



Brîff Datblygu

ar gyfer tai ar y Tir oddi ar Ffordd Eldon, Sychdyn

Mabwysiadwyd fel canllawiau
cynllunio atodol ar 17
Gorffennaf 2012



Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru (LIC) bu'r brîff yn destun cynnig a basiwyd gan y Cyngor ac fe'i mabwysiadwyd yn ffurfiol fel Canllawiau Cynllunio Atodol ar 17eg Gorffennaf 2012. Bu'r ddogfen yn destun proses ymgynghori cyhoeddus 6 wythnos o hyd dros gyfnod rhwng 24ain Hydref a 5ed Rhagfyr 2011.

Mae'r sylwadau a dderbyniwyd a sut y mae'r brîff wedi'i ddiwygio i gymryd y materion a godwyd i ystyriaeth wedi'u crynhoi yn y ddogfen Ymatebion i'r Brîff Datblygu sydd i'w chael yn Atodiad 4).

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

Cynnwys

1 Pwrpas y Briff	2
2 Disgrifiad o'r Safle	2
3 Statws y Briff	2
4 Hanes a Chyd-destun o ran Cynllunio	6
5 Polisiâu a Chanllawiau Perthnasol y Cynllun Datblygu	7
6 Dadansoddi'r Safle a Gofynion Cynllunio	8
6.1 Lleoliad a chymeriad y dirwedd	9
6.2 Cynllun a dyluniad y cyd-destun lleol	9
6.3 Dwysedd	9
6.4 Deunyddiau	9
6.5 Datblygu cynaliadwy	10
6.6 Ymdeimlad o le	11
6.7 Datganiad dylunio a mynediad	11
6.8 Mynediad i'r priffyrdd	11
6.9 Parcio	12
6.10 Seilwaith gwasanaethau	12
6.11 Gofyniad o ran tai fforddiadwy	12
6.12 Materion archeolegol	13
6.13 Gofynion o ran mannau agored cyhoeddus	13
6.14 Bioamrywiaeth	13
6.15 Cyfraniadau at addysg	14
6.16 Materion yn ymwneud â thir halogedig	14
7 Gofynion Cynllunio	15
8 Gwybodaeth Bellach	15
Atodiadau	16

1 | Pwrpas y Brîff

Amcan y brîff yw sicrhau datblygiad o ansawdd uchel drwy ddarparu cyngor clir i ddarpar ymgeiswyr ynghylch gofynion a disgwyliadau'r Cyngor yng nghyswllt y safle hwn oddi ar Ffordd Eldon, Sychdyn. Mae'r safle wedi'i adnabod fel yr Hen Waith Trin Carthion drwy gydol proses y Cynllun Datblygu Unedol a chaiff ei adnabod wrth yr enw hwnnw yn y CDU mabwysiedig hefyd, ond teimlir bellach bod yr enw'n amhriodol gan fod olion defnydd blaenorol y safle wedi ymdoddi i'r dirwedd naturiol erbyn hyn. Bydd y brîff yn nodi'r cyfleoedd a'r cyfyngiadau posibl sydd ar y safle ac o'i amgylch, a bydd yn awgrymu atebion er mwyn hwyluso datblygiad cynaliadwy priodol.

Nod y brîff yw hybu'r broses o ddatblygu'r safle â chymysgedd o dai fforddiadwy a thai y caiff eu gwerth ei bennu gan y farchnad, er mwyn nodi'r dull datblygu mwyaf priodol.

2 | Disgrifiad o'r Safle

Mae'r safle yn 1.9 hectar o faint ac mae ar gyrion gogleddol anheddiad Sychdyn. Mae'r tir yn wastad ar y cyfan, ac fe'i defnyddir at ddibenion amaethyddol. Ychydig o olion sy'n weddill o'i ddefnydd blaenorol fel gwaith trin carthion - dim ond ffens ddolennog mewn cyflwr gwael y mae mieri wedi tyfu'n wyllt iawn drosti, a rhes o goed conwydd tal.

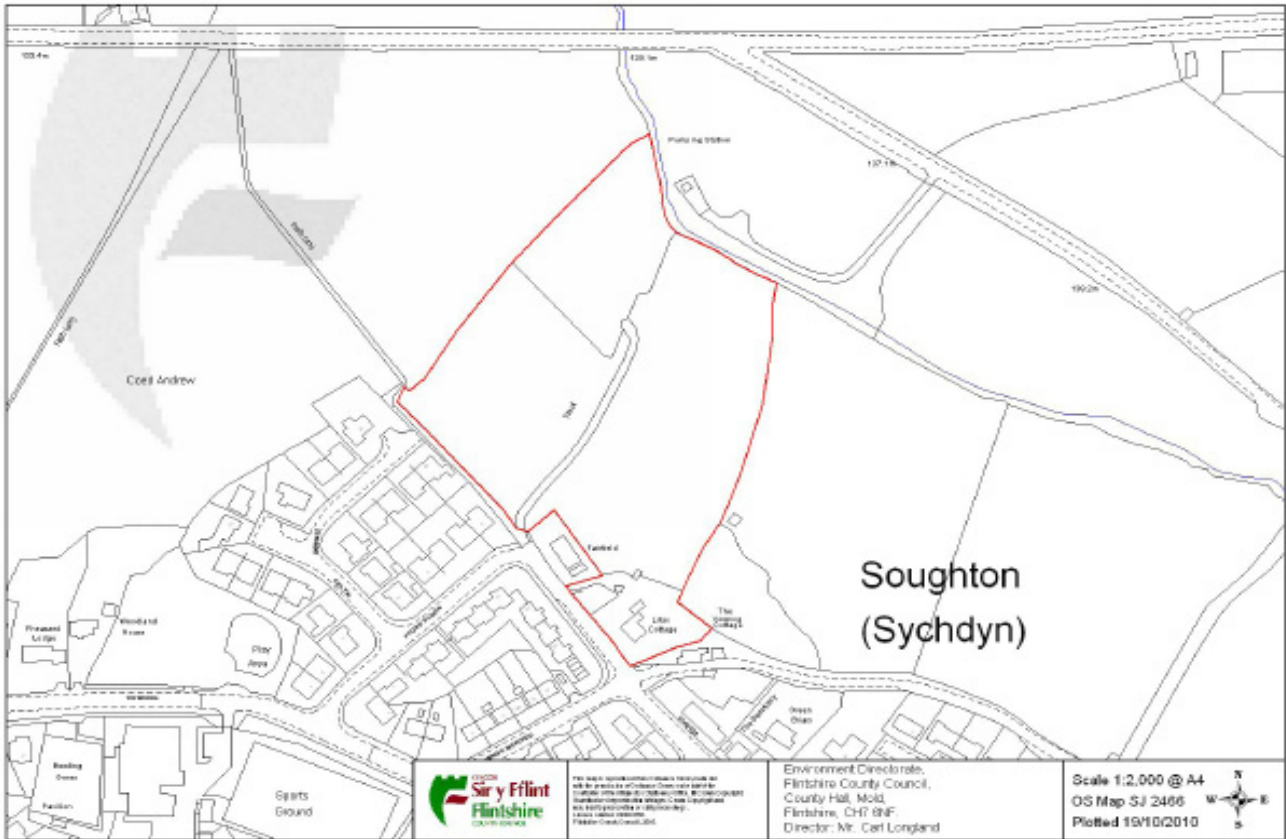
Mae gwrychoedd aeddfed yn amgylchynu'r safle tua'r gogledd, y dwyrain a'r gorllewin, a cheir caeau agored y tu hwnt iddynt. Mae cwrs dŵr bach yn rhedeg ar hyd y ffin ogleddol. Mae llwybr cyhoeddus sy'n rhan o Lwybr Treftadaeth Llwybr Clawdd Wat yn rhedeg ar hyd ymyl ddeheuol y safle. Mae byngalos a bythynnod hŷn ar hyd ymyl ddeheuol y safle, ac mae Lilac Cottage wedi'i gynnwys yn y safle. Ar hyn o bryd, gall cerbydau fynd i mewn i'r safle o Ffordd Eldon rhwng Rhif 6, Ffordd Eldon a Fairfield.

3 | Statws y Brîff

Mae'r Cyngor wedi ysgrifennu'r brîff hwn ac wedi ymgynghori'n eang ag adrannau mewnol perthnasol megis yr Adran Briffyrdd, yr Adran Rheoli Llygredd, yr Adran Fioamrywiaeth, yr Uned Chwarae a'r Adran Addysg. Mae wedi ymgynghori â sefydliadau allanol hefyd megis Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys, Cyngor Cefn Gwlad Cymru a Dŷr Cymru.

Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r brîff wedi bod yn destun cynnig a basiwyd gan y Cyngor ac wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, a dylid rhoi cryn bwys arno felly fel ystyriaeth gynllunio berthnasol. Mae'r sylwadau a gafwyd a'r modd y cafodd y brîff ei ddiwygio i ystyried y materion a godwyd wedi'u crynhoi yn y ddogfen Sylwadau ac Ymatebion a welir yn Atodiad 4.

A)



Map 1 Maint ardal y briff cynllunio

B)



Llun o'r awyr

C)



Yr olygfa ar hyd llwybr troed y ffin ddeheuol yn edrych tua'r de ar hyd llinell Clawdd Wat.

D)



Yr olygfa o'r safle o lwybr troed y ffin ddeheuol yn edrych tua'r gogledd.

E)



Yr olygfa o'r safle o lwybr troed y ffin ddeheuol yn edrych tua'r gogledd-orllewin.

F)



Yr olygfa o lwybr troed y ffin ddeheuol ar draws y safle yn edrych tua'r de-ddwyrain.

G)



Yr olygfa o'r llwybr troed yn edrych tua'r de-orllewin at Rif 23, Ffordd Celyn.

4 | Hanes a Chyd-destun o ran Cynllunio

Anheddiad categori B yw Sychdyn yn y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) sy'n golygu lefel twf ddangosol o 8 -15% dros gyfnod y Cynllun (2000 i 2015). Yn dilyn ymchwiliad y CDU argymhellodd yr arolygydd y dylid cadw'r safle hwn fel dyraniad yn y Cynllun, ac roedd yn teimlo bod lefel twf o 11% ers dyddiad sylfaenol y Cynllun (2000) yn dderbyniol. Ystyrir bod Sychdyn yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygiadau newydd am ei fod yn agos at ardaloedd cyflogaeth ac am fod ganddo gysylltiadau da o ran trafnidiaeth gyhoeddus ac ystod dda o gyfleusterau lleol.

