

Briff Datblygu Safle ar ffurf:

Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant, Prestatyn

Prif Ddogfen



Y Tîm Cynllunio a Thai Strategol
Medi 2015



Cynnwys	Tudalen
1. Cyflwyniad	5
2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi	5
3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle	5
4. Polisi Cynllunio	15
5. Gweledigaeth ar gyfer y Safle a'r Fframwaith Datblygu Dylanwadau ac Egwyddorion Dylunio Defnydd a dwysedd tir	22
6. Mynediad a Symudiadau	29
7. Ystyriaethau Pellach	29

Cysylltiadau

Ffigwr 1 Lleoliad

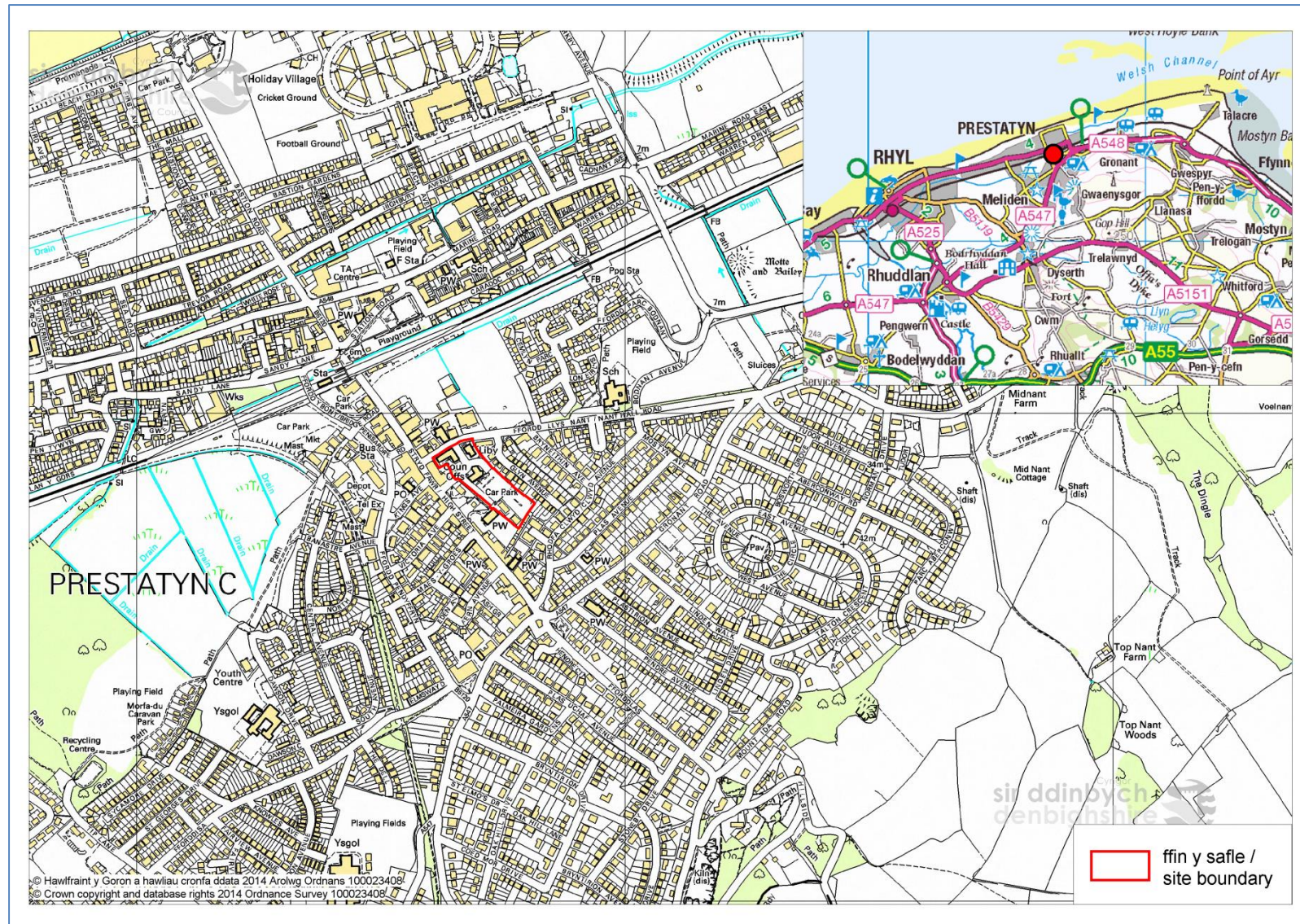
Ffigwr 2a Polisiâu lleol sy'n berthnasol i ddatblygu yn Nhŷ Nant
a 2b

Ffigwr 3 Cynllun briff y safle

Llun ar y Clawr: [Tŷ Nant, Prestatyn \(O'r Awyr, 2009\)](#)



Ffigwr 1: Lleoliad Tŷ Nant, Prestatyn



1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r briff datblygu safle hwn yn un o gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol sy'n ymhelaethu ar bolisiâu neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio llywio proses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau hyn yw cynnig canllawiau manwl i gynorthwyo aelodau'r cyhoedd, Aelodau'r Cyngor, potensial a Swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio, a maes o law, wrth benderfynu 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 Medi 2015.
- 2.2 Nid yw Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau, yn dilyn cynnal ymgynghoriad cyhoeddus, ac wedi hynny, yn dilyn cael cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol, y gellir trin Canllawiau Cynllunio Atodol fel ystyriaethau cynllunio perthnasol pan fo Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac ar apeliadau.
- 2.3 Cafodd y ddogfen hon ei pharatoi yn unol â'r polisiâu cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7), y canllawiau ar 'ddatblygu economaidd' a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru, yn ogystal â'r ymgynghori a wnaed gyda'r cyhoedd.

3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle

3.1 **Lleoliad**

Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol Prestatyn, i'r dwyrain o'r Stryd Fawr (gweler ffigwr 1). Ceir mynediad iddo o Ffordd Llys Nant, a cheir mynediad i gerddwyr o'r Stryd Fawr. Mae'r safle wedi ei leoli yn union gyferbyn â Parc Manwerthu Parc Prestatyn a agorodd yn 2013.

3.2 **Maint**

Mae'r safle yn mesur 1.3 hectar.

3.3 **Terfynau'r Safle**

I'r gogledd, caiff y safle ei ffinio gan Ffordd Llys Nant, ffordd hanesyddol bwysig sy'n cysylltu â'r Stryd Fawr. Ar ymyl y safle mae swyddfeydd y Cyngor Sir a swyddfeydd preifat. Am y terfyn â'r safle i'r gorllewin mae Eglwys y Plwyf a'r Ficerdy, ac mae'r Stryd Fawr y tu hwnt iddynt. Rhos o dai pêr Fictoraidd Church Walk sydd am y terfyn deheuol. Tai o'r cyfnod rhwng y ddau ryfel sydd yn Glyn Avenue am y ffin ddwyreiniol â'r safle.

3.4 **Defnydd presennol a defnydd blaenorol y tir**

Adeiladwyd Swyddfeydd y Cyngor yn nechrau'r ugeinfed ganrif. Yn niwedd yr 1960au neu yn nechrau'r 1970au cafodd y tir i'r de orllewin, ger Eglwys y Plwyf, ei ddatblygu i godi neuadd ysgol. Cafodd cwt geidiaid ei godi yng nghanol yr 1980au y tu ôl i Neuadd yr Eglwys ac i'r de ohoni. Parhaodd rhan ogleddol isaf y safle yn faes parcio ar gyfer y dref hyd nes codi Swyddfeydd y Cyngor yn Nhŷ Nant yn 1996. Mae rhan ddeheuol y safle wedi gweithredu fel maes parcio am ddim, gyda gweddill y maes parcio yn syth i'r de o Dŷ Nant yn gweithredu fel maes parcio Talu ac Arddangos.

3.5 **Topograffeg**

Mae topograffeg y safle yn codi'n raddol o'r gogledd i'r de. Mae gostyngiad yn lefel y tir i erddi cefn i'r dwyrain o Rodfa'r Glyn.

