Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol **DRAFFT**

Datblygiadau Preswyl

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio Strategol a Thai
~~Gorffennaf~~ Hydref 2016

DRAFT

Cynnwys

1.	**Statws y ddogfen a'r camau o ran ei pharatoi**	3
2.	**Sut i ddefnyddio'r ddogfen hon**	3
3.	**Deddfwriaeth Cynllunio**	4
4.	**Polisi Cynllunio**	4
4.1	Polisi Cynllunio Cymru	4
4.2	Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio	5
4.3	Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021	6
5.	**Hawliau Datblygu a Ganiateir**	7
6.	**Datblygiadau gan Ddeiliaid Tai**	9
6.1	Graddfa a ffurf eilradd	10
6.2	Dyfnder ac uchder allaniad	12
6.3	Ffurfiau arbennig ar estyniadau	12
6.4	Preifatrwydd a throsedrych	15
6.5	Ffenestri a gwydr aneglur	16
6.6	Garejis a thai allan	18
6.7	Ardaloedd Sensitif	19
6.8	Gwarchod coed o fewn cwrtil yr adeilad	20
6.9	Triniaethau terfyn	21
7.	**Datblygiadau Preswyl Newydd**	21
7.1	Dadansoddiad o'r Safle a'r Cyd-destun	22
7.2	Y dirwedd	23
7.3	Man Agored	24
7.4	Hygyrchedd	25
7.5	Ffurf adeiledig	26
7.6	Dwysedd tai	26
7.7	Cymysgedd o dai a deiliadaeth	27
7.8	Gardd neu Fan Awyr Agored Preifat: darpariaeth ar y safle	28
7.9	Datblygiadau mewnlenwi	28
7.10	Diogelwch cymunedol ac atal troseddau	29
8.	**Tirlunio**	31
8.1	Arolwg o'r Safle	32
8.2	Cadw nodweddion presennol	33
8.3	Cynlluniau Plannu	33
8.4	Cynnal a chadw	34
8.5	Tirwedd galed	34
9.	**~~Atodiadau~~ Cysylltiadau**	36
10.	**Atodiadau**	37

DRAFT

1. Statws y ddogfen a'r camau o ran ei pharatoi

1.1 Mae'r ddogfen hon yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n ymhelaethu ar bolisïau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl) mewn fformat sy'n amcanu at roi arweiniad ar gyfer proses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Nid yw nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r CDLl mabwysiedig.

1.2 Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghori â'r cyhoedd a mabwysiadu'r ddogfen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) wedi hynny, y gall Canllawiau Cynllunio Atodol gael eu trin fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fo ACLlau, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio.

1.3 Diben y ddogfen hon yw rhoi arweiniad a chyngor manwl i gynorthwyo aelodau o'r cyhoedd a'r Cyngor, darpar ymgeiswyr a Swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ac, yn ddiweddarach, wrth benderfynu ceisiadau cynllunio yn y dyfodol. ~~Cafodd ei gymeradwyo'n ffurfiol ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 22/06/2016.~~ Cafodd y CCA hwn ei fabwysiadu'n ffurfiol gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar XX/XX/2016.

1.4 Paratowyd y ddogfen hon yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio.

2. Sut i ddefnyddio'r ddogfen hon

2.1 Mae'r ddogfen hon yn gwahaniaethu rhwng datblygiadau gan ddeiliaid tai a datblygiadau preswyl newydd. Fodd bynnag, mae ystod o destunau sy'n berthnasol i'r ddau fath, er enghraifft safonau a nodir i warchod amwynder preswylwyr cyfagos. Dylai darpar ymgeiswyr ystyried cynnwys y ddogfen gyfan wrth ddrafftio'u cynigion.

2.2 Mae dolenni a mynediad at brif ddogfennau a gwybodaeth bellach wedi'u darparu ar ddiwedd pob pennod.

2.3 Nid yw'n bosibl darparu rhestr fanwl o ofynion dilysu ar gyfer pob math o gais cynllunio. Serch hynny, fe gyhoeddodd y Cyngor 'Nodyn Cyfarwyddyd Dilysu' ar ei wefan i roi arweiniad. Mae gan ddarpar ymgeiswyr y cyfle hefyd i fynd i'r afael â dilysu fel rhan o'r trafodaethau cyn ymgeisio. Ceir manylion pellach ar y Porth Cynllunio hefyd.

DRAFT

Dolenni
Cyngor Sir Ddinbych – Nodyn Cyfarwyddyd Dilysu (Fersiwn Cymraeg)
https://www.denbighshire.gov.uk/cy/preswyliwr/rheoliadau-cynllunio-ac-adeiladu/gwneud-cais-cynllunio.aspx

Porth Cynllunio – Gofynion dilysu (Fersiwn Cymraeg)
https://www.planningportal.co.uk/wales_cy/info/5/ceisiadau/56/sut_i_wneud_cais/6

3. Deddfwriaeth Cynllunio

3.1 Rheolir Cynllunio yng Nghymru gan Ddeddfwriaeth Sylfaenol (e.e. Deddf Cynllunio (Cymru) 2015) ac Is-ddeddfwriaeth (e.e. Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Mae deddfwriaeth yn nodi'r hyn sy'n gyfystyr â datblygu yn nhermau cynllunio, pa fath o ddatblygiad y mae'n ofynnol cael caniatâd cynllunio ar ei gyfer, trefniadau gweithdrefnol ar gyfer penderfynu ceisiadau cynllunio a.y.b.

3.2 Caiff rhai o'r testunau yr ymdrinnir â hwy yn y CCA hyn eu cyfarwyddo gan ddeddfwriaeth cynllunio yn hytrach na pholisi cynllunio. Mae cyfeiriadau at reoliadau cyfreithiol wedi'u cynnwys yn y penodau hynny lle y bo'n berthnasol. Dylech fod yn ymwybodol y gallai darpariaeth gyfreithiol newid felly gwiriwch am y diwygiadau diweddaraf cyn cyflwyno cais cynllunio.

4. Polisi Cynllunio

4.1 Polisi Cynllunio Cymru

4.11 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8, Ionawr 2016) [PCC] yn nodi polisi cenedlaethol ar gyfer Cymru sy'n amcanu at ddatblygu economaidd cadarn, gwarchod asedau naturiol ac ansawdd bywyd unigolion a chymunedau. Mae'n darparu'r fframwaith polisi ar gyfer paratoi cynlluniau datblygu lleol yn effeithiol.

4.12 Mae PCC yn pwysleisio bod dyletswydd statudol ar Awdurdodau Cynllunio Lleol Cymru (ACLlC) i ymlynu wrth yr egwyddorion datblygu cynaliadwy a sefydlwyd gan 'Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015'. Mae Pennod 4 yn nodi'r prif fframwaith polisi ar gyfer egwyddorion dylunio sy'n tanategu datblygu cynaliadwy o ran amcanu at fynd i'r afael â thair prif her cynllunio gofodol: newid demograffig, newid yn yr hinsawdd, ac anghyfartaleddau gofodol mewn gweithgareddau economaidd a chyfoeth. Prif nodweddion dylunio da yw:

- *Cynhwysiant*: rhoi pobl wrth wraidd y broses ddylunio, cydnabod amrywiaeth a gwahaniaeth, cynnig dewis pan na all un ateb ar ei ben ei hun fod yn addas i bawb, darparu ar gyfer

DRAFT

hyblygrwydd yn y defnydd;

- *Hybu defnydd effeithlon o adnoddau, gan gynnwys tir*: Dylai geisio gwneud y defnydd mwyaf effeithlon posibl o ynni, gwneud y defnydd lleiaf posibl o adnoddau na ellir eu hadnewyddu, a chynhyrchu cyn lleied â phosibl o wastraff a llygredd;
- *Mynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd*: gostwng allyriadau nwyon tŷ gwydr ac ymaddasu'n effeithiol i oblygiadau'r newid yn yr hinsawdd;
- *Cynnig ansawdd amgylcheddol uchel*: gan gynnwys mannau agored a mannau gwyrdd mewn ardaloedd lle mae yno ddatblygiad mwy dwys;
- *Ystyried yr effaith ar y dirwedd*: cyfraniadau cadarnhaol i ddiogelu'r amgylchedd a'i wella, diogelu adnoddau dŵr ac ansawdd yr aer.

4.13 Mae'n rhaid amlygu'r ffaith bod golwg datblygiad arfaethedig, ei raddfa a'i berthynas â'r hyn sydd o'i gwmpas a'i gyd-destun yn ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae PCC paragraff 4.11.9 yn annog awdurdodau cynllunio lleol i wrthod dyluniadau gwael o adeiladau a dyluniadau sy'n wael yn eu cyd-destun. Fodd bynnag, ni ddylent geisio gosod chwaeth neu arddull bensaernïol benodol yn fympwyol, a dylent osgoi llesteirio cyfleoedd ar gyfer dyluniadau arloesol. Mae PCC penodau 4 i 14 yn nodi'n fanylach, ac mewn perthynas â thestunau penodol, sut y gellir gweithredu datblygu cynaliadwy a dylunio da yn ystod y broses o baratoi cynllun lleol ac wrth wneud penderfyniadau o ran rheoli datblygu.

4.2 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

4.21 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio yn ategu Pennod 4 yn PCC â chanllawiau manwl ynghylch '5 amcan dylunio da' fel y'u gelwir (gweler ffigur 1). Mae'n egluro bod dylunio da yn mynd y tu hwnt i fod yn ddeniadol yn weledol, ac yn mynd i'r afael â materion megis mynediad, cymeriad yr ardal, diogelwch cymunedol, symud a chynaliadwyedd amgylcheddol.

4.22 Mae Llywodraeth Cymru wedi ategu TAN12 ymhellach â 'Chanllaw Ymarferol – Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy' i roi gwybodaeth ychwanegol i ddatblygwyr a gweithwyr cynllunio proffesiynol, gan gynnwys enghreifftiau amrywiol o bob rhan o Gymru.

4.23 Mae disgwyl i gynigion cynllunio ar gyfer datblygiadau preswyl newydd a datblygiadau gan ddeiliaid tai roi sylw i 5 amcan dylunio da yn eu cynigion. Dylai'r Datganiad Dylunio a Mynediad, lle mae'n ofynnol paratoi un i gyd-fynd â'r cais cynllunio, roi adlewyrchiad clir o'r dull a ddefnyddiwyd i roi sylw iddynt.

DRAFT

Ffigur 1 5 amcan dylunio da

4.3 Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021

4.31 Mae Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 wedi cael ei lunio yn unol â deddfwriaeth cynllunio a pholisi cenedlaethol, ac fe'i mabwysiadwyd gan y Cyngor ym mis Mehefin 2013.

4.32 Mae Amcan rhif 14 yn y CDLl yn cyfeirio'n benodol at ddylunio da; gan gydnabod y pwysigrwydd a'r manteision i'r gymuned leol. Y nod, a danategir gan bolisi lleol, yw sicrhau bod cynigion datblygu'n codi safonau dylunio ac yn gwella'r amgylchedd adeiledig a naturiol trwy welliannau i'r dirwedd.

4.33 Mae Polisi RD1 yn y CDLl, 'Datblygiad cynaliadwy ac o safon dda' yn nodi'r prif feini prawf ar gyfer dylunio y dylai cynigion o fewn ffiniau datblygu ymlynu wrthynt. Dylai darpar ymgeiswyr ystyried yr agweddau canlynol ar ddylunio (na ydynt yn gynhwysfawr ar unrhyw gyfrif): uchder yr adeilad, graddfa, dwysedd a chynllun y datblygiad, ei effaith ar yr amgylchedd o'i gwmpas, gwaredu gwastraff/ ailgylchu a.y.b.

4.34 Er bod Polisi RD1 yn y CDLl yn gyfyngedig i gynigion ar dir o fewn ffiniau datblygu; mae Polisi BSC 6 yn y CDLl 'Tai Fforddiadwy Cysylltiad Lleol mewn Pentrefannau' a pholisi cenedlaethol yn unol â Nodiadau Cyngor Technegol yn rheoli dyluniad a'r effaith ar y dirwedd o'i gwmpas mewn pentrefannau ac yng nghefn gwlad agored.

4.35 Mae'n ddilys i ddeiliaid tai wella'u cartrefi i raddau rhesymol a

derbyniol. Gall rhai o'r estyniadau gael effaith anffafriol ar yr ardal o'u hamgylch yn rhinwedd eu maint, graddfa ac effaith ar amwynder. Mae Polisi RD3 yn y CDLl 'Estyniadau a newid anheddau' yn ymwneud yn benodol â chynigion cynllunio gan ddeiliaid tai ac yn cynnig cefnogaeth i gynigion unigol yn amodol ar feini prawf polisi manwl.

4.36 Mae'n debygol y bydd llawer o bolisïau cenedlaethol a lleol yn berthnasol i gynigion cynllunio unigol gan ddibynnu ar faint a natur y datblygiad. Mae Atodiad 1 yn rhoi trosolwg byr ar bolisïau lleol sy'n berthnasol i gynnwys y ddogfen gyfarwyddyd hon a, lle y bo'n berthnasol, yn cysylltu â nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n eu hategu.

Dolenni
Deddfwriaeth cynllunio (Fersiwn Cymraeg):
http://gov.wales/topics/planning/legislation/?lang=cy

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn Cymraeg):
http://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?lang=cy

Nodiadau Cyngor Technegol (Fersiwn Cymraeg):
http://gov.wales/topics/planning/policy/tans/?lang=cy

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (Fersiwn Cymraeg):
http://www.denbighldp.co.uk/cymraeg/default.htm

5. Hawliau Datblygu a Ganiateir

5.1 Mae Rhan 1 o Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) yn rhoi nifer o hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai er mwyn iddynt allu gwneud mân welliannau ac addasiadau annadleuol i'w cartrefi heb yr angen i wneud cais cynllunio.

5.2 Mae cynllunio'n fater sydd wedi'i ddatganoli i'r senedd genedlaethol yng Nghymru, yr Alban a Gogledd Iwerddon. Felly, mae hawliau datblygu a ganiateir a manylebau o ran y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yng Nghymru yn wahanol i'r fersiynau cyfatebol sy'n bodoli yn Lloegr. Cynghorir ymgeiswyr i wirio'u bod yn cyfeirio at yr awdurdodaeth gywir cyn eu defnyddio.

5.3 Mae Llywodraeth Cymru wedi paratoi canllawiau cynhwysfawr ynghylch hawliau datblygu a ganiateir, sy'n dwyn y teitl 'Cynllunio: Arweiniad i Ddeiliaid Tai' (Ebrill 2014) i gynorthwyo partïon â buddiant i benderfynu a yw'n ofynnol gwneud cais cynllunio ar gyfer eu cynnig. Hefyd, mae'r Porth Cynllunio yn cynnwys arweiniad rhyngweithiol i waith gwella gan ddeiliaid tai. Mae Ffigur 2 yn

DRAFT

cyflwyno enghraifft o'r platfform rhyngweithiol. Mae'r wefan hon hefyd yn cynnwys arweiniad rhyngweithiol ar gyfer tai teras.

