Atodiad 2

~~DRAFFT~~ Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Rhwymedigaethau Cynllunio

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Thai Strategol
~~Mai~~ Tachwedd 2016

Cyngor sir ddinbych denbighshire County Council

Tudalen Cynnwys

1. Pwrpas

2. Cefndir

3. Ardoll Seilwaith Cymunedol

4. Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

4. Cyd-destun Polisi Lleol

6. Dull Sir Ddinbych

7. Drafftio Cytundebau Cyfreithiol

8. Addasu / Cyflawni Cytundeb Cyfreithiol

9. Darpariaethau a Chyfraniadau Seilwaith

Ail ran – Testun Darpariaeth Seilwaith Penodol

10. Tai fforddiadwy

11. Hamdden a Mannau Agored

12. Cludiant Cynaliadwy

13. Addysg

14. Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig

15. Datblygiad a Hamdden Cymunedol

16. Hyfforddiant a Chyflogaeth

17. Diogelwch Cymunedol

18. Gwelliannau Strydlun a Chelfyddyd Gyhoeddus

19. Iaith a Diwylliant Cymraeg

Atodiadau

Atodiad 1 – Rhestr Wirio Hyfywedd

Atodiad 2 – Cysylltiadau a Gwybodaeth Bellach

1. Pwrpas

1.1 Mae'r nodyn hwn yn un o gyfres o nodiadau Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu polisïau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl) mewn fformat sy'n anelu at arwain y broses, y dyluniad ac ansawdd y datblygiad newydd. Nid yw nodiadau CCA'r Cyngor yn rhan o'r CDLl mabwysiedig.

1.2 Cadarnhaodd Llywodraeth Cymru (LlC), yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a mabwysiad dilynol dogfen yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), y gellir trin CCA'u fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fo ACLl'au, Arolygwyr Cynllunio a LlC yn penderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio.

1.3 Pwrpas y ddogfen hon yw darparu canllawiau a chyngor manwl i gynorthwyo aelodau o'r cyhoedd a'r Cyngor, darpar geiswyr a Swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno, a phenderfynu'n ddilynol, geisiadau cynllunio'r dyfodol. Fe'i cymeradwywyd yn ffurfiol ~~ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus~~ gan Bwyllgor Cynllunio Sir Ddinbych ar XX XX 2016.

2. Cefndir

2.1 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) mabwysiedig yn cynnwys cynigion am ddyraniadau datblygu newydd yn cynnwys tai a chyflogaeth ledled Sir Ddinbych. Mae'r CDLl, yn ogystal a dyrannu tir ar gyfer datblygu, hefyd yn ceisio ymorol fod datblygu yn cyfrannu'n briodol tuag at ddarparu seilwaith i gwrdd â'r gofynion seilwaith ychwanegol cymdeithasol, economaidd, ffisegol ac / neu amgylcheddol sy'n codi o'r datblygiad. Cynhyrchwyd y canllawiau hyn er mwyn rhoi eglurder, rheswm a chyfiawnhad i'r ddarpariaeth o seilwaith newydd mewn cysylltiad â'r datblygiad newydd.

2.2 Yn aml mae datblygiad yn creu angen am fesurau penodol i liniaru effaith, a hebddynt gellir cael effaith niweidiol ar fwynderau lleol ac ansawdd yr amgylchedd. Bydd y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol (CCA) yn gymorth i ymorol fod y datblygiad yn cyfrannu at y ddarpariaeth o'r mesurau angenrheidiol fydd eu hangen i liniaru'r effaith. Y canlyniad fydd amgylchedd cynaliadwy o ansawdd uchel, lle bydd pobl yn dewis byw, gweithio a chwarae ynddo.

2.3 Mae Rhwymedigaethau Cynllunio yn gytundebau sy'n rhwymo mewn cyfraith, rhwng Awdurdod Lleol a datblygwr a/neu dirfeddiannwr. Ceir dau fath o rwymedigaethau cynllunio:

- Cytundeb Adran 106 a ymrwymir gan Awdurdod Lleol a'r datblygwr
- Ymgymeriad unochrog – ymrwymiad gan y datblygwr yn unig

2.4 Fel rheol, mae Rhwymedigaethau Cynllunio yn mynd gyda'r tir yn hytrach na'r sawl sy'n ymrwymo i gytundeb ac sydd felly'n orfodadwy yn erbyn perchnogion dilynol y tir. Maent yn darparu mecanwaith fydd yn sicrhau mesurau i liniaru effaith y datblygiad ar gyfleusterau lleol sydd â chysylltiad daearyddol neu weithredol ag ef. Defnyddir amodau cynllunio hefyd yn gynyddol fel ffordd o sicrhau mesurau lliniaru. Mae defnyddio rhwymedigaethau cynllunio fel arf effeithiol y gall y Cyngor trwyddo geisio ymorol fod datblygiad yn lliniaru ei effeithiau ac yn cyflawni amcanion polisi'r Cynllun Datblygu Lleol. Gall rhwymedigaethau cynllunio fod ar ffurf:

- Cyfraniadau ar safle – Y datblygwr yn gwneud gwaith angenrheidiol yn uniongyrchol.
- Cyfraniadau ar safle / oddi ar safle – Y datblygwr yn cyfrannu'n ariannol tuag at ddarparu mesurau fyddai'n lliniaru effeithiau niweidiol y datblygiad.
- Cyfraniadau Cynnal a Chadw – Y datblygwr yn cyfrannu'n ariannol tuag at gynnal a chadw'n ffisegol y cyfleusterau a arianwyd neu na ddarparwyd ganddynt.

2.5 Mae'r CCA yn ei hanfod mewn dwy ran. Mae rhan gynta'r CCA yn gosod dulliau cyffredinol rhwymedigaethau cynllunio'r Cyngor. Dengys sut mae'r CCA yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol a lleol, sut y blaenoriaethir rhwymedigaethau cynllunio, a rhydd fanylion ar faterion gweithdrefnol mewn perthynas â drafftio, monitro a gorfodi Cytundebau Adran 106. Mae'r ail ran o'r CCA hwn yn rhoi'r mathau o fesurau lliniaru y gall y Cyngor geisio'u cael o'r datblygiad. Mae'n dangos sail y polisi perthnasol, i'r mathau o ddatblygiad y bydd y rhwymedigaeth yn weithredol, trothwyon dros ba rai y gellir cael rhwymedigaeth, ac mae'n gosod, lle mae'n bosibl, y sail ar yr hon y cyfrifir y lefel rhwymedigaeth.

3. Ardoll Seilwaith Cymunedol

3.1 Ar hyn o bryd ni chafwyd penderfyniad i godi Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) yn Sir Ddinbych. Petai'r Cyngor yn penderfynu datblygu ASC byddai'n angenrheidiol adolygu'r CCA hwn i ymorol na fyddai'r materion hynny fyddai'n wrthrychau ASC hefyd yn wrthrychau cytundebau Adran 106 yn y dyfodol, ac felly'n codi tâl ddwywaith ar ddatblygwyr gan effeithio'n andwyol ar hyfwyedd datblygiad yn y Sir.

4. Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

4.1 Gosodir y fframwaith ddeddfwriaethol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio yn Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, wedi ei diwygio gan Adran 12 o'r Ddeddf Gynllunio a Digolledu 1991. Gosodir deddfwriaeth bellach yn Rheoliadau 122 a 123 o'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC), a'r Rheoliadau Diwygio ASC dilynol. Rheolir y defnydd o amodau cynllunio mewn caniatâd cynllunio gan Gylchlythyr Cynllunio Llywodraeth Cymru 16/2014.

4.2 Mae Rheoliad 122 yn gosod y profion canlynol sydd raid eu bodloni fel y bo angen rhwymedigaethau cynllunio mewn perthynas â chynigion datblygu:

- Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn amodau cynllunio;
- Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn perthyn yn uniongyrchol i'r datblygiad arfaethedig;
- Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn perthyn yn deg a rhesymol mewn maint a math i'r datblygiad arfaethedig.

4.3 Cynghorir awdurdodau lleol na ddylai rhwymedigaethau cynllunio ddyblygu amodau cynllunio. Os oes yna ddewis rhwng y defnydd o amod a rhwymedigaeth, dylid rhoi blaenoriaeth i amod cynllunio oherwydd bod hwnnw'n rhoi i'r ymgeisydd yr hawl i apelio, a sail syml ar gyfer dywygio neu ddileu. Gellir addasu neu ollwng rhwymedigaeth cynllunio trwy gytundeb rhwng yr awdurdod cynllunio a'r sawl mae'r rhwymedigaeth yn weithredol yn ei erbyn neu trwy gais i'r awdurdod wedi i gyfnod rhagnodedig ddod i ben, neu os na ragnodwyd cyfnod, wedi 5 mlynedd o'r dyddiad pan ymrwymwyd i'r rhwymedigaeth.

4.4 Cynhwysir polisi cynllunio defnydd tir yn gyfredol yn Polisi Cynllunio Cymru (PCC) sy'n darparu'r fframwaith polisi strategol ar gyfer paratoi'n effeithiol Gynlluniau Datblygu Lleol. Atodir PCC gan nifer o Nodiadau Cyngor Technegol (NCT'au) ar sail pynciau. Cyfeiria PCC at rwymedigaethau cynllunio, gan adlewyrchu'r fframwaith ddeddfwriaethol sydd yng Nghylchlythyr 13/97 a Rheoliadau ASC 2010.

5. Cyd-destun Polisi Lleol

5.1 Mae Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych yn rhoi polisïau a chynigion ar gyfer datblygu a defnyddio tir tan 2021. Mae'n rhoi'r cyd-destun cynllunio lleol a'r prif gyfiawnhad dros geisio rhwymedigaethau cynllunio gyda datblygiadau newydd. Mae Polisi BSC3 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl), "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiadau", yn egluro y bydd y Cyngor, pan mae'n berthnasol ac yn angenrheidiol, yn ceisio cyfraniadau ar gyfer y blaenoriaethau canlynol:

1. Tai Fforddiadwy (CDLl Polisi BSC4) – Hefyd gweler CCA ar wahân, "Tai Fforddiadwy".
2. Hamdden a Mannau Agored (CDLl Polisi BSC11) – Hefyd gweler CCA ar wahân, "Mannau Agored".

3. Cyfleusterau Trafnidiaeth Gynaliadwy (CDLl Polisi ASA2).

4. Adfywio (CDLl Polisi PSE1) – Hefyd gweler CCA ar wahân, "Gorllewin Y Rhyl"

5. Blaenoriaethau ~~eraill~~ y Cyngor sy'n gyfredol adeg y cais yn unol â materion eraill a nodwyd yn y CDLl neu gan y gymuned leol (er enghraifft, addysg, Iaith a Diwylliant Cymru, yr amgylchedd naturiol ac adeiledig).

5.2 Polisi BSC3 yw man dechrau ystyried dull y Cyngor o sicrhau rhwymedigaethau cynllunio. Atodir dull y Cyngor gan gynlluniau, strategaethau a chanllawiau cynllunio atodol, yn cynnwys briffiau penodol datblygu safleoedd fydd yn adnabod ar y cyd flaenoriaethau'r Cyngor. Er enghraifft, mae CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi canllawiau ar gyfer darpariaeth a chyfraniadau ar safle ac oddi ar safle.

5.3 Felly, mae polisi BSC3 yn bolisi allweddol i geisio cael darpariaeth a chyfraniadau seilwaith ar gyfer ystod eang o faterion. Ond, i gyfiawnhau'r angen am y gofynion hyn, dylai fod dull seiliedig ar dystiolaeth i arddangos perthnasedd, ac angen am y gofynion cynllunio a nodir. Yn y modd yma gweithredir Polisi BSC3 ar sail achos wrth achos. Mae cynnwys yr CCA hwn yn rhoi canllawiau pellach ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio yn gyffredinol a manylion am sut y cyfrifir cyfraniadau ar gyfer ystod o eitemau seilwaith lle mae'r dystiolaeth yn arddangos angen. Dylai datblygwyr sy'n ceisio eglurhad am anghenion seilwaith disgwyliedig datblygiad gysylltu â'r Cyngor yn gynnar, cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn trafod yr angen am ddarpariaeth a chyfraniadau seilwaith.

6. Dull Sir Ddinbych o Nodi, Negodi a Sicrhau Rhwymedigaethau Cynllunio

6.1 Yn hanesyddol, ceisiwyd yn bennaf gael rhwymedigaethau cynllunio i gefnogi Tai Fforddiadwy a Mannau Agored. Delir yn fanwl â Thai Fforddiadwy gan CCA ar wahân, ond i hwyluso cyfeirnodi fe ailadroddir y prif ofynion a'r cyfrif yn yr CCA hwn.

6.2 Bydd achosion, yn dilyn asesiad o gynigion datblygu penodol, lle bydd angen mathau eraill o ddarpariaeth seilwaith. Rhoir y cyfiawnhad dros y mathau eraill hyn o seilwaith gan Bolisi BSC3, ac fe gefnogir y cyfiawnhad hwn gan dystiolaeth briodol pellach pan a sut y bydd ei angen. Mewn achosion o'r fath byddwn yn ystyried yn gyntaf a ellir cyflenwi'r fath seilwaith trwy amodau cynllunio. Yn ddi-feth, hwn fydd y dewis cyntaf. Ar y llaw arall, pan fo'n angenrheidiol i gyflawni'r amod seilwaith, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau rhwymedigaethau cynllunio yn unol â phrofion Rheoliad 122 a Chylchlythyr 13/97 (gweler paragraff 4.2) ar gyfer gwaith ar safle neu oddi ar safle a darpariaeth a/neu gyfraniadau ariannol seilwaith.

