PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 21st Ebrill 2004
Eitem: 2

DEDDF CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1990
CYNLLUNIO TREF A GWLAD (DATBLYGIAD CYFFREDINOL) GORCHYMYN 1995 - HYD HEDDIW
DEDDF CYNLLUNIO A IAWNDAL 1991
RHEOLIAD HYSBYSEBU CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1994
DEDDF CYNLLUNIO (ADEILADAU RHESTREDIG A CHADWRAETH) 1990
CEISIADAU AM GANIATAD DATBLYGU

Adroddiadau ac argymhellion gan Swyddogion i'w hystyried a'u datrys gan Awdurdod Cynllunio'r Sir.

Bydd pob cais am y cynigion a nodir yn yr adroddiad hwn ar gael i'w archwilio gan Aelodau o'r Pwyllgor cyn ac yn ystod y cyfarfod lle ystyrir y ceisiadau.

Gellir gweld y Papurau Cefndir i bob cais, gan gynnwys ffurflenni, cynlluniau, gohebiaeth, Cynllun Datblygiad a dogfennau arweiniad yn ystod yr oriau swyddfa arferol.

COPIAU ATODIADAU AR GAEL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 21 EBRILL 2004
Eitem: 3

MATERION GORFODI

ENF/2004/33 Eryrys

ENF/2004/35 Rhuthun

ENF/2003/58 Y Rhyl

ENF/302/00/N Y Rhyl

C43/2004/05 Prestayn

ENF/2004/34 Melyd, Prestatyn

COPIAU ATODIADAU AR GAEL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

Schedule of Areas (excluding distributor road and school access)

Masterplan Area (including Rhodfa-maen-gwyn site)	18.0Ha
School (excluding extension area)	2.3Ha
Community Centre	0.4Ha
Public Open Space (excluding nature conservation area)	2.7Ha
Residential (including roads serving residential area)	11.1Ha
Non-developable areas (link road, school access, nature conservation area)	1.5Ha

- Masterplan area
- Area with planning permission for 90 dwellings
- Primary school site
- Potential extension of school site to create secure rear gardens of existing houses
- Site for community centre
- Public open space
- Sports facilities (including dual use) and play areas
- Nature conservation area
- Existing hedges retained
- Watercourse - banks eased
- Long views to countryside
- Bridges over stream
- Pedestrian/cycle links
- Pedestrian Routes
- Access to school and community centre
- Principal Route through site - boulevard with central 2m wide plated verge,3m carriageways either side 2m footways to both sides
- Residential Roads (5.5m wide with footways either side)
- Shared surfaces (3.5 - 6m wide)
- Realignment of Dyserth Road
- Alterations to existing junctions on Dyserth Road
- Potential bus route through site
- Emergency vehicle/ pedestrian access only
- Potential Road Closure
- Frontage development - Main elevations and habitable room windows overlook to provide natural surveillance
- Views to focal points within layout
- Focal points within the layout
- Possible site for pumping station to be investigated
- Existing gas main retained on current alignment
- Existing gas main diverted

SOUTH-EAST RHYL MASTERPLAN OPTION B

Drawing no. WE/C1280-008
Scale 1:1250 @ A1; 1:2500 @ A3

Nathaniel Lichfield & Partners
Development Planning Urban Design Economics

PWYLLGOR CYNLLUNIO
21AIN EBRILL 2004
EITEM AGENDA RHIF 4

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
PRIF ARDAL DDATBLYGU DE DDWYRAIN Y RHYL - POLISI PRIF ARDAL DDATBLYGU 1
PRIF GYNLLUN AC YMARFER DYLUNIO TREFOL

1. CYFLWYNIAD

1.1 Mae Polisi Prif Ardal Ddatblygu 1- Prif Ardal Ddatblygu De Ddwyrain y Rhyl - y Cynllun Datblygu Unedol yn dyrannu tua 200 o anheddau mewn datblygiad o natur drigiannol yn bennaf, ac yn cynnwys ysgol gynradd, canolfan gymunedol, man agored a hamdden, ffyrdd ac ardal gwarchodaeth natur.