5.4 Fodd bynnag, ceir achosion lle mae amodau neu gyfyngiadau wedi cael eu gosod ar hawliau datblygu a ganiateir neu lle maent wedi cael eu dileu'n gyfan gwbl ar gyfer cartrefi unigol. Er enghraifft, gallai'r Cyngor lleol fod wedi defnyddio pwerau dan Erthygl 4 o 'Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995' (fel y'i diwygiwyd) fel ei bod yn ofynnol cael caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith i annedd. Gall cyfyngiadau fod yn berthnasol i gartrefi mewn Ardaloedd Cadwraeth neu yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol hefyd.

5.5 Os yw darpar ymgeiswyr yn ansicr a yw'n ofynnol cael caniatâd cynllunio ar gyfer cynnig datblygu, fe'u cynghorir i gysylltu ag asiant cynllunio (ceir rhestr ar y dudalen Cyngor Cynllunio ar wefan Cyngor Sir Ddinbych). Gallant hefyd wneud cais am Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon (TDC). Gellir defnyddio TDCau i gadarnhau bod y defnydd, y gweithrediad neu'r gweithgaredd a enwir ynddi'n gyfreithlon at ddibenion cynllunio.

Ffigur 2 Porth Cynllunio: Arweiniad rhyngweithiol i waith gwella gan ddeiliaid tai

Ffynhonnell: https://www.planningportal.co.uk/wales_cy/info/17/ty_rhyngweithiol

5.6 Unwaith y cadarnheir ei bod yn ofynnol cael caniatâd cynllunio, mae'r Cyngor yn cynnig cyngor cyn ymgeisio i ddarpar ymgeiswyr. Cynigir y gwasanaeth er mwyn tywys ymgeiswyr trwy'r broses. Gellir cael mwy o wybodaeth ar wefan Sir Ddinbych – yr adran Cynllunio, gan gynnwys rhestr ffioedd.

5.7 Os nad yw'n ofynnol cael caniatâd cynllunio ar gyfer cynnig penodol, mae'n ddoeth gwirio a yw'n dal yn ofynnol cael

cymeradwyaeth gan awdurdodau eraill am waith a reoleiddir dan ddeddfwriaeth ar wahân.

Dolenni
Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995
Sylwer y bu nifer o ddiwygiadau dros y blynyddoedd diwethaf.
http://www.legislation.gov.uk/uksi/1995/418/contents/made

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (Fersiwn Saesneg):
Sylwer y bu nifer o ddiwygiadau dros y blynyddoedd diwethaf.
http://www.legislation.gov.uk/uksi/1987/764/schedule/made

Llywodraeth Cymru: Cynllunio – arweiniad i ddeiliaid tai (Fersiwn Cymraeg):
http://gov.wales/topics/planning/policy/guidanceandleaflets/householder-permitted-development-rights/?lang=cy

Porth Cynllunio (arweiniad tŷ pâr rhyngweithiol):
https://www.planningportal.co.uk/wales_cy/info/17/ty_rhyngweithiol
Rhestr o weithwyr cynllunio proffesiynol ar wefan Sir Ddinbych (Fersiwn Cymraeg):
https://www.denbighshire.gov.uk/cy/preswyliwr/rheoliadau-cynllunio-ac-adeiladu/cynllunio/cyngor-cynllunio.aspx

Cyngor Sir Ddinbych – Rhestr Ffioedd
https://www.denbighshire.gov.uk/en/resident/planning-and-building-regulations/make-a-planning-application.aspx

6. Datblygiadau gan Ddeiliaid Tai

6.01 Caiff datblygiadau gan ddeiliaid tai eu diffinio fel y rhai sydd yng nghwrtil tŷ (neu fflat sengl) y mae'n ofynnol gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar eu cyfer ac nad ydynt yn gyfystyr â newid defnydd. Er enghraifft, estyniadau i anheddau, addasiadau i adeiladau presennol, addasu'r atig neu osod ffenestr dormer.

6.02 Mae ffurflenni cais ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiadau gan ddeiliaid tai ar gael i'w lawrlwytho o wefan Sir Ddinbych neu maent i'w cael ar wefan y Porth Cynllunio. Caniatâd ardal gadwraeth a chaniatâd adeilad rhestredig yw'r mathau mwyaf cyffredin o ganiatâd ychwanegol a geisir gyda chaniatâd cynllunio.

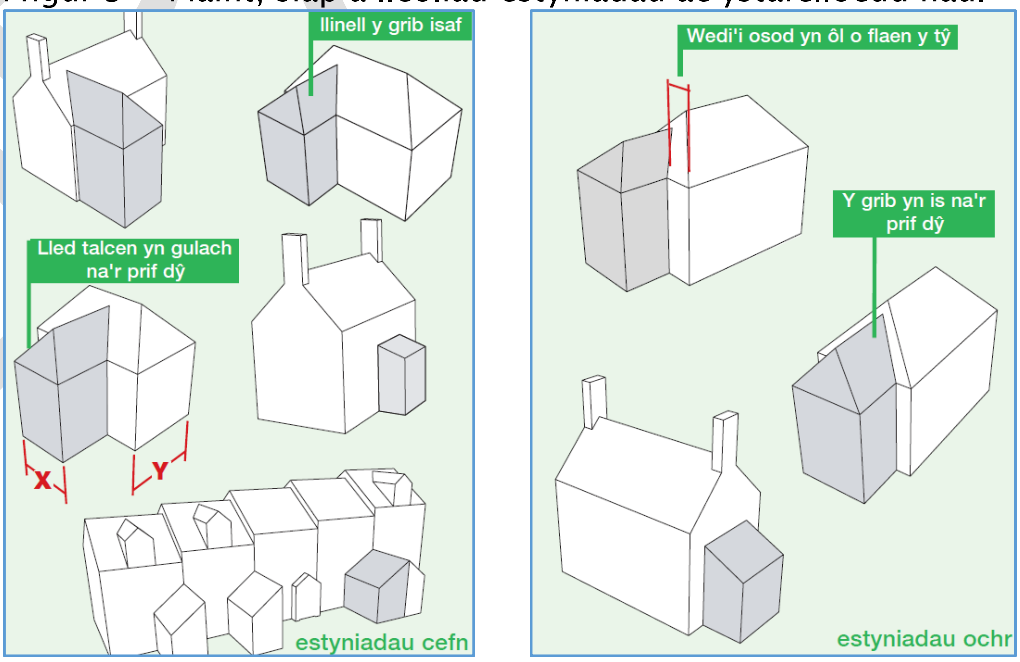
6.03 Er bod y paragraffau canlynol yn cyfeirio'n bennaf at estyniadau neu addasiadau i adeiladau presennol; bydd y safonau a nodir er mwyn darparu amwynder preswyl yn cael eu cymhwyso yn yr un modd i ddatblygiadau preswyl newydd, er enghraifft mesurau o ran y dirwedd a phellterau gwahanu.

6.04 Er mwyn cynnal cysylltiadau da rhwng cymdogion, mae'r ACLl yn argymell bod unrhyw ddeiliad tŷ sy'n bwriadu codi estyniad ar ei gartref yn hysbysu cymdogion y mae'r datblygiad yn effeithio arnynt ac yn trafod eu bwriadau gyda hwy. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd / asiant yw sicrhau bod unrhyw estyniad / wal solet / dull amgáu yn cael ei (h)adeiladu ar dir y mae'n berchen arno. Ar gyfer pob cais cynllunio, bydd ymgynghori'n digwydd gyda chymdogion y mae'n debygol y bydd y cynnig yn effeithio arynt.

6.05 Dylai darpar ymgeiswyr fyfyrio ar yr egwyddorion allweddol canlynol wrth ystyried maint, siâp a lleoliad estyniadau, gan gynnwys ystafelloedd haul (gweler ffigur 3):

- ni ddylai'r estyniad fod yn fwy amlwg nag unrhyw ran arall o'ch tŷ a dylai fod wedi'i leoli ar yr ochr neu yn y cefn;
- mae estyniadau i brif wedd y tŷ yn fwy tebygol o gael effaith ormesol ac ni fyddant yn cael eu cefnogi ar y cyfan; ac eithrio pyrth sydd wedi'u dylunio'n dda ac sy'n adlewyrchu cymeriad a golwg yr adeilad;
- dylai'r estyniad fod â chyfraneddau x ac y tebyg, a dylai goleddf y to gyd-fynd â'r prif adeilad;
- mae'n bwysig ystyried sut y mae'r estyniad yn effeithio ar ddarpariaeth parcio a hygyrchedd; ni fyddai cynigion sy'n arwain at achos annerbyniol o golli lle parcio ac sy'n effeithio'n anffafriol ar hygyrchedd y safle'n cael eu cefnogi;
- lle y bo'n bosibl dylai'r estyniad adael lle rhesymol o amgylch y tŷ ac ardal ddigonol o ardd; a
- ar leiniau mewn corneli, mae angen i estyniadau barchu'r strydlun a bod â thriniaethau terfyn addas.

Ffigur 3 Maint, siâp a lleoliad estyniadau ac ystafelloedd haul



DRAFT

6.1 Graddfa a ffurf eilradd

6.11 Dylai maint, uchder a chyfrannedd unrhyw estyniad arfaethedig ystyried maint, ffurf ac arddull yr annedd wreiddiol. Mae Polisi RD3 y CDLl yn ei gwneud yn ofynnol bod unrhyw estyniad newydd yn eilradd i'r annedd wreiddiol o ran arwynebeddau llawr, maint, uchder a chyfrannedd ar y cyfan. Y diffiniad o gwreiddiol yw'r annedd fel y cafodd ei hadeiladu gyntaf neu, os yw'n fwy nag 20 oed, fel yr oedd 20 mlynedd cyn y gwneir unrhyw gais.

6.12 Bydd hyn yn arbennig o bwysig yn achos cartrefi gwledig bach ag arwynebedd llawr cyfyngedig lle gall cynigion ddod gerbron ar gyfer estyniadau mawr a allai fod yn gawraidd wrth ochr yr annedd wreiddiol. Nid yw'r Cyngor yn dymuno gosod ffigwr canrannol ar gyfer y cynnydd hwn mewn arwynebedd llawr a gynrychiolir gan estyniad gan fod hyn yn ddull 'artiffisial' o asesu cynnig. Fodd bynnag, byddai'n anodd dylunio estyniad a fyddai'n dod yn agos at ddyblu (neu fwy) yr arwynebedd llawr a fyddai'n ymddangos yn eilradd i'r tŷ gwreiddiol neu'n gyson ag ef.

6.13 Yr amcan allweddol yw sicrhau bod yr estyniad yn gyson â'r annedd bresennol ac yn ei hategu yn hytrach na bod yr estyniad yn edrych fel pe bai'n syml wedi cael ei 'atodi'. Mae nifer o ffyrdd o ystyried sut y gall yr estyniad berthyn i'r annedd wreiddiol o ran 'ffurf'.

6.14 (1) Parhad: Dyma'r ffurf symlaf lle mae'r estyniad yn parhau â llinell adeiladu a tho'r annedd. Fel arfer, dim ond os yw'r estyniad yn gymharol fach o'i gymharu â'r annedd wreiddiol y mae'n llwyddiannus. Bydd angen dylunio ffenestri a drysau a dewis deunyddiau'n ofalus er mwyn sicrhau bod yr estyniad yn parchu'r tŷ gwreiddiol ac nad yw'r 'uniad' rhwng yr hen a'r newydd yn anniben.

6.15 (2) Adlewyrchiad: Mae'n bosibl codi estyniad ar annedd i 'adlewyrchu' cymeriad gwreiddiol y tŷ. Gwneir hyn fel arfer trwy fabwysiadu'r un ffurf â'r annedd wreiddiol ond naill ai ar raddfa lai neu yn bellach yn ôl na'r annedd wreiddiol o ran uchder (llinell do) a llinell adeiladu. Mae hyn yn ei gwneud yn bosibl integreiddio hen ddeunyddiau a deunyddiau newydd yn well.

6.16 (3) Gwahanu: Mewn rhai achosion gall fod yn ddewis gwell gwahanu'r estyniad oddi wrth yr annedd wreiddiol trwy gyswllt megis porth, cyntedd neu nodwedd oriel. Defnyddir hyn yn aml lle mae gan y tŷ gwreiddiol gymeriad neu nodweddion unigryw y byddai'n anodd 'parhau' â hwy neu eu 'hadlewyrchu'.

6.17 (4) Deunydd: Dylai'r defnydd o ddeunyddiau ar gyfer waliau allanol a tho estyniad asio a bod yn gydnaws â'r rhai a ddefnyddiwyd ar yr annedd wreiddiol o ran math, gwead a lliw. Dylai'r modd y mae gwaith cerrig neu waith brics wedi'i bwyntio adlewyrchu'r modd y

DRAFT

maent wedi'u pwyntio ar yr annedd wreiddiol hefyd. Gall fod yn ddefnyddiol ystyried anheddau eraill yn yr ardal leol os yw'r annedd wedi cael ei addasu o'i edrychiad gwreiddiol. Yn achos adeiladau rhestredig neu'r rhai sydd mewn ardaloedd cadwraeth dylid ceisio cyngor arbenigol gan y bydd y dewis o ddeunyddiau a morter yn effeithio ar gymeriad ac edrychiad yr annedd.

6.18 Mae'r Awdurdod yn dymuno osgoi gorddatblygu cwrtilau preswyl. Mae hyn yn digwydd pan fo rhan sylweddol o'r lle amwynder preswyl yn cael ei feddiannu gan adeiladau gan gynnwys estyniadau. Fel rheol gyffredinol, ni ddylai mwy na 75% o'r safle fod wedi'i orchuddio, gan adael o leiaf 40 metr sgwâr o le amwynder ar gyfer annedd fach (neu 70 metr sgwâr ar gyfer annedd fwy), llain cylchdroi sy'n 1m o led o amgylch yr adeilad a chadw lle parcio digonol ar y safle.

6.2 Dyfnder ac uchder allaniad

6.21 Ni ddylai unrhyw allaniad y tu hwnt i wal gefn yr annedd bresennol sydd ar/yn agos at wal gydrannol/terfyn fod yn fwy na:

- 3 metr mewn dyfnder, ar gyfer tŷ teras;
- 4 metr ar gyfer annedd pâr/sengl.

6.22 Bydd cynigion sy'n mynd y tu hwnt i'r meini prawf a grybwyllir uchod yn cael eu hystyried yn annerbyniol ar y cyfan oni bai y gellir dangos bod modd cadw safonau amwynder trwy fanylion dylunio.

6.3 Mathau penodol o estyniadau

6.31 Estyniadau Blaen: Fel arfer ni ddylai'r estyniadau hyn sefyll allan ormod o flaen yr adeilad presennol. Fodd bynnag, mewn rhai sefyllfaoedd gall estyniadau blaen fod yn dderbyniol lle maent yn ailadrodd patrymau datblygu neu enghreifftiau presennol yn yr ardal leol. Estyniad blaen cyffredin yw ychwanegu porth. Mae'n bosibl y gellir cyfiawnhau estyniadau blaen sylweddol lle mae'r datblygiad yn efelychu neu'n dilyn dyluniad gwreiddiol yr adeilad sy'n ddigon pell yn ôl o'r ffordd a lle na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gartrefi cyfagos.

6.32 Estyniadau Ochr: Y prif fater yw atal effaith terasu, h.y. atal estyniadau ar ochr tai sengl neu dai pâr rhag uno â thai cyfagos i greu effaith teras ddi-dor. Ar y cyfan, dylid osgoi estyniadau â tho fflat sydd â pherthynas wael â'r annedd trwy fod â tho ar oleddf.