6.3 Rhaid cyflwyno i'r Cyngor, mor fuan ag y bo'r modd yn y broses, dystiolaeth o deitl a manylion y cyfreithiwr sy'n gweithredu ar ran yr ymgeisydd. Gan y bydd angen i'r holl bartïon sydd â diddordeb yn y tir fod yn lofnodwyr unrhyw gytundeb A106 perthynol, rhaid i ymgeiswyr hefyd roi gwybod i, ac ymwneud â, landlordiaid ac unrhyw un sydd â diddordeb yn y tir, megis banc gyda phridiant/llog neu forgais, y mae'n rhaid iddo gytuno i fod yn barti mewn unrhyw gytundeb. Bydd y Cyngor angen cael manylion llawn o bob parti sy'n ddarostyngedig i'r cytundeb.

Trosglwyddo Tir

6.4 Mewn rhai achosion bydd angen rhwymedigaethau sy'n gofyn am drosglwyddo tir i'r Cyngor. Mewn achosion o'r fath, mae'n ofynnol i ddatblygwyr dalu costau cyfreithiol y Cyngor am y trosglwyddiad tir.

Cyfraniadau Ariannol

6.5 Mae'n bosibl y bydd cyfraniadau ariannol yn daladwy mewn camau penodol yn y broses ddatblygu, fel rheol ar ddechrau neu ar feddiant cychwynnol y datblygiad. ~~Fodd bynnag, gall fod achosion~~ Ar gyfer datblygiadau mwy efallai y byddai'n briodol i wneud cyfraniadau fesul tipyn, er mwyn cyfateb effaith gyfrannol pob cam o'r datblygiad.

6.6 Yn y cytundeb cynllunio cynhwysir dyddiadau cyntaf taliad y cyfraniadau ariannol, ynghyd ag unrhyw gyfnodau o amser erbyn pa rai y bydd y cyfraniad i'w wario.

6.7 Bydd ar y Cyngor angen darpariaethau sicrwydd, lle bo'n briodol, i weithredu fel gwarant lle mae cyfraniadau mawr neu isadeiledd mewn da wedi eu trafod drwy'r broses A106. Mae'n rhaid i unrhyw gost sy'n gysylltiedig â'r ddarpariaeth hon gael ei thalu'n llawn drwy'r datblygiad ac nid drwy unrhyw arian A106.

6.8 Defnyddir y sicrwydd i warchod y Cyngor lle mae'n ariannu seilwaith cyn derbyn taliad A106, neu pan fo perchennog tir yn diffygdalu neu'n methu darparu'r seilwaith. **Bondiau yw'r ffurf sicrwydd a ffafrir gan y Cyngor.** Efallai y bydd mesurau eraill, megis cyfyngiadau galwedigaethol neu daliadau yn erbyn tir, yn cael eu hystyried pan fydd y Cyngor yn credu nad yw bondiau yn ddewis rhesymol. Bydd yn rhaid i'r ymgeisydd gyfiawnhau, ym mhob achos, pan nad yw sicrwydd ar ffurf bond yn rhesymol a bydd yn rhaid i'r Cyngor ystyried y risgiau ynghlwm wrth ddarparu'r seilwaith.

~~Gall y bydd y Cyngor yn gofyn i ymgeiswyr ymrwymo mewn Bond ariannol neu ddarparu Gwarant Rhiant-gwmni (rhaid i'r Rhiantgwmni gael cymeradwyaeth y Cyngor) er mwyn sicrhau'r cyfraniadau ariannol sy'n ofynnol fel rhan o'r cytundeb A106. Dylid gwneud y cyfryw drefniadau heb unrhyw draul ar y Cyngor.~~

6.7 Mae pob cyfraniad ariannol i gael cyswllt mynegai o ddyddiad y cytundeb gan ddefnyddio'r Mynegai Prisiau Tendro gyhoeddwyd gan BCIS, neu'r Mynegai Prisiau Manwerthu. Yn dilyn eu derbyn gan y Cyngor, rhoddir y cyfraniadau ariannol mewn cyfrifon sy'n talu llog a bydd pob un yn unigol adnabyddadwy. Bydd unrhyw gyfraniadau sy'n dal heb eu gwario ar ddiwedd y cyfnod o amser penodol o fewn y cytundeb cyfreithiol yn cael eu dychwelyd i'r taledig ar gais ysgrifenedig yn unol â thelerau'r cytundeb, oni bai fod cydsyniad arall yn ysgrifenedig.

6.8 ~~Bydd y Cyngor eisiau darpariaethau diogelwch, pan yn briodol, i fod yn warantiad pan negodir cyfraniadau mawrion neu seilwaith mewn nwyddau trwy'r broses A106. Rhaid i unrhyw gostau a gysylltir â'r ddarpariaeth hon fod wedi eu cynnwys yn llawn yn y datblygiad ac nid eu didynnu o unrhyw arian A106~~.

6.9 ~~Mae'r Cyngor yn sylweddoli y gall llif arian y datblygwr gael ei effeithio gan y taliad cyfraniadau a'r gost o wneud gwaith. Felly, pan yn bosibl, bydd yn cytuno i oedi hyd nes y bydd yn gwbl angenrheidiol. Fodd bynnag, gall canlyniadau hyn, mewn achosion o ddiffygdaliad, olygu costau ac oedi sylweddol i'r rhai sy'n byw yn y Sir. I osgoi hyn, mae'n ofynnol gan y Cyngor i'r holl rwymedigaethau na ddarparwyd ar gwblhau'r rhwymedigaeth cynllunio gael cefnogaeth bond gan gorff ariannol annibynnol a gymeradwywyd gan y Cyngor, ac sy'n gwarantu y gwneir y taliad pan fo'n ddyledus, neu fod arian ar gael i ddelio â methiant i wneud gwaith y cytunwyd arno~~.

6.10 ~~Defnyddir mesurau diogelwch i amddiffyn y Cyngor lle mae'n rhoi ymlaen llaw gronfeydd seilwaith cyn taliad A106 arfaethedig, neu petai'r perchennog tir yn diffygdalu yn erbyn taliad neu'n methu a chyflenwi seilwaith. Bondiau yw'r ffurf ddiogelwch a ffefrir gan y Cyngor. Gellir ystyried mesurau eraill, megis cyfyngiadau galwedigaethol neu bridiannau tir, pan fo'r Cyngor yn fodlon nad ymddengys Bondiau fel opsiwn rhesymol~~.

6.11 Yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol, ceisir rhwymedigaethau cynllunio i liniaru effeithiau datblygu (h.y. i wneud y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio). Bydd gofyniadau yn deg a rhesymol eu maint mewn perthynas â'r datblygiad a'r effaith fydd yn ei ddilyn.

6.12 Fodd bynnag, rhagwelir y bydd heriau i ofynion cynllunio adnabyddedig a gall fod amgylchiadau eithriadol lle bydd cyflawni holl ofynion rhesymol y datblygiad yn dylanwadu ar hyfywedd y cynllun. Mewn achosion o'r fath, bydd yn angenrheidiol i'r ymgeisydd ddangos, yn ysgrifenedig, pam fod y gofynion yn amhriodol. Bydd y Cyngor yn mynnu fod yr ymgeisydd yn cyflwyno asesiad hyfywedd fel rhan o'i dystiolaeth. Mae'n bwysig fod yr ymgeisydd yn rhoi'r wybodaeth a nodir yn Atodiad 1 er mwyn caniatáu i'r Cyngor asesu gwerth a chostau cysylltiol y cynllun.

~~Fodd bynnag, rhagwelir y bydd heriau i ofynion cynllunio adnabyddiedig a gall fod amgylchiadau eithriadol lle bydd cyflawni holl ofynion rhesymol y datblygiad yn dylanwadu ar hyfywedd y cynllun. Mewn achosion o'r fath, bydd yn angenrheidiol i'r ymgeisydd ddangos, yn ysgrifenedig, pam fod y gofynion yn amhriodol. Bydd y Cyngor yn mynnu fod yr ymgeisydd yn cyflwyno asesiad hyfywedd fel rhan o'i dystiolaeth. Mae'n bwysig fod yr ymgeisydd yn rhoi'r wybodaeth a nodir yn Atodiad 1 er mwyn caniatáu i'r Cyngor asesu gwerth a chostau cysylltiol y cynllun~~.

6.13 Derbynnir fod negodi costau prynu tir yn digwydd ar sail ystyried rhwymedigaethau cynllunio hysbys a chyfyngiadau cynllunio hysbys. Mae'r Cyngor yn credu y gellir yn rhesymol ddisgwyl i ddatblygwyr dalu am, neu gyfrannu at, y gost o seilwaith a fyddai wedi bod yn angenrheidiol oni bai am eu datblygiad hwy.

6.14 Anogir pob ymgeisydd a'i asiant i drafod eu cais datblygu gyda'r awdurdod cynllunio cyn iddynt gyflwyno cais cynllunio ffurfiol, fel y gellir trafod yn gynnar effaith debygol y datblygiad, mesurau lliniaru posibl a rhwymedigaethau cynllunio ~~Annogir pob ymgeisydd a'i asiant i drafod eu cais datblygu gyda'r awdurdod cynllunio cyn iddynt gyflwyno cais cynllunio ffurfiol, fel y gellir trafod yn gynnar effaith debygol y datblygiad, mesurau lliniaru posibl a rhwymedigaethau cynllunio~~.

7. Drafftio Cytundebau Cyfreithiol

7.1 Annogir ymgeiswyr, mor aml â phosibl, i drafod a chytuno drafft Penawdau'r Telerau A106 yn ystod y cam cyn ymgeisio, fel y gellir drafftio'r rhwymedigaethau ar amser priodol yn dilyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd unrhyw drafodaeth neu gytundeb drafft yn ddirwymiad mewn perthynas â phenderfyniad terfynol y Cyngor ar unrhyw gynnig mewn cais. Ar y llaw arall, caiff gofynion seilwaith eu hadnabod pan gyflwynir ceisiadau a phan fo'n bosibl, dylid cyflwyno Penawdau'r Telerau drafft ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio ochr yn ochr â'r cais cynllunio. Pan ddrafftir a gwirir Cytundebau Adran 106 gan Dîm Gwasanaethau Cyfreithiol y Cyngor neu gan gyfreithwyr yn gweithredu ar ran y Cyngor, bydd yn ofynnol i ymgeiswyr dalu costau i'r Cyngor am ddrafftio a chwblhau'r cytundeb. Ar hyn o bryd gweithreda Tîm Cyfreithiol y Cyngor ddau ddull o godi tâl, hynny'n dibynnu ar gymhlethdod a maint y cynigion datblygu.

a. Un taliad tâl safonol

b. Tâl safonol plws amser swyddog

7.2 Bydd y Cyngor Sir yn disgwyl i'r tirfeddiannwr/datblygwr dalu'i gostau rhesymol am negodi a chwblhau unrhyw gytundeb(au) angenrheidiol dan gytundeb(au) Adran 106, a bydd angen cael ymrwymiad cyfreithiwr cyn y gall unrhyw waith ei wneud yn y cyswllt hwn.

7.3 Bydd costau rhesymol yn cynnwys, ond heb eu cyfyngu, costau rhesymol ymgynghorydd proffesiynol y Cyngor Sir, megis costau cyfreithiol neu gostau arolygwr.

7.4 Mae'r Cyngor Sir yn cadw'r hawl i godi tâl ar dirfeddiannwyr/datblygwyr am eu costau rhesymol ynglŷn â monitro a gweinyddu'r Cytundebau Adran 106 / rhwymedigaethau cynllunio a gwblhawyd.

7.5 Ar gyfer rhwymedigaethau syml sy'n cynnwys rhwymedigaethau ariannol yn unig, mae'r Cyngor yn annog defnyddio Ymrwymiadau Unochrog, sydd yn ffurf syml o gytundeb A106. Y cyngor a roddir yw hwn - cysylltu â'r Cyngor a chael cyngor ysgrifenedig i nodi addasrwydd Ymrwymiad Unochrog yn hytrach na Chytundeb A106. Pan gyflwynir Ymrwymiadau Unochrog gyda chynigion datblygu, bydd tâl yn dal i gael ei godi ar gyfradd sy'n gymesur â'r amser sydd ei angen i'r Swyddog Cyfreithiol wirio, ac os bydd raid, ddiwygio'r Ymrwymiad Unochrog. Argymhellwn y dylid cael cyngor cyfreithiol cyn ymrwymo i rwymedigaeth cynllunio.

Monitro a Gorfodi Rhwymedigaethau

7.6 Bydd Gwasanaeth Cynllunio'r Cyngor yn ymgymryd â monitro rhwymedigaethau ac amodau cynllunio er mwyn ymorol bod y datblygwr a'r Cyngor yn cydymffurfio â phob rhwymedigaeth yr ymrwymir iddo.