3.6 **Cefndir hanesyddol**

Briff Datblygu Safle ar ffurf: Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant Prestatyn



Datblygodd Prestatyn yn gyflym o fod yn bentref pysgota i fod yn dref ffyniannus. Unwyd trefgordd Prestatyn a Nant i greu plwyf newydd Prestatyn yn 1863, wedi i blwyfi Gallt Melyd a Llanasa gael eu gwahanu. Cyfrannodd y rheilffordd, a agorwyd ar 1 Mai 1848, at y cynnydd gwirioneddol a'r cynnydd disgwylledig yn y boblogaeth. Adeiladwyd rhan gyntaf Eglwys y Plwyf yn 1863. Adeiladwyd y Ficerdy yn 1866. Mae'r ddau adeilad a'r waliau terfyn wedi cael eu hadeiladu â chalchfaen lleol, sydd bellach yn gymharol brin ym Mhrestatyn. Cafodd llawer o'r brics Rhiwabon, a welir yn fynnych yn y dref ac ar hyd Ffordd Llys Nant, eu mewnfurio.

3.7 Tirwedd a Chyd-destun y Dirwedd

Mae llawer o'r safle yn faes parcio trefol ac iddo arwyneb caled. Mae'n fan agored petryalog mawr, gyda bloc datblygedig llai i'r de orllewin yn nesaf at Eglwys y Plwyf. Mae wedi ei amgáu gan waliau terfyn calchfaen isel i'r gorllewin. Mae ffens pyst a phaneli ar hyd y terfyn dwyreiniol, gyda gwrychoedd i'r de a'r de ddwyrain. Yr ardal o arwyddocâd mwyaf o ran y dirwedd a'r arwyddocâd pensaernïol a hanesyddol yw'r terfyn rhwng yr Eglwys a'r Ficerdy a'r maes parcio. Mae'r coed a'r waliau terfyn calchfaen ynghyd â chulni'r ffordd rhwng y wal derfyn a therfyn y maes parcio yn creu cymeriad lled-wledig, sydd yn rhan bwysig o gymeriad yr ardal hon.

3.8 Coed a gwrychoedd

Mae nifer o goed mawr o fewn safle'r Ficerdy. Maent wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed cyffredinol ac mae sawl rhywogaeth wahanol wedi eu cynnwys. Cynhaliwyd arolwg coed ar ran y Cyngor a thrwy hynny dynodwyd nifer o goed y dylid eu cadw a'u gwarchod. Dangosir y rhain ar y Cynllun Safle sydd ynghlwm yn Ffigwr 3. Mae'r arolwg llawn ar gael ar gais. Mae'r coed sy'n bwysig i'r safle i'w canfod ar hyd y terfyn gogleddol ger yr hen lyfrgell. Maent o gymorth wrth barhau â'r terfyn o goed ymhellach i'r dwyrain ac o gymorth i dorri ar ddwysedd y datblygiad ar Ffordd Llys Nant. Dangosir y coed hyn ar Ffigwr 3. Nododd yr arolwg hefyd nifer o goed sy'n cyfrannu at amwynder y safle y dylid eu hintegreiddio yn y dyluniad lle bo hynny'n bosibl, i ddarparu rhywfaint o dirlunio aeddfed. Mae'r gwrychoedd a



geir yng nghefn y maes parcio yn ne'r safle hefyd yn nodwedd gadarnhaol o'r dirwedd. Dylai unrhyw goed newydd a gaiff eu plannu gynnwys amrywiaeth o rywogaethau a rhoi ystyriaeth i argaeledd gofod.

3.9 Bioamrywiaeth ac ecoleg

Cynhaliwyd arolwg cynefin, arolwg adar ac ystlumod ac arolwg coed ar ran y Cyngor yn ystod Cam 1 ac maent ar gael ar gais. Daethpwyd i'r casgliad nad oes unrhyw gynefinoedd prin neu nodedig yn bresennol ar y safle ac mai daear galed a glaswellt mwynderol sydd yno gan fwyaf. Daethpwyd hefyd i'r casgliad na fyddai unrhyw ddatblygiad yn effeithio ar unrhyw gyrsiau dŵr. Ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw ystlumod ar y safle, er fe all ystlumod fod yn defnyddio'r adeiladau'n achlysurol a dylid cynnal unrhyw waith dymchwel y tu allan i dymor gweithgarwch ystlumod (Mawrth i Fedi). Gellid gwella'r safle ar gyfer ystlumod drwy godi blychau ystlumod, yn ddelfrydol ar hyd coridor de orllewinol y safle. Dylid amseru unrhyw waith i waredu coed neu lwyni, neu unrhyw waith ar yr adeiladau i osgoi'r tymor paru adar (Mawrth i Fedi).

3.10 Adeiladau presennol o bwysigrwydd

Mae'r safle wedi ei leoli wrth ymyl Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn.

Adeiladau rhestredig: -

Eglwys Crist - adeilad rhestredig Gradd II sydd am y terfyn â'r safle i'r gorllewin. Dyma sut y mae wedi ei rhestru "Eglwys blaen o ddiwedd y bedwaredd ganrif ar bymtheg a adeiladwyd gam wrth gam gan adlewyrchu ehangiad Prestatyn fel cyrchfan, ac o ddyluniad sy'n integreiddio'n dda serch cael tri phensaer ynghlwm â'i hadeiladu a'r oedi a fu wrth gwblhau'r gangell hyd diwedd y Rhyfel Mawr."





Ficerdy Eglwys Crist - adeilad rhestredig Gradd II sydd am y terfyn â'r safle i'r Gogledd Orllewin. Dyma sut y mae wedi ei restru "Persondy da o ganol y cyfnod Fictoraidd sydd wedi cadw ei gymeriad ac sydd yn ffurfio grŵp gydag Eglwys Crist, sy'n adeilad o'r un cyfnod a chan yr un pensaer; mae'r cynllun yn gwahanu cylchrediad y gweision a'r morynion sy'n nodweddiadol o'r cyfnod."

Mae' rhagolygon Ficerdy dros yr eglwys i'r de. Mae iddo ardd helaeth ac mae'r prif ystafelloedd derbyn yn y de a'r ystafelloedd gwasanaethu yn y gogledd. Mae'r fynedfa i'r safle hefyd yn y gogledd. Mae'r adeilad yn agos at y ffordd fynediad i'r Stryd Fawr, ond yn wynebu oddi wrthi, ac mae ail ddrychiad yn wynebu'r fynedfa. Mae'r gofod rhwng yr adeiladau hyn yn hynod bwysig.

Mae waliau terfyn yr Eglwys a'r Ficerdy wedi eu restru gan eu bod yn ffurfio rhan o'u cwrtil.





3.11 Gwerthusiad gweledol Ffurf yr adeiladau a chyd-destun y stryd

Terfyn gogleddol Ffordd Llys Nant – mae triniaeth ffasâd Swyddfeydd y Cyngor yn adlewyrchu'r math o gymeriad pensaernïol Fictoraidd sy'n debyg i lawer o drefi gogledd Lloegr. Mae rhythm treflun cydlynol wedi ei greu gan ddatblygiadau tai teras neu gan adeiladau sengl gyda therfynau gerddi bychan neu gul. Mae ffenestri bae, manylion talcen ac addurniadau pensaernïol eraill hefyd yn bwysig. Mae'r raddfa ar y cyfan yn ddomestig. Mae i'r rhan hon o Ffordd Llys Nant ffurf a chymeriad trefol eithaf dwys, wedi ei greu yn y modd canlynol: -

- Llinellau adeiladu sy'n ffinio'n uniongyrchol â'r pafin
- Pensaernïaeth gydlynol o ran graddfa, crynswth a deunyddiau
- Brics coch Rhiwabon, gyda fframiau tywodfaen melyn, a thoeau llechi
- Graddfa ddeulawr ddomestig, wedi ei atalnodi gan siambr glasurol y Cyngor.
- Gwerth treflun canolig i uchel



- Mae'r cymeriad yn newid wrth fynd tua'r dwyrain ar hyd Ffordd Llys Nant. Ceir mwy o le o gwmpas yr adeiladau a rhyngddynt. Ymddengys fod cymeriad yr hen lyfrgell yn ysgafnach na'r bensaernïaeth Fictoraidd ac Edwardaidd. Mae hyn o ganlyniad i'r deunyddiau a ddefnyddir, faint o wydr a ddefnyddir, a'i ffurf daclus a chryno, wedi ei osod yn ôl o'r ffordd, gyda choed a gwyrddni wedi eu cyflwyno.