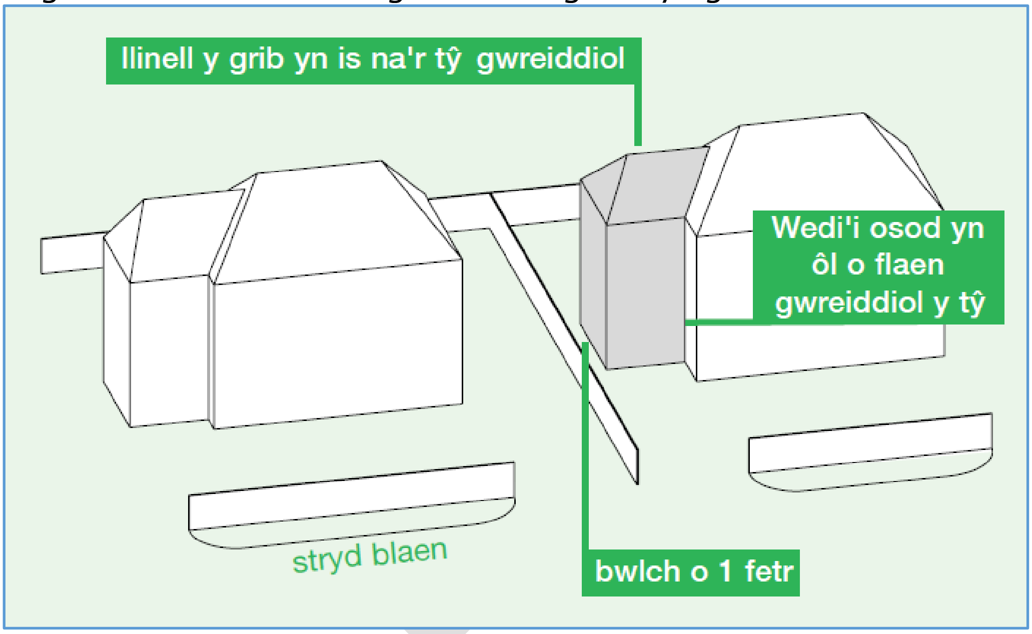
6.33 Dylai estyniadau ac ystafelloedd haul ochr fod wedi'u lleoli'n ddigon pell yn ôl o flaen yr annedd a bod â llinell crib to is na'r tŷ i osgoi'r effaith terasu.

6.34 Dylid atal effaith ormesol ar y tŷ drws nesaf, yn enwedig os oes

DRAFT

ffenestr yn yng ngwedd ochr tŷ drws nesaf y mae'r estyniad yn ymestyn allan tuag ato. Er nad yw wastad yn bosibl cyflawni hynny ym mhobman, dylid ystyried bwlch o 1 fetr rhwng yr estyniad a therfyn y safle.

Ffigur 4 Cadw bwlch digonol rhwng tai cyfagos



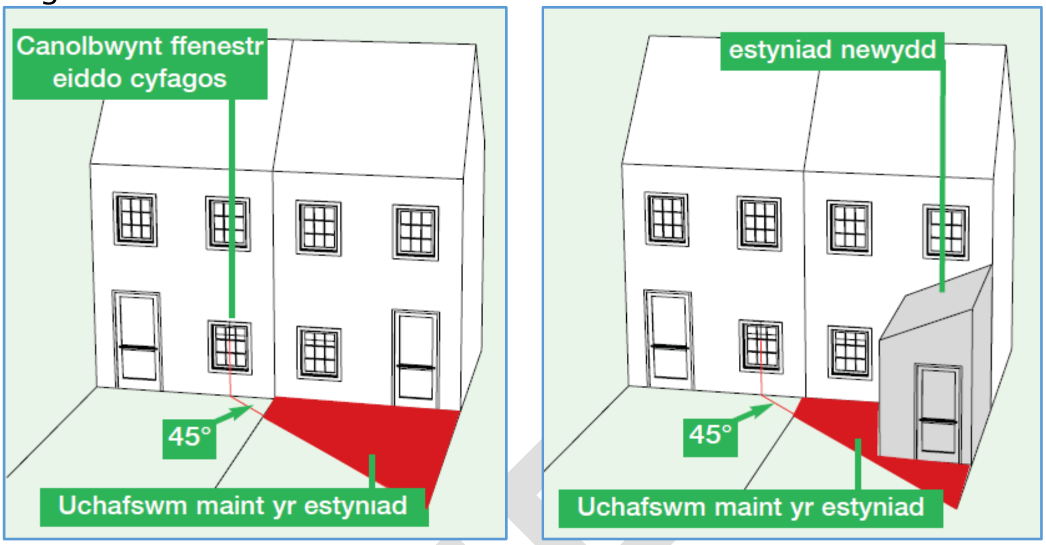
6.35 Estyniadau Cefn: Un o'r prif faterion o bwys gydag estyniadau cefn yw'r angen i warchod amwynderau deiliaid anheddau sy'n union drws nesaf i'r estyniad arfaethedig o ran gwarchod preifatrwydd, cynnal golau haul a golau dydd a chynnal golygwedd resymol.

6.36 Er bod y perygl o fwrw cysgod dros dai cyfagos yn deillio'n bennaf o ddatblygiadau gan ddeiliaid tai, gall datblygiadau preswyl newydd mewn ardaloedd adeiledig â dwysedd uchel achosi'r un effaith. Gellir lleihau hyn trwy ddilyn y canllaw 45˚ a 25˚ fel y'i gelwir.

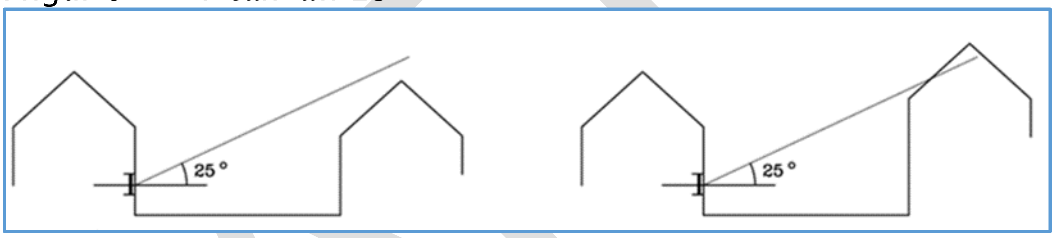
6.37 Y canllaw 45˚: Tynnir llinell ddychmygol yn llorweddol ar ongl o 45˚ o ganol ffenestr llawr gwaelod agosaf unrhyw ystafell gyfannedd mewn annedd sydd drws nesaf. Ni ddylai unrhyw ran o'r datblygiad arfaethedig groesi'r llinell hon. Mae'r rheol hon yn cynnwys elfen o hyblygrwydd; gan ystyried cyfeiriad golau haul a chysgod a ragwelir o'r datblygiad newydd.

6.38 Y canllaw 25˚: Tynnir llinell ddychmygol yn llorweddol ar ongl o 25˚ o ganol ffenestr llawr gwaelod agosaf unrhyw ystafell gyfannedd mewn annedd sydd gyferbyn. Cyflawnir golau haul addas pan nad yw'r un rhan o'r datblygiad arfaethedig yn croesi'r llinell hon. Pe bai gan yr adeilad arfaethedig gyferbyn grib uchel, byddai achos o golli golau dydd yn fwy amlwg na phe bai ganddo grib is. Fodd bynnag, mae'r pellterau gwahanu isaf rhwng adeiladau'n dod cyn y dull hwn.

Ffigur 5 Y canllaw 45˚



Ffigur 6 Y canllaw 25˚



6.39 <u>Estyniadau yn y To:</u> Ffordd boblogaidd o gael lle byw ychwanegol yw defnyddio'r lle yn nho'r tŷ. Bydd addasrwydd hyn yn dibynnu i raddau helaeth ar faint, uchder ac adeiladwaith y to a chynllun y tŷ. Os nad oes digon o le ar landin i ddarparu grisiau, yna byddai angen defnyddio ystafell wely bresennol i ddarparu mynediad ar ffurf grisiau. Yn y sefyllfa hon efallai na fyddai addasu'r atig yn cael yr effaith a ddymunir o ran cynyddu nifer yr ystafelloedd gwely.

6.40 Os oes digon o uchder yn y to i bobl allu sefyll yna gellir sicrhau golau trwy ffenestri to, yn enwedig y rhai o fath cadwraeth sy'n gyfwyneb â'r to. Lle nad oes digon o le i sefyll, dim ond trwy addasiadau i'r to ar ffurf ffenestri dormer swmpus y gellir addasu atig. Prin y bydd estyniadau o'r fath yn y to yn dderbyniol gan eu bod yn effeithio ar gymeriad, edrychiad ac amwynder ardal i raddau mwy helaeth na mathau eraill o estyniadau. Mewn rhai achosion gall ffenestri talcen bach fod yn dderbyniol ar yr amod eu bod yn nodwedd yn yr ardal leol.

6.401 <u>Estyniadau ar ffurf Fflat Mam-gu/Rhandy:</u> Un opsiwn i deuluoedd sy'n dymuno gofalu am berthnasau o fewn cartref y teulu, ond cadw rhywfaint o annibyniaeth, yw adeiladu fflat mam-gu, neu randy. Gallai hyn fod ar ffurf estyniad i'r tŷ neu addasu garej. Dylai'r rhain

DRAFT

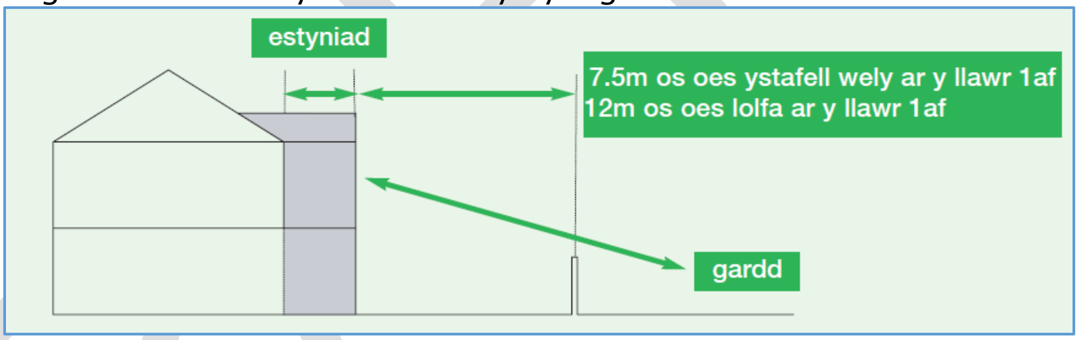
fod yn rhan o'r un 'uned gynllunio' h.y. rhannu'r un fynedfa, ardal parcio a gardd. Bydd sylw gofalus yn cael ei roi i'r cynllun, y dyluniad a'r berthynas ffisegol rhwng y tŷ a'r fflat. Bydd y Cyngor yn dymuno osgoi creu dwy annedd ar wahân a bydd yn ychwanegu amodau mewn unrhyw ganiatâd cynllunio i atal hyn rhag digwydd.

6.4 Preifatrwydd a throsedrych

6.41 Ni ddylai estyniadau a thai newydd drosedrych ar dai na gerddi cyfagos. Os bwriedir rhoi ystafelloedd cyfannedd megis ystafelloedd gwely, ystafelloedd byw, ystafelloedd gwaith neu geginau ar y llawr cyntaf neu'n uwch, dylid cymryd gofal i osgoi trosedrych uniongyrchol o ffenestri a balconis yn enwedig lle mae'r estyniad yn agos at y terfyn. Mewn rhai achosion megis safleoedd ar oleddf, dylid cymryd gofal i osgoi trosedrych o estyniadau ar y llawr gwaelod.

6.42 Gellir osgoi trosedrych ar ardd cymydog trwy sicrhau pellter gwahanu digonol. (gweler ffigur 7)

Ffigur 7 Trosedrych ar ardd cymydog



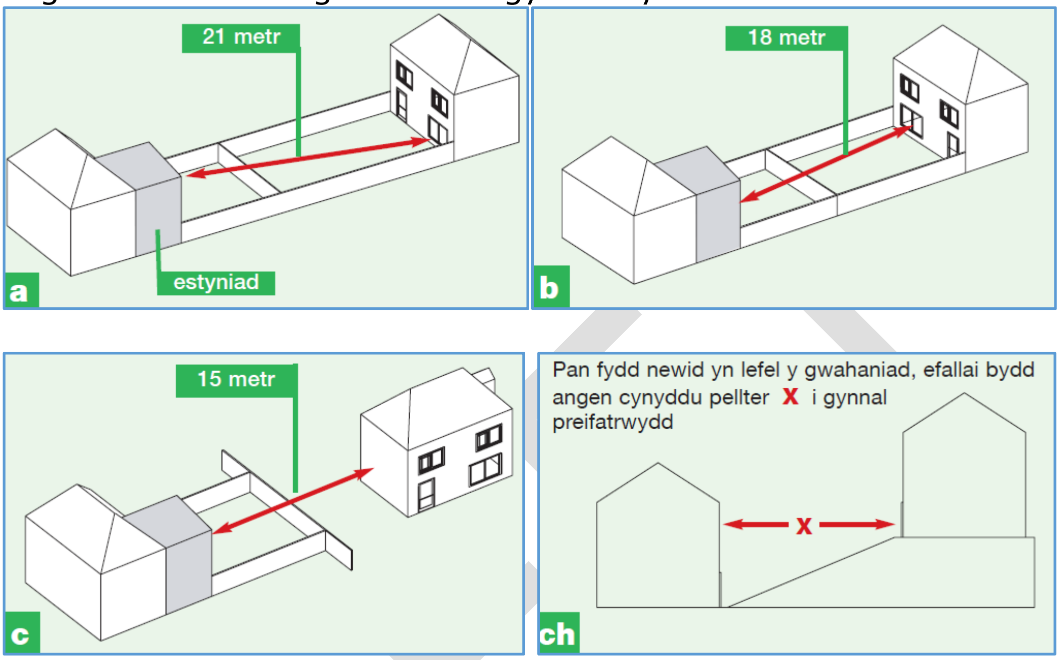
6.43 Lle bydd ffenestr arfaethedig mewn ystafell fyw, ystafell fwyta, ystafell wely neu gegin yn wynebu ffenestr debyg neu dŷ cyfagos dylai'r pellter rhyngddynt fod yn isafswm o 21 metr mewn sefyllfa cefn-wrth-gefn. (gweler ffigur 8a) Lle gellir osgoi trosedrych uniongyrchol ar ystafell fyw, ystafell fwyta, ystafell wely neu gegin trwy leoli'r ffenestri yna gall y pellter fod yn isafswm o 18 metr. (gweler ffigur 8b)

6.44 Lle mae wal sy'n cynnwys ffenestri ystafell fyw, ystafell fwyta, ystafell wely neu gegin yn trosedrych ar wal heb unrhyw ffenestri ar dŷ cyfagos dylai'r pellter fod yn isafswm o 15 metr. (gweler ffigur 8c) Os yw'r adeiladau ar wahanol uchderau, efallai y bydd angen cynyddu'r pellterau isaf hyn i gynnal preifatrwydd digonol. (gweler ffigur 8ch)

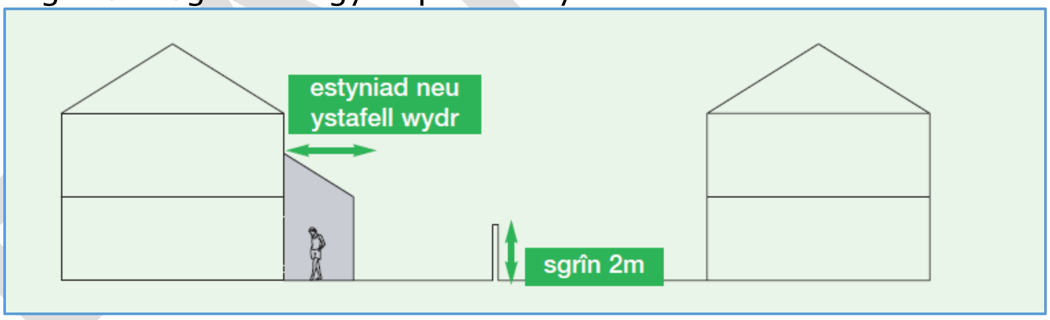
6.45 Dylai fod digon o le gardd preifat ar ôl wedi i unrhyw estyniadau gael eu hadeiladu, yn gyntaf er mwyn darparu lle chwarae ac amwynder preifat, ac yn ail er mwyn sicrhau y gadewir digon o le

rhwng tai cyfagos er mwyn atal teimlad gorlawn, cyfyng yn yr ardal.