7.7 Bydd y Cyngor yn cydweithio â datblygwyr i allu datrys achosion pryd y cânt anhawster i dalu ar y dyddiad cychwynnol a roddir yn y Cytundeb. Gall hyn fod trwy gytuno i dalu rhwymedigaeth ar adeg diweddarach yn ystod y broses datblygu, neu gytuno i dalu mewn rhandaliadau. Fodd bynnag, pan fo'n ofynnol fod y mesur perthnasol yn ei le cyn y meddiennir datblygiad, daw'r rhwymedigaethau i'w ariannu yn daladwy bob amser pan ddechreuir y datblygiad.

7.8 Bydd y Cyngor yn gorfodi rhwymedigaethau drwy'r sianelau cyfreithiol perthnasol unwaith y bydd pob dull rhesymol arall i unioni'r methiant i gydymffurfio â'r rhwymedigaethau wedi methu. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn ceisio adenill ei gostau cyfreithiol o weithredu yn erbyn y parti sydd wedi torri ei rwymedigaethau. Gall toriad arwain at waharddeb gyfreithiol a/neu achos adennill dyled.

8. Addasu Cytundeb Cynllunio A106

8.1 Gellir addasu cytundeb cyfreithiol neu ei ddiddymu trwy gytundeb rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r person(au) y mae'r rhwymedigaeth yn weithredol yn ei erbyn. Fodd bynnag, mae amseru yn allweddol. Bydd yr ACLl, cyn gweithredu'r caniatâd cynllunio, yn ystyried ceisiadau i addasu neu ollwng cytundeb. Fel arall, ni ystyrir addasu na gollwng cytundeb ond yn unig ar ôl cyfnod penodol fel y'i cofnodir yn y cytundeb. Os nad oes cyfnod wedi ei osod, yna ar ôl pum mlynedd yn dechrau o'r dyddiad pan lofnodwyd y rhwymedigaeth. Dylai ymgeiswyr sy'n ceisio addasu/gollwng cytundebau gyflwyno Datganiadau Cynllunio i egluro'r newid amgylchiadau ers llofnodi'r cytundeb. Yn yr amgylchiadau hyn, y cyngor yw trafod yn gynnar â'r Cyngor.

9. Cyfraniadau a Darparu Seilwaith

9.1 Mae'r adrannau canlynol yn ystyried yn eu tro y gwahanol anghenion seilwaith sy'n debygol o godi o ganlyniad i ddatblygu yn y dyfodol. Dylid nodi nad yw'r canllawiau o fewn yr ACLl wedi eu bwriadu fel rhai cynhwysfawr a bydd angen ystyried polisïau CDLl mabwysiedig Sir Ddinbych a'r cynlluniau, strategaethau a chanllawiau cysylltiol (yn cynnwys CCA'au a briffiau datblygu safle) pan yn ystyried anghenion seilwaith sy'n codi o gynigion datblygu. Ynglŷn ag anghenion tebygol seilwaith a all godi, ond sydd heb eu cynnwys yn y CCA hwn, bydd yn fater negodi rhwng yr ymgeisydd, y Cyngor a'r darparwyr seilwaith i sefydlu perthnasedd y seilwaith angenrheidiol a maint priodol y rheidrwydd mewn perthynas â maint y datblygiad arfaethedig.

9.2 Mae rhestr gyfredol ar gael ar ein gwefan o CCA'u mabwysiedig y Cyngor a briffiau datblygu safleoedd.

CCA Rhan Dau

Canllawiau Manwl Rhwymedigaethau Cynllunio

10. Tai Fforddiadwy

10.1 Tai fforddiadwy yw tai a ddarperir i gwrdd ag anghenion y rhai hynny na allant fforddio tai ar y farchnad gyffredin, ac fe'u cedwir fel fforddiadwy ar gyfer prynwyr cyntaf a'r rhai a'u dilynant. Gwelir gwybodaeth bellach am y gwahanol fathau o dai fforddiadwy yn CCA'r Cyngor: Tai Fforddiadwy. Mae angen arwyddocaol am ddarpariaeth o dai fforddiadwy ychwanegol yn y Sir, ac fel y pwysleisir yn Strategaeth Tai y Cyngor, mae cyflenwi tai fforddiadwy yn flaenoriaeth allweddol gan y Cyngor. Mae'r CDLl yn nodi'r angen i ymorol y darperir 2250 - 3000 o dai newydd i gwrdd ag anghenion lleol rhwng 2006 & 2021. Mae'r angen am dai fforddiadwy y gellir ei ddangos, ond nas diwallwyd, yn ystyriaeth cynllunio bwysig i'w hystyried pan yn penderfynu ceisiadau cynllunio.

Cyfiawnhad

10.2 Mae'r sail polisi manwl a'r cyfiawnhad dros geisio cael darpariaeth neu gyfraniadau datblygwr mewn perthynas â thai fforddiadwy wedi eu rhoi yn:

- Canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol –
  a) Polisi Cynllunio Cymru
  b) NCT 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- CDLl Sir Ddinbych, yn arbennig Polisïau BSC4 – Tai Fforddiadwy; BSC6 – Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn pentrefi bach; BSC8 – Eithriadau gwledig; BSC9 – Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy o fewn grwpiau neu glystyrau bychain; PSE4 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig yn y cefn gwlad agored
- Cyngor Sir Ddinbych - CCA: Tai Fforddiadwy
- Cyngor Sir Ddinbych - Strategaeth Tai 2015
- Asesiad Marchnad Tai Lleol Sir Ddinbych 2015

Trothwy Darpariaeth

10.3 Disgwylir i bob datblygiad preswyl o 3 neu ragor o dai wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Ar safleoedd o 10 tŷ neu ragor, bydd hyn yn leiafswm o 10% o'r datblygiad. Ein blaenoriaeth yw y dylid darparu'r rhain ar y safle fel rhan o'r datblygiad. Mewn datblygiadau o 3 – 9 o dai, bydd angen cyfraniad ariannol at ddarparu tai fforddiadwy. Ni ddisgwylir i ddatblygiadau o 1 neu 2 tŷ wneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Mae Polisi BSC4 yn cynnwys darpariaeth i gynyddu'r nifer o'r tai fforddiadwy sydd eu hangen fel y cynydda prisiau tai. Bydd prisiau gwerthu tai yn cael eu monitro trwy'r Adroddiad Monitro Blynyddol, a bydd y callawiau hyn yn cael eu diweddaru a'u diwygio os oes angen. Er mwyn cefnogi a chreu cymunedau cynaliadwy a chytbwys, disgwyliwn i dai fforddiadwy gael eu hintegreiddio'n llawn i'r datblygiad newydd, bod o

leiaf yn gyfartal neu o'r un ansawdd dylunio ac edrychiad allanol, bodloni safonau dylunio a lle, parhau'n fforddiadwy ac yn gyfannedd i aelwydydd cymwys. Tynnir yn ôl pob hawliau datblygu am estyniad a ganiatawyd i dai fforddiadwy newydd er mwyn rhwystro'r tai fforddiadwy ddod yn anfforddiadwy.

10.4 Bydd y Cyngor yn ystyried ym mhob achos a yw'r cais yn ffurfio rhan o ddarn o dir mwy sy'n cael ei rannu'n ddarnau llai neu'n geisiadau tameidiog, fyddai'n gynyddol yn cyfarfod neu'n mynd ymhellach na'r trothwyon. Petai'r Cyngor yn fodlon fod yna ymgais i osgoi gofynion y polisi, gwrthodir rhoi caniatâd cynllunio hyd nes y penderfynir ar y cynllun mwy a chyflawn.

10.5 Mae Polisïau CDLl BSC6 (Tai fforddiadwy cysylltiadau lleol mewn pentrefi bach), BSC9 (Tai fforddiadwy cysylltiadau lleol o fewn grwpiau bychain neu glystyrau), BSC8 (Eithriadau gwledig) a BSC4 (Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig yn y cefn gwlad agored) hefyd yn darparu fframwaith polisi ar gyfer y rheidrwydd o gael tai fforddiadwy, a cheir canllawiau pellach yn CCA y Cyngor: Tai Fforddiadwy a'r CCA: Ailddefnyddio ac addas~~u~~ adeiladau gwledig.

10.6 Fel rheol, y peirianwaith ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy yw cytundeb cyfreithiol rhwng y Cyngor a'r datblygwr, neu trwy amod cynllunio priodol.

Lliniaru datblygiad

10.7 Bydd darpariaeth ar-safle bob amser yn opsiwn flaenoriaethol ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Bydd cyfraniadau ariannol yn rheidrwydd gan ddatblygiadau o 3-9 annedd, gan ddefnyddio'r fformiwla sydd isod. Bydd cyfraniadau ariannol yn rheidrwydd hefyd yn lle tai cyfan ar ddatblygiadau o 11-19, 21-29, 31-39 etc. o anheddau, oni bai ei bod yn well gan y datblygwr ddarparu'n hytrach uned gyfan ychwanegol ar y safle. Er enghraifft, ar ddatblygiad o 18 tŷ, darperid un tŷ ar-safle a byddai cyfraniad ariannol yn ofynnol yn lle'r wyth gweddill. Bydd y cyfraniad yn cael ei gyfrifo trwy ddefnyddio'r fformiwla isod.

Cyfrifo cyfraniad ariannol (datblygiadau o 3-9 o unedau):

Seiliwyd y swm ohiriedig sy'n daladwy ar gros cyfartalog llawr gwag mewnol yr unedau tai masnachol arfaethedig wedi ei luosi â chanolrif cost adeiladu y fetr sgwâr fel y'i cyhoeddwyd gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartedig (SBSS), a'i luosi â nifer yr unedau arfaethedig: Cyhoeddir ffigwr y gost adeiladu sydd i'w gweithredu trwy wasanaeth ar-lein yr SBSS, Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladu (GGCA), a gellir ei gael gan y Cyngor. Diweddarir y ffigwr hwn yn rheolaidd.

Er enghraifft, datblygiad o 9 uned, gyda gros cyfartalog llawr gwag mewnol o 90 medr sgwâr. A chymryd bod canolrif RICS y gost adeiladu (ar gael ar gais oddi wrth y Cyngor) yn £1000/medr sgwâr, y cyfraniad sydd ei angen yw:

(90 x £1000) x 10%) x 9 = **£81,000**

Cyfrifo'r cyfraniad ariannol (datblygiadau o 11-19, 21-29 etc. o unedau): Mae'r cyfrif hwn yn debyg i'r un uchod, ond mae'n ymwneud â'r nifer o unedau sy'n syrthio rhwng y trothwyon yn y ddarpariaeth ar-safle o unedau llawn:

Er enghraifft, datblygiad o 18 uned, gyda llawr gwag mewnol gros cyfartalog o 90 medr sgwâr – byddai'r rheidrwydd am dai fforddiadwy yn un uned ar y safle a chyfraniad ariannol oddi wrth y gweddill o 8 uned. A chymryd bod canolrif RICS y gost adeiladu

(ar gael ar gais oddi wrth y Cyngor) yn £1000/medr sgwâr, y cyfraniad sydd ei angen yw:

((90 x £1000) x 10%) x 8 = **£72,000 plws un uned ar y safle**

10.8 Ynglŷn â deiliadaeth tai fforddiadwy. Mae yna flaenoriaeth eglur gan y Cyngor am dai rhent cymdeithasol, sy'n cwrdd â'r angen mwyaf aciwt yn y Sir. Fodd bynnag, o gofio'r ystod o anghenion ac amgylchiadau lleol, argymhellwn gael trafodaeth gynnar i egluro'r anghenion.

10.9 Dylai deiliaid tai fforddiadwy gwrdd â pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor. Gwelir hwn yn CCA y Cyngor: Tai Fforddiadwy. Gwelir hefyd y cyfrif am werth unedau fforddiadwy yn Atodiad 2 o CCA: Tai Fforddiadwy.

10.10 Gall fod amgylchiadau pan y gellir cyfiawnhau darpariaeth oddi ar y safle (naill ai trwy safle arall neu gyfraniad ariannol). Mae'r amgylchiadau hyn yn cynnwys:

- Pan y gellir dangos fod darpariaeth ar safle yn anaddas neu'n amhriodol
- Pan fyddai darpariaeth amgen yn well i gwrdd ag anghenion tai lleol yn gyffredinol
- Pan y byddai'n fwy buddiol i amcanion cynllunio, tai a/neu adfywio, trwy gael darpariaeth amgen

10.11 Caniateir darpariaeth oddi ar y safle yn unig pan fo'r egwyddor o ddatblygu preswyl eisioes wedi ei chytuno arni ar y safle sydd yn y cais a'r safle(oedd) amgen.

10.12 Ni fydd talu cyfraniad ariannol yn lle darparu tai fforddiadwy ar safle yn dderbyniol ond yn unig mewn amgylchiadau eithriadol a chyda cytundeb y Cyngor. Mewn achosion o'r fath, seilir cyfrif y cyfraniad ariannol ar gost llawn y darpariaeth o dai fforddiadwy yn rhywle arall, yn cynnwys caffael tir. Cyfrifir y cyfraniad trwy ddefnyddio'r fformiwla isod:

Cyfrifo'r swm gohiriedig yn lle uned fforddiadwy ar safle (datblygiadau o 10+):

Seilir y swm gohiriedig taladwy ar nifer y tai fforddiadwy a fyddid wedi bod eu hangen, wedi eu lluosi â ffigur mwyafswm anheddau Canllawiau'r Gost Fforddiadwy (CGFf) ar gyfer yr ardal honno: cyhoeddir ffigurau'r CGFf gan Lywodraeth Cymru ac maent yn adlewyrchu meintiau a lleoliadau gwahanol dai yn y Sir. Gall y Cyngor ddarparu'r ffigur priodol.