I'r gorllewin, mae'r Ficerdy wedi ei osod o fewn gerddi eang sy'n wynebu'r de tua'r eglwys. Mae cymeriad yr ardal hon yn amlwg yn wledig o ran cymeriad, sy'n dra gwahanol i ffurf drefol ddwys Ffordd Llys Nant a rhan ogleddol y Stryd Fawr.

3.12 Golygfeydd

Golygfa o Dŷ Nant yw'r brif olygfa i mewn i'r safle o'r unig bwynt mynediad i gerbydau oddi ar Ffordd Llys Nant. Mae hyn wedi creu terfyn golygfa i'r safle ond mae wedi cuddio golygfeydd tua'r Eglwys. Ni ellir gweld y Ficerdy ac Eglwys gyda'i gilydd o ganlyniad.



Nid yw adeilad yr Eglwys ei hun yn nodwedd amlwg mewn unrhyw olygfa a



geir o Ffordd Llys Nant, gan ei fod wedi ei guddio o'r neilltu yn daclus rhwng y Stryd Fawr a'r maes parcio ond mae'r meindwr yn arwyddocaol iawn o ran golygfeydd tuag ato. Mae hwn yn dirnod hanesyddol pwysig. Golygfeydd pwysig eraill yw'r rhai o'r waliau calchfaen a'r Ficerdy a'r Eglwys, sydd fwyaf arwyddocaol wrth edrych arnynt gyda'i gilydd. Mae hynny wedi ei guddio'n rhannol gan Tŷ Nant.

Caiff y golygfeydd tuag at y safle ar hyd y ffordd fynediad o'r Stryd Fawr eu creu gan y llinell derfyn gref sydd wedi ei chreu gan waliau terfyn calchfaen o flaen gerddi bychan bob ochr. Mae terfyniad yr olygfa'n brysur, ac mae'n cynnwys coeden aeddfed fawr ac un o ddrychiadau ochr Tŷ Nant. Mae'r goeden a Thŷ Nant tua'r un uchder â'i gilydd. Gellid gwella ar yr olygfa tua'r safle o brif lwybr y Stryd Fawr.





3.13 Man agored pwysig

Mae cymeriad agored y maes parcio yn rhywbeth damweiniol a swyddogaethol yn hytrach na bod yn rhywbeth deniadol. Mae'n sylweddol o ran maint, ond mae iddo gymeriad heb ei gynllunio. O'r herwydd, nid yw'r datblygiadau presennol o fewn y safle, megis Cwt y Geidiaid a Neuadd yr Eglwys, wedi creu ffryntiadau gweithredol sy'n arbennig o berthnasol, nac wedi cyfrannu at gymeriad y man agored nac at gymeriad strydoedd ac adeiladau cyfagos.

Ni wireddwyd yr ymgais i greu Sgwâr Dinesig rhwng Tŷ Nant a swyddfeydd y Cyngor a'r llyfrgell. O ganlyniad, mae Tŷ Nant wedi ei ynysu rhwng ffordd fynediad a maes parcio, sydd wedi peryglu triniaeth y man.

Mae mannau gwyrdd yn amlwg absennol, ac eithrio'r ardal ger yr hen Lyfrgell.

Mae gerddi cefn yr adeiladau ar berimedr gogleddol y safle yn amlwg.

3.14 Gwerthusiad diwylliannol

Yr ardal hon fu ardal drefol Prestatyn ers amser maith. Yr hyn y mae'r Cyngor yn ei ffafrio yw cadw Siambr bresennol y Cyngor ar lawr cyntaf 6-8 Ffordd Llys Nant, os nad yw hynny'n ymarferol, dylid archwilio trefniadau amgen ar gyfer lletya cyfarfodydd y Cyngor Tref.



4. Polisi Cynllunio

- 4.1 Mae Ffigur 2b yn dangos y dynodiadau lleol a fyddai'n gymwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer y safle. Mae Map Cynigion Cynllun Datblygu Lleol Prestatyn a Map Allweddol y Cynllun Datblygu Lleol yn darparu trosolwg o'r dynodiadau tir sy'n berthnasol i'r ardal ehangach. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7), paragraff 2.1.2 yn nodi bod yn rhaid penderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn awgrymu i'r gwrthwyneb. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021 ym mis Mehefin 2013, ac mae'n cynnwys polisiâu lleol sy'n berthnasol i unrhyw gynigion datblygu ar gyfer Tŷ Nant, Prestatyn. Mae polisiâu allweddol sy'n berthnasol i'r safle wedi'u hamlinellu isod, fodd bynnag cynghorir ymgeiswyr i adolygu'r CDLI cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio.
- 4.2 Ystyriaethau perthnasol yw materion a allai fod â pherthnasedd i'r penderfyniad megis cymhwysedd isadeiledd ffisegol (e.e. draeniau cyhoeddus neu systemau dŵr), sŵn neu aflonyddwch o ganlyniad i'r defnydd, cynhwysedd y priffyrdd, cadwraeth natur ac amcanion o ran bioamrywiaeth, risg llifogydd, neu benderfyniadau ynghylch apeliadau blaenorol ac adroddiadau ymchwiliadau cynllunio. Bydd y briff datblygu hwn yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol ar gyfer y safle hwn.



**Terfynau'r Safle
Site Boundaries**

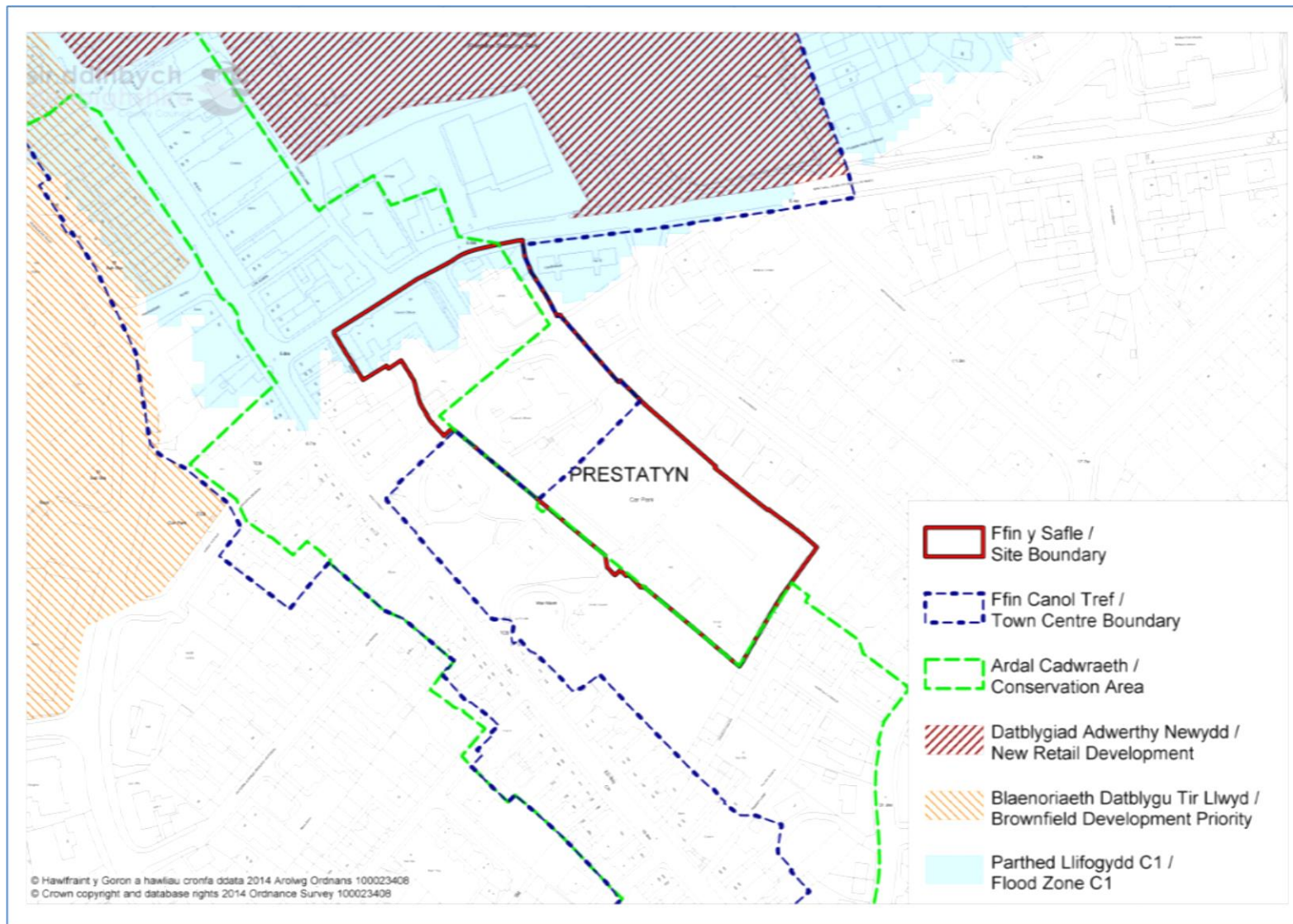
Allwedd:

