

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

---

**RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU**

## **Mater 12: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyraniadau Safle**

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>SeC4/h2– Burry Port Harbourside PrC3/h14 – Nantydderwen, Drefach SeC9/h2 – Heol Gelynen SuV60/h1 - Land yn College Bach SuV61/h1 - Land ger Fferm Nieuport Farm</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?
- d) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r dyraniad yn hyfyw yn economaidd?
- e) A yw nifer yr unedau preswyl a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun?
- f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?
- g) A yw dyraniad y safle yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun?

Gellir dod o hyd i profformas manwl ar gyfer yr holl safleoedd tai a ddyrannwyd yn nogfennau cyflwyno CSD104 – CSD109.

## SeC4/h2 – Burry Port Harbourside

- a) Safle tir llwyd gwag helaeth, a ddefnyddir yn rhannol ar gyfer hen safle ffatri Grillo Zinc Oxide. Ar hyn o bryd mae rhan ddeheuol y safle yn cynnwys adeilad Gwylwyr y Glannau ac iard gychod.
- b) Mae'r safle 6.15 hectar sydd o dan sylw wedi'i gynnwys yn y CDLI Diwygiedig Adneuo o dan gyfeirnod SeC7/h3, ac mae ganddo ddyraniad o gyfanswm o 364 o anheddau

### c) Cefndir

Mae'r safle tir llwyd helaeth hwn, sydd yn rhannol yn cynnwys hen safle ffatri Grillo Zinc Oxide sydd bellach wedi'i glirio, yn rhan allweddol o ardal harbwr Porth Tywyn sydd wedi bod yn ganolbwynt ar gyfer adfywio gan Gyngor Sir Caerfyrddin. Adeiladwyd y ffordd ddosbarthu ddeheuol ym Mhorth Tywyn i roi hwb ymlaen i'r gwaith o ailddatblygu ardal yr harbwr, ac mae datblygiadau diweddar yn cynnwys ysgol cyfrwng Cymraeg newydd Parc y Tywyn a gorsaf RNLI newydd.

Caniatawyd y ceisiadau Adran 73 diweddaraf i ymestyn y cyfnod ar gyfer cyflwyno materion a gadwyd yn ôl ar y safle ar 2 Chwefror, 2023 o dan gyfeirnodau PL/04823 a PL/04824. Mae'r caniatadau hyn wedi ymestyn y cyfnod ar gyfer cyflwyno materion a gadwyd yn ôl tan 25 Tachwedd, 2027.

Mae'r ceisiadau cynllunio blaenorol ar y safle hwn wedi cael eu llywio gan lawer iawn o waith arolygu ac asesiadau ategol.

### Perygl Llifogydd

O ran perygl llifogydd, mae'r safle o fewn Parth A fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan TAN15 ac adlewyrchir hyn yn yr Asesiad

Strategol o Ganlyniadau Llifogydd (SFCA) a gynhaliwyd fel rhan o'r CDLI Adneuo.

Mae tua 50% o'r safle yn dod o fewn Parth Llifogydd CNC afonydd (parth 2) ac mae tua 60% yn dod o fewn Parth Llifogydd CNC Moroedd (parth 2) Er gwybodaeth mae tua 15% yn dod o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parth 2 a 3). Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i

gyd-fynd â'r cais Adran 73 diweddar; aseswyd y cais yn fanwl gan CNC ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad.

## **Ecoleg a Chynefin**

Mae nifer sylweddol o arolygon ac asesiadau ecolegol wedi'u cynnal ar y safle ac maent wedi'i hasesu gan Ecolegydd Cynllunio yr Awdurdod a CNC, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad, yn amodol ar amodau a rhwymedigaethau cynllunio. Er mwyn gwneud iawn am golli cynefin tir llwyd mosaig agored mae tir wedi cael ei drosglwyddo'n fewnol o fewn Cyngor Sir Caerfyrddin i ddarparu gwarchodfa natur leol ym Morfa Berwig, Llanelli a gwnaed cyfraniad ariannol o £137,500 tuag at reoli'r safle dros gyfnod o 25 mlynedd.

