

Brîff Datblygu Safle:

Datblygiad Preswyl a Mannau Agored - Cae Ffyddion, Dyserth

Prif Ddogfen



Cynnwys

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

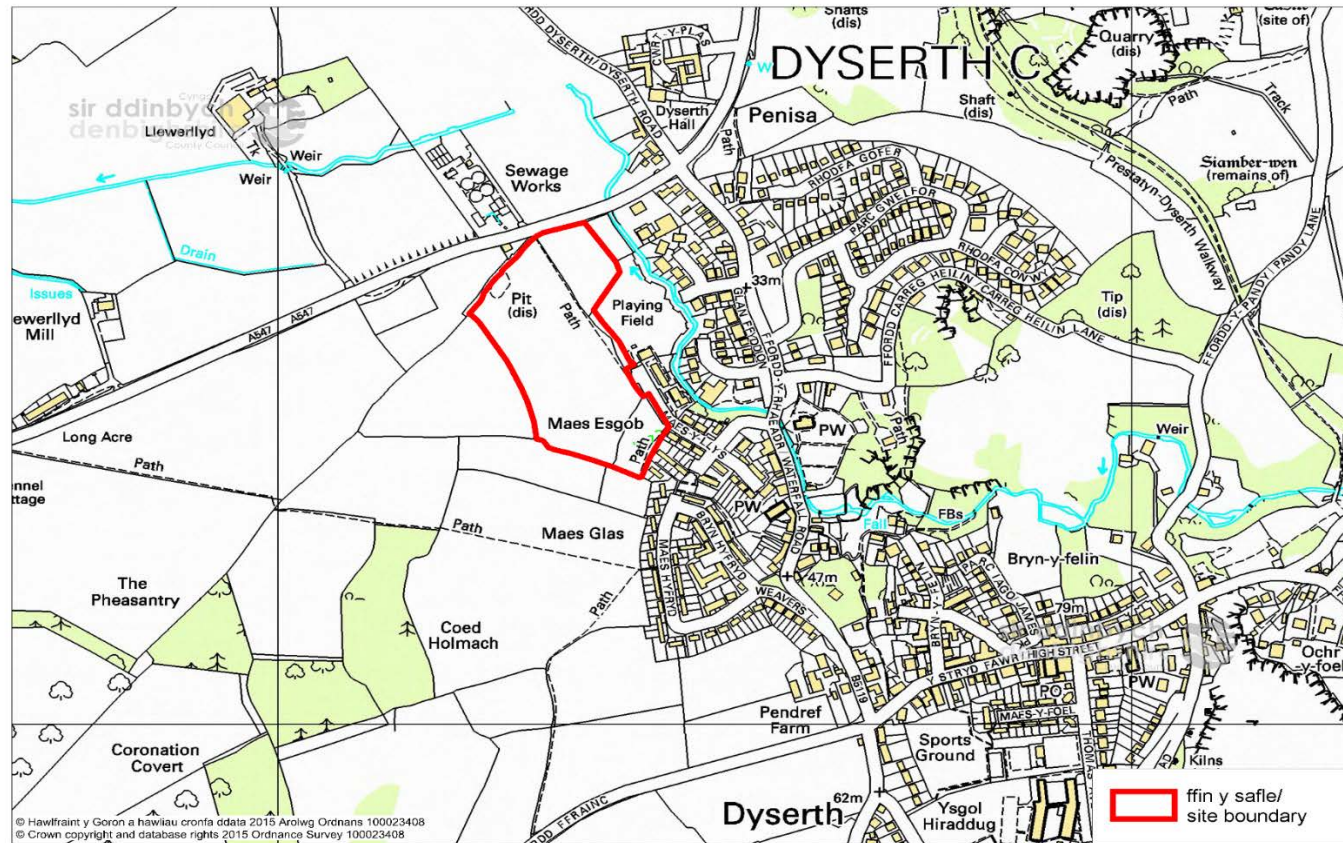
Atodiadau

- 1 Dyluniad Mynediad Priffordd
- 2 Fformiwla Cyfraniadau Addysg

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

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

Ffigwr 1: Lleoliad Safle Datblygu Cae Ffyddion, Dyserth



1. Cyflwyniad

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

2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi

- 2.1 Mabwysiadwyd y briff datblygu safle hwn yn ffurfiol gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 17 Chwefror 2016.
- 2.2 Nid yw Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor yn rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LIC) wedi cadarnhau y gellir trin CCAu fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), wrth i'r ACLI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.
- 2.3 Mae'r ddogfen hon wedi'i pharatoi yn unol â'r polisi cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), a dogfennau canllawiau wedi'u darparu gan Lywodraeth Cymru.

3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle

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

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLI) mewn perthynas â thai ychwanegol arfaethedig yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae Dyserth yn cynnig amrywiaeth o gyfleusterau a gwasanaethau yn cynnwys ysgol gynradd, man cyflogaeth ac amrywiaeth o siopau.

3.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl gorllewinol Dyserth ac wedi'i amgylchynu gan gaeau agored i'r gorllewin a'r de-orllewin, defnydd preswyl i'r dwyrain a'r de-ddwyrain, a chae chwarae i'r gogledd-ddwyrain. Mae'r ffin ogleddol wedi'i diffinio gan yr A547. Mae'r safle yn mynd ar lethr i fyny o'r gogledd-ddwyrain i'r de-orllewin. Mae'r safle wedi'i ffinio gan wrych i'r gogledd o'r safle (ger yr A547). Mae'r safle yn ymestyn i tua 3.94ha, mae 3.4ha ar gyfer datblygiad preswyl ac mae 0.54 ar gyfer mannau agored. Mae'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer tai a mannau agored yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021. Mae'r safle yn radd amaethyddol 3 ac mae wedi cael ei ddefnyddio yn y gorffennol fel tir pori amaethyddol ac nid yw'r safle wedi ei ddatblygu o'r blaen.

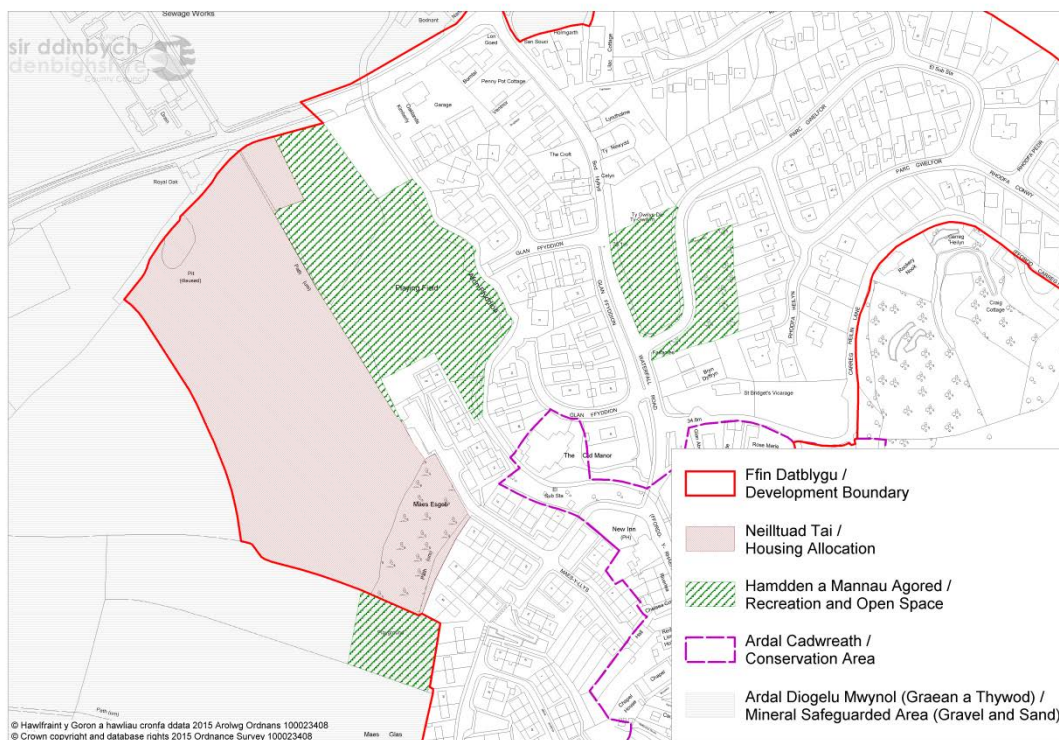
3.3 Mae'r safle y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy ond yn weladwy ohoni. Mae'r AHNE yn gorwedd i'r dwyrain o Ddyserth ar dir sylweddol uwch na'r safle a dylid ystyried effaith weledol y datblygiad ar y golygfeydd o'r AHNE yn ofalus. Dylid ystyried golygfeydd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