Ffigur 8 Pellterau gwahanu ar gyfer estyniadau deulawr



Ffigur 9 Sgrinio ar gyfer preifatrwydd



6.46 Gall codi sgrîn 2 fetr o uchder ddarparu preifatrwydd rhwng estyniad neu ystafell haul ag un llawr a gardd cymydog. (gweler ffigur 9, ar y dudalen flaenorol) Byddai'n well gan y Cyngor pe bai deunydd naturiol yn cael ei ddefnyddio, er enghraifft perthi a choed, yn lle ffensys pren neu waliau gwag.

6.47 Os yw darpar ymgeiswyr yn ystyried adeiladu llwyfan pren neu falconi dylent sicrhau, pan gaiff ei adeiladu, nad yw'n arwain at drosedrych ar dŷ'r cymydog. Ni ddylai'r llwyfan pren neu'r balconi fod yn amlwg yng nghymeriad yr annedd na'i edrychiad pan y'i gwelir o'r stryd. Dylai llwyfannau pren fod yn arwynebau athraidd i osgoi selio pridd a chynnydd mewn cyfraddau dŵr ffo.

6.5 Ffenestri a gwydr aneglur

6.51 Fe’ch anogir i beidio â gosod ffenestri dormer ym mlaen eich tŷ, oni bai eu bod yn nodwedd leol bresennol. Mae ffenestri to ar oleddf yn llai ymwthiol na ffenestri dormer a gallant leihau problemau trosedrych. Mae’n anodd iawn cynyddu uchder to annedd trwy addasu uchder neu oleddf y bondo yn foddhaol ac ni fydd yn dderbyniol mewn teras neu stryd lle mae uchderau a goleddfau toeau yr un fath.

6.52 Dylai darpar ymgeiswyr ystyried y canlynol

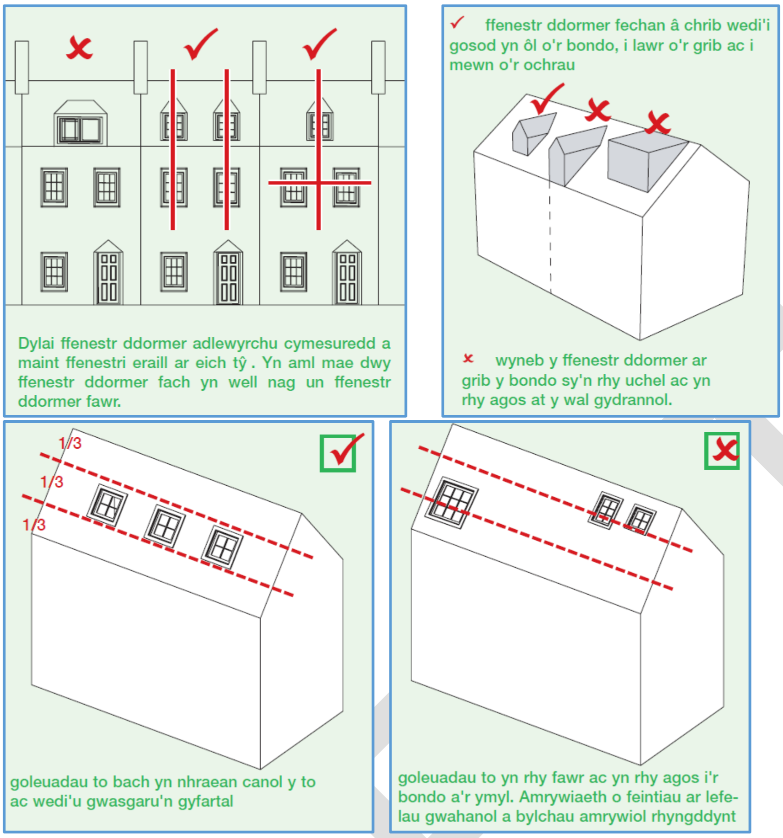
- dylai ffenestri dormer fod yn eilaidd i’r prif do a defnyddio’r un goleddf a manylion toi â’r prif do;
- dylai ffenestri dormer orchuddio dim mwy nag uchafswm o 50% o arwynebedd y to y maent wedi’u lleoli arno;
- fel arfer dylai ffenestri dormer fod yn bell yn ôl o’r bondo, i lawr o’r crib ac i mewn o ochrau’r to;
- dylai ffenestri dormer newydd adlewyrchu dyluniad ffenestri dormer sy’n nodwedd wreiddiol ar adeiladau eraill yn eich ardal neu’ch stryd;
- dylai ffenestri dormer fod wedi’u lleoli fel eu bod yn cyd-fynd â phatrwm y ffenestri ar weddill eich tŷ;
- mae dwy ffenestr dormer lai yn aml yn well nag un ffenestr fawr;
- yn ddelfrydol dylai ffenestri to fod wedi’u gosod o fewn traean ganol goleddf y to i ffwrdd o dalcenni neu ategion to a simneiau;
- os oes mwy nag un ffenestr to dylent fod ar yr un lefel, wedi’u gwasgaru’n gyfartal, a bod â’r un maint, siâp a dyluniad.

6.53 Dylai’r berthynas rhwng ffenestri a lle gwag ar waliau adlewyrchu’r cydbwysedd traddodiadol. Mae’n rhaid cymryd gofal gyda lleoliad a dyluniad / triniaeth ffenestri sy’n trosedrych ar dai a gerddi cyfagos, er mwyn peidio â lleihau preifatrwydd cymdogion mewn modd annerbyniol. Ar y cyfan ni ddylai waliau estyniadau gynnwys unrhyw ffenestri ar lefel y llawr cyntaf lle mae’r wal honno’n agos at y terfyn, oni bai fod y ffenestr yn un â gwydr aneglur. Fodd bynnag, dim ond mewn ystafelloedd anghyfannedd megis cynteddau, pennau grisiau ac ystafelloedd ymolchi y dylid defnyddio gwydr aneglur ac nid mewn ystafelloedd cyfannedd. Ni ddylai ffenestri ar estyniadau neu byrth ar y llawr cyntaf arwain at golli preifatrwydd o gwbl.

6.54 Mae ffigur 10 yn darparu enghreifftiau o ddyluniad derbyniol [√] ac annerbyniol [X] o ran ffenestri dormer a ffenestri to.

Ffigur 10 Ffenestri dormer a ffenestri to

DRAFT



6.6 Garejis a thai allan

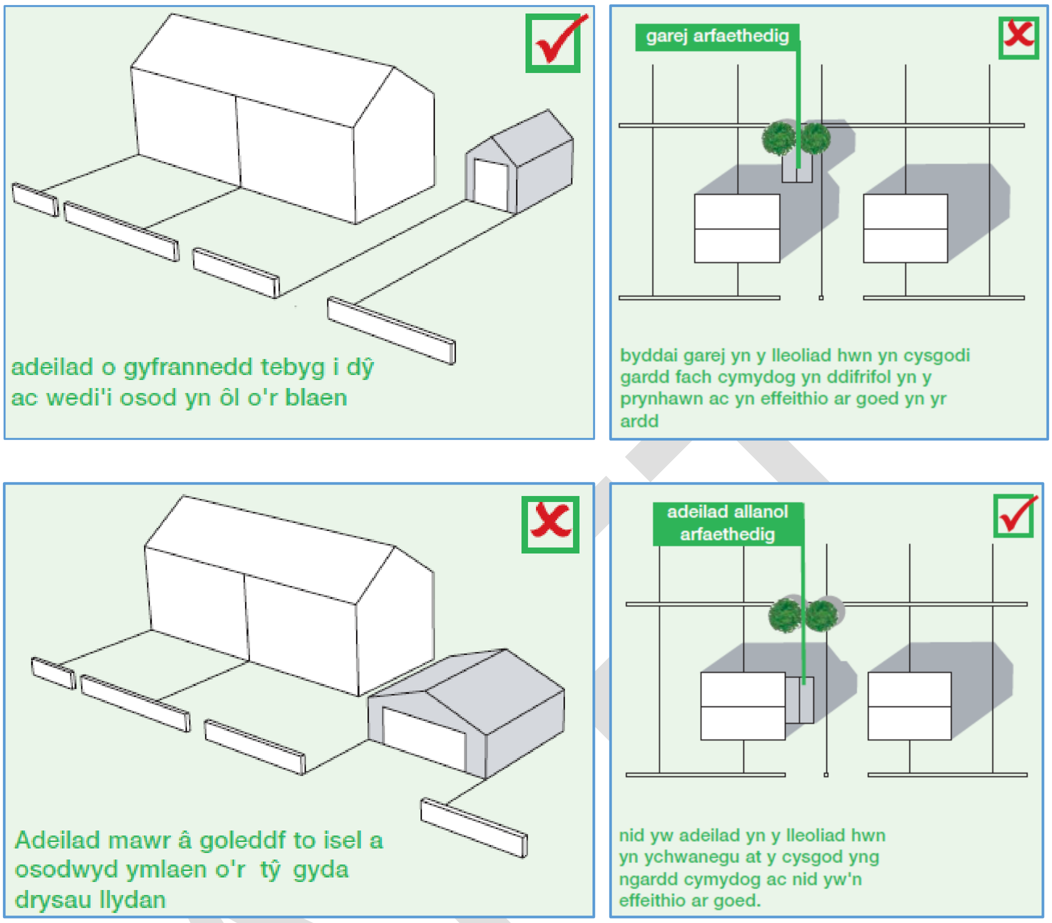
6.61 Dylai darpar ymgeiswyr fyfyrio ar yr egwyddorion allweddol canlynol wrth ystyried maint, siâp a lleoliad garej neu dŷ allan:

- Ni ddylai garejis a thai allan gael effaith niweidiol ar y lle o amgylch adeiladau a dylent gael eu dylunio mewn ffordd sy'n ystyried gofynion o ran mynediad a pharcio a amlinellir yn nodyn CCA Sir Ddinbych, 'Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd'.
- Ni ddylent arwain at golli coed na nodweddion eraill sy'n bwysig i'r ardal.
- Mae'n rhaid i dŷ allan fod yn llai o ran maint na'r tŷ ac yn eilradd iddo.
- Fel arfer ni ddylai garejis a thai allan fod o flaen adeiladau domestig ac ni ddylent fod yn rhy amlwg mewn perthynas â'r tai presennol a'r tai o'u cwmpas.

6.62 Mae ffigur 11 yn darparu enghreifftiau o ddyluniad derbyniol [√] ac annerbyniol [X].

Ffigur 11 Garejis a thai allan

DRAFT



6.63 Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013, Dosbarth F, yn rhoi hawliau datblygu a ganiateir i landlordiaid osod arwyneb caled o flaen adeilad preswyl er mwyn darparu lle parcio oddi ar y stryd. Fodd bynnag, rhoddir yr hawliau ar yr amod bod yn rhaid i'r arwyneb caled newydd fod yn fandyllog neu'n athraidd, neu fod dŵr ffo'n cael ei gyfeirio tuag at ardal fandyllog neu athraidd.

6.7 Ardaloedd Sensitif

6.71 Bydd yr un egwyddorion cyffredinol yn berthnasol ledled y Sir boed mewn ardaloedd trefol neu wledig. Ym mhob achos dylai estyniad fod wedi'i ddylunio'n ofalus ac yn gydnaws o ran cymeriad ac edrychiad â'r adeilad gwreiddiol a'r gymdeithas ni waeth pa un a yw wedi'i leoli mewn tirwedd wledig ynteu ar stryd 'drefol' â dwysedd uchel. Fodd bynnag, bydd angen cymhwyso ystyriaethau arbennig i anheddau yn yr ardaloedd sensitif canlynol:

- Ardaloedd Cadwraeth;
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE);
- Ardal o Harddwch Eithriadol (AHE);
- yng ngosodiad (neu agosrwydd) heneb gofrestredig;
- yng ngosodiad (neu agosrwydd) parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig;

DRAFT

- Clustogfa Safle Treftadaeth y Byd;
- Tirweddau hanesyddol; a
- bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i anheddau ar leiniau cornel hefyd.

6.72 Bydd angen rhoi ystyriaeth arbennig i adeiladau a restrir fel rhai sydd o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig. Bydd yn ofynnol cael caniatâd adeilad rhestredig yn ogystal â chaniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw addasiadau neu estyniadau sy'n effeithio ar gymeriad neu edrychiad adeilad rhestredig. Mae'n ddoeth trafod ymlaen llaw gyda phensaer cadwraeth sydd wedi'i hyfforddi'n broffesiynol.

6.73 Darperir arweiniad manwl ynghylch datblygu mewn ardaloedd cadwraeth, yng Nghlustogfa Safle Treftadaeth y Byd a gwaith i adeiladau rhestredig mewn CCA ar wahân. Efallai y bydd darpar ymgeiswyr hefyd yn awyddus i gysylltu â'r Cyngor ynghylch unrhyw gofnodion a chofrestrau sy'n cynnwys gwybodaeth am yr amgylchedd hanesyddol yn y Sir.