Mae asesiad priodol o dan y rheoliadau cynefinoedd mewn perthynas â cheisiadau blaenorol wedi dod i'r casgliad na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y safle Gwarchodedig Ewropeaidd cyfagos, yn amodol ar fesurau lliniaru sy'n ffurfio amodau a eiriwyd yn addas ar y caniatadau eu hunain.

## **Halogiad**

Mae'r caniatadau cynllunio amlinellol a'r Ceisiadau am Amrywio Amod dilynol yn nodi'r gofyniad i ddarparu nifer o asesiadau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle. Mae'r rhain yn cynnwys y gofyniad am strategaethau adfer a chynlluniau

atal llygredd, ac maent yn rhan o nifer o amodau cynllunio a nodir yn y caniatadau amlinellol ac sydd i'w hystyried fel rhan o unrhyw gais cynllunio manwl dilynol.

## **Draenio**

I gyd-fynd â cheisiadau ar y safle cyflwynwyd strategaethau draenio a oedd yn cynnig systemau ar wahân ar gyfer dŵr budr a dŵr wyneb. Profwyd cydymffurfiaeth â Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth Safle Morol Ewropeaidd Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd (CBEEMS) trwy gael gwared â'r dŵr ffo wyneb sy'n llifo i'r system garthffosydd gyfun ar hyn o bryd a'i ailgyfeirio trwy'r garthffos a'r allfa dŵr wyneb arfaethedig. Nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

## **Treftadaeth**

Er bod yna asedau treftadaeth yn y cyffiniau agos, gan gynnwys Heneb Gofrestredig Cychod Tynnu

Haearn a Waliau'r Harbwr, y Morglawdd ac Adeilad Rhestredig y Lociau, ystyrir na fydd ailddatblygu'r safle yn effeithio'n andwyol ar leoliad y nodweddion hanesyddol hyn.

## **Priffyrdd**

Gyda golwg ar faterion priffyrdd, mae'r safle yn union i'r de o Ffordd Ddosbarthu'r De, a adeiladwyd ar gost sylweddol gan Gyngor Sir Caerfyrddin i hybu safleoedd adfywio'r harbwr. Nid oes unrhyw gyfyngiadau priffyrdd na mynediad. I gyd-fynd â'r ceisiadau cynllunio blaenorol ar y safle cyflwynwyd Aseidiadau Trafnidiaeth a ystyriwyd gan yr adran Priffyrdd, na wnaeth godi unrhyw wrthwynebiadau yn amodol ar amodau. Mae'r safle yn agos at ganol tref Porth Tywyn ac yn elwa o gyfleoedd teithio llesol.

## **Crynodeb**

Mae'r cais amlinellol blaenorol a cheisiadau Adran 73 dilynol wedi cael eu llywio gan swm sylweddol o wybodaeth ategol ac roeddent yn destun ymgynghoriad helaeth gydag ymgynghoreion statudol. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad gan ymgynghoreion gan gynnwys CNC, Dŵr Cymru, Priffyrdd ac Ecoleg Sir Gaerfyrddin yn amodol ar osod amodau a chytundebau gan gynnwys cadwraeth a gwella cynefin tir llwyd oddi ar y safle.

Cymeradwywyd cais cynllunio S/30601 ym mis Tachwedd 2015 ar gyfer cynllun gwaith galluogi sy'n cynnwys seilwaith draenio a mynedfa newydd i gerbydau o'r B4311 presennol i wasanaethu'r datblygiadau ar hen safle Grillo a safleoedd 5 a 6. Byddai'r ffordd gyswllt arfaethedig yn gweithredu fel y brif ffordd a bydd yn darparu cysylltiadau digonol sy'n plethu i rwydwaith o lwybrau ym mhob safle ac o'i gwmpas. Gwnaed gwaith ym mis Tachwedd 2020 a oedd yn ddechrau technegol i gadarnhau bod y caniatâd cynllunio S/30601 yn ddilys am byth.

