.7.2 Polisi Cynllunio Cymru ac Atodiad D Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant, yn rhoi arweiniad pellach ar yr asesiadau hyn. Mae gofynion o ran cerdded a beicio wedi'u hamlinellu yn adran 5.6 isod.

Ffigur 5: Cynnwys dogfen AC nodweddiadol, o Nodyn Cyngor Technegol 18, Llywodraeth Cymru, 2007



- 5.4 Mae'r llun lloeren o'r safle (y dudalen nesaf) yn nodi mannau cludiant problemus hysbys (nodiadau coch). Mae hefyd yn dangos lleoliad bras y mynediad fwyaf addas i gerbydau (cylch oren). Mae'r nodiadau hyn wedi'u hamlinellu ymhellach ar y dudalen nesaf.

Ffigur 6: Llun o'r awyr (2009) gyda'r ystyriaethau priffyrdd



- 5.5 Yn ogystal ag unrhyw ystyriaeth a amlygir yn ystod trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd, dylai'r Asesiad Cludiant ystyried y materion cymunedol isod:

1. Cylchfan Parc Myddleton

Capasiti'r cylchfan ar yr adegau prysur i ddarparu ar gyfer trafnidiaeth ychwanegol yn sgil y datblygiad ar y safleoedd. Dylai'r asesiad hwn hefyd ystyried y math o dtrafnidiaeth a fydd yn defnyddio'r gylchfan. Bydd hyn yn cynnwys loriau mawr a chyflymder y ceir sy'n teithio yn eu blaenau oherwydd llwybr cymharol syth yr A525. Bydd gwelliannau i ddiogelwch cerddwyr hefyd yn cael eu hystyried, megis drwy gynyddu maint ynysoedd holltwr y gylchfan (yn amodol ar y model ARCADY/CYFFORDD 9 sy'n dangos bod digon o gapasiti geometrig i ganiatáu hyn).

2. Hen Ffordd Rhuthun a Chyffordd Heol Eglwyswen

Digonolrwydd gwelededd i gerbydau sy'n gadael ac yn mynd i mewn i Hen Ffordd Rhuthun, a'r effaith a gaiff y cynnydd mewn trafnidiaeth ar y gyffordd hon. Ar hyn o bryd, nid yw defnyddwyr Ffordd Eglwyswen yn gweld y cerbydau sy'n agosáu at y gyffordd hon.

3. Hen Ffordd Rhuthun (ael y llethr)

Sicrhau bod trefniadau mynediad a phriffyrdd yn ystyried topograffi Hen Ffordd Rhuthun, sy'n mynd ar i lawr o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae hyn, yn ogystal â cherbydau sydd wedi'u parcio ar y ffordd, yn creu man dall i ddefnyddwyr y ffordd ar ael y bryn. Gall cyfyngiadau ar barcio fod yn angenrheidiol i wahardd parcio ar y stryd yn y lleoliadau hynny sy'n lleihau gwelededd ymlaen neu yn ei gwneud yn ofynnol i gerbydau symud i lôn y cerbyd sy'n dod tuag atoch lle mae gwelededd ymlaen yn cael ei amharu.

4. Lleoliad bras mynediad y ddau safle

Yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd, rhagwelir y byddai modd creu mynediad i gerbydau ar gyfer y ddau safle oddi ar Hen Ffordd Rhuthun. Mae gan y ffordd hon derfyn cyflymder o 30 milltir yr awr.

5. Ffordd Eglwyswen / Eglwys y Santes Farchell

Dylai'r Asesiad Cludiant ystyried a fyddai'r cynnig datblygu yn rhoi straen ychwanegol ar yr ardal hon. Dylai hyn gynnwys ystyried anghenion trafnidiaeth a pharcio ar ddiwrnodau addoli, priodasau ac angladdau ac ati. Dylai'r Asesiad Cludiant asesu addasrwydd creu mynediad oddi ar Ffordd Eglwyswen os cynigir y pwynt mynediad hwn.

6. Hen Ffordd Rhuthun (cornel)

Gan fod Hen Ffordd Rhuthun yn gul, mae cerbydau mawr a bysiau yn tueddu i ddefnyddio'r ddwy lôn er mwyn mynd rownd y gornel gyferbyn â Chapel Brwcws (rhif 6). Mae diogelwch y briffordd ar y gornel hon yn waeth yn ystod glaw trwm oherwydd y llifogydd. Defnyddir Capel Brwcws yn rheolaidd ac felly'n cynhyrchu trafnidiaeth a'r angen am barcio ar y ffordd. Dylai'r TA gynnwys dadansoddiad llwybr teithio o'r tro ger y Capel ac ystyried a allai'r llwybr troed ar ochr allanol y tro gael ei wrthbwyso i ganiatáu i ledw'r ffordd gerbydau yn lleol. Bydd darpariaeth ar gyfer rhywfaint o le parcio i'r Capel yng nghornel de-ddwyrain o Safle 2. Dylai'r Asesiad Cludiant ystyried y pwyntiau hyn a darparu atebion dylunio yn ôl yr angen.

7. Hen Ffordd Rhuthun a chyffordd Ffordd Newydd Rhuthun

Dylai'r Asesiad Cludiant ystyried capasiti'r gyffordd hon a'r posibilrwydd o symud yr arwydd 30mya ymhellach i'r de. Dylai adleoli'r arwydd 30mya darparu goleuadau stryd i nodi'r newid mewn cyflymder ac er mwyn gwneud yn siŵr nad oes angen gwneud Gorchymyn cyfreithiol.