Mae'r briff datblygu hwn wedi'i lunio i ategu'r dyraniad tai yn y CDU, a chaiff ei fabwysiadu ochr yn ochr â'r Cynllun fel Canllaw Cynllunio Atodol. Teimlwyd bod natur sensitif y safle oherwydd gweddillion archeolegol Clawdd Wat sy'n bwysig yn lleol, a'r cyfyngiadau ychwanegol ar y safle sy'n arwain at ofyniad i adeiladu'n unol â lefel briodol o ddwysedd, yn golygu y byddai'n ddoeth cael briff datblygu.

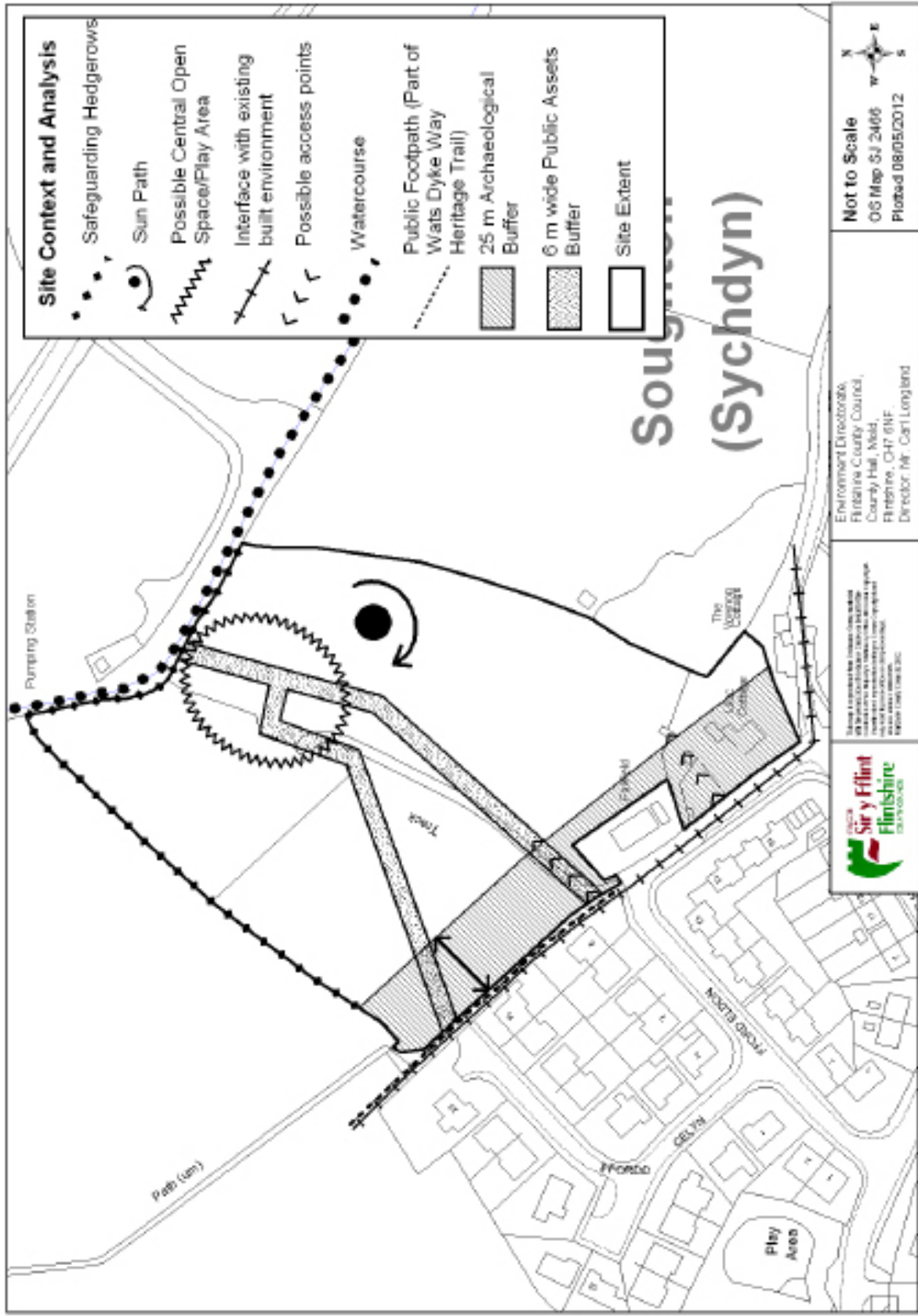
O safbwynt hanes y safle o ran cynllunio, ni chafwyd erioed unrhyw geisiadau cynllunio ar gyfer y safle. Er bod y safle yn y gorffennol yn cynnwys gwaith trin carthion yng nghornel ogledd-orllewinol y cae, mae'r gwaith hwnnw wedi tyfu'n wyllt erbyn hyn a'r cyfan sy'n weddill ohono yw ffens ddolennog a gwrych o goed conwydd sydd wedi tyfu'n wyllt. O ystyried defnydd blaenorol y tir, bydd angen cynnal arolygon tir halogedig yn rhan o unrhyw gais cynllunio.

Perchnogaeth. Deellir bod y rhan fwyaf o'r safle yn eiddo i un perchennog, ar wahân i gwrtil Lilac Cottage a thir yr hen waith trin carhion sy'n dal yn eiddo i Dŵr Cymru. Deellir hefyd bod darpariaeth ar gael i ddefnyddio rhan o ardd ffrynt Rhif 6, Ffordd Eldon i hwyluso mynediad i'r safle.

Dynodiadau Ffurfiol. Nid oes unrhyw ddynodiadau ffurfiol o ran bywyd gwyllt ar y safle. Fodd bynnag, mae Clawdd Wat sy'n safle pwysig o ddiddordeb archeolegol lleol yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle. Er nad yw llinell Clawdd Wat wedi'i dynodi'n ffurfiol yn Heneb Gofrestredig, bydd angen sicrhau bod llinell y Clawdd yn cael ei gwarchod. Rhoddir sylw llawn i'r mater hwn ym mharagraff 6.12 y briff.

5 | Polisiâu a Chanllawiau Perthnasol y Cynllun Datblygu

Rhoddir ystyriaeth i ganllawiau cenedlaethol, sef Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol. Y cynllun datblygu perthnasol yw Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint a fabwysiadwyd ar 28 Medi 2011. Ceir canllawiau lleol eraill ar ffurf Nodiadau Canllaw Cynllunio Lleol. Mae'r rhain yn cael eu hadolygu ar hyn o bryd gyda'r bwriad o'u mabwysiadu fel Canllawiau Cynllunio Atodol yn y dyfodol agos. Mae polisiâu'r CDU i'w gweld yn Atodiad 1, a cheir rhestr o Nodiadau Canllaw Cynllunio Lleol yn Atodiad 2.



6 | Dadansoddi'r Safle a Gofynion Cynllunio

(Gweler y diagram Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle)

6.1 | Lleoliad a chymeriad y dirwedd

Mae'r safle mewn mosäig o gaeau bach ar gyrion gogleddol yr anheddiad. Bydd angen cynllun tirlunio sydd wedi'i lunio'n ofalus ar gyfer y safle er mwyn sicrhau bod y gwrychoedd ar hyd y ffiniau gogleddol yn cael eu gwarchod, fel y nodir yng Nghynllun Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle, ac er mwyn atgyfnerthu'r gwrych ar hyd y ffin ddwyreiniol. Dylid cydymffurfio â gofynion polisi D3 Tirlunio. Dylai manylion y gwaith tirlunio annog bioamrywiaeth, diogelu llinell Clawdd Wat a chynnig cysylltiadau priodol drwy'r datblygiad o'r anheddiad presennol i'r llwybrau troed a'r ardaloedd cyfagos o gefn gwlad.

6.2 | Cynllun a dyluniad y cyd-destun lleol

Dylai'r datblygiad geisio creu cynllun sy'n edrych tuag allan yn lle canolbwyntio arno'i hun, er mwyn iddo gael ei integreiddio o safbwynt gweledol, ymarferol a ffisegol yn ffurf adeiledig bresennol y pentref. O ran trwch, maint a chymeriad, dylai'r cynllun adlewyrchu'r ardal gyfagos sy'n gymysgedd o anheddau unllawr a deulawr y mae gan bob un ohonynt eu gardd gefn eu hunain ac y mae gan lawer ohonynt eu lle parcio eu hunain. Mae cymysgedd da o wahanol fathau o dai yn Sychdyn, a cheir amrywiaeth o fyngalos a thai deulawr mawr a bach sydd ynghlwm wrth ei gilydd ac sydd ar wahân i'w gilydd.

Byngalos sy'n amgylchynu'r safle gan mwyaf, felly gallai fod yn briodol defnyddio'r math hwn o annedd yn rhan ddeheuol y safle, sydd agosaf at y pentref presennol. Gallai'r byngalos hyn gynnwys elfen fforddiadwy'r cynllun hefyd, fel yr eglurir yn nes ymlaen. Dylid sicrhau cymysgedd rhesymol o wahanol fathau o dai o wahanol faint er mwyn darparu ar gyfer ystod o anghenion o ran tai.

Mae'r Cynllun Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle yn dangos y cyfyngiadau a fydd yn llywio'r gwaith o ddatblygu'r safle. Ni cheir adeiladu yn y glustogfa archeolegol 25m nac o fewn 3m i'r system ddraenio ar y safle. Gallai lleoliad canolog ar gyfer yr ardal chwarae fod yn ganolbwynt ar gyfer cynllun y datblygiad. Bydd angen i'r Datganiad Dylunio a Mynediad / Datganiad Cynllunio gyflwyno dadansoddiad cyd destunol cadarn o'r safle, o'r hyn sydd o'i amgylch ac o'r cyfyngiadau, a dangos y prosesau a'r opsiynau a ystyriwyd wrth lunio cynnig datblygu.

6.3 | Dwysedd

Mae'n amlwg y bydd cyfyngiadau'r safle, fel y dangosir yng nghynllun dadansoddi'r safle, a'r gofynion ynghylch tai fforddiadwy a mannau agored yn effeithio ar nifer derfynol y tai. Mae'r ardal net y gellir ei datblygu'n cyfateb i oddeutu 1.3 hectar, o ystyried yr angen i warchod nodweddion archeolegol, y system ddraenio a gwrychoedd a'r angen i ddarparu mannau agored cyhoeddus. Gan ddefnyddio hynny fel canllaw, byddai datblygiad dwysedd isel o 25 annedd yr hectar yn arwain at 33 annedd a byddai cyfartaledd dwysedd o 30 annedd yr hectar yn arwain at 39 annedd. Nid yw'r Cyngor yn credu ei bod yn briodol mynd y tu hwnt i'r lefelau hyn, o ystyried amgylchiadau'r safle.