- Ffin y Safle
- Canol y Dre
- Ardal Cadwraeth
- Adailadau i gael eu disodli/hailddatblygu
- Adailad/ Ffasad i'w gadw
- Tirwedd Presennol
- Lledaeniad Coron Coeden
- Lleoliad Diogelu Gwreiddiau
- Coesyn Coeden
- Rhif Coeden
- Categori Cyflwr Coeden B (Cadw os yn bosob)
- Categori Cyflwr Coeden C

Legend:

- Site Boundary
- Town Centre Boundary
- Conservation Area
- Buildings to be replaced / redeveloped
- Building / Facade to be retained
- Existing Landscape
- Tree Crown Spread
- Root Protection Area (RPA)
- Tree Stem
- Tree No.
- Tree Condition Category B (to be retained if possible)
- Tree Condition Category C

Ffigwr 2b



Briff Datblygu Safle ar ffurf: Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant Prestatyn

- 4.3 Polisi CDLI RD 1 – Y Ffin Ddatblygu: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Prestatyn, h.y. gellir ystyried bod amrywiaeth helaeth o ddefnydd yn addas i'r tir cyhyd â bod meini prawf manwl o ran polisi yn ymdrin â datblygu cynaliadwy a safon dyluniad.
- 4.4 Dylai cynigion datblygu anelu am safon uchel o ddylunio o ran yr amgylchedd adeiledig ac o ran sicrhau'r amgylchedd gorau drwy ddylunio'r dirwedd. Golyga hynny a gallai ymgeiswyr fod eisiau ystyried y materion canlynol (nad yw mewn unrhyw ffordd yn rhestr gynhwysfawr): uchder, maint a ffurf adeiledig, dwysedd y datblygiad, drychiadau'r adeiladau, gweithredu Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy, darparu nodweddion tirwedd gwyrdd a deunydd adeiladu sy'n cyd-fynd â'r ardal o amgylch.
- Er bod y Polisi yn gyffredinol yn ceisio cyflawni dwyseddau ar gyfer datblygiadau preswyl sydd ag isafswm o 35 annedd yr hectar, mae dwysedd y datblygiadau preswyl yn yr ardal ehangach yn sylweddol is na hyn, ac o ganlyniad, efallai y byddai cynigion ar gyfer dwyseddau is yn dderbyniol ar y safle hwn ar yr amod bod modd cyfiawnhau hynny.
- 4.5 Polisi CDLI BSC2 – Blaenoriaeth datblygu tir llwyd: Mae'r polisi hwn yn llywio datblygu mewn Trefi Twf Isaf, megis Prestatyn, tuag at dir a ddatblygwyd o'r blaen, megis y safle hwn.
- 4.6 Polisi CDLI BSC4 - Tai Fforddiadwy: Ar hyn o bryd disgwylir i bob datblygiad o 3 neu fwy o anheddau ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy. Mae'n ofynnol i ddatblygiadau o rhwng 3 a 10 annedd wneud cyfraniad ariannol, tra disgwylir i ddatblygiadau o 10 neu ragor wneud darpariaeth ar y safle. Bydd yr isafswm cyfraniad o 10% yn amodol ar fonitro blynyddol o brisiau gwerthu a gellid ei gynyddu i gyfraniad sydd o leiaf yn 30% yn y dyfodol. Ceir rhagor o fanylion yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor ar Dai Fforddiadwy. Byddai'r Cyngor yn annog cynigion am lefelau uwch o dai fforddiadwy ar y safle hwn.
-

- 4.7 Polisi CDLI VOE 1 – Ardal Gadwraeth: Mae Ardal Gadwraeth Prestatyn yn ffinio i'r gogledd, ac i'r gorllewin. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynigion datblygu yn cynnal, a phan fo modd, yn gwella ar gymeriad a lleoliad yr ardal gadwraeth ac adeiladau rhestredig; yn enwedig o ran effeithiau andwyol posibl ar osodiad Eglwys Crist a Ficerdy Eglwys Crist (sydd ill dau yn Adeiladau Rhestredig Gradd II).
- 4.8 Mae gwerthuso'r cyd-destun lleol yn hanfodol er mwyn canfod a deall y patrwm datblygu hanesyddol a phatrymau nodweddiadol y treflun. Gallai ymarferiad o'r fath gynnwys dadansoddi (nid yw hyn mewn unrhyw fodd yn rhestr gynhwysfawr): dwysedd blociau o adeiladau, mathau o ddatblygiadau a phensaernïaeth; llinellau adeiladau, toeau a strydoedd; golygfeydd allweddol ac eilaidd; gofodau agored pwysig; a thoeau a simneiau. Dylai arfarniad o'r fath lywio unrhyw ddyluniad a gyflwynir fel rhan o gais cynllunio.
- 4.9 Mae'n bwysig asesu cymeriad yr ardal; yn enwedig os bu datblygiadau yn y gorffennol nad oeddent yn cyd-fynd â'r cyd-destun lleol. Dylid gweld hyn fel cyfle i wella'r ardal yn hytrach na chynnal sefyllfa bresennol wael. Byddai'n ofynnol i'r ymgeiswyr drafod cynigion gyda Swyddogion Cadwraeth y Cyngor neu gorff Llywodraeth Cymru, 'Cadw', cyn cyflwyno cais cynllunio.
- 4.10 Polisi CDLI BSC11 - Mannau Hamdden a Mannau Agored: Tra nad oes unrhyw dir ar y safle wedi ei ddynodi ar gyfer mannau hamdden a mannau agored, mae cyfle i wella ar y mannau agored cyhoeddus drwy ddarparu man agored cymunedol wedi ei gynllunio'n dda o fewn y safle, gan gysylltu cerddwyr â'r Stryd Fawr a Ffordd Llys Nant. Gallai hyn ddarparu ffocws ar gyfer y dref, gyda darpariaeth o seddi, gwybodaeth a chelf gyhoeddus o ansawdd uchel. Mae'r polisi hwn yn nodi gofynion y Cyngor ar gyfer darparu mannau agored ar y safle, mewn perthynas â datblygiadau preswyl, ar gyfradd sy'n cyfateb i 2.4 hectar am bob mil o'r boblogaeth, oni bai y gellir dangos ei bod yn anymarferol gwneud hynny, ac os felly bydd angen swm gohiriedig. Yr hyn a gâi ei ffafrio yma fyddai sicrhau cyfraniadau gan unrhyw ddatblygiad preswyl, er mwyn darparu man agored cymunedol / sgwâr



cyhoeddus ar ran ogleddol y safle a fyddai'n caniatáu ar gyfer gwell dyluniad a'r posibilrwydd o ddarparu lle cyhoeddus mwy defnyddiol.