5.6 Gofynion Parcio

Mae CCA Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd Sir Ddinbych yn rhannu'r sir yn ddau barth parcio (yn seiliedig ar ardaloedd trefol a gwledig) er mwyn gosod safonau. Mae'r safle ym mharth parcio 1 (ardal drefol ac anheddiad a ddyrannwyd yn y CDLI). Felly mae'r gofynion parcio a amlinellir yn adran 6.13 o'r CCA yn berthnasol. Mae adrannau perthnasol eraill o'r CCA yn cynnwys: adran 7 sy'n amlinellu gofynion mynediad ar gyfer pobl anabl, adran 8 sy'n nodi safonau ar

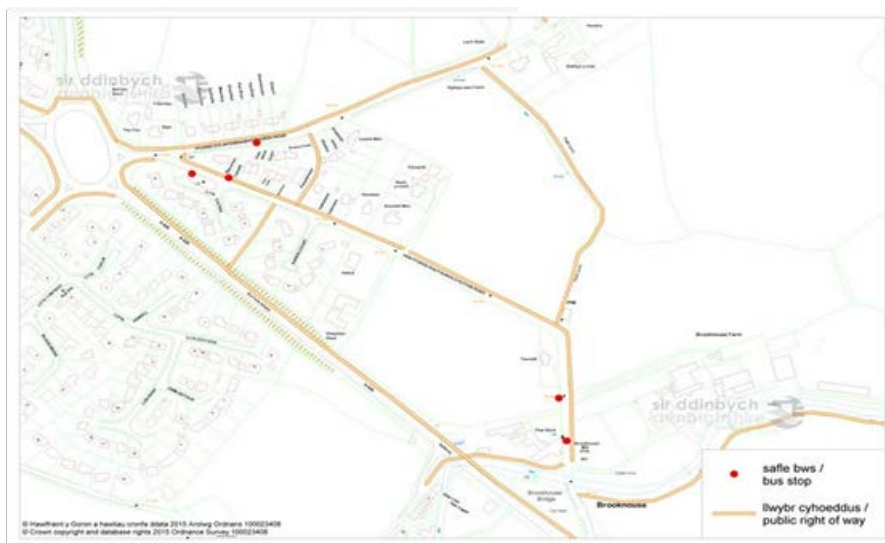
gyfer cyfleusterau cadw beics, adran 9 sy'n nodi safonau parcio beiciau modur ac adran 10 sy'n ymwneud â thirlunio.

5.7 Hygyrchedd

Mae mynediad cerddwyr o'r safleoedd i ganol Dinbych yn anfoddhaol ar hyn o bryd. Nid yw'r cylchfan, yr A525 na Hen Ffordd Rhuthun yn rhoi profiad croesawgar, dymunol na chadarnhaol o gerdded yn ddiogel i ganol Dinbych. Mae hyn yn rhwystr i drigolion newydd sydd eisiau mynd i Ddinbych ar gyfer cyfleoedd cymunedol, cyflogaeth, addysg a manwerthu. Mae'n debygol y bydd y rhwystr hwn yn cynyddu dibyniaeth ar geir.

- 5.8 Mae ffigur 4 isod yn dangos palmentydd a hawliau tramwy cyhoeddus yn yr ardal (mewn gwyrdd) a lleoliad arosfannau bws cyfagos (mewn coch). Mae'r gwasanaethau bws hyn yn cynnig gwasanaeth i Wrecsam, Llangollen, Corwen, Rhuthun a Llangwyfan.

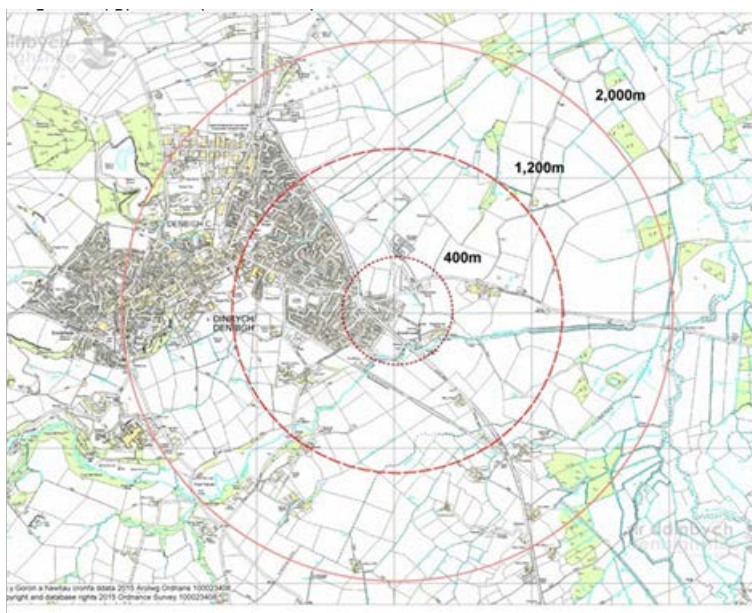
Ffigur 7: Hawliau tramwy cyhoeddus a phalmentydd



- 5.9 Dylai'r cynllun safle arfaethedig gyd-fynd â llwybrau cerdded sydd eisoes yn bodoli a'u gwella (gweler ffigur 4). Dylai cynllun y safle annog cerdded a'i gwneud yn haws ac yn well mynd o amgylch yr ardal ar droed. Dylid rhoi ystyriaeth i ofynion Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013, a gefnogir gan fesurau gwella a nodweddion dylunio a anelwyd at welliannau i'r rhwydwaith cerdded a beicio lleol. Rhaid darparu troedffyrdd 2.0 metr o led ar bob ochr i Hen Ffordd Rhuthun ar hyd ffryntiadau'r ddau safle. Fel y nodir ym Mharagraff 5.5.1, bydd gwelliannau i ardal y cylchfan yn cael eu hystyried. Mae ffigur 5 ar y dudalen flaenorol yn dangos pellter y ddau safle o ganol Dinbych.