6.4 | Deunyddiau

I sicrhau na fydd y datblygiad newydd yn tynnu oddi ar yr amgylchedd lleol, dylid defnyddio deunyddiau adeiladu lleol a thraddodiadol i adlewyrchu cymeriad presennol Sychdyn. O ran y deunyddiau lleol a welir yn y pentref, mae'r tai hŷn o frics coch â thoeau llechi fel rheol, a cheir rhai adeiladau cerrig â thoeau llechi. Mae anheddau mwy modern hefyd wedi'u hadeiladu o frics neu

wedi'u rendro, a cheir cymysgedd o doeau llechi a thoeau teils llwyd.

Gall manylion syml ar adeiladau wneud gwahaniaeth mawr i'w golwg a'r modd y mae datblygiad yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i amgylch. Gall patrymau brics syml ychwanegu at gymeriad annedd drwy adlewyrchu cymeriad traddodiadol yr ardal, ond dylid osgoi patrymau ffyslyd neu gymhleth. Mae ffotograffau o dai yn y pentref (yn Atodiad 3) yn dangos y deunyddiau a'r nodweddion hyn, megis portshys a garejis sydd â thoeau ar oleddf. Mae patrymau o amgylch drysau a ffenestri'n nodwedd bwysig o ran dylunio, er enghraifft gwelir linteli a siliau ffenestri o gerrig yn aml mewn eiddo hŷn yn Sychdyn. Gall dulliau pendant o bennu terfynau, megis codi waliau, ffensys a gatiau, fod yn ddefnyddiol hefyd i'w gwneud yn haws adnabod tai ac i helpu i ddiffinio ardaloedd preifat / cyhoeddus. Bydd yr arfer o ddefnyddio deunyddiau rhad-ar-ynni a chynaliadwy nad oes angen llawer o waith cynnal a chadw arnynt yn cael ei annog pryd bynnag y bo hynny'n ymarferol.

6.5 | Datblygu cynaliadwy

Dylai'r gwaith o ddatblygu cynllun y safle adlewyrchu egwyddorion datblygu cynaliadwy a chynnwys gwaith tirlunio priodol. Dylai pob datblygiad geisio arbed adnoddau naturiol, defnyddio ynni'n effeithlon a lleihau llygredd. Bydd gofyn i'r anheddau o leiaf fodloni gofynion Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy, fel y mae mewn canllawiau cenedlaethol presennol. Fodd bynnag, dylai datblygwyr anelu at lefel uwch a dylent nodi bod Llywodraeth Cymru yn bwriadu gofyn am lefelau uwch yn y dyfodol, ac y gallai fod yn ofynnol cyrraedd Lefel 4 y Cod neu lefel uwch na hynny erbyn i gais gael ei gyflwyno.

O ran datblygu cynaliadwy, dylid ystyried y canlynol: yr hinsawdd, ynni, adnoddau, bioamrywiaeth a'r gymuned. Bydd angen datganiad cynaliadwyedd yn rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad, sy'n egluro sut y mae egwyddorion datblygu cynaliadwy wedi'u cynnwys o'r dechrau.

Ystyriaethau solar

Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn wynebu'r de yn gyffredinol, ac felly gall fanteisio ar y pelydriad solar sydd ar gael yn yr adeiladau arfaethedig. Oherwydd hynny dylid dylunio'r adeiladau fel eu bod yn manteisio ar y pelydriad solar sydd ar gael, er mwyn cynyddu'r gwres a geir. Mae gwres solar goddefol yn ystyriaeth bwysig ar gyfer cynllun unrhyw ddatblygiad tai newydd, er mwyn manteisio ar y golau haul sydd ar gael. Bydd hynny'n arwain at dai cynnes a heulog ac at lai o ddefnydd o ynni, ac felly at filiau tanwydd is hefyd, a fydd yn gwneud y cartrefi'n fwy deniadol i brynwyr. Ar y safle hwn, er mwyn manteisio ar belydriad solar, dylid gosod anheddau unllawr ar ochr ddeheuol y safle fel na chaiff cysgod ei daflu ar anheddau eraill. Cyn belled ag sy'n bosibl, dylid lleoli tai ar hyd ffordd sy'n mynd o'r dwyrain i gyfeiriad y gorllewin fel y gallant fanteisio ar 'lwybr yr haul' (fel y dangosir ar y diagram dadansoddi'r safle). Yn ogystal, dylid lleoli unrhyw waith datblygu dwysedd uwch o amgylch y mannau agored a ddarperir, er mwyn gadael i ddigon o olau haul gyrraedd yr anheddau.

Ynni

Yr hyn y dylid ei ystyried yn gyntaf yw lleihau'r defnydd a wneir o ynni, ac yna ystyried sut y gellir defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy i ddarparu'r ynni sy'n ofynnol. Dylid cael cymaint o ynni ag sy'n bosibl o ffynonellau adnewyddadwy, ac ni ddylid diystyru defnyddio rhyw fath o system wresogi gymunedol neu gynllun gwres a phŷer cyfunedig.

Disgwylir i ddatblygwyr edrych yn fanwl ar y ffordd fwyaf addas o ymgorffori ynni adnewyddadwy ar y safle hwn, a disgwylir iddynt fod yn ymwybodol o'r ffaith y gallai addasrwydd gwahanol dechnolegau ynni adnewyddadwy amrywio ar draws y safle ac y gallai mwy nag un math o ddarpariaeth ynni

adnewyddadwy fod yn briodol. Drwy Bolisi EWP 3 Ynni Adnewyddadwy mewn Datblygiadau Newydd, mae'r Cyngor yn mynnu bod allyriadau carbon a ragwelir yn cael eu lleihau 10% drwy fesurau'n ymwneud ag ynni adnewyddadwy mewn datblygiadau mawr newydd.

6.6 | Ymdeimlad o le

Mae sicrhau 'ymdeimlad o le' yn bwysig o safbwynt adlewyrchu'r agweddau gorau ar batrymau cynllunio brodorol yn yr ardal yn hytrach na pharhau i greu datblygiadau tai cyffredin. Disgwylir i bob datblygiad newydd gydymffurfio â pholisi GEN1 Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu, D1 Ansawdd y Dylunio, Lleoliad a Chynllun, a D2 Dylunio. Yn ogystal, dylai datblygiadau newydd ystyried unrhyw ganllawiau newydd a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru sy'n ymwneud â strydoedd preswyl, tai a dylunio, a dylent gael eu dylunio at ddiben sicrhau diogelwch a chreu amgylcheddau mwy diogel a mwy cynhwysol.

6.7 | Datganiad dylunio a mynediad

Bydd angen datganiad dylunio a mynediad i gyd-fynd â'r datblygiad. Rhaid iddo ddangos yn glir sut y mae'r datblygiad wedi ystyried y briff datblygu hwn, a dylai egluro sut y mae'r dyluniad wedi'i greu'n benodol ar gyfer y datblygiad hwn. Dylai'r datganiad ddangos sut y mae'r dyluniad cyffredinol yn adlewyrchu'r agweddau gorau ar ffurf drefol yr anheddiad. Dylid dilyn yn agos y cyngor a geir yn TAN 12 "Dylunio".

6.8 | Mynediad i'r priffyrdd

Mae'r Pennaeth Asedau a Chludiant wedi nodi bod y traffig sy'n gysylltiedig â datblygiad o'r maint hwn yn annhebygol o gael unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Er hynny, dylai datganiad trafndiaeth fod yn rhan o unrhyw gais cynllunio er mwyn gallu dangos unrhyw effeithiau. Dylid ystyried cynnwys archwiliad o'r cyfleoedd i gerdded, beicio a defnyddio gwasanaethau bws lleol yn y datganiad trafndiaeth. Yn ogystal, dylai cynllun mewnol y safle annog pobl i gerdded a beicio, gan ddilyn y cyfarwyddyd a geir yn TAN 12 a'r Llawlyfr Strydoedd.

Mae llwybr troed cyhoeddus (Llwybr Troed Rhif 33 sy'n rhan o Lwybr Treftadaeth Llwybr Clawdd Wat) yn rhedeg ar hyd ffin dde-orllewinol y safle, a bydd angen ei warchod mewn unrhyw ddatblygiad. Dylai'r llwybr troed barhau'n gyswllt diogel a deniadol ag ardaloedd o gefn gwlad agored.

Cafodd mynedfa dderbyniol i'r safle o Ffordd Eldon ei sefydlu yn rhan o argymhellion yr arolygydd. Mae'r trefniant hwn ar gyfer darparu mynediad wedi golygu bod angen caffael tir trydydd parti, gan gynnwys rhan o ardd Rhif 6, Ffordd Eldon.

Gellid ystyried mynedfa amgen hefyd o'r rhan o Ffordd Eldon nad yw wedi'i mabwysiadu, o'r man lle mae Lilac Cottage ar hyn o bryd. Mae'r man hwn o fewn ffin y safle, ac o ystyried ei fod hefyd yn arwain yn uniongyrchol at Ffordd Eldon gallai fod yn opsiwn posibl ar gyfer creu mynedfa, er y byddai angen caffael tir sy'n eiddo i drydydd parti unwaith eto.

Ystyriwyd creu mynedfa i'r safle drwy Ffordd Celyn, ond gwrthodwyd y cynnig am fod gan hynny oblygiadau ar gyfer gweddillion archeolegol Clawdd Wat. Mae'r ffaith bod llinell Clawdd Wat eisoes wedi'i thorri wrth adeiladu Lilac Cottage a Fairfield yn golygu bod Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys yn ffafrio mynedfeydd o Ffordd Eldon. Byddai mynedfa o Ffordd Celyn yn golygu torri drwy weddillion Clawdd Wat unwaith eto, ac mae felly'n annerbyniol. Dylid gwneud pob ymdrech i sicrhau

bod y safle mor hygyrch ag sy'n bosibl i ystod eang o ddarpar ddefnyddwyr, gan gynnwys y sawl sydd ag anabledau synhwyraidd neu gorfforol.

