

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

---

**RHESTR O FATERION A CWESTIYNAU**

## Mater 7: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyraniadau Safle (Clwstwr 1 – Caerfyrddin)

*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>Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyraniadau Safle (Clwstwr 1 – Caerfyrddin)</b> PrC1/h4 – Tir oddi ar Barc y Delyn PrC1/MU1 – Gorllewin Caerfyrddin PrC1/MU2 – Pibwr-lwyd SeC1/h1 – Lôn Pisgwydd SeC1/h4 – Cae Canfas, Heol Llanelli SuV1/h1 – Ger Fron Heulog SuV4/h1 – Tir ar fferm Troed Rhiw SuV12/h1 – Ger Gwyn Villa SuV17/h1 – Cefn yr Hen Waith Saer, Heol yr Orsaf SuV18/h1- Tir oddi ar yr A40, Pontargothi SuV20/h1 – Tir ger Fferm Llwynhenry
--------------------------------	--

- 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 Nghlwtwr 1 i'w cael yn nogfen gyflwyno CSD104 ([site-allocation-assessment-cluster-1-complete.pdf](https://gov.wales/site-allocation-assessment-cluster-1-complete.pdf) ([gov.wales](https://gov.wales))).

## PrC1/h4 – Tir oddi ar Barc y Delyn, Caerfyrddin

a) Tir amaethyddol

b) Tir preswyl

c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r materion y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng ngham y cais cynllunio yn cynnwys:

- Priffyrdd – Er nad oes unrhyw faterion priffyrdd o bwys wedi'u nodi, ceir materion y byddai angen mynd i'r afael â nhw ym manylion cais cynllunio.
- Mae'n bosibl y bydd yn rhaid i'r cais cynllunio gynnwys arolygon bioamrywiaeth yn gysylltiedig ag ymlusgiaid a phathewod.
- Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal Rheoli Ansawdd yr Aer (ARhAA) ond mae o fewn 600m i un o'r ardaloedd hynny, felly gellid bod angen cyflwyno Asesiad Ansawdd yr Aer yn rhan o gais cynllunio.

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. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad 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 (17 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae perchnogion y safle'n awyddus i symud ymlaen â'r gwaith i ddatblygu'r safle, a chyflwynwyd cais cyn ymgeisio ganddynt ar gyfer y safle yn 2019. Roedd y cais cyn ymgeisio yn cynnig cynllun ar gyfer y safle, sef cymysgedd o fathau o dai, gan ddangos sut y gellid datblygu'r safle.

dd) Rhagwelir y dylai 10 o anheddau gael eu darparu yn 2029-30, a 7 yn 30-31. Mae'r safle yn eiddo i ddatblygwyr, a rhagwelir y bydd yn datblygu'r safle.

e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn prif ganolfan 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 mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

## PrC1/MU1 – Gorllewin Caerfyrddin

Gweler y dogfennau cyflwyno canlynol sy'n cefnogi darparu'r safle:

- CSD120 – Datganiad Sefyllfa – Safleoedd Allweddol
- CSD121 – Datganiad Tystiolaeth (safle sy'n eiddo i'r Cyngor)
- CSD121a – Model Hyfywedd Datblygu ar gyfer safle sy'n eiddo i'r Cyngor
- CSD122 – Datganiad Tir Cyffredin – Tir i'r Gogledd-orllewin o Safle'r Ysgol
- CSD123 - Datganiad Tir Cyffredin – Frondeg
- CSD124 - Datganiad Tir Cyffredin - De Fferm Pentremeurig
- CSD125 – Briff Cynllunio a Datblygu Gorllewin Caerfyrddin

- a) Tir amaethyddol yn bennaf
- b) Defnydd cymysg, yn cynnwys preswyl, cyflogaeth, ysgol gynradd newydd a hamdden ffurfiol ac anffurfiol.
- c) Mae'r safle a chynlluniau i'w ddarparu yn rhan o gynllun hirdymor i ehangu Caerfyrddin yn strategol, ac yn cefnogi cynigion i ddarparu cartrefi newydd ac adfywio. Cafodd y safle ei ddyrannu'n flaenorol yn y Cynllun Datblygu Unedol mabwysiedig (2001-2016) a'r Cynllun Datblygu Lleol (2006 - 2021), ac mae'r dyraniad yn dal wedi'i gynnwys, er ei fod wedi'i ddiweddarau, yn y CDLI Diwygiedig. Cafodd Briff Cynllunio a Datblygu ei lunio ar gyfer y safle yn 2010 (CSD125).