Mae hen safle Grillo dan berchnogaeth Cyngor Sir Caerfyrddin. Cafodd Rhydd-ddaliad ei gaffael yn 2020. Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol.

- d)** Mae'r Adroddiad Hyfywedd Ariannol (FVA) a baratowyd gan Burrows-Hutchinson yn ystyried safle Harbwr Porth Tywyn fel datblygiad o 364 o gartrefi newydd at ddibenion yr asesiad. O ran ystyriaethau hyfywedd lefel uchel safle Harbwr Porth Tywyn, cyfeirir at Baragraff 4.18 o fewn yr adendwm i adroddiad Hyfywedd Ariannol 2022. Mae amcangyfrifon BHL o'r prisiau gwerthu tebygol ar gyfer cartrefi newydd yn yr Harbwr, safle Porth Tywyn, a ystyrir yn gyfle datblygu "ar y glannau" sy'n gymharol brin, wedi'u seilio i raddau helaeth ar amrediad uchaf y dystiolaeth ariannol bresennol o'r adroddiad lefel uchel. Dylai'r safle alw am werthoedd cryf, os caiff y datblygiad ei gynllunio a'i weithredu'n llwyddiannus. Cyfeirir hefyd at Baragraff 4.48 o'r adroddiad adendwm sy'n nodi bod ymchwiliadau rhagarweiniol wedi'u gwneud mewn perthynas â gwaith uwchraddio seilwaith sy'n debygol o fod yn ofynnol. Yn benodol, darparwyd nodiadau technegol i BHL yn ymwneud â gwaith draenio ac adfer, a fydd yn cynnwys:

- ffordd fynediad newydd i gyfeiriad y de o ffordd ddosbarthu'r B4311 i draethlin yr Aber;
- prif garthffos fudur wedi'i chyfeirio o fewn y ffordd fynediad newydd i gludo gollyngiadau ochrol o safle'r datblygiad, gan gysylltu â gorsaf bwmpio newydd;
- pibell ymgodol newydd sy'n cario llifoedd wedi'u pwmpio o'r orsaf bwmpio newydd tua'r gogledd o dan y ffordd fynediad newydd, yna tua'r dwyrain ar hyd y

Ffordd Ddosbarthu i garthffos ddisgyrchiant bresennol, sy'n gollwng i Orsaf Bwmpio bresennol Dŵr Cymru;

- draen dŵr wyneb newydd wedi'i chyfeirio o fewn y ffordd fynediad newydd i gludo gollyngiadau ochrol o safle'r datblygiad; a fydd yn cyfuno â phrif ddraen presennol sy'n cludo dŵr wyneb o eiddo presennol i'r gogledd o fordd y B4311 yn ardal gyffredinol Teras Arian a Theras Glanmor.

Cynyddwyd amcangyfrifon cost lefel uchel blaenorol ar gyfer y gwaith hwn yn unol â mynegai Prisiau Tendr Hollgynhwysol BCIS at ddibenion yr Asesiad Hyfywedd Ariannol diweddaraf hwn.

Mae'r Asesiad Hyfywedd Ariannol yn nodi y dylai fod yn hyfyw i'r safle hwn ddarparu cynllun sy'n cydymffurfio â pholisïau, gan gynnwys y gofyniad ym Mholisi arfaethedig AHOM1 i 25% o'r anheddau newydd fod yn dai fforddiadwy.

Gyda golwg ar y ffigur tai fforddiadwy a nodir ym Mholisi HOM1, mae hyn yn cyfateb i 72.8 o dai fforddiadwy sy'n adlewyrchu'r ffigur targed o 20% a nodir yn y caniatadau cynllunio amlinellol.

- e) Oes, mae cynnydd wedi'i wneud tuag at ddatblygu gyda chaniatâd cynllunio amlinellol wedi cael ei roi, a chaniatâd cynllunio manwl ar gyfer galluogi'r gwaith seilwaith wedi cael ei roi ac wedi dechrau.