6.9 | Parcio

Ceir canllawiau ynghylch y gofynion o ran parcio preswyl yn Nodyn Canllaw Cynllunio Lleol 11 Cyngor Sir y Fflint. Er bod gan y safle gysylltiadau da o ran trafndiaeth gyhoeddus a'i fod o fewn pellter cerdded a beicio i gyfleusterau lleol, bydd angen o hyd darparu lleoedd parcio ceir. Dylai'r cynllun ddarparu nifer briodol o leoedd parcio o fewn cwrtil anheddau, yn unol â'r safonau parcio ceir a fabwysiadwyd gan y Cyngor. Mae'r lefelau uchaf fel a ganlyn:

Maint y tŷ	Nifer y lleoedd parcio
Tŷ 1 ystafell wely	1.5 lle parcio car i bob uned
Tŷ 2 ystafell wely	2 le parcio car i bob uned
Tŷ 3 ystafell wely	2 le parcio car i bob uned
Tŷ >3 ystafell wely	3 lle parcio car i bob uned
Fflatiau	1 lle parcio car i bob uned + 1 lle parcio car i bob 2 uned ar gyfer ymwelwyr
Anheddau i bobl hŷn/anheddau neu fflatiau ymddeol	1 lle parcio car i bob uned + 1 lle parcio car i bob 3 uned ar gyfer ymwelwyr

6.10 | Seilwaith gwasanaethau

Mae Dŵr Cymru wedi nodi y gellir cysylltu'r safle â system garthffosiaeth sy'n bodoli eisoes, ac mae hefyd yn annog y defnydd o Systemau Draenio Cynaliadwy ar gyfer dŵr wyneb ffo. Mae'n berthnasol nodi hefyd na chaniateir adeiladu o fewn 3m i'r asedau cyhoeddus neu'r carthffosydd sydd yn ardal y datblygiad. Dangosir eu lleoliad yng Nghynllun Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle.

O ran trin carthion, byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff presennol, ond bwriedir cwblhau gwelliannau erbyn 31 Mawrth 2014. Gellir sicrhau bod cyflenwad dŵr ar gael o Lwybr Clawdd Wat.

6.11 | Gofyniad o ran tai fforddiadwy

Mae angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y dylid ei hystyried yn briodol wrth baratoi ceisiadau cynllunio. Yn CDU Sir y Fflint, mae polisi HSG10 yn mynnu y dylai 30% o bob datblygiad sy'n cynnwys 25 annedd neu fwy, neu bob safle sy'n 1 hectar neu fwy, ddarparu tai fforddiadwy. Dylai tai fforddiadwy gael eu lleoli ar y safle a dylid eu gwasgaru ar draws y datblygiad yn hytrach na'u lleoli mewn un grŵp penodol. Pan fo'n bosibl, dylai'r ddarpariaeth fforddiadwy adlewyrchu'r prif fath o angen yn yr ardal. Bydd gofyn i unrhyw gynigion sy'n rhannu'r safle a ddyrannwyd yn ddarnau llai, sy'n golygu ei fod yn disgyn islaw'r trothwyau a nodwyd, ddarparu tai fforddiadwy ar sail pro rata.

Yn y gymuned, ceir angen cydnabyddedig am fyngalos 2 ystafell wely er mwyn i bobl leol symud i eiddo llai o faint. Mae Swyddog Strategaeth Dai'r Cyngor wedi nodi nifer o opsiynau ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar y safle, ond bydd hynny'n dibynnu ar gyfanswm y tai a fydd yn rhan o unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol a bydd yn dibynnu ar asesiad cyfredol o angen am dai yn y gymuned ar y pryd. Yn fyr, gallai'r opsiynau gynnwys y canlynol:

i) gallai'r datblygwr ddarparu nifer benodol o fyngalos 2 ystafell wely (cyn belled â bod tystiolaeth o'r angen hwn ar gael adeg y cais cynllunio) i'w gwerthu yn unol â'u gwerth ar y farchnad i bobl sydd am symud i eiddo llai o faint (ond nid yw'r ffigur hwn yn debygol o fod yn 30% gan fod byngalos yn defnyddio mwy o dir ac yn fwy drud i'w hadeiladu yn gyffredinol). Byddai pridiant tir mewn grym i sicrhau bod 30% o'r cynnydd o ran cyfalaf yn cael ei dalu i'r Cyngor os caiff eiddo ei werthu wedyn am fwy na'r pris gwerthu cychwynnol.

ii) gallai'r datblygwr roi nifer benodol o anheddau (byngalos cyn belled â bod tystiolaeth ar gael o'r angen hwn adeg y cais cynllunio) i Gyngor Sir y Fflint a fydd yn berchen arnynt yn barhaus er mwyn cynnig cartrefi i ymgeiswyr sydd ar y gofrestr tai fforddiadwy a'r gofrestr tai cymdeithasol,

iii) gellir darparu'r 30% o anheddau'n gyfan gwbl ar sail ecwiti a rennir, gyda Chyngor Sir y Fflint yn meddu ar 30% o'r cyfalaf.

6.12 | Materion archeolegol

Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys yn argymhell y dylid darparu clustogfa o dir na chaiff ei ddatblygu sydd tua 25m o led o ffin ddeheuol y safle, er mwyn gwarchod gweddillion Clawdd Wat islaw'r wyneb a gwarchod llinell flaenorol y Clawdd. Mae Cynllun Dadansoddi'r Safle yn dangos maint y coridor diogelu arfaethedig, ac mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys yn awgrymu y dylid gadael yr ardal na ddatblygir fel ardal o laswellt neu lawnt agored, heb unrhyw dirlunio caled nac anghydnaws, ac y dylid cynnal arolwg archeolegol llawn ar y rhan o'r coridor a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae hwn yn ofyniad pwysig ar gyfer y safle gan ei fod yn cyfyngu ar y tir y gellir ei ddatblygu, ac mae'n darparu clustogfa i'r tai sy'n bodoli eisoes.

Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys hefyd yn awgrymu y dylid cynnal arolwg archeolegol llawn o'r llwybr mynediad posibl rhwng Fairfield a Lilac Cottage gan fod y llwybr hwn yn croesi gweddillion Clawdd Wat yn uniongyrchol. Efallai nad yw Clawdd Wat yn Heneb Gofrestredig yng nghyffiniau'r safle, ond mae'n bwysig yn lleol a rhaid i unrhyw ddatblygiad ystyried hynny.

Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys hefyd yn awgrymu y gallai fod cyfle i ddarparu panel dehongli ar y safle sy'n dangos y gwaith o ailadeiladu Clawdd Wat ac sy'n egluro ei darddiad a'i ddefnydd yn y dirwedd ehangach, ac mae hynny'n rhywbeth y bydd y Cyngor yn ceisio ei drafod â'r datblygwr.

6.13 | Gofynion o ran mannau agored cyhoeddus

Yn unol â Nodyn Canllaw Cynllunio Lleol 13 ynghylch Darparu Mannau Agored, bydd y Pennaeth Gwasanaethau Hamdden yn ceisio sicrhau darpariaeth hamdden ar y safle ar gyfer y datblygiad hwn, a fydd tua 2,200 metr sgwâr o ran maint. Diben hynny fydd darparu ardal chwarae sefydlog.

Amcangyfrifir mai'r costau ar gyfer y cynllun hwn fydd £50,000, a byddai angen i'r cyfleuster gael ei ddarparu pan fyddai pobl wedi prynu 50% o'r eiddo neu'n byw mewn 50% ohono.

Mae'r gofynion a nodir yn y ddogfen hon yn dibynnu ar nifer yr anheddau a gynigir. Mae'r ffigurau hyn yn seiliedig ar 39 uned

6.14 | Bioamrywiaeth

Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn nodi nad yw'r safle o fewn terfynau unrhyw safleoedd statudol o ddiddordeb ecolegol, daearegol na geomorffolegol, ac nad yw mewn ardal o dirwedd ddynodedig. Er hynny, mae nodweddion ar y safle sy'n werthfawr o safbwynt bioamrywiaeth, megis y gwrychoedd a'r potensial i'r safle ddarparu cynefin ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig. Byddai swyddog bioamrywiaeth yr awdurdod yn ogystal â'r Cyngor Cefn Gwlad yn disgwyl bod yn rhan o waith ymgynghori cyn i unrhyw gais gael ei gyflwyno, er mwyn rhoi cyngor ynghylch diogelu diddordeb y safle o ran rhywogaethau gwarchoddedig gan gynnwys cynefinoedd ac er mwyn nodi pa arolygon ecolegol y gallai fod angen eu cynnal, er enghraifft, rhai'n ymwneud ag ystlumod, moch daear, madfallod dŵr ac ymlusgiaid. Felly, argymhellir yn gryf y dylai unrhyw ddarpar ddatblygwr gael trafodaethau buan cyn cyflwyno'r cais â swyddog bioamrywiaeth y Cyngor ac â Chyngor Cefn Gwlad Cymru, a hynny'n gynnar yn ystod y broses ddatblygu er mwyn sicrhau bod y gwrychoedd a'r rhywogaethau yn cael eu gwarchod ac er mwyn penderfynu ar unrhyw ddulliau o reoli'r safle yn y dyfodol.

Yn rhan o'r datblygiad, bydd angen darparu manau agored a thirlunio. Bydd hynny'n cynnig cyfleoedd pellach i sicrhau amrywiaeth ehangach o fflora a ffawna, a fydd yn gwella bioamrywiaeth y safle. Mae plannu rhywogaethau mewn modd sy'n gymesur â'r datblygiad yn ystyriaeth bwysig, ac yn gyffredinol dylai rhywogaethau planhigion fod yn rhai brodorol. Dylai cyfran o holl sribedi plannu'r prif strwythur gynnwys planhigion bytholwyrdd er mwyn sicrhau cysgod a lliw gydol y flwyddyn.

6.15 | Cyfraniadau at addysg

Mae'r Cyfarwyddwr Dysgu Gydol Oes wedi nodi mai capasiti presennol Ysgol Gynradd Sirol Sychdyn yw 177 o leoedd llawn amser â chapasiti dros ben o 42, sef 23.7% o gyfanswm y capasiti. Nifer y plant oedran cynradd a fyddai'n debygol o ddod o'r datblygiad hwn fyddai 9, a fyddai'n lleihau'r capasiti sydd dros ben i 33 neu 18.6%. Mae angen i'r Awdurdod Addysg Lleol gynnal lefel o hyblygrwydd o hyd at 5% o safbwynt lleoedd dros ben, ac mae'n amlwg na fyddai'r datblygiad hwn yn effeithio ar y lefel honno ar hyn o bryd. Felly, mae'n annhebygol y gofynnir am gyfraniadau ar gyfer darpariaeth mewn ysgol gynradd.

