



Briff Datblygu

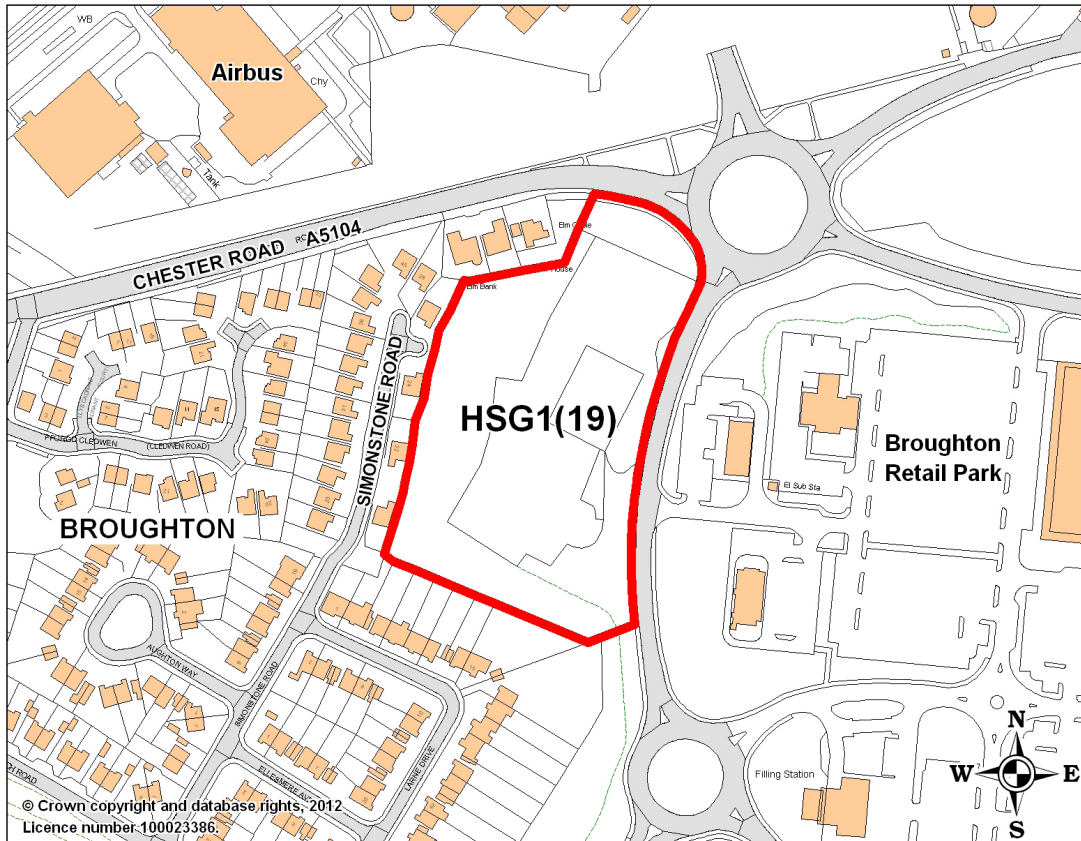
Ar gyfer tai yn y Compound Site, i'r gorllewin o barc manwerthu
Brychdyn, Brychdyn

Mae'n rhaid i ddatblygwyr ystyried y briff datblygu hwn wrth baratoi cynllun ar gyfer y safle hwn. Mae'n rhaid i unrhyw wahaniaethau gael eu cyfiawnhau gan y datblygwr.

Mabwysiadwyd gan Gyngor Sir y Fflint ar 27 Mawrth 2012

Cynnwys

1 Pwrpas y Briff	3
- Math o ddatblygiad	
- Disgrifiad o'r Safle	
2 Statws y Briff	4
3 Cyd-destun Cynllunio a Hanes Cynllunio	4
4 Polisiâu a Chanllawiau Perthnasol y Cynllun Datblygu	5
5 Dadansoddiad o'r Safle a Gofynion Cynllunio	5
- Lleoliad a Chymeriad y Dirwedd	
- Perchnogaeth y Safle	
- Cyd-destun y Dirwedd	
- Cyd-destun Trefol	
- Datblygu Cynaliadwy	
- Priffyrdd a Mynediad	
- Gwasanaethau a Seilwaith	
- Tai Fforddiadwy	
- Cynllun a dyluniad	
- Sŵn	
6 Crynodeb	13
7 Gwybodaeth Bellach	14
Atodiadau	
i) Polisiâu Cynlluniau Datblygu Perthnasol ac Arweiniad	16
ii) Ymatebion i'r briff datblygu	18
iii) Rhestr wirio	24



1 | Pwrpas y Briff

1.1 | Math o ddatblygiad

Mae'r briff hwn yn ymwneud â datblygiad preswyl arfaethedig ar hen safle'r Compound Site ym Mrychdyn a allai gynnwys o bosibl hyd at 54 o anheddau. Fodd bynnag, oherwydd y mesurau tirlunio a lliniaru sŵn sydd eu hangen, disgwylir i'r safle gynnwys cyfanswm o tua 48 o anheddau. Prif amcan y briff hwn yw cyfarwyddo datblygiad preswyl ar y tir i sicrhau y bydd y cynllun yn darparu datblygiad preswyl cynaliadwy o ansawdd uchel gyda thirlunio o safon uchel sy'n sicrhau lefel uchel o amwynder i breswylwyr. Mae'r briff yn ceisio sicrhau na chaiff amwynder y tai presennol na'r tai arfaethedig ei effeithio'n andwyol gan y Parc Manwerthu cyfagos, ac y bydd y tirlunio'n briodol i'w leoliad ac yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal. Yn unol â gofynion Polisi HSG10 Cynllun Datblygu Unedol Sir y Fflint (CDU), bydd yn ofynnol i'r safle ddarparu 30% o dai fforddiadwy.

1.2 | Disgrifiad o'r Safle

Mae Brychdyn yn anheddiad Categori B gyda band twf dangosol o 8-15% dros gyfnod y CDU ac roedd yn cynnwys tua 2,055 o anheddau yn y flwyddyn 2000. Mae'n anheddiad cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu'n dda gan gyflogaeth a thrafnidiaeth gyhoeddus ac mae ganddo ystod gymharol dda o wasanaethau a chyfleusterau. Felly mae'r Cyngor yn cydnabod ei bod yn ardal briodol ar gyfer lleoli cyfran o dwf tai'r Sir yn y dyfodol.

Mae'r safle'n cynnwys tua 1.8 hectar o dir ac mae'n gorwedd rhwng Parc Manwerthu Brychdyn i'r dwyrain ac ardal breswyl Ffordd Simonstone i'r gorllewin. Fe'i defnyddiwyd fel amgaefa adeiladu pan adeiladwyd y parc siopa, a oedd yn ddefnydd dros dro, ac mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth y datblygiad tai presennol

oddi ar Ffordd Simonstone i'r gorllewin gan fwnd tirluniedig ar hyd ymyl orllewinol y safle a oedd yn amod o ganiatâd cynllunio'r parc manwerthu. Mae'r arwynebedd net y gellir ei ddatblygu ar y safle yn llai na hyn oherwydd y ddarpariaeth ar gyfer tirlunio a lliniaru sŵn, yn enwedig ar hyd tir blaen y ffordd i'r gogledd a'r dwyrain, sydd angen ei chynnwys. Caiff rhan o'r bwnd presennol sydd wedi'i dirlunio ei gadw hefyd. Ar y cyfan, amcangyfrifir y bydd yr arwynebedd y gellir ei ddatblygu ar gyfer tai heb gynnwys y ddarpariaeth hon tua 1.6 ha, a gan gyfrif tua 30 o anheddau i'r hectar gallai gynnwys tua 48 o anheddau.



Llun o'r awyr yn dangos y safle

2 | Statws y Briff

Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r briff wedi bod yn destun penderfyniad gan y Cyngor ac ymarferiad ymgynghori cyhoeddus ac felly dylid rhoi pwysau sylweddol iddo fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Caiff y sylwadau a dderbyniwyd a'r ffordd y mae'r briff wedi cael ei ddiwygio i ystyried materion a godwyd eu crynhoi yn Atodiad ii).

3 | Cyd-destun Cynllunio a Hanes Cynllunio

Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint yw'r cynllun datblygu perthnasol ac fe'i mabwysiadwyd ym mis Medi 2011. Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDU.

Hanes Cynllunio Diweddar:

- 046818 (rhan ogleddol y safle) – adeiladu archfarchnad ac uned anfanwerthol - diddymwyd 17/12/09
- 046564 (rhan ddeheuol y safle) – adeiladu gwesty pris rhesymol a thŷ bwyta / tafarndy, diddymwyd 11/1/10
- 048764 (rhan ogleddol y safle) – adeiladu archfarchnad ac uned anfanwerthol - gwrthodwyd 20/2/12

4 | Polisiâu a Chanllawiau Perthnasol y Cynllun Datblygu

Caiff datblygiad y safle ei asesu yn erbyn nifer o bolisiâu a chanllawiau perthnasol. Rhestrir y rhain yn Atodiad i), er y dylid nodi y dylid darllen y cynllun datblygu (CDU) yn ei gyfanrwydd. Hefyd mae gan y Cyngor gyfres o Nodiadau Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol ac mae'r nodiadau perthnasol wedi'u gosod allan yn Atodiad i) hefyd.

5 | Dadansoddiad o'r Safle a Gofynion Cynllunio



Yn edrych i'r dwyrain at y parc manwerthu

Cyd-destun y Lleoliad a'r Dirwedd

Cyd-destun y Lleoliad

5.1 | Mae'r safle cymharol wastad o 1.8 hectar wedi'i leoli ar ymyl gogledd-orllewinol Brychdyn ac ar hyn o bryd mae'n cynnwys tir gwag a fu'n amgaefa adeiladu yn gysylltiedig â datblygiad y parc manwerthu. Ar yr ochr orllewinol mae bwnd tirluniedig ac mae'r ochr sy'n ffinio â'r ffordd fynediad i'r parc manwerthu yn gymharol agored ac eithrio ffens ddiogelwch o estyll pren clos. Mae rhan ganol y safle'n cynnwys slab concrit sy'n weddill o'r adeg pan ddefnyddiwyd y safle fel amgaefa adeiladu. Mae'r safle wedi'i ffinio ar yr ochrau dwyreiniol a deheuol gan ddatblygiad preswyl sy'n bodoli ac mae'r parc manwerthu wedi'i leoli i'r dwyrain o'r safle.

5.2 | Mae'r parc manwerthu a'r ffordd fynediad yn gyfagos i'r safle i'r dwyrain ac mae safle Airbus i'r gogledd. Felly gallai llygredd sŵn fod yn broblem o bosibl i drigolion. O ganlyniad, bydd gofyn cael mesurau lliniaru llygredd sŵn yn nyluniad y datblygiad ac mae'n bosibl y bydd angen ynysu unrhyw dai sy'n agos at y ffordd fawr rhag sŵn, a bydd gofyn am fesurau lleihau sŵn eraill megis bwnd pridd a chynllun tirlunio priodol. Bydd arolygon acwstig yn ofynnol a dylid ymgynghori ag adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor ynglŷn â'r mater hwn.



Yn edrych i'r gogledd at Airbus

Perchnogaeth y Safle

5.3 | Ar hyn o bryd mae'r safle o dan ddwy berchnogaeth ar wahân. Nid yw hyn yn cyfyngu ar ddatblygiad y safle a bydd defnyddio'r briff datblygu hwn yn helpu creu cynllun cyffredinol sy'n gyson ac o safon uchel. O ran darpariaeth tai fforddiadwy a chyfraniadau ariannol eraill gan y datblygwr, caiff y rhain eu darparu'n gymesur mewn perthynas ag arwynebedd safle cyffredinol pob rhan o'r safle. Hefyd disgwylir i ddwy ran y safle ddarparu'r ardal wedi'i thirlunio angenrheidiol y cyfeirir ati isod, ar hyd y ffin ddwyreiniol yn arbennig, ac os caiff dau gynllun ar wahân eu cyflwyno, dylai'r naill roi sylw i'r llall o ran mynediad, cynllun, cyfeiriadedd ac ati. Un enghraifft o hyn fyddai lleoli man chwarae yng nghanol y safle gyda'r naill ochr a'r llall i'r ffin gwahanu'n adlewyrchu ei gilydd.

Cyd-destun y Dirwedd

5.4 | Bydd cynllun tirlunio wedi'i baratoi'n ofalus ar gyfer y safle yn ofynnol felly er mwyn darparu'r amwynder gorau i drigolion. Mae'r bwnd tirluniedig presennol yn codi dau fater, sef diogelu amwynder yn gyntaf a chadw nodwedd bywyd gwyllt a gofod gwyrdd yn ail. Roedd y bwnd tirluniedig yn diogelu'r amwynder i'r trigolion a oedd yn bodoli pan oedd y safle'n cael ei ddefnyddio fel amgaefa adeiladu. Wrth ddod â'r dyraniad tai ymlaen ar y safle, ystyrir nad oes angen cadw'r bwnd yn ei gyfanrwydd gan nad oes unrhyw wrthdaro amwynder cynhenid rhwng y datblygiad tai presennol a'r datblygiad arfaethedig, yn amodol ar sicrhau pellteroedd gwahanu boddhaol ac ati.

5.5 | Mae'n amlwg bod y bwnd tirluniedig, dros gyfnod o amser, wedi datblygu o ran y llystyfiant ac erbyn hyn mae'n ffurfio estyniad o'r byffer tirluniedig strategol presennol ar hyd ymyl ddwyreiniol eiddo ar Rodfa Larne ac o ganlyniad dylid cadw'r bwnd yn y lleoliad hwn. Yn absenoldeb unrhyw rywogaethau gwarchoddedig fodd bynnag, ystyrir bod lle ar gyfer dileu rhan o'r bwnd. Gellir ei gulhau i gynyddu arwynebedd datblygiadwy'r safle, ond dylid ei gadw mewn ffurf sy'n sicrhau sgrinio digonol a pharhad amwynder i drigolion Rhodfa Larne ac i barhau i gyflawni ei swyddogaeth fel nodwedd tirlunio, rhyddhad gweledol a choridor gwyrdd. Dylai ffurf y bwnd a gaiff ei gadw roi sylw arbennig i gadw agwedd fertigol y bwnd presennol. O ystyried cynlluniau a chyfeiriadedd gwahanol yr eiddo ar hyd Ffordd Simonstone,

nid ystyrir ei fod yn hanfodol i gadw'r bwnd yn y lleoliad hwn ac mae lle i ddileu'r cyfan, neu ran ohono o leiaf. Fodd bynnag, o gofio bod ceuffos na ellir adeiladu arni ar hyd tir blaen y safle, ac er mwyn gwneud i fyny am golli'r bwnd ar ochr orllewinol y safle, dylid darparu coridor gwyrdd neu fyffer newydd ar hyd y tir blaen. Bydd y nodwedd hon yn sicrhau parhad y coridor gwyrdd presennol, ac eithrio bwlch bach ar gyfer mynediad / mynedfeydd i gerbydau. Bydd hefyd yn sicrhau cyfyngiant gweledol ar y datblygiad, yn cynorthwyo gyda gwahanu oddi wrth y parc manwerthu, yn darparu mynedfa ddeniadol i'r safle, yn ogystal â darparu rhwystr rhag sŵn. Mae materion yn ymwneud â chynnal a chadw'r bwnd a gaiff ei gadw a'r coridor gwyrdd a fydd yn cymryd ei le yn faterion ar gyfer y cam cais cynllunio manwl.

5.6 | Dylid cydymffurfio â gofynion polisi D3 Tirlunio'r CDU. Dylai manylion y tirlunio gynnwys mesurau i annog bioamrywiaeth a chynnig cysylltiadau priodol trwy'r datblygiad o'r datblygiad presennol yn yr anheddiad ac o'r parc manwerthu.

5.7 | Bydd darpariaeth tirlunio'n darparu cyfleoedd ar gyfer amrywiaeth cynyddol o fflora a ffawna, a fydd yn gwella bioamrywiaeth y safle. Mae plannu rhywogaethau sy'n gymesur â'r datblygiad yn ystyriaeth bwysig, ac yn gyffredinol dylai rhywogaethau'r planhigion fod yn frodorol. Dylai holl sribedi plannu'r prif strwythur gynnwys cyfran o blanhigion bytholwyrdd i gynnal cysgod a lliw drwy gydol y flwyddyn. Dylai'r coed a'r llwyni presennol o fewn y safle gael eu cadw lle bo hynny'n bosibl a ble nad oes unrhyw ddynodiadau cadwraeth natur neu gyfyngiadau ecolegol i'r datblygiad.

Cyd-destun Trefol

5.8 | Mae'r safle mewn lleoliad ar ymyl ogledd-ddwyreiniol rhan breswyl Brychdyn ble mae newid amlwg o ran cymeriad a defnydd tir gyda'r parc manwerthu i'r dwyrain ac Airbus i'r gogledd. Caiff Brychdyn ei nodweddu gan ddatblygiadau preswyl dwysedd canolig ac mae ffurf adeiledig yr anheddiad yn bennaf yn cynnwys amrywiaeth o adeiladau cymharol fodern o ddyluniadau ac uchderau llawr amrywiol. Fodd bynnag, hefyd mae nifer o adeiladau traddodiadol sy'n nodweddiadol o'r rhan hon o'r Sir.

5.9 | Mae anheddau yn yr ardal gyfagos i'r de-orllewin o'r safle'n amrywiaeth o anheddau ar wahân a thai pâr gyda gerddi o faint canolig a dwysedd o tua 23 annedd yr hectar. Mae Brychdyn yn anheddiad sefydledig yng nghanol ardal strategol o dwf ('Triongl Dyfrdwy') fel y cydnabyddir yng Nghynllun Gofodol Cymru a Strategaeth Ofodol Isranbarthol Gorllewin Swydd Gaer a Gogledd-ddwyrain Cymru. Dros y degawd diwethaf, mae ardal Brychdyn wedi gweld nifer o ddatblygiadau mawr yn dod ymlaen sydd wedi chwarae rôl allweddol wrth wella a chynnal economi'r rhanbarth. Caiff Brychdyn ei ystyried yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer twf pellach, o ystyried argaeledd gwasanaethau a chyfleusterau a chysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus da. Mae'n cael ei gwasanaethu'n dda gan gyflogaeth a darpariaeth manwerthu ac mae ystod dda o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol.

5.10 | Mae cyflawni 'ymdeimlad o le' yn bwysig o ran adlewyrchu'r patrymau cynllun brodorol gorau yn yr ardal yn hytrach na pharhad o ddatblygiadau tai safonol. Disgwylir i bob datblygiad newydd gydymffurfio â GEN1 Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu, D1 Ansawdd y Dylunio, Lleoliad a Chynllun a D2 Dylunio. Hefyd, dylai datblygiadau newydd gymryd i ystyriaeth yr holl ganllawiau newydd a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru sy'n ymwneud â strydoedd preswyl, tai, dylunio, cynllunio ar gyfer diogelwch ac amgylcheddau mwy diogel a mwy cynhwysol.

Datblygu Cynaliadwy

Ystyriaethau solar

5.11 | Mae lleoliad a chyfeiriadedd y safle'n gyffredinol yn gallu manteisio ar yr ymbelydredd solar sydd ar gael yn yr adeiladau arfaethedig. Felly dylai'r adeiladau gael eu cynllunio i fanteisio ar hyn er mwyn gwneud y gorau o les gwresogi.

Ystyriaethau gwynt

5.12 | Gall presenoldeb neu absenoldeb gwynt gael mwy o effaith nag ynni haul wrth wresogi adeiladau, yn enwedig yn ystod y misoedd oeraf. Mae'r defnydd o blannu strategol, argloddiau a lleoli adeiladau'n ofalus yn ddulliau effeithiol o leihau effaith y gwynt yn chwythu ar draws y safle, gan leihau swm y gwres a gollir.

Ynni

5.13 | Dylai'r ystyriaeth gychwynnol ganolbwyntio ar leihau'r defnydd o ynni, ac wedyn ar sut y gellir defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy i ddarparu'r ynni sydd ei angen. Mae Polisi EWP3 yn ei gwneud yn ofynnol i gynnwys mesurau cynhyrchu ynni adnewyddadwy yn y datblygiad er mwyn sicrhau gostyngiad o 10% mewn allyriadau carbon. Bydd disgwyl i ddatblygwyr edrych yn fanwl ar y ffordd fwyaf addas o ymgorffori ynni adnewyddadwy ar y safle hwn, bod yn ymwybodol y gall addasrwydd technolegau ynni adnewyddadwy gwahanol amrywio ar draws y safle, ac y gall mwy nag un math o ddarpariaeth ynni adnewyddadwy fod yn briodol.

Effeithlonrwydd o ran adnoddau

5.14 | Caiff y defnydd o ddeunyddiau ynni-effeithlon, hawdd eu cynnal a chadw a chynaliadwy ei annog ble bynnag y bo'n ymarferol. O ran cynllun cynaliadwy, un dewis posibl fyddai lleoli adeilad/au talach i'r gogledd o'r safle a darparu mwy o ffenestri a ffenestri mwy o faint ar yr ochr sy'n wynebu'r de, gydag ychydig ar yr ochr sy'n wynebu'r gogledd. Byddai hyn yn gwneud y gorau o ynni'r haul ac yn helpu lleihau llygredd sŵn o'r ffordd i'r gogledd o'r safle.

Deunyddiau

5.15 | Er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad newydd yn tynnu oddi wrth yr amgylchedd lleol, dylid defnyddio deunyddiau adeiladu traddodiadol lleol. Yn gyffredinol, mae'r tai hyn yn yr ardal wedi'u hadeiladu o frics coch gyda thoeau llechi, mae tai mwy diweddar yn aml wedi'u hadeiladu o frics gyda naill ai toeau llechi neu deils. Hefyd mae rhai tai'n cael eu rendro. Mae manylion syml ar adeiladau yn gallu gwneud gwahaniaeth mawr i'w golwg ac i'r ffordd y mae datblygiad yn gweddu i'r amgylchedd. Er enghraifft, gall manylion brics syml ychwanegu at gymeriad annedd drwy adlewyrchu cymeriad traddodiadol yr ardal. Mae manylion o amgylch drysau a ffenestri, yn ogystal â'u cyfrannau, yn nodweddiadol bwysig, er enghraifft yn y defnydd o ddeunydd traddodiadol ar gyfer linteli a siliau. Dylid ystyried ffiniau, waliau, ffensys ac ati yn ofalus er mwyn gwella hunaniaeth yr ardal ac i ddiffinio tir preifat / cyhoeddus.

Y Cod Cartrefi Cynaliadwy

5.16 | Yn unol â chanllawiau cyfredol, bydd yn rhaid i bob eiddo preswyl gyrraedd Lefel Cod 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy o leiaf ac anogir datblygwyr i wella ar hyn. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd Lefel Cod 4 yn ofynnol erbyn i'r cais ddod ymlaen oherwydd bod Llywodraeth Cymru'n symud tuag at anheddau mwy cynaliadwy cyn gynted ag y bo modd.

Priffyrdd a Mynediad

5.17 | Bydd mynediad i gerbydau i'r safle o ffordd gyswllt Parc Manwerthu Brychdyn ar ffin ddwyreiniol y safle. Mae'r Pennaeth Asedau a Thrafnidiaeth yn datgan y dylai'r datblygiad fod â thir blaen preswyl 'cryf' ar y ffordd gyswllt i atgyfnerthu'r terfyn cyflymder o 30 milltir yr awr, ac y gellir cael dau bwynt mynediad i'r safle o'r ffordd gyswllt. Gallai hyn o bosibl arwain at gynllun priodol, ac o ystyried bod y safle ar hyn o bryd o dan ddwy berchnogaeth, gallai ganiatáu datblygu'r safle ar adegau gwahanol. Dylid osgoi lleoli unrhyw bwynt mynediad yn uniongyrchol gyferbyn â'r fynedfa bresennol i'r parc manwerthu a dylai fod o leiaf 30m rhwng pob mynediad ar hyd y ffordd gyswllt.

Dylid mabwysiadu'r meini prawf canlynol ar gyfer mynediad:

- » Lleiafswm radiws mynediad o 7.5 ac ymlediad gwelededd o 2.4m x 43m;
- » Dylai lled y ffordd wrth y fynedfa fod yn 5.5m; a
- » Dylai graddiant y mynediad o ymyl y ffordd bresennol fod yn uchafswm o 1 mewn 24 am o leiaf 10m o bellter ac 1 mewn 15 ar ôl hynny.

5.18 | Er mwyn atal cerbydau sy'n dymuno troi i'r dde i mewn i'r safle rhag arafu llif y traffig, bydd darpariaeth arwydd 'Cadwch yn glir' yn ofynnol fel rhan o gytundeb A106 fel y byddant yn gallu croesi'r lôn gyferbyn ar adegau prysur.

5.19 | Mae'r safle'n agos i safleoedd bws yn Airbus a Tesco, gyda gwasanaethau rhwng Yr Wyddgrug - Caer, Treffynnon - Caer a Chei Connah - Caer, yn darparu mynediad da i nifer o drefi a phentrefi lleol. Nid oes unrhyw hawliau tramwy ar y safle ar hyn o bryd. Dylai llwybrau troed a llwybrau beicio fod â digon o arwyddion a dylent ganiatáu defnydd diogel yn ystod y nos a'r dydd. Rhaid i'r holl llwybrau a darpariaeth cyfleusterau ganiatáu mynediad llawn a diogelwch i drigolion ac ymwelwyr anabl.

5.20 | Mae'n bwysig bod y datblygiad yn hygyrch i bob math o drafnidiaeth, yn enwedig cerddwyr a beicwyr. Mae mynediad i gerddwyr i mewn ac o fewn i'r safle yn ofyniad allweddol a bydd yn annog y defnydd o ddulliau teithio heblaw am geir preifat. Dylai'r datblygiad gysylltu â llwybrau troed a beicio, y rhai sy'n bodoli eisoes a'r rhai i'w datblygu yn yr ardal. Dylid cynllunio'r holl llwybrau troed a beicio i fod â chymeriad agored yn bennaf, am resymau diogelwch, ac ni ddylid plannu llwyni, ac eithrio gorchudd daear, yn union wrth ymyl llwybrau troed a beicio. Dylai'r llwybrau gael eu goleuo'n dda yn ystod y nos, yn enwedig y rhai sy'n cysylltu'r ardaloedd tai gyda chanolfan yr anheddiad. Dylai llwybrau allweddol gael eu tirwedu'n addas er mwyn darparu llwybrau deniadol, a fydd yn annog cerdded a beicio

5.21 | Yn unol â menter 'Llwybrau Diogel mewn Cymunedau' (Llwybrau Diogel i'r Ysgol yn flaenorol), dylid ystyried llwybrau cerdded i'r ysgol yn y cais cynllunio, gan nodi mesurau i gynorthwyo disgyblion ar hyd y llwybr, a dylai'r datblygiad fod â chysylltiad amlwg ar gyfer cerdded / beicio.

Maint tŷ	Nifer y manau parcio
Annedd 1 ystafell wely	Lle i 1.5 car i bob uned
Annedd 2 a 3 ystafell wely	Lle i 2 gar i bob uned
Anedd 3 + ystafell wely	Lle i 3 char i bob uned
Fflatiau	Lle i 1 car i bob uned + lle i 1 car i bob 2 uned ar gyfer ymwelwyr
Anheddau neu fflatiau pobl henoed / ymddeol	Lle i 1 car i bob uned + lle i un car i bob 3 uned ar gyfer ymwelwyr

O ystyried y ffaith nad oes llwybr troed cyflawn o'r safle i'r ysgol, dylai datblygwyr gysylltu â'r adran Prifffyrdd mewn perthynas â sut y gellir darparu hyn ac efallai y bydd cyfraniad ariannol yn ofynnol tuag at y ddarpariaeth hon.

5.22 | Dylid gwneud pob ymdrech i wneud y safle mor hygyrch â phosibl i ystod eang o ddefnyddwyr posibl, gan gynnwys pobl ag anableddau synhwyaidd neu gorfforol. Er bod gan y safle gysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus da a'i fod o fewn pellter cerdded a beicio i gyfleusterau lleol, bydd yn rhaid darparu ar gyfer parcio ceir. Dylai'r cynllun ddarparu lefelau priodol o fannau parcio o fewn cwrtail yr anheddau yn unol â'r safonau parcio ceir a fabwysiadwyd gan y Cyngor, sydd hyd at uchafswm fel a ganlyn:

Gwasanaethau a Seilwaith

5.23 | **Bydd angen i'r datblygwr drafod sefydlu a lleoliad gwasanaethau a seilwaith â'r cwmnïau cyfleustodau perthnasol i sicrhau bod y safle'n cael ei wasanaethu'n gywir a phriodol.**

Draenio

5.24 | Nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygiad y safle. Fodd bynnag, mae ganddynt rai pryderon ynghylch gallu presennol y system garthffosiaeth yn yr ardal. Nid yw cynnal gwaith i wella'r system hon yn rhan o'u rhaglen waith ar hyn o bryd, ond er hynny, gall fod yn bosibl i'r datblygwr ariannu darpariaeth garlam o ran seilwaith newydd neu wneud cais am garthffos newydd o dan Adran 98-101 Deddf y Diwydiant Dŵr. Bydd angen cyflawni gwaith uwchraddio ar y system garthffosiaeth cyn datblygu'r tai. Dylai datblygwyr drafod hyn gyda Dŵr Cymru yn y cyfnod cynnar. Bydd manylion gwaredu ar garthffosiaeth aflan a dŵr wyneb yn amodol ar gymeradwyaeth i gynllun manwl. Er mwyn sicrhau na fydd unrhyw ddŵr wyneb yn mynd i mewn i'r system garthffosiaeth ac i leihau llif dŵr wyneb o'r safle, bydd angen System Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) ar wahân i wasanaethu'r datblygiad. Mae'r rhain yn faterion y gellir eu hystyried o fewn proses y cais cynllunio ac yng ngoleuni polisïau GEN1 Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu a EWP16 Adnoddau Dŵr y CDU.

Dŵr Wyneb

5.25 | Fel y soniwyd uchod, dylid delio â dŵr wyneb trwy gyfrwng System Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS), yn unol ag arferion da. Mae nifer o ddulliau y gellir eu defnyddio a dylai datblygwyr ystyried integreiddio amrywiaeth o'r rhain. Gellir datblygu'r cynllun tirlunio ar y cyd â'r SUDS. Mae CIRIA wedi cynhyrchu nifer o ddogfennau sy'n rhoi canllawiau ynghylch mathau a chymhwysiad mathau gwahanol o SUDS a gall Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru roi cyngor ar hyn hefyd. Caiff unrhyw system SUDS ar gyfer datblygiad preswyl ei chynllunio'n unol â "Sustainable Urban Drainage Systems – Design Manual for England and Wales" a gyhoeddwyd gan CIRIA. Bydd yn rhaid cynllunio hon fel ei bod yn foddhaol i Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a Dŵr Cymru, ac i leihau'r effaith ar ansawdd a mesur dŵr y cwrs dŵr sy'n derbyn. Bydd mabwysiadu mesurau SUDS yn ofynnol gan Ddŵr Cymru neu gan Gyngor Sir y Fflint, ac os felly bydd tâl cyfalaf cynnal a chadw'n ofynnol. Fodd bynnag, ni fydd y Cyngor yn mabwysiadu'r darpariaethau SUDS ar wahân i unrhyw fannau agored cyhoeddus.

Cyflenwi a dosbarthu dŵr

5.26 | Bydd unrhyw ddatblygiad ar y safle'n cael effaith ar seilwaith y rhwydwaith dŵr yn yr ardal. Bydd yn rhaid archwilio hyn cyn datblygu'r safle.

Trydan / Nwy / Ffôn / Rhyngwyd

5.27 | Nid oes unrhyw broblemau hysbys ynghylch cyflenwi nwy neu drydan i'r safle, nac ynghylch y system ffôn / rhyngwyd. Dylai'r datblygwr ofyn i'r darparwr gwasanaethau perthnasol ynghylch y

ddarpariaeth ar gyfer cysylltu â'r gwasanaethau hyn.

Goleuadau Stryd

5.28 | Bydd angen darparu goleuadau stryd o fewn y safle. Efallai y bydd elfen o oleuadau lefel isel yn angenrheidiol mewn rhai mannau agored cyhoeddus. Dylai'r prif ffyrdd drwy'r datblygiad gael eu goleuo'n dda i sicrhau diogelwch. Dylai goleuadau stryd fod yn hynod effeithlon o ran ynni a'u dyluniad yn unol â dyluniad a chynllun y safle.

Cyfleusterau addysg

5.29 | Bydd Cyfraniadau Datblygwyr fel rhan o Gytundeb Adran 106 yn ofynnol mewn perthynas â darpariaeth Addysg a bydd adran berthnasol y Cyngor yn gallu rhoi cyngor ar hyn. Mae Ysgol Fabanod Brychdyn ac Ysgol Iau Brychdyn (â lleoedd ar gyfer 450 o ddisgyblion) tua 575m o ganol y safle mewn llinell uniongyrchol.

5.30 | Mae'r ffigurau diweddaraf (mis Ionawr 2012) yn dangos bod gan Ysgol Fabanod Brychdyn ac Ysgol Iau Brychdyn 439 o ddisgyblion ar hyn o bryd. Mae hyn yn golygu mai dim ond 11 o leoedd dros ben sydd ar gael, a gan y disgwylir y bydd y safle angen 13 o leoedd mewn ysgolion cynradd, bydd angen swm cymudol ar gyfer yr ysgol. Mae lleoedd dros ben yn Ysgol Uwchradd Dewi Sant felly ni fyddai unrhyw gyfraniad yn ofynnol ar gyfer hynny ar hyn o bryd. Dylai datblygwyr gysylltu â'r Cyfarwyddwr Dysgu Gydol Oes ar adeg gwneud cais cynllunio er mwyn canfod y ffigyrau diweddaraf a faint fyddai'n ofynnol o ran y swm cymudol.

Mannau Agored Cyhoeddus

5.31 | Mae'n ofynnol yn gyffredinol i ddatblygiadau newydd ddarparu mannau agored a chyfleusterau chwarae priodol yn unol â'r polisiau a'r canllawiau perthnasol, er mewn rhai achosion mae taliad oddi ar y safle'n briodol. Er bod cyfleuster hamdden yn bodoli ar Ffordd Neuadd Brychdyn sy'n darparu ar gyfer gofynion chwarae'r datblygiad arfaethedig, ar hyn o bryd ni ellir cael mynediad i hwn o'r safle ar lwybr troed diogel a pharhaus, ac felly bydd darpariaeth cyfleuster newydd ar y safle hwn yn ofynnol oni bai y caiff llwybr troed diogel ei ddarparu.

5.32 | Bydd creu mannau cyhoeddus agored ar y safle o fewn y datblygiad yn arwain at yr angen i'r Cyngor fabwysiadu'r mannau hyn, a fydd yn amodol ar gytundeb cyfreithiol. Bydd angen tystiolaeth hefyd o'r trefniadau a wnaed ar gyfer cynnal a chadw hirdymor ar gyfer unrhyw lwybrau, mannau wedi'u tirlunio a mannau agored eraill yn ogystal ag unrhyw ran o'r bwnd a gaiff ei gadw.

Mannau Agored Preifat

5.33 | Caiff dimensiynau gerddi eu penderfynu gan ystyriaethau gan gynnwys dwysedd y datblygiad, amcanion dylunio a'r angen i ddarparu ystod gyflenwol o fathau o dai.

Tai fforddiadwy

5.34 | Mae angen tai fforddiadwy yn unol â Pholisi HSG10 y CDU. Mae'r polisi hwn yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gychwyn trafodaethau gyda'r Cyngor ble mae angen amlwg am dai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol i ddarparu 30% o dai fforddiadwy. Bydd angen y tai fforddiadwy ar y safle ac ni ddylid datblygu'r unedau fel ardal ar wahân, yn hytrach dylid eu hintegreiddio drwy gydol y datblygiad. Caiff lleoliadau'r unedau tai fforddiadwy arfaethedig eu nodi yn y cais cynllunio. Caiff y tai fforddiadwy eu darparu gydag amrywiaeth o fathau o dai ac nid fel fflatiau'n unig. Er bod y safle o dan ddwy berchnogaeth ar wahân ar hyn o bryd, disgwylir i'r ddwy ran ddarparu tai fforddiadwy yn gymesur i lefel o 30% o gynhwysedd cyffredinol y safle.

Cynllun a Dyluniad

5.35 | Mae cynllun y tai yn ei gwneud yn ofynnol iddo gyfrannu at gyflawni'r ymdeimlad o le a ddisgrifir uchod. Dylid ystyried amrediad o fathau o dai annedd, gan gynnwys byngalos, tai teras, tai pâr, ac uchderau llawr cymysg yn ogystal â chymysgedd dda o arwynebedd llawr, gan y bydd hyn yn sicrhau cyflawni dwysedd cynaliadwy o anheddau fesul hectar a darpariaeth ar gyfer pob sector o'r farchnad. Mae galw eglur am ystod eang o fathau o dai a dylai datblygwyr sicrhau darpariaeth briodol, gan gadw mewn cof bod maint, siâp, safle, arddull a manylion tai'n cael effaith ar eu cyffiniau.

5.36 | Dylai cynllun a dyluniad y datblygiad fod o safon uchel a dylid defnyddio deunyddiau cynaliadwy o ansawdd drwyddo draw. Mae dylunio da yn gofyn am ddealltwriaeth o'r cyd-destun lleol a chreu datblygiad cynaliadwy sy'n nodweddiadol o'r lleoliad. Bydd angen Datganiad Dylunio a Mynediad manwl i gynnal dadansoddiad cyd-destunol cadarn o'r safle, ei amgylchedd a chyfyngiadau a dangos y broses a'r opsiynau a ystyriwyd wrth lunio egwyddorion dylunio'r datblygiad arfaethedig. Yn unol â chanllawiau presennol, mae'n rhaid cynnwys datganiadau manwl i gefnogi unrhyw gais cynllunio a dylid ymgorffori enghreifftiau o ddylunio a ddefnyddir i ddylanwadu ar y datblygiad arfaethedig. Dylai'r tai gael eu cynllunio'n dda a bod yn addas at eu pwrpas, dylent wella eu lleoliad a dod yn rhan integredig o'r anheddiad a'r gymuned. Dylai cymeriad y datblygiad adlewyrchu pensaernïaeth frodorol yr ardal, er y bydd dyluniadau sydd o safon uchel ond hefyd yn arloesol yn cael eu hystyried. Os nad yw adeiladau lleol presennol wedi'u cynllunio a'u dylunio'n dda, ni ddylid eu hadlewyrchu o fewn y datblygiad, gan y dylai datblygwyr geisio gwella'r ardal yn hytrach.

5.37 | Wrth leoli adeiladau a mannau agored dylid sicrhau bod ffasadau cyhoeddus yn wynebu'r mannau cyhoeddus a ffasadau preifat yn wynebu mannau preifat. Mae hyn yn sicrhau na fydd gerddi preifat â'u cefnau'n ffinio â mannau, llwybrau neu ffyrdd cyhoeddus, ond yn hytrach bydd blaen yr eiddo (neu'r wyneb cyhoeddus) yn wynebu ardal gyhoeddus a chaiff unrhyw wrthdaro posibl rhwng y gwahanol ddefnyddiau ei osgoi. Hefyd dylai golygfeydd i mewn i'r safle gael eu hystyried. I gyd-fynd â'r datblygiad cyfagos, ni ddylai'r rhan fwyaf o adeiladau fod yn fwy na dau lawr. Os yw datblygwr yn dymuno darparu rhai anheddau â 2.5 llawr o fewn y cynllun cyffredinol, mae'n bosibl y bydd hyn yn dderbyniol ond bydd yn rhaid ystyried yn ofalus y ffurf gyffredinol a'r berthynas â'r anheddau presennol, cyfeiriadedd anheddau a defnydd a lleoliad ffenestri dormer a ffenestri to er mwyn ddiogelu amwynder y trigolion presennol. Ni chaiff cynlluniau a dyluniadau amhriodol eu derbyn yn hyn o beth. Mae'n rhaid i dai ar y safle fodloni'r gofynion cyfredol fel y maent wedi'u gosod allan yn y Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol perthnasol sy'n cyfeirio at faterion megis cymhareb lleiniau, lle ar gyfer gerddi preifat defnyddiadwy a phellteroedd preifatrwydd yn ogystal ag atal cysgodi ardaloedd cyfagos.

5.38 | Mae canllawiau ynghylch dyluniad a chynllun datblygiadau newydd i'w gweld mewn dogfennau megis Polisi Cynllunio Cymru, TAN12 Dylunio, canllawiau'r Ymddiriedolaeth Arbed Ynni ar gynlluniau ystadau i wneud y gorau o ynni haul goddefol ac ati. Mae rhestr fwy cynhwysfawr i'w gweld yn yr Atodiad. Byddai'r Cyngor yn croesawu mynd â'r cynnig at banel adolygu Comisiwn Dylunio Cymru (CDC). Mae CDC yn sefydliad cenedlaethol a sefydlwyd yn 2002 gan Lywodraeth Cymru i hyrwyddo dylunio da ac amgylchedd adeiledig o safon uchel. Mae ymgynghori cynnar gyda CDC yn hanfodol, pan fydd y prosiect arfaethedig yn y cyfnod ffurfiannol, a phryd y gall yr arbenigedd a'r cyngor sydd ar gael fod yn fwyaf effeithiol. Fel arfer mae hyn yn y cyfnod cyn cyflwyno cais, unwaith y bydd y dull dylunio sylfaenol wedi cael ei ddiffinio.

5.39 | Mae safon uchel o dirlunio a dylunio yn ofynnol, ynghyd â mesurau lleihau sŵn posibl, er mwyn cyflawni'r amwynder uchaf ar gyfer trigolion y safle.

Dwysedd a Chymysgedd Tai

5.40 | Dylai cynllun y tai greu ymdeimlad o le. Mae canllawiau cenedlaethol a lleol yn gofyn am ddefnydd effeithlon o dir. Gellir cael datblygiad dwysedd uchel trwy ddylunio da heb orlenwi, tagfeydd neu golli amwynder preswyl. Yn unol â pholisi HSG8 dylid ceisio cael y dwysedd uchaf priodol ar y safle o ran gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o'r tir tra'n ystyried nodweddion y safle a'r ardal o'i amgylch. Dylid ceisio cael ystod dda o fathau o dai, gan roi sylw i bolisi HSG9, o ran mathau a maint yr anheddau, er mwyn sicrhau darpariaeth ar gyfer amrywiaeth o sectorau'r farchnad a chyflawni datblygiad â ffurf ddiddorol ac amrywiol.

Sŵn

5.41 | Un mater allweddol yn natblygiad y safle yw sicrhau safonau boddhaol o amwynder i breswylwyr presennol a phreswylwyr newydd, gan roi sylw i lefelau sŵn a gweithgarwch cyffredinol sy'n gysylltiedig â'r system ffyrdd a'r parc manwerthu. O ganlyniad, bydd angen ystyried mesurau lliniaru sŵn fel rhan annatod o gynllun a dyluniad y datblygiad. Bydd angen cytuno ar y mesurau hyn gyda Swyddogion Diogelu'r Cyhoedd y Cyngor a dylent gael eu hysbysu gan astudiaeth asesu sŵn briodol yn unol â'r meini prawf a nodir yn Atodiad A TAN 11 Sŵn. Gallai mesurau posibl gynnwys bwnd tirluniedig, ffensys acwstig a mesurau lleihau sŵn o fewn eiddo unigol, ond mae angen cydbwysu hyn â sicrhau bod tir blaen deniadol i'r safle ac nad yw'r safle yn cael ei gau i ffwrdd oddi wrth yr ardal a'r gymuned leol. Er mwyn osgoi cau'r safle i ffwrdd gyda ffens neu wal fawr, dylid ystyried cynllun yr eiddo arfaethedig yn ofalus, gan roi ardal dirluniedig eang yn gyfochrog ac yn gyfagos i'r briffordd, a fyddai'n cynyddu'r pellter oddi wrth y ffynhonnell sŵn. Gall gosod ffens acwstig neu lystyfiant i'r gogledd o'r safle fod yn briodol o ystyried yr agosrwydd i safle Airbus a'r ffaith na fyddai'n taflu cysgod dros unrhyw dai, er y dylid ystyried yn ofalus yr agwedd weledol o'r tu allan i'r safle. Gall mesurau o fewn tai unigol (yn enwedig y rhai sy'n agos at y ffordd) gynnwys gwydro dwbl o ansawdd uchel, mwy o ynysu rhag sŵn, awyru mecanyddol, gosod ystafelloedd sensitif i ffwrdd o'r ffordd a gosod gerddi y tu ôl i'r tai i ffwrdd o'r ffordd.

6 | Crynodeb

6.1 | Oherwydd y lleoliad cyfagos i'r parc manwerthu a'r pryderon a godwyd mewn perthynas â hyn (yn enwedig o ran lliniaru sŵn), mae'n rhaid darparu cynllun clir a chynllun tirlunio i ddiogelu amwynder trigolion yn y dyfodol o ran gwahanu'r safle rhag y parc manwerthu ac unrhyw faterion posibl yn ymwneud â sŵn. Bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddangos sut y gellir cyflawni hyn. Hefyd mae'n bwysig bod y datblygwr yn rhoi sylw i'r parc manwerthu a bod y cynllun tirlunio yn gwella'r mynediad i'r parc manwerthu yn ogystal. Hefyd bydd yn rhaid iddynt ddangos sut y gellir cael mynediad i'r safle drwy ddulliau eraill heblaw am geir preifat.

6.2 | Dylai datblygiad cynllun y safle adlewyrchu egwyddorion datblygu cynaliadwy a chynnwys tirlunio priodol i wahanu'r safle rhag y parc manwerthu fel sy'n ofynnol. Dylai pob datblygiad geisio gwarchod adnoddau naturiol, bod yn ynni effeithlon a lleihau llygredd. Fel isafswm, bydd yn ofynnol i'r tai fodloni gofynion Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy yn y canllawiau cenedlaethol cyfredol. Fodd bynnag, dylai datblygwyr anelu at lefel uwch a nodi bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn bwriadu gofyn am lefelau uwch yn y dyfodol a'i bod yn bosibl, erbyn y daw'n amser i gyflwyno cais, y bydd Lefel Cod 4 neu uwch yn ofynnol.

6.3 | Mewn perthynas â datblygu cynaliadwy, dylid ystyried y canlynol: hinsawdd, ynni, adnoddau, bioamrywiaeth a chymuned. Bydd datganiad cynaliadwyedd yn ofynnol fel rhan o'r datganiad Dylunio a Mynediad sy'n nodi sut y caiff egwyddorion datblygu cynaliadwy eu cynnwys o'r cychwyn cyntaf.

Gofynion Ceisiadau Cynllunio

6.4 | Bydd angen cynnwys y canlynol mewn unrhyw gais cynllunio:

- » Datganiad Cynllunio (gan gynnwys asesiad o'r cynnig yng ngoleuni'r briff hwn)
- » Datganiad Dylunio a Mynediad
- » Asesiad sŵn
- » Tirlunio
- » Datganiad ynghylch Trafnidiaeth
- » Cyn-asesiad y Cod Cartrefi Cynaliadwy

Datganiad Dylunio a Mynediad

6.5 | Bydd datganiad dylunio a mynediad yn ofynnol i gyd-fynd â'r cais cynllunio. Mae'n rhaid iddo ddangos yn eglur y ffordd mae'r datblygiad wedi ystyried y briff datblygu hwn a dylai egluro'r ffordd y cafodd y cynllun ei greu'n benodol ar gyfer y datblygiad hwn. Dylai'r datganiad ddangos sut mae'r dyluniad cyffredinol yn adlewyrchu'r gorau o ffurf drefol yr anheddiad. Dylid dilyn y cyngor yn TAN12 Dylunio yn agos.

Cytundebau ac Amodau Cynllunio S106

6.6 | Dylai unrhyw Gytundebau ac amodau cynllunio A106 perthnasol sy'n ofynnol fod yn gysylltiedig o ran graddfa a math â'r datblygiad arfaethedig. Gellir disgwyl yn rhesymol i ddatblygwyr dalu am neu gyfrannu at gost seilwaith na fyddai wedi bod yn angenrheidiol heblaw am ar gyfer y datblygiad. Gall effaith buddsoddiad o'r fath mewn seilwaith roi rhywfaint o fudd ehangach, ond dylai'r taliadau fod yn gyson o ran graddfa'r datblygiad arfaethedig. Mae'n bosibl y bydd y cytundeb yn cynnwys cyfraniadau mewn arian parod neu ddarpariaeth cyfleusterau a gwasanaethau yn unol â gofynion Polisi.

7 | Gwybodaeth bellach

7.1 | Anogir datblygwyr i gysylltu â Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Sir y Fflint i drafod manylion unrhyw gynllun arfaethedig. Caiff unrhyw gais ei drin yn bennaf gan y Tîm Rheoli Datblygu, ond gellir cael canllawiau polisi gan y Tîm Cynlluniau Datblygu, a bydd ymgynghoriad â'r tîm hwn hefyd ynghylch y cais a'r ymchwiliad cyn ymgeisio.

Cysylltiadau:

Adran Gynllunio Cyngor Sir y Fflint:

Gwasanaethau Cynllunio, Cyfarwyddiaeth yr Amgylchedd, Cyngor Sir y Fflint, Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug, Sir y Fflint CH7 6NF

Yr Adran Priffyrdd:

Adran Rheoli Datblygiad Priffyrdd, Cyfarwyddiaeth yr Amgylchedd, Cyngor Sir y Fflint, Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug, Sir y Fflint CH7 6NF

Uned Chwarae

Tîm yr Uned Chwarae, Gwasanaethau Hamdden, Cyngor Sir y Fflint, Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug, Sir y Fflint CH7 6NF

Tai
Yr Adran Tai, Gwasanaethau Cymunedol, Cyngor Sir y Fflint, Swyddfeydd y Sir, Heol y Capel, Y Fflint ,
CH6 5BD

Diogelu'r Cyhoedd
Adran Diogelu'r Cyhoedd, Cyfarwyddiaeth yr Amgylchedd, Cyngor Sir y Fflint, Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug,
Sir y Fflint CH7 6NF

Atodiad i)

Polisiau Cynlluniau Datblygu Perthnasol ac Arweiniad

(Nodwch mai'r cyfeiriadau mwyaf perthnasol yw'r rhain yn unig ac y gallai polisiau ac arweiniad eraill fod yn gymwys)

Polisiau Cynllun Datblygu Unedol Sir y Fflint

STR1	Datblygiadau Newydd
STR2	Trafnidiaeth a Chyfathrebu
STR4	Tai
STR10	Adnoddau
GEN1	Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu
D1	Ansawdd y Dylunio, Lleoliad a Chynllun
D2	Dylunio
D3	Tirlunio
WB6	Gwella Buddiannau Cadwraeth Natur
AC1	Cyfleusterau ar gyfer Pobl Anabl
AC2	Darpariaeth ar gyfer Cerddwyr a Hawliau Tramwy Cyhoeddus
AC3	Darpariaeth ar gyfer Beicwyr
AC18	Darpariaeth o ran Parcio a Datblygiadau Newydd
HSG1	Cynigion Datblygu Tai Newydd
HSG8	Dwysedd y Datblygiadau
HSG9	Cymysgedd a Mathau o Dai
HSG10	Tai Fforddiadwy y Tu Mewn i Ffiniau Aneddiadau
SR5	Mannau Chwarae Awyr Agored a Datblygiadau Preswyl Newydd
EWP2	Effeithlonrwydd Ynni mewn Datblygiadau Newydd
EWP3	Ynni Adnewyddadwy mewn Datblygiadau Newydd

Nodiadau Arweiniad Cynllunio Lleol:

2. Lle o Gwmpas Anheddau
3. Tirlunio
9. Tai Fforddiadwy
11. Safonau Parcio
12. Mynediad i Bawb
13. Gofynion Mannau Agored
19. SUDS
20. Arbed Ynni ac Ynni Adnewyddadwy ar gyfer Deiliaid Tai a Busnesau Bach
22. Rhwymedigaethau Cynllunio

Arweiniad Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2011
TAN8 Ynni Adnewyddadwy
TAN11 Sŵn
TAN12 Dylunio
TAN16 Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
TAN18 Trafnidiaeth
TAN22 Adeiladau Cynaliadwy

Arall:

Strategaeth Ofodol Ranbarthol Gorllewin Swydd Gaer a Gogledd-ddwyrain Cymru
Sustainable Urban Drainage Systems – Canllaw Dylunio ar gyfer Cymru a Lloegr (CIRIA)
Cynllun Ystad Solar Goddefol (Yr Ymddiriedolaeth Arbed Ynni)
Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy

Atodiad ii) Compound site ymatebion i'r briff datblygu

Sefydliad	Mater	Sylw	Y mateb rhesymedig	Penderfyniad a cham gweithredu
Cyngor Cymuned Brychdyn a Bretton	Bwnd tirlunio	Pa gynigion sydd i ddiogelu'r bwnd presennol?	amherthnasol	<p>Roedd y bwnd tirluniedig yn codi dau fater, sef diogelu amwynder yn gyntaf, a chadw nodwedd bywyd gwylt a man gwyrdd yn ail.</p> <p>Roedd y bwnd tirluniedig yn diogelu amwynder i'r trigolion pan oedd y safle'n cael ei ddefnyddio fel amgaefa adeiladu. Wrth ddod â'r dyraniad tai ymlaen ar y safle, ystyriar nad oes angen cadw'r bwnd yn ei gyfanrwydd gan nad oes unrhyw wrthdaro amwynder cynhenid rhwng y datblygiad tai presennol a'r datblygiad arfaethedig, yn amodol ar sicrhau pellteroedd gwahanu boddhaol ac ati.</p> <p>I'r de o'r safle mae gan y tai ar Rhodfa Larne erddi cefn rhyw 26m o hyd, ac mae ganddynt arwynebedd o ryw 240 o fetrau sgwâr sydd gryn dipyn yn fwy na'r gofod rhagnodedig o 70 o fetrau sgwâr ar gyfer gardd breifat i anheddiad 3 gwely yn ei Arweiniad Cynllunio Lleol Lle o Gwrmpas Anheddau.</p> <p>Mae'r anheddau i'r gorllewin o'r safle ar Ffordd Simonstone yn agos at ffin y safle.</p> <p>Er eu bod wedi'u lleoli a'u dylunio fel bod eu hystyluniau'n wynebu'r safle, mae angen sicrhau pellterau gwahanu addas ac amwynder cysylltiedig, naill ai trwy gadw rhan o'r bwnd neu drwy ehangu'u plotiau i mewn i'r safle.</p> <p>Mae'n glir, o gofio bod amser wedi mynd heibio, fod y bwnd tirluniedig wedi datblygu o ran y llystyfiant ac mae bellach yn ffurfio estyniad i'r byffer tirluniedig strategol presennol ar hyd ymyl ddwyreiniol yr eiddo ar Rhodfa Larne. Mewn ardal sydd fel arall yn un adeiledig, mae'r bwnd tirluniedig yn lliniaru'r effaith weledol ac yn cyflawni swyddogaeth coridor gwyrdd. Gan nad oes yma unrhyw rywogaethau a warchodir, ystyriar bod yna le i symud y bwnd cyfan, neu ran ohono o leiaf. Fodd bynnag, o gofio bod cwifer na ellir adeiladu arno yn rhedeg ar hyd blaen y safle, dylid darparu coridor gwyrdd neu fyffer newydd ar hyd blaen y safle. Bydd y nodwedd hon yn sicrhau parhad y coridor gwyrdd presennol, ac eithrio bwich bach i gerbydau fynd drwyddo, a gellir ei barhau i mewn i'r safle cyfagos.</p> <p>Gellir dylunio'r coridor gwyrdd fel ei fod hefyd yn nodwedd lleihau swm rhwng y tai a'r parc manwerthu, a hefyd yn nodwedd cadwraeth natur a nodwedd hamdden.</p>

Sefylliad	Mater	Sylw	Ymateb rhesymedig	Penderfyniad a cham gweithredu
	Llwybrau diogel i'r ysgol	A fydd gofyn i'r datblygwr ddarparu llwybr diogel i'r ysgol ar gyfer y datblygiad?	amherthnasol	Dyma'r ymateb gan reolwr diogelwch y ffordd: O ran datblygiadau newydd, fel rhan o'r fenter Llwybrau Diogel i'r Ysgol argymhellwyd bod llwybrau cerdded i'r ysgol yn cael eu hystyried yn y cam cynllunio, gan nodi mesurau i gynorthwyo disgyblion ar hyd y llwybr h.y. llwybrau cysylltu, mesurau rheoli cyflymder traffig, cyfleusterau croesi i gerddwyr ac ati. Dylai fod gan bob datblygiad newydd gysylltiadau dynodedig ar gyfer cerdded / beicio a bydd y cyfryw llwybrau yn addas i blant ysgol yn ogystal â'r cyhoedd. Dylid nodi fod y fenter wedi'i hail-enwi'n ddiweddar yn 'Llwybrau Diogel mewn Cymunedau'.
	Cytundeb Adran 106	Wrth bennu cytundeb S106, a fydd y fformwla newydd yn gymwys?	amherthnasol	Bydd hyn yn dibynnu ar ba bryd y derbynir cais ac ar gynnydd o ran Cyfraniadau Addysg yr Arweiniad Cynllunio Lleol
	Mynediad i'r briffordd	Pa fesurau fydd eu hangen i atal cerbydau sy'n troi i mewn i'r ystad rhag arafu llif y traffig?	amherthnasol	Barn yr Adran Priffyrdd yw na fyddai problem tra bod y traffig yn llifo, ond yn hytrach dim ond yn ystod adegau prysur pan fo'r traffig yn weddol ddisymud. Byddai darparu marcïwr 'Cadwch yn Glir' ar y ffordd yn atal achosi tagfa a gallai cytundeb S106 fynnu bod hyn yn cael ei ddarparu gan / ei ariannu gan y datblygwr.
	Dwysedd	Beth fydd uchafswm y dwysedd a ganiateir?	amherthnasol	Y dwysedd dangosol ar gyfer anheddiad categori B yw 30/ha, fodd bynnag bydd unrhyw gynllun yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau unigol.

Sefylliad	Mater	Sylw	Ymateb rhesymedig	Penderfyniad a cham gweithredu
Development Securities	Bwrdd tirlunio	Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros gadw'r bwnd tirlunio gan y cafodd ei adeiladu i ddiogelu anheddau presennol o'r parc manwerthu a'r amgaeffa, ond mae'r amgaeffa i'w disodli â thai yn awr.	Derbyn	Dileu'r cyfeiriad at fod yr amwynebedd net y gellir ei ddatblygu yn 1.25 ha sy'n adlewyrchu bodolaeth y bwnd, a newid y capasiti posibl o ganlyniad i hynny.
	Cyd-destun cynllunio	Mae'r Cynllun Datblygu Unedol bellach wedi'i fabwysiadu ac mae angen newid y testun perthnasol yn awr i adlewyrchu hyn	Derbyn	Dylid newid y briff datblygu i adlewyrchu mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol. Diweddarau adrannau 3 a 4 ac atodiadau (i) a (ii) fel bo'n briodol
	Llygredd sŵn	Nid oes unrhyw faterion sŵn sylweddol i fynd i'r afael â nhw, ac nid oes cyfiawnhad dros y gofyniad am arolwg acwstig, ffensys acwstig a chynllun tirlunio priodol.	Ddim yn derbyn	Dywedodd adran iechyd yr amgylchedd y Cyngor ei bod yn debygol y bydd materion sŵn yn ymwneud â thraffig y ffordd a'r gweithrediadau masnachol ar y parc manwerthu. Byddent felly'n disgwyl bod arolwg o sŵn yn cael ei gynnal, a bod cynllun addas i liniaru sŵn yn cael ei ddarparu, a fydd yn dibynnu ar argymhellion yr arolwg o sŵn a'r adroddiad. Gan ddibynnu ar categori lefel y sŵn y bydd yr eiddo ynddo, byddai disgwyl i unrhyw gynllun gynnwys pethau fel gwydr gwell (gydag awyrelau acwstig o bosibl), rhyw fath o rwystr acwstig ar y ffin ogleddol a'r ffin ddwyreiniol. Er mwyn osgoi cau'r datblygiad i ffwrdd gyda ffens neu wal fawr, dylid ystyried y cynllun yn ofalus
	Man agored cyhoeddus	Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros sôn am randiroedd	Derbyn	Dileu'r cyfeiriad

Sefydliad	Mater	Sylw	Ymateb rhesymedig	Penderfyniad a cham gweithredu
	Cyfleusterau addysg	Mae ffigurau mwy diweddar ar gael na'r rheiny yn y briff	Derbyn	Bydd y ffigurau diweddaraf yn cael eu cynnwys cyn cyhoeddi'r fersiwn derfynol o'r briff datblygu. Bydd cyfeiriad yn cael ei wneud at statws yr Arweiniad Cynllunio Lleol diwygiedig ar gyfraniadau addysgol.
	Mesurau lliniaru sŵn	Mae'r mesurau lliniaru sŵn arfaethedig yn ormodol	Derbyn	Dylid cyfeirio at y ffaith fod y safle yn nwylo dau berchennog gwahanol, a dylid pennu methodoleg sy'n esbonio sut gellid cyflawni cynllun o ansawdd da e.e. pwyntiau mynediad, cynllun, gogwydd, tai fforddiadwy.
	Llwybrau troed	Nid oes unrhyw llwybrau drwy'r safle, a byddai perchenogaeth y tir yn atal creu rhai newydd.	Derbyn	Nid oes unrhyw llwybrau troed drwy'r safle ar hyn o bryd sy'n cysylltu â chysylltiadau presennol, ond dylai'r datblygwr archwilio'r posibilrwydd o ddarparu un. Gall fod na fydd modd darparu llwybr troed priodol a dylid newid y briff datblygu i adlewyrchu hyn. Dylid sicrhau bod llwybrau troed ar hyd blaen y safle wedi'u cysylltu â llwybrau troed presennol.
	Tai fforddiadwy	Mae'n bwysig cydnabod fod y safle yn nwylo 2 berchennog, a byddai eu cynnig ar gyfer 24 o unedau 2 lawr a fyddai'n golygu nad oes unrhyw ofyniad ar gyfer tai fforddiadwy	Ddim yn derbyn	Bydd y dyraniad cyfan yn cael ei ystyried er gwaethaf y ddwy berchenogaeth wahanol. Os daw ceisiadau ar wahân i mewn, yna dylai pob un ohonynt gael cyfran o dai fforddiadwy. Fel arall, gellid cyflwyno dau gais llai yn creu oddeutu 45-50 uned heb unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy o gwbl.

Sefylliad	Mater	Sylw	Ymateb rhesymedig	Penderfyniad a cham gweithredu
	Mannau agored cyhoeddus / cyfraniad addysgol	Dylai unrhyw ofynion fod yn unol â pholisi ac arweiniad mabwysiedig, nid rhai drafft. Ar gyfer manau agored cyhoeddus mae cyfraniad oddi ar y safle'n fwy priodol o ystyried y safle. Dylid dileu'r cyfeiriad at randiroedd.	Derbyn yn rhannol	i. Derbyn y dylid ei ddiweddarau i adlewyrchu'r cynllun mabwysiedig.
	Perchenogaeth y safle	Nid oes unrhyw gyfeiriad at y ffaith fod y safle yn nwylo dau berchennog ar wahân, a'i fod felly'n debygol o gael ei ddatblygu gan ddau barti gwahanol ar ddwy adeg wahanol.	Derbyn	Dylid cyfeirio at y ffaith fod y safle yn nwylo dau berchennog gwahanol, a dylid pennu methodoleg sy'n esbonio sut gellid cyflawni cynllun o ansawdd da e.e. pwyntiau mynediad, cynllun, gogwydd, tai fforddiadwy.

Sefydliad	Mater	Sylw	Ymateb rhesymedig	Penderfyniad a cham gweithredu
Stuart Milne Homes	Bwnd tirlunio	Adeiladwyd y bwnd i ateb diben nad yw'n bodoli bellach	Derbyn	<p>Roedd y bwnd tirluniedig yn codi dau fater, sef diogelu amwynder yn gyntaf, a chadw nodwedd bywyd gwyllt a man gwyrdd yn ail.</p> <p>Roedd y bwnd tirluniedig yn diogelu amwynder i'r trigolion pan oedd y safle'n cael ei ddefnyddio fel amgaefa adeiladu. Wrth ddot â'r dyraniad tai ymlaen ar y safle, ystyrir nad oes angen cadw'r bwnd yn ei gyfanrwydd gan nad oes unrhyw wrthdaro amwynder cynhenid rhwng y datblygiad tai presennol a'r datblygiad arfaethedig, yn amodol ar sicrhau pellteroedd gwahanu boddhaol ac ati.</p> <p>I'r de o'r safle mae gan y tai ar Rhodfa Larne erddi cefn rhyw 26m o hyd, ac mae ganddynt arwynebedd o ryw 240 o fetrau sgwâr sydd gryn dipyn yn fwy na'r gofod rhagnodedig o 70 o fetrau sgwâr ar gyfer gardd breifat i anheddiad 3 gwely yn ei Arweiniad Cynllunio Lleol Lle o Gwrmpas Anheddau.</p> <p>Mae'r anheddau i'r gorllewin o'r safle ar Ffordd Simonstone yn agos at ffin y safle. Er eu bod wedi'u lleoli a'u dylunio fel bod eu hystlysluniau'n wynebu'r safle, mae angen sicrhau pellterau gwahanu addas ac amwynder cysylltiedig, naill ai trwy gadw rhan o'r bwnd neu drwy ehangu'u plotiau i mewn i'r safle.</p> <p>Mae'n glir, o gofio bod amser wedi mynd heibio, fod y bwnd tirluniedig wedi datblygu o ran y llystyfiant ac mae bellach yn ffurfio estyniad i'r byffer tirluniedig strategol presennol ar hyd ymyl ddwyreiniol yr eiddo ar Rhodfa Larne. Mewn ardal sydd fel arall yn un adeiledig, mae'r bwnd tirluniedig yn lliniaru'r effaith weledol ac yn cyflawni swyddogaeth coridor gwyrdd. Gan nad oes yma unrhyw rywogaethau a warchodir, ystyrir bod yna le i symud y bwnd cyfan, neu ran ohono o leiaf. Fodd bynnag, o gofio bod cwifer na ellir adeiladu arno yn rhedeg ar hyd blaen y safle, dylid darparu coridor gwyrdd neu fyffer newydd ar hyd blaen y safle. Bydd y nodwedd hon yn sicrhau parhad y coridor gwyrdd presennol, ac eithrio bwlch bach i gerbydau fynd drwyddo, a gellir ei barhau i mewn i'r safle cyfagos. Gellir dylunio'r coridor gwyrdd fel ei fod hefyd yn nodwedd lleihau sŵn rhwng y tai a'r parc manwerthu, a hefyd yn nodwedd cadwraeth natur a nodwedd hamdden.</p>

Atodiad iii) Rhestr wirio

Ffyrdd A Parcio	
Mynediad	
Cysylltiadau i gerddwyr / beicwyr	
Trafnidiaeth gyhoeddus	
Mesurau arafu traffig	
Safonau Parcio	
Mynediad i'r Gwasanaethau Brys	
Tirlunio	
Cynllun manwl	
Defnyddio rhywogaethau brodorol neu rywogaethau sy'n gallu gwrthsefyll sychder yn bennaf	
Cytundeb cynnal a chadw	
Darparu / ariannu man agored	
Dylunio	
TAN12 Dyluniad	
Datblygu cynaliadwy	
Preifatrwydd ac amwynderc	
Dyluniad solar goddefol a chynllun y safle	
Mesurau lliniaru sŵn	
Diogeledd a diogelwch cymunedol	
Draenio	
Uwchraddio'r system	
Systemau dŵr wyneb ar wahân	
Systemau Draenio Cynaliadwy - gan gynnwys palmant athraidd a thanciau gwanhau	
Ffitiadau sy'n defnyddio ond ychydig o ddŵr	
Arbedd ynni	
Cyfeiriadedd a dyluniad solar goddefol	
Effeithlonrwydd ynni	
Deunyddiau cynaliadwy	
Asesiad y Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy	
Ynni adnewyddadwy	

Os hoffech gopi o'r cyhoeddiad hwn yn eich iaith eich hun neu ar fformat arall, fel print bras, braille neu ar dâp sain, ffoniwch yr 01352 703212