Er enghraifft, datlygiad 20 o dai yn Llanelwy – byddai'r cyfraniad fforddiadwy wedi bod ar gyfer 2 uned. A rhagdybio mai'r angen (yn dilyn trafodaeth â'r Cyngor) yw tai 2 ystafell wely, y swm gohiriedig fyddai ei angen yw:

£134,500 x 2 = **£269,000**

10.13 Bydd y Cyngor yn ystyried darpariaeth tai fforddiadwy mewn amgylchiadau eithriadol yn unig, a dim ond pan fydd pob dewis arall wedi eu disbyddu, pan fo:

- Hanes cynllunio'r safle yn ei gwneud hi'n afresymol i fynnu cael tai fforddiadwy e.e. ymrwymiadau cynllunio blaenorol.

- Y cynnig yn cwrdd â phrif amcanion adfywio a adnabyddwyd, a gydnabyddwyd ac a gymeradwywyd, neu brosiect yn unol â strategaeth adfywio a gymeradwywyd gan y Cyngor, a lle byddai darparu tai fforddiadwy yn niweidio hyn.
- Yr ymgeisydd yn gallu dangos i'r Cyngor nad oes angen tai fforddiadwy yn yr ardal ar hyn o bryd nag o fewn 5 mlynedd.

Dechrau Cyflenwi

10.14 Cytunir gyda'r Cyngor ar amserlenni ar gyfer cyflenwi unedau fforddiadwy neu daliad symiau gohiriedig, a byddant yn rhan o'r cytundeb cyfreithiol. Fel rheol byddem angen cyflenwad o dai fforddiadwy ochr yn ochr â thai'r farchnad agored. Mewn achosion lle nad ystyrir hyn yn bosibl, rhaid i'r datblygwr ddarparu cyfiawnhad digonol. Fel rheol rhaid i'r cyflenwad fod mewn modd graddol a phob amser cyn gorffen yr uned marchnad agored olaf.

11. Hamdden a mannau agored cyhoeddus

11.1 Mae mannau agored cyhoeddus a chyfleusterau hamdden yn bwysig i ansawdd bywyd yn gyffredinol. Maent yn cyfrannu tuag at les y gymuned mewn perthynas â darpariaeth chwaraeon a hamdden, ac yn cyfrannu at fioamrywiaeth, cadwraeth natur a thirlun, ansawdd aer a gwarchodaeth dŵr daear. Maent hefyd yn rhoi cyfle i ymarfer, gyda'r gobaith o gael effaith gadarnhaol ar iechyd a lles. Gall mannau agored gynnwys lleiniau chwaraeon ffurfiol, parciau, rhandiroedd, mannau chwarae, a mannau amwynder a glesni naturiol anffurfiol.

11.2 Disgwylir i ddatblygwyr ddarparu tirlunio priodol o fewn datblygiadau newydd yn ychwanegol at fannau hamdden agored, gyda'r amcan o gyfrannu tuag at gyflenwi datblygiadau o ansawdd uchel wedi eu dylunio'n dda. Ceir canllawiau pellach gan y Cyngor yn y CCA: Datblygiad Preswyl. Gall effaith gronnol hyd yn oed ddatblygiadau preswyl ar raddfa fechan greu galw sylweddol ychwanegol am fannau agored ar gyfer hamdden.

11.3 Bydd y Cyngor, lle mae'n briodol, yn gofyn am rwymedigaethau cynllunio neu'n gosod amodau cynllunio i ymorol am ddarpariaeth neu welliannau i fannau cyhoeddus agored a chyfleusterau hamdden mewn cysylltiad â datblygiadau newydd.

Cyfiawnhad

11.4 Mae'r cyfiawnhad a sail y polisi manwl dros geisio darpariaeth neu gyfraniadau datblygwr mewn perthynas â mannau agored cyhoeddus a chyfleusterau hamdden i'w gael yn:

- Polisi Cynllunio Cymru
- NCT 16 – Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
- Polisïau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych RD1 "Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Da"; BSC3 "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygwyr"; & BSC11 "Hamdden a Mannau Agored"
- Meysydd Chwarae Cymru (MChC) – "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored"

Trothwy Darpariaeth

11.5 Dan Polisi CDLl BSC11 rhaid i ddatblygiadau gyfrannu tuag at ddarparu mannau agored. Gall datblygiad preswyl newydd roi galwadau ychwanegol ar fannau agored sy'n bod eisoes. Felly, bydd angen darparu mannau agored ar y safle neu roi cyfraniadau tuag at wella cyfleusterau lleol sy'n bod eisoes.

Mae Polisi BSC11 yn gosod safon y Cyngor ar gyfer darpariaeth mannau agored, sy'n adlewyrchu safonau 'meincnod' Meysydd Chwarae Cymru. Ar hyn

o bryd mae'r Cyngor yn ymgymryd ag asesiad cynhwysfawr o fannau agored yn y Sir ac fe adolygir y Safon Sirol yn dilyn cwblhau'r asesiad.

Safonau ar gyfer darparu mannau agored	
Math o fan agored	**Safon**
Chwaraeon awyr agored, yn cynnwys lleiniau chwarae	1.6 hectar per 1000 poblogaeth
Man agored gyda chyfarpar ar gyfer plant	0.25 hectar per 1000 poblogaeth
Man agored anffurfiol ar gyfer plant	0.55 hectar per 1000 poblogaeth
Cyfanswm	2.4 hectar per 1000 poblogaeth

11.6 Felly, y safon isaf ar gyfer darpariaeth mannau agored yw 24m^2 y person. Amcangyfrifir deiliadaeth ddisgwyliedig cartrefi yn seiliedig ar gyfartaledd maint aelwyd arferol yn Sir Ddinbych heddiw o 2.3 person i roi i ni'r gofyn ar gyfer pob cartref fel y gwelir isod.

Gofynion ar gyfer darparu mannau agored	
Math o fan agored	**Y gofyn ar gyfer pob cartref**
Chwaraeon awyr agored, yn cynnwys lleiniau chwarae	36.8 m^2
Man agored gyda chyfarpar ar gyfer plant	5.75 m^2
Man agored anffurfiol ar gyfer plant	12.65m^2

11.7 Pan na wyddom y nifer a'r math o anheddau (er enghraifft, ceisiadau amlinellol), cedwir yn ôl y gofyn am fannau agored trwy amod cynllunio neu gytundeb cyfreithiol er mwyn gallu datrys y mater pan wneir cais manwl.

11.8 Er mwyn ymorol am ddarpariaeth o fannau agored hamdden defnyddiadwy, bydd y Cyngor yn gofyn, yn achos datblygiadau preswyl o 30 neu ragor o anheddau, am ddarparu man agored chwarae i blant ar y safle a chyfraniad tuag at gyfleusterau chwaraeon. Dylai mannau agored fod yn ddigon helaeth i gael eu defnyddio ar gyfer hamdden. Bydd angen cyfraniadau ariannol ar gyfer datblygiadau sy'n llai na 30 o anheddau, ac ni fyddwn yn disgwyl cael darpariaeth ar y safle. Ni fyddai gofyn am ddarparu ar safle ar gyfer chwaraeon awyr agored ond yn unig yn achos datblygiadau o 200 neu ragor o anheddau.

Gofynion ar gyfer darparu mannau agored		
Math o fan agored	**Trothwy darpariaeth ar safle**	**Trothwy cyfraniadau ariannol**

Chwaraeon awyr agored, yn cynnwys lleiniau chwarae	200 neu ragor o anheddau	1- 200 o anheddau
Man agored gyda chyfarpar ar gyfer plant	30 neu ragor o anheddau	1 – 30 o anheddau
Man agored anffurfiol ar gyfer plant	30 neu ragor o anheddau	1 – 30 o anheddau

11.9 Ni ddisgwylir i ddatblygiadau sy'n cynnwys tai gwarchod, gofal ychwanegol, tai henoed a mathau arbenigol eraill o ddatblygu, lle na fydd plant yn preswylio, ddarparu ar gyfer mannau chwarae i blant. Fodd bynnag, dylid darparu mannau agored gwahanol ar y safle ar gyfer preswylwyr. Gall hyn gynnwys gerddi, mannau eistedd, etc.

11.10 Ceir galw parhaus yn y Sir am randiroedd, yn enwedig yn Llanelwy, Rhuthun, Dinbych, Llangollen, Y Rhyl a Phrestatyn, a gellid ystyried darparu rhandiroedd, perllannau cymunedol, mannau tyfu cymunedol etc ar safle neu gyfraniadau tuag at ddarparu cyfleusterau oddi ar safle fel rhan o'r cyfraniad tuag at ofynion mannau agored.

11.11 Pan yn briodol, dylai datblygiad dibreswyl hefyd gynnwys mannau agored a thirlunio i ymorol cyflawni datblygiad o safon uchel fydd yn cyfrannu tuag at yr amgylchedd.

Lliniaru datblygiad

11.12 Pan fo'n ymarferol, a phan fod datblygiadau preswyl yn fwy na'r trothwyon a amlinellwyd uchod, dylid darparu mannau agored ar y safle. Mewn rhai amgylchiadau gellid darparu oddi ar y safle lle y gellid dangos y byddai hynny'n gwella ansawdd y datblygiad a'r mannau agored a ddarparwyd fydd yn cwrdd yn well ag anghenion yr ardal leol, neu ragor o anheddau.

11.13 Mae'n hanfodol fod yr holl fannau chwarae wedi eu dylunio'n dda a'u gosod mewn lleoliadau priodol er mwyn ymorol cael y defnydd gorau ohonynt. Gall mannau chwarae o ddyluniad a safleoedd gwael, yn aml yn ddim ond mannau dros ben ar ymylon y datblygiad, greu problemau amwynder i'r preswylwyr, neu gael eu tanddefnyddio a llithro i gyflwr gwael ac esgeulustod. Dylai safleoedd wneud defnydd llawn o nodweddion sy'n bod eisoes, megis llwybrau cyhoeddus a choed, ac ymorol, pan fo'n bosibl, cadw'r rhain ar y

safle. Annogir datblygwyr i ddarparu mannau agored diogel ar y safle fydd yn cyflenwi anghenion y gwahanol ddefnyddwyr a grwpiau oedran. Dylid llunio nodweddion cynllun a dyluniad i fod yn gynhwysol a hygyrch ar gyfer pawb, ac yn darparu amgylchedd bleserus ar gyfer ymlacio, yn ogystal a rhoi amgylchedd ddiogel i blant chwarae. Gosod y lle i ganiatáu gwyliadwriaeth naturiol, ac mae'n rhaid ystyried diogelwch ffyrdd fel rhan o'r broses dylunio. Gall fod cyfle i gyfuno darpariaeth mannau agored a thirlunio â chynlluniau draenio tir cynaliadwy, a chreu cynefin i gynyddu bioamrywiaeth.

11.14 Cyfrifir cyfraniadau ariannol trwy ddefnyddio amcangyfrif o nifer y preswylwyr a chostau cyfredol darparu mannau gwag ar gyfer hamdden. Defnyddiwch gyfrifiannell ar-lein mannau agored ar:

http://www.denbighldp.co.uk/english/spg_new.htm

11.15 Defnyddir y cyfraniadau a gesglir i wella'r cyfleusterau hamdden presennol, i wella mynediad i'r cyfleusterau presennol, neu i ddarparu cyfleusterau newydd oddi mewn i'r ardal leol a effeithir gan y datblygiad. Dim ond yr ardaloedd a effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn derbyn budd o'r cyfraniad ariannol. Lle cynigir nifer o ddatblygiadau yn agos at ei gilydd a fydd, gyda'i gilydd, yn dangos angen am gyfleusterau ychwanegol, gall y bydd Sir Ddinbych yn cyfuno cyfraniadau fel anghenrhaid i negodi'r effaith gynyddol.

11.16 Bydd cyfraniadau a dderbynnir gan Sir Ddinbych yn cael eu cadw mewn cyfrifon sy'n talu llog, gyda chod ariannol unigryw sydd i'w ddefnyddio'n unig ar gyfer y pwrpas penodol geir yn y cytundeb cyfreithiol neu'r amod cynllunio. Os na werir y cyfraniad hwn o fewn amser cytunedig, fe ad-delir y cyfraniad gyda llog.