O ran plant oedran uwchradd, mae 7 o blant yn debygol o ddod o'r datblygiad hwn. Byddai hynny'n fwyaf tebygol o effeithio ar Ysgol Uwchradd Argoed ac Ysgol Uwchradd Alun. Mae gan Ysgol Uwchradd Argoed fwy o ddisgyblion eisoes na'i chapasiti, ac mae gan Ysgol Alun 3.33% o leoedd dros ben. Ni fyddai'r un o'r ysgolion hyn yn gallu darparu ar gyfer y cynnydd yn nifer y disgyblion, heb fod angen lleoedd ychwanegol. Felly, pe bai cais cynllunio'n cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiad ar y lefel hon, byddai'r awdurdod yn gofyn am gyllid Adran 106 ar gyfer yr ysgolion uwchradd agosaf. Dylai datblygwyr gysylltu â'r Cyfarwyddwr Dysgu Gydol Oes pan fyddant yn paratoi cais cynllunio, er mwyn cael y ffigurau diweddaraf a chael gwybod beth fyddai'r swm cymudedig gofynnol.

6.16 | Materion yn ymwneud â thir halogedig

Mae Pennaeth Diogelu'r Cyhoedd wedi nodi y bydd angen cynnal astudiaeth pen desg ac ymchwiliad o'r safle a fydd yn cynnwys cymryd a dadansoddi samplau er mwyn nodi unrhyw risgiau annerbyniol i'r datblygiad o ganlyniad i dir halogedig. Dylid cynnal yr ymchwiliad hwn cyn gwneud penderfyniad ynghylch cais cynllunio.

7 | Gofynion Cynllunio

Dylid cynnwys y wybodaeth ganlynol gydag unrhyw gais cynllunio:-

1. Datganiad Cynllunio sy'n cynnwys asesiad o'r cynnig yng ngoleuni'r briff hwn.
2. Datganiad dylunio a mynediad sy'n cynnwys datganiad cynaliadwyedd.
3. Asesiad archeolegol.
4. Datganiad ynghylch Rhwymedigaethau Adran 106 - Cyfraniadau at Addysg.
5. Datganiad Mynediad i Bawb.
6. Datganiad trafndiaeth.
7. Arolygon ecolegol.
8. Ymchwiliadau tir halogedig.
9. Y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Adroddiad Cyn-asesu.

8 | Rhagor o wybodaeth

Caiff datblygwyr eu hannog i gysylltu â Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Sir y Fflint i drafod manylion unrhyw gynllun arfaethedig cyn gynted ag sy'n bosibl cyn llunio cynllun a chyn cyflwyno cais. Caiff unrhyw gais ei drin gan y Tîm Rheoli Datblygu yn bennaf, ond gellir cael canllawiau polisi gan y Tîm Strategaeth Gynllunio a fydd yn rhan o waith ymgynghori ynghylch y cais a'r broses ymholi cyn cyflwyno'r cais.

Y Tîm Cynllunio a Rheoli Datblygu, Mr Glyn P. Jones, Ffôn: 01352 703248
Rheolwr y Strategaeth Gynllunio, Mr Andy Roberts, Ffôn: 01352 703211
Cyfarwyddiaeth yr Amgylchedd, Cyngor Sir y Fflint, Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug CH7 6NF
Priffyrdd - Sue Thomas est. 4617
Uned Chwarae - Alan Roberts est. 2457
Ecolegydd - Amanda Davies est. 3268
Strategaeth Dai - Ystadau Tai - Penny Storr est. 3830
Diogelu'r Cyhoedd - Dave Jones est. 3276

Asiantaeth yr Amgylchedd - ruth.pritchard@environment-agency.gov.uk
Dŵr Cymru - developer.services@dwrcymru.com
Cyngor Cefn Gwlad Cymru - tga@ccw.gov.uk

Atodiadau

Atodiad 1

Cynllun Datblygu Unedol Mabwysiedig Sir y Fflint

Polisi STR1 – Datblygiadau Newydd.

Polisi STR2 – Trafnidiaeth a Chyfathrebu.

Polisi STR4 – Tai.

Polisi STR7 – Yr Amgylchedd Naturiol.

Polisi GEN1 – Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu.

Polisi GEN2 – Datblygiadau y Tu Mewn i Ffiniau Aneddiadau.

Polisi D1 – Ansawdd y Dylunio, Lleoliad a Chynllun.

Polisi D2 – Dylunio.

Polisi D3 – Tirlunio.

Polisi TWH2 – Gwarchod Gwrychoedd.

Polisi HE7 – Safleoedd eraill sy'n Safleoedd o Bwysigrwydd Archeolegol Llai.

Polisi AC13 – Mynediad ac Effaith Traffig.

Polisi AC18 – Darpariaeth o ran Parcio a Datblygiadau Newydd.

Polisi HSG1 (53) – Cynigion Datblygu Tai Newydd.

Polisi HSG8 – Dwysedd y Datblygiadau.

Polisi HSG9 – Cymysgedd a Mathau o Dai.

Polisi HSG10 – Tai Fforddiadwy y Tu Mewn i Ffiniau Aneddiadau.

Polisi SR5 – Mannau Chwarae Awyr Agored a Datblygiadau Preswyl Newydd.

Polisi EWP2 – Effeithlonrwydd Ynni mewn Datblygiadau Newydd.

Polisi EWP3 – Ynni Adnewyddadwy mewn Datblygiadau Newydd.

Polisi EWP14 – Tir Diffaith a Halogedig.

Polisi EWP 16 – Adnoddau Dŵr.

Polisi AC2 – Darpariaeth ar gyfer Cerddwyr a Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Atodiad 2

Nodiadau Canllaw Cynllunio Lleol

Mae'r rhain i gyd ar gael ar-lein ar siryfflint.gov.uk/cynllunio

2. Lle o Amgylch Anheddau (165Kb PDF)

3. Tirlunio (136Kb PDF)

4. Coed a Datblygu (306Kb PDF)

8. Gwarchod Natur a Datblygu (65Kb PDF)

9. Tai Fforddiadwy (111Kb PDF)

11. Safonau Parcio (660Kb PDF)

12. Mynediad i Bawb (476Kb PDF)

13. Gofynion Lle Agored (84Kb PDF)

19. Systemau Draenio Cynaliadwy (94Kb PDF)

22. Goblygiadau Cynllunio (61Kb PDF)

23. Cyfraniad Datblygwyr at Addysg (Fersiwn ddrafft)

Atodiad 3 | Aseiad o'r Bensaerniaeth Frodorol





Atodiad 4

Sylwadau ar Safle'r Dyranriad Tai, Tir oddi ar Ffordd Eldon, Sychdyn, Brîff Datblygu

Sefydliad	Sylwadau	Ymateb Rhesymegol	Penderfyniad a Chamau Gweithredu
Graham Hulbert Grŵp Gweithredu Pentref Sychdyn	1. Pwrpas y Brîff Cyfeirir at y safle o hyd fel yr "Hen Waith Trin Carthion" pan fo hynny'n amlwg yn anghywir. Y goblygiad o hyd yw bod y tir yn dir llwyd o leiaf yn rhannol. Fel y nododd yr arolygydd, "Mae'r Cyngor yn cyfeirio at y safle fel tir llwyd yn rhannol, ond o'm harolwg i nid wyf yn cytuno. Ymddengys i mi fod olion y defnydd blaenorol wedi ymdoddi i'r dirwedd, a gellir ystyried yn rhesymol eu bod yn rhan o'r amgylchedd naturiol." [Cyfieithiad]	Derbyniwyd.	Newid enw'r safle i 'Tir oddi ar Ffordd Eldon, Sychdyn'. Newid brawddegau cyntaf paragraff 1 i: "Amcan y brîff yw sicrhau datblygiad o ansawdd uchel drwy ddarparu cyngor clir i ddarpar ymgeiswyr ynghylch gofynion a disgwyliadau'r Cyngor yng nghyswllt y safle hwn oddi ar Ffordd Eldon, Sychdyn. Mae'r safle wedi'i adnabod fel yr Hen Waith Trin Carthion drwy gydol proses y Cynllun Datblygu Unedol a chaiff ei adnabod wrth yr enw hwnnw yn y CDU mabwysiedig hefyd, ond teimlir bellach bod yr enw'n amhriodol gan fod olion defnydd blaenorol y safle wedi ymdoddi i'r dirwedd naturiol erbyn hyn."
	2. Disgrifiad o'r Safle Mae hwn yn anghywir gan fod y tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i dyfu cnydau, a chafodd ei ddefnyddio i gadw anifeiliaid dros y 12 mis diwethaf hefyd.	Derbyniwyd.	Newid yr ail frawddeg ym mharagraff 2, Disgrifiad o'r Safle, i: "Mae'r tir yn wastad ac, ar wahân i'r gornel ogleddol lle'r oedd y gwaith trin carthion, caiff ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol."
	4. Hanes a Chyd-destun o ran Cynllunio Wrth fynd i'r afael â'r mater hwn, ymddengys nad oes unrhyw gyfeiriad at y ffaith bod Sychdyn yn gymuned bentrefol sydd â'i hanghenion penodol ei hun fel cymuned gynaliadwy yn ei rhinwedd ei hun. Mae'r disgrifiad hwn fel ei brîff datblygu yn awgrymu dyfodol fel anheddiad noswyllo'n unig ar gyfer trefi mwy o faint yn yr ardal hon o Sir y Fflint. Fel y gwelodd Grŵp Gweithredu Pentref Sychdyn yn ei arolwg yn 2008, mae hynny'n gwbl annerbyniol i fwyafrif helaeth y preswylwyr.	Nis derbyniwyd. O safbwynt cynllunio, ystyrir bod Sychdyn yn anheddiad cynaliadwy gan fod ganddo ei ystod ei hun o gyfleusterau cymunedol. Yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch y CDU, cafodd y safbwynt hwn ei gyfiawnhau yn adroddiad yr arolygydd lle derbyniwyd ei bod yn briodol ystyried Sychdyn yn anheddiad categori B. Felly, mae dyranriad tai yn gynaliadwy ar gyfer y pentref gan fod trafndiaeth gyhoeddus yno a chan fod cyfleusterau gerllaw sy'n lleihau dibyniaeth ar gar.	Amherthnasol.