1.2 Er mwyn gwella ansawdd y datblygiad yn gyffredinol ac yn enwedig yn ei ddyluniad trefol, mae Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol) a'r prif dirfeddiannwr / datblygwr (Anwyl) wedi cyd gomisiynu ymgynghorwyr dylunio trefol i argymell cynigion er mwyn arwain y datblygiad yn y dyfodol gan dalu sylw i'r:

- prif gynllun / gosodiad a defnydd tir

- egwyddorion a datganiad y dyluniad trefol.

1.3 Mae canlyniadau'r ymarfer bron â bod yn barod. Mae'r cynigion ar gyfer y prif gynllun a baratowyd gan yr ymgynghorwyr ynghlwm yn Atodiad 1. Mae hyn yn cynnwys safle Rhodfa Maen Gwyn sydd â chaniatâd cynllunio ar gyfer 90 anheddle ac sydd wedi'i gynnwys yn ardal y prif gynllun – cyfanswm o 290 anheddle. Bydd lluniad o ddyluniad trefol yn dilyn fel papurau atodol cyn i'r Pwyllgor gyfarfod.

1.4 Cafodd y rhain eu paratoi ar gyfer eu hystyried gan Aelodau'r Cyngor Sir ac yna gan Gyngor Tref y Rhyl cyn i gais cynllunio gael ei gyflwyno.

1.5 Gwahoddir sylwadau'r Aelodau. Dylai'r Aelodau fod yn ymwybodol mai ymarfer i edrych ar y trefniadau dylunio mewnol yn unig yw hwn. Yn amlwg bydd unrhyw gais cynllunio a fydd yn dilyn angen gwybodaeth ychwanegol megis – asesiad effaith traffig, asesiad effaith amgylcheddol ayb.

1.6 Defnyddiwyd Dull Tîm Datblygu a bu gwasanaethau perthnasol eraill â rhan gynnar yn trafodaethau, sef Cludiant ac Isadeiledd, Diwylliant / Hamdden a Chefn Gwlad, Dysgu Gydol Oes a Gwasanaethau Datblygu. Maent yn cefnogi'r cynigion mewn egwyddor.

2. CEFNDIR

2.1 Ansawdd yr amgylchedd adeilieidg yw un o ganlyniadau pwysicaf y broses cynllunio defnydd tir ac mae o ddiddordeb sylweddol i'r holl fudd-deiliaid – yr Awdurdod Cynllunio Lleol, datblygwyr ac wrth gwrs, trigolion y stâd – y cwsmeriaid. Yn ogystal, mae hyn yn unol ag ymgyrch debyg i wella ansawdd dylunio a datblygu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, sy'n cefnogi'r prosiect.

2.2 Dylai'r Aelodau hefyd fod yn ymwybodol y rhannwyd Holiadur i dros 1,200 o ddeiliaid tai ar ystadau bychan / mawr a adeiladwyd ers 1996. Roedd hyn er mwyn cael gwybodaeth ynghylch y deiliaid yn gyffredinol ond hefyd er mwyn cael eu sylwadau ynghylch y stadau'n benodol – ansawdd y datblygiad, adnoddau, problemau, gwelliannau.

2.3 Adroddir yn ôl ar yr ymarfer hwn mewn cyfarfod pellach o'r Pwyllgor hwn fel rhan o ymrwymiad parhaus i wella (i) canolbwynt ar y cwsmer a (ii) ansawdd y datblygiad.

3. GOSODIAD Y PRIF GYNLLUN A DYLUNIAD TREFOL

3.1 Isod mae'r prif gynigion a'r egwyddorion sydd y tu ôl i'r prif gynllun / gosodiad a ddarparwyd gan yr ymgynghorwyr – Nathaniel Linchfield & Partners – sydd wedi darparu'r datganiad canlynol.

3.2 Bwriad y prif gynllun yw gosod fframwaith ar gyfer dyluniad y datblygiad, gan adeiladu ar y gwersi a ddysgwyd o ddatblygiadau blaenorol yn y Rhyl a'r ymarfer gorau presennol mewn dylunio trefol.

