

Brîff Datblygu Safle Drafft:

Cae Ffyddion, Dyserth

Prif Ddogfen



This is an extract of the millennium map™ which is copyright Getmapping Plc

Cynllunio Strategol a Thai
DYDDIAD Gorffennaf 2015

Cynnwys

1. Cyflwyniad
2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi
3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle
4. Polisiâu Cynllunio
5. Gwerthuso a Gofynion y Safle
6. Egwyddorion Dylunio
7. Cysylltiadau

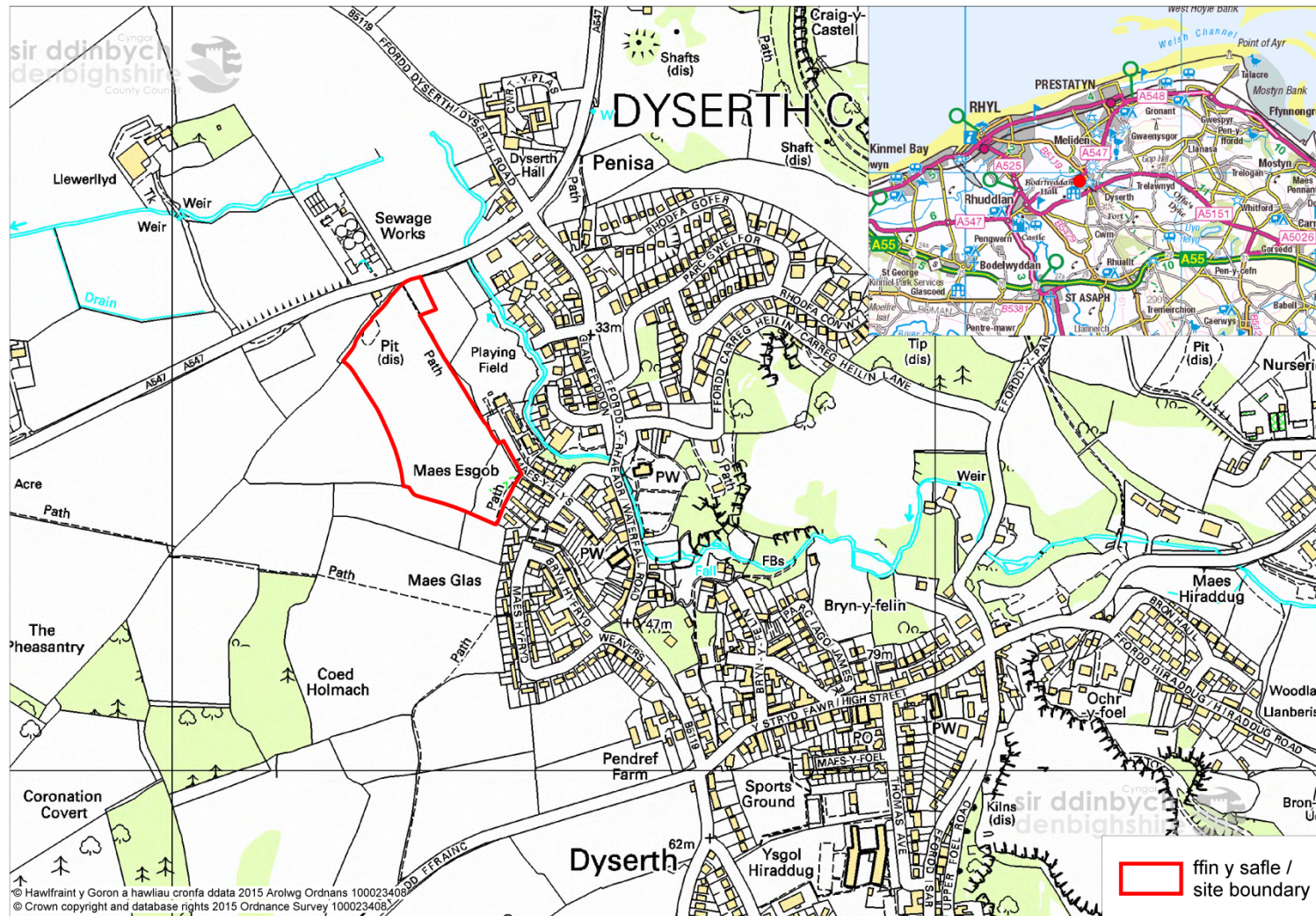
Atodiadau

- 1 Dyluniad Mynediad Priffordd
- 2 Fformiwla Cyfraniadau Addysg

- Ffig 1 Lleoliad y Safle
Ffig 2 Polisiâu CDLI Perthnasol
Ffig 3 Map Llifogydd

Llun ar y Clawr: 'Dyserth' (Golygfa o'r awyr, 2009)

Figwr 1: Lleoliad Safle Datblygu Cae Ffyddion, Dyserth



1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r briff datblygu safle hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n ymhelaethu ar bolisiâu neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau yw cynnig canllawiau manwl i gynorthwyo aelodau'r cyhoedd, Aelodau'r Cyngor, datblygwyr posibl a Swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio yn y dyfodol, ac wrth geisio llunio penderfyniad yn eu cylch.