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

4. Polisiâu Cynllunio

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

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



4.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 7), paragraff 2.1.2 yn nodi bod yn rhaid llunio penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi i'r gwrthwyneb. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol 2006-2021 (CDLI) Sir Ddinbych ym mis Mehefin 2013, ac mae'n cynnwys polisiâu lleol sy'n berthnasol i gynigion datblygu ar gyfer Dyserth.

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

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021

4.5 Polisi RD 1 CDLI - Datblygu Cynaliadwy a Dylunio o Safon Dda – Ffin y Datblygiad: Mae'r safle o fewn ffin datblygu Dyserth ac yn cael ei neilltuo ar

gyfer tai. Felly, mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle'n cael ei sefydlu yn amodol ar dderbynioldeb manylion dylunio a amlinellir yn Adran 6.

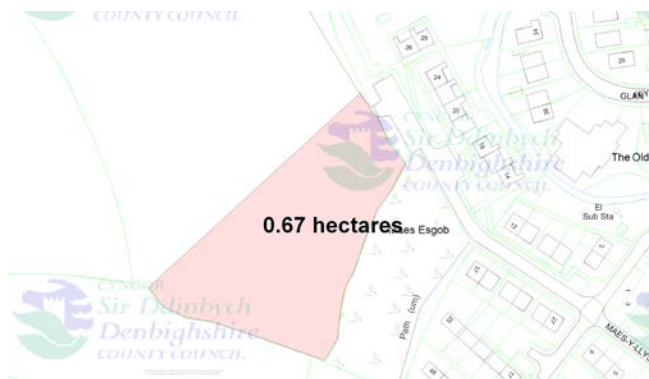
- 4.6 Dylai bod cynigion datblygu'n ceisio codi safonau dyluniadau o ran yr amgylchedd adeiledig ac yn sicrhau'r amgylchedd gorau drwy ddylunio tirwedd. Golyga hyn efallai y bydd ymgeiswyr yn dymuno ystyried y materion canlynol: uchder adeiledig a maint, dwysedd y datblygiad, uchder yr adeiladau, gweithrediad Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS), darpariaeth nodweddion tirwedd gwyrdd a deunydd adeiladu sy'n cyd-fynd â'r ardal o'i amgylch. Mae *Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio* yn amlinellu bod dylunio da yn fwy na bod yn ddeniadol yn weledol. Mae dylunio da yn cynnwys mynediad, cymeriad, diogelwch cymunedol, cynaliadwyedd amgylcheddol a symudiad. Bydd yn ofynnol i gynigion datblygu weithredu'r amcanion dylunio da hyn. Mae egwyddorion dylunio pellach wedi'u hamlinellu yn adran 6 y ddogfen hon.



Ffigwr 3: 5 amcan dylunio da, Nodyn Cyngor Technegol 12, Llywodraeth Cymru, 2014

4.7 Mae gwerthuso'r cyd-destun lleol yn bwysig o ran nodi a deall patrwm datblygu hanesyddol Dyserth. Fe allai hyn gynnwys: dwysedd adeiladau, mathau o ddatblygiadau a phensaernïaeth; llinellau adeiladau, toeau a strydoedd; golygfeydd allweddol ac eilaidd; gofodau agored pwysig; a llinellau toeau a simneiau.

4.8 **Polisi BSC1 CDLI - Strategaeth twf ar gyfer Sir Ddinbych.** Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y CDL a fabwysiadwyd. Roedd nifer dangosol o 99 o unedau tai wedi'u cynnwys yn y cynllun. Mae'r ffigur hwn yn adlewyrchu datblygiad o 35 annedd fesul hectar yn seiliedig ar arwynebedd y safle gros. Gellir cadw cyfran o'r safle a ddyrannwyd gan y Cyngor ar gyfer datblygu tai, ac mae cyfyngiadau eraill, fel yr hen bwl, a allai effeithio ar gyfanswm nifer yr unedau y mae'n bosibl eu darparu ar y safle. Dylid cyfiawnhau nifer yr unedau a fwriedir ar y safle yn unol â pholisi RD 1 os yw'n dod o dan y dwysedd 35/hectar a nodir yn y polisi.



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

4.9 **Polisi BSC4 CDLI - Tai Fforddiadwy:** Mae'r polisi hwn yn datgan bod disgwyl i bob datblygiad o 3 neu fwy o unedau preswyl ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy ar y safle ar gyfer datblygiadau o 10 neu fwy o unedau preswyl. Mae'r polisi yn caniatáu i ganran tai fforddiadwy gynyddu os bydd prisiau gwerthiannau tai yn cynyddu 10% yn uwch na'r data pris gwerthu yn 2009. Fe wnaeth Diweddariad ynghylch Angen, Galw a Fforddiadwyedd Tai (Prifysgol Glyndŵr) 2010 nodi bod galw am eiddo fforddiadwy 2 a 3 ystafell wely yn yr ardal, gyda phwyslais ar eiddo rhent cymdeithasol a chanolradd. Byddai'n

rhaid i'r holl dai gael eu dylunio yn unol â gofynion gofod a amlinellir yn CCA Safonau Gofod Preswyl (2013), ac yn y Gofynion Ansawdd Dylunio a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru (2005) ar gyfer tai fforddiadwy lle defnyddiwyd Grant Tai Cymdeithasol. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn hefyd yn CCA Tai Fforddiadwy'r Cyngor (2014).

- 4.10 **Polisi RD 5 - Yr Iaith Gymraeg a gwead cymdeithasol a diwylliannol cymunedau:** Mae'r polisi hwn yn gofyn am asesiad manwl ar ffurf "Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol" i fynd gyda chais cynllunio ym mhob anheddiad lle mae datblygiadau ar raddfa fwy. Bydd y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy o 20 uned breswyl. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Cynllunio ac Iaith Gymraeg y Cyngor (2014). Bydd Effaith ar yr Iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle.
- 4.11 **Polisi BSC 11 CDLI Hamdden a Lle Agored:** Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod y safon ofynnol sirol o 2.4 hectar o fan agored am bob 1,000 o'r boblogaeth yn cael ei chymhwyso i bob safle datblygu ac yn ddelfrydol dylid ei diwallu drwy ddarpariaeth ar y safle. Mae sefyllfaoedd lle bydd darpariaeth symiau gohiriedig yn dderbyniol yn cael eu hamlinellu yn y polisi. Lle nad oes diffyg mewn mannau agored yn yr ardal leol, bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr wneud cyfraniad ariannol trwy gyfrwng swm gohiriedig i liniaru effaith y cynnydd mewn defnydd ar ofod agored ac offer yn yr ardal bresennol.