3.3 Datblygwyd y dull yn gyffredinol drwy asesu'r safle a'r ardal gyfagos, gwerthfawrogi'r cyd destun polisi cynllunio a chyflwr y farchnad leol yn ogystal â gwerthfawrogi disgwyliadau'r gymuned leol.

3.4 Mae gosodiad y prif gynllun yn ceisio elwa ar y nodweddion a'r topograffeg naturiol presennol. Yn benodol bydd y nant yn cael ei chadw fel nodwedd ganolog mewn parc hir a fydd yn rhedeg drwy'r safle; mae'r gosodiad hefyd yn ceisio cadw'r cysylltiad gweledol rhwng y safle a'r tirlun o amgylch drwy sicrhau golygfeydd pell at Fryniau Clwyd.

3.5 Mae elfennau Allweddol cynigion y prif gynllun yn cynnwys:

- Digon o dir ar gyfer o leiaf 290 o gartrefi newydd i ateb y diffyg tai yn y Rhyl a chymysgedd o gartrefi newydd o wahanol faint, rhai ohonynt yn cyfrannu tuag at anghenion tai fforddiadwy
- Tir ar gyfer ysgol gynradd newydd a chanolfan gymunedol gyda'r potensial o ddefnydd deuol o'r adnoddau yn agos at y trigolion presennol
- Adnoddau ar gyfer darpariaeth hamdden anffurfiol a ffurfiol at wasanaeth y trigolion newydd
- Strategaeth mynediad a symudiad a fydd yn gwneud y gorau o'r potensial ar gyfer gwella cysylltiadau presennol a chreu rhai newydd drwy ddarparu ffordd yn cysylltu Bro Deg a Ffordd Dyserth a fydd yn galluogi gwella cyfliniad

Ffordd Dyserth ac yn lleihau'r pwysau ar y cyffyrdd presennol, gan ddarparu cysylltiadau cerdded a beicio newydd ar draws y safle ac yn annog estyniad o'r gwasanaethau bws presennol.

- Cynllun sy'n hybu datblygiad, dyluniad a gosodiad o ansawdd uchel, arloesol ac sy'n cydweddu â'i gyd destun a chyfarfod ag amcanion dylunio Nodyn Cyngor Technegol 12 gan adeiladu ar nodweddion tirlun a threflun amlwg, positif lleol, i greu lle neilltuol gyda strwythur trefol trefnus.
- Gosodiad a fydd yn lleihau'r cyfleon i droseddu gan sicrhau diffyniad clir o fannau cyhoeddus a phreifat gyda ffenestri'r aneddleoedd wedi'u lleoli er mwyn medru cadw gwyliadwriaeth naturiol o fannau cyhoeddus a llwybrau a sicrhau'r lefelau priodol o barcio diogel tra'n lleihau gymaint â bo modd effaith parcio o flaen tai ar dir blaen allweddol.

4. EGWYDDORION ARWEINIOL

4.1 Mae'r egwyddorion arweiniol sy'n sail i'r strategaeth dylunio a phrif gynllun yn disgyn i dri chategori eang:

Mynediad a Symudiad

Amcan y prif gynllun yw darparu cysylltiadau digonol â'r ardal drigiannol er mwyn creu strwythur rhyng-gysylltiol trefol mewn ardal y gall cerddwyr, beicwyr a defnyddwyr cludiant cyhoeddus ei defnyddio. Cynigir hierarchaeth nodweddiadol o strydoedd er mwyn helpu i sefydlu gosodiad clir. Cynigir nifer o gyffyrdd ac amrywiaethau mewn cyfliniad fel mesuriadau tawelu traffig er mwyn ei arafu drwy ardal y prif gynllun.

Strategaeth Tirlunio

Mae'r prif gynllun yn cynnig integreiddio'r nodweddion naturiol presennol ble bynnag bo hynny'n ymarferol a bod y datblygiad yn elwa ar y diddordeb gweledol ac ecolegol allai fod yn gysylltiedig â Nant Aberkinsey. Mae elfennau allweddol y strategaeth tirlun yn cynnwys creu goriad wedi'i dirlunio oddi ar

Ffordd Dyserth a lôn ffurfiol gyda choed o bopty ar y prif lwybr trwodd.