- 5.10 Mae nifer o amwynderau lleol (gweler ffigur 8 ar y dudalen nesaf) o fewn 1.6km i'r safle (ysgol uwchradd, siop, ysgol gynradd, Ysbyty Dinbych, archfarchnad, lle chwarae, pwll nofio). Mae Stryd Fawr Dinbych, ac archfarchnad arall o fewn 2km o'r safleoedd. Gallai'r amwynderau hyn fod o fewn pellter cerdded, fel yr amlinellir yn adran 4.41 Llawlyfr Strydoedd 2007 (sef rhwng 0.8km a 2km) pe bai'r gwelliannau a nodwyd yn adran 5.9 yn cael eu gwneud.
- 5.11 Dylid dylunio unrhyw ddatblygiad o fewn y safle ac yn yr ardal gyfagos fel ei fod yn creu cymdogaeth gerddadwy. Bydd hyn yn helpu i leihau'r angen i ddefnyddio car ar gyfer teithiau byr, rhoi budd i fusnesau lleol yn ogystal â gwella iechyd a lles y gymuned ehangach. Mae Sefydliad Iechyd y Byd wedi creu Offeryn Asesu Economaidd er Budd Iechyd yn ddiweddar (HEAT – gweler <http://heatwalkingcycling.org/> am fwy o wybodaeth). Mae'r offeryn hwn yn amlinellu manteision economaidd cerdded a beicio.

Ffigur 8: Hygyrchedd y safle i amwynderau lleol



- 5.12 Mae Asesiadau o'r Effaith ar Iechyd yn cydnabod y duedd gynyddol o sylweddoli rôl yr amgylchedd wrth siapio iechyd pobl. Mae'r asesiad hwn yn ystyried holl benderfynyddion ehangach iechyd a lles. Mae'r Uned Gymorth Asesu'r Effaith ar Iechyd Cymru yn cynnig canllawiau ar Asesiadau o'r Effaith ar Iechyd ('HIA A Practical Guide' – sydd ar gael yn www.whiasu.wales.nhs.uk). Nid yw darparu Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn ofyniad statudol. Fodd bynnag, anogir datblygwyr i gyflwyno

cynigion sy'n cydnabod manteision dylunio datblygiad sy'n cyfrannu at iechyd dynol.

- 5.13 Dylid gweithredu egwyddorion Llawlyfr Strydoedd 2007 wrth ddylunio'r cynigion datblygu. Mae hyn yn golygu rhoi blaenoriaeth ddylunio i gerddwyr yn unol â'r tabl isod a gymerwyd o'r Llawlyfr Strydoedd:

Table 3.2: User hierarchy

Consider first  Consider last	Pedestrians
	Cyclists
	Public transport users
	Specialist service vehicles (e.g. emergency services, waste, etc.)
	Other motor traffic

- 5.14 Mae adran 8.1.4 Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi'r dull hwn, ynghyd â'r angen i hyrwyddo cerdded, beicio a gwella mynediad i gludiant cyhoeddus, siopau lleol a chyfleusterau (adran 8.1.4 Polisi Cynllunio Cymru, adran 3.6 Nodyn Cyngor Technegol 18).

5.15 Mynediad i bawb

Yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1, dylai'r cynnig datblygu sicrhau mynediad diogel a hwylus i bobl anabl, cerddwyr a beicwyr. Wrth gynllunio mynediad, mae polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi y dylid ystyried yr holl bobl a ellir eu heffeithio arnynt gan y datblygiad. Mae hyn yn cynnwys pob grŵp oedran a phobl â nam ar eu synhwyrau ac anawsterau dysgu. Mae adran 5.3 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014), tudalen 18, yn rhoi arweiniad pellach ar fynediad cynhwysol. Mae adran 7 CCA Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd (2014) y Cyngor yn amlinellu'r gofynion o ran hygyrchedd i bobl anabl.

5.16 Archeoleg

Nid oes gan Archeolegwr y Cyngor unrhyw dystiolaeth o archeoleg ar y safle o fewn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol. Fodd bynnag, mae'r Archeolegwr y Cyngor yn nodi bod dystiolaeth o weithgarwch Mesolithig, Oes Efydd a chanoloesol cynnar mewn wrth ymyl Kilford Farm. Ceir hefyd cofnodion o ymgysylltiad arfog yn yr ardal yn 1645.

Felly, ni ellir diystyru'n llawn nad oes unrhyw archeoleg yn yr ardal. Byddai angen gwerthuso hynny fel cam cyntaf cyn penderfynu er mwyn asesu archeoleg bresennol y safle. Dylai unrhyw gais gael ei gyflwyno gydag asesiad desg ac, os oes angen, arolygon geoffisegol.

5.17 Bioamrywiaeth

Nid oes gan Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw gofnod o rywogaethau neu gynefinoedd a ddiogelir ar safle 1 a 2, ond mae'n nodi nad yw hyn yn golygu nad oes ystlumod ac adar yn nythu yn y gwrychoedd a'r coed. Yn ogystal, mae gan safle 1 gofnod o ddraenog, sef rhywogaeth adran 42 dan Ddeddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006. Mae'n debygol y bydd draenogod yn bresennol ar safle 2 hefyd. Byddai angen arolwg manwl i gyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio ar gyfer y safleoedd. Bydd yn ofynnol cynnwys coridor(au) bywyd gwyllt yn y datblygiad yn unol â chyngor gan y Swyddog Bioamrywiaeth ac mae'r lleoliad a awgrymir wedi ei amlinellu yn ffigur 6. Bydd coridoriau bywyd gwyllt mewn lleoliadau amgen sy'n darparu'r un swyddogaeth hefyd yn cael eu hystyried.