Mae llawer o gyfyngiadau ar y safle wedi cael eu goresgyn ers dyrannu'r safle yn wreiddiol, yn enwedig yn gysylltiedig â'r rhwydwaith priffyrdd, lle mae ffordd feingefn bwysig newydd wedi cael ei hadeiladu ar gyfer y safle. Cwblhawyd yr anheddau cyntaf ar y safle yn 2016, ac fe'u darparwyd ar nifer o barseli o dir, ar ochr ddeheuol y safle yn bennaf.

Tir amaethyddol - Mae'r dyraniad yn dyddio'n ôl i gyfnod cyn y CDLI Diwygiedig sydd ar ddod, argraffiadau diweddaraf Polisi Cynllunio Cymru a mapiau rhagfynegol BMV Dosbarthiad Tir Amaethyddol. Cydnabyddir bod y safle yn cynnwys tir amaethyddol gradd 3a, ond mae'r safle'n ffurfio rhan o safle strategol hirdymor. Mae gwaith adeiladu eisoes wedi'i gwblhau ar ran o elfen gradd 3a y safle. Hefyd, ar ran o'r ardal sy'n weddill ar y safle dyranedig ceir caniatâd

cynllunio am ddatblygiad preswyl, tra bo blociau datblygu eraill wedi bod yn destun ymgynghoriadau cyn-ymgeisio, gyda'r safleoedd hefyd yn cael eu marchnata'n weithredol. Mae hyn yn adlewyrchu'r twf a gynigiwyd yn yr ardal ers tro byd, a'r buddsoddiadau parhaus er mwyn dod â'r gwaith datblygu yn ei flaen. Wrth barhau i ddyrannu'r safle yn y CDLI Diwygiedig, rhoddwyd sylw i'r Dosbarthiad Tir Amaethyddol. Fodd bynnag, roedd hefyd yn bwysig nodi'r ymrwymiad parhaus o ran darparu seilwaith a'r bwriad i ddatblygu.

Llifogydd - Mae'r safle yn ardal defnydd cymysg fawr iawn, ac mae elfennau o'r safle sy'n destun cyfyngiadau llifogydd afonol wedi'u heithrio o gael eu datblygu yn y prif gynllun, fel y nodir yn y Briff Cynllunio a Datblygu mabwysiedig. Mae gorlifdir 2 a 3 ar gyfer afonydd a'r môr wedi'u cyfyngu'n dda i goridor yr afon. Dylai felly fod yn bosibl lleoli'r holl ddatblygiad adeiledig ym mharth llifogydd 1.

Efallai y bydd y ofynnol cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer rhannau o'r safle sydd o fewn ardaloedd perygl llifogydd, gan ddangos sut y bydd dyluniad y safle yn lliniaru'r perygl o lifogydd. Mae'n bosibl y bydd angen gwybodaeth ychwanegol ac adolygiad o'r model llifogydd presennol i gynnwys ffosydd a llednentydd Afon Tawelan, a allai ddylanwadu ar faint a dyfnder llifogydd o fewn y safle, gan gynnwys rhai ardaloedd o dir agored/hamdden.