6.8 Gwarchod coed o fewn cwrtil yr adeilad

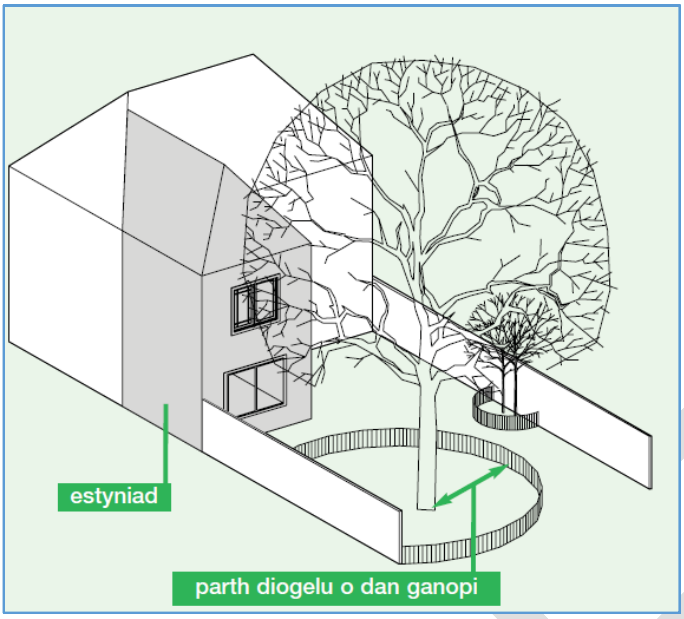
6.81 Yn ogystal â darparu mesurau plannu a thirlunio a gyflawnir fel rhan o estyniad mae hefyd yn angenrheidiol ystyried effaith yr estyniad ar nodweddion presennol ar y dirwedd. Yr amlycaf o'r rhain fydd lle mae estyniad naill ai'n golygu bod angen gwaredu coeden neu ei fod wedi'i leoli'n rhy agos at goeden fel bod hynny'n achosi difrod i'r estyniad ac yn golygu bod angen gwaredu'r goeden yn ddiweddarach.

6.82 Mae coed a phlanhigion presennol yn helpu i wneud ardaloedd yn fwy deniadol ac yn ychwanegu at werth eich cartref. Fodd bynnag, mae'n hawdd difrodi coed a phlanhigion wrth wneud gwaith naill ai trwy effeithio ar y pridd o amgylch y gwreiddiau neu drwy dorri gwreiddiau wrth osod gwasanaethau a sylfeini.

6.83 Ar y cyfan mae angen i wreiddiau coed mawr gael eu gwarchod o fewn arwynebedd sy'n cyfateb i'r canopi uwchben. O fewn yr ardal hon ni ddylid storio deunyddiau adeiladu ac ni ddylid torri gwreiddiau. (gweler ffigur 12)

Ffigur 12 Gwarchod coed

DRAFT



6.84 Caiff rhai coed eu gwarchod yn gyfreithiol gan Orchmynion Cadw Coed. Mae'n anghyfreithlon gwneud gwaith i'r coed hyn neu eu gwaredu heb ganiatâd cynllunio. Mae egwyddorion tebyg yn berthnasol i goed o fewn Ardal Gadwraeth. Cynghorir darpar ymgeiswyr i wirio gyda'r Cyngor cyn gwneud unrhyw waith a allai effeithio ar unrhyw goed o'r fath.

6.9 Triniaethau terfyn

6.91 Mae triniaethau terfyn blaen megis waliau, rheiliau a gatiau yn cyfrannu at ansawdd y stryd ac yn darparu diogelwch. Maent hefyd yn helpu i amgáu strydoedd a'u gwneud yn fwy deniadol i gerddwyr. Gall strydoedd fod yn anneniadol os yw triniaethau terfyn yn y blaen yn amrywio neu yn eisiau.

6.92 Dylai triniaethau terfyn blaen gyfateb i uchder y tai a'r math o dai ar y naill ochr a'r llall. Mae hyn yn arbennig o bwysig lle maent yr un fath ar y cyfan ar hyd stryd, neu'n nodwedd ar yr ardal leol. Hefyd, ni ddylai triniaethau terfyn blaen newydd rwystro golygfeydd o'r tŷ a geir o'r stryd, na golygfeydd o'r stryd a geir o'r tŷ.

Ffigur 13 Mae triniaethau terfyn blaen cyson yn cyfrannu at gymeriad eich stryd a dylent gael eu cadw.

DRAFT

Dolenni
Cyngor Sir Ddinbych – Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ardaloedd Cadwraeth' (Mawrth 2015) [Fersiwn Cymraeg]
http://www.denbighldp.co.uk/webfiles/SPG/SPG%20conservation%20areas%20finaL%20Cymraeg.docx

Cyngor Sir Ddinbych – Canllawiau Cynllunio Atodol 'Adeiladau Rhestredig' (Mawrth 2015) [Fersiwn Cymraeg]
http://www.denbighldp.co.uk/webfiles/SPG/Listed%20Buildings%20(Welsh).pdf

Cyngor Sir Ddinbych – Canllawiau Cynllunio Atodol 'Safle Treftadaeth y Byd Traphont Ddŵr a Chamlas Pontcysyllte' (Awst 2013) [Fersiwn Cymraeg]
http://www.denbighldp.co.uk/webfiles/SPG/CCA26.pdf

7. Datblygiadau Preswyl Newydd

7.01 Mae'r Cyngor wedi nodi'r meini prawf polisi ar gyfer datblygiad cynaliadwy ac o safon dda ym Mholisi RD1 yn y CDLl (gweler Atodiad 1). Er bod y geiriad yn y polisi'n cyfeirio'n benodol at ddatblygiadau o fewn ffiniau aneddiadau, disgwylir y bydd cynigion sydd wedi'u lleoli mewn pentrefannau ac yng nghefn gwlad agored o'r un safon ddylunio.

7.02 Mae PCC a TAN 12 yn mynegi'n glir bod dylunio da yn mynd y tu hwnt i fod yn ddeniadol yn weledol, ac yn mynd i'r afael â materion megis mynediad, cymeriad yr ardal, diogelwch cymunedol, symud a chynaliadwyedd amgylcheddol. Gan roi sylw i 5 amcan dylunio da, mae'r paragraffau canlynol yn nodi'r hyn y bydd y Cyngor yn ei ystyried wrth asesu cynigion ar gyfer datblygiadau preswyl.

7.03 Deallir bod y manylder sy'n ofynnol yn dibynnu i raddau helaeth ar faint a lleoliad y datblygiad. Anogir darpar ymgeiswyr i nodi'n glir sut y mae dadansoddiadau o'r safle a'r cyd-destun a gwblhawyd i ategu'r datblygiad wedi goleuo nodweddion unigol a ymgorfforwyd yn y dyluniad. Mae swyddogion yn gwerthfawrogi cyfeiriadau eglur yn y ddogfennaeth, ac adroddiad cryno sy'n berthnasol i'r elfen sy'n cael ei hegluro.

7.04 Mae digonedd o arweiniad ar gael mewn perthynas ag amcanion unigol dylunio da. Nid ailadrodd gwybodaeth a ddarperir mewn ffynonellau eraill yw diben y ddogfen hon. Felly, ceir rhestr ar ddiwedd y bennod hon o ganllawiau dylunio penodol.

7.05 Gall fod yn ofynnol i ddatblygiadau newydd gyfrannu tuag at ddarparu seilwaith yn unol â pholisi lleol BSC3. Mae'r polisi'n datgan bod disgwyl i ddatblygiad gyfrannu tuag at ddarparu seilwaith i ateb gofynion o ran seilwaith cymdeithasol, economaidd, ffisegol a/neu amgylcheddol sy'n deillio o'r datblygiad. Ceir gwybodaeth fanwl mewn CCA sydd ar fin cael eu cyhoeddi ar Rwymedigaethau Cynllunio.

7.06 Yn dibynnu ar faint y datblygiad arfaethedig a nifer y tai, mae'n bwysig bod datblygwyr yn cysylltu â'r Cyngor ynghylch enwi strydoedd a rhifo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Y polisi mewn perthynas ag enwau strydoedd yw mabwysiadu naill ai enw Cymraeg neu enw dwyieithog sy'n cyd-fynd â threftadaeth leol a hanes yr ardal. Gall methiant i wneud hynny arwain at oedi gan fod yn rhaid rhoi cymeradwyaeth er mwyn enwi strydoedd a rhifo cyn i unrhyw arwyddion gael eu gosod neu cyn y darperir cyfeiriadau post. Mae rhagor o wybodaeth am ofynion o ran hybu'r Gymraeg a diwylliant Cymreig i'w cael yn 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg' y CCY.

7.1 Dadansoddiad o'r Safle a'r Cyd-destun

7.11 Mae dechrau â dadansoddiad o'r safle a'r cyd-destun yn cynnig mantais o ran adeiladu sylfaen dystiolaeth bwysig ar gyfer penderfyniadau yn y dyfodol ynghylch dyluniad a chynllun y safle. Canlyniadau'r broses yw gwybodaeth werthfawr y dylid ei hymgorffori mewn amrywiaeth o ddogfennau ategol, lle y bo angen, er enghraifft Datganiad Dylunio a Mynediad, Arfarniad Ardal Gadwraeth, neu Asesiadau Ecolegol.

7.12 Ni ddylai'r dadansoddiadau fod yn gyfyngedig i safle'r datblygiad arfaethedig ond yn hytrach dylent fwrw golwg ar yr ardal leol ehangach. Mae gan swyddogion ddiddordeb gwybod pa mor dda yw'r berthynas a'r cysylltiad rhwng y datblygiad a'r ardaloedd o'i gwmpas. Mae hyn yn golygu (ond nid yw'n gyfyngedig i) ystyried defnyddiau tir cyfagos, adeiladau unigryw lleol neu weddillion archeolegol yng nghyffiniau'r safle, a strwythur y gymdogaeth.

7.2 Y dirwedd

7.21 Dylid amcanu at integreiddio datblygiadau newydd yn dda gyda'r dirwedd, a chadw nodweddion naturiol megis perthi a choed. Mae topograffi safle yn ffactor allweddol bwysig yn nibyniaeth y lleoliad. Bydd datblygiad preswyl ~~mewn sefyllfa agored neu uwch yn gofyn~~

DRAFT

~~am sgrinio ac ystyriaeth feddylgar o ddeunyddiau adeiladu i liniaru ymddangosiad weledol ymwthiol.~~ mewn lle agored yn debygol o fod yn anodd ei integreiddio'n dda oni bai bod ei raddfa adeiledig, ei gymeriad a'i driniaethau ffiniol yn cael eu cynnwys yn y cynllun dylunio a chynllunio a bod y rhain yn ymateb i nodweddion tirwedd lleol/treflun a safbwyntiau.

7.22 Mae darparu mynediad at seilwaith gwyrdd/ glas yn gallu dwyn manteision lluosog i gymunedau lleol. Mae'n werth archwilio sut y gall y gofynion o ran mannau agored gael eu cynnwys mewn perthynas â nodweddion presennol y dirwedd a sut y gallant, felly, fod o werth cadarnhaol i breswylwyr yn y dyfodol. Ar wahân i effeithiau cadarnhaol ar iechyd, mae cynnal neu wella nodweddion lleol yn debygol o godi gwerth datblygiad.

7.23 Mae llawer o ardaloedd yn Nyffryn Clwyd, ar hyd Afon Dyfrdwy, a'r arfordir wedi cael llifogydd difrifol dros y degawd diwethaf. Mae Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn amodi bod yn rhaid i ddatblygiadau preswyl newydd gael eu cyfeirio i ffwrdd o ardaloedd sy'n dueddol o gael llifogydd. Mae'n annhebygol y bydd y Cyngor yn cymeradwyo cynigion sydd wedi'u lleoli ym mharth llifogydd C2 yn unig (gweler TAN15). Bydd datblygiadau preswyl ym mharth llifogydd C1 yn gorfod mynd trwy brawf llym (gweler TAN15) sy'n dangos sut y maent yn cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud â dyfnder a chyflymder dŵr.

7.24 Mae gwybodaeth ddefnyddiol ar berygl llifogydd i'w gweld yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol a gynhaliwyd i gefnogi dyraniadau tir preswyl CDLl. Mae'r fersiwn ddiweddar (2014) ar gael ar ein gwefan. Mae rhagor o wybodaeth am Fapiau Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru / Cyfoeth Naturiol Cymru i'w cael gan Gyfoeth Naturiol Cymru, a darperir manylion lleol gan reolwr perygl llifogydd y Cyngor.

~~7.24~~ 7.25 ~~Er mwyn lleihau'r perygl o lifogydd ar ac oddi ar y safle, dylai darpar ymgeiswyr ystyried ymgorffori Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Yr amcan trosfwaol yw cynnal y cyfraddau dŵr ffo a oedd yn bodoli cyn y datblygiad. Gall Systemau Draenio Cynaliadwy ddwyn manteision ychwanegol hefyd i fioamrywiaeth ac o ran darparu mannau agored, gan ddibynnu ar y datrysiadau dylunio sy'n addas yn yr ardal.~~ Er mwyn lleihau'r perygl o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle, anogir darpar ymgeiswyr i gynnwys Systemau Draenio Cynaliadwy fel modd o reoli dŵr wyneb ffo o ddatblygiadau newydd. Y nod cyffredinol yw cynnal cyfraddau dŵr ffo cyn datblygu. Gall Systemau Draenio Cynaliadwy hefyd ddod â manteision ychwanegol o ran bioamrywiaeth a darpariaeth mannau agored, yn dibynnu ar atebion dylunio addas yn yr ardal.

DRAFT

~~7.25~~ 7.26 Dylai darpar ymgeiswyr ymgorffori nodweddion unigryw ar yr amgylchedd naturiol yng nghynllun eu safle ond dylent hefyd ystyried cyfleoedd i wella gwerth ecolegol y safle. Gall fod ar rywogaethau a warchodir angen cynefin gwell am fod y datblygiad wedi amharu ar eu hamgylchedd naturiol.

~~7.26~~ 7.27 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn hybu'r arfer o ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae hyn yn cynnwys datblygiadau preswyl gan ddibynnu ar yr amodau ar y pryd ar y darn penodol o dir. Felly, mae'r Cyngor yn debygol o ofyn am asesiad o amodau'r tir ac unrhyw ffynonellau halogiad eraill i sicrhau na fydd unrhyw effeithiau andwyol ar iechyd preswylwyr yn y dyfodol.

7.3 Mannau Agored

7.31 Mae datblygiadau preswyl newydd yn gosod galwadau cynyddol ar fannau agored a chyfleusterau chwaraeon a hamdden presennol, yn rhai ffurfiol ac anffurfiol. Mae'r Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr gynnwys y swm gofynnol o fannau agored ffurfiol ac anffurfiol ar safleoedd gyda'u datblygiadau. Gall symiau gohiriedig fod yn dderbyniol lle nad yw'n ddichonadwy darparu mannau agored ar y safle. Mae'r baich ar y darpar ymgeiswyr i ddarparu'r dystiolaeth ategol.

7.32 Mae angen i fannau agored ddarparu gwerth amwynder gwirioneddol ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol. Nid yw darnau bach o dir clustogi wedi'i dirlunio sydd wedi'u gwasgaru dros y safle'n gwneud rhyw lawer i ychwanegu gwerth at ystâd dai. Mae cyfleoedd i gysylltu darpariaeth mannau agored newydd â'r amgylchedd naturiol o gwmpas gan fod llawer o'r safleoedd tai yn y CDLl wedi'u lleoli ar gyrion trefni a phentrefi marchnad.

7.33 Dylai mannau agored a hamdden gael eu darparu ar y safle yn unol â pholisi lleol BSC11. Mae'r polisi'n ceisio sicrhau bod y safon isaf sirol o 2.4 hectar am bob 1,000 o bobl yn cael ei chymhwyso i bob cynnig datblygu perthnasol. Am bob annedd, mae hyn yn hafal i 48 metr sgwâr ar gyfer chwaraeon awyr agored, a 24 metr sgwâr o fannau chwarae wedi'u hofferu a mannau anffurfiol ar gyfer plant. Mae gan y Cyngor gyfrifydd mannau agored ar y wefan ar gyfer partïon sydd â buddiant.