5.18 Dylai'r arolygon ecolegol gynnwys Arolwg Estynedig Cam 1 ac arolwg ystlumod. Dylai'r arolygon gynnwys asesiad o'r gweithgarwch mewn coed a dylid eu cynnal yn fuan er mwyn eu defnyddio i gynllunio'r safle ac i fodloni'r gofynion dylunio. Dylid trafod amseru unrhyw arolygon gyda swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor cyn cychwyn unrhyw waith tirfesur. Dylid cyflwyno canlyniadau'r arolygon ynghyd â mesurau osgoi, lliniaru a digolledu (fel y bo'n briodol) gydag unrhyw gais cynllunio. Dylai unrhyw gynnig datblygu geisio sicrhau bod nodweddion ecolegol sensitif yn cael eu cadw, e.e. gwrychoedd, coed aeddfed.

5.19 Os ystyrir bod effeithiau ar ystlumod yn debygol, yna dylai'r coed hynny fod yn destun arolygon ymddangosiad ar adeg briodol o'r flwyddyn. Os canfyddir bod ystlumod yn defnyddio'r coed fel safleoedd clwydo yna byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn disgwyl i'r cynnig gyflwyno cynlluniau lliniaru a/neu ddigolledu priodol, ynghyd â Mesurau Osgoi Rhesymol, i sicrhau y cedwir statws cadwraeth ffafriol y rhywogaeth. Os canfyddir ystlumod, bydd angen trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru i ganiatáu gwaith a fydd yn effeithio ar ystlumod a chlwydi ystlumod.

Ffigur 9: Coridor bywyd gwyllt – lleoliad arfaethedig



5.20 Disgwylir y bydd y coridor bywyd gwyllt yn darparu llwybr drwy'r safle ar gyfer bywyd gwyllt, gan gynnwys draenogod ac ystumod. Byddai angen plannu gwrych o blanhigion brodorol ar hyd y coridor bywyd gwyllt (o stoc leol). Dylid diogelu gwrychoedd sydd newydd eu plannu, yn ogystal â pherthi presennol, a datblygu mesurau gwella. Awgrymir y dylid cael byffer 3-5 metr rhwng y gwrychoedd arfaethedig a'r cwrtiau preswyl, ac na ddylid goleuo'r coridor bywyd. Dylid ystyriaeth rheolaeth tymor hir y coridor bywyd gwyllt yn gynnar yn y broses ddatblygu.

5.21 Ffiniau

Mae ffin de ddwyreiniol y safle ar hyd Ffordd Rhuthun (A525) yn cynnig golygfeydd cyhoeddus pwysig i'r safle. Felly, dylai'r dyluniad preswyl, y gosodiad a'r tirlunio adlewyrchu hyn. Oherwydd topograffeg, mae angen lefel dda o breifatrwydd ar y gerddi wrth ymyl y ffin hon. Er budd amwynder gweledol, dylid cynnwys planhigion brodorol (a threfniadau cynnal a chadw dilynol) fel dewis amgen i ffensys pren i guddio'r safle a'r gerddi ar hyd y ffin hon.

5.22 Mae Hen Ffordd Rhuthun yn rhannu safle 1 a 2. Dylid ystyried alinio'r prif ddrychiadau gyda gofod amddiffynadwy gyfochrog â Hen Ffordd Rhuthun. Bydd hyn yn cysylltu'r safle yn weledol â'r ardal o'i gwmpas ac yn atal y safleoedd rhag bod ar wahân ac wynebu tuag at i mewn.

5.23 Mae safle 2 yn wynebu Ffordd Eglwyswen. Mae waliau'r fynwent gyferbyn â safle 2 yn waliau rhestredig gradd II. Mae gan y waliau yn werth grŵp gyda gydag adeilad rhestredig gradd 1 Eglwys y Santes Farchell yn y gofrestr o adeiladau rhestredig. Dylai datblygiadau barchu a gwella gosodiad yr adeilad rhestredig a waliau'r fynwent. Dylid ystyried plannu coed a llystyfiant ar hyd ffin y safle er mwyn lleihau effaith weledol y cynnig. Dylid cynnwys rheolaeth ddilynol o goed a llystyfiant fel rhan o unrhyw gynnig. Gellir cael mynediad i'r hawl tramwy cyhoeddus wrth ymyl y safle o Ffordd Eglwyswen. Bydd y coridor bywyd gwyllt awgrymedig i'r ffin gogledd ddwyrain hefyd yn helpu i leihau golygfeydd o'r safle o gefn gwlad agored.

5.24 Treftadaeth Adeiledig a chymeriad yr ardal o gwmpas

Adeiladau Rhestredig gerllaw

Fel y nodwyd, i'r gogledd o safle 2 mae adeilad rhestredig gradd I Eglwys y Santes Farchell a waliau gradd II y fynwent. Nid oes gan Swyddog Cadwraeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yn amodol ar farn yr eglwys. Felly, mae angen coridor gweledol i ddiogelu'r olygfa o'r eglwys o Hen Ffordd Rhuthun a Ffordd Newydd Rhuthun. Dylid adlewyrchu'r gofyniad hwn yn nyluniad a gosodiad y safle a gallai hefyd fod yn goridor bywyd gwyllt. I'r dwyrain o'r safle mae Brookhouse Farm, adeilad rhestredig gradd II, a allai fod yn ddylanwad dylunio ar gyfer y cynnig.