Math o Fan Agored	Safon
Chwaraeon awyr agored gan gynnwys Caeau Chwarae	1.6 Hectar/1,000 o'r boblogaeth
Man chwarae gydag offer i blant	0.25 Hectar/1,000 o'r boblogaeth
Mannau Anffurfiol i Blant	0.55 Hectar/1,000 o'r boblogaeth
Cyffredinol	2.4 Hectar/1,000 o'r boblogaeth

Ffigur 4: safonau 'meincnodi' Fields in Trust, wedi'u cymhwyso ym mholisi BSC 11.

Bydd yr ardal 0.54 hectar sy'n ymroddedig i fannau agored fel rhan o'r dyraniad yn bodloni gofynion mannau agored y datblygiad yn seiliedig ar 99 o anheddau. Os oes unrhyw ran o'r ardal hon yn cael ei cholli i ddarparu ar gyfer pwynt mynediad neu os yw nifer yr anheddau bwriedig yn wahanol, bydd yr ardal ofynnol o fannau agored yn newid yn unol â'r safon uchod. Mae awgrymiadau ar gyfer defnydd ar gyfer y man agored yn cynnwys adleoli'r cae pêl-droed cyfagos, darparu cerfluniau a mannau eistedd, a gwelliannau i offer chwarae ar gyfer plant iau. Bydd y Cyngor yn annog cynigion arloesol sy'n gofyn am lefelau isel o ran cynnal a chadw ar gyfer y man agored a dylai hyn gael ei nodi fel rhan o'r ateb dylunio cychwynnol ar gyfer y safle cyfan.

- 4.12 **Polisi VOE 1 – Ardal Gadwraeth:** Mae Ardal Gadwraeth Dyserth yn gorwedd yn agos at ffin ddeheuol y safle. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynnig datblygu yn cynnal, a phan fo modd, yn gwella ar gymeriad a lleoliad yr ardal gadwraeth ac adeiladau rhestredig.
- 4.13 **Polisi VOE 2 - AHNE ac AOB:** ystyrir fod y safle o fewn AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy, mae angen sicrhau bod y dull cyffredinol o ddatblygu, ac

yn enwedig tirlunio'r safle, yn rhoi ystyriaeth i'r angen i liniaru effeithiau ar yr AHNE, yn arbennig ar olygfeydd o dir uwch yr ardal warchodedig.

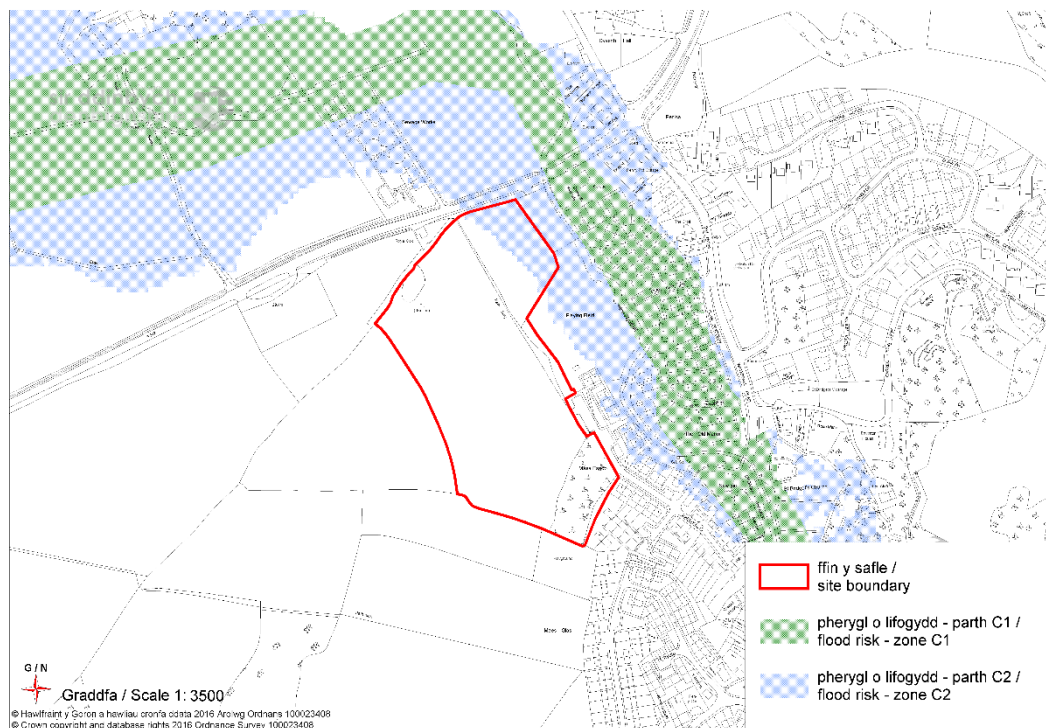
- 4.14 **Polisi VOE 5 - Cadwraeth adnoddau naturiol** - Bydd yn ofynnol i gynigion datblygu a allai gael effaith ar rywogaethau a warchodir gael eu cefnogi gan ddatganiad bioamrywiaeth. Lle mae'r manteision cyffredinol o ddatblygu'n drech na budd cadwraeth safle natur a warchodir yn lleol, dylai mesurau lliniaru a gwella yn y safleoedd hyn, neu wrth eu hymyl, fod yn rhan annatod o'r cynllun. Ceir rhagor o wybodaeth mewn perthynas â materion bioamrywiaeth mewn cysylltiad â'r safle yn Adran 5.
- 4.15 **Polisi VOE6 - Rheoli dŵr.** Bydd yn ofynnol i'r cynnig gynnwys cadwraeth dŵr a mesurau i ddileu neu leihau dŵr wyneb ffo o'r safle, lle bo hynny'n ymarferol. Dylai cynigion datblygu mawr (sy'n fwy na 1,000 m² neu 10 annedd) gynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae cymorth ar gyfer y dull SuDS o reoli dŵr wyneb wedi'i nodi ym mharagraff 8.2 o Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a Pherygl o Lifogydd'. Mae paragraff 8.2 yn nodi bod "Gall gweithredu systemau draeniad cynaliadwy (SuDS) fod â rôl bwysig mewn rheoli rhediad dŵr oddi ar safleoedd a dylid eu gweithredu, lle bynnag y gallant fod yn effeithiol, ym mhob cynigion datblygu newydd, waeth ym mha barth y mae'r datblygiad wedi cael ei leoli." Yn ogystal, mae Dogfen Gymeradwy Rhan H Rheoliadau Adeiladu 2000 yn sefydlu bod pan fo'n ymarferol, y dewis cyntaf ar gyfer gwaredu dŵr wyneb ddylai fod defnyddio SuDS.
- 4.16 **Polisi ASA 2 - Darparu cyfleusterau cludiant cynaliadwy.** Gall cynigion datblygu arwain at angen i gyflwyno gwelliannau i gludiant cyhoeddus, cerdded neu seilwaith beicio. Mewn achosion o'r fath, mae'r polisi hwn yn gofyn i gynigion ymgorffori neu gyfrannu at gost eu darpariaeth. Gallai hyn gynnwys; gwelliannau cynhwysedd neu gysylltiad â'r rhwydwaith beicio; darparu cysylltiadau cerdded a beicio gyda chyfleusterau cludiant cyhoeddus; gwella gwasanaethau cludiant cyhoeddus.