- 4.11 Polisi CDLI BSC12 - Cyfleusterau cymunedol: Bwriad y polisi hwn yw diogelu cyfleusterau cymunedol. Arferai hen adeilad y llyfrgell, ar ran ogledd-ddwyreiniol y safle, fod yn gyfleuster cymunedol, ond derbynnir yn yr achos hwn fod y gwasanaethau a gâi eu darparu yno wedi cael eu hadleoli o fewn Prestatyn a bod parhau i wneud defnydd o'r cyfleuster yn anymarferol ac yn anaddas. Felly, ni fyddai angen darpariaeth arall ar y safle. Byddai'r polisi hwn hefyd yn berthnasol i neuadd bresennol yr eglwys ac i gwt y geidiaid ar ran ddeheuol y safle a dylid cadw'r cyfleusterau hyn neu wneud darpariaeth amgen.
- 4.12 Polisi CDLI PSE3 - Diogelu tir ac adeiladau cyflogaeth: Mae swyddfeydd Tŷ Nant wedi darparu cyflogaeth ers nifer o flynyddoedd, fodd bynnag, mae bellach yn wag ac wedi bod ar y farchnad ers mwy na blwyddyn. Efallai y bydd y cynigion ar gyfer y safle yn cynnwys cadw'r adeilad hwn, fodd bynnag, ni fyddai'r Cyngor yn gwrthwynebu ailddatblygu'r rhan hon o'r safle ar gyfer defnydd arall. Dylid cyflwyno unrhyw gais cynllunio i ddatblygu ar y safle hwn ynghyd â gwybodaeth yn arddangos sut y mae'r cynigion yn cyfrannu at adfywio ac arallgyfeirio economaidd.
- 4.13 Terfyn Canol y Dref - Polisi CDLI PSE 8 / PSE 9: Mae canol tref Prestatyn yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o ddefnydd canol tref yn ogystal â Pharc Manwerthu Prestatyn a agorodd yn 2013. Mae rhan ogleddol y safle wedi ei lleoli o fewn ffin canol y dref. Mae Polisi CDLI PSE 8 yn berthnasol i ddatblygiadau o fewn terfynau canol y dref fel y dengys Mapiau Cynigion y CDLI ac mae Polisi CDLI PSE 9 yn cyfeirio at ddatblygiadau y tu fewn a thu allan i leoliad yng nghanol y dref ond sydd o fewn terfynau datblygu. Gan fod rhan o'r safle wedi'i leoli mewn canol tref dynodedig, mae'r meini prawf fel y maent wedi eu diffinio yn PSE 8 yn berthnasol i'r rhan hon o'r safle. O fewn yr ardal hon, caiff cynigion datblygu eu caniatáu ar yr amod eu bod yn gwella llewyrch a dichonolrwydd canol y dref heb arwain at anghydbwysedd



annerbyniol rhwng defnydd manwerthu a defnydd nad yw ar gyfer manwerthu. Dylid cyflwyno unrhyw gynigion datblygu ynghyd â gwybodaeth sy'n arddangos sut y byddent yn cyfrannu at lewyrch a dichonolrwydd canol y dref ac yn gwella arno.

Byddai Polisi PSE 9 yn berthnasol i weddill y safle. Mae'r polisi'n nodi y caniateir cynigion ar gyfer defnydd adwerthu ar raddfa fechan ar yr amod: (1) eu bod yn llai na 500 metr sgwâr o arwynebedd gros; (2) eu bod yn gwasanaethu'r ardal leol; (3) nad ydynt yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol; ac (4) nad ydynt yn peryglu dichonolrwydd a llewyrch canol trefi neu ganolfannau ardal. Pe bai maint unrhyw uned manwerthu arfaethedig yn fwy nag arwynebedd gros o 500 metr sgwâr, byddai angen defnyddio dull dilyniannol o ddewis safleoedd yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7) paragraff 10.2.11.



Gweledigaeth Ddatblygu

- Creu datblygiad llewyrchus, deniadol sy'n cysylltu ac yn integreiddio gyda chanol tref Prestatyn yn llwyddiannus.
- Darparu dylunio o ansawdd uchel, sy'n parchu ac yn gwella ar yr adeiladau rhestredig pwysig cyfagos ac ar Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn.
- Dylid darparu cymysgedd o wahanol fathau o ddefnydd sy'n gwella llewyrch a dichonolrwydd canol tref Prestatyn drwy sefydlu ffryntiad gweithredol ar hyd Ffordd Llys Nant, a allai gynnwys caffis a bwytai newydd i ychwanegu at ba mor atyniadol yw Prestatyn ac i ategu'r cyfleusterau presennol yng nghanol y dref.
- Gallai'r gymysgedd o wahanol ddefnydd gynnwys manwerthu, masnach, preswyl, hamdden, swyddfeydd, iechyd, addysg a mannau agored cyhoeddus. Dylid cynnwys cyfleusterau gwybodaeth i dwristiaid.
- Dylid cadw a pharhau i ddefnyddio ffryntiad Ffordd Llys Nant a Siambr bresennol y Cyngor os yn bosibl ond mae cyfle am ddylunio arloesol yng ngweddill y safle.
- Y nod yw cael dull integredig i'r parth cyhoeddus, gan gynnwys darparu mannau agored / sgwariau cyhoeddus wedi eu dylunio'n dda ar gyfer ymwelwyr a thrigolion i'w mwynhau ac i fod o gymorth i ddarparu ffocws ar gyfer y dref.
- Bydd bod â chysylltiadau da i gerddwyr, o fewn y safle ac i'r Stryd Fawr ac i Ffordd Llys Nant yn sicrhau bod unrhyw ddatblygiad a wneir yma yn dod yn rhan o ganol y dref.



5. Fframwaith Datblygu

Defnydd a dwysedd tir

- 5.1 Mae ailddatblygu'r safle hwn yn rhoi cyfle ar gyfer cymysgedd o wahanol fathau o ddefnydd, a allai gynnwys defnydd ar gyfer tai, swyddfa, gwesty, hamdden, addysg, iechyd a manwerthu, ynghyd â mannau agored cyhoeddus a gwell cysylltiadau â'r Stryd Fawr. Dylid darparu cyfleusterau gwybodaeth i dwristiaid fel rhan o unrhyw gynllun ailddatblygu. Dylai bod unrhyw ddatblygiad preswyl yn agos at ardaloedd preswyl presennol. Bydd angen ystyried yn ofalus y cydbwysedd rhwng defnydd masnachol a defnyddiau preswyl a byddai'n rhaid ystyried yr effaith unrhyw ddatblygiad masnachol arfaethedig ar amwynder tai presennol ac arfaethedig. Dylai hyn gynnwys agweddau megis sŵn, oriau agor, casglu sbwriel a pharcio ceir. Mae ffin ddwyreiniol y safle'n cynnwys ffiniau cefn y tai ar Rodfa'r Glyn a dylai unrhyw gynigion datblygu sicrhau bod cyn lleied o effaith â phosibl ar breswylwyr. Dylai hyn gynnwys dyluniad gofalus i osgoi edrych drosodd, cyfyngu uchder adeiladau i 2 lawr gyferbyn â'r ffin, a sefydlu math o glustog rhwng unrhyw ddatblygiad newydd a'r ffin ddwyreiniol. Gallai hon fod yn glustog tirwedd a/neu'n fynedfa, a fyddai'n caniatáu cadw mynedfeydd cefn o dai Rhodfa'r Glyn.
- 5.2 Gallai'r man i'r de o'r safle elwa o gael datblygiad o grynsyth a graddfa fwy ac o ddylunio arloesol a allai fodoli'n gyfforddus ochr yn ochr â'r Eglwys, cyhyd â bod uchder yr adeiladau, y toeau, y nenlin, crynsyth a man priodol o amgylch yr adeilad yn cael ystyriaeth.
- 5.3 Efallai mai wedi eu clystyru o gwmpas yr ardal fasnachol bresennol o amgylch Ffordd Llys Nant yw'r lle gorau ar gyfer defnydd manwerthu neu ddefnydd masnachol. Dylai graddfa, crynsyth a ffurf fodoli'n gyfforddus gyda hen Swyddfeydd y Cyngor sy'n wynebu Ffordd Llys Nant. Yr hyn y mae'r Cyngor yn ei ffafrio yw cadw ffryntiad Ffordd Llys Nant a Siambr y Cyngor os oes modd.