Strategaeth Dylunio Trefol

Bwriedir y bydd hierarchaeth glir o strydoedd a mannau agored gyda nodweddion gwahanol i annog pendantrwydd a chreu ardal o dai gyda theimlad penodol o le. Dylid lleoli adeiladau nodedig ar groesffyrdd allweddol i ddal golwg a chreu diddordeb gweledol. Anogir sefydlu ffrynt ddatblygu parhaus fel y bo'n bosibl er mwyn diffinio mannau cyhoeddus a phreifat. Bydd cynnwys ardaloedd o wahanol ddwysedd, gyda chymysgedd o fathau o dai, yn dal diddordeb gweledol ac yn creu ardaloedd o gymeriad a hunaniaeth bendant.

5. ASESIAD

5.1 Bu swyddogion yn gweithio gyda'r datblygwyr a'r ymgynghorwyr i symud y datblygiad yn ei flaen a bydd gobeithio, yn newid sylweddol o gynlluniau ystâd blaenorol. Y bwriad yw ceisio symud i ffwrdd o gynllun yn seiliedig ar beirianneg car a ffyrdd at ddulliau mwy addas – gan ddarparu amgylchedd mwy anffurfiol ond sydd hefyd yn ddiogel a deniadol.

5.2 Mae'r nodweddion yn cynnwys -

- amrywiaeth o fathau, grwpiau a dwysedd tai
- darpariaeth lawn o fannau agored
- dod â'r ysgol, y ganolfan gymunedol, cae chwarae ac ardal gemau aml ddefnydd ffurfiol a pharcio – yn y pen gorllewinol – at eu gilydd er mwyn galluogi defnydd ar y cyd, cynnar ac effeithiol o'r adnoddau ayb.
- ardal 'parc' ganolog heb ei datblygu ar gyfer hamddena'n anffurfiol – yn ogystal â mannau chwarae lleol gydag offer a mannau cymdogol lleol gydag offer ledled y datblygiad arfaethedig
- gosodiad ffordd effeithiol ond eto'n fwy anffurfiol

6. CASGLIADAU

6.1 Ar y cyd â, a chyda chefnogaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru, mae hwn yn brosiect arloesol ble mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r datblygwyr wedi cyd gomisiynu ymarfer gyda'r bwriad o wella -

- y broses o symud y cynigion yn eu blaen
- y cynnyrch h.y. amgylchedd yr adeiladu.

6.2 Mae'r agwedd eang a'r gosodiad yn cael eu cefnogi gan y swyddogion.

6.3 Os oes gan yr Aelodau bryderon sylweddol ynghylch y cynigion hyn dylent gael eu codi cyn bod unrhyw gais cynllunio'n cael ei gyflwyno.

6.4 Gwahoddir sylwadau'r Aelodau ar yr ymarferiad er mwyn, gobeithio, gwella ansawdd y datblygiad yn y pen draw. Efallai y dymunai'r Aelodau gyflwyno sylwadau mewn sawl ffordd – trafodaeth ffurfiol mewn Pwyllgor neu yn anffurfiol gyda swyddogion ayb.

7. ARGYMHELLIAD

7.1 (i) cefnogi'r dull cyffredinol fel sail ar gyfer cyflwyno cais cynllunio – ym amodol ar drafodaethau neu ddiwygiadau.

(ii) gwahodd sylwadau Cyngor Tref y Rhyl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
21ain Ebrill 2004
EITEM RHIF 5

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

DIWEDDARIAD PENDERFYNIADAU APÊL

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Rhoi gwybod i'r aelodau am benderfyniadau apeliadau diweddar.

2. CEFNDIR

2.1 Mae'r adroddiad ar y cynllun a threfniadau dirprwyo a ystyriwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ar 31ain Hydref 2001, ac a gafodd ei gymeradwyo'n ddiweddarach yng nghyfarfod y Cyngor Sir ar 27ain Tachwedd 2001, yn cynnig y dylai crynodeb o benderfyniadau apêl gael eu cyhoeddi'n chwarterol mewn ffurf benodol. Mae'r penderfyniadau a gafwyd yn ystod y cyfnod Ionawr 2004 – Mawrth 2004 yn yr atodiad ynghlwm.