Bwriedir rhyddhau'r safle tai hwn i'r farchnad erbyn mis Ebrill 2026. Cyfeirir at daflwybr tai'r safle sy'n datgan y byddai tai cyntaf y safle yn cael eu cwblhau yn 2026-2027. Dylid nodi bod y taflwybr wedi'i gwblhau ym mis Ebrill 2024 sy'n rhagflaenu'r wybodaeth ddiweddaraf sydd dan ystyriaeth yn y datganiad hwn.

- f) Mae Cyd-fenter Glannau Llanelli rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin wedi bod yn bartneriaeth flaenllaw sy'n cyflawni Strategaeth Adfywio uchelgeisiol ar gyfer arfordir Llanelli.

Yn dyddio'n ôl i'r 1990au, gwnaed cynnydd sylweddol ar lawer o'r safleoedd ar hyd arfordir Llanelli, gan gynnwys buddsoddiad seilwaith mawr, ffordd gyswllt yr Arfordir; datblygiadau preswyl yn Noc y Gogledd a Machynys; cwrs golff a gynlluniwyd gan Jack Nicklaus; datblygiad swyddfeydd Dragon 24 yn Noc y Gogledd; adnewyddu'r harbwr ac adeiladu Parc Dyfaty sydd wedi'i osod 100% ym Mhorth Tywyn.

Mae newid ym mhortffolios Llywodraeth Cymru wedi golygu newid cyfeiriad wrth ymrwymo adnoddau. Wrth i'r ymrwymiad adnoddau leihau, mae'r disgwyliad o ymrwymiad polisi ychwanegol wedi cynyddu sydd wedi cael goblygiadau ehangach ar y gallu i ryddhau a datblygu'r safleoedd. Yn dilyn hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu cais i ddiddymu'r bartneriaeth, sydd ar hyn o bryd yn gweithio drwy broses gyda thimau cyfreithiol y ddau barti.

Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi cadarnhau eu hymrwymiad ac yn dilyn diddymu'r cytundeb yn derfynol bydd strategaeth waredu wedi'i diweddarau yn cael ei chadarnhau i'w chyflawni.

Fel y nodwyd eisoes, mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn bwriadu rhyddhau safle tai Porth Tywyn i'r farchnad erbyn mis Ebrill 2026.

Bydd y safleoedd yn cael eu rhyddhau'n ffurfiol i'r farchnad gyda'r bwriad o dderbyn cyfalaf i wrthbwysu'r gwariant a wnaed eisoes, wrth hefyd gefnogi cost rheoli safleoedd, ceisiadau cynllunio a rhyddhau safleoedd ychwanegol. Dangoswyd diddordeb yn y safle hwn, sydd wedi'i oedi tra bod Cyngor Sir Caerfyrddin yn aros am gadarnhad am sefyllfa Llywodraeth Cymru.

- g)** Na, er bod nifer yr anheddau ar y safle yn fawr ac yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym Mhorth Tywyn, sy'n ganolfan wasanaeth, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun. Serch hynny, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu tuag at gyflawni targed tai'r CDLI Diwygiedig. O ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu tuag at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.

## PrC3/h14 Nantydderwen, Drefach

- a) Dau barsel o dir gwag
- b) Preswyl gyda ffigur dangosol o 33 annedd
- c) Mae'r safle dyrannu yn ffordd resymegol o gwblhau ystâd Nant y Dderwen, sydd wedi'i lleoli'n gynaliadwy yn agos at gyfleusterau yn Drefach.

Nid oes yna unrhyw ddynodiadau amgylcheddol nac ecolegol yn gysylltiedig â'r safle. Mae'r ddau ddarn o dir yn cynnwys glaswelltir gydag ardaloedd o goed a gwrychoedd, a'r rheiny sy'n debygol o fod o fwyaf o ddiddordeb ecolegol. Bydd angen i arolygon ac asesiadau ecolegol priodol lywio dyluniad y cynllun; fodd bynnag, ystyrir bod yna gyfleoedd i gadw, lliniaru ar gyfer unrhyw golled, a gwneud gwelliannau ecolegol.