Rheoli Datblygiad

11.17 Pan fo man agored ~~wedi~~ am gael ei ddarparu ar safle, bydd y Cyngor am i'r datblygwyr drefnu'n briodol ar gyfer cynnal a chadw'r man agored yn y dyfodol. Dylid trafod cynigion yn gynnar gyda'r Cyngor. Bydd angen i ni fod yn fodlon fod yna drefniadau priodol ar gyfer cynnal a chadw hirymor; er enghraifft, trwy sefydlu cwmni rheoli gydag adnoddau digonol, cymdeithas preswylwyr, neu Gyngor Cymuned, Dinas neu Dref yn gyfrifol am eu cynnal cyn i'r cais cynllunio gael cymeradwyaeth. Os yw'r man agored i'w fabwysiadu gan Gyngor Cymuned, Dinas neu Dref, dylid hefyd ddarparu swm gohiriedig ar gyfer cynnal a chadw'r cyfleuster dros gyfnod cytunedig. Gan amlaf bydd hwn am gyfnod o 25 mlynedd. Fodd bynnag, gall fod sefyllfaoedd pryd y bydd angen cyfnod cynnal a chadw gwahanol. Fe allai'r Cyngor ofyn i ymgeiswyr ymrwymo i fond ariannol er mwyn sicrhau'r cyfraniadau ariannol gofynnol.

Defnyddiwch gyfrifydd man agored ar-lein y Cyngor ar www.denbighldp.co.uk/english/spg_new.htm i gyfrifo'r gofyn cynnal a chadw.

Dechrau Cyflenwi

11.18 Cytunir â'r Cyngor ynglŷn ag amserlenni cyflenwi'r gwaith angenrheidiol, a bydd yn ffurfio rhan o'r Cytundeb Cyfreithiol neu'r amodau cynllunio. Dylid trafod cynigion yn gynnar er mwyn ymorol darparu, pan yn angenrheidiol, darpariaeth briodol wedi ei chynllunio ac yn ffurfio rhan annatod o ddyluniad y datblygiad. Bydd amseru'r cyfraniadau yn dibynnu ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad sydd ei angen. Fel rheol, dylid darparu man agored ar y safle mewn modd graddol, a phob amser cyn cwblhau'r datblygiad.

12. Trafnidiaeth gynaliadwy

12.1 Bydd datblygiadau newydd yn aml yn newid a/neu gynyddu’r patrwm o deithio o safle. Gall hyn gynnwys teithiau gan gerddwyr a beicwyr, yn ogystal â thrafnidiaeth gyhoeddus, ceir a cherbydau gwasanaeth cludo. I ddiwallu’r cynnydd hwn mewn galw ac i hwyluso newid i ffurfiau mwy cynaliadwy o drafnidiaeth, hwyrach y bydd angen darparu seilwaith ychwanegol. Dan yr amgylchiadau hyn, gall y bydd angen i’r datblygwr ymgymryd â gwaith priffyrdd i gael mynediad, a delio ag effeithiau tymor byr a/neu roi cyfraniadau ariannol ar gyfer lliniaru effaith gronnol tymor hir y datblygiad.

12.2 Ar gyfer datblygiadau mawrion, penderfynir pa mor fawr y dylai unrhyw gyfleusterau fod, i sicrhau gweithredu’r datblygiad a’r rhwydwaith lleol priffyrdd yn ddiogel ac effeithiol, gan Asesiad Trafnidiaeth (AT) cytunedig, a ddylai fod gyda’r cais.

12.3 Ar gyfer datblygiadau llai a’r rhai hynny nad ydynt o fewn ardaloedd lleol sensitif, lle na fydd angen Asesiad Trafnidiaeth, bydd y Cyngor yn penderfynu pa mor fawr y dylai’r gwaith neu’r cyfraniad fod, yn seiliedig ar lefel effaith y datblygiad newydd. Ni fydd angen gwella priffyrdd ond yn unig pan fyddant yn hanfodol ar gyfer gweithredu’r datblygiad, ac yng nghyffiniau’r rhwydwaith priffyrdd.

12.4 Rhaid i awdurdodau lleol roi sylw i ganllawiau dylunio ddeddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 pan yn llunio neu’n gwella llwybrau teithio llesol. Mae’r Ddeddf yn gofyn am lunio map rhwydwaith integredig (MRhI) fydd yn gosod cynlluniau seilwaith teithio llesol yr awdurdod lleol am y pymtheng mlynedd nesaf. Ar hyn o bryd datblygir MRhI Cyngor Sir Ddinbych a bydd yn orffenedig ym mis Medi 2017. Bydd Cyngor Sir Ddinbych yn defnyddio’r MRhI, pan yn briodol, fel modd i ymorol bod datblygiadau newydd yn ymgorffori’r llwybrau/cyfleusterau teithio llesol priodol yn eu dyluniad. Fodd bynnag, defnyddir y canllawiau hyn hefyd ar gyfer teithio llesol yn ehangach, ac mewn gwirionedd gweithredir canllawiau dylunio Teithio Llesol (Cymru) ar gyfer ~~pob~~ datblygiadau newydd lle bo’n briodol. Bydd egwyddorion y canllawiau yn gymorth i ddarparu seilwaith diogel ac addas fydd yn briodol, felly’n osgoi gorbeirianwaith neu wastraffu adnoddau ar gyfleusterau o ychydig werth.

Cyfiawnhad

12.5 Ceir y sail polisi manwl a’r cyfiawnhad dros geisio darpariaeth neu gyfraniadau datblygwr mewn perthynas â mentrau traffig, trafnidiaeth a phriffyrdd yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- NCT 18 – trafnidiaeth
- Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru (2009)
- CDLl Sir Ddinbych, yn arbennig Polisïau RD1 “Datblygu Cynaliadwy a Dylunio Da”; BSC3 “Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiad”; ac ASA2 “Darparu Cyfleusterau Trafnidiaeth Cynaliadwy”

Trothwy Darpariaeth

12.6 Nid oes angen gosod trothwy oherwydd bydd angen cyfraniadau ar gyfer lliniaru effeithiau dynodedig y datblygiad waeth beth fyddo math na maint y datblygiad.

Lliniaru'r Datblygiad

12.7 Fel rheol, bydd angen i geisiadau cynllunio datblygiadau mawrion fod ag Asesiad Trafnidiaeth (AT) a ddylai nodi effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig ar symudiadau traffig a theithio ar y rhwydwaith priffyrdd presennol. Yn unol â PPC ac NCT 18 – Trafnidiaeth, dylai cynnyrch yr AT fod yn Strategaeth Gweithredu Trafnidiaeth (SGT) fydd yn delio ag amcanion trafnidiaeth sy'n berthnasol ar gyfer y safle, gydag arweiniad y cynllun datblygu a'r materion a nodir yn y dadansoddiad o symudiad pobl.

12.8 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gosod trothwyon ar gyfer datblygiadau y bydd angen AT arnynt. Mae'n cynnwys:-

Trothwyon Asesiad Trafnidiaeth ar gyfer Datblygiad	
Defnydd	**Trothwy**
Tai	> 100 o anheddau
fleusterau Manwerthu a mdden	> 1,000m² arwynebedd gros llawr
Busnes	> 2,500m² arwynebedd gros llawr
Diwydiant	> 5,000m² arwynebedd gros llawr
Dosbarthu a warysu	> 10,000m² arwynebedd gros llawr

12.9 Felly, bydd yr AT yn ffurfio sail unrhyw gyfraniadau fydd eu hangen mewn perthynas â mentrau traffig, trafnidiaeth a phriffyrdd. Gall y math o waith ar gyfer lliniaru effaith y datblygiad arfaethedig gynnwys:-

- Rheoli/tawelu traffig;
- Peiriannu/gwaith priffyrdd traffig, dros dro neu parhaol;
- Llwybrau beiciau, rheoli, diogelwch;
- Pedestreiddio, croesfannau cerddwyr; a,
- Darparu/gwella llwybrau troed neu lwybrau

- Menter neu welliannau trafnidiaeth gyhoeddus

12.10 Fel rheol, gofynnir i ddatblygwyr ariannu dylunio ac adeiladu gwaith seilwaith ar y safle ac oddi ar y safle, megis gwella cyffyrdd a darparu cysylltiadau i system leol ar gyfer cerddwyr/beicwyr a mathau eraill o drafnidiaeth gynaliadwy.

12.11 Efallai y bydd angen cyfraniadau cyfun ar gyfer cynlluniau priffyrdd mwy, ac fe seilir cyfraniadau ar gyfer y rhain ar y cynnydd cymesur mewn symudiadau cerbydol a gynhyrchir gan y datblygiad newydd.

Rheoli Datblygiad

12.12 Mae Nodyn Cyngor Technegol 18 "Trafnidiaeth" yn datgan ei bod yn well, er mwyn penderfynu rheidrwydd ac effeithiolrwydd y Cynllun Teithio, cael AT a datblygu'r Cynllun Teithio fel elfen o'r Strategaeth Gweithredu Trafnidiaeth. Felly, mae'n debygol mai cynlluniau cynhyrchu traffig mawr yn unig a ddisgwylir ar gyfer paratoi a gweithredu Cynlluniau Teithio. Disgwylir i Gynlluniau Teithio hyrwyddo dulliau teithio cynaliadwy, ac anelu at leihau teithio a defnyddio car. Gall y rhwymedigaethau a'r cyfraniadau fydd yn y Cynlluniau Teithio gynnwys:-

- Darparu seilwaith/menter trafnidiaeth gyhoeddus er mwyn gwasanaethu'r datblygiad.
- Darparu gwybodaeth a chynlluniau i hyrwyddo beicio, cerdded a rhannu ceir.
- Darparu maes parcio i wasanaethu'r datblygiad. Asesir cyfleusterau parcio yn erbyn safonau uchaf mabwysiedig parcio fel y'u ceir yn CCA Safonau Parcio.

12.13 Gall bod cyfraniad oddi ar safle am barcio ceir cyhoeddus yn briodol ar gyfer datblygiadau o fewn neu ar ymylon canol trefi neu ar gyfer datblygiad gyda darpariaeth annigonol i gwrdd â'i anghenion ei hun.

12.14 Cyfrifir lefelau cyfraniadau ar sail safle wrth safle er mwyn adlewyrchu effaith y datblygiad a'r angen am gyfleusterau trafnidiaeth gwell, yn ogystal â'r rheidrwydd o ymorol am ddarparu cynnal a chadw angenrheidiol a digonol.

Dechrau Cyflenwi

12.15 Mae'r amserlenni ar gyfer cyflenwi y gwaith angenrheidiol i'w cytuno arnynt gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a ffurfio rhan o'r Cytundeb Cyfreithiol. Bydd

yr amserlenni ar gyfer talu cyfraniadau yn dibynnu ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad sydd ei angen. Fodd bynnag, fe all y bydd angen peth gwaith cyn dechrau'r datblygiad, yn enwedig pan fo hynny'n angenrheidiol am resymau diogelwch. Gweithir y costau allan ar sail safle wrth safle, yn dibynnu ar y materion perthnasol ac ar y mesurau lliniaru neu reoli sydd eu hangen.

12.16 Yn amodau ~~gofynion~~ rhwymedigaethau'r Cynllun Teithio, ~~dylid gwneud~~ efallai bydd angen cyfraniadau trafnidiaeth gyhoeddus cyn meddiannu'r datblygiad. Gellir graddoli'r mesurau ychwanegol, megis darpariaeth parcio a chysylltiadau beicio, trwy gydol y cyfnod datblygu.

13. Darpariaeth Addysg

13.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi ymrwymo i foderneiddio addysg ac ymorol bod ein hysgolion yn darparu'r amgylcheddau dysgu gorau posibl. Mae hyn yn flaenoriaeth gorfforaethol allweddol gan y Cyngor. Mae seilwaith addysg yn rhan annatod o ddatblygu preswyl newydd, gyda rôl hollbwysig i'w chwarae er cyflawni a chynnal cymunedau cynaliadwy.

13.2 Oherwydd natur ddaearyddol Sir Ddinbych, ceir rhai ardaloedd sydd â lleoedd gwag a cheir ardaloedd eraill, gan fwyaf yng ngogledd y Sir, sy'n wynebu materion capasiti sylweddol. Mae polisi mynediad Sir Ddinbych yn caniatáu dewis i rieni. lle mae nifer digonol o leoedd ar gael. Mewn rhai achosion, nid yw 'lleoedd gwag' mewn ysgol yn golygu fod yno gapasiti yn yr ysgol oherwydd fod y lleoedd hyn wedi eu cyfyngu i grwpiau blwyddyn arbennig. Bydd angen cyfraniad tuag at uwchraddio a/neu estyniad i'r cyfleusterau addysg presennol os mai canlyniad gweithredu'r datblygiad fydd cynhyrchu niferoedd o ddisgyblion ychwanegol fydd yn fwy na chapasiti neu gapasiti arfaethedig ysgolion lleol.

13.3 Gellir defnyddio cyfraniadau ar gyfer:-

- Darparu ystafelloedd dosbarth newydd ar gyfer cynnydd mewn lleoedd disgyblion o fewn ysgolion sy'n bodoli;
- Cyfnewid a/neu wella cyfleusterau ysgolion sy'n bodoli er mwyn hwyluso'n ddigonol gynnydd mewn lleoedd i ddisgyblion;
- Darparu tir ar gyfer ysgol newydd lle mae angen hynny, yn unol â maint y datblygiad;
- Darparu cyfleusterau ychwanegol (er enghraifft, meysydd chwarae) sy'n angenrheidiol oherwydd cynnydd mewn niferoedd disgyblion.