2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi

- 2.1 Cymeradwywyd y briff datblygu safle hwn yn ffurfiol i ymgynghori yn ei gylch yn gyhoeddus gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 15th Gorffennaf 2015.
- 2.2 Nid yw Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor yn rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LIC) wedi cadarnhau y gellir trin CCAau fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), wrth i'r ACLI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.
- 2.3 Mae'r ddogfen hon wedi'i pharatoi yn unol â'r polisi cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), a dogfennau canllawiau wedi'u darparu gan Lywodraeth Cymru.

3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle

- 3.1 Mae Dyserth i'r gogledd o Sir Ddinbych, i'r tir o brif drefi'r Rhyl a Phrestatyn. Mae wedi ei leoli tua 5km i'r gogledd o gefnffordd yr A55, y prif goridor trafnidiaeth yng Ngogledd Cymru. Nododd cyfrifiad 2011 bod 2,270 o bobl yn

byw yn Nyserth. Mae Dyserth wedi'i nodi fel pentref yn hierarchaeth anheddiad Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLI) mewn perthynas â thai ychwanegol arfaethedig yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae Dyserth yn cynnig amrywiaeth o gyfleusterau a gwasanaethau yn cynnwys ysgol gynradd, man cyflogaeth ac amrywiaeth o siopau.

3.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl gorllewinol Dyserth ac wedi'i amgylchynu gan gaeau agored i'r gorllewin a'r de-orllewin, defnydd preswyl i'r dwyrain a'r de-ddwyrain, a chae chwarae i'r gogledd-ddwyrain. Mae'r ffin ogleddol wedi'i diffinio gan yr A547. Yn syth i'r dwyrain mae llwybr cyhoeddus a chae chwarae agored, lle mae'r safle yn mynd ar lethr o'r gogledd i'r de. Mae'r safle wedi'i ffinio gan wrych i'r gogledd o'r safle (ger yr A547). Mae'r safle yn ymestyn i tua 3.4ha ac wedi'i ddynodi ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021. Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol a heb ei ddatblygu o'r blaen.

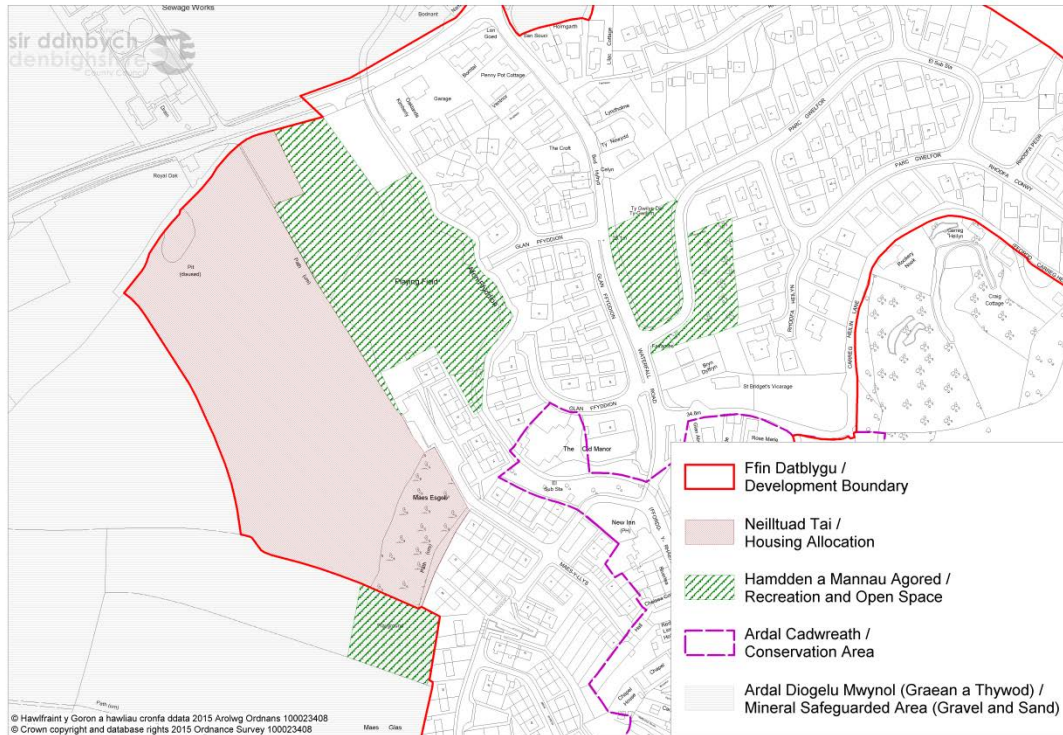
3.3 Mae'r safle y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy ond yn weladwy ohoni. Mae'r AHNE yn gorwedd i'r dwyrain o Ddyserth ar dir sylweddol uwch na'r safle a dylid ystyried effaith weledol y datblygiad ar y golygfeydd o'r AHNE yn ofalus.