5.25 *Adeiladau cyfagos gyda dylanwadau dylunio nodedig*

Mae'r tai i'r gogledd-orllewin o'r safle yn fwy modern ac yn annhebygol o fod yn ddylanwad dylunio ar gyfer y cynllun. Mae toeau llechi, deunyddiau adeiladu allanol a dyluniad sympathetig i Felin Brwcws, Bythynnod Brwcws, Brookhouse Farm (adeilad rhestredig) ac Eglwys y Santes Farchell yn darparu'r cyd-destun dylunio. Dylai'r dwysedd tai ac uchder adeiladau gyd-fynd â'r ardal o gwmpas, sef tai pâ'r ac adeiladau ar wahân deulawr. Mae safle 2 ar lethr ac felly mae angen dyluniad topograffig sensitif. Ystyrir y gofynion dylunio hyn yn rhai pwysig oherwydd gwelededd uchel y safleoedd. Mae paragraff 8.18 CCA Estyniadau i Anheddau a thudalen 15-16 CCA Arweiniad Dylunio Datblygiad Deiliaid Tai yn cynnwys pellteroedd gwahanu ar gyfer ceisiadau cynllunio am estyniadau. Ystyrir y safonau hyn yn safonau defnyddiol ar gyfer llywio manylion dylunio unrhyw gynnig cynllunio.

5.26 Diogelwch cymunedol

Dylai unrhyw gynnig creu mannau cyhoeddus deniadol a diogel a llwybrau symud. Mae hyn yn cynnwys llwybrau i gerddwyr a beicwyr a gwneud y mwyaf o wylriadwriaeth naturiol dros fannau cyhoeddus. Lle bo'n briodol, dylid mabwysiadu mesurau Diogelu Drwy Ddylunio. Dylai ffryntiadau gweithredol yr holl strydoedd gael eu cynllunio i mewn i'r cynllun. Bydd y dull hwn yn osgoi drychiadau gwag a waliau gwag (gan gynnwys ar gyffyrdd a strydoedd cefn) yn creu'r argraff o stryd marw a gofod anniogel. Mae'r diagramau ar y dudalen nesaf yn dangos egwyddorion hyn.

- 5.27 Dylai mannau agored fod â gwyliadwriaeth naturiol drwy alinio mannau o'r fath yn briodol a sicrhau bod anheddau yn edrych drostynt. Dylai datblygiadau sicrhau bod anheddau yn cael eu halinio fel eu bod yn edrych dros fannau agored a hawliau tramwy cyhoeddus i sicrhau gwyliadwriaeth naturiol. Dylai datblygiadau ar gorneli fod wedi'u halinio â'r briffordd a'r parth cyhoeddus o'r ddau ddrychiad ac yn edrych drostynt. Mae'r dull hwn yn osgoi codi wal wag sy'n wynebu'r parth cyhoeddus a drychiadau nad ydynt yn cynnig unrhyw wylriadwriaeth naturiol a all ddenu fandaliaeth.

5.28 Halogiad

Yn seiliedig ar gofnodion desg, nid yw'r Cyngor yn ymwybodol o unrhyw halogiad tir sy'n ymwneud â defnydd tir hanesyddol ar y safleoedd.

5.29 Addysg

Byddai datblygu'r safleoedd yn creu galw ychwanegol ar gyfleusterau addysg cyfagos. Mae'r ysgolion cynradd cyfagos yn cynnwys Ysgol Twm o'r Nant, Ysgol Frongoch, Ysgol y Parc ac mae'r ysgolion uwchradd cyfagos yn cynnwys Ysgol Uwchradd Dinbych (Cymraeg ail iaith), Ysgol Brynhyfryd (Rhuthun) ac Ysgol Glan Clwyd (Llanelwy). Mae'r ysgolion cyfagos eraill yn cynnwys Ysgol y Santes Ffraid, Ysgol Plas Brondyffryn ac Ysgol Tan y Fron.

- 5.30 Mae Adran Addysg y Cyngor wedi cadarnhau bod capasiti ysgolion cynradd yn gyfyngedig addysg cyfrwng Cymraeg a Saesneg yn Ninbych. Felly, byddai angen cyfraniad y datblygwr i gynyddu capasiti ysgolion cynradd Dinbych ac i osgoi defnyddio dosbarthiadau symudol. Mae canllawiau pellach ar gyfrifo'r cyfraniadau hyn wedi'u nodi yn Atodiad 1.

5.31 Llifogydd

Mae Afon Ystrad yn llifo i'r de o'r safle ac wedi'i hamgylchynu gan barth llifogydd C2 dynodedig. Nid yw'r safle o fewn ardal perygl llifogydd fel y diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd a mapiau cysylltiedig (gweler ffigur 2).

- 5.32 Fodd bynnag, yn ddiweddar cafwyd llifogydd ym Mythynnod Brwcws ac mewn eiddo wrth ymyl Afon Ystrad (yr holl eiddo ym mharth llifogydd C2 fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15). Yn ogystal, mae llifogydd ar Hen Ffordd Rhuthun, gan gynnwys y gornel wrth ymyl Capel Brwcws. I leihau'r risg, byddai'n ofynnol i'r cynnig leihau dŵr ffoer mwyn cynnal neu leihau cyfraddau cyn datblygu yn unol â pholisi Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd 6 Rheoli Dŵr. Dylid ystyried Systemau Draenio Cynaliadwy ochr yn ochr ag atebion dylunio eraill. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheoli ar gyfer y systemau draenio cynaliadwy arfaethedig i sicrhau bod y cynlluniau/systemau yn parhau'n effeithiol yn ystod oes y datblygiad.