- 4.17 **Polisi ASA3 - Safonau parcio.** Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod mannau parcio priodol ar gyfer ceir a beiciau yn cael eu darparu fel rhan o gynigion datblygu. Bydd yr ardal amgylchynol o ran mynediad ac argaeledd trafnidiaeth gyhoeddus, dwysedd poblogaeth, mannau parcio sydd ar gael, ac a yw mathau eraill o drafnidiaeth ar gael yn cael eu hystyried fel rhan o unrhyw gynnig. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd y Cyngor (2014).

5. Gwerthuso a gofynion y safle.

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

Ffig 3: Perygl Llifogydd mewn perthynas â'r safle



5.2 Risg Llifogydd

Mae'r safle y tu allan i Barth Risg Llifogydd C1 a C2 Map Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd. Efallai y bydd y mynediad i'r safle yn disgyn yn rhannol o fewn

parth llifogydd ac anogir ymgysylltiad cynnar gyda Chyfoeth Naturiol Cymru. Ar hyn o bryd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnal modelu hydrologig o'r afon, Ffyddion, sy'n gorwedd i'r dwyrain o'r safle. Bydd canlyniadau'r gwaith hwn ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd dilynol ar gael ar gais.

Cydnabyddir bod eiddo wrth ymyl safle'r datblygiad wedi cael llifogydd yn y gorffennol, felly byddai'n rhaid i'r cynnig leihau dŵr ffo er mwyn cynnal neu leihau cyfraddau cyn datblygu yn unol â pholisi Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd 6 Rheoli Dŵr. Dylid ystyried Systemau Draenio Cynaliadwy ochr yn ochr ag atebion dylunio eraill. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheolaeth ar gyfer systemau draenio cynaliadwy arfaethedig hefyd er mwyn sicrhau bod y cynllun/systemau yn aros yn effeithiol ar gyfer oes y datblygiad.

5.3 Coed a Thirlunio

Mae'r safle y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy (AHNE) ond yn cael ei ystyried i fod yn yr ardal warchodedig hon. Dylai tirlunio'r datblygiad roi ystyriaeth arbennig i effaith bosibl y datblygiad ar olygfeydd o'r AHNE. Dylai coed a gwrychoedd presennol gael eu cadw a'u gwarchod ar y safle o ran dylunio cynigion datblygu ac ystod y gwaith adeiladu. Mae llinell o goed drain gwynion lled-aeddfed ar hyd ffin ddwyreiniol y safle ger y llwybr troed. Mae yna hefyd nifer o goed mwy aeddfed ar hyd ffin ogleddol y safle sy'n sgrinio'r safle yn effeithiol o'r A547, mae nifer wedi cael eu torri yn ddiweddar ond dylai'r coed sy'n weddill gael eu cadw. Dylai'r gwrych draen gwynion i'r ffin orllewinol gael ei reoli a'i wella er mwyn darparu ffin wedi'i dirlunio i'r safle. Mae'r rhan fwyaf o du mewn i'r safle yn laswelltir wedi'i wella sydd wedi cael ei bori o'r blaen.

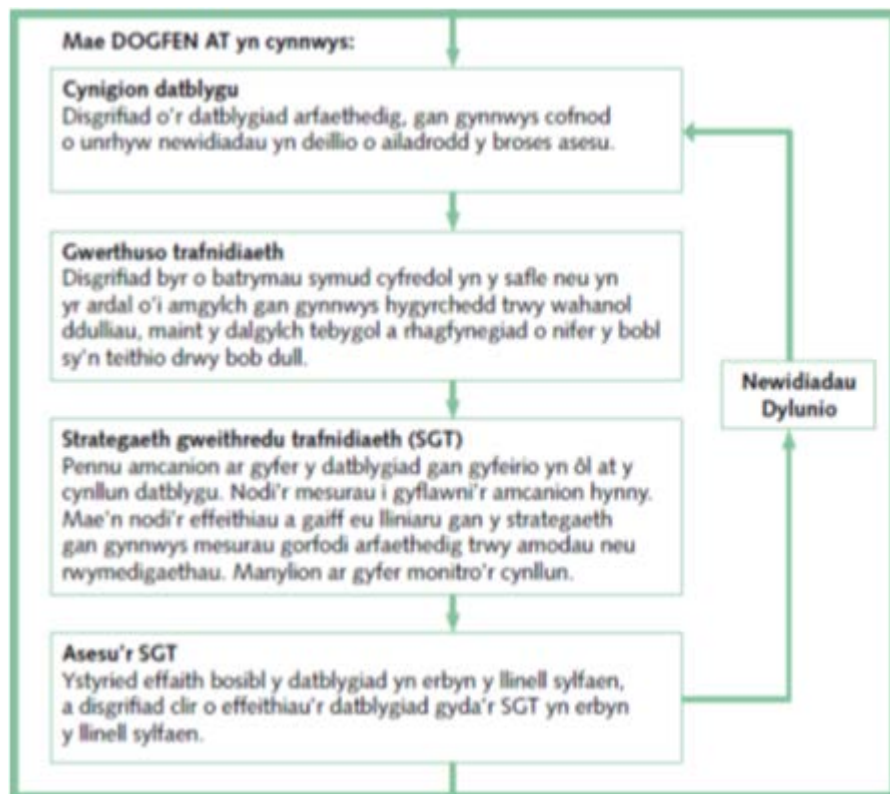
5.4 Bioamrywiaeth

Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol ac mae gan y glaswelltir ddiddordeb bioamrywiaeth cyfyngedig. Mae rhywogaethau a warchodir yn defnyddio rhan o'r safle. Mae yna hefyd nifer o goed a gwrychoedd aeddfed a lled aeddfed ar y safle sydd yn werthfawr i adar sy'n nythu, ac o bosibl ar gyfer ystlumod. Mae'r ardal o brysgwydd i'r de o'r safle yn

cael ei gadw gan y Cyngor ar gyfer datblygiad tai ar wahân. Mae Arolwg Cynefin Llinell Sylfaen wedi cael ei wneud ar y safle ac mae ar gael ar gais. Dylai canfyddiadau'r astudiaeth hon gael eu cymryd i ystyriaeth wrth symud ymlaen gyda chynigion datblygu. Mae astudiaeth bellach i sefydlu'r defnydd o'r safle gan rywogaethau a warchodir yn cael ei chynnal ar hyn o bryd a bydd ar gael maes o law.

5.5 Mynediad a Symudiadau

Bydd ar unrhyw gynnig datblygu angen cynnal Asesiad Cludiant yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1. Dylai'r Asesiad Cludiant nodi sut y byddai'r cynnig datblygu yn lliniaru effaith cludiant trwy ddylunio ac amodau cynllunio neu rwymedigaethau. Rhagwelir y bydd y datblygiad yn cynhyrchu tua 55 o deithiau cerbyd yn ystod oriau brig y bore (0800-0900). Bydd yr Asesiad Cludiant hefyd yn rhagweld y dosbarthiad (rhannu) o'r teithiau hyn ar y rhwydwaith lleol. Dylai'r Asesiad Cludiant gynnwys asesiad o gapasiti cyffordd yr A547 a chylchfan yr A5151 yn Rhuddlan a'r A547 drwy Allt Melyd yn ogystal â gallu Ffordd y Rhaeadr a'r Stryd Fawr yn Nyserth. Bydd hefyd angen asesu mynediad at dir Tai CSDd trwy Maes Esgob o safbwynt priffyrdd gan fod rhai mannau cul a all fod angen eu hystyried o ran cyfyngiadau parcio. Mae Polisi Cynllunio Cymru Adran 8.7.2 ac Atodiad D *Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant* yn rhoi arweiniad pellach ar Asesiadau Cludiant. Mae gofynion nad ydynt yn ymwneud â cherbydau (cerddwyr a beicwyr) yn cael eu hamlinellu yn adran 5.6 y briff hwn.