3.4 Mae gwasanaethau bws rheolaidd i Ddyserth yn ystod y dydd, gan gysylltu gyda Gorsaf y Rhyl (tua 7km), Gorsaf Prestatyn (tua 5km), a'r holl aneddiadau mwy yn Nyffryn Clwyd.

4. Polisiâu Cynllunio

4.1 Mae Ffigur 2 yn dangos polisiâu lleol a allai fod yn rhan o'r ystyriaethau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer y safle. Gweler Map Cynigion y CDLI ar gyfer Dyserth a Map Allweddol y CDLI i gael trosolwg o'r polisiâu cynllunio sy'n berthnasol i'r ardal ehangach.

4.2 Ffigur 2: Polisiâu lleol sy'n berthnasol i ddatblygu ar y safle



4.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 7), 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 materol yn nodi i'r gwrthwyneb. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol 2006-2021 (CDLI) Sir Ddinbych ym mis Mehefin 2013, ac mae'n cynnwys polisiau lleol sy'n berthnasol i gynigion datblygu ar gyfer Dyserth.

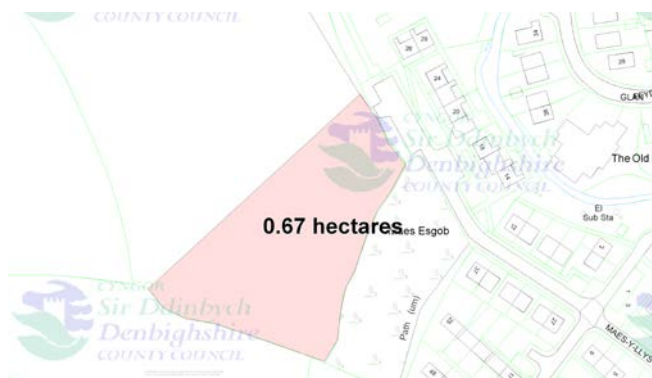
4.4 Ystyriaethau perthnasol yw materion a allai fod â pherthnasedd i'r penderfyniad megis cymhwysedd isadeiledd ffisegol (e.e. draeniau cyhoeddus neu systemau dŵr), sŵn neu aflonyddwch o ganlyniad i'r defnydd, cynhwysedd y priffyrdd, cadwraeth natur ac amcanion o ran bioamrywiaeth, risg llifogydd. DS Ni fwriedir i'r rhestr hon fod yn gynhwysfawr.

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021

4.5 Polisi RD 1 CDLI - Datblygu Cynaliadwy a Dylunio o Safon Dda – Ffin y Datblygiad: Mae'r safle o fewn ffin datblygu Dyserth ac yn cael ei neilltuo ar gyfer tai. Felly, mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle'n cael ei sefydlu yn

amodol ar dderbynioldeb manylion dylunio a amlinellir yn Adran 6.

- 4.6 Dylai bod cynigion datblygu'n ceisio codi safonau dyluniadau o ran yr amgylchedd adeiledig ac yn sicrhau'r amgylchedd gorau drwy ddylunio tirwedd. Golyga hyn efallai y bydd ymgeiswyr yn dymuno ystyried y materion canlynol: uchder adeiledig a maint, dwysedd y datblygiad, uchder yr adeiladau, gweithrediad Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS), darpariaeth nodweddion tirwedd gwyrdd a deunydd adeiladu sy'n cyd-fynd â'r ardal o'i amgylch.
- 4.7 Mae gwerthuso'r cyd-destun lleol yn bwysig o ran nodi a deall patrwm datblygu hanesyddol Dyserth. Fe allai hyn gynnwys: dwysedd adeiladau, mathau o ddatblygiadau a phensaernïaeth; llinellau adeiladau, toeau a strydoedd; golygfeydd allweddol ac eilaidd; gofodau agored pwysig; a llinellau toeau a simneiau.
- 4.8 **Polisi BSC1 CDLI - Strategaeth twf ar gyfer Sir Ddinbych.** Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y CDL a fabwysiadwyd. Roedd nifer dangosol o 99 o unedau tai wedi'u cynnwys yn y cynllun. Mae'r ffigur hwn yn adlewyrchu datblygiad o 35 annedd fesul hectar yn seiliedig ar arwynebedd y safle gros. Gellir cadw cyfran o'r safle a ddyrannwyd gan y Cyngor ar gyfer datblygu tai, ac mae cyfyngiadau eraill, fel yr hen bwll, a allai effeithio ar gyfanswm nifer yr unedau y mae'n bosibl eu darparu ar y safle. Dylid cyfiawnhau nifer yr unedau a fwriedir ar y safle yn unol â pholisi RD 1 os yw'n dod o dan y dwysedd 35/hectar a nodir yn y polisi.