Cyfiawnhad

13.4 Ceir sail manwl polisi a chyfiawnhad dros geisio darpariaeth neu gyfraniadau datblygwr mewn perthynas â chyfleusterau addysgol yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- Cylchlythyr 09/2006 Cynulliad Cenedlaethol Cymru 'Mesur Capasiti Ysgolion yng Nghymru'
- Polisi BSC3 Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiad"

Trothwy ar gyfer Darparu

13.5 Ceiir gael cyfraniadau gan ddatblygiadau arfaethedig o fwy na 5 neu ragor o anheddau, neu ar safle o 0.2 hectar neu ragor, sydd â'r potensial i gynyddu'r galw ar ysgolion lleol. Bydd hyn ar gyfer darpariaeth gynradd ac uwchradd lle y bu i Wasanaethau Addysg Cyngor Sir Ddinbych amlygu mater capasiti. Bydd y Cyngor yn defnyddio'r ffigurau diweddaraf sydd ar gael gan ysgolion. Dylid nodi nad yw lleoedd gwag o anghenrhaid yn gyfystyr â bod capasiti digonol yn yr ysgol honno. Efallai y bydd angen buddsoddiad er mwyn cyrraedd y safon

angenrheidiol i'w gwneud yn addas ar gyfer y disgyblion ddaw o'r datblygiad arfaethedig.

Eithriadau

13.6 Yr eithriadau i'r ddarpariaeth o leoedd ysgol fydd y math canlynol o ddatblygiad preswyl. Ni fydd yr awdurdodau cynllunio yn gofyn am gyfraniadau ganddynt:

- Tai a ddyluniwyd yn benodol ar gyfer eu meddiannu gan henoed (h.y. a gyfyngwyd i'w meddiannu gan rai sy'n 55 mlwydd oed neu'n hŷn).

- 1 annedd â gwely neu 1 rhandy neu fflatiau â gwely.

Lliniaru Datblygiad

13.7 Seilir cyfraniadau tuag at gyfleusterau ysgol gwell neu ychwanegol ar y ffactorau canlynol:

1. **Nifer yr unedau annedd yn y datblygiad.** Bydd y polisi yn weithredol ar gyfer datblygiadau sydd â 5 neu ragor o unedau annedd neu dros 0.2 hectar.

2. **Nifer y plant oed ysgol sy'n debygol o ddod o bob uned breswyl.** Seilir hyn ar y data gasglwyd gan awdurdodau lleol er mwyn amcangyfrif faint o ddisgyblion tebygol ddaw o'r datblygiadau. Byddai hyn yn rhoi ffigur o 0.24 fel lluosydd fformiwla'r ysgol gynradd a 0.174 fel lluosydd fformiwla'r ysgol uwchradd. Caiff hyn ei adolygu gan yr awdurdod lleol.

3. **Canllawiau Cost.** Ar gyfer adeiladau newydd ac estyniadau, bydd y Cyngor yn gofyn am £16,000 y lle ar gyfer ysgol gynradd a £15,000 y lle ar gyfer ysgol uwchradd. Ar gyfer ailfodelu bydd y Cyngor yn gofyn am £8,000 y lle ar gyfer ysgol gynradd a £7,500 y lle ar gyfer ysgol uwchradd. Seilir y symiau hyn ar gyfartaledd data cost/m2 gafwyd o Wasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu. Bydd gwasanaeth addysg y cyngor yn cynghori ar ba fath o wellianau sydd eu hangen.

4.

Cyfrifo symiau gohiriedig ar gyfer cyfraniad at addysg gynradd:

Seilir y swm gohiriedig ar y nifer tebygol o ddisgyblion a geir o'r datblygiad. Cymerir hyn i fod yn gyfartaledd o 0.24 o ddisgyblion yr aelwyd ar gyfer addysg gynradd. Y gost am le disgybl addysg gynradd yw £16,000.

Er enghraifft, os mai 240 yw capasiti ysgol, ac mai nifer gwirioneddol y disgyblion yw 230: Datblygiad o 140 o dai 140 x 0.24 = 33.6 o ddisgyblion ychwanegol (talgrynnu i 34). Byddai hyn yn arwain at gyfanswm o 264 o ddisgyblion, 24 yn fwy na chapasiti'r ysgol. Felly, byddai angen cyfraniadau ar gyfer 24 o ddisgyblion ychwanegol. Cyfraniadau am 24 o ddisgyblion. 24 x £16,000 = £384,000

Cyfrifo symiau gohiriedig ar gyfer cyfraniad at addysg uwchradd:

Seilir y swm gohiriedig ar y nifer tebygol o ddisgyblion a geir o'r datblygiad. Cymerir hyn i fod yn gyfartaledd o 0.174 o ddisgyblion yr aelwyd ar gyfer addysg uwchradd. Y gost am le disgybl addysg uwchradd yw £15,000.

Er enghraifft, os mai 1400 yw capasiti ysgol, ac mai nifer gwirioneddol y disgyblion yw 1395: Datblygiad o 140 o dai 140 x 0.174 = 24.36 o ddisgyblion ychwanegol (talgrynnu i 24). Byddai hyn yn arwain at gyfanswm o 1419 o ddisgyblion, 19 yn fwy na chapasiti'r ysgol. Felly, byddai angen cyfraniadau ar gyfer 19 o ddisgyblion ychwanegol.

Cyfraniadau am 19 o ddisgyblion. 19 x £15,000 = £285,000

13.8 Wrth asesu a yw datblygiad arfaethedig neu safle yn gymwys ar gyfer ceisio darparu, neu gyfrannu tuag at, gyfleusterau addysgol, bydd y nifer o anheddau a nodir yn y canllawiau hyn yn weithredol, neu i'w cymryd i ystyriaeth, mewn ardal gronnol sydd i'w datblygu ar gyfer tai. Er enghraifft, pan fo datblygiad mewn dau neu ragor o gamau, neu'n bwnc dau neu ragor o geisiadau cynllunio ar wahân, bydd cyfanswm yr anheddau yn sail penderfynu a geisir darpariaeth ai peidio. Felly, dylai datblygwyr fod yn ymwybodol na ellir osgoi'r rheidrwydd, os oes cyfiawnhad dros gyfraniad, trwy ddelio â safle trwy ragor nag un cais cynllunio.

Rheoli Datblygiad

13.9 Defnyddir y cyfraniadau a gesglir ar gyfer cynyddu capasiti mewn cyfleusterau addysgol yr effeithia'r datblygiad arnynt. Dim ond yr ysgolion hynny yr effeithia'r datblygiad arnynt fydd yn derbyn budd y cyfraniad ariannol. Pan fo cynigion am nifer o ddatblygiadau sy'n agos at ei gilydd lle bydd angen, gyda'i gilydd, gyfleusterau ychwanegol, gall y bydd Sir Ddinbych yn cyfuno cyfraniadau fel bo'r angen i negodi'r effaith gronnol.

13.10 Caiff cyfraniadau a dderbynnir gan Sir Ddinbych eu cadw mewn cyfrifon gyda llog arnynt, a sydd â chod ariannol unigryw sydd i'w ddefnyddio'n unig ar gyfer y pwrpas a nodir yn y rhwymedigaeth. Os na werir y cyfraniad hwn o fewn amserlen gytunedig, ad-delir y cyfraniad gyda llog.

Dechrau Cyflenwi

13.11 Cytunir gyda'r Cyngor ar yr amserlenni ar gyfer cyflwyno'r cyfraniadau a byddant yn rhan o'r cytundeb cyfreithiol. Fel rheol, byddwn angen cyfraniadau graddol yn cydredeg â chwblhau'r cartrefi newydd, hynny'n dibynnu ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad fydd ei angen, a phob amser cyn cwblhau'r cartref olaf. Mewn achosion lle nad ystyrir hyn yn bosibl, rhaid i'r datblygwr gyflwyno cyfiawnhad digonol.

14. Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig

14.1 Mae Sir Ddinbych yn mwynhau amgylchedd cyfoethog ac amrywiol, ac mae angen amddiffyn a mwynhau cymeriad cefn gwlad, tirlun ac amgylchedd adeiledig. Gall nifer o elfennau fod yn rhan o'r term 'amgylchedd', felly gall cyfraniadau yn y maes hwn fod o ystod eang ac yn cynnwys:

- Treftadaeth Adeiledig (yn cynnwys adeiladau rhestredig, ardaloedd cadwraeth, adeiladau mewn perygl, ac archeoleg)
- Ecoleg, gwarchod natur a rheoli cefn gwlad (bioamrywiaeth)
- Rheoli Perygl Llifogydd
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy
- Safle Treftadaeth y Byd Dyfrbont a Chamlas Pontcysyllte
- Henebion Hynafol Rhestredig a pharciau a gerddi cofrestredig

Cyfiawnhad

14.2 Mae sail polisi a chyfiawnhad dros geisio darpariaeth neu gyfraniadau datblygwr mewn perthynas â'r amgylchedd naturiol neu adeiledig i'w gael yn fanwl yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- NCT 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
- NCFT 15 – Datblygu a Pherygl Llifogydd
- CDLl Sir Ddinbych, yn arbennig Polisïau RD1 "Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Safon Dda"; VOE1 "Ardaloedd Allweddol Pwysig"; VOE2 "Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal o Harddwch Eithriadol"; VOE3 "Traphont Ddŵr Pontcysyllte a Safle Treftadaeth Byd Camlas"; VOE4 "Datblygiad Galluogi"; VOE5 "Cadwraeth Adnoddau Naturiol".
- CCA Cyngor Sir Ddinbych: Cadwraeth a Hwyluso Bioamrywiaeth

14.3 Dylai Datganiadau Cynllunio ddaw gyda cheisiadau cynllunio nodi unrhyw effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig a'r lliniaru dilynol neu'r rheolaeth sydd ei hangen.

Trothwy Darpariaeth

14.4 Bydd gofyn am rwymedigaethau a chyfraniadau mewn perthynas â'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, a lle mae angen gwella, cynnal a chadw, gwarchod neu hyrwyddo amcanion cadwraeth. Nid yw hyn o anghenrhaid â pherthynas â maint y safle ac nid yw felly'n briodol i weithredu trothwy gosod ar gyfer negodi rhwymedigaethau cynllunio yn yr achos yma. Gweithir y costau allan ar sail safle wrth safle, hynny'n dibynnu ar y materion dan sylw ac ar y mesurau lliniaru neu reoli sydd eu hangen.

Dechrau Cyflenwi

14.5 Mae'r amserlenni ar gyfer cyflenwi rhwymedigaethau a chyfraniadau i'w cytuno arnynt gyda'r Cyngor a bydd yn ffurfio rhan o'r cytundeb cyfreithiol. Byddant ddibynnol ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad fydd ei angen. Gall y bydd angen mesurau lliniaru cyn y gellir dechrau datblygu ar y safle, ond bydd hyn yn dibynnu ar natur yr effaith a'r lliniaru posibl a gynigir.

15. Darpariaeth Gofal Iechyd, Datblygiad a Hamdden Cymunedol

15.1 Mae gan gyfleusterau cymunedol ran bwysig i'w chwarae pan yn cwrdd ag anghenion cymdeithas. Rhoddant gefnogaeth i adeiladu cymuned gydlynol. Mae cyfleusterau cymunedol yn cynnwys cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol ar gyfer hamdden a chymdeithasu, ac maent yn cynnwys canolfannau cymdeithasol a mannau cyfarfod, llyfrgelloedd, darpariaeth gofal iechyd (h.y. Cymorthfa meddyg/deintydd), cyfleusterau gofal meithrin/plant a chanolfannau hamdden.

15.2 Yn yr CCA hwn, nid yw cyfleusterau cymunedol yn cynnwys cyfleusterau a gynhelir yn breifat, gan gynwys clybiau neu ysgolion ar gyfer aelodau'n unig, adeiladau crefyddol~~, gorsafoedd heddlu a mannau chwarae plant~~.

Cyfiawnhad

15.3 Mae sail polisi a chyfiawnhad dros geisio darpariaeth neu gyfraniadau datblygwr mewn perthynas â'r amgylchedd naturiol neu adeiledig i'w gael yn fanwl yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- CDLl Sir Ddinbych, yn arbennig Polisïau RD1 "Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Safon Dda"; a BSC3 "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiad".

15.4 Pan fo datblygiad preswyl yn debygol o gynyddu'r angen am gyfleusterau cymunedol, bydd cyfiawnhad i'r Cyngor geisio cael cyfraniad tuag at naill ai adeiladu rhagor o gyfleusterau neu wella'r cyfleusterau presennol.

Trothwy Darpariaeth

15.5 Bydd lefel y cyfraniad yn dibynnu ar y math cyfleuster sydd ei angen, a bydd hynny yn ei dro yn dibynnu ar y maint a'r math o ddatblygiad a gynigir. Er enghraifft, bydd effaith dibyniaeth debygol y boblogaeth newydd ar wasanaethau iechyd lleol, a faint o gapasiti dros ben, os hynny, geir ym mhractisiau Meddygon Teulu lleol a chyfleusterau iechyd eraill.

15.6 Gellir defnyddio cyfraniadau ariannol i wella cyfleusterau cymunedol presennol neu i ddarparu ar gyfer cyfleusterau newydd, lle bydd yr angen yn cael ei greu gan y datblygiad arfaethedig. Mewn rhai sefyllfaoedd, pan fo'r cyfleusterau cymunedol presennol yn ddigonol ar gyfer y lefel o gapasiti ychwanegol gaiff ei chreu gan ddatblygiad, efallai na fydd angen cyfraniad. Gall y bydd gofyn am ddarpariaeth ar safle ar gyfer datblygiadau mawrion e.e. 200 neu ragor o anheddau.