Ffigur 6: cynnwys dogfen AC nodweddialdol, o Nodyn Cyngor Technegol 18, Llywodraeth Cymru, 2007

Wrth gynllunio pwyntiau mynediad a'r rhwydwaith symudiad safle mewnol, dylai datblygwyr ymgynghori â'r Manual for Streets a'r Arweiniad Dylunio ar gyfer Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 er mwyn sicrhau bod anghenion defnyddwyr di-fodur yn cael eu hystyried yn ystod y camau cynllunio. Bydd hefyd angen paratoi Arolwg Diogelwch Ffyrdd Cam 1 (sef asesiad diogelwch annibynnol) fel rhan o unrhyw gais cynllunio.

Dylai'r brif fynedfa gerbydol i'r safle ddod o'r A547 ar ffin ogleddol y safle. Mae pwynt mynediad bach ar wahân wedi'i nodi ar Faes Esgob i wasanaethu safle datblygu'r Cyngor ar ffin y de-ddwyrain, ond nid yw hwn yn fynediad i gerbydau i'r prif safle datblygu ac ni ddylai fod ffordd trwodd o'r A547 i Maes Esgob. Byddai ymgorffori llwybrau cerdded a beicio ar y cyd â safle cyfagos y Cyngor yn cael ei annog i ddarparu mynediad da i ganol y pentref a chyfleusterau eraill fel yr ysgol gynradd ar hyd llwybrau diogel. Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac mae dyluniadau mynediad drafft wedi'u paratoi

fel y dangosir yn Atodiad 1. Dylid trafod trefniadau mynediad a gwaith gwella ffyrdd ymhellach gydag Adran Priffyrdd y Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio.

Gofynion parcio.

Mae CCA Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd Sir Ddinbych yn rhannu'r sir yn ddau barth parcio (yn seiliedig ar ardaloedd trefol a gwledig) er mwyn gosod safonau. Mae'r safle wedi ei leoli ym mharth parcio 2 (ardal drefol ac annedd a ddyrannwyd yn y CDLI). Felly bydd y gofynion parcio yn adran 6.23 y CCA yn berthnasol. Mae adrannau perthnasol eraill o'r CCA yn cynnwys: adran 7 sy'n amlinellu gofynion mynediad ar gyfer pobl anabl, adran 8 safonau parcio beiciau, adran 9 ar safonau parcio beiciau modur ac adran 10 ar dirlunio.

Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus yn gorwedd yn syth i'r dwyrain o'r safle tai, rhwng y dyraniad tai a'r tir hamdden. Rhaid cynnal y llwybr hwn ac archwilio'r posibilrwydd o'i ehangu. Dylid dylunio'r datblygiad o fewn y safle a'r ardal gyfagos fel ei bod yn 'gymdogaeth y gellir cerdded trwyddi'. Bydd hyn yn helpu lleihau'r angen i ddefnyddio'r car ar gyfer teithiau byr, bod o fudd i fusnesau lleol a chreu manteision iechyd a lles ar gyfer y gymuned ehangach. Mae Sefydliad Iechyd y Byd yn ddiweddar wedi creu Adnodd Asesu Economaidd Iechyd (HEAT - gweler <http://heatwalkingcycling.org/> i gael rhagor o wybodaeth). Mae'r adnodd hwn yn amlinellu'r budd economaidd o gerdded a beicio.

Dylid gweithredu Egwyddorion o'r Manual for Streets (2007) yn nyluniad y cais datblygu. Mae hyn yn golygu rhoi blaenoriaeth dylunio i gerddwyr fel y dangosir yn y tabl isod o'r MfS.

Table 3.2: User hierarchy

Consider first  Consider last	Pedestrians
	Cyclists
	Public transport users
	Specialist service vehicles (e.g. emergency services, waste, etc.)
	Other motor traffic

Cadarnheir yr ymagwedd hon ym Mholisi Cynllunio Cymru adran 8.1.3, ynghyd â'r angen i hyrwyddo cerdded, beicio a gwella mynediad i gludiant cyhoeddus, siopau a chyfleusterau lleol (Polisi Cynllunio Cymru adran 8.1.4 a Nodyn Cyngor Technegol 18 adran 3.6).

Mae'r duedd gynyddol o sylweddoli ar rôl yr amgylchedd wrth lunio iechyd pobl yn cael ei gydnabod mewn Asesiadau Effaith ar Iechyd. Mae'r asesiad hwn yn ystyried yr holl ffactorau ehangach sy'n effeithio ar iechyd a lles. Mae Uned Gymorth Asesu Effaith ar Iechyd Cymru yn cynnig Canllawiau ar Asesiadau Effaith ar Iechyd ('HIA: Canllaw Ymarferol' – sydd ar gael ar y ddolen ganlynol <http://www.wales.nhs.uk/sites3/w-home.cfm?orgid=522>). Nid yw darparu HIA yn ofyniad statudol. Fodd bynnag, anogir datblygwyr i gyflwyno cynigion sy'n cydnabod manteision dylunio datblygiad sy'n cyfrannu at iechyd dynol.

Mynediad i bawb.

Yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1, dylai'r cynnig datblygu sicrhau mynediad diogel a hwylus i bobl anabl, cerddwyr a beicwyr. Wrth gynllunio mynediad, mae polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi y dylid ystyried yr holl bobl y gallai'r datblygiad effeithio arnynt. Mae hyn yn cynnwys pob grŵp oedran ar draws y gymdeithas a phobl â nam ar y synhwyrâu ac anawsterau dysgu. Mae Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2014) tudalen 18 ac adran 5.3 yn rhoi canllawiau pellach ar fynediad cynhwysol. Mae Adran 7 CCA y Cyngor 'Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd' (2014) yn amlinellu gofynion mynediad ar gyfer pobl anabl.

5.6 Halogiad

Mae cofnodion arolwg desg yn awgrymu y gallai halogiad lefel isel yn ymwneud â chwarela tywod a chlai, gweithredu pwll tywod a graean fod yn bresennol ar y safle. Credir yn lleol y gallai'r pwll hwn fod wedi cael ei greu gan fom o'r Ail Ryfel Byd. Bydd y pwll segur ar y safle yn gofyn am ymchwiliad pellach a nodi unrhyw gamau adfer.

5.7 Cadwraeth Adeiledig ac Archaeoleg

Mae ffin ddeheuol y safle yn gorwedd yn agos at Ardal Gadwraeth Dyserth. Ceir nifer o adeiladau rhestredig yn agos at y safle, yr Hen Faenordy (Gradd II) ac Eglwys Sant Ffraid (Gradd II*). Mae'n hanfodol bod unrhyw gynnig datblygu yn cynnal, a phan fo modd, yn gwella ar gymeriad a lleoliad yr ardal gadwraeth ac adeiladau rhestredig. Yn ogystal, dylai effeithiau posibl ar leoliadau Castell Dyserth, tŷ canoloesol Siamber-Wen-a Pharc a Gardd Hanesyddol Gofrestredig Bodrhyddan gael eu hystyried mewn unrhyw gynigion datblygu.