Bydd goblygiadau dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach yn cael eu hystyried wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio, gyda'r dull a'r wybodaeth sydd ei hangen yn dibynnu ar natur y perygl llifogydd. Gall hyn gynnwys integreiddio datrysiadau dylunio a chynllun, cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd a allai ddangos dull dilyniannol gyda'r defnyddiau mwyaf bregus yn y manau lle ceir y perygl lleiaf o lifogydd a modelu'r cwrs dŵr, lle bo'n briodol. O ran y dŵr wyneb a llifogydd o gyrsgiau dŵr bach, nodir y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio fel ystyriaeth o bwys. Fodd bynnag, nid yw'r dehongliad ohono yn nhermau cynllunio yn seiliedig ar bolisi cynllunio cenedlaethol, yn sgil oedi cyn mabwysiadu'r TAN15 diwygiedig. Byddai'r uchod yn cael ei adolygu ar ôl cyhoeddi'r TAN15 diwygiedig.

Diogelu Mwynau - Mae dyddodion tywod a graean o dan y safle, ond ystyrir na ellir defnyddio'r rhan helaeth o'r adnodd yn y lleoliad hwn, gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif.

- ch) Mae'r Papur Sefyllfa ar Safleoedd Allweddol (dogfen gyflwyno CSD120) yn rhoi dadansoddiad o wahanol elfennau'r safle.

Roedd hyfywedd y safle yn ystyriaeth bwysig pan ddyrannwyd y safle'n wreiddiol, gan ei bod hi'n ofynnol i'r datblygwyr wneud cyfraniadau at ddarparu'r ffordd gyswllt, ysgol, tir hamdden a thai fforddiadwy. Lluniwyd cytundeb â'r tîrfeiddiannwr ac fe geir dealltwriaeth o'r cyfraniadau sy'n ofynnol o bob cam datblygu.

Mae asesiad hyfywedd wedi cael ei ddarparu ar gyfer un parcel ar y safle (dogfen gyflwyno CSD121a). Ni cheisiwyd asesiadau hyfywedd ar gyfer parceli eraill o dir a oedd i'w darparu o fewn cyfnod y Cynllun gan fod caniatâd cynllunio arnynt, gan eu bod yn destun caniatâd cynllunio a oedd yn cael ei benderfynu, neu gan fod eu maint yn is na'r trothwy ar gyfer safle mawr.

- d) Mae Briff Cynllunio a Datblygu mabwysiedig yn cefnogi darparu'r safle, ac mae'r gwaith i'w ddarparu wedi'i gefnogi gan fuddsoddiad sylweddol mewn seilwaith priffyrdd i wasanaethu'r safle, ynghyd â safle strategol Yr Egin. Mae'r Briff yn nodi cyfraddau dwysedd arfaethedig ar gyfer elfennau preswyl y safle, ac mae'r ddarpariaeth hyd yma wedi bod yn unol â'r rheiny ar y cyfan.

Cafodd nifer o unedau eu darparu cyn cyfnod y Cynllun hwn, ac mae nifer wedi'u cynnig ar gyfer y cyfnod ar ôl i'r Cynllun hwn ddod i ben. Mae'r Papur Sefyllfa ar Safleoedd Allweddol (CSD120) yn nodi faint o anheddau a gynigir ar wahanol rannau'r safle.

- dd) Mae adnoddau cyfalaf sylweddol wedi cael eu dyrannu i ddarparu'r safle strategol hwn, gyda pheth o'r adnoddau hynny wedi'u cefnogi gan gyllid allanol. Cwblhawyd yr unedau preswyl cyntaf yn 2016, ac agorwyd y brif ffordd gyswllt

yn 2019. Mae tai yn parhau i gael eu darparu gan adeiladwyr tai a disgwylir iddynt gael eu darparu wedi i gyfnod y Cynllun hwn ddod i ben.

Mae Tabl 1 y Papur Sefyllfa ar Safleoedd Allweddol (CSD120) yn pennu amseriad a thref cyflwyno gwahanol elfennau ar y safle. Cytunwyd â mwyafrif y tîrfeddianwyr ar gyfraddau darparu. Ar gyfer y safleoedd mwy, mae Datganiadau Tir Cyffredin wedi cael eu llofnodi i gefnogi darparu'r safle.

- e) Ydy. Mae'r dyraniad yn hanfodol er mwyn sicrhau bod digon o anheddau'n cael eu darparu yng Nghaerfyrddin, anheddiad Haen 1. Byddai gorfod chwilio am ddull amgen o ddarparu 700 o anheddau mewn lleoliadau cynaliadwy yn Sir Gaerfyrddin, ac yn unol â gofynion PCC, yn peri amheuan ynghylch cadernid y Cynllun.