Ardal o dir i'w gadw
o bosibl gan y
Cyngor ar gyfer tai.

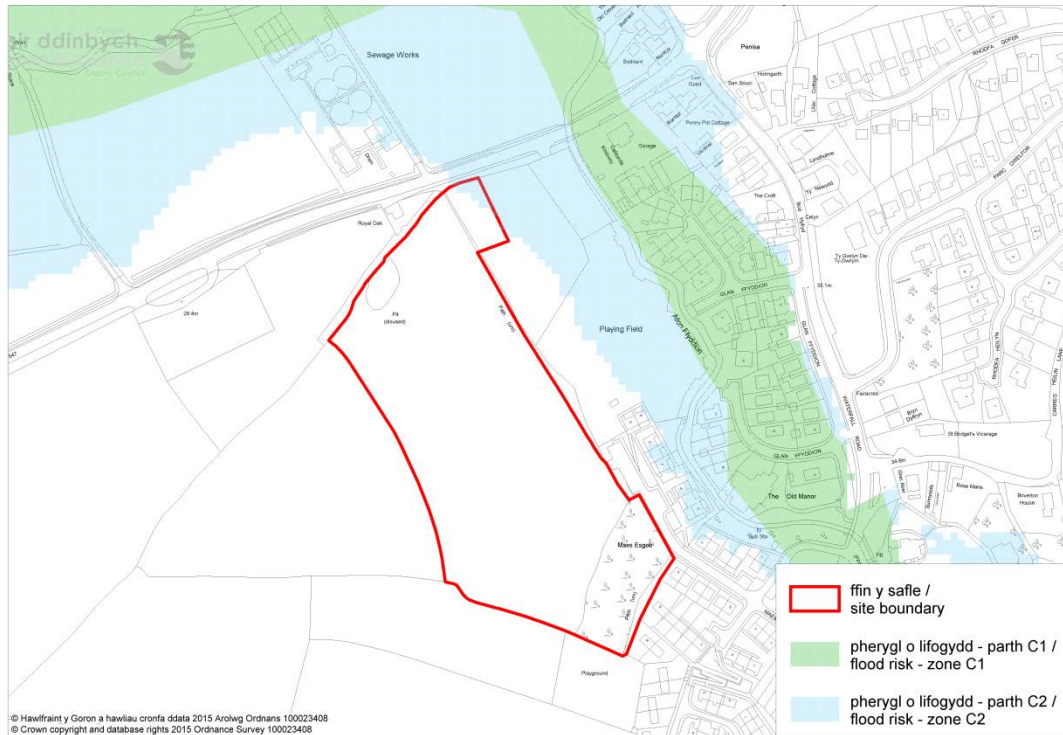
- 4.9 **Polisi BSC4 CDLI - Tai Fforddiadwy:** Mae'r polisi hwn yn datgan bod disgwyl i bob datblygiad o 3 neu fwy o unedau preswyl ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy ar y safle ar gyfer datblygiadau o 10 neu fwy o unedau preswyl. Mae'r polisi yn caniatáu i ganran tai fforddiadwy gynyddu os bydd prisiau gwerthiannau tai yn cynyddu 10% yn uwch na'r data pris gwerthu yn 2009. Fe wnaeth Diweddariad ynghylch Angen, Galw a Fforddiadwyedd Tai (Prifysgol Glyndŵr) 2010 nodi bod galw am eiddo fforddiadwy 2 a 3 ystafell wely yn yr ardal, gyda phwyslais ar eiddo rhent cymdeithasol a chanolradd. Byddai'n rhaid i'r holl dai gael eu dylunio yn unol â gofynion gofod a amlinellir yn CCA Safonau Gofod Preswyl (2013), ac yn y Gofynion Ansawdd Dylunio a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru (2005) ar gyfer tai fforddiadwy lle defnyddiwyd Grant Tai Cymdeithasol. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn hefyd yn CCA Tai Fforddiadwy'r Cyngor (2014).
- 4.10 **Polisi RD 5 - Yr Iaith Gymraeg a ffabrig cymdeithasol a diwylliannol cymunedau:** Mae'r polisi hwn yn gofyn am asesiad manwl ar ffurf "Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol" i fynd gyda chais cynllunio ym mhob anheddiad lle mae datblygiadau ar raddfa fwy. Bydd y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy o 20 uned breswyl. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Cynllunio ac Iaith Gymraeg y Cyngor (2014). Bydd Effaith ar yr Iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle.
- 4.11 **Polisi BSC 11 CDLI Hamdden a Lle Agored:** Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod y safon ofynnol sirol o 2.4 hectar o fan agored am bob 1,000 o'r boblogaeth yn cael ei chymhwyso i bob safle datblygu ac yn ddelfrydol dylid ei diwallu drwy ddarpariaeth ar y safle. Mae sefyllfaoedd lle bydd darpariaeth symiau gohiriedig yn dderbyniol yn cael eu hamlinellu yn y polisi. Lle nad oes diffyg mewn mannau agored yn yr ardal leol, bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr wneud cyfraniad ariannol trwy gyfrwng swm gohiriedig i liniaru effaith y cynnydd mewn defnydd ar ofod agored ac offer yn yr ardal bresennol.

- 4.12 **Polisi VOE 1 CDLI – Ardal Gadwraeth:** Mae Ardal Gadwraeth Dyserth yn gorwedd yn agos at ffin ddeheuol y safle. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynnig datblygu yn cynnal, a phan fo modd, yn gwella ar gymeriad a lleoliad yr ardal gadwraeth ac adeiladau rhestredig.
- 4.13 **Polisi VOE 5 - Cadwraeth adnoddau naturiol -** Bydd yn ofynnol i gynigion datblygu a allai gael effaith ar rywogaethau a warchodir gael eu cefnogi gan ddatganiad bioamrywiaeth. Lle mae'r manteision cyffredinol o ddatblygu'n drech na budd cadwraeth safle natur a warchodir yn lleol, dylai mesurau lliniaru a gwella yn y safleoedd hyn, neu wrth eu hymyl, fod yn rhan annatod o'r cynllun. Ceir rhagor o wybodaeth mewn perthynas â materion bioamrywiaeth mewn cysylltiad â'r safle yn Adran 5.
- 4.14 **Polisi ASA3 - Safonau parcio.** Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod mannau parcio priodol ar gyfer ceir a beiciau yn cael eu darparu fel rhan o gynigion datblygu. Bydd yr ardal amgylchynol o ran mynediad ac argaeledd trafnidiaeth gyhoeddus, dwysedd poblogaeth, mannau parcio sydd ar gael, ac a yw mathau eraill o drafnidiaeth ar gael yn cael eu hystyried fel rhan o unrhyw gynnig. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd y Cyngor (2014).

5. Gwerthuso a gofynion y safle.

- 5.1 Mae'r adran hon yn ceisio disgrifio cyfyngiadau hysbys yn y safleoedd y byddai unrhyw gais cynllunio yn gorfod ei ystyried a'i oresgyn.

Ffig 3: Perygl Llifogydd mewn perthynas â'r safle



5.2 Risg Llifogydd

Mae'r safle y tu allan i Barth Risg Llifogydd C1 a C2 Map Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd. Efallai y bydd y mynediad i'r safle yn disgyn yn rhannol o fewn parth llifogydd ac anogir ymgysylltiad cynnar gyda Chyfoeth Naturiol Cymru. Ar hyn o bryd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnal modelu hydrologig o'r afon, Ffyddion, sy'n gorwedd i'r dwyrain o'r safle. Bydd canlyniadau'r gwaith hwn ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd dilynol ar gael ar gais.

Cydnabyddir bod eiddo wrth ymyl safle'r datblygiad wedi cael llifogydd yn y gorffennol, felly byddai'n rhaid i'r cynnig leihau dŵr ffo er 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 rheolaeth ar gyfer systemau draenio cynaliadwy arfaethedig hefyd er mwyn sicrhau bod y cynllun/systemau yn aros yn effeithiol ar gyfer oes y datblygiad.

5.3 Coed a Thirlunio

Mae llinell o goed drain gwynion lled-aeddfed ar hyd ffin ddwyreiniol y safle ger y llwybr troed. Mae yna hefyd nifer o goed mwy aeddfed ar hyd ffin ogleddol y safle sy'n sgrinio'r safle yn effeithiol o'r A547, mae nifer wedi cael eu torri yn ddiweddar ond dylai'r coed sy'n weddill gael eu cadw. Dylai'r gwrych draen gwynion i'r ffin orllewinol gael ei reoli a'i wella er mwyn darparu ffin wedi'i dirlunio i'r safle. Mae'r rhan fwyaf o du mewn i'r safle yn laswelltir wedi'i wella sy'n cael ei bori ar hyn o bryd.

5.4 Bioamrywiaeth

Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol ac mae gan y glaswelltir ddiddordeb bioamrywiaeth cyfyngedig. Mae rhywogaethau a warchodir yn defnyddio rhan o'r safle. Mae yna hefyd nifer o goed a gwrychoedd aeddfed a lled aeddfed ar y safle sydd yn werthfawr i adar sy'n nythu, ac o bosibl ar gyfer ystumod. Mae'r ardal o brysgwydd i'r de o'r safle yn cael ei gadw gan y Cyngor ar gyfer datblygiad tai ar wahân. Mae Arolwg Cynefin Llinell Sylfaen wedi cael ei wneud ar y safle ac mae ar gael ar gais. Dylai canfyddiadau'r astudiaeth hon gael eu cymryd i ystyriaeth wrth symud ymlaen gyda chynigion datblygu. Mae astudiaeth pellach i sefydlu'r defnydd o'r safle gan rywogaethau a warchodir yn cael ei chynnal ar hyn o bryd a bydd ar gael maes o law.