5.33 Tirlunio, coed a gwrychoedd a mannau agored

Dylid cadw a gwella'r gwrych presennol sy'n ffinio â'r A525, a'r gwrych bob ochr i Hen Ffordd Rhuthun, drwy blannu planhigion a choed ychwanegol. Os bydd angen gwaredu perthi oherwydd unrhyw waith priffyrdd, rhaid i'r rhain gael eu hailosod. Byddai hyn yn lleihau effaith weledol y safle o'r llecyn manteisiol hwn. Byddai coed a phlanhigion ychwanegol yn yr ardal hon hefyd yn creu rhwystr acwstig naturiol i helpu i leihau sŵn cerbydau sy'n teithio ar yr A525. Mae gwrychoedd sefydledig yn ffinio Ffordd Eglwyswen ac yn nodi ffin ddwyreiniol y safle. Mae'r nodweddion hyn yn chwarae rôl bwysig o ran sgrinio'r safleoedd a chreu cynefinoedd i fywyd gwyllt lleol.

- 5.34 Polisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 11 - Mannau Hamdden a Mannau Agored. Mae'r sefyllfaoedd lle derbynnir symiau gohiriedig wedi'u hamlinellu yn y polisi. Disgwylir y bydd unrhyw gynnig datblygu yn darparu man agored ar y safle. Dylai mannau agored a ddarperir fod yn hygyrch i bawb ac yn cysylltu'n dda â hawliau tramwy cyhoeddus sydd eisoes yn bodoli. Gallai'r coridor bywyd gwyllt sy'n ofynnol gyflawni swyddogaethau lluosog, fel: sicrhau bod golygfeydd allweddol o Eglwys y Santes Farchell yn cael eu cadw, ardal draenio naturiol (system ddraenio gynaliadwy) a sgrinio'r olygfa o'r safleoedd o'r dwyrain. Dylai'r datblygwr sicrhau bod trefniadau cynnal a chadw

yn eu lle ar gyfer hamdden a mannau agored a ddarperir, ochr yn ochr â'r coridor bywyd gwyllt, systemau draenio.



Enghraifft dda 'le chwarae naturiol'. Mae'r math hwn o ofod hamdden yn rhoi mwy o werth chwarae na darpariaeth draddodiadol, ac yn annog plant i ymgysylltu â natur. Anogir cynnwys y math hwn o ofod hamdden ac agored fel rhan o unrhyw gynnydd.

5.35 Gwasanaethau

Peilonau trydan

Mae peilonau trydan yn croesi'r safle ac argymhellir cysylltu â'r Grid Cenedlaethol cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio.

5.36 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau'r canlynol mewn perthynas â'r safleoedd:

- Cyflenwad Dŵr: dim materion.
- Carthffosiaeth/draenio dŵr budr: Angen carthffosydd oddi ar y safle. Mae carthffos dŵr wyneb yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle a byddai angen mesurau diogelu/hawddfreintiau.
- Trin dŵr gwastraff: dim materion.

Yn amodol ar Waith Trin Dŵr Gwastraff Dinbych yn perfformio ar y lefelau presennol, mae Dŵr Cymru yn nodi y gallai dyraniadau tai'r CDLI yn Ninbych gael eu cyflenwi. Nodir hefyd y byddai angen cysylltu carthffosydd oddi ar y safle â'r rhwydwaith carthffosiaeth. Mae ffigur 7 yn amlinellu rhwydwaith ddŵr a charthffosiaeth yr ardal. Mae Cyfoeth

Naturiol Cymru yn nodi bod y safle wedi'i leoli dros brif ddyfrhaen, a byddai cysylltiad prif gyflenwad â'r rhwydwaith garthffos fudr yn well. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes unrhyw fater mewn perthynas â chysylltu â'r rhwydwaith garthffos fudr.

Ffigur 10: Rhwydweithiau dŵr a charthffosiaeth lleol



5.37 Y Gymraeg

Mae oddeutu 40% o siaradwyr Cymraeg yn ward etholiadol Dinbych Isaf ac mae 58% o'r boblogaeth â sgiliau Cymraeg (Cyfrifiad 2011). Bydd angen 'Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol' gyda'r cais cynllunio. Fel lleiafswm, dylai cynigion datblygu geisio defnyddio enwau Cymraeg lleol a pherthnasol ar gyfer strydoedd a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd.

5.38 Adeiladu

Bydd y Cyngor yn gofyn am 'Gynllun Adeiladu' gydag unrhyw geisiadau cynllunio, sy'n cynnwys materion megis oriau gwaith ar y safle, llwybrau mynediad adeiladu, darparu deunyddiau, sŵn, llwch ac aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu a chyflwyniad graddol y datblygiad.

6. Amcanion dylunio

Yng nghyd-destun y disgrifiad o'r safle a'r gofynion a amlinellwyd yn flaenorol, mae'r adran hon yn nodi amcanion dylunio y dylai cynigion hefyd eu bodloni. Y 6 amcan dylunio yw:

1. Datblygiad sy'n blaenoriaethu cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus dros gerbydau preifat. Caiff hyn ei gyflawni drwy greu llwybrau deniadol a diogel sy'n cysylltu â mannau agored arfaethedig, coridor bywyd gwyllt, hawliau tramwy cyhoeddus ac arosfannau bws presennol. Hefyd, bydd cyfraniadau at welliannau mynediad di-gerbyd i'r ardal gyfagos a chanol tref Dinbych yn cynorthwyo i gyflawni'r amcan hwn.

2. Cynllunio mynediad, dwysedd tai a chynllun y safle yng nghyd-destun yr ardal o gwmpas. Dylai hyn ystyried capasiti'r rhwydwaith priffyrdd, dyraniad tai gyferbyn, cymeriad lleol, treftadaeth adeiledig, a'r amcan i flaenoriaethu dylunio o amgylch symudiadau di-gerbyd.