Mae'r Cyngor, ynghyd â phartneriaid, tîrfeddianwyr ac adeiladwyr tai wedi buddsoddi amser ac adnoddau i ddarparu'r safle hwn dros y blynyddoedd diwethaf. Mae gwaith datblygu eisoes wedi dechrau ar y safle, ac mae ceisiadau cynllunio pellach yn cael eu cyflwyno ar gyfer y safle, ac ystyrir bod y safle'n parhau i fod yn briodol ac yn gyflawnadwy ar gyfer y defnyddiau cymysg a ddisgrifiwyd yn y Briff Cynllunio a Datblygu.

## PrC1/MU2 – Pibwr-lwyd

Gweler y dogfennau cyflwyno canlynol sy'n cefnogi darparu'r safle:

- CSD120 – Datganiad Sefyllfa – Safleoedd Allweddol
- CSD127 – Datganiad Tir Cyffredin
- CSD128 – Atodiad 1 – Prif Gynllun
- CSD129 – Atodiad 2 – Astudiaeth Dichonoldeb Seilwaith
- CSD130 – Atodiad 3 – Asesiad Trafnidiaeth
- CSD131 – Atodiad 4 – Detholiad o Fapiau Dosbarthiad Tir Amaethyddol
- CSD132 – Atodiad 5 – Model Hyfywedd Datblygu

a) Tir amaethyddol

b) Tir preswyl

c) Er bod rhai cyfyngiadau ar y safle, ni ystyrir eu bod yn achosi rhyw lawer o rwystr i ddarparu'r safle:

Priffyrdd – Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi cael ei gynnal (dogfen gyflwyno CSD130). Casgliad yr asesiad yw bod “*y datblygiad yn briodol ac yn dderbyniol o ran traffig a thrafnidiaeth ac y gellid cynnwys y symudiadau traffig sy'n gysylltiedig â'r cynigion datblygu yn y rhwydwaith priffyrdd*”.

Seilwaith – Mae Astudiaeth Dichonoldeb Seilwaith Aml-ddefnydd (dogfen gyflwyno CSD129) wedi'i chynnal. Roedd yr asesiad yn ystyried y cyflenwad a'r defnydd o drydan, nwy, dŵr, dŵr carthffosydd a thelathrebu.

Tir amaethyddol – Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn dir agored (wedi'i ddosbarthu'n Radd 3b ar fapiau rhagfynegol y Dosbarthiad Tir Amaethyddol), ac mae rhan fach ohono'n dir Gradd 3a. Mae'r tir Gradd 3a yn ffurfio rhan o ardal ddatblygedig campws y coleg, ac felly'n dir wedi'i ddatblygu yn hytrach na thir amaethyddol.

Mwynau - Mae dyddodion tywod a graean o dan y safle, ond ystyrir na ellir defnyddio'r rhan helaeth o'r adnodd yn y lleoliad hwn, gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif.



ch) Mae asesiad hyfywedd wedi'i gynnal ar gyfer y safle, ac er nad yw wedi'i gyhoeddi oherwydd sensitifrwydd masnachol, mae'r asesiad ar gael i'r Arolygydd os oes angen. Mae Burrows Hutchinson Ltd wedi ystyried yr asesiad hyfywedd, ac fe'i nodir yn Niweddariad Adroddiad Hyfywedd Ariannol Mai 2024 (dogfen gyflwyno CSD32). Casgliad yr adroddiad yw bod yr asesiad hyfywedd yn dangos ei bod hi'n bosib i'r safle ddarparu datblygiad defnydd cymysg, gyda 20.3% o'r cartrefi newydd yn fforddiadwy.

Mae Burrows Hutchinson Ltd, ac ystyried yr asesiad hyfywedd, yn amcangyfrif bod arwyddion cryf y gellid sicrhau cydymffurfiaeth â Pholisi AHOM1 o ran darparu cyfraniad o 25% o dai fforddiadwy. I gyflawni hyn, byddai angen ymestyn yr ardal datblygu preswyl i ardal a nodwyd ar y prif gynllun fel "tir wedi'i gadw'n ôl", a allai ddarparu 50 o anheddau ychwanegol. Fel arall (neu'n ychwanegol at hyn), ystyrir y gallai fod yn bosib adolygu'r gymysgedd neu'r math o ofod cyflogaeth a gynigir ar hyn o bryd, i sicrhau'r un canlyniad.

d) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 247 o anheddau a ystyrir yn realistig ac yn gyflawnadwy. Yn ogystal â'r elfen breswyl, mae'r safle hefyd wedi'i ddyrannu i gynnwys cyflogaeth, hamdden masnachol ac addysg yn gysylltiedig â Choleg Sir Gâr.

dd) Mae'r tîrfeddiannwr, Coleg Sir Gâr a'r Cyngor wedi cytuno ar Ddatganiad Tir Cyffredin (dogfen gyflwyno CSD177). Mae'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle wedi'u nodi yn y ddogfen hon ac fe'u hystyrir yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae'r tîrfeddiannwyr wedi derbyn mynegiannau o ddiddordeb gan bartneriaid mewn darparu elfen breswyl y safle.

Yn ogystal â'r Datganiad Tir Cyffredin, mae Prif Gynllun, Astudiaeth Hyfywedd Seilwaith ac Asesiad Trafnidiaeth wedi cael eu cynnal i gefnogi dyrannu'r safle a hwyluso'r broses o'i ddarparu (gweler dogfennau cyflwyno CSD128-130).

e) Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol yn Caerfyrddin, sy'n brif ganolfan, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio 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 mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

## SeC1/h1 – Lôn Pisgwydd, Pont-iets

a) Gwag

b) Preswyl

c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Ceir gofyniad o dan y cais materion a gadwyd yn ôl sydd yn yr arfaeth am gynllun gwella'r briffordd wrth y gyffordd â'r brif ffordd. Gofynnir yma am gyfraniad ariannol i oresgyn y broblem.

ch) Mae'r safle yn destun addasiad i gytundeb A106 a lofnodwyd yn rhan o'r caniatâd cynllunio amlinellol. Bydd hyn yn pennu lefel y cyfraniad cynllunio a geisir gan y safle; fodd bynnag ni ystyrir hyn yn fater o bwys o ran datblygu'r safle. Mae'r datblygwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gohebu â'i gilydd i ymdrin â'r addasiad hwn.

d) Mae'r datblygwr wedi darparu cynllun manwl o'r safle yn rhan o'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl, ac mae'r niferoedd dangosol a geir yn y Cynllun yn realistig ac yn gyflawnadwy.

dd) Rhagwelir y bydd yr anheddau hyn yn cael eu darparu ar ôl cymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl. Mae'r llwybr tai yn rhagweld y bydd 5 yn cael ei gwblhau yn 2025/26, 5 yn 2026/27, 5 yn 2027/28 a 4 yn 2028/2029.

e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn anheddiad Haen 2 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 mewn 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 1.

## SeC1/h4 – Cae Canfas, Heol Llanelli

a) Maes glas

b) Preswyl

c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r safle yn weddol wastad ac mae trefniant addas ar waith i gael mynediad iddo.

ch) Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad 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 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Ac ystyried y math o ddatblygiad y mae'r datblygwr wedi'i adeiladu o fewn yr ardal, ystyrir bod y dwysedd yn briodol.

dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 8 preswylfa. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu darparu fel 2 annedd y flwyddyn ar gyfer y cyfnod 2026-2030.

e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn anheddiad Haen 2 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 mewn 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 1.

## SuV1/h1 – Gerllaw Fron Heulog

- a) Tir amaethyddol
  
- b) Tir preswyl
  
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau. Mae datblygiad wedi dechrau ar y safle ar ffurf cynlluniau hunanadeiladu.
  