Nid oes unrhyw gofnodion o ddiddordeb archeolegol mewn perthynas â'r safle ond ychydig iawn o waith sydd wedi'i wneud yn yr ardal hon. Darganfuwyd arteffactau Rhufeinig ym Mwynglawdd Talargoch sydd gerllaw ac mae astudiaeth pen desg yn cael ei wneud i asesu'r angen posibl am ragor o waith arolwg archaeolegol mewn perthynas â'r safle. Mae Ymddiriedolaeth Archaeolegol Clwyd-Powys wedi cynghori bod yna linell a ragwelir o ffordd Rufeinig (PRN 93605) ar hyd ffin ogleddol y safle, er nad oes unrhyw dystiolaeth uniongyrchol ar y ddaear o'r ffordd hon. Mae CPAT hefyd wedi nodi bod y safle mwyaf pwysig o ran datblygu yn y dyfodol yng nghanol y cae. Mae PRN 123336 Strwythur Maes Glas yn hen adeilad sydd wedi goroesi fel ardal o gerrig wedi dymchwel ac mae'n cynnwys tystiolaeth o lwyfan adeiladu hirsgwar posibl gyda waliau isel. Mae'r strwythur yn dyddio'n glir cyn unrhyw dystiolaeth mapio OS a gall fod yn Ganoloesol neu'n gynharach o ran dyddiad. Efallai hefyd fod archeoleg is-wyneb ychwanegol o'i gwmpas.

Cyn i unrhyw ddatblygiad ddigwydd, dylid cynnal gwerthusiad cyn penderfynu yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 6, Cylchlythyr SG 60/96 adran 13, 14 a pholisïau cynllunio lleol amgylchedd hanesyddol Sir Ddinbych perthnasol.

Dylai'r gwerthusiad gynnwys astudiaeth pen desg ac arolwg ar droed gyda ffosydd prawf ymchwiliol ar draws olion yr adeilad i benderfynu ar ei ddyddiad a graddau llawn. Byddai'r holl waith yma yn cael ei wneud cyn penderfynu fel y gall yr adroddiad a'r lliniaru gael ei gyflwyno i gefnogi cais ffurfiol.

5.8 Y Gymraeg a diwylliant

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

5.9 Addysg.

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

5.10 Topograffeg

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

5.11 Cyfleustodau

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau'r canlynol mewn perthynas â'r safle:
Dŵr - dim problemau gyda chyflenwad. Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle.
Carthffosiaeth / draeniau budr – carthffos yn croesi'r safle
Gwaith Trin Dŵr Gwastraff – dim materion.

Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r pen gogleddol uchaf o'r safle o'r dwyrain i'r gorllewin ac mae carthffos gyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Mae cynllun sy'n dangos lleoliad y brif bibell ddŵr a charthffosydd ar gael ar gais. Bydd angen mesurau diogelu/ hawddfreintiau ar gyfer y carthffosydd presennol a'r brif bibellau dŵr.

5.12 Cynllun Adeiladu

Bydd y Cyngor yn gofyn am gyflwyno 'Cynllun Adeiladu' yn dilyn rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio, sy'n ymdrin â materion megis oriau gwaith ar y safle, darparu deunyddiau, sŵn, llwch ac aflonyddwch yn ystod gwaith adeiladu a chyflwyniad graddol datblygiadau.

6. Egwyddorion Dylunio.

6.1 Datblygiad sy'n blaenoriaethu cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus dros ddefnyddio ceir drwy greu llwybrau deniadol a diogel sy'n cysylltu tai arfaethedig, mannau agored, arosfannau bysiau a hawl tramwy cyhoeddus ar y safle, ac yn agos ato, i'r ardal gyfagos a chanolfan Dyserth. Dylai'r safle ddarparu isadeiledd gwyrdd priodol i ddarparu ar gyfer gwerth bioamrywiaeth y safle, a'i hannog. Dylai darpariaeth cyfleoedd ar gyfer llwybrau deniadol, diogel ledled y safle a chysylltu â'r ardal o gwmpas gael ei gynnwys yn ystod y cyfnod dylunio ynghyd â darpariaeth mannau agored priodol.

6.2 Dylai'r dyluniad roi ystyriaeth o amlygrwydd gweledol ymyl y safle o'r pentref a'r dreftadaeth adeiledig bresennol, a chyfrannu at ansawdd uchel a phorth deniadol i Ddyserth. Dylai'r datblygiad fod yn seiliedig ar yr egwyddor arweiniol o geisio integreiddio ac amsugno'r datblygiad i mewn i'w amgylchoedd gwledig yn bennaf o'r cychwyn cyntaf. Mae'r safle yn eithaf agored o ran cymeriad a dylai strategaeth dirwedd gael ei llunio sy'n ceisio cryfhau nodweddion

presennol y dirwedd a darparu tirlunio ychwanegol i amgáu a thorri i fyny golygfeydd o'r safle. Dylai chynllunio strwythurol ychwanegol o ran coed a gwrychoedd gael ei nodi yn gynnar a'u gweithredu yn ddelfrydol cyn i ddatblygu ddigwydd. Dylai dyluniad anheddau a defnydd o ddeunyddiau ystyried ac adlewyrchu'r defnydd hanesyddol gorau o ddeunyddiau yn Nyserth. Ceir pwyslais clir ar ddefnydd llechi fel deunydd toi yn y pentref presennol ynghyd â cherrig neu rendr wedi'i beintio yn y rhannau hŷn o Ddyserth, a brics coch ar hyd y Stryd Fawr. Dylai lliw ac adlewyrchedd pob gorffeniad wal a deunyddiau toi fod yn enciliol o ran natur i'w helpu i ymdoddi i mewn i'r olygfa wledig mewn golygfeydd o'r tir uwch yn yr AHNE.

6.3 Bydd angen darparu cymysgedd o dai, gan gynnwys tai i deuluoedd ochr yn ochr â chartrefi cychwynnol a chartrefi addas ar gyfer yr henoed. Bydd hyn yn adlewyrchu tystiolaeth o anghenion a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Tai Lleol Is Ranbarthol (GVA Grimleys, 2008) a Diweddariad o Angen, Galw a Fforddiadwyedd Tai yn Ardaloedd Marchnad Tai Lleol Sir Ddinbych (Prifysgol Glyndŵr 2011)

6.4 **Ystyriaethau Pellach.**

6.5 **Ymgynghori**

Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen hon, nid oes gan y System Gynllunio yng Nghymru ofyniad statudol i ddatblygwyr gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio gyda budd-ddeiliaid allweddol a'r gymuned leol. Fodd bynnag, anogir unrhyw ymgeisydd yn gryf i gysylltu â'r gymuned, aelodau ward lleol cyfagos a'r cyngor tref. Dylid hefyd cysylltu â'r budd-ddeiliaid allweddol a amlinellir yn adran 8 cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio. Dylid ystyried unrhyw sylw lleol a ddarperir yn y broses cyn ymgeisio wrth ddylunio'r cynllun.

6.6 **Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol.**

Cynghorir ymgeiswyr i ganfod a yw eu cais cynllunio yn cydymffurfio â Rheoliadau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 ac, felly, yn 'ddatblygiad Asesu Effaith Amgylcheddol'. Diben Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw sefydlu a yw datblygiad yn debygol o achosi effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd a pha fath o fesurau lliniaru a allai fod yn ofynnol i'w lleihau.

Mae'n rhaid i bob cynnig sydd o ddisgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 1 y rheoliadau fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Nid oes yn rhaid i gynigion sydd o ddisgrifiad a grybwyllir yn Atodlen 2 y rheoliadau fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol, yn dibynnu ar ganlyniad yr ymarfer sgrinio Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Mae rhagor o wybodaeth am y broses i'w gweld yng Nghylchlythyr 11/99 y Swyddfa Gymreig ('Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol) neu gan yr Adran Gynllunio / 'Rheoli Datblygu'.

6.7

Gofynion Dilysu.

Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 a Chylchlythyr LIC 002/2012: 'Canllawiau i Awdurdodau Cynllunio Lleol ar y defnydd o'r ffurflen gais safonol ('1APP') a dilysu ceisiadau' yn gosod y cyd-destun ar gyfer gofynion dilysu ceisiadau cynllunio yng Nghymru.

O ystyried y cyd-destun deddfwriaethol a gofynion polisi a nodir yn y CDLI, bydd angen y dogfennau canlynol i gyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio. Awgrymir hefyd cyflwyno cynllun adeiladu fel rhan o unrhyw gais.

Gofynion Dilysu (dogfennau cysylltiedig).

- Datganiad Dylunio a Mynediad,
- Asesiad Cludiant,
- Arolwg ac Adroddiad Bioamrywiaeth,
- Arolwg Coed,
- Asesiad o'r Effaith Gymunedol ac ar yr Iaith Gymraeg,
- Datganiad Cadwraeth Dŵr,

7. Cysylltiadau

7.1	Cyngor Sir Ddinbych Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd Rheoli Datblygu Caledfryn Ffordd y Ffair Dinbych LL16 3RJ Rhif ffôn: 01824 706727 E-bost: cynllunio@denbighshire.gov.uk	Cyngor Sir Ddinbych Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd Cynllunio Strategol a Thai Caledfryn Ffordd y Ffair Dinbych LL16 3RJ Rhif ffôn: 01824 706916 E-bost: cdll@denbighshire.gov.uk
7.2	Cyngor Sir Ddinbych Priffyrdd a Gwasanaethau Amgylcheddol Adran Priffyrdd a Chludiant Caledfryn Ffordd y Ffair Dinbych LL16 3RJ Rhif ffôn: 01824 706882 E-bost: highways@denbighshire.gov.uk	Cyngor Sir Ddinbych Cyllid ac Asedau Prisio a Stadau Caledfryn Ffordd y Ffair Dinbych LL16 3RJ Rhif ffôn: 01824 706916 E-bost: cdll@denbighshire.gov.uk

Ffynonellau

Llywodraeth Cymru - Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 8, 2016

Llywodraeth Cymru - Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, 2014

Llywodraeth Cymru - Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd, 2004

Llywodraeth Cymru - Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant, 2007

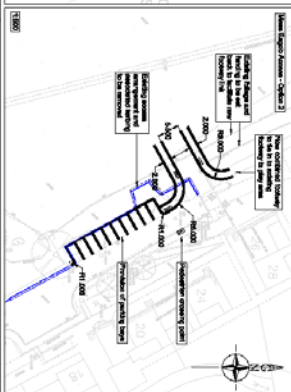
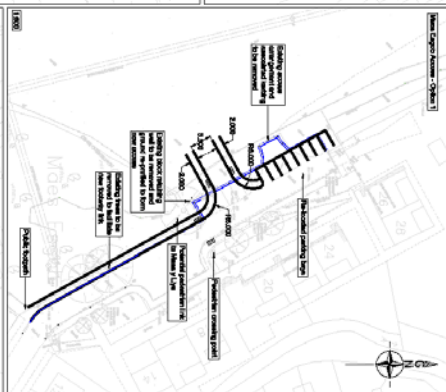
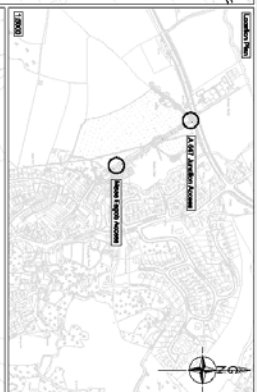
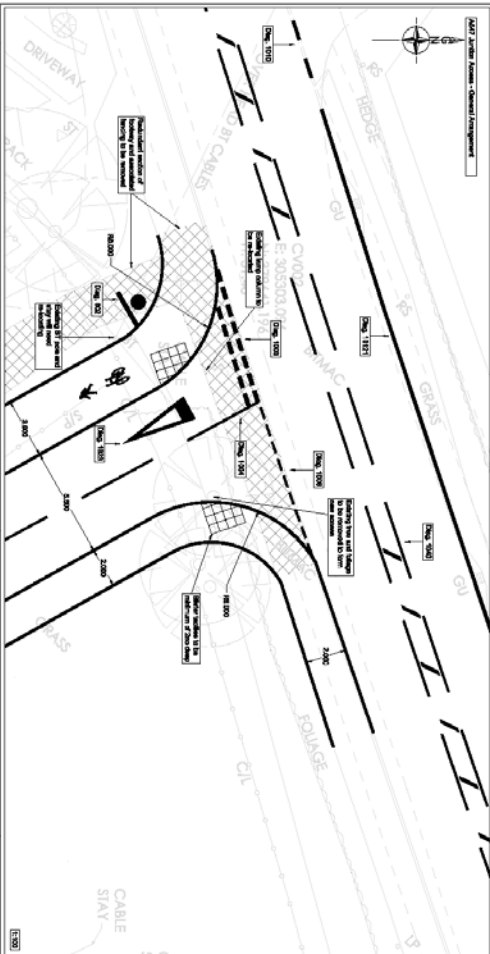
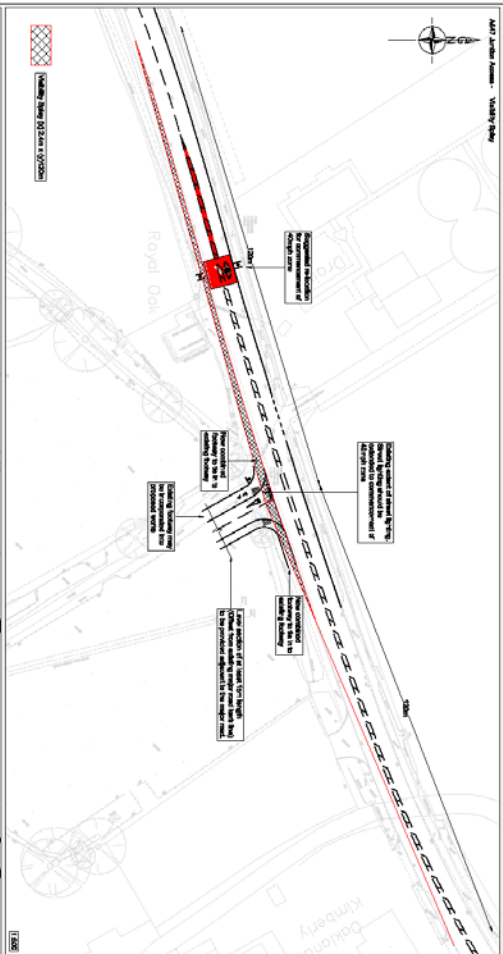
Cyngor Sir Ddinbych - Cynllun Datblygu Lleol 2006 - 2021, 2013

Cyngor Sir Ddinbych - Canllaw Cynllunio Atodol Nodyn: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2014

Cyngor Sir Ddinbych - Canllaw Cynllunio Atodol Nodyn: Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd, 2014

Cyngor Sir Ddinbych - Canllaw Cynllunio Atodol Nodyn: Safonau Gofod Preswyl, 2013

Thomas Telford Publishing for Department for Transport – Manual for Streets, 2007

[illegible][illegible][illegible]

Course	Prerequisite	
	Theoretical	Lab/field
Business Courses	2000	AC
Other Courses	4000	AC
Subtotals	15000	Type 1

2000 comprehensive textbook of medical courses (AC)
 4000 AC course materials (conforming to BSU CAT 15100 Plan 1)
 2000 AC course plan (100000)

Other research results confirming to BS EN 15418 Part 1: 2009, Part 2 (to be issued late 2009/early 2010) show that:

- Airflow of 152 mm (6") parallel to the surface creates typical wind speeds of 100 mph (160 km/h) or more
- Compliance with Class B07 of the Wind America's Commercial Specification for Highways Means 2000
- Meeting the Road Builders

As a leading wind tunnel testing facility, Windlab allows clients to test and compare with TRNCO

Flexible Fixturing
Location, layout and positioning of loading points to be examined with DDCS' engineer on site

Copyright and rights and privacy arrangement

GLAN FFYDDION ESTATE
DYSERTH
SS TO A457 & MAES E
H4/1441

[illegible]

Atodiad 2 Fformiwla Cyfraniad Addysg

Canllaw ar Gyfraniadau i Addysg

1. Cynllunio addysgol yn Sir Ddinbych

- 1.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych, fel pob Awdurdod Lleol arall yng Nghymru, yn adolygu ei ysgolion ar hyn o bryd fel rhan o'n hymrwymiad i foderneiddio addysg a sicrhau bod ein hysgolion yn darparu'r amgylchedd dysgu gorau posibl. Yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru, mae'n ofynnol i Sir Ddinbych ddarparu'r nifer cywir o leoedd, o'r math cywir yn y lle cywir.
- 1.2 Oherwydd natur ddaearyddol Sir Ddinbych, mae rhai ardaloedd, yn bennaf yn ne'r Sir, â lleoedd gwag sylweddol ac mewn ardaloedd eraill, yn bennaf yn y gogledd, maent yn wynebu problemau capasiti sylweddol, mae'r rhain yn cynnwys Ysgol Hiraddug yn Nyserth. Mae Polisi Derbyniadau Cyngor Sir Ddinbych yn caniatáu dewis gorau rhieni lle mae digon o leoedd ar gael. Mewn rhai achosion, nid yw 'lleoedd gwag' mewn ysgol yn cyfateb i gapasiti yn yr ysgol oherwydd bod y lleoedd hyn yn cael eu cyfyngu i grwpiau blwyddyn penodol.
- 1.3 Gellir defnyddio cyfraniadau ar gyfer y canlynol;
 - Darparu ystafelloedd dosbarth newydd i ddal cynnydd mewn lleoedd disgyblion o fewn ysgolion presennol;
 - Amnewid a / neu wella cyfleusterau presennol yr ysgol i hwyluso cynnydd mewn lleoedd i ddisgyblion yn ddigonol;
 - Darparu tir ar gyfer ysgol newydd lle bo angen ac sy'n ymwneud â maint y datblygiad;
 - Darparu cyfleusterau ychwanegol (h.y. caeau chwarae) angenrheidiol yn sgil cynnydd yn nifer y disgyblion.

2. Meini Prawf

- 2.1 Bydd y gofyniad am gyfraniadau gan ddatblygwyr yn seiliedig ar y meini prawf canlynol:
 - i. Datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai, neu, os nad ydynt yn absoliwt, arwynebedd safle o 0.2 hectar neu fwy.
 - ii. Gofynnir am gyfraniadau gan ddatblygiadau arfaethedig sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai, neu arwynebedd safle o 0.2 hectar neu fwy, sydd â'r potensial i gynyddu'r galw ar ysgolion lleol. Bydd hwn ar gyfer darpariaeth gynradd ac uwchradd lle'r oedd mater capasiti wedi cael ei amlygu gan Wasanaethau Addysg, Cyngor Sir Ddinbych. Dylid nodi nad yw lleoedd gwag o reidrwydd yn golygu nad oes digon o le yn yr ysgol honno. Efallai y bydd angen buddsoddiad i ddod ag ef i fyny i'r safon angenrheidiol i'w wneud yn addas ar gyfer y disgyblion a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

- iii Dim ond yr ysgolion hynny a effeithir gan y datblygiad fydd yn cael budd y cyfraniad ariannol. Lle mae nifer o ddatblygiadau yn cael eu cynnig mewn lleoliad agos, a fydd yn golygu bod angen cyfleusterau ychwanegol, gall sir Ddinbych gyfuno cyfraniadau yn ôl yr angen er mwyn gwneud iawn am yr effaith gronnus.
- iv Bydd cyfraniadau a dderbyniwyd gan Gyngor Sir Ddinbych yn cael eu cadw mewn cyfrifon llog gyda chod cyllid unigryw a fydd yn cael ei ddefnyddio dim ond at y diben a nodir yn y rhwymedigaeth. Os na fydd y cyfraniad hwn yn cael ei wario o fewn amserlen y cytunwyd arni, bydd y cyfraniad yn cael ei ad-dalu gyda llog.
- v Ar gyfer cyfraniadau cynllunio, bydd y capasiti disgyblion yn cael ei gyfrifo net o unrhyw gapasiti sydd wedi cael ei gyflawni trwy ddefnyddio llety symudol.

3. Eithriadau

- 3.1 Bydd yr eithriadau i ddarparu lleoedd mewn ysgolion yn cynnwys y math canlynol o ddatblygiad preswyl lle na fydd awdurdodau cynllunio yn gofyn am gyfraniadau: -
 - Tai a gynlluniwyd yn benodol i'r henoed fyw ynddynt (h.y. cyfyngiad drwy amod cynllunio neu gytundeb i'w meddiannu gan y rhai sy'n 55 mlwydd oed a throsodd)
 - anheddau 1 ystafell wely neu fflatiau 1 ystafell wely

4. Cyfrifo Cyfraniadau

- 4.1 Bydd cyfraniadau tuag at gyfleusterau ysgol ychwanegol neu well yn seiliedig ar y ffactorau canlynol:

1. Nifer yr unedau annedd cymwys yn y datblygiad. Bydd y polisi yn berthnasol i ddatblygiadau gyda 5 neu fwy o unedau annedd neu dros 0.2 hectar.

2. Nifer y plant oedran ysgol sy'n debygol o gael eu cynhyrchu gan bob uned breswyl.

Mae hyn yn seiliedig ar y data a gasglwyd gan awdurdodau lleol i amcangyfrif disgyblion tebygol sy'n deillio o ddatblygiadau. Byddai hyn yn cynhyrchu ffigwr o 0.24 fel y lluosydd fformiwla ysgolion cynradd a 0.174 fel y lluosydd fformiwla ysgolion uwchradd. Bydd hyn yn cael ei adolygu gan yr awdurdod lleol.

3. Canllawiau Cost

Mae Sir Ddinbych wedi awgrymu swm o £16,000 fesul lle disgybl ar gyfer ysgol gynradd a swm o £15,000 fesul disgybl ysgol uwchradd. Mae'r costau hyn yn seiliedig ar ddata cost/m² cyfartalog datblygiad ysgol gynradd 420 ac ysgol uwchradd 1500, o'r Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladu, ac maent ar hyn o bryd yn 4Q 2013.