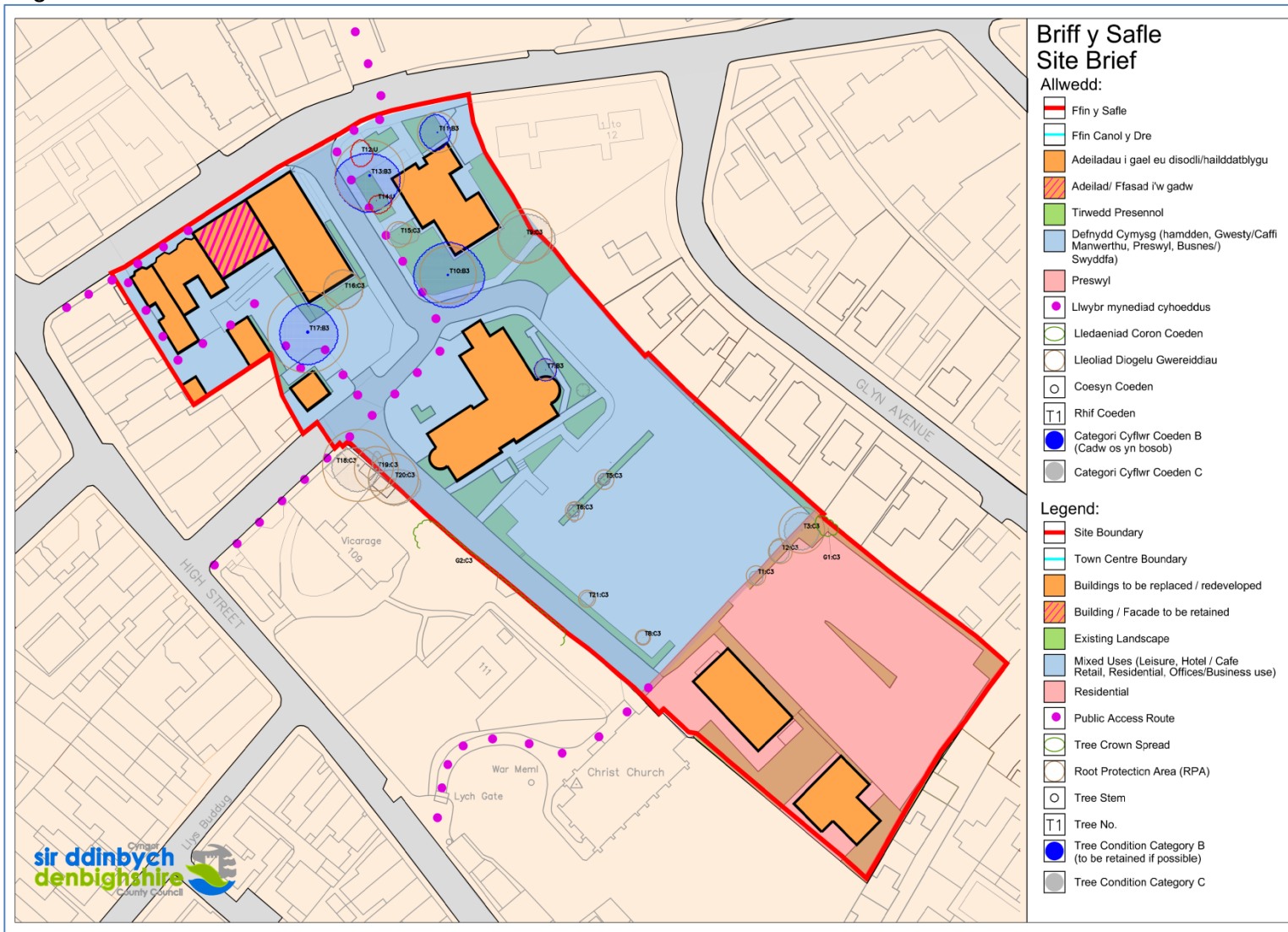
5.4 Mae potensial i gadw ac aildddefnyddio swyddfeydd y Cyngor yn Nhŷ Nant, fodd bynnag, ni fyddai'r Cyngor yn gwrthwynebu eu dymchwel, a fyddai'n caniatáu ar gyfer ailddatblygiad cynhwysfawr o'r safle i ddarparu cynllun o ansawdd uchel sydd wedi ei gysylltu'n well â chanol y dref ac sy'n cyfrannu at ei llewyrch a'i dichonolrwydd.

Mae cyfran fawr o'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddarparu ar gyfer parcio ceir er na fu cymaint o ddefnydd ers cau Swyddfeydd y Cyngor yn Nhŷ Nant. Mae arolygon deiliadaeth parcio a gynhaliwyd ym mis Awst a mis Medi 2014 yn dangos bod cynhwysedd parcio digonol mewn mannau eraill yng nghanol y dref i ddarparu ar gyfer unrhyw barcio a gaiff ei ddadleoli o'r safle hwn. Fodd bynnag, byddai'n rhaid i unrhyw ailddatblygu ar y safle ddarparu digon o lefydd parcio ar gyfer y defnydd newydd yn unol â gofynion y Cyngor. Dylid darparu digon o lefydd parcio a chyfleusterau gollwng / troi gyferbyn â'r Eglwys i ymwelwyr yr Eglwys.

5.5 Mae gan Brestatyn lefel uchel o angen am dai a chymysgedd o dai tref / teras 2 ystafell wely yn bennaf (rhaid yn 3 ystafell wely) fyddai'n fwyaf priodol ar gyfer rhan ddeheuol y safle. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir gynnwys cymysgedd o eiddo rhent yn bennaf gyda rhai eiddo ecwiti a rennir. O ystyried y lefel uchel o angen am dai yn yr ardal, bydd y Cyngor yn gofyn bod isafswm o 20% o dai fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle. Byddai'n ofynnol i unrhyw ddatblygiad preswyl fodloni safonau man y Cyngor a nodir yn Canllawiau Cynllunio Atodol: Safonau Gofod Preswyl.



Ffigwr 3



Egwyddorion Dylunio: Parth Cyhoeddus

- 5.6 Mae angen cadw a gwella ar adeiladau rhestredig a'u gosodiad.
- Yn gyffredinol, nid yw'r man o fewn y safle ar hyn o bryd yn gwella gosodiad yr adeiladau rhestredig i unrhyw raddau sylweddol. Fodd bynnag, mae'r lôn ger yr eglwys a'r ficerdy yn bwysig iawn.
- 5.7 Yr ardal o arwyddocâd uchel, a rhan o osodiad yr Eglwys a'r Ficerdy, yw'r wal derfyn rhwng yr adeiladau hyn a'r maes parcio. Mae'r coed a'r waliau terfyn calchfaen ynghyd â chulni'r ffordd rhwng y wal derfyn a therfyn y maes parcio yn creu cymeriad lled-wledig, sydd yn dal cymeriad hanesyddol Prestatyn a'r rhan hon o'r Ardal Gadwraeth. Mae angen cryfhau a gwella cymeriad yr ardal hon trwy fod â rheolaeth briodol o'r priffyrdd a thrwy dirlunio, gan gynnwys cyflwyno waliau calchfaen, coed a system reoli traffig briodol. Byddai'n cael ei diogelu orau fel mynediad i gerddwyr. Mae angen i unrhyw gynigion ar gyfer defnyddio hyn fel mynediad i gerbydau ystyried y cymeriad arbennig, gosodiad yr eglwys a'r Ficerdy rhestredig a chymhwyso egwyddorion y "Manual for Streets".
- 5.8 Mae'r ffens pyst a phaneli ar hyd y terfyn preswyl dwyreiniol yn lladd y gofod cyhoeddus. Mae angen cryfhau ar ymddangosiad y perimetr hwn naill ai o ganlyniad i ddatblygu priodol, megis datblygiad preswyl, neu drwy dirlunio priodol. Mae angen triniaeth ofalus ar erddi cefn yr adeiladau ar berimetr y safle er mwyn gwella unrhyw fan agored cyhoeddus sy'n ffinio â'r gerddi.
- 5.9 Mae gwella golygfeydd o'r Stryd Fawr i mewn i'r safle, a gwella terfynau bob ochr i'r ffordd, megis plannu coed priodol yn bwysig. Dylai golygfeydd i mewn ac allan o'r safle ddynodi safbwyntiau penodol, a nodweddion o ddiddordeb. Yr olygfa hollbwysig yw honno o feindwr yr Eglwys. Dylid cofnodi hynny mewn unrhyw werthusiad a dylid gwarchod y llinellau safle. Bydd safbwyntiau clystyrog hefyd yn bwysig - er enghraifft y berthynas rhwng yr Eglwys a'r Ficerdy.
- Byddai croeso i integreiddio adnoddau cynaliadwy adnewyddadwy, cyhyd â'u bod yn elfennau pensaernïol sy'n rhannau annatod o'r adeilad. Bydd unrhyw
-

gynigion ailddatblygu'n gorfod dangos dull integredig i ddarparu parth cyhoeddus o ansawdd uchel, wedi'i ddylunio'n dda ar y safle.