- ch) Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad 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 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae ffordd stad wedi cael ei hadeiladu i wasanaethu'r datblygiad graddfa fach, mae un annedd wedi cael ei hadeiladu ac annedd arall yn cael ei hadeiladu ar hyn o bryd. Ceir rhyw fath o ganiatâd cynllunio ar gyfer chwech o'r wyth annedd, ac mae'r safle'n cael ei ddarparu fel safle hunandeiladu.
  
- dd) Rhagwelir y dylai 8 annedd gael eu darparu erbyn diwedd 2031, ar ffurf cynlluniau hunanadeiladu, gydag un annedd yn cael ei hadeiladu bob blwyddyn.
  
- e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn anheddiad Haen 3 ydyw. Er nad yw o reidrydd 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 mewn 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 1.

## SuV4/h1 – Tir ar fferm Troed Rhiw

- a) Tir amaethyddol
- b) Tir preswyl
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys, ac nid yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol wedi canfod unrhyw ystyriaethau perygl llifogydd o bwys. Wrth gyflwyno'r safle ymgeisiol, ystyriwyd materion fel cyfleustodau, mynediad at wasanaethau a chyfleusterau a mynediad i'r safle, ac ni fynegwyd unrhyw bryder.
- 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. Mae'r astudiaeth wedi casglu y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy, neu i safleoedd bach fel hwn ddarparu swm cymudedig. 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 (6 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos.
- dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 6 o anheddau. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu darparu fel a ganlyn: 2 yn 2026/27; 2 yn 2027/28; a 2 yn 2028/29.
- e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn anheddiad Haen 3 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 mewn Setliad Haen 3, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

## SuV12/h1 – Gerllaw Gwyn Villa

- a) Tir amaethyddol
- b) Tir preswyl
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Wrth gyflwyno'r safle ymgeisiol, ystyriwyd materion fel cyfleustodau, draenio, mynediad, yr effaith ar y Gymraeg, perygl llifogydd a halogiad y safle, ac ni fynegwyd unrhyw bryder.

Mae dyddodion tywod a graean o dan y safle, ond ystyrir na ellir defnyddio'r rhan helaeth o'r adnodd yn y lleoliad hwn, gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif. Ni nodir unrhyw ystyriaethau pwysig o ran perygl llifogydd yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol.

- ch) Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad 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 (20 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos. Mae'r tirlfeddiannwr wedi cyflwyno cais safle ymgeisiol manwl sy'n cynnwys cynllun safle arfaethedig a manylion mynediad a threfn y ffyrdd.
- dd) Rhagwelir y bydd yr 20 annedd yn cael eu hadeiladu ar gyfradd o 5 y flwyddyn rhwng 2027 a 2031. Cytunwyd ar y cyfraddau cyflawni hyn â'r tirlfeddiannwr sydd ar hyn o bryd ar ganol cyflwyno cais cynllunio ar gyfer y safle.
- e) Nac ydy. Safle cymharol fach mewn anheddiad Haen 3 ydyw. Er nad yw o reidrydd 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 mewn 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 1.



## SuV17/h1 – Cefn yr Hen Waith Saer, Heol yr Orsaf

- a) Tir amaethyddol
  
- b) Tir preswyl
  
- c) Mae'r materion wedi'u nodi yn y profforma safle manwl (dogfen gyflwyno CSD104). Mae unrhyw gyfyngiadau sy'n effeithio ar ddatblygiad y safle wedi cael eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio (PL/00842).
  
- ch) Mae'r gwaith hyfywedd wedi'i gwblhau (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill A106 ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.

Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi cael eu hystyried yn rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â chais cynllunio (PL/00842). Er bod y cais hwn wedi cael ei wrthod yn ddiweddar, roedd y rheswm dros y gwrthodiad yn ymwneud â methiant yr ymgeisydd i ymrwmo i gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mewn perthynas â sicrhau cyfraniadau ariannol tuag at faterion amrywiol. Disgwylir y bydd materion o'r fath yn cael eu datrys ar ddyddiad yn y dyfodol trwy gyflwyno cais newydd

- d) Er gwaethaf gwrthodiad diweddar y cais cynllunio PL/00842, ystyrir bod y niferoedd a'r taflywbr a nodir yn y Cynllun yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.
  