5.5 Mynediad a Symudiadau

Bydd ar unrhyw gynnig datblygu angen cynnal Asesiad Cludiant yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1. Dylai'r Asesiad Cludiant nodi sut y byddai'r cynnig datblygu yn lliniaru effaith cludiant trwy ddylunio ac amodau cynllunio neu rwymedigaethau. Dylai'r Asesiad Cludiant gynnwys asesiad o gapasiti cyffordd yr A547 a chylchfan yr A5151 yn Rhuddlan a'r A547 drwy Allt Melyd.

Dylai'r brif fynedfa gerbydol i'r safle ddod o'r A547 ar ffin ogleddol y safle. Mae pwynt mynediad bach ar wahân wedi'i nodi ar Faes Esgob i wasanaethu safle datblygu'r Cyngor ar ffin y de-ddwyrain, ond nid yw hwn yn fynediad i

gerbydau i'r prif safle datblygu. Byddai ymgorffori llwybrau cerdded a beicio ar y cyd â safle cyfagos y Cyngor yn cael ei annog i ddarparu mynediad da i ganol y pentref a chyfleusterau eraill fel yr ysgol gynradd ar hyd llwybrau diogel. Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac mae dyluniadau mynediad drafft wedi'u paratoi fel y dangosir yn Atodiad 1. Dylid trafod trefniadau mynediad a gwaith gwella ffyrdd ymhellach gydag Adran Priffyrdd y Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio.

Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus yn gorwedd yn syth i'r dwyrain o'r safle tai, rhwng y dyraniad tai a'r tir hamdden. Rhaid cynnal y llwybr hwn ac archwilio'r posibilrwydd o'i ehangu.

5.6 Halogiad

Mae cofnodion arolwg desg yn awgrymu y gallai halogiad lefel isel yn ymwneud â chwarela tywod a chlai, gweithredu pwll tywod a graean fod yn bresennol ar y safle. Bydd y pwll segur ar y safle yn gofyn am ymchwiliad pellach a nodi unrhyw gamau adfer.

5.7 Cadwraeth Adeiledig ac Archaeoleg

Mae ffin ddeheuol y safle yn gorwedd yn agos at Ardal Gadwraeth Dyserth. Ceir nifer o adeiladau rhestredig yn agos at y safle, yr Hen Faenordy (Gradd II) ac Eglwys Sant Ffraid (Gradd II*). Mae'n hanfodol bod unrhyw gynnig datblygu yn cynnal, a phan fo modd, yn gwella ar gymeriad a lleoliad yr ardal gadwraeth ac adeiladau rhestredig.

Nid oes unrhyw gofnodion o ddiddordeb archeolegol mewn perthynas â'r safle ond ychydig iawn o waith sydd wedi'i wneud yn yr ardal hon. Darganfuwyd arteffactau Rhufeinig ym Mwynglawdd Talargoch sydd gerllaw ac mae astudiaeth pen desg yn cael ei wneud i asesu'r angen posibl am ragor o waith arolwg archaeolegol mewn perthynas â'r safle. Bydd canlyniadau'r astudiaeth hon ar gael ochr yn ochr â dogfennau tendro'r safle pan fydd yn mynd i'r farchnad.

Y Gymraeg a diwylliant

Mae Dyserth yn bentref hanesyddol sydd â hanes o fwyngloddio a chwarela. Cofnododd Cyfrifiad 2011 fod 20% o boblogaeth Dyserth yn siarad Cymraeg, mae hyn yn is na chyfartaledd y Sir o 24.6%. Bydd angen "Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol" i fynd gyda'r cais cynllunio. Dylai cynigion datblygu geisio defnyddio enwau Cymraeg sy'n berthnasol yn lleol ar gyfer strydoedd a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd ar y lleiaf.

Addysg.

Byddai datblygu'r safle yn creu galw ychwanegol ar gyfleusterau addysg. Yr ysgol gynradd agosaf yw Ysgol Hiraddug ac mae ysgolion uwchradd cyfagos yn cynnwys Ysgol Uwchradd Prestatyn, Ysgol Uwchradd y Rhyl ac Ysgol Glan Clwyd (Cyfrwng Cymraeg). Mae Adran Addysg y Cyngor wedi cadarnhau bod capasiti ysgol gynradd cyfyngedig iawn o ran Ysgol Hiraddug. Felly, byddai angen cyfraniad y datblygwr i gynyddu'r capasiti yn yr ysgol. Mae canllawiau pellach ar gyfrifo'r cyfraniadau hyn yn cael ei nodi yn atodiad 2.