2.2 Ar gais yr Aelodau rydym hefyd wedi cynnwys colofn yn dangos lefel y penderfyniad gwreiddiol (Pwyllgor neu Ddirprwyedig) ac argymhelliad y swyddog.

2.3 Er ein bod yn fodlon ateb cwestiynau ynghylch penderfyniadau apêl yn y Pwyllgor Cynllunio dylech gysylltu gyda Mark Dakeyne neu Ian Weaver cyn y cyfarfod os ydych yn dymuno trafod manylion.

Mae'r adroddiad hwn er gwybodaeth i'r Aelodau.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

COPIAU ATODIAD AR GAEL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Hysbysu'r Aelodau o ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliadau Safle y gofynnir amdanynt gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

2.1 Ar ôl ymgynghori gydag Adran Clerc y Sir, penderfynwyd mai **dydd Gwener 30ain Ebrill 2004** (yn y bore) yw'r mwyaf addas. Mae'r dyddiad hwn yn cael ei gadw am y tro.

2.2 Fe'ch hysbysir felly, y bydd unrhyw ymweliadau safle a drefnir heddiw yn cael eu cynnal ar **ddydd Gwener 30ain Ebrill 2004**

3. AELODAETH Y PANEL YMWELIAD SAFLE

3.1 Bydd hyn yn dibynnu ar Gydbwysedd Gwleidyddol (3 chynrychiolydd o'r Grwp Annibynnol gan gynnwys Cadeirydd ac Is Gadeirydd y Pwyllgor, 2 Llafur, 2 Plaid Cymru ac 1 Cynghrair Ddemocrataidd Cymru) ynghyd â'r Aelod(au) Lleol perthnasol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 **Fod yr Aelodau'n cytuno i gynnal Ymweliadau Safle ar ddydd Gwener 30ain Ebrill 2004 (yn y bore)**

Penderfyniadau a wnaed gan y Pennaeth Gweithredol Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd o dan Bwerau Dirprwyedig 1af - 31ain Mawrth 2004

Eitem er gwybodaeth

Mae hon yn rhestr o geisiadau lle gwnaed y penderfyniad eisoes dan bwerau dirprwyedig. Os ydych chi'n dymuno trafod y cais/penderfyniad, cysylltwch â'r Swyddog fu'n ymwneud â'r cais os gwelwch yn dda.

MATHAU O BENDERFYNIAD

CANIATÁU (GRANT)	**- caniatáu caniatâd cynllunio**
GWRTHOD (REFUSE)	**- gwrthod pob math o gais**
CYMERADWYO (APPROVE)	**- cymeradwyo materion neu amod a neilltuwyd**
CANIATÂD (CONSENT) -	**caniatáu caniatâd adeilad rhestredig, ardal gadwraeth neu ganiatâd hysbyseb**
BARNU (DEEMED)	**- nid yw'n ofynnol cael caniatâd hysbyseb**
DIM GWRTHWYNEBIAD (NO OBJ)	**- dim gwrthwynebiad i waith ar goeden/coed mewn ardal gadwraeth**
NID YW'N OFYNNOL (NOT REQ)	**- nid yw'n ofynnol cael caniatâd ar gyfer y gwaith arfaethedig**
PENDERFYNWYD (DETERMIN)	**- penderfynwyd nad yw'n ofynnol cael cymeradwyaeth o flaen llaw neu'n cael ei ganiatáu pan benderfynir ar y cais (rhai gweithiau telecom a gwaith amaethyddol penodol)**
DATBLYGIAD A GANIATEIR (P DEV)	**- canfuwyd fod y cais yn ddatblygiad a ganiateir ar ôl derbyn y cais**
TYNNWYD YN ÔL (WDN)	**- tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd**
ANNILYS (INVALID)	**- canfuwyd fod y cais yn annilys**
ARDYSTIO (CERTIFY)	**- cyflwynwyd tystysgrif defnydd cyfreithlon**
G ARDYSTIO (RCERTIFY)	**- gwrthodwyd cyflwyno tystysgrif defnydd cyfreithiol**

COPIAU ATODIADAU AR GAEL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor