

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL DIWYGIEDIG  
CYNGOR SIR GAR (2018-2033)  
ARCHWILIAD**

---

**RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU**

## Mater 11: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyraniadau Safle (Clwstwr 6 – Sanclêr a Phwll-trap)

*Y Mater - A yw'r safleoedd dyranedig yn gadarn ac yn gallu darparu datblygiad preswyl, cymunedol a masnachol newydd dros gyfnod y Cynllun?*

<b>Safleoedd Dyranedig</b>	<b>SeC19/h1 – Tir yn Park View, Trefechan SeC19/h2 – Tir yn Hufenfa Hendy-gwyn ar Daf SeC20/MU1 – Parc Gwyliau Talacharn SuV61/h1 – Tir ar Fferm Nieuport</b>
--------------------------------	---

- a) Pa ddefnydd a wneir o'r safle dyranedig ar hyn o bryd?**
- b) Beth yw'r defnydd a fwriedir ar gyfer y safle dyranedig?**
- c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol o ran datblygu o fewn cyfnod y Cynllun?**
- ch) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r dyraniad yn hyfyw yn economaidd?**
- d) A yw nifer yr unedau preswyl a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun?**
- dd) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?**
- e) A yw dyraniad y safle yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun?**

Mae profformas manwl ar gyfer yr holl safleoedd tai dyranedig yng Nghlwstwr 6 i'w cael yn nogfen gyflwyno CSD104.

## SeC19/h1 – Tir yn Parkview, Trefechan

**a)** Iard Fferm ac Amaethyddol

**b)** Preswyl

**c)** Mae rhan fechan o'r safle wedi'i nodi fel tir sydd oddi mewn i Barth Llifogydd 2 ar gyfer afonydd, yn ôl Mapiau Llifogydd CNC ar gyfer Cynllunio. Mae hyn yn diweddarau'r sefyllfa a nodwyd yn ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio blaenorol a'r ACLIS, ac yn effeithio ar ran neilltuol o'r safle. Ni ystyrir y bydd maint y perygl llifogydd a'i effaith ar ran o'r safle yn atal y dynodiad rhag dod yn ei flaen ar gyfer nifer yr unedau preswyl a nodwyd. Fodd bynnag, yn amodol ar yr ystyriaethau a gymhwysir i'r rhan sydd oddi mewn i barth 2, efallai y bydd angen darparu ar gyfer hyn fel rhan o unrhyw gynllun safle. Bydd yn ofynnol i gais cynllunio i gyflenwi'r safle roi sylw i'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, a chyflwyno tystiolaeth briodol ategol, gan gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Mae'r llifogydd a nodwyd yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio fel ystyriaeth o bwys wedi'i nodi fel sy'n briodol. Fodd bynnag, nid yw'r dehongliad ohono yn nhermau polisi yn seiliedig ar bolisi cynllunio cenedlaethol, yn sgil oedi cyn mabwysiadu'r TAN15 diwygiedig. Mae'r trefeddiannwr yn berchen ar yr holl safle a'r hen adeiladau fferm y gellir eu dymchwel i greu lle ar gyfer mynediad effeithiol i gerbydau i'r ffordd B.

**ch)** Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisiau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Casgliad yr astudiaeth yw y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n peri bod datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw.

**d)** Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (8 anedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy o fewn cyfnod y Cynllun.

**dd)** Ar ôl mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig, mae'r tiffeddiannwr wedi dweud ei fod yn bwriadu paratoi cais am ganiatâd cynllunio, gyda golwg ar ffurfio ffordd i'r stâd a gwasanaethau cysylltiedig yn fuan ar ôl derbyn cymeradwyaeth. Mae graddfa gymedrol y safle mewn lleoliad delfrydol ar gyfer adeiladwyr lleol ac neu i rai sy'n chwilio am leiniau hunanadeiladu unigol a phwrpasol.

**e)** Nac ydy. Safle cymharol fach mewn canolfan wasanaeth ydyw. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 6

## SeC19/h2 – Tir yn Hufenfa Hendy-gwyn ar Daf

- a) Tir a ddatblygwyd o'r blaen
- b) Preswyl
- c) Yn ôl CNC mae'r safle o fewn parth llifogydd 2 a 3 ar gyfer Afonydd. Fodd bynnag, mae ffin y safle wedi cael ei thynnu'n ôl i sicrhau nad oes dim o'r tir y gellir datblygu arno oddi mewn i'r ardal honno. Mae'n bosib bod ardal fechan iawn o'r safle, na ellir ei gweld ar y map rhyngweithiol a gyhoeddwyd gan CNC, oddi mewn i'r parth llifogydd Os felly, gellir diwygio ffin y safle i unioni hyn.

Mae'r llifogydd a nodwyd yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio fel ystyriaeth o bwys wedi'i nodi fel sy'n briodol. Fodd bynnag, nid yw'r dehongliad ohono yn nhermau polisi yn seiliedig ar bolisi cynllunio cenedlaethol, yn sgil oedi cyn mabwysiadu'r TAN15 diwygiedig

Mae Dŵr Cymru wedi nodi bod capasiti'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff yn gyfyngedig, ond mae'r safle hwn yn un o ddau safle yn unig sydd wedi'u dyrannu yn Hendy-gwyn ar Daf. Bydd angen gwaith atgyfnerthu ar gyfer unrhyw ddatblygu yn y dyfodol, naill ai drwy gyfraniadau gan y datblygwr neu Gynllun Rheoli Asedau yn y dyfodol.

Mae'r safle wedi'i ffinio i'r de gan reilffordd ac i'r dwyrain gan ddefnyddiau masnachol. Bydd angen i'r cynllun terfynol sicrhau nad yw llesiant trigolion y dyfodol yn cael ei effeithio'n negyddol gan sŵn sy'n deillio o'r defnyddiau cyfagos hyn. Mae'r gost bosibl ychwanegol o liniaru sŵn ychwanegol eisoes wedi'i gyfrif yng nghyflwr hyfywedd y safle.

Coed a Ecoleg: Mae rhywfaint o orchudd cyfyngedig o goed a llwyni o amgylch ymylon y safle. Fodd bynnag, i raddau helaeth, mae hyn wedi'i leoli ar ffin orllewinol y safle, mewn ardaloedd a fyddai'n cael eu cadw'n

anghyfannedd mewn ymateb i gyfyngiadau llifogydd. Serch hynny, bydd angen cynnal arolygon coed ac ecoleg priodol i gefnogi unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol a bydd angen datblygu'r cynllun mewn ymateb i unrhyw ofynion lliniaru.

**ch)** Mae'r safle yn cynnig darpariaeth o 12% o Dai Fforddiadwy, o ystyried y ffaith bod y cam cyntaf o ddatblygiad eisoes yn elwa o ganiatâd cynllunio, ac y byddai'r dyraniad newydd ar gyfer llai na 50 o anheddau. Mae Obsidian Homes wedi dweud wrthym eu bod wedi cynnal gwerthusiadau hyfywedd manwl ac yn hyderus bod y dyraniad yn hyfyw ar sail hon.

Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisiau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Casgliad yr astudiaeth yw y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n peri bod datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw.

**d)** Mae caniatâd cynllunio wedi'i gymeradwyo ar gyfer rhan ogleddol y safle. Fe'i cymeradwywyd ar gyfer 28 o anheddau yn 2016 ac mae ffordd fynediad wedi cael ei gosod a gwaith wedi dechrau ar y sylfeini. Ystyrir felly fod nifer yr anheddau ar gynigir ar gyfer y dyraniad cyfan (48 o anheddau) yn realistig ac yn gyflawnadwy o fewn cyfnod y Cynllun. Fel y soniwyd, mae'r safle cyfan wedi'i ddyrannu ar gyfer 48 o anheddau, fodd bynnag, mae Obsidian Developments wedi cyflwyno cynllun dangosol ar gyfer 60 o anheddau.

**dd)** Rhagwelir y dechreuir adeiladu'r 20 annedd ar ddechrau 2027-28 ac y'u cwblheir yn 2032. Cytunwyd ar yr amserlen â'r tiffeddiannwr.

e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn canolfan wasanaeth ydyw. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 6

## SeC20/MU1 – Parc Gwyliau Talacharn

- a)** Defnydd twristiaeth presennol gan gynnwys parc carafanau/cabanau gwyliau a Maes Glas
  