5.8 Topograffeg

Mae'r safle'n codi oddeutu 20 metr o ffin ogleddol y safle i'r de. Dylai atebion dylunio ystyried y topograffi a cheisio osgoi datblygiad sy'n amharu ar y gorwel. Dylai golygfeydd o safle Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy gael eu hystyried hefyd yn ystod y cam dylunio.

5.9 Cyfleustodau

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

Dŵr - dim problemau gyda chyflenwad. Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle.

Carthffosiaeth / draeniau budr – carthffos yn croesi'r safle

Gwaith Trin Dŵr Gwastraff – dim materion.

Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r pen gogleddol uchaf o'r safle o'r dwyrain i'r gorllewin ac mae carthffos gyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Mae cynllun sy'n dangos lleoliad y brif bibell ddŵr a charthffosydd ar gael ar gais.

6. Egwyddorion Dylunio.

- 6.1 Datblygiad sy'n blaenoriaethu cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus dros ddefnyddio ceir drwy greu llwybrau deniadol a diogel sy'n cysylltu tai arfaethedig, mannau agored, arosfannau bysiau a hawl tramwy cyhoeddus ar y safle, ac yn agos ato, i'r ardal gyfagos a chanolfan Dyserth. Dylai'r safle ddarparu isadeiledd gwyrdd priodol i ddarparu ar gyfer gwerth bioamrywiaeth y safle, a'i hannog. Dylai darpariaeth cyfleoedd ar gyfer llwybrau deniadol, diogel ledled y safle a chysylltu â'r ardal o gwmpas gael ei gynnwys yn ystod y cyfnod dylunio ynghyd â darpariaeth mannau agored priodol.
- 6.2 Dylai'r dyluniad roi ystyriaeth o amlygrwydd gweledol ymyl y safle o'r pentref a'r dreftadaeth adeiledig bresennol, a chyfrannu at ansawdd uchel a phorth deniadol i Ddyserth. Dylai dyluniad anheddau a defnydd o ddeunyddiau ystyried ac adlewyrchu'r defnydd hanesyddol gorau o ddeunyddiau yn Nyserth. Ceir pwyslais clir ar ddefnydd llechi fel deunydd toi yn y pentref presennol ynghyd â cherrig neu rendr wedi'i beintio yn y rhannau hŷn o Ddyserth, a brics coch ar hyd y Stryd Fawr.
- 6.3 Bydd angen darparu cymysgedd o dai, gan gynnwys tai i deuluoedd ochr yn ochr â chartrefi cychwynnol a chartrefi addas ar gyfer yr henoed. Bydd hyn yn adlewyrchu tystiolaeth o anghenion a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Tai Lleol Is Ranbarthol (GVA Grimleys, 2008) a Diweddariad o Angen, Galw a Fforddiadwyedd Tai yn Ardaloedd Marchnad Tai Lleol Sir Ddinbych (Prifysgol Glyndŵr 2011)

7. Cysylltiadau

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 | Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Rheoli Datblygu
Caledfryn
Ffordd y Ffair | Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Cynllunio Strategol a Thai
Caledfryn
Ffordd y Ffair |
|-----|---|--|

Dinbych
LL16 3RJ

Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706727

Rhif ffôn: 01824 706916

E-bost: planning@denbighshire.gov.uk

E-bost: ldp@denbighshire.gov.uk

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

Cyngor Sir Ddinbych
Cyllid ac Asedau
Prisio a Stadau
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706882

Rhif ffôn: 01824 706916

E-bost:
highways@denbighshire.gov.uk

E-bost: ldp@denbighshire.gov.uk

DRAFT

Canllaw ar Gyfraniadau i Addysg

1. Cynllunio addysgol yn Sir Ddinbych

- 1.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych, fel pob Awdurdod Lleol arall yng Nghymru, yn adolygu ei ysgolion ar hyn o bryd 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 leoedd, o'r math cywir yn y lle cywir.
- 1.2 Oherwydd natur ddaearyddol Sir Ddinbych, mae rhai ardaloedd, yn bennaf yn ne'r Sir, â lleoedd gwag sylweddol ac mewn ardaloedd eraill, yn bennaf yn y gogledd, maent yn wynebu problemau capasiti sylweddol, mae'r rhain yn cynnwys Ysgol Hiraddug yn Nyserth. Mae Polisi Derbyniadau Cyngor Sir Ddinbych yn caniatáu dewis gorau rhieni lle mae digon o leoedd ar gael. Mewn rhai achosion, nid yw 'lleoedd gwag' mewn ysgol yn cyfateb i gapasiti yn yr ysgol oherwydd bod y lleoedd hyn yn cael eu cyfyngu i grwpiau blwyddyn penodol.
- 1.3 Gellir defnyddio cyfraniadau ar gyfer y canlynol;
 - Darparu ystafelloedd dosbarth newydd i ddal cynnydd mewn lleoedd disgyblion o fewn ysgolion presennol;
 - 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 sy'n ymwneud â maint y datblygiad;
 - Darparu cyfleusterau ychwanegol (h.y. caeau chwarae) angenrheidiol yn sgil cynnydd yn nifer y disgyblion.