Mae'r safleoedd o fewn Parth B fel y'i diffinnir gan y Map Cyngor Datblygu y cyfeirir ato o dan TAN15, tra bod rhywfaint o berygl o lifogydd yn sgil dŵr wyneb a chwrs dŵr bach. Mae rhan o'r safle ym mharth llifogydd 3 a 2 ar gyfer dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach. Er bod hyn yn debygol o fod yn rhannol gysylltiedig â chwrs dŵr sy'n llifo drwy'r ddau barsel, mae llwybr llif nad yw'n gysylltiedig â'r cyrsiau dŵr a fapiwyd hefyd ar y map llifogydd. Bydd angen Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ategu unrhyw gais gan ddangos ymagwedd ddilyniannol tuag at ddatblygu ac na fydd cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill o ganlyniad i'r datblygiad. Ystyrir y gellir dylunio'r cynllun yn briodol i liniaru unrhyw risg yn hyn o beth, tra bydd strategaeth draenio dŵr wyneb briodol yn seiliedig ar egwyddorion SuDS yn dylunio ar gyfer y perygl o lifogydd dŵr wyneb.

Er bod y safle o fewn ardal diogelu mwynau (mae dyddodion tywod a graean arwynebol yn gorchuddio tua 50% o'r safle), mae'r ardal eisoes wedi'i sterileiddio yn hyn o beth gan fod datblygiad sensitif, sef datblygiad preswyl, o fewn 200m.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau seilwaith priffyrdd. Mae'r safle wedi'i leoli'n gynaliadwy gyda safle bws gerllaw wrth y gyffordd â Heol Capel Seion, a hawl tramwy cyhoeddus tua'r dwyrain sydd, ynghyd â seilwaith lleol i gerddwyr, yn darparu cyfleoedd ar gyfer teithio llesol.

Mae'r safle y tu allan i'r ardal risg uchel ddiffiniedig sy'n gysylltiedig â gwaddol mwynloddio glo hanesyddol.

Ystyrir felly nad oes unrhyw gyfyngiadau perchnogaeth tir na seilwaith yn gysylltiedig â'r safle.

- d)** Ydy. Fel y soniwyd uchod, nid oes unrhyw gyfyngiadau wedi'u nodi. Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD31 a CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau Adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl dan arweiniad y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn hyfyw i ddatblygiadau dan arweiniad y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n gwneud datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw.
- e)** Ydy. Ystyrir bod darparu 33 o anheddau yn ystod oes y cynllun yn gyraeddadwy ac yn realistig.
- f)** Mae'r safle o fewn perchnogaeth y Cyngor ac ar hyn o bryd mae'n ystyried opsiynau ar gyfer darparu tai. Rhagwelir y bydd y 33 o anheddau yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd canlynol: 10 yn 2028/29; 10 yn 2029/30; a 13 yn 2030/31.

**g)** Na, mae'r safle yn un cymharol fach sydd wedi'i leoli mewn prif ganolfan. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun ar ei ben ei hun, serch hynny mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu tuag at gyflawni targed tai'r CDLI Diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn Prif Ganolfan, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu tuag at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3

## SeC9/h2– Heol Gelynen

- a) Mae'r safle yn rhan o ystâd dai bresennol lle dymchwelwyd chwe thŷ blaenorol sawl blwyddyn yn ôl, gan adael tir gwag ger y ffurf adeiledig bresennol.
- b) Tir preswyl
- c) Mae'r safle dyrannu yn ffordd resymegol o gwblhau ystâd Heol y Gelynen, sydd wedi'i lleoli'n gynaliadwy yn agos at gyfleusterau ym Mrynaman.
  - Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Lluniwyd profforma safle manwl (dogfen gyflwyno CSD105). Er nad oes unrhyw ddynodiadau amgylcheddol nac ecolegol yn gysylltiedig â'r safle, ers dymchwel yr hen dai, mae llystyfiant wedi dechrau ail-dyfu ar y safle (gan gynnwys prysgwydd a choed), ac felly bydd angen i geisiadau cynllunio ar gyfer y safle yn y dyfodol fynd i'r afael â'r ystyriaethau materol perthnasol mewn perthynas ag ecoleg a bioamrywiaeth.
- d) Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n gwneud datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw. Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisiau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau Adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl dan arweiniad y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn hyfyw i ddatblygiadau dan arweiniad y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.
- e) Ydy, ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (8) yn realistig ac yn gyraeddadwy. O ran cynllunio, mae'r safle yn lleoliad rhesymegol ar gyfer