Ffigur 14 Safonau 'meincnodi' Meysydd Chwarae Cymru, fel a gymhwysir ym Mholisi BSC 11 yn y CDLl

Math o Fannau Agored	Safon
Chwaraeon Awyr Agored gan gynnwys Meysydd Chwarae	1.6 Hectar/1,000 o Bobl
Mannau Chwarae wedi'u Hofferu ar gyfer Plant	0.25 Hectar/1,000 o Bobl
Mannau Anffurfiol ar gyfer Plant	0.55 Hectar/1,000 o Bobl

DRAFT

Ar y Cyfan	**2.4 Hectar/1,000 o Bobl**

7.34 Anogir datblygwyr i ddarparu mannau agored ar safleoedd sy'n ddiogel i'w defnyddio ac sy'n diwallu anghenion gwahanol ddefnyddwyr a grwpiau oedran. Dylid creu cynllun a nodweddion dylunio sy'n gwneud y mannau'n gynhwysol ac yn hygyrch i bawb.

7.35 Yn unol â pholisi RD1, dylai'r cynnig datblygu sicrhau mynediad diogel a chyfleus ar gyfer pobl anabl, cerddwyr a beicwyr. Mae'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn nodi y dylai mynediad ystyried yr holl bobl y gallai'r datblygiad effeithio arnynt. Mae hyn yn cynnwys yr holl grwpiau oedran ar draws cymdeithas a phobl â nam ar y synhwyrau ac anawsterau dysgu. Mae Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014) tudalen 18 ac adran 5.4 yn rhoi arweiniad pellach ynghylch mynediad cynhwysol. Mae adran 7 o CCA Parcio mewn Datblygiadau Newydd y Cyngor (2014) yn nodi gofynion o ran hygyrchedd ar gyfer pobl anabl.

7.4 Hygyrchedd

7.41 Dylai cynllun, trefniadau mynediad a rhwydwaith ffyrdd y safle fod yn gyson â phatrymau strydoedd yn yr ardal o'i gwmpas – gan ystyried yr hierarchaeth ffyrdd, prif lwybrau, llif traffig, a sut y gellir integreiddio'r safle. A oes gwerth i ddarparu mwy nag un fynedfa i'r safle? A oes dewisiadau eraill yn lle darparu gwe o ffyrdd pengaead i wneud y defnydd gorau o'r lle sydd ar gael? Ceir arweiniad manwl ynghylch dyluniad strydoedd a dodrefn stryd yn y Llawlyfr Strydoedd.

7.42 Er mwyn hybu defnydd o ddulliau cludiant eraill heblaw am y car, mae'n rhaid i gysylltiadau â chludiant cyhoeddus, llwybrau cerdded a beicio, a'r rhwydwaith Hawliau Tramwy Cyhoeddus gael eu harchwilio. A ellir cael mynediad yn rhwydd at y safle bysiau agosaf? A oes cyfleoedd i gysylltu'r man agored cyhoeddus arfaethedig â'r rhwydwaith Hawliau Tramwy Cyhoeddus, a chynyddu ei werth ar gyfer y gymuned leol? Dylai cynigion datblygu nodi sut y maent yn cefnogi mathau cynaliadwy o gludiant.

7.43 Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18 yn cefnogi'r angen i hybu cerdded, beicio a mynediad gwell at gludiant cyhoeddus, a siopau a chyfleusterau lleol. Dylai dyluniad y datblygiad roi sylw i'r egwyddorion a nodir yn y Llawlyfr Strydoedd 2007. Mae hyn yn cynnwys rhoi blaenoriaeth i gerddwyr dros ddefnyddwyr ceir fel a nodir yn ffigur 15.

Ffigur 15 Hierarchaeth defnyddwyr

Ystyried yn gyntaf	*Cerddwyr*
I	*Seiclwyr*
I	*defnyddwyr cludiant cyhoeddus*

DRAFT

I I V	*cerbydau gwasanaeth arbenigol (ee gwasanaethau brys, gwastraff, ac ati)*
Ystyried yn olaf	*traffig cerbydau eraill*

7.44 Dylid rhoi ystyriaeth i ofynion Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013, a hynny'n cael ei ategu gan fesurau gwella a nodweddion dylunio sy'n amcanu at wella'r rhwydwaith cerdded a beicio lleol. Er mwyn ei gwneud yn haws cerdded a beicio i amwynderau lleol yn yr ardal, dylai cynllun y safle geisio integreiddio â'r ardal o'i amgylch gan gynnwys Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

7.45 Ceir gwybodaeth ychwanegol am hygyrchedd a rhwyddineb symud yn CCA Cyngor Sir Ddinbych rhif 25 'Canllaw Dylunio ar gyfer Datblygiadau Preswyl'. Ceir gwybodaeth am ddarparu cyfleusterau parcio yn CCA Cyngor Sir Ddinbych ar 'Safonau Parcio mewn Datblygiadau Newydd'.

7.5 Ffurf adeiledig

7.51 Mae ystyried y ficrohinsawdd yn yr ardal yn gallu gwneud cyfraniad cadarnhaol at y datblygiad newydd yng ngoleuni amwynder mannau cyhoeddus ac ymgorffori ynni adnewyddadwy yn y dyluniad. A oes unrhyw nodweddion ar y dirwedd sy'n dylanwadu ar ynni haul a chyfeiriad y gwynt ar y safle? Gall fod yn werth ystyried cyfeiriad anheddau a lleoliad mannau agored yng ngoleuni oerfel gwynt, llwybrau haul a chasglu dŵr glaw.

7.52 Ar wahân i adlewyrchu patrymau strydoedd presennol, dylai adeiladau newydd a mannau cyhoeddus/ preifat gael eu goleuo gan ddyluniadau yng nghyffiniau'r safle. A oes unrhyw nodweddion cyffredinol y gellid eu hymestyn i mewn i'r safle? Mae'n werth ystyried ffryntiadau a chyfeiriad strydoedd, a deunyddiau a ddefnyddir mewn adeiladau amlwg, graddfeydd ac uchderau adeiladau, triniaeth terfyn a.y.b. Diben yr ymarfer yw cyfuno datblygiadau newydd â'r dirwedd bresennol a'r amgylchedd adeiledig heb iddynt gael eu gweld fel dim ond ychwanegiad.

7.53 Os oes adeiladau rhestredig, strwythurau hanesyddol, neu weddillion archeolegol ar y safle neu'n agos ato, mae'n rhaid i'r dyluniad a'r cynllun ymateb iddynt; gan osgoi amharu ar olygfeydd pwysig o dirnodau hanesyddol. Mae ymgorffori nodweddion hanesyddol ac ymateb iddynt yn cyfrannu at natur unigryw lle – gan godi gwerth tai.

7.54 Mae'n rhaid i bob datblygiad newydd ystyried sut y bydd biniau gwastraff ac ailgylchu'n cael eu storio mewn modd diogel a hygyrch ar y safle. Mae patrymau stryd sydd wedi'u dylunio'n wael, yn

DRAFT

enwedig strydoedd pengaead, yn peri anawsterau i gerbydau casglu gwastraff. Mae'n rhaid i ddarpariaethau ailgylchu gael eu hystyried o ddechrau datblygiad.

7.6 Dwysedd tai

7.61 Mae Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 4, yn nodi sut y mae'r system gynllunio'n cyflawni'r amcanion a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r nod llesiant 'Cymru lewyrchus' yn cydnabod bod tir yn adnodd y mae pen draw iddo ac y mae angen cynllunio ar ei gyfer mewn ffordd effeithlon. Mae dylunio da'n ymateb i'r gofyniad hwn trwy ystyried defnydd effeithlon o'r holl adnoddau ond tir yn arbennig.

7.62 I wneud y defnydd gorau o'r tir sydd ar gael ar gyfer datblygiadau preswyl mae'r Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol cyflawni dwysedd o 35 annedd am bob hectar yn unol â pholisi lleol RD1. Y darparu ymgeisydd sydd i ddangos sut y mae'r maen prawf hwn wedi cael ei adlewyrchu yn y cynnig datblygu.

7.63 Mae'r CDLl yn dyrannu tir preswyl i dderbyn y swm uchelgeisiol o 7,500 o anheddau rhwng 2006 a 2021. Os bydd safleoedd preswyl unigol yn methu â chyflawni'r dwysedd tai sy'n ofynnol ym mholisi RD1, bydd mwy o bwysau'n cael ei roi ar dir, gan gynnwys safleoedd heb eu dyrannu, i wneud iawn am y diffyg. Bydd y Cyngor yn wynebu llai na chyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai sy'n tanseilio perfformiad y cynllun.

7.7 Cymysgedd o dai a deiliadaeth

7.71 Mae polisi lleol BSC1 yn nodi y 'Bydd disgwyl i ddatblygwyr ddarparu ystod o feintiau, mathau a deiliadaeth tai i adlewyrchu angen a galw lleol, a chanlyniadau'r Asesiad Marchnad Dai Leol'. Mae'r gofyniad hwn yn mynd y tu hwnt i ddarparu tai'r farchnad a thai fforddiadwy, ac yn cynnwys y cymysgedd o dai sy'n mynd i'r afael â chanfyddiadau a chanlyniadau'r asesiad diweddaraf o'r farchnad dai leol.

7.72 Mae'r asesiad o'r farchnad dai leol yn asesiad o'r angen a'r galw am ystod o wahanol opsiynau deiliadaeth a'u fforddiadwyedd yn Sir Ddinbych. Mae'n cyflawni swyddogaeth strategol bwysig o ran rhoi arweiniad ar gyfer penderfyniadau cynllunio, dylanwadu ar gynlluniau datblygu a gall fod yn ffynhonnell wybodaeth arwyddocaol ar gyfer gwneud penderfyniadau strategol ynghylch tai. Mae'r fethodoleg a ddefnyddir wedi cael ei phennu gan Lywodraeth Cymru ac mae'r asesiad hwn wedi ei dilyn, ac wedi'i mabwysiadu'n achlysurol er mwyn gweddu i Sir Ddinbych.

7.73 Ceir copi o'r asesiad diweddaraf o'r farchnad dai leol ar wefan y

DRAFT

Cyngor. Gan fod angen diweddaru'r asesiad bob dwy flynedd, bydd yn dal i fod yn ffynhonnell wybodaeth gyfoes sy'n adlewyrchu'r cyflenwad o dai yn y gorffennol a ffactorau allanol cyfnewidiol, megis incwm aelwydydd.

7.74 Canfu'r asesiad o'r farchnad dai leol fel a ganlyn:

- Gallai nifer y tai â thair a phedair ystafell wely neu fwy yn Sir Ddinbych arwain at ddiffyg cyflenwad o fathau eraill o dai. Gallai'r mater gael ei waethygu gan y lefel gynyddol o aelwydydd ag un a dau unigolyn yn y Sir a ganfuwyd yn gynharach yn yr asesiad hwn. (gweler yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, tudalen 45)
- Mae amcanestyniadau aelwydydd yn awgrymu y bydd nifer yr aelwydydd yn y Sir yn cynyddu fwy na 1,100 yn ystod oes yr Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol. Bydd y mwyafrif llethol o'r aelwydydd hyn yn fach o ran maint ac felly dim ond tai llai fydd eu hangen arnynt. (gweler yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, tudalen 46)
- Mae'r Asesiad hwn o'r Farchnad Dai Leol yn argymell y dylai'r mwyafrif o ddatblygiadau gynnwys cartrefi ag un a dwy ystafell wely, gyda hyn yn arbennig o wir am dai rhent cymdeithasol. Dylai cartrefi sy'n seiliedig ar rannu ecwiti fod ychydig yn fwy o faint, gyda dwy a thair ystafell wely. (gweler yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, tudalen 194)

7.75 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, tabl 96, yn dynodi bod cyfrannau sylweddol o'r boblogaeth leol yn methu â fforddio tai ar y farchnad agored i'w prynu a'u rhentu oherwydd y costau ar lefel mynediad. Mae darparu tai sy'n bennaf yn dai mwy â 3 neu 4 ystafell wely yn golygu ei bod yn annhebygol y bydd unrhyw effaith gadarnhaol ar y farchnad dai leol o ran addasu'r lefel mynediad i'r farchnad.

7.76 Mae'n rhaid i ddarpar ymgeiswyr ddangos sut y mae eu cynnig datblygu, o ran maint a nifer yr ystafelloedd gwely, yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen am dai yn y Sir.

7.77 I roi cymorth i greu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol, dylai'r gwahanol fathau o dai a deiliadaeth gael eu dosbarthu dros safle'r cais.

7.8 Gardd neu Fan Awyr Agored Preifat: darpariaeth ar y safle

7.81 Bydd mannau gwyrdd amwynder preifat megis gerddi domestig a mannau gwyrdd mewn ac o amgylch tai yn cael eu ceisio ym mhob datblygiad preswyl, gan gynnwys anheddau sydd wedi cael eu his-rannu, oni bai y gellir dangos bod amgylchiadau eithriadol sy'n gwneud darpariaeth o'r fath yn afresymol. Y safonau isaf ar gyfer datblygiadau yw:

DRAFT

- 40 metr sgwâr ar gyfer tai, a
- 50 metr sgwâr ar gyfer fflatiau gyda 10 metr sgwâr ychwanegol am bob fflat.

7.82 Ceir mwy o wybodaeth yn y CCA ar safonau gofod preswyl. Dylid nodi nad yw darparu mannau gwyrdd amwynder preifat yn disodli'r gofyniad i ddarparu mannau agored mewn datblygiadau newydd yn unol â pholisi lleol BSC 11.

7.9 Datblygiadau Mewnlenwi

7.91 Mae'r term mewnlenwi'n aml yn cael ei gymhwyso ar gam i gynigion datblygu. Mae datblygiad mewnlenwi yng nghyd-destun polisi lleol BSC9 yn cyfeirio at ddatblygu un neu ddwy annedd mewn bwlch bach mewn ffryntiad preswyl adeiledig sydd fel arall yn ddi-dor o fewn grŵp cydlynol adnabyddadwy o dai y tu allan i ffin datblygu neu ardal chwilio mewn pentrefannau. Nid yw'n berthnasol i ddatblygu anheddau ychwanegol ar ddiwedd llinell o anheddau presennol (h.y. datblygiad hirgul).

7.92 Nid yw'r Cyngor yn dymuno darparu ffigyrau rhifiadol er mwyn diffinio'r hyn allai gael ei ystyried yn fewnlenwi derbyniol mewn grŵp adnabyddadwy o dai yng nghefn gwlad agored. Bydd pob cais cynllunio'n cael ei drin yn ôl ei rinweddau ei hun sy'n cynnwys ystyried yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas. Serch hynny, mae'n rhaid i gynigion datblygu gydymffurfio â pholisi lleol BSC9, a rhoi sylw i'r safonau amwynder preswyl a bennwyd ar gyfer datblygiadau gan ddeiliaid tai.

7.10 Diogelwch cymunedol ac atal troseddau

7.101 Dylai unrhyw gynnig gyfrannu at greu mannau cyhoeddus a llwybrau symud deniadol a diogel. Mae hyn yn cynnwys llwybrau cerddwyr a beicwyr a chynyddu i'r eithaf wyliadwriaeth naturiol dros fannau cyhoeddus. Lle y bo'n briodol, dylid mabwysiadu mesurau Sicrwydd Dylunio. Dylai ffryntiadau gweithredol ar gyfer yr holl strydoedd gael eu cynnwys yn nyluniad y cynllun. Bydd y dull hwn yn osgoi sefyllfa lle mae gweddau gwag a waliau gwag (gan gynnwys ar gyffyrdd a llwybrau cefn) yn marweiddio'r strydlun ac yn creu canfyddiad am fan anniogel. Mae ffigur 16 yn dangos sut i gyflawni gwyliadwriaeth naturiol trwy fân addasiadau i'r dyluniad.