Isadeiledd gwyrdd / Mannau Agored

5.10 Gellir cadw'r mannau gwyrdd y tu allan i'r llyfrgell ac atgyfnerthu'r terfyn o goed i greu dolen weledol i ran ddwyreiniol Ffordd Llys Nant. Mae nifer o goed ar ran ogleddol y safle y dylid eu cadw a'u gwarchod ac mae'r rhain wedi eu dangos ar Ffigwr 3: Cynllun Briff y Safle. Nododd yr Arolwg Coed hefyd nifer o goed sy'n cyfrannu at amwynder y safle y dylid eu hintegreiddio yn y dyluniad lle bo hynny'n bosibl, i ddarparu rhywfaint o dirlunio aeddfed. Gellid cyflwyno mannau gwyrdd ar y safle i wella gosodiad yr Eglwys a'r Ficerdy, neu gallai ffurfio rhan o gyfres o sgwariau trefol.

5.11 Dylid ystyried cyfres o sgwariau ffurfiol wedi eu cysylltu â'i gilydd o Ffordd Llys Nant i mewn i'r safle, gyda safon uchel o dirlunio caled a meddal. Mae preswylwyr lleol wedi nodi angen am fan chwarae i blant yng nghanol y dref. Dylid cynnwys hyn yn y ddarpariaeth man agored.

Mae polisi'r Cyngor yn gofyn am gyfraniad gan unrhyw ddatblygiad preswyl tuag at ddarparu mannau agored. Yr hyn y mae'r Cyngor yn ei ffafrio'n gyffredinol fyddai darpariaeth ar y safle, fodd bynnag, byddai cyfraniadau gan unrhyw ddatblygiad preswyl tuag at ddarparu man agored cymunedol / sgwâr cyhoeddus ar ran ogleddol y safle yn well a byddai'n caniatáu ar gyfer gwell dyluniad a'r posibilrwydd o ddarparu lle cyhoeddus mwy defnyddiol. Dylai datblygwyr sicrhau bod trefniadau cynnal a chadw ar waith ar gyfer y man hamdden ac agored a ddarperir.

Ffurf adeiledig a deunyddiau

5.12 Dylai unrhyw ailddatblygu ar ran ogleddol Ffordd Llys Nant atgyfnerthu llinell adeiladu'r stryd. Mae lle i osod y llinell adeiladu ymhellach yn ôl ar hen safle'r llyfrgell, cyhyd â bod triniaeth gadarnhaol i dalcen swyddfeydd y Cyngor. Mae pwyslais fertigol cryf i ffenestri a drysau, sydd yn bwysig a dylid ystyried hynny mewn unrhyw ddatblygiad newydd er mwyn cadw'r rhythm y treflun.



Mae'n hanfodol bod ffryntiad gweithredol gyda graddfa, crynswth a manylder priodol i'r safle ar Ffordd Llys Nant.

- 5.13 Dylai datblygiadau preswyl fod o ansawdd a dyluniad uchel, a dylent adlewyrchu'r enghreifftiau da o dai a geir o ran graddfa, crynswth ac ansawdd pensaernïol ym Rhodfa Mryneithin a Rhodfa Clwyd, er enghraifft. Dylid cael llinell derfyn glir rhwng mannau cyhoeddus a mannau preifat a ffryntiadau sy'n wynebu i mewn i'r safle. Dylai unrhyw dai fforddiadwy fod wedi eu dylunio'n dda o ran deunyddiau a manylion ac ni ddylent fod wedi eu gwahanu'n bensaernïol.
- 5.14 Mae angen i unrhyw adeiladu o'r newydd o fewn y safle adlewyrchu graddfa, uchder a chrynswth yr adeiladau presennol. Gellir ystyried dull dychmygus, ond o fewn cyfyngiadau graddfa, uchder a chrynswth presennol yr adeiladau. Dylid defnyddio deunyddiau addas sy'n adlewyrchu'r cymeriad lleol, ac yn ategu ato.
- 5.15 Mae'n bosibl aildefnyddio'r adeiladau presennol ar Ffordd Llys Nant. Byddai deiliadaeth gymysg - megis bod ag unedau siopau ar y llawr isaf a defnydd preswyl uwch eu pennau, yn cael ei annog. Byddai'r Cyngor yn annog ffryntiadau gweithredol ar lefel y stryd ar hyd Ffordd Llys Nant. Dylid ystyried dull gweithredu tebyg ar gyfer adeiladu newydd ar y safle.

Dymchwel

- 5.16 Byddid yn ystyried bod dymchwel yr hen lyfrgell, Tŷ Nant a'r estyniad modern i Swyddfeydd y Cyngor ar Ffordd Llys Nant yn dderbyniol. Byddai angen caniatâd Ardal Gadwraeth er mwyn dymchwel yr adeiladau hynny o fewn yr Ardal Gadwraeth.



Diogelwch cymunedol

- 5.17 Dylai unrhyw gynigion sicrhau bod mannau cyhoeddus deniadol a diogel yn cael eu creu ynghyd â llwybrau symudiad arbennig ar gyfer cerddwyr a beicwyr gan wneud y mwyaf o wiliadwriaeth naturiol dros y parth cyhoeddus. Lle bo'n briodol dylid mabwysiadu'r mesurau Diogelwch trwy Ddyluniad.

6. Mynediad a Symudiadau

- 6.1 Dylai mynediad i gerbydau fod o Ffordd Llys Nant, gallai fod lle i newid y pwynt mynediad presennol a lle i fod yn hyblyg o ran trefniadau mynediad a chylchrediad mewnol o fewn y safle. Dylai atebion dylunio roi sylw i gyhoeddiad 'Manual for Streets'. Dylai unrhyw gynigion gynnwys cysylltiadau clir, deniadol a diogel i gerddwyr i'r Stryd Fawr ac i Ffordd Llys Nant, gydag arwyddion clir i'r Stryd Fawr. Bydd angen i unrhyw gynnig datblygu gael Asesiad Cludiant. Dylai hwn asesu effaith traffig ac amlinellu sut y byddai cynigion y datblygiad yn lliniaru effaith cludiant drwy amodau a rhwymedigaethau dylunio a chynllunio. Rhoddir arweiniad pellach ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant, Atodiad D (Llywodraeth Cymru).
- 6.2 Dylai'r llwybrau mynediad i gerddwyr o Rhodfa Glyn i safle'r maes parcio fod yn athraidd, wedi eu diogelu a'u gwella. Dylai cynigion ddarparu amodau diogel ar gyfer cerddwyr, beicwyr a'r rhai â nam ar eu symudedd wrth fynd i mewn ac wrth adael y safle a hefyd wrth symud o fewn y safle. Efallai y bydd angen cynnal gwaith yn gwella'r ffordd, yn dibynnu ar natur y cynigion unigol a byddai angen cynnal asesiad o'r cynnydd posibl o ran traffig o ganlyniad i'r datblygiad. Dylid trafod trefniadau mynediad a gwaith i wella'r ffordd gydag Adran Priffyrdd y Cyngor. Mae preswylwyr wedi mynegi pryderon am y fynedfa gyfredol o Rhodfa'r Glyn i Ffordd Llys Nant. Fel rhan o Gam 2 Parc Manwerthu Prestatyn, bydd maint y cylchfan yn lleihau; croesfan sebra ar draws mynedfa'r parc; a chroesfan pâl yn cael ei osod ar Ffordd Llys Nant ger y cylchfan.