- dd) Mae'r trywydd tai yn nodi'r potensial ar gyfer datblygiad drwy gydol cyfnod y cynllun. Mae'r mecanweithiau a'r graddfeydd amser ar gyfer darparu'r safle wedi cael eu hystyried yng nghais cynllunio PL/00842. Er bod y cais hwn wedi cael ei wrthod yn ddiweddar, mae datblygwr yn gysylltiedig â'r safle ac

rhagwelir y bydd 35 o anheddau yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd canlynol: 15 yn 2026/27; 15 yn 2027/28 a 5 yn 2028/29.

- e) 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 mewn anheddiad Haen 3, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A40) a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

## SuV18/h1- Tir oddi ar yr A40, Pontargothi

- a) Tir gwag. Mae tir wedi'i glirio yn barod i'w ddatblygu ac mae ffordd y stad wedi cael ei hadeiladu.
- b) Tir preswyl
- c) Ceir caniatâd cynllunio cyfredol ar y safle (E/39041) gyda materion wedi'u cadw'n ôl, ac mae'r gwaith datblygu wedi dechrau. Mae materion pellach wedi'u cynnwys ar brofforma manwl y safle (dogfen gyflwyno CSD104).  
*Sylwch fod profforma'r safle yn dal i gyfeirio at hen enw'r safle hwn - Tir sy'n gyfagos â Cresselly Arms.*
- ch) Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi cael eu hystyried yn rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â chais cynllunio (E/39041). Ar ben hyn, mae gwaith hyfywedd wedi'i gwblhau (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill A106 ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.
- d) Mae nifer yr unedau preswyl a gynigir yn adlewyrchu'r rhai a bennwyd yng nghais cynllunio E/39041; ystyrir bod y niferoedd a'r taflwybr a nodir yn y Cynllun yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.
- dd) Mae'r mecanweithiau a'r graddfeydd amser ar gyfer darparu'r safle wedi cael eu hystyried yng nghais cynllunio E/39041. Rhagwelir y bydd 15 o anheddau yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd canlynol: 5 yn 2025/26; 5 yn 2026/27 a 5 yn 2027/28.
- e) 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 ystyrir ei

leoliad mewn anheddiad Haen 3, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A40) a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

## SuV20/h1 – Tir ger Fferm Llwynhenry

- a) Tir amaethyddol
- b) Tir preswyl
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys.

Mae dyddodion tywod a graean o dan y safle, ond ystyrir na ellir defnyddio'r rhan helaeth o'r adnodd yn y lleoliad hwn, gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif.

Cydnabyddir bod y tir i'r de o'r safle oddi mewn i barth llifogydd 3 a 2, fel y nodir ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Fodd bynnag, nid yw'r tir a ddyrannwyd oddi mewn i'r ardal lle nodwyd perygl llifogydd, ac ni nodir unrhyw ystyriaethau pwysig o ran perygl llifogydd yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol.

Ystyrir bod mynediad i'r safle yn bosibl o'r ffordd ddiddosbarth sy'n mynd tua'r gogledd-ddwyrain o ffordd y B4310 tuag at yr A48. Mae'r safle'n annhebygol o gynhyrchu swm sylweddol o draffig ychwanegol a fyddai'n anghydnaws â maint y traffig a geir eisoes yn yr anheddiad, y rhwydwaith priffyrdd a'r lleoliad cynaliadwy.

Wrth gyflwyno'r safle ymgeisiol, ystyriwyd materion fel draenio, llifogydd, mynediad, halogiad y safle, ecoleg a mynediad at wasanaethau a chyfleusterau, ac ni fynegwyd unrhyw bryderon.

- ch) Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi casglu y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy, neu i safleoedd bach fel hwn ddarparu swm

cymudedig. 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 (6 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos.

dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 6 o anheddau. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu darparu ar gyfradd o 1 y flwyddyn o 2025-26 i 2030-31.

e) 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 mewn anheddiad Haen 3, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A48) a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.