- b)** Cymysgedd o ddefnyddiau sy'n canolbwyntio ar Dwristiaeth a Hamdden
  
- c)** Mae'r safle oddi allan i ffiniau datblygu. Mae Polisi VE1 y CDLI Diwygiedig yn caniatáu datblygu atyniadau a chyfleusterau o ansawdd uchel i ymwelwyr, gan gynnwys estyniadau priodol, gydag amodau penodol o ran lleoliad, dyluniad a hygyrchedd. O ran cynigion y tu allan i aneddiadau diffiniedig, mae'n eu caniatáu os ydynt yn dibynnu ar nodweddion penodol y safle neu leoliad cefn gwlad agored. Rhaid dilyn dull dilyniannol, lle rhoddir blaenoriaeth i addasu ac aildefnyddio adeiladau presennol, tir a ddatblygwyd o'r blaen a lleoliadau Maes Glas (fel dewis olaf). Mae'r safle ar arfordir Talacharn, ac mae hynny'n creu cyfres o gyfyngiadau y gellir eu goresgyn yn y cam cynllunio. Gall y cyfyngiadau hyn gynnwys Effaith ar y Dirwedd, yr Amgylchedd Hanesyddol, Cadwraeth Coed, Hawliau Tramwy Cyhoeddus a phriffyrdd.
  
- ch)** Amherthnasol
  
- d)** Amherthnasol
  
- dd)** Mae'r ddarpariaeth yn mynd rhagddi, ac oherwydd y defnydd arfaethedig nid yw'r ddarpariaeth wedi'i nodi ar daflwybr tai'r Cyngor.
  
- e)** Nac ydy. Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer Defnydd Cymysg gyda ffocws ar dwristiaeth a hamdden. Ni fydd darparu'r safle neu beidio yn effeithio ar strategaeth ac amcanion cyffredinol y Cynllun.

## SuV61/h1 – Tir ar Fferm Nieuport

- a) Amaethyddol
- b) Preswyl
- c) Cymeradwywyd Materion a Gadwyd yn Ôl yn 2010 ar gyfer 5 o anheddau, ac mae gwaith wedi dechrau ar y sylfeini. Cyflwynwyd cais am Ddiwygiad Ansylweddol yn 2021, ac fe'i caniatwyd yn yr un flwyddyn. Yn rhan o'r cais am Safleoedd Ymgeisiol, cyflwynodd y tiffeddiannwr barsel o dir yn union wrth ymyl y safle a ganiatwyd. Mae rhan o'r Safle Ymgeisiol hwn wedi'i chynnwys a fydd yn caniatáu darparu cyfanswm o 10 annedd o gyfuno'r rhan honno a'r safle arall.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau o bwys. Bydd unrhyw gyfyngiadau wedi'u codi yng nghais W/21251 a PL/02770.

Ers cyflwyno'r cais cynllunio mae Dŵr Cymru wedi nodi bod capasiti'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff yn gyfyngedig. Fodd bynnag, dyma'r unig safle sy'n cael ei ddyrannu ym Mhentywyn, ac felly nid yw ond yn cynrychioli lefel isel o dwf o fewn y pentref. Ar gyfer unrhyw gynnydd i'r datblygiad, bydd angen gwaith atgyfnerthu, naill ai drwy gyfraniad gan y datblygwr neu Gynllun Rheoli Asedau yn y dyfodol.

Mae 6% o'r safle wedi ei ddsbarthu fel tir amaethyddol Gradd 3a. Mae'r safle'n rhan o fuarth fferm ac adeiladau cysylltiedig ac mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi'i ddsbarthu'n drefol ar y Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol. Cydnabyddir bod 6% o arwynebedd y safle wedi'i ddynodi'n Radd 3a, ond mae'r ardal hon yn rhan o fuarth fferm, ac wedi cael ei defnyddio i storio cyfarpar a cherbydau dros yr 20-30 mlynedd diwethaf, os nad yn hirach na hynny.



**ch)** Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisiâu tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Casgliad yr astudiaeth yw y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n peri bod datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw

**d)** Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (10 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos. Er nad oes ond caniatâd wedi'i roi ar gyfer 5, mae'r asiant wedi nodi bod y safle'n gallu cael ei ymestyn neu ei ailgynllunio i gynnwys 10 o unedau preswyl.

**dd)** Rhagwelir y dechreuir adeiladu'r 10 annedd ar ddechrau 2026-27 ac y'u cwblheir yn 2028

**e)** Nac ydy. Safle bach mewn pentref cynaliadwy ydyw. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 3, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 6