Ffigur 16 Enghreifftiau o ddylunio i atal troseddau
(Ffynhonnell: http://interactive.securedbydesign.com/residential)

DRAFT

Mae'r annedd gwyn ar y plot cornel yn y darlun hwn wedi ei gyfeiriadu ac yn edrych dros y briffordd a'r parth cyhoeddus o'r ddau ddrychiad. Mae'r dull hwn yn osgoi drychiadau wal wag sy'n wynebu tir y cyhoedd ac nid yw'n cynnig unrhyw wyliadwriaeth naturiol a gall ddenu fandaliaeth.

Mae'r esiampl hon yn dangos man agored sy'n elwa o oruchwyliaeth naturiol a ddarperir gan ei gyfeiriad ac anheddau eraill yn edrych drosodd.

7.102 Efallai y bydd darpar ymgeiswyr yn dymuno ystyried y mesurau canlynol i gyfrannu at atal troseddau:

- darparu gwyliadwriaeth naturiol dda o'r tŷ ar y stryd, eich gerddi a'ch dreifiau y gellir ei chyflawni trwy leoli ffenestri'n ofalus;
- lle y bo'n bosibl, sicrhau y gellir gweld yr ardal barcio o'r tŷ
- mae terfynau isel yn y blaen yn rhoi'r gwelededd mwyaf posibl ond mae waliau a ffensys uchel yn darparu diogelwch da yn y cefn tra dylai mynedfeydd ochr fod yn rhai y gellir eu cloi;

7.103 Ffigur 17 – Ystyriaethau allweddol o ran diogelwch: lleihau gwelededd gardd gefn o'r stryd; gwyliadwriaeth ar y dreif a'r stryd; golygfeydd eglur tuag at ffryntiad y stryd; ffens gefn ddiogel

Ffigur 17 Atal troseddau

DRAFT

Dolenni

Llywodraeth Cymru – Nodyn Cyngor Technegol 12 'Dylunio' (Gorffennaf 2014) [Fersiwn Cymraeg]
http://gov.wales/docs/desh/publications/160316-technical-advice-note-12-cy.pdf

Llywodraeth Cymru – Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy (Gorffennaf 2012) [Fersiwn Cymraeg]
http://gov.wales/docs/desh/publications/140801practice-guidance-planning-for-sustainable-buildings-cy.pdf

Llywodraeth Cymru – Canllawiau ar ddadansoddi safle a chyd-destun: Pennu gwerth safle (Mawrth 2016) [Fersiwn Cymraeg]
http://gov.wales/topics/planning/policy/guidanceandleaflets/site-and-context-analysis-guide/?lang=cy

Llywodraeth Cymru, Cymunedau a Llywodraeth Leol, Yr Adran Drafnidiaeth – 'Llawlyfr Strydoedd' (2007) [Fersiwn Saesneg]
https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/341513/pdfmanforstreets.pdf

Llywodraeth Cymru – Canllawiau ar Ddylunio dan Ddeddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 (Mai 2014) [Fersiwn Cymraeg]
http://gov.wales/topics/transport/walking-cycling/activetravelact/implementation/?lang=cy

Cyngor Sir Ddinbych – Canllawiau Cynllunio Atodol 'Canllaw Dylunio ar gyfer Datblygiadau Preswyl' (2007) [Fersiwn Cymraeg]
http://www.denbighldp.co.uk/webfiles/SPG/CCA25.pdf

Cyngor Sir Ddinbych – Canllawiau Cynllunio Atodol 'Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd' (Hydref 2014) [Fersiwn Cymraeg]

http://www.denbighldp.co.uk/webfiles/SPG/adopted%20SPG%20-%20Parking%20Requirements%20(Welsh).pdf

Cyngor Sir Ddinbych – Cyfrifydd Mannau Agored
http://www.denbighldp.co.uk/english/spg_new.htm

8. Tirlunio

8.01 Mae tirlunio yn elfen hanfodol bwysig mewn datblygiadau newydd, a dylid ei ystyried o'r dechrau wrth bennu dyluniad a chynllun y safle.

8.02 Mae'n rhaid i ddarpar ymgeiswyr gofio bod tirlunio'n rhan annatod o'r broses ddylunio; yn union fel niferoedd a dwysedd tai, mynediad i'r safle a.y.b. Mae'r Cyngor yn debygol o wrthod caniatâd cynllunio ar sail cynigion tirlunio gwael.

8.03 Cynigion Tirwedd yw mynd i'r afael â nifer o ofynion cynllunio - nid yn unig i ddarparu amgylchedd weledol ddeniadol a diogel i drigolion a chymunedau cyfagos, ond i integreiddio'r datblygiad yn ei gyd-destun gweledol ehangach, ymgorffori nodweddion naturiol, diwylliannol a hanesyddol nodedig presennol y safle a lle bo angen, cynllunio ar gyfer rhywogaethau a warchodir, cynefinoedd, rheoli dŵr, cyfleoedd ar gyfer chwarae a hamdden - i gyd o fewn fframwaith tirwedd cydlynol. Bydd yr arolwg a dadansoddiad safle yn nodi'r hyn sydd angen cynllunio ar ei gyfer, a bryd hynny bydd y gofynion gofodol ar gyfer fframwaith tirwedd y cynnig a'r addasiad i'r cynllun adeiledig yn dod yn amlwg.

~~8.03~~ 8.04 Fel a nodir uchod, nid yw Polisi RD1 yn y CDLl 'Datblygiad cynaliadwy ac o safon dda' ond yn berthnasol i gynigion cynllunio o fewn ffiniau datblygu diffiniedig anheddiad. Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru (Penodau 3 a 4) yn darparu'r fframwaith polisi cenedlaethol angenrheidiol i ddarparu ar gyfer ystyriaethau tirlunio o fewn ardaloedd chwilio diffiniedig a chefn gwlad agored.

~~8.04~~ 8.05 Dylid dylunio cynllun sy'n gweddu i'r amgylchoedd lleol yn ogystal ag ateb gofynion swyddogaethol y datblygiad. Lle y bo'n bosibl, dylai adeiladau, yn enwedig strwythurau mawr, gael eu lleoli mewn mannau lle byddant yn lleiaf ymwthiol yn y dirwedd gyffredinol a dylai lleoedd gwag ar gyfer unrhyw goed mawr a phlanhigion sgrinio gael eu gadael yn heb rwystrau a gwasanaethau.

~~8.05~~ 8.06 Dylid anfon arolwg o'r safle a chynllun manwl yn nodi cynigion ar gyfer tirlunio gyda cheisiadau cynllunio. Os yw'n berthnasol i'r cynnig, mae'n rhaid i gynlluniau plannu gael eu cynnwys yn y dogfennau ategol hefyd. Os methir â chyflwyno'r manylion hyn, gall arwain at oedi wrth brosesu'r cais.

8.1 Arolwg o'r Safle

DRAFT

8.11 Er mwyn asesu potensial tirlunio safle a’r ardal gyfagos, dylid cynnal arolwg ffisegol manwl cyn dylunio’r datblygiad. Dylai arolygon ganolbwyntio ar y canlynol, ond nid ydynt yn gyfyngedig iddynt:

- y topograffi h.y. lefelau’r ddaear, llethrau;
- draenio h.y. pyllau, ffosydd, ardaloedd gwlyb;
- y math o bridd e.e. clai, tywod, pridd llwyd, priddoedd sur neu galchaidd;
- Llystyfiant, h.y. rhywogaethau, uchder a chyflwr coed, planhigion a pherthi ar y safle neu ar ei bwys. (Dylai union leoliad a maint y llystyfiant, gan gynnwys coed sy’n taflu allan, gael ei blotio.);
- terfynau h.y. waliau a ffensys, gan nodi’r deunyddiau a’r arddull adeiladu;
- gwasanaethau presennol dan y ddaear ac uwchben;
- presenoldeb gweddillion hanesyddol ac archaeolegol;
- nodweddion y safle e.e. adeiladau, llwybrau, grisiau;
- golygfeydd h.y. golygfeydd da a gwael o fewn y safle, o’r safle tuag at allan ac o olygfannau ar y tu allan i mewn i’r safle;
- amodau hinsoddol h.y. prifwyntoedd, ardaloedd cysgodol, ardaloedd yn yr haul neu’r cysgod; a
- diddordeb bywyd gwyllt a phresenoldeb rhywogaethau a warchodir.

8.12 Efallai y bydd yn ofynnol i ddarpar ymgeiswyr gyflwyno Asesiad o Effaith Tirwedd a Gweledol gyda'u cynnig cynllunio mewn ardaloedd sensitif, megis Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy. Nid yn unig y dylai’r Asesiad nodi effeithiau anffafriol posibl ar yr ardal leol, ond dylai hefyd nodi sut bydd y cynnig yn mynd i'r afael â hwy.

~~8.12~~ 8.13 Argymhellir cyflogi pensaer tirlunio er mwyn sicrhau bod yr holl waith a wneir yn cydymffurfio â safonau proffesiynol ac i lunio cymeriad, harddwch, materion naturiol, diwylliannol ac amgylcheddol y datblygiad gyda'i gilydd mewn cynllun cydymffurfiol. Efallai bod gwybodaeth am yr amgylchedd naturiol eisoes wedi’i chofnodi, neu gallai lywio dogfennau ategol eraill, er enghraifft arolygon coed, gwybodaeth ecolegol, crynodebau ymagwedd LANDMAP.

~~8.13~~ 8.14 Pe bai’r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar goed ar y safle neu ar hyd terfyn y safle, dylai’r ymgeisydd wirio a oes Gorchymyn Cadw Coed ar gyfer y rhain. Gallai gwaredu perthi fod yn drosedd dan Reoliadau Perthi 1997 neu ddeddfwriaeth arall sy’n ymwneud â’r amgylchedd naturiol. Ceir gwybodaeth fanwl am berthi a choed yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar ‘Goed a Thirlunio’ a ‘Cadw a Gwella Bioamrywiaeth’.

DRAFT

~~8.14~~ 8.15 Dylai'r cynllun tirlunio ar gyfer ardaloedd preswyl gynnwys lle ar gyfer coed sy'n tyfu'n fawr mewn mannau agored cyhoeddus, ar ochr ffyrdd, llwybrau troed neu ar ymylon y datblygiad. Coed a phlanhigion bach sydd fwyaf priodol fel arfer ar gyfer mannau cyfyng mewn gerddi bach. Mae plannu'n arbennig o werthfawr ar ymyl ardaloedd trefol neu bentrefi i wahanu golygfeydd o ddatblygiadau newydd oddi wrth y wlad o gwmpas. Dylai dyluniad y dirwedd roi ystyriaeth i atal troseddau, yn enwedig mewn ardaloedd o fannau agored ac ar lwybrau troed i osgoi creu mannau caeëdig neu ynysig allan o olwg y cyhoedd.

8.2 Cadw nodweddion presennol

8.21 Dylid dangos coed a gwrychoedd i'w cadw o fewn ardal ddatblygu ar gynllun y dirwedd. ~~Dylid lleoli'r ffensys y tu allan i uchafbwynt y coed sydd i'w gwarchod.~~ Dylai ffensys amddiffynnol gael eu lleoli i du allan ardal gwarchod gwreiddiau'r coed, sydd 12 gwaith maint diamedr boncyff y goeden, o'i fesur ar uchder y frest (yn unol â BS5837:2012 Coed mewn perthynas â dylunio, dymchwel ac adeiladu), cyn i unrhyw ddatblygiad safle ddechrau, er mwyn atal cywasgiad neu ddifrod i wreiddiau'r coed. Dylid nodi'r coed, y llwyni a'r gwrychoedd i'w tynnu ar luniad y dirwedd hefyd.

8.22 Dylai pyllau, ffosydd a nodweddion dŵr eraill gael eu dangos ar y cynllun tirlunio hefyd a'u gwarchod a'u ffensio'n ofalus cyn y datblygiad.

8.23 Dylai waliau a pherthi ar ffryntiad y safle gael eu cadw neu eu hymestyn lle maent yn nodweddiadol o'r ardal, neu eu hadleoli os oes angen i wella llinellau gweledigiad. Dylid cymryd gofal i ddefnyddio'r un technegau adeiladu ar gyfer waliau newydd ac i osod perthi o rywogaeth debyg i'r rhai a waredwyd, gan gynnwys unrhyw fflora daear o ddiddordeb, a ddylai gael eu rhoi o'r neilltu a'u hail-blannu.

8.3 Cynlluniau Plannu

8.31 Rhoddir anogaeth i blannu coed a phlanhigion brodorol sy'n nodweddiadol o'r ardal leol gan mai'r rhain sydd fwyaf tebygol o fod yn addas ar gyfer y pridd a'r amodau hinsoddol ac o dyfu'n dda, gan helpu i integreiddio'r safle â'r dirwedd o'i gwmpas. Mewn ardaloedd gwledig, mae'n well plannu rhywogaethau perthi sy'n nodweddiadol o'r ardal ac nid yw defnyddio conifferau sy'n tyfu'n gyflym, er enghraifft, yn cael ei ffafrio mewn lleoliadau amlwg. Mae plannu addurniadol yn fwy priodol ar y cyfan mewn gerddi ac mewn ardaloedd trefol a diwydiannol. Byddai mannau agored a ffryntiadau glaswellt yn elwa o hadau gyda blodau gwyllt / hadau glaswellt brodorol o darddiad Prydeinig lleol ar hyd y cyrion ac o fewn drifftiau islaw clystyrau o goed.

DRAFT

8.32 Dylai cynlluniau plannu manwl ddangos:

- rhywogaethau neu amrywiaeth y coed neu blanhigion ym mhob ardal blannu;
- ffurf a maint y planhigion h.y. uchder, tewdra, rhychwant neu faint cynwysyddion;
- dwysedd plannu h.y. nifer y planhigion ym mhob ardal blannu;
- y mesurau arfaethedig i warchod rhag fandaliaeth, anifeiliaid pori neu gwningod, h.y. ffensys, gardiau cwningod.

8.4 **Cynnal a Chadw**

8.41 Bydd yn ofynnol darparu manylion gwaith arfaethedig i gynnal a chadw planhigion ar ffurf rheoli chwyn, dyfrhau a gosod planhigion newydd yn lle rhai sydd wedi methu am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu.

8.42 Dylai'r lefel o waith cynnal a chadw arfaethedig gael ei hystyried a lle nad oes angen llawer o waith cynnal a chadw, megis ar ystadau diwydiannol ac ar ymylon ffyrdd, dylid adlewyrchu hynny yn y dewis o rywogaethau a'r dwysedd plannu. Gellir annog amrywiaeth rhywogaethau mewn ardaloedd amwynder ac ar ymylon ffyrdd.