Lliniaru Datblygiad

15.7 Pan geisir am gyfraniad tuag at gyfleusterau cymunedol, daw'r cyfanswm o'r costau adeiladu cyfartalog cyfredol a nodir gan y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gost Adeiladu (GGGA). Gellir ceisio am gyfraniadau i wella cyfleusterau cymunedol presennol naill ai i gynyddu capasiti y cyfryw gyfleusterau neu ehangu ystod y swyddogaethau y gellir eu cyflenwi trwy'r cyfleusterau presennol hyn; neu gyfraniadau i ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd h.y. prynu tir, costau adeiladu, ffitio allan etc.

Rheoli'r Datblygiad

15.8 Pan geisir am gyfraniad ariannol, dim ond yr ardaloedd hynny yr effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn derbyn budd y cyfraniad. Lle y ceir nifer o ddatblygiadau arfaethedig yn agos at ei gilydd, a'r rheini, yn gyfan fel un, yn gorfodi anghenrhaid am gyfleusterau ychwanegol neu well, gall y bydd Sir Ddinbych yn cyfuno cyfraniadau fel yn angenrheidiol i negodi yr effaith gronnol.

15.9 Bydd cyfraniadau a dderbynnir gan y Cyngor yn cael eu rhoi mewn cyfrifon sy'n talu llog gyda chod ariannol unigryw sydd i'w ddefnyddio-yn unig ar gyfer y pwrpas a nodir yn y rhwymedigaeth. Os na werir y cyfraniad hwn o fewn amserlen gytunedig, ad-delir y cyfraniad gyda llog.

15.10 Yn yr achosion lle mae'r datblygwr wedi darparu cyfleuster cymunedol newydd, bydd y Cyngor am i ddatblygwyr wneud trefniadau priodol ar gyfer cynnal a chadw'r cyfleuster yn y dyfodol. Dylid trafod cynigion yn gynnar gyda'r Cyngor. Bydd angen i ni fod yn fodlon fod trefniadau priodol wedi eu gwneud ar gyfer cynnal a chadw hirdymor; er enghraifft, trwy sefydlu cwmni rheoli sydd ag adnoddau digonol ganddo, cymdeithas preswylwyr, neu Gyngor Cymuned, Dinas neu Dref sy'n gyfrifol am eu cynnal. Os yw'r adeilad i'w fabwysiadu gan Gyngor Cymuned, Dinas neu Dref, dylid yn ogystal ddarparu swm gohiriedig ar gyfer cynnal a chadw'r cyfleuster am gyfnod cytunedig. Yn y rhan fwyaf o amgylchiadau, bydd hyn am gyfnod o 25 mlynedd. Fodd bynnag, gall fod sefyllfaoedd lle bydd angen cyfnod cynnal a chadw gwahanol.

Dechrau Cyflenwi

15.11 Negodir yr amserlenni ar gyfer cyflenwi'r rhwymedigaethau a'r cyfraniadau gyda'r Cyngor, ond bydd eu hangen cyn cwblhau'r datblygiad. Bydd amseru'r cyfraniadau yn dibynnu ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad sydd ei angen.

16. Hyfforddiant a Chyflogaeth

16.1 Mae'r Cyngor wedi nodi 'Datblygu'r Economi Leol' fel un o'i Flaenoriaethau Corfforaethol ac mae'n ceisio hyrwyddo gweithredu'r 'Buddion Cymunedol' ym mhob datblygiad newydd. Gall datblygiadau newydd wneud cyfraniad arwyddocaol i les economaidd y dyfodol mewn cymuned leol trwy ddarparu hyfforddiant lleol priodol a chyfleoedd gwaith. Bydd pwyslais ar ymorol bod pobl a busnesau lleol, trwy ymwneud yn gynnar â datblygiad ardal, yn ymorol fod budd y datblygiad yn cael ei wireddu'n llawnach. Gellir ceisio cael mesurau hyfforddiant a chyflogaeth trwy rwymedigaethau cynllunio i ddarparu ar gyfer yr enghreifftiau canlynol:

- Mentrau cadwyni cyflenwi lleol
- Hyfforddiant adeiladu lleol
- Darparu profiad gwaith a chyfleoedd prentisiaeth
- Cyflogaeth gyffredinol a chyfraniadau hyfforddiant fydd yn galluogi preswylwyr lleol i wella'u sgiliau a chael y swyddi a grëir.
- Cyflogaeth lleol/ strategaeth hyfforddiant
- Ymweliadau safle ar gyfer myfyrwyr

Cyfiawnhad

16.2 Ceir sylfaen y polisi manwl a'r cyfiawnhad dros geisio cael darpariaeth neu gyfraniadau gan ddatblygwr mewn perthynas â chyflogaeth a hyfforddiant yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- Nodiadau Cynghorion Technegol 23 Datblygiad Economaidd
- CDLl Sir Ddinbych, Polisïau RD1 "Datblygiad Cynaliadwy a Dylunio o Safon Dda"; BSC3 "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiad"; PSE1 "Ardal Adfywio Arfordir Gogledd Cymru";
- Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol Sir Ddinbych 2013 – 2023

16.3 Mae datblygiadau newydd yn rhoi galw ychwanegol ar sylfaen sgiliau ardal leol ac fe ystyrir y gall cyfraniadau ariannol gael effaith gadarnhaol arwyddocaol ar gyflenwi mentrau i uwchraddio sgiliau'r gweithlu lleol i gwrdd â'r gofynion hyn.

Trothwy Darpariaeth

16.4 Nid oes unrhyw fformiwla leol benodol ar gyfer ceisio cyfraniadau mewn perthynas â hyfforddiant a chyflogaeth leol. ~~Anogir pob datblygiad priodol~~ Lle bo'n briodol, bydd datblygwyr yn cael eu hannog i ymwneud â'r Ganolfan Byd Gwaith yn gynnar yn y broses, gorau oll cyn cyflwyno cais, i gael y cyfleoedd gorau ar gyfer hyfforddiant a chyflogaeth leol. Asesir cyfraniadau ychwanegol

gan y cyngor ar sail achos wrth achos. Ceisir gael cyfraniadau’n bennaf gan ddatblygiadau

mawr masnachol a diwydiannol a gall y bydd angen i ddatblygwyr datblygiadau tai sylweddol ddarparu neu gefnogi cyfleoedd prentisiaethau, hyfforddiant a chyflogaeth leol.

16.5 Ymgynghorir â Thîm Datblygiad Economaidd a Busnes y Cyngor ar geisiadau perthnasol i nodi cyfleoedd ar gyfer cyswllt â chadwyni cyflenwi lleol ac i nodi cysylltiadau rhwng y datblygiad a’r mesurau, prosiectau neu raglenni, y bydd y cyfraniadau’n eu cefnogi.

Dechrau Cyflenwi

16.6 Gall y bydd angen rhwymedigaethau a chyfraniadau mewn perthynas â hyfforddiant a chyflogaeth cyn dechrau’r datblygiad, ac y bydd yn parhau trwy holl gyfnod y datblygiad. Gellir darparu’r cyfleoedd naill ai trwy holl gyfnod adeiladu’r datblygiad neu ar gyfer defnydd diwedd y datblygiad (dibreswyl).

17. Diogelwch Cymunedol

17.1 Fe fydd achosion, yn enwedig o fewn canol trefi, pryd y bydd natur y datblygiad yn ei gwneud yn ofynnol i gael mesurau rheoli i daclo peryglon mynediad a diogelwch yn ardal y datblygiad. Yn aml, ymgorfforir mesurau o'r fath yn y datblygiad ei hun. Ceir allgáu cymdeithasol mewn lleoedd sy'n cael problemau pan fo grwpiau wedi eu gwahanu oddi wrth rannau eraill o gymdeithas, fel rheol grwpiau incwm isel lle ceir problemau diweithdra, tai gwael ac agweddau eraill sy'n cynyddu'r gwahanu. Gall datrysiadau dylunio helpu i integreiddio'n well. Bydd creu amgylchedd sydd wedi ei gysylltu'n well, yn gynhwysol a hygyrch, yn gwella'r ymdeimlad o ddiogelwch a sicrwydd o fewn datblygiad ac allan i'r ardaloedd cyfagos.

17.2 Gall mesurau i wella diogelwch cymunedol yng nghyffiniau datblygiadau gynnwys:-

- Gwell golau stryd
- Gosod camerâu teledu cylch cyfyng, cwmpas, a threfniadau_monitor
- Bydd angen gwelliannau ar gyfer cerddwyr er mwyn mynd i'r afael â

diogelwch cymunedol

- Arwyddion mewn perthynas â diogelwch cymunedol.

17.3 Penderfynir ynglŷn â chyfraniadau mewn ymgynghoriad dylunio â Swyddog Troseddau, Heddlu Gogledd Cymru.

Cyfiawnhad

17.4 Ceir sylfaen y polisi manwl a'r cyfiawnhad dros geisio cael darpariaeth neu gyfraniadau gan ddatblygwr mewn perthynas â diogelwch cymunedol yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- NCT 4 "Manwerthu a Chanol Trefi" & NCT 12 "Dylunio"
- RD1 Sir Ddinbych "Datblygiad Cynaliadwy a Dylunio Safon Uchel"; PSE8 "Datblygiad o fewn Canol Trefi"; & BSC3 "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiad"

Trothwy Darpariaeth

17.5 Ystyrir lefel cyfraniad ar sail achos wrth achos. Mae cyfraniadau yn debygol o gael eu ceisio oddi wrth ddatblygiadau sydd mewn ardaloedd cyhoeddus proffil uchel, megis canol trefi, mewn ardal droseddu uchel neu ar gyfer defnydd a ystyrir yn risg fawr. Byddant ar gyfer datblygiadau newydd ac ar gyfer newid defnydd, estyniadau, ceisiadau am estyniadau i oriau agor.

18 Gwelliannau strydlun a chelf gyhoeddus

18.1 Mae strydlun a chelf gyhoeddus yn gyfranwyr pwysig at gyflawni dylunio trefol o ansawdd uchel. Gall helpu i godi ansawdd y datblygiad. Felly, lle bo'n briodol bydd y Cyngor yn annog cynnwys nodweddion celf gyhoeddus o fewn ~~unrhyw d~~datblygiad newydd yn amodol ar ei berthynas â pharth y cyhoedd, yr amgylchedd ffisegol a'i leoliad. ~~fydd yn cael effaith arwyddocaol ar ei amgylchedd a'i leoliad ffisegol.~~

18.2 Mae ein canol trefi yn wynebu amseroedd heriol ac mae ansawdd a chyflwr parth y cyhoedd yn cael effaith sylweddol ar y ffordd y caiff ardal ei gweld a phrofiad pobl ohoni. Mae parth y cyhoedd o ansawdd uchel yn bwysig ar gyfer denu buddsoddiad yn ogystal â darparu profiad i'w fwynhau ar gyfer preswylwyr, busnesau ac ymwelwyr. Caiff hyn ei gydnabod yng Nghynllun Strydoedd Mawr Llewyrchus Llawn addewid y Cyngor, sy'n amlinellu'r camau gweithredu sy'n ceisio gwella ymddangosiad canol trefi a mannau cyhoeddus.

18.3 Gall strydlun a chelf gyhoeddus fod yn amrywiol ei ffurf a'i bwrpas. Nid yn unig mae'n cwmpasu nodweddion cerfluniol neu gofebol, ond hefyd waith a integreiddiwyd i ddatblygiad, megis celfi stryd, golau, gwaith briciau, rheiliau cerddwyr, rampiau mynediad ac arwyddion. Gallai gwelliannau strydlun hefyd gynnwys gwelliannau i flaen siopau a chamau i fynd i'r afael â dolurion llygad.

18.4 Pan yn asesu cyfraniad, disgwylir i ddatblygwyr ddangos sut yr ymgorfforir strydlun a chelf gyhoeddus i'w cynllun ac sy'n rhesymol o fewn maint, lleoliad a defnydd y safle, yn ogystal ag unrhyw ymgynghori â'r gymuned leol. Er enghraifft, pan fo'n ymwneud ag artistiaid a gomisiynwyd.

Cyfiawnhad

18.5 Ceir sylfaen y polisi manwl a'r cyfiawnhad dros geisio cael darpariaeth neu gyfraniadau gan ddatblygwr mewn perthynas â chelf gyhoeddus yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- NCT 12 – Dylunio
- RD1 Sir Ddinbych "Datblygu Cynaliadwy a Dylunio Safon Uchel"; PSE7 "Cynigion ar gyfer Datblygiad Manwerthu Newydd"; PSE8 "Datblygu o fewn Canol Trefi"; & BSC3 "Sicrhau Cyfraniadau Seilwaith gan Ddatblygiad".