datblygu tai, gyda ffordd fynediad a seilwaith ar waith sy'n gysylltiedig â'r ystâd dai hirsefydlog hon.

- f)** Mae'r tirfeddiannwr (sef yr awdurdod lleol) wedi nodi, er nad yw'r safle yn y rhaglen ddatblygu fyrdymor bresennol, y byddai'r safle'n cael ei ddatblygu drwy fecanweithiau cyflawni'r cyngor, neu rhoddir ystyriaeth i'w werthu ar y farchnad agored i greu cyfalaf ar gyfer y Cyfrif Refeniw Tai. O ganlyniad, amcangyfrifwyd bod yr 8 uned yn cael eu datblygu tuag at ddiwedd cyfnod y cynllun - 4 yn 2031-32 a 4 yn 2032-33.
  
- g)** Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun ar ei ben ei hun, serch hynny mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu tuag at gyflawni targed tai'r CDLI Diwygiedig. O ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu tuag at y ffigur tai a gynigir yng nghlwtwr aneddiadau 3.

## SuV60/h1 – Tir yn College Bach

**a)** Amaethyddol

**b)** Preswyl

**c)** Mae'r dyraniad hwn yn darparu un o'r ychydig gyfleoedd priodol ar gyfer datblygiad ar raddfa fach yn Llangynog. Bydd maint a graddfa'r safle o ddi-ddordeb i ddatblygwyr ar raddfa fach. Mae'r safle wedi'i amgáu a'i amgylchynu gan anheddau presennol ac mae o fewn ffurf drefol yr anheddiad. Nid oes unrhyw gyfyngiadau sylweddol i'w gyflawni, bydd unrhyw gyfyngiadau yn cael eu goresgyn yn ystod y cam ymgeisio.

Mae'r safle o fewn ardal o Agreg Manyleb Uchel Categori 1 - Tywodfaen; fodd bynnag, ystyrir bod yr adnodd yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sterileiddio i raddau helaeth gan ei fod o fewn 200m o ddatblygiad sensitif.

Mae gwrych yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle, bydd angen ystyried hyn wrth ddylunio'r fynedfa ac ar ffin ogleddol y safle bydd angen integreiddio'r clustogfeydd angenrheidiol yn y dyluniad / cynllun. Bydd angen ystyried y cwrs dŵr cyffredin yn ne-ddwyrain y safle hefyd.

**d)** Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau Adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl dan arweiniad y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn hyfyw i ddatblygiadau dan arweiniad y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n gwneud datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw. Bydd yn ofynnol i'r safle ddarparu cyfraniad swm cyfnewid tuag at Dai Fforddiadwy

- e) Ydy, ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (6 annedd) yn realistig ac yn gyraeddadwy o fewn cyfnod y Cynllun.
  
- f) Cysylltwyd â'r tirlfeddiannwr ac maent yn bwriadu dechrau ar gyflawni'r safle yn 2025, yn unol â'r taflybr. Rydym yn rhagweld y bydd y 2 annedd cyntaf yn cael eu cwblhau yn 2025-26, gyda 2 arall yn cael eu hadeiladu yn 2026-27 a'r 2 olaf yn cael eu cwblhau yn 2027-28.
  
- g) Na, mae'r safle yn safle bach sydd wedi'i leoli mewn pentref cynaliadwy. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun ar ei ben ei hun, serch hynny mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu tuag at gyflawni targed tai'r CDLI Diwygiedig. O ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 3, mae'r safle yn ddyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu tuag at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 6.

## 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 barseil 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.

d) 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. 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

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