	<p>6.1 Lleoliad a chymeriad y dirwedd Trydedd frawddeg, <u>Dylid</u> cydymffurfio â gofynion polisi D3 Tirlunio (newid <u>Dylid</u> i <u>Rhaid</u>).</p>	<p>Pwrpas y briff datblygu yw darparu cyngor clir i ddarpar ymgeiswyr ynghylch y gofynion, y disgwyliadau, y cyfleoedd a'r cyfyngiadau wrth gyflwyno'r safle i'w ddatblygu. Mae defnyddio'r gair 'dylid' yn awgrymu bod rhwymedigaeth neu ddyletswydd glir i gydymffurfio â gofynion polisi D3. Mae'r briff wedi ceisio darparu cyfarwyddyd clir ynghylch tirlunio heb fod yn rhy benodol.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>6.2 Cynllun a dyluniad y cyd-destun lleol Brawddeg gyntaf, <u>Dylai'r</u> (i'w newid i <u>Rhaid i'r</u>) datblygiad geisio creu cynllun sy'n edrych tuag allan yn lle canolbwyntio arno'i hun.... ac eto yn yr ail frawddeg, O ran trwch, maint a chymeriad, <u>dylai'r</u> (i'w newid i <u>rhaid i'r</u>) cynllun adlewyrchu'r ardal gyfagos...</p>	<p>Fel 6.1 uchod.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>6.5. Datblygu cynaliadwy Gan gyfeirio at y gofynion sy'n nodi y dylai cartrefi gyrraedd Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy, er y dylai datblygwyr anelu at Lefel 4 y Cod, pam na ellir gwneud hynny'n ofynnol yn awr?!</p>	<p>Ar hyn o bryd, mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn mynnu bod datblygiadau newydd yn cyrraedd Lefel 3 y Cod. Nid oes gan yr awdurdod lleol y pŵer i orfodi lefel uwch o effeithlonrwydd ynni, a dim ond cyngori ynghylch beth y gallai gofynion y Llywodraeth fod yn y dyfodol y gall yr awdurdod ei wneud.</p>	
	<p>6.6 Ymdeimlad o le Trydedd frawddeg, Yn ogystal, <u>dylai datblygiadau</u> (i'w newid i <u>rhaid i ddatblygiadau</u>) newydd ystyried unrhyw ganllawiau newydd....</p>	<p>Fel 6.1 uchod.</p>	
	<p>6.8 Mynediad i'r priffyrdd Ail frawddeg, Er hynny, <u>dylai datganiad</u> (i'w newid i <u>rhaid i ddatganiad</u>) trafndiaeth fod yn rhan o unrhyw gais cynllunio...</p>	<p>Fel 6.1 uchod.</p>	
	<p>Gan gyfeirio at frawddeg gyntaf trydydd paragraff 6.8. Cafodd mynedfa dderbyniol i'r safle o Ffordd Eldon ei sefydlu yn ystod ymgynghoriad cynharach ynghylch y dyraniad. Pryd y cyhoeddwyd yr ymgynghoriad hwn a'i gasgliadau?</p>	<p>Ymgynghorwyd yn ystod y cam adneuo ac yn rhan o Ymchwiliad Cyhoeddus y CDU. Cyflwynodd llawer o breswylwyr eu barn ar lafar ac ar ffurf sylwadau ysgrifenedig ynghylch yr ystod lawn o faterion sy'n gysylltiedig â'r safle. Wrth ystyried y dystiolaeth gan bawb, daeth yr</p>	<p>Newid brawddeg gyntaf trydydd paragraff 6.8 i: "Cafodd mynedfa dderbyniol i'r safle o Ffordd Eldon ei sefydlu yn rhan o argymhellion yr arolygydd."</p>

		<p>arolygydd i'r casgliad y gellid darparu mynedfa dderbyniol yn ddiogel ar y ffyrdd. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod y geiriad braidd yn gamarweiniol, ac awgrymir y dylai'r frawddeg gael ei hailddrafftio.</p>	
	<p>6.11 Gofyniad o ran tai fforddiadwy Gan ddeall yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, dylid rhoi mwy o ystyriaeth i les y preswylwyr presennol. Dywedodd yr arolygydd mai "un o swyddogaethau'r broses o reoli datblygu yw sicrhau nad yw amodau byw deiliaid y presennol a'r dyfodol yn cael eu niweidio'n sylweddol gan y datblygiad." [Cyfieithiad] Nid oes amheuaeth na fyddai effaith ddramatig a difrifol ar y preswylwr yn Fairfield Cottage sy'n agos at fynedfa arfaethedig y datblygiad newydd, yn y modd a ddisgrifir. At hynny, gosodwyd cynsail yn y pentref gan wrthwynebiad i gais cynllunio yn Duke Street am y rheswm y byddai wedi cael effaith ormodol ar eiddo cyfagos.</p>	<p>Pwrpas y briff datblygu yw darparu cyngor clir i ddarpar ymgeiswyr ynghylch y gofynion, y disgwyliadau, y cyfleoedd a'r cyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r safle. Wrth ystyried cynnig datblygu manwl ar gyfer y safle, bydd angen i'r Cyngor ystyried, mewn modd rhesymegol a thryloyw, amrywiaeth eang o faterion, canllawiau a gofynion o ran polisi. Mae darparu tai fforddiadwy ar y safle a sicrhau safonau digonol o ran amwynder ar gyfer preswylwyr presennol (a newydd) yn ystyriaethau cynllunio dilys, a byddai'n amhriodol i'r briff roi mwy o bwys ar y naill na'r llall. Mae Nodyn Canllaw Cynllunio Rhif 2, Lle o Amgylch Anheddau, yn egluro'r gofynion ynghylch pa mor bell y dylai anheddau fod oddi wrth ei gilydd er mwyn caniatáu amwynder preswyl rhesymol. Caiff y canllaw hwn ei ystyried pan gaiff cynlluniau eu llunio ar gyfer y safle, a chaiff ei asesu gan swyddogion wrth ystyried cais cynllunio.</p>	

	<p>6.13 Gofynion o ran mannau agored cyhoeddus Pam y mae'n angenrheidiol cynnwys ardal chwarae ar y safle pan fo lle chwarae ardderchog eisoes ar gael o fewn 200 metr iddo?</p>	<p>Mae'r gofyniad a nodir yn y briff hwn yn dangos yr arwynebedd sy'n ofynnol ar gyfer ardal chwarae dan Bolisi SR5 Mannau Chwarae Awyr Agored a Datblygiadau Preswyl Newydd, sef 2.4 hectar ar gyfer pob 1000 o bobl. Bydd cyfanswm arwynebedd yr ardal yn dibynnu ar nifer yr unedau a gynigir, ac mae'n ofyniad ar gyfer pob datblygiad newydd. Mae lle chwarae gerllaw, ond ceir prinder ardaloedd chwarae hefyd o ystyried y pentref yn ei gyfanrwydd. Mae'n bosibl y gellid darparu ardal chwarae lai o faint o gael swm cymudedig i'w ychwanegu at weddill y cyfraniad a fydd ar gael i'w wario oddi ar y safle. Bydd hynny'n dibynnu ar drafodaethau ag Uned Chwarae'r Cyngor adeg y cais cynllunio. Dim ond awgrym yw lleoliad yr ardal chwarae ar y map. Gellid ei lleoli yn rhywle arall, felly bwriedir diwygio'r allwedd ar y map i ddangos bod hwn yn lleoliad posibl ar gyfer y man agored.</p>	<p>Diwygio'r allwedd yng Nghynllun Pennu Cydestun a Dadansoddi'r Safle i nodi 'Ardal Chwarae/Man Agored Canolog Posibl'.</p>
	<p>6.14 Bioamrywiaeth Mae'r safle yn cynnwys rhywogaethau gwarchoddedig, ystlumod, gwiberod, madfallod dŵr ac ati. Trydedd frawddeg y paragraff cyntaf, Byddai swyddog bioamrywiaeth yr awdurdod yn ogystal â'r Cyngor Cefn Gwlad yn <u>disgwyl</u> (i'w newid i <u>gorfod</u>) bod yn rhan o waith ymgynghori</p> <p>Y bedwaredd frawddeg, Felly, <u>argymhellir yn gryf</u> (i'w newid i <u>mae'n angenrheidiol</u>) y dylai unrhyw ddarpar ddatblygwr</p>	<p>Mae'r briff yn nodi'n glir y diddordeb ecolegol sydd ar y safle ac mae'n cydnabod y potensial ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig. Wrth lunio cynigion datblygu, mae'n arfer da i'r datblygwr ymgysylltu â Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor yn ogystal â'r Cyngor Cefn Gwlad. Fodd bynnag, ni all yr awdurdod cynllunio lleol fynnu hynny, a gellid cyflwyno cais yn ddilys gydag adroddiad astudiaeth ecolegol ategol, heb ymgynghori nac ymgysylltu. Yna, byddai'r awdurdod cynllunio lleol yn ymgynghori'n fewnol ac yn allanol ynghylch y cais.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>6.15 Cyfraniadau at addysg Mae angen cwestiynu hyn. Yn 2007 - 08 dywedodd Prif Swyddog Addysg Sir y Fflint fod gan Ysgol Sychdyn 199 o ddisgyblion ar y gofrestr, ac roedd yn rhagweld y byddai</p>	<p>Mae cofrestrau ysgol yn amrywio am nifer o resymau. Mae'n bosibl bod adroddiad Ofsted wedi dylanwadu ar y sefyllfa, neu gallai gostyngiad yn nifer y plant o oedran ysgol sy'n byw yn y pentref fod yn</p>	