18.6 Rhaid i'r gofynion fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio, trwy naill ai iawndal neu liniaru a all gynnwys colli cynefin neu adeiladwaith, newidiadau i ymddangosiad economaiddgymdeithasol neu ffisegol ardal, y gellid yn unig eu cyflenwi y tu allan i safle'r cais. Felly, gall celf gyhoeddus geisio lliniaru'r fath effeithiau trwy:

- Ddarparu gwaith sy'n ailsefydlu hunaniaeth leol, ymdeimlad o le ac felly'n cyfrannu tuag at arbenigrwydd lleol;
- Creu amgylchedd ysgogol i fyw, gweithio, buddsoddi ynddi neu ymweld â hi;

- Cynyddu mannau gwag cyhoeddus pwysig;
- Helpu i integreiddio datblygiad newydd o fewn yr adeiladwaith presennol; a,
- Chael y gymuned i ymwneud yn uniongyrchol â datblygiadau newydd, gan greu ymdeimlad o falchder lleol a pherchnogaeth.

Trothwy Darpariaeth

18.7 Penderfynir a fydd darparu gwelliannau celf gyhoeddus a/neu strydlun ar neu oddi ar safle ar sail achos wrth achos. Bydd yn ddibynnol ar faint a natur y datblygiad, ei leoliad a'i agosrwydd at fannau gwag allweddol cyhoeddus a dinesig.

19. Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant

19.1 Bydd dyfodol yr iaith Gymraeg yn y Sir ac ar draws Cymru yn dibynnu ar ystod eang o ffactorau, yn arbennig addysg, newid demograffig, gweithgareddau cymunedol a sylfaen economaidd gref. Gall y system cynllunio defnydd tir gynorthwyo mewn darparu fframwaith i alluogi cymunedau cynaliadwy i dyfu a ffynnu, gan warchod defnydd cymdeithasol a diwylliannol yr iaith.

Cyfiawnhad

19.2 Ceir sylfaen y polisi manwl a'r cyfiawnhad dros geisio cael darpariaeth neu gyfraniadau gan ddatblygwr mewn perthynas â gwead yr iaith a'r diwylliant yn:-

- Polisi Cynllunio Cymru
- NCT 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- CDLl Sir Ddinbych, polisi RD5: Yr Iaith Gymraeg a gwead cymdeithasol a diwylliannol cymunedau. CCA Cyngor Sir Ddinbych: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

19.3 Lle bo datblygiad preswyl neu fasnachol a all fod o niwed mawr i gymeriad a chydbwysedd ieithyddol cymuned, bydd y Cyngor yn gofyn am rwymedigaethau a/neu gyfraniadau tuag at liniaru'r effeithiau hynny.

Trothwy Darpariaeth

19.4 Mae CDLl Polisi RD5 yn gofyn am i anghenion a lles yr iaith Gymraeg gael eu hystyried wrth benderfynu ceisiadau cynllunio. I alluogi cael penderfyniadau gwybodus ar geisiadau a allai effeithio ar ddyfodol yr iaith Gymraeg o fewn cymunedau, mae'r polisi yn gosod trothwyon ar gyfer gofyn am Ddatganiadau Ieithyddol Cymunedol ac Asesiadau o Effaith Ieithyddol ar Gymunedau i'w cyflwyno gyda cheisiadau cynllunio, sydd i'w gweld isod. Dylai'r rhain nodi unrhyw effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig a'r mesurau lliniaru fydd eu hangen. Ceir canllawiau pellach ar y cynnwys angenrheidiol yn CCA Cyngor Sir Ddinbych: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Trothwyon gofynion ar gyfer cyflwyniadau ieithyddol		
Datblygiad arfaethedig	**Angen Datganiad Ieithyddol Cymunedol**	**Angen Asesiad Ardrawiad Ieithyddol a Chymunedol**
Tai – 5 - 20 uned mewn pentref, pentref bach neu gefn gwlad agored	✓	

Datblygiad masnachol, diwydiannol, hamdden/twristiaeth 1000m² – 3000m² arwynebedd llawr mewn pentref, pentref bach, neu gefn gwlad agored	✓	
Datblygiad yn arwain at golli cyfleusterau cymunedol neu gyfleoedd cyflogaeth mewn pentref, pentref bach, neu gefn gwlad agored	✓	
Tai – 20 uned neu ragor mewn unrhyw leoliad		✓
Datblygiad masnachol, diwydiannol, hamdden/twristiaeth 3000m² neu fwy mewn unrhyw leoliad		✓
Prosiectau seilwaith ar raddfa fawr gydag effeithiau cymunedol hirdymor		✓

Lliniaru Datblygiad

19.5 Dylai mesurau lliniaru fod yn berthnasol i'r cynnig, perthnasol i gynllunio ac yn rhesymol a chymharol berthnasol i raddfa a'r math o lefel o niwed i'r iaith a diwylliant Cymraeg a achosir gan y datblygiad. ~~ynglŷn â'r cynnig ac yn berthnasol i gynllunio~~. Trinir pob cynnig ar ei deilyngdod ei hun ac felly bydd mesurau lliniaru yn amrywio rhwng mathau gwahanol o ddatblygu. Bydd gan rai cynigion, fel rhai am ddigon o dai fforddiadwy, fesurau lliniaru mewnol, ac mae'n anhebygol y bydd angen unrhyw fesurau pellach. Mae enghreifftiau o liniaru yn cynnwys:

- Cyflenwad o dai fforddiadwy (gafwyd ar safle trwy gytundeb cyfreithiol neu swm gohiriedig, pa un bynnag sy'n briodol);
- Graddoli cynigion tai (gafwyd ar safle trwy gytundeb cyfreithiol neu amod cynllunio);
- Darpariaeth addysg a lleoedd (cyfraniadau symiau gohiriedig);
- Arwyddion ac enwau lleoedd (yn cynnwys enwau masnachol, enwau strydoedd ac arwyddion eraill) (gafwyd ar safle trwy gytundeb cyfreithiol neu amod cynllunio);
- Mentrau cyflogaeth a hyfforddiant (cyfraniadau symiau gohiriedig);
- Cyfraniad at gyfleusterau cymunedol a grwpiau (cyfraniadau symiau gohiriedig);
- Ariannu cyrsiau dysgu Cymraeg neu fentrau eraill sy'n weithredol yn y Gymuned (cyfraniadau symiau gohiriedig).

19.6 Bydd y Cyngor yn gweithio'n agos â sefydliadau sy'n bartneriaid, fel Mentrau Iaith, i nodi materion lleol a mesurau lliniaru posibl. Pan fyddir yn ceisio cael

cyfraniad ariannol, dim ond yr ardaloedd hynny yr effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn derbyn budd y cyfraniad. Pan gynigir am nifer o ddatblygiadau sy'n agos at ei gilydd, ac a fydd, gyda'i gilydd, angen cyfleusterau neu fentrau ychwanegol, gall Sir Ddinbych gyfuno cyfraniadau fel bo'r angen i ddirymu'r effaith gronnol.

19.7 Caiff cyfraniadau a dderbyniwyd gan y Cyngor eu cadw mewn cyfrifon sy'n rhoi llogau gyda chod ariannol unigryw sydd i'w ddefnyddio ond yn unig ar gyfer y pwrpas a bennir yn y rhwymedigaeth. Os na werir y cyfraniad hwn o fewn amser cytunedig, caiff y cyfraniad ei ad-dalu gyda llog.

Dechrau Cyflenwi

19.8 Cytunir gyda'r Cyngor ar yr amserlenni ar gyfer cyflenwi, a byddant yn rhan o'r Cytundeb Cyfreithiol neu'r amodau cynllunio. Dylid trafod cynigion yn gynnar er mwyn gallu cytuno ar fesurau lliniaru priodol. Bydd amseru'r cyfraniadau yn dibynnu ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad sydd ei angen. Gall y bydd angen rhwymedigaethau a chyfraniadau mewn perthynas â'r iaith Gymraeg cyn dechrau'r datblygiad, a gall barhau trwy gyfnod y datblygiad ac yn hwyrach na hynny. Mae'r polisi yn cynnig cyfle i ddatblygwyr gael ymwneud yn gynnar â chymunedau lleol i egluro'u cynigion, ac os yn bosibl gael eu cymeradwyaeth a'u cefnogaeth.

Atodiad 1

RHESTR WIRIO HYFYWEDD SAFLE

Pan fo angen asesiad hyfywedd, dylai hwnnw fod ar ffurf arfarniad datblygiad gweddilliol. Yn ychwanegol, dylid cyflwyno unrhyw dystiolaeth gefnogol am unrhyw gostau annormal neu anghyffredin. Gan amlaf, bydd angen i'r arfarniad gweddilliol adlewyrchu gwerth cost pryniant y tir, ac felly bydd y gwerth gweddilliol yn lefel elw. Dylid mynegi hyn fel ffigur yn ogystal â fel canran yn erbyn cyfanswm costau'r datblygiad.

Dylai'r wybodaeth hon gynnwys y canlynol fel canllawiau sylfaenol, ond gall y bydd angen gofyn am ffactorau eraill:

Cynnig y Datblygiad	
☐	Disgrifiad byr o'r cynllun, yn cynnwys arwynebedd (ha) y safle, gosodiad, manylion datblygiad defnydd cymysg a rhesymau pam y gwneir achos economaidd
☐	Cyfanswm yr anheddau – math, maint medr sgwâr, nifer y gwelyau a chymysgedd, yn cynnwys nifer, math, maint unrhyw elfen breswyl yn y cynllun
Gwerthoedd	
☐	Gwerth ar y farchnad yr unedau gwerthiant (wedi eu mynegi mewn termau pris y fedr sgwâr a'r math o uned, gan roi cymhariaethau priodol) a chyfanswm refeniw y safle gyfan
☐	Os oes darpariaeth tai fforddiadwy – Gwerthiant unedau tai fforddiadwy i'w dangos am y gwerth sydd i'w dalu gan Ddarparwr Cofrestredig (cadarnhad gan o leiaf 3 darparwr cofrestredig ar gyfer cynigion tebygol am dai fforddiadwy)
☐	Gwybodaeth am dâl gwasanaeth, pan yn gymwys
☐	Gwerth rhent/prydlesi tir
Costau	
☐	Caffaeliad safle – cynhwyswch ddyddiad caffaeliad, neu a oedd yn seiliedig ar gontract neu opsiwn amodol. Lle mae'n bosibl, byddai trafodion tir cymharol yn gymorth er mwyn gosod pris prynu'r safle yn ei gyd-destun.
☐	Costau'n gysylltiedig â'r caffaeliad – manylion am ffioedd cyfreithiol a ffioedd asiantwyr, treth stamp etc. Cynhwyswch hefyd unrhyw eitemau fel y costau am ryddhau cyfamod neu leiniau 'pridwerth'
• •	Costau adeiladu (yn cynnwys costau uwchstrwythur, gwaith allanol, gwaith rhagarweiniol, costau ffyrdd a gwasanaethau a seilwaith) – rhowch gost adeiladu unedau. Os gwelwch yn dda rhowch fanylion o'r gost i gefnogi'r prif gost a ddefnyddir (i'w mynegi fel cost medr sgwâr) a dywedwch a yw'r swm hwn yn dendr ynteu'n amcangyfrif. Dylid cymharu'r rhain â chostau diweddaraf BCIS am yr ardal a'r math adeiladu, a dylid cyfiawnhau costau sy'n llawer iawn uwch.
☐	Gwaith allanol – yn cynnwys trin ffiniau, tirlunio, costau dymchwel a pharatoi safle, etc. Fel bo'n amgenrheidiol
☐	Costau gwerthu, neu osod, yn cynnwys marchnata, ffioedd asiantwyr a chostau cyfreithiol
☐	Costau annormal gyda thystiolaeth gefnogol broffesiynol a thrydydd parti. Rhesymau pam nad adlewyrchwyd y costau hyn ym mhris prynnu'r tir.
☐	Costau cynllunio safonol – ffioedd rheoliadau cynllunio ac adeiladu, cyfraniadau symiau gohiriedig ar gyfer pob Rhwymedigaeth Cynllunio Unrhyw fuddion neu ymrwymiadau cymunedol ychwanegol a wnaed gan y cynllun
☐	Ffioedd proffesiynol – nodwyd gan arbenigaeth
☐	Hapddigwyddiadau – pa lwfans a wnaed
☐	Cost ariannu – dangoswch y cyfnod a chyfradd llog
☐	Maint Elw a gorbenion y datblygwyr – y swm gweddilliol
☐	Os lluniwyd yr arfarniad gweddilliol ar sail gwerth tir gweddilliol – gwerth tir gweddilliol a ragwelir

NB: Mewn achosion lle mae angen arfarniad datblygu i'n cynorthwyo wrth benderfynu eich cais, bydd yr wybodaeth ar gael yn gyhoeddus oni bai y gofynnir amdani'n benodol fel arall.

Atodiad 2

Cysylltiadau a Gwybodaeth Bellach

Am ymholiadau ynglŷn â materion polisi cynllunio a'r CCA hwn:

Am ymholiadau ynglŷn â materion polisi cynllunio a'r CCA hwn:
Tîm Cynllunio Strategol & Thai, Caledfryn, Ffordd y Ffair, Dinbych.
Ffôn: 01824 706916
E-bost: ldp@denbighshire.gov.uk

Ar gyfer ymholiadau cyn gwneud cais, cysylltwch â:
Rheoli Datblygu, Gwasanaeth Cynllunio ac Amddiffyn y Cyhoedd, Caledfryn, Ffordd y Ffair, Dinbych.
Ffôn: 01824 706712
E-bost: planning@denbighshire.gov.uk