3. Dyluniad sy'n ystyried edrychiad y safle ar gyrion y dref a threftadaeth adeiledig bresennol. Bydd hyn yn cael ei gyflawni yn defnyddio dyluniad a deunyddiau adeiladu allanol sy'n cyd-fynd â'r ardal. Bydd cynllun y safle a lleoliad yr adeiladu yn parchu lleoliad Eglwys y Santes Farchell a'r golygfeydd o'r ffyrdd o amgylch. Bydd tirweddu da yn sicrhau trosglwyddiad di-dor o gefn gwlad i'r ffurf adeiledig.

4. Dyluniad sy'n gwella iechyd pobl a bioamrywiaeth bresennol. Caiff hyn ei gyflawni drwy ddarparu coridor bywyd gwyllt, mannau cyhoeddus gwyrdd, llwybrau cerdded a chynefinoedd naturiol newydd ar draws y safle. Dylai'r cynnig hefyd leihau llif dŵr wyneb i leihau perygl llifogydd Afon Ystrad.

5. Datblygiad sy'n sicrhau isadeiledd boddhaol i ymdrin â dŵr, carthffosiaeth, casglu gwastraff a darpariaeth addysg.

6. Cynllun Cymreig gyda thai fforddiadwy i helpu'r gymuned a'r iaith Gymraeg i ffynnu yn yr ardal.

7. Ystyriaethau Pellach

7.1 *Ymgynghori*

Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen hon, nid oes gan y System Gynllunio yng Nghymru ofyniad statudol i ddatblygwyr gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio gyda budd-ddeiliaid allweddol a'r gymuned leol. Fodd bynnag, anogir unrhyw ymgeisydd yn gryf i gysylltu â'r gymuned, aelodau ward lleol cyfagos a'r cyngor tref. Dylid hefyd cysylltu â'r budd-ddeiliaid allweddol a amlinellir yn adran 8 cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio. Dylid ystyried unrhyw sylw lleol a ddarperir yn y broses cyn ymgeisio wrth ddylunio'r cynllun.

7.2 *Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol*

Cynghorir ymgeiswyr i ganfod a yw eu cais cynllunio yn cydymffurfio â Rheoliadau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 ac, felly, yn 'ddatblygiad Asesu Effaith Amgylcheddol'. Pwrpas Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw canfod a yw datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd a pha fath o fesurau lliniaru a allai fod yn ofynnol er mwyn lleihau'r effeithiau hynny.

7.3 Mae'n rhaid i bob cynnig sydd o ddisgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 1 y rheoliadau fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Nid oes yn rhaid i gynigion sydd o ddisgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 2 y rheoliadau fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol, yn dibynnu ar ganlyniad yr ymarfer sgrinio Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Mae rhagor o wybodaeth am y broses i'w gweld yng Nghylchlythyr 11/99 y Swyddfa Gymreig ('Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol) neu gan yr Adran Gynllunio / 'Rheoli Datblygu'.

7.4 *Gofynion dilysu*

Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 a Chylchlythyr 002/2012 Llywodraeth Cymru: 'Canllawiau i Awdurdodau Cynllunio Lleol ar ddefnyddio'r ffurflen gais safonol ('lapp') a dilysu ceisiadau' yn gosod y cyd-destun ar gyfer gofynion dilysu ceisiadau cynllunio yng Nghymru.

7.5 Yng ngoleuni'r cyd-destun deddfwriaethol a'r gofynion polisi a amlinellir yn y CDLI, bydd angen atodi'r dogfennau a amlinellir yn y blwch ar y dde gydag unrhyw gais cynllunio. Awgrymir hefyd cyflwyno cynllun adeiladu fel rhan o unrhyw gais.

Gofynion dilysu (dogfennau ategol)

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad Cludiant
- Arolwg ac Adroddiad Bioamrywiaeth
- Arolwg Coed
- Asesiad o'r Effaith Ieithyddol a Chymunedol
- Datganiad Cadwraeth Dŵr

8. Cysylltiadau

- 8.1 Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Tîm Rheoli Datblygu
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706727
E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk
- 8.2 Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Cynllunio Strategol a Thai
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706916
E-bost: cdll@sirddinbych.gov.uk
- 8.3 Cyngor Sir Ddinbych
Gwasanaethau Priffyrdd ac Amgylcheddol
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706882
E-bost: priffyrdd@sirddinbych.gov.uk

Atodiad 1

Canllawiau ar Gyfraniadau i Addysg

1. Cynllunio Addysg yn Sir Ddinbych

- 1.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych, fel pob Awdurdod Lleol arall yng Nghymru, wrthi'n adolygu ei ysgolion fel rhan o'n hymrwymiad i foderneiddio addysg a sicrhau bod ein hysgolion yn darparu'r amgylchedd dysgu gorau posibl. Yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru, mae'n ofynnol i Sir Ddinbych ddarparu'r nifer cywir o lefydd, o'r math cywir yn y lleoliad cywir.
- 1.2 Oherwydd natur ddaearyddol Sir Ddinbych mae rhai ardaloedd, yn bennaf yn ne'r Sir, sydd â nifer sylweddol o leoedd dros ben, ac mewn ardaloedd eraill, yn bennaf yn y Gogledd, mae problemau capasiti sylweddol, ac mae hyn yn cynnwys Ysgol Twm o'r Nant, Ysgol Frongoch and Ysgol y Parc yn Nibych. Mae Polisi Mynediad Cyngor Sir Ddinbych yn rhoi dewis i rieni os oes digon o lefydd ar gael. Mewn rhai achosion, nid yw 'llefydd gwag' mewn ysgol yn cyfateb i gapasiti yn yr ysgol oherwydd bod y llefydd hyn wedi'u cyfyngu i rai grwpiau blwyddyn penodol.
- 1.3 Gellir defnyddio cyfraniadau ar gyfer y canlynol;
- Darparu ystafelloedd dosbarth newydd ar gyfer y cynnydd mewn lleoedd disgyblion yn yr ysgolion sy'n bodoli eisoes;
 - Amnewid a/neu wella cyfleusterau presennol yr ysgol i hwyluso cynnydd mewn lleoedd i ddisgyblion yn ddigonol;
 - Darparu tir ar gyfer ysgol newydd lle bo angen ac yn ymwneud â maint y datblygiad;
 - Darparu cyfleusterau ychwanegol (h.y. caeau chwarae) sy'n angenrheidiol oherwydd y cynnydd yn nifer y disgyblion.