8.43 Dylai'r modd y bwriedir rheoli nodweddion presennol o werth bywyd gwyllt ar y safle megis ardaloedd dŵr, glaswelltiroedd, coedlannau a choetiroedd sy'n gyforiog o rywogaethau, yn ogystal â chynefinoedd a gaiff eu creu o'r newydd, gael ei nodi. Bydd ar gynlluniau mwy megis ardaloedd o fannau agored angen cynlluniau rheoli ar gyfer gwaith cynnal a chadw hirdymor a dylai'r rhain gael eu nodi fel rhan o unrhyw gais.

8.5 **Tirwedd galed**

8.51 Dylai'r dirwedd galed gyfrannu at gynllun os yw wedi'i leoli a'i ddylunio'n briodol gan ddefnyddio deunyddiau priodol sy'n berthnasol i'r amgylchoedd. Dylai cynllun tirlunio ddynodi nodweddion arfaethedig o ran ffyrdd, mannau parcio ac ardaloedd palmantog, llwybrau, grisiau a rampiau gan ddangos deunyddiau a lefelau. Dylai'r deunyddiau a ddewisir ar gyfer wynebau fod yn gyson â chymeriad yr ardal ac â'r adeiladau presennol neu arfaethedig. Dylid defnyddio deunyddiau traddodiadol yr ardal a charreg leol lle y bo'n briodol. Dylid cadw wynebau'n syml a dylid rheoli'r ystod o liwiau gan fod cynlluniau rhy gymhleth yn annhebygol o fod yn gain.

8.52 Mewn cynlluniau megis addasu tai allan ar ffermydd, ar y cyfan mae'n well defnyddio deunyddiau wyneb syml megis cerrig mân, graean neu darmac gyda cherrig mân yn y golwg na cherrig palmant cymhleth mwy modern. Yng nghanol trefi dylid defnyddio

DRAFT

deunyddiau traddodiadol a'u gosod gan ddefnyddio technegau traddodiadol yn y rhan fwyaf o achosion.

8.53 Dylid rhoi ystyriaeth i atgyweirio a chynnal a chadw wynebau yn y dyfodol er mwyn sicrhau y dewisir deunyddiau y gellir eu hadnewyddu os cânt eu difrodi neu os oes angen mynediad at wasanaethau o dan y ddaear. Dylai'r cynllun tirlunio ddangos lleoliad, deunyddiau ac adeiladwaith unrhyw waliau, ffensys, strwythurau, goleuadau a dodrefn stryd newydd a ddylai fod yn gyson â chymeriad yr ardal, a bod yn wahanol mewn sefyllfaoedd gwledig a threfol. Dylai unrhyw ddodrefn a gyflwynir fod yn briodol i'r datblygiad a'i amgylchoedd ar y cyfan.

9. Cysylltiadau

Rheoli Datblygu, Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd Sir Ddinbych
Caledfryn
Ffordd y Ffair, Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706727
E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Lliniaru Llifogydd
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706901

Cyngor Sir Ddinbych
Swyddog Bioamrywiaeth
Gwasanaeth Cefn Gwlad Sir Ddinbych
Parc Gwledig Loggerheads
CH7 5LH
Ffon: 01352 810614
Ebost: countryside@denbighshire.gov.uk

Gwasanaethau Priffyrdd ac Amgylcheddol,
Adran Priffyrdd a Chludiant,
Cyngor Sir Ddinbych
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych
LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706882
E-bost: priffyrdd@sirddinbych.gov.uk

Cyfoeth Naturiol Cymru
Llwyn Brain, Ffordd Penlan
Parc Menai
Bangor, Gwynedd
LL57 4DE
Ffon: 03000653000
Ebost:enquiries@naturalresourceswales.gov.uk

~~9.~~ 10. Atodiadau

Atodiad 1 – Polisïau lleol

A.1 Mae'r rhestr ganlynol yn rhoi trosolwg fer o bolisïau lleol a allai gael eu cymhwyso i gynigion datblygu preswyl. Cynghorir darpar ymgeiswyr i edrych ym mhrif ddogfen Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl) am eiriad manwl y polisi. Mae cyfeiriadau at nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sydd eisoes yn bodoli neu sydd ar ddod wedi cael eu cynnwys hefyd lle y bo'n berthnasol.

RD 1 – Datblygiad cynaliadwy ac o safon dda

A.2 Mae dylunio da yn elfen allweddol mewn datblygiad cynaliadwy ac mae'r polisi hwn yn amcanu at hybu safonau dylunio uchel o ran datblygiad adeiledig, gan gynnwys safon pensaernïaeth ac o ran sicrhau'r amgylchedd gorau trwy ddylunio tirwedd. Rhaid i holl ddatblygiadau newydd wella a pharchu'r ardal o gwmpas a chyfrannu tuag at yr hunaniaeth leol.

- ➔ CCA: Datblygiadau Preswyl (y ddogfen hon)
- ➔ CCA: Safonau Gofod Preswyl (Tachwedd 2013)

RD 3 – Estyniadau a Newid Anheddau

A.3 Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod estyniadau i anheddau wedi eu dylunio i fynd gyda a/neu wella'r eiddo presennol a'r ardal o gwmpas. Ni chaniateir estyniadau. nad ydynt mewn cymeriad neu na fyddai'n eilradd i'r annedd gwreiddiol.

- ➔ CCA: Datblygiadau Preswyl (y ddogfen hon)

RD 4 – Cyfnewid Anheddau Presennol

A.4 Caiff ceisiadau i adeiladu annedd newydd ar safle cyn annedd y tu allan i'r ffin datblygu eu trin fel cais i adeiladu annedd newydd. Serch hynny, efallai y bydd achosion pan fo annedd presennol mewn cefn gwlad agored naill ai wedi ei leoli'n amhriodol neu'n ddiffygiol o ran cyfleusterau. Er mwyn bod yn gymwys i'w ystyried fel annedd newydd, dylai fod gan annedd hawliau preswyl cyfreithiol presennol fel y diffinnir gan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

RD 5 – Yr iaith Gymraeg a gwead cymdeithasol a diwylliannol cymunedau

A.5 Cymerir anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg i ystyriaeth. Gellid gwrthod datblygiad os bydd ei faint, graddfa neu leoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned. Bydd graddfa datblygiad yn pennu'r effaith debygol ar fywyd cymunedol ac aneddiadau llai. Gan ddibynnu ar y math o ddatblygiad a nifer arfaethedig yr anheddau, efallai y bydd yn rhaid cyflwyno 'Datganiad Ieithyddol Cymunedol' neu 'Asesiad Effaith ar Gymuned ac Iaith' gyda cheisiadau cynllunio.

- ➔ CAA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Ebrill 2014)

DRAFT

BSC 1 – Strategaeth Dwf ar gyfer Sir Ddinbych

A.6 Mae ardaloedd o dwf tai sylweddol yn y Cynllun Datblygu Lleol wedi cael eu cysylltu â lleoliadau hygyrch sy'n ystyried cyfyngiadau amgylcheddol a'r cyfleoedd ar gyfer datblygiad cynaliadwy cymunedau. Mae darparu cyfleoedd ar gyfer tai ar y raddfa gywir a'r cymysgedd cywir o dai i ddiwallu anghenion poblogaeth sy'n tyfu gan gynnwys darparu tai diogel a fforddiadwy yn ystyriaethau allweddol. Mae tablau'n nodi niferoedd tai disgwyliedig o ddyraniadau tir penodol ac ymrwymiadau presennol mewn 'Trefi Twf Is' a 'Phentrefi'.

- ➔ CCA: Datblygiadau Preswyl (y ddogfen hon)

BSC 3 – Sicrhau cyfraniadau seilwaith ar ddatblygiadau newydd

A.7 Lle'n berthnasol, disgwylir i ddatblygiad gyfrannu tuag at ddarparu seilwaith i ddiwallu gofynion seiliwaith cymdeithasol, economaidd, ffisegol a/neu amgylcheddol ychwanegol yn deillio o'r datblygiad. Bydd mesurau i liniaru effaith datblygiad yn cael eu hadnabod yn y cyfnod cais cynllunio trwy ymgynghoriad. Bydd gofynion yn deg ac yn rhesymol o ran eu cysylltiad â maint y datblygiad a'i effaith.

- ➔ CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio (ar ddod)

BSC 4 – Tai Fforddiadwy

A.8 Disgwylir i ddatblygiadau o 3 neu fwy o unedau preswyl ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy naill ai ar y safle ar ddatblygiadau o 10 uned breswyl neu fwy neu trwy gyfrwng cyfraniad ariannol ar ddatblygiadau o lai na 10 uned breswyl.

- ➔ CCA: Tai Fforddiadwy (Mai 2014)

BSC 6 – Tai Fforddiadwy Cysylltiad Lleol mewn Pentrefannau

A.9 Cyfyngir anheddau newydd yn y pentrefannau i dai fforddiadwy dim ond i ddiwallu anghenion tai fforddiadwy lleol. Rhaid i ymgeisydd fod â chysylltiad lleol cryf ag ardal y Cyngor Cymuned yn unol â Pholisi Cysylltiad Lleol y Cyngor.

- ➔ CCA: Tai Fforddiadwy (Mai 2014)

BSC 8 – Safleoedd eithriadau gwledig

A.10 Ystyrir safleoedd eithriad ger pentrefi lle mae safleoedd a ddyrannwyd yn bodoli o fewn y ffiniau datblygu ond nad ydynt wedi eu cyflwyno. Rhaid cyflwyno tystiolaeth i ddangos nad yw unrhyw safleoedd a ddyrannwyd yn debygol o gael eu cyflwyno. Bydd angen tai fforddiadwy o hyd ar y safleoedd a ddyrannwyd a hapsafleoedd o fewn y ffiniau datblygu yn unol â pholisi BSC 4 Tai Fforddiadwy, oherwydd bod angen yn codi o hyd ac i osgoi sefyllfa lle nad yw tirfeddianwyr yn cyflwyno safleoedd nes byddant yn teimlo nad oes gofynion tai fforddiadwy.

DRAFT

➔ CCA: Tai Fforddiadwy (Mai 2014)

BSC 9 – Tai Fforddiadwy Cysylltiad Lleol mewn Grwpiau neu Glystyrau Bychain

A.11 Mae'n dderbyniol adeiladu tai newydd o fewn ac yn cyffinio grwpiau neu glystyrau tai presennol mewn ardaloedd gwledig. Mae'r cyfleoedd i adeiladu tai yn y lleoliadau hyn yn gyffredinol wedi eu cyfyngu oherwydd yr angen i leihau teithio. Rhaid bod gan ymgeiswyr gysylltiad ag ardal y Cyngor Cymuned yn unol â Pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.

➔ CCA: Datblygiad Preswyl (y ddogfen hon)
➔ CCA: Tai Fforddiadwy (Mai 2014)

BSC 11 – Adloniant a Mannau Agored

A.12 Mae'r angen i ddatblygiadau newydd wneud darpariaeth ddigonol ar gyfer adloniant a mannau agored er budd y trigolion wedi ei hen sefydlu. Gall mannau agored gynnwys mannau agored o fewn datblygiadau tai, caeau chwaraeon ffurfiol, rhandiroedd a mannau gleision naturiol a mwynderau anffurfiol. Mae'r Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr gynnwys yr ardaloedd gofynnol o fannau agored ffurfiol ac anffurfiol o fewn eu datblygiadau ac ar y safle.

➔ CCA: Mannau Agored (ar ddod)

PSE 4 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig yng nghefn gwlad agored

A.13 Mae'r polisi hwn yn cadarnhau, yn unol â chanllawiau cenedlaethol, y bydd ailddefnyddio adeiladau gwledig at ddibenion economaidd yn cael ei gefnogi. Mae Polisi PSE 4 yn mynd ymlaen i ddweud mai dim ond lle dangoswyd nad yw defnydd cyflogaeth yn ymarferol y gellir ystyried addasiad preswyl i ddiwallu anghenion lleol am dai fforddiadwy.

➔ CCA: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig (Ebrill 2015)

VOE 1 – Ardaloedd gwarchodaeth allweddol

A.14 Mae'r polisi hwn yn cynnwys ardaloedd a ddynodwyd neu a adnabuwyd yn lleol. Y bwriad yw ychwanegu at bolisïau cenedlaethol lle mae angen cydnabyddiaeth bellach ar lefel leol. Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN 5) 'Cynllunio a Chadwraeth Natur' yn rhoi gwybodaeth ar ddynodiadau natur statudol a'r gwahanol lefelau o amddiffyniad.

VOE 2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal o Harddwch Eithriadol

A.15 Ystyrir effaith datblygiad o fewn yr AHNE a'r AHE ac effaith debygol datblygiad ar leoliad yr AHNE a'r AHE. Bydd golygfeydd pwysig i ac o'r

AHNE a’r AHE yn cael eu gwarchod.

VOE 3 – Safle Treftadaeth y Byd Traphont Ddŵr a Chamlas Pontcysyllte

A.16 Mae Safle Treftadaeth y Byd Traphont Ddŵr a Chamlas Pontcysyllte yn cynnwys nifer o nodweddion hynod a phwysig yn rhyngwladol. Ni fydd datblygiadau a fyddai’n difrodi’r priodoleddau a roddodd gyfiawnhad dros ddynodi Traphont Ddŵr a Chamlas Pontcysyllte yn Safle Treftadaeth y Byd a Gwerth Cyffredinol Eithriadol y safle’n cael eu caniatáu.

- ➔ CCA: Safle Treftadaeth y Byd Traphont Ddŵr a Chamlas Pontcysyllte (Awst 2013)

VOE 5 – Gwarchod adnoddau naturiol

A.17 Mae gan y Sir dirwedd ac amgylchedd naturiol amrywiol sy’n cefnogi amrywiaeth cyfoethog o gynefinoedd a rhywogethau, rhai ohonynt yn genedlaethol brin (e.e. coedlannau derw a gweundiroedd yr ucheldiroedd). Bydd safleoedd sydd wedi eu dynodi dan ddeddfwriaeth genedlaethol a rhyngwladol yn cael eu hamddiffyn dan delerau deddfwriaeth berthnasol. Rhaid cyflwyno gwybodaeth ecolegol gyda chynigion datblygu, sy'n briodol i faint ac effaith bosibl y cynnig.

- ➔ CCA: Gwarchod a Gwella Bioamrywiaeth (ar ddod)

VOE 6 – Rheoli dŵr

A.18 Mae defnyddio Systemau Draeniad Cynaliadwy (SuDs) i reoli llif dŵr arwyneb yn arf pwysig wrth leihau perygl llifogydd trwy gynyddu arwynebau hydraidd mewn ardal sy'n caniatáu i'r dŵr dreiddio i'r ddaear yn hytrach na rhedeg i'r system ddraeniad. Dylid ymgorffori defnydd effeithiol arwynebau hydraidd, ffosydd cerrig a mannau storio dŵr ar holl ddatblygiadau newydd lle'n dechnegol bosibl.

- ➔ CCA: Datblygiadau Preswyl (y ddogfen hon)

ASA 3 – Safonau Parcio

A.19 Bydd disgwyl i gynigion datblygu ddarparu mannau parcio priodol ar gyfer ceir a beiciau. . Defnyddir safonau parcio uchaf ledled y Sir i leihau gorddibyniaeth ar y car. Eu pwrpas yw lleihau teithiau unigol mewn ceir a hyrwyddo dulliau trafnidiaeth cynaliadwy.

- ➔ CCA: Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd (Hydref 2014)

DRAFT