	198 ar y gofrestr ar gyfer 2011-12. Yn amlwg, mae ffigur o 177 yn adlewyrchu newid yn lwc yr ysgol, sydd bron yn bendant oherwydd adroddiad gwael gan Ofsted, ac felly mae'n debygol o fod yn ffactor dros dro o safbwynt maint cofrestr yr ysgol. O ystyried hefyd yr amcangyfrif ceidwadol iawn o nifer y disgyblion ychwanegol a allai ddod o'r datblygiad newydd, mae llun gwahanol iawn yn dod i'r amlwg.	rheswm dros ostyngiad yn y niferoedd sydd yn yr ysgol. Dim ond pan fo datblygiad yn debygol o gynyddu nifer y disgyblion a rhoi pwysau ar ysgol y gellir gofyn am gyfraniadau gan ddatblygwyr. Caiff y sefyllfa hon ei hasesu unwaith eto adeg y cais cynllunio, pan gaiff y wybodaeth ddiweddaraf ei hystyried. Y cyfan a wna'r briff yw ceisio darparu cyfarwyddyd ynghylch y gofynion y mae'n debygol y bydd angen eu bodloni yn rhan o'r datblygiad.	
Huw Evans Planning ar ran y trefeddiannwr, Mr D. Williams	1.1 Pwrpas Mae briff sydd wedi'i gymeradwyo'n llawn yn ddogfen bwysig sy'n darparu 'cyngor clir' a chyfarwyddyd ynghylch ffurf unrhyw ddatblygiad ar y safle yn y dyfodol. Fodd bynnag, ni ddylai'r briff fod yn rhy benodol yn ystod y cam hwn. Yn hytrach, dylai ddarparu egwyddorion arweiniol i'w defnyddio wrth baratoi dyluniad cysyniadol, ffurf a chynllun y datblygiad a gynigir.	Nodwyd.	Amherthnasol.
	2.1 Disgrifiad o'r Safle Pwynt i'w gywiro o ran bod y tir yn cael ei drin ac yn cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol.	Derbyniwyd.	Newid yr ail frawddeg ym mharagraff 2, Disgrifiad o'r Safle, i: "Mae'r tir yn wastad ac, ar wahân i'r gornel ogleddol lle'r oedd y gwaith trin carthion, caiff ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol."
	3.0 Statws y Briff 3.1 Nodir yr ymgynghorwyd yn eang yn fewnol yn y Cyngor ac ag ymgynghoreion statudol ac anstatudol. Hwn yw'r cyfle cyntaf i'r prif dirfeddiannwr gymryd rhan yn y broses, a dylid rhoi pwys sylweddol ar ei sylwadau.	Mae'r trefeddiannwr wedi bod yn ymwybodol o'r dyraniad a'r problemau sy'n ymwneud â'r safle ers sawl blwyddyn. Mewn gwirionedd, cymerodd y cyfle i wneud sylwadau i gefnogi'r dyraniad yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus yn 2007. Rhoddir pwys ar sylwadau ar sail eu rhinweddau o ran cynllunio yn hytrach nag ar sail yr unigolyn a'u gwnaeth.	Amherthnasol.
	4.0 Hanes a Chyd-destun o ran Cynllunio 4.1 Mae lefel y twf y byddai'r datblygiad hwn yn ei sicrhau yn cyfateb i ganol y band twf o 8% i 15% ar gyfer anheddiad categori B, sy'n golygu bod gan y safle y potensial i	Derbyniwyd yn rhannol. Nid ystyrir bod cysylltiad uniongyrchol rhwng dwysedd uwch a'r ffaith bod Sychdyn yn debygol o sicrhau twf sy'n cyfateb i ganol y band twf o 8-15%. Mae	Diwygio ail frawddeg paragraff 4.2 drwy ychwanegu'r geiriau " , sy'n bwysig yn lleol," ar ôl 'Clawdd Wat...

	<p>ymdopi â dwysedd uwch os oes angen, yn enwedig o ystyried ei leoliad cynaliadwy.</p> <p>4.2 Gan gydnabod bod Clawdd Wat yn nodwedd archeolegol, dylid egluro nad oes ganddo statws gwarchoddedig ffurfiol am nad yw'n Heneb Gofrestredig, ac mai ychydig iawn o dystiolaeth ffisegol a gweledol sy'n weddill yn y lleoliad hwn. Felly, mae angen disgrifio lefel sensitifrwydd y safle'n fwy cywir.</p>	<p>argymhellion yr arolygydd yn eithaf clir ynghylch targed o 30 annedd yr hectar, ac ynghylch y ffaith bod polisi HSG8 yn darparu'r sylfaen ar gyfer pennu'r dwysedd mwyaf priodol ar gyfer datblygiad gan ystyried nodweddion y safle a'r ardal gyfagos a'r angen i fabwysiadu egwyddorion dylunio o ansawdd uchel.</p> <p>Mae paragraff 6.12 yn nodi'n glir nad yw Clawdd Wat, yng nghyffiniau'r safle, yn Heneb Gofrestredig ond ei fod o bwys archeolegol lleol. Er hynny, ystyrir bod mân ddiwygiad i'r adran ynghylch y cyd-destun o ran cynllunio yn rhesymol.</p>	
	<p>5.0 Polisiâu a Chanllawiau Perthnasol y Cynllun Datblygu</p> <p>5.1 Camgymeriad argraffu bach o ran y ffaith y dylid cyfeirio yn y testun at Atodiad 1 a 2.</p>	<p>Derbyniwyd.</p>	<p>Ym mharagraff 5, newid "Mae'r rhain i'w gweld yn Atodiad 2" i "Rhoddir ystyriaeth i ganllawiau cenedlaethol, sef Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol. Y cynllun datblygu perthnasol yw Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint a fabwysiadwyd ar 28 Medi 2011. Ceir canllawiau lleol eraill ar ffurf Nodiadau Canllaw Cynllunio Lleol. Mae'r rhain yn cael eu hadolygu ar hyn o bryd gyda'r bwriad o'u mabwysiadu fel Canllawiau Cynllunio Atodol yn y dyfodol agos. Mae polisiâu'r CDU i'w gweld yn Atodiad 1, a cheir rhestr o Nodiadau Canllaw Cynllunio Lleol yn Atodiad 2."</p>
	<p>5.2 Cymerir yn ganiataol bod polisi cynllunio cenedlaethol a chynghor technegol yn gymwys hefyd fel ystyriaethau cynllunio perthnasol.</p>	<p>Nodwyd.</p>	<p>Gweler uchod.</p>
	<p>6.0 Cynllun a dyluniad y cyd-destun lleol</p> <p>6.2 O ran y glustogfa archeolegol 25m a ddangosir yng Nghynllun Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle, ystyrir bod hynny'n rhy gaeth o lawer ac nad oes unrhyw gyfiawnhad rhesymol dros eithrio ardal mor helaeth o'r rhan o'r safle y gellir ei datblygu. Yn wir, ymddengys fod yr ymateb i'r ymgynghoriad, a gafwyd drwy e-bost gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys</p>	<p>Ni dderbyniwyd. Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys wedi cadarnhau y dylai'r glustogfa fod yn 25m o led ac yn 150m o hyd a bod y glustogfa yn cynrychioli lled cyfan y clawdd a'r ffos wreiddiol. Er bod datblygiadau adeiledig yn bresennol ar ffurf Fairfield a Lilac Cottage, nid ydym yn gwybod pa mor bwysig yw'r nodweddion archeolegol yn y rhan hon o'r glustogfa.</p>	<p>Amherthnasol.</p>

	<p>ar 22/09/2010, wedi'i gamddehongli ac mai dim ond i'r gogledd-orllewin o'r fynedfa arfaethedig, i'r gorllewin o Fairfield, y dylai'r glustogfa ymestyn mewn gwirionedd. Mae hynny oherwydd bod Fairfield a Lilac Cottage wedi'u datblygu eisoes, a bod unrhyw dystiolaeth o Glawdd Wat yn y rhan hon o'r safle wedi hen ddiflannu. Mae ymestyn y glustogfa yn y modd hwn fel pe bai'n gam nad yw'n seiliedig ar resymeg na rheswm da, felly dylid ei eithrio.</p>	<p>Mewn gohebiaeth gynharach gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys, sefydlwyd y byddai'n angenrheidiol gofyn am ymchwiliad archeolegol llawn a ariennir gan y datblygwr, fel amod unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir, yng nghyswllt y posibilrwydd o ddarparu ail fynedfa i gerbydau rhwng Lilac Cottage a Fairfield.</p> <p>Yn yr amgylchiadau hyn, byddai'n amhriodol dileu rhan ddwyreiniol y glustogfa. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod cyfle, yn rhan o drafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng y datblygwr, Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys a'r awdurdod lleol, i ystyried a ellid datblygu ar y rhan hon o'r glustogfa, yn amodol ar gynnal ymchwiliadau archeolegol priodol. Byddai'n rhy gynnar i'r briff ddarparu canllawiau penodol nes bod cynlluniau dangosol wedi eu llunio ar gyfer y safle, a nes gellir asesu'n iawn beth fyddai lefel yr aflonyddwch tebygol ar y rhan hon o'r glustogfa.</p>	
	<p>6.3 Caiff yr angen i ystyried Clawdd Wat ochr yn ochr â'r llwybr troed presennol ei gydnabod. Fodd bynnag, ystyrir bod yr angen iddo ymestyn i mewn i'r safle am 25 metr yn ormodol, ac nid yw'r briff yn darparu cyfiawnhad rhesymegol dros gyfyngiad o'r fath. Roedd gohebiaeth gynharach rhwng y tirfeddiannwr ac Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys ym mis Tachwedd 2004 yn dangos bod dyfnder llai o lawer o dir a gâi ei warchod, sef 10m, yn cael ei gynghori. Mewn gwirionedd, mae'n anodd iawn gweld llinell Clawdd Wat yn y lleoliad hwn o edrych ar y safle, ac nid oes unrhyw resymeg wedi'i chynnig ynghylch union bwrpas yr ardal warchoddedig.</p>	<p>Mae'r cyngor a roddwyd i'r awdurdod gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys yn nodi'n glir y dylai'r glustogfa fod yn 25m o led, sy'n cynrychioli lled cyfan y clawdd a'r ffos.</p>	<p>Amherthnasol.</p>