2. Meini Prawf

- 2.1 Bydd y gofyniad am gyfraniadau gan ddatblygwyr yn seiliedig ar y meini prawf canlynol:
 - i. Datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai, neu, os nad ydynt yn absoliwt, arwynebedd safle o 0.2 hectar neu fwy.
 - ii. Bydd Cyngor Sir Ddinbych yn ceisio cyfraniadau mewn achosion lle mae gan yr ysgolion a nodwyd llai na 5% o leoedd dros ben ar ôl, wedi ystyried y datblygiad arfaethedig. Dylai ond ceisio cyfraniadau mewn perthynas â nifer y disgyblion a fyddai'n cymryd lleoedd dros ben yn is na 5%, yn hytrach na chyfanswm y nifer a ddisgwylir o'r datblygiad. Byddai'r cyfraniadau yn cael eu cadw gan Sir Ddinbych i ariannu gwaith yn yr ysgolion yr effeithir arnynt.

- iii Dim ond yr ysgolion hynny a effeithir 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 gronrus.
- iv Bydd cyfraniadau a dderbyniwyd gan Gyngor Sir Ddinbych yn cael eu cadw mewn cyfrifon llog gyda chod cyllid unigryw a fydd yn cael ei ddefnyddio dim ond at y diben a nodir yn y rhwymedigaeth. Os na fydd y cyfraniad hwn yn cael ei wario o fewn amserlen y cytunwyd arni, bydd y cyfraniad yn cael ei ad-dalu gyda llog.
- v Ar gyfer cyfraniadau cynllunio, bydd y capasiti disgyblion yn cael ei gyfrifo net o unrhyw gapasiti sydd wedi cael ei gyflawni trwy ddefnyddio llety symudol.

3. Eithriadau

- 3.1 Bydd yr eithriadau i ddarparu lleoedd mewn ysgolion yn cynnwys y math canlynol o ddatblygiad preswyl lle na fydd awdurdodau cynllunio yn gofyn am gyfraniadau: -
 - Tai a gynlluniwyd yn benodol i'r henoed fyw ynddynt (h.y. cyfyngiad drwy amod cynllunio neu gytundeb i'w meddiannu gan y rhai sy'n 55 mlwydd oed a throsodd)
 - 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. Nifer yr unedau annedd cymwys yn y datblygiad. Bydd y polisi yn berthnasol i ddatblygiadau gyda 5 neu fwy o unedau annedd neu dros 0.2 hecтар.

2. Nifer y plant oedran 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 disgyblion tebygol sy'n deillio o ddatblygiadau. Byddai hyn yn cynhyrchu ffigur o 0.24 fel y lluosydd fformiwla ysgolion cynradd a 0.174 fel y lluosydd fformiwla ysgolion uwchradd. Bydd hyn yn cael ei adolygu gan yr awdurdod lleol.

3. Canllawiau Cost

Mae Sir Ddinbych wedi awgrymu swm o £16,000 fesul lle disgybl ar gyfer ysgol gynradd a swm o £15,000 fesul disgybl ysgol uwchradd. Mae'r costau hyn yn seiliedig ar ddata cost/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'u cyfrifo

Disgyblion Ysgol Gynradd

Er enghraifft, os oedd capasiti ysgol yn 240, byddai 5% yn 12 disgybl, fel y byddai'r sbardun ar gyfer cyfraniadau yn 228.

Ac os mai Nifer Gwirioneddol Disgyblion yw 230

Datblygiad o 80 o dai x 0.24 = 19.2 o ddisgyblion (wedi'i dalgrynnu i lawr i 19)

$$230 + 19 = 249$$

$$249 - 240 = 9$$

Byddwn ond yn gofyn am gyfraniadau ar gyfer

$$9 \text{ disgybl. } 9 \times \text{£}16,000 = \text{£}144,000$$

Ysgol Uwchradd

Er enghraifft, os oedd capasiti ysgol yn 1480, byddai 5% yn 74 disgybl, fel y byddai'r sbardun ar gyfer cyfraniadau yn 1406.

Ac os mai Nifer Gwirioneddol Disgyblion yw 1395

Datblygu 80 o dai x 0.174 = 13.92 disgybl (wedi'i dalgrynnu i 14)

$$1395 + 14 = 1409$$

$$1409 - 1406 = 5$$

Byddwn ond yn gofyn am gyfraniadau ar gyfer

$$5 \text{ disgybl. } 5 \times \text{£}15,000 = \text{£}75,000$$