- 6.3 Mae canllawiau pellach ynglŷn â'r gofynion parcio wedi eu hamlinellu yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor: Gofynion parcio mewn Datblygiadau Newydd. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad newydd ar y safle gael digon o fannau parcio i fodloni'r gofynion gan y defnyddiau newydd, yn unol â safonau mabwysiedig y Cyngor. Dylai hyn gynnwys darpariaeth parcio beiciau. Dylid cael digon o gyfleusterau parcio a gollwng / troi, gyferbyn â'r Eglwys i ymwelwyr yr Eglwys.
- 6.4 Yn unol â Pholisi CDLI RD1, dylai cynigion datblygu sicrhau mynedfa ddiogel ac addas i bobl anabl, cerddwyr a beicwyr. Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn amlinellu y dylai mynedfa ystyried yr holl bobl y gallai gael eu heffeithio gan y datblygiad. Mae hyn yn cynnwys pob grŵp oedran a phobl â nam ar y synhwyrâu ac anabledau dysgu. Mae Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014) tudalen 18 ac adran 5.3 yn rhoi rhagor o arweiniad ynghylch mynedfa gynhwysol. Mae Adran 7 Canllaw Cynllunio Atodol Parcio mewn Datblygiadau Newydd y Cyngor (2014) yn amlinellu gofynion hygrychedd pobl anabl.

7. Ystyriaethau Pellach

Ystyriaethau o ran risg llifogydd

- 7.1 Mae rhan fechan o ran ogleddol y safle o fewn Parth Risg Llifogydd C1 ar Fap Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd. Mae Parth C1 yn dynodi ardaloedd gorlifdir sydd wedi eu datblygu gydag isadeiledd sylweddol, gan gynnwys gwahanol fathau o amddiffynfeydd rhag llifogydd. O ganlyniad, gellir datblygu ond bydd yn amodol ar gymhwyso profion cyfiawnhau ac ar ba mor dderbyniol yw'r goblygiadau ar gyfer mathau penodol. Gellir canfod gwybodaeth fanwl ynglŷn â phroffion cyfiawnhau a meini prawf derbynioldeb



yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Llywodraeth Cymru: Datblygu a Risg Llifogydd, paragraffau 6-7 ac Atodiad 1. Dangosir y rhan fwyaf o'r safle o fewn Parth Llifogydd A – ardal yr ystyrir bod iddi ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol na lifogydd llanw.

- 7.2 Cynhaliwyd asesiad o oblygiadau llifogydd ar gyfer y safle ac mae ar gael ar gais.
- 7.3 O ran risg llifogydd, gellir categorïddio'r mathau o ddatblygiad yn fras fel (1) Gwasanaethau Brys (e.e. ysbytai, gorsaf dân), (2) Datblygiad sy'n Agored iawn i Niwed (e.e. adeiladau cyhoeddus, pob eiddo preswyl), a (3) Datblygiad sy'n Llai Agored i Niwed (e.e. diwydiant cyffredinol, manwerthu, meysydd parcio). Er nad yw'r canllawiau cynllunio cenedlaethol yn gwahardd datblygu sy'n agored iawn i niwed mewn Parth C1, mae'n rhaid i gynigion datblygu gydymffurfio â'r meini prawf a osodwyd yn Nodyn Cyngor Technegol 15, ac ystyrid unrhyw gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru fel ystyriaeth berthnasol.

Archeoleg

- 7.4 Mae'n hysbys bod yn yr ardal hon o Brestatyn olion o gymunedau helwyr-gasglwyr Mesolithig. Yn ystod datblygu hen safle 'Kwik Save' darganfuwyd tystiolaeth o domenydd cregyn ac offer carreg sy'n dangos bod pobl yn manteisio ar yr adnodd arfordirol hyd yn oed saith neu wyth mil o flynyddoedd yn ôl. Pan ddatblygwyd swyddfeydd Tŷ Nant daethpwyd o hyd i aelwyd bosibl yn dyddio o'r cyfnod hwn. Nid yw'n glir pa olion allai fod yn weddill ar y safle ac mae'n debygol y byddai angen gwerthuso hynny fel cam cyntaf cyn penderfynu er mwyn asesu archeoleg bresennol y safle. Gofynnir i ddatblygwyr gysylltu ag Archeolegydd y Sir ynglŷn â'r gwerthusiad cyn penderfynu a mesurau posibl i ddiogelu neu wella nodweddion sydd o ddiddordeb archeolegol pe bai angen. Dylid ymgynghori ag Ymddiriedolaeth Archaeolegol Powys cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio o fewn y safle.

Draenio

- 7.5 Dylai datblygiadau gynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy i gyfyngu

Briff Datblygu Safle ar ffurf: Tŷ Nant, Ffordd Llŷs Nant Prestatyn



ar ddraenio tir ac i atal dŵr ffo rhag llifo i garthffosydd ac achosi llifogydd dŵr wyneb.

Adeiladu

- 7.6 Bydd y Cyngor yn gofyn bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu yn cael ei gyflwyno gydag unrhyw geisiadau cynllunio, a fyddai'n mynd i'r afael â materion megis oriau gwaith ar y safle, danfon deunyddiau, sŵn ac aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd y Cyngor hefyd yn disgwyl i unrhyw ddatblygwyr ymrwymo i gytundebau llafur / hyfforddiant lleol ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Y Gymraeg

- 7.7 Yn unol â Pholisi CDLI RD5, efallai y bydd y Cyngor yn dweud bod angen cyflwyno Asesiad o Effaith Cymunedol ac Ieithyddol i gyd-fynd â cheisiadau cynllunio, yn dibynnu ar raddfa a math y datblygiad arfaethedig. Caiff arweiniad pellach ei ddarparu yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2014). Mae twf wedi bod yn nefnydd o'r iaith ym Mhrestatyn rhwng cyfrifiad 2001 a 2011, ac mae hyn oherwydd ysgolion lleol a gweithgareddau cyfrwng Cymraeg. Mae cyhoeddiadau diweddar wedi'u gwneud bod Canolfan Iaith Gymraeg wedi'i chynnig ar gyfer y dref, a fydd yn ganolbwynt i ddysgu Cymraeg yng ngogledd y Sir ac yn gefnogaeth i dros 2700 o breswylwyr presennol (15%) sydd eisoes yn siarad Cymraeg yn y dref.

Bydd disgwyl i ddatblygwyr ddarparu arwyddion deunydd hyrwyddo dwyieithog a defnyddio enwau Cymraeg sydd â chysylltiad lleol ar gyfer y stryd a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd ar y lleiaf.

7.8 Ymgynghori

Nid yw System Cynllunio Cymru ar hyn o bryd yn cynnwys gofyniad statudol i wneud ymgynghoriad cyn gwneud cais gydag ymgynghoreion allweddol, a'r gymuned leol. Fodd bynnag, yn sgil sensitifrwydd y safle hwn, bydd gofyn i unrhyw ymgeisydd ymgysylltu â'r gymuned leol gyfagos, gan gynnwys



grwpiau anabledd, cynghorwyr ward a'r Cyngor Tref. Dylid ystyried unrhyw sylwadau lleol yn y broses cyn gwneud cais hon wrth ddylunio'r cynllun.

Cysylltiadau

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Rheoli Datblygu
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706727
E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Datblygiad Economaidd a Busnes
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706860
E-bost: datblygiad.economaidd@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Cynllunio Strategol a Thai
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706916
E-bost: cdll@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Priffyrdd a Gwasanaethau Amgylchedd
Adran Priffyrdd a Chludiant
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706882
E-bost: priffyrdd@sirddinbych.gov.uk