2. Meini Prawf

- 2.1 Bydd y gofyniad ar gyfer cyfraniadau datblygwyr yn seiliedig ar y meini prawf canlynol:
- i) Gofynnir am gyfraniadau gan ddatblygiadau arfaethedig sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai, neu safle ag arwynebedd o 0.2 hectar neu fwy, sydd â'r posibilrwydd o gynyddu'r galw ar ysgolion

lleol. Bydd hwn ar gyfer darpariaeth gynradd ac uwchradd lle mae mater capasiti wedi cael ei amlygu gan Wasanaethau Addysg, Cyngor Sir Ddinbych. Dylid nodi nad yw lleoedd gwag o reidrwydd yn golygu nad oes digon o le yn yr ysgol honno. Efallai y bydd angen buddsoddiad i'w godi i'r safon angenrheidiol i'w wneud yn addas ar gyfer y disgyblion a gynhrychir gan y datblygiad arfaethedig.

- ii) Dim ond yr ysgolion hynny yr effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn cael budd y cyfraniad ariannol. Lle mae nifer o ddatblygiadau yn cael eu cynnig mewn lleoliad agos, a fydd yn golygu bod angen cyfleusterau ychwanegol, gall Sir Ddinbych gyfuno cyfraniadau yn ôl yr angen er mwyn gwneud iawn am yr effaith gronnus.
- iii) Bydd cyfraniadau a dderbyniwyd gan Sir Ddinbych yn cael eu cadw mewn cyfrifon llog gyda chod cyllid unigryw i'w ddefnyddio dim ond ar gyfer y diben a nodir yn y rhwymedigaeth. Os nad yw'r cyfraniad hwn yn cael ei wario o fewn amserlen y cytunwyd arni, bydd y cyfraniad yn cael ei addalu gyda llog.
- iv) Ar gyfer cyfraniadau cynllunio, bydd y capasiti disgyblion yn cael ei gyfrifo yn net o unrhyw gapasiti sydd wedi cael ei gyflawni drwy ddefnyddio ystafelloedd dosbarth symudol.

3. Eithriadau

3.1 Yr eithriadau i'r ddarpariaeth llefydd ysgol fydd y math canlynol o ddatblygiad preswyl lle na fydd awdurdodau cynllunio yn ceisio cyfraniadau:-

- Tai a gynlluniwyd yn benodol i'w meddiannu gan bersonau oedrannus (h.y. wedi'u cyfyngu drwy amod cynllunio neu gytundeb i feddiannu gan unigolion 55 mlwydd oed neu hŷn)
- anheddau 1 ystafell wely neu fflatiau 1 ystafell wely.

4. Cyfrifo Cyfraniadau

4.1 Bydd cyfraniadau tuag at gyfleusterau ysgol ychwanegol neu well yn seiliedig ar y ffactorau canlynol:

1. **Y nifer o unedau annedd cymwys yn y datblygiad.** Bydd y polisi yn berthnasol i ddatblygiadau gyda 5 neu fwy o unedau neu dros 0.2 hectar.

2. **Nifer y plant oed ysgol sy'n debygol o gael eu cynhyrchu gan bob uned breswyl.** Mae hyn yn seiliedig ar y data a gasglwyd gan awdurdodau lleol i amcangyfrif y disgyblion tebygol o ddatblygiadau. Byddai hyn yn cynhyrchu ffigur o 0.24 fel y lluosydd fformiwla ysgol gynradd a 0.174 fel y lluosydd fformiwla ysgol uwchradd 0.174 fel y lluosydd fformiwla ysgol uwchradd. Bydd hyn yn cael ei adolygu gan yr awdurdod lleol.
3. **Canllawiau Cost.** Mae Sir Ddinbych wedi awgrymu swm o £16,000 am bob lle disgybl yn yr ysgol gynradd a swm o £15,000 am bob lle disgybl yn yr ysgol uwchradd. Mae'r costau hyn yn seiliedig ar ddata m2 cyfartalog datblygiad ysgol gynradd 420 ac ysgol uwchradd 1500, o'r Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladu, ac maent ar hyn o bryd yn 4Q 2013.

Enghreifftiau wedi'i gweithio

Disgyblion Ysgol Gynradd

Er enghraifft, os yw capasiti'r ysgol yn 240 ac os yw gwir nifer y disgyblion yn 230:

Datblygu 140 o dai $140 \times 0.24 = 33.6$ o ddisgyblion (talgrynnu i 34)

$$230 + 34 = 264$$

$$264 - 230 = 34$$

Rydym ond yn gofyn am gyfraniadau ar gyfer 34 o ddisgyblion. $34 \times £16,000 = £544,000$

Disgyblion Ysgol Uwchradd

Er enghraifft, os yw capasiti'r ysgol yn 1480 ac os yw gwir nifer y disgyblion yn 1395:

Datblygu 140 o dai $140 \times 0.174 = 24.36$ o ddisgyblion (talgrynnu i 24)

$$1395 + 24 = 1419$$

$$1419 - 1406 = 13$$

Rydym ond yn gofyn am gyfraniadau ar gyfer 13 o ddisgyblion. $13 \times £15,000 = £195,000$