	<p>6.4 Nid yw'r briff yn darparu unrhyw wybodaeth ynghylch sut y caiff y tir hwn ei drin a sut y caiff ei reoli a'i gynnal a'i gadw yn y dyfodol. Ni ellir ei ddefnyddio mewn unrhyw ffordd gynhyrchiol, a byddai ei gael fel darn o laswelltir gwastad wedi'i dorri yn golygu y byddai'n edrych braidd yn ddigymeriad ac na fyddai'n gwneud fawr ddim i wella ansawdd gweledol na bioamrywiaeth yr ardal.</p> <p>6.5 Ni fyddai'r trefeddiannwr yn gwrthwynebu clustogfa nad yw'n fwy na 10m cyn belled â bod modd cyfiawnhau hynny'n briodol. Yn ogystal, gellid dod i gytundeb y byddai'r datblygwr yn darparu ar gyfer cyfleuster dehongli priodol mewn lleoliad wedi'i dirlunio'n addas ac y byddai'n cyflwyno'r ardal hon i'r cyngor cymuned lleol.</p> <p>6.6 Fel arall, gallai'r ardal hon lunio'r man agored cyhoeddus a'r ardal chwarae sy'n ofynnol. Yn ogystal â bod yn ddefnydd da o'r tir, byddai hefyd mewn lleoliad delfrydol ac yn cyflawni nod y briff, sef sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio o safbwynt gweledol, ymarferol a ffisegol yn ffurf adeiledig bresennol y pentref.</p>	<p>Gall y tir fod yn rhan o'r gofyniad ynghylch man agored, wrth ymyl yr ardal chwarae o bosibl, ond ni ddylai gynnwys unrhyw offer chwarae. Yna, byddai'r awdurdod yn gyfrifol am waith cynnal a chadw, dan yr amodau arferol a osodir gan yr Uned Chwarae.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>6.7 Mae hynny'n arwain yn gyfleus at y gofyniad yn y briff sy'n nodi y dylid lleoli'r ardal chwarae mewn man canolog ar y safle. Dim ond un elfen i'w hystyried yn nyluniad a chynllun y safle yw'r ardal chwarae a'r man agored. Dylid ystyried yr elfen honno yn ystod y cam dylunio cysyniadol lle caiff cynaliadwyedd, cyfeiriadedd, symudiadau ar y safle a'r tu allan iddo, a llawer o faterion eraill eu hystyried. Byddai'n rhy gynnar bod mor benodol ynghylch lleoliad yr ardal chwarae yn ystod y cam hwn o'r broses ddylunio, gan y gallai hynny fod yn niweidiol i atebion cynaliadwy o ran dylunio, yn enwedig yng</p>	<p>Derbyniwyd yn rhannol. Pwrpas y briff datblygu yw darparu cyngor clir i ddarpar ymgeiswyr ynghylch y gofynion, y disgwyliadau, y cyfleoedd a'r cyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r safle. Gall y briff awgrymu atebion, ond ni all fod yn hollol benodol. Mae Cynllun Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle yn dangos ble y gellid lleoli'r man agored / ardal chwarae. Byddai lleoliad canolog yn sicrhau goruchwyliaeth anffurfiol naturiol, sy'n ddoeth bob amser ar gyfer ardaloedd chwarae. Cynllun dangosol yn unig yw'r cynllun, ac nid yw'n nodi ble'n union y dylid gosod y defnydd hwnnw.</p>	<p>Newid y nodyn ar y cynllun dangosol i 'Ardal Chwarae / Man Agored Canolog Posibl'.</p>

	ngoleuni'r angen i ystyried polisi cenedlaethol a chyngor ynghylch y newid yn yr hinsawdd.	Dylid egluro hynny yn allwedd y cynllun dangosol drwy ychwanegu 'Posibl' at y nodyn ynghylch yr ardal chwarae / man agored canolog.	
	6.8 Mae angen rhagor o eglurder hefyd ynghylch yr hyn a all ddigwydd yn y glustogfa asedau cyhoeddus. Ymddengys y byddai'n dderbynol i waith sy'n ymwneud â phriffyrdd fynd rhagddo yn yr ardal hon.	Pwrpas y briff hwn yw tynnu sylw at faterion a pheidio â bod yn rhy benodol. Er hynny, mae paragraff 6.10 yn nodi na chaniateir adeiladu o fewn 3m i'r asedau cyhoeddus na'r carthffosydd sydd ar y safle. Y datblygwr sy'n gyfrifol am ddatrys goblygiadau'r cyfyngiadau hyn gyda Dŵr Cymru yn rhan o'r broses o lunio cynllun drafft.	
	7.0 Dwysedd 7.1 Mae'r cyfarwyddyd ynghylch dwysedd yn y briff yn cynrychioli cynnydd o 11% yn nhwf yr anheddiad sy'n anheddiad categori B â band twf a argymhellir o 8% i 15%. Os oes angen, gellid cynyddu'r dwysedd i ddiwallu unrhyw angen ychwanegol.	Mae dwysedd o 30 annedd yr hectar wedi'i bennu ar gyfer y safle hwn, ac o ystyried y manau agored, y glustogfa archeolegol a'r cyfyngiadau eraill ac o ystyried polisi HSG8, mae'n nifer realistig ar gyfer y safle hwn. Mae unrhyw ffigur arall ynghylch dwysedd ar gyfer y safle yn fater i'r datblygwr ei gyfiawnhau yn rhan o Ddatganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Cynllunio. Felly, nid ystyrir bod lefel y twf ar gyfer yr anheddiad yn berthnasol wrth bennu dwysedd priodol ar gyfer y safle.	Amherthnasol.
	8.0 Datblygu cynaliadwy 8.1 Mae hon yn ystyriaeth bwysig tu hwnt, a chaiff dyluniad y datblygiad ei arwain gan yr egwyddorion a nodir ym mholisi a chyngor technegol Llywodraeth Cymru.	Nodwyd.	Amherthnasol.
	12.0 Parcio 12.1 Ystyrir nad yw'r pwys a roddir ar y safonau parcio uchaf, fel yr eglurir, yn briodol mewn ardal sy'n ardal wledig yn y bôn lle mae'r opsiynau o ran trafndiaeth gyhoeddus yn eithaf cyfyngedig. Mae hefyd yn amlwg bod ffyrdd presennol o fyw yn golygu bod oedolion ifanc yn aros yng nghartref y teulu nes eu bod yn hŷn, sy'n arwain at gynydd yn yr angen am leoedd parcio oddi ar y ffordd.	Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisi AC18 y CDU yn gosod safonau parcio ar y lefel uchaf. Nid yw Sychdyn yn ardal wledig anghysbell. Mae'n rhan o glwstwr o aneddiadau ger yr Wyddgrug, ac mae'n agos at ystod eang o gyfleusterau, gwasanaethau a chyflogaeth. O ran ceisio sicrhau'r ffurf fwyaf cynaliadwy o ddatblygiad ar gyfer y safle, byddai'n amhriodol nodi lefel uwch o ddarpariaeth o ran parcio.	Amherthnasol.

	<p>13.0 Seilwaith gwasanaethau 13.1 Mae angen rhagor o eglurder ynghylch unrhyw oblygiadau i'r datblygiad a fyddai'n deillio o unrhyw ddiffyg capasiti yn y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff presennol tan fis Mawrth 2015.</p>	<p>Caiff unrhyw gynig datblygu ei ystyried dan bolisi GEN1(f) ac EWP16 Adnoddau Dŵr, ac felly caiff ymgynghoriadau eu cynnal â Dŵr Cymru, yn ystod y cam cyn cyflwyno cais os yn bosibl, yn rhan o'r gwaith o lunio cynllun. Mewn penderfyniad diweddar ynghylch apêl a oedd yn ymwneud â St Mary's Park yn yr Wyddgrug, dywedodd yr arolygydd, 'Ceisiodd [Dŵr Cymru] atal datblygiad rhag dechrau nes bod gwelliannau'n cael eu gwneud i'w waith trin dŵr gwastraff. Nid oes tystiolaeth o'm blaen i ddangos natur unrhyw broblemau a allai gael eu hachosi gan y llwyth ychwanegol a fyddai'n deillio o'r datblygiad. Dan yr amgylchiadau, a chan gofio bod y dyraniad tai hwn wedi'i nodi yn y CDU ers sawl blwyddyn, nid yw'r mater hwn yn cyfiawnhau gohirio dechrau'r gwaith datblygu.' [Cyfieithiad]</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>14.0 Tai fforddiadwy 14.1 Caiff barn Rheolwr Strategaeth Dai'r Cyngor ei nodi. Darparu'r tai fforddiadwy ar ffurf byngalos 2 ystafell wely i'w gwerthu yn unol â'u gwerth ar y farchnad er mwyn diwallu'r angen lleol yw'r opsiwn y mae'r datblygwr yn ei ffafrio, yn amodol ar gytuno ar y nifer sy'n ofynnol.</p>	<p>Nodwyd.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>15.0 Materion archeolegol 15.1 Mae sylwadau wedi'u gwneud yn gynharach yn yr ymateb hwn ynghylch materion archeolegol, ac ystyrir nad oes cyfiawnhad dros gael clustogfa 25m o ddyfnder ac na ddylai ymestyn i'r tir lle mae Fairfield a Lilac Cottage. Mynegir pryder hefyd ynghylch y dull a gaiff ei ffafrio ar gyfer trin y dirwedd, a fynegir yn y briff. Nid oes cyfarwyddyd ynghylch sut, a chan bwy, y bydd gwaith cynnal a chadw'n cael ei wneud yn y dyfodol.</p>	<p>Gweler y sylwadau blaenorol.</p>	<p>Amherthnasol.</p>

	<p>18.0 Cyfraniadau at addysg 18.1 Nodir sefyllfa'r ysgol gynradd o ran capasiti. 18.2 O ran cyfraniad i ysgol uwchradd, ystyrir ei bod yn rhy gynnar rhoi manylion ynghylch hynny nes deuir i benderfyniad am ddyfodol Ysgol Uwchradd Argoed. At hynny, mae angen eglurder ynghylch safbwynt y Cyngor ar yr Ardoll Isadeiledd Cymunedol ac unrhyw drefn o godi tâl, a allai gael ei chyflwyno cyn mis Ebrill 2014. Os na roddir caniatâd ar y safle nes bydd cynllun codi tâl wedi ei gymeradwyo, mae'n bosibl na fydd cyfraniad Adran 106 yn briodol.</p>	<p>Bydd trafodaethau ynghylch y cyfraniadau at addysg yn defnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael adeg y cais cynllunio. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw broses sy'n ymwneud ag Ardoll Isadeiledd Cymunedol ar waith, ac mae'n annhebygol y bydd yn weithredol nes ar ôl 2014.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>20.0 Materion eraill 20.1 Y maes pwysig arall sy'n peri pryder ac na chaiff sylw yn y briff yw'r mater sy'n gysylltiedig â pherchnogaeth tir a'r ffaith, yn enwedig os ceir gwared â'r gofyniad ynghylch clustogfa i'r de-ddwyrain o'r fynedfa arfaethedig oddi ar Ffordd Eldon, bod pob un o'r ardaloedd lle ceir cyfyngiadau yn gorwedd o fewn y tir sy'n berchen i Mr Williams. Mae hwn yn gyfyngiad beichus tra bydd tiffeddianwyr eraill yn gallu datblygu eu tir heb lawer o gyfyngiadau. 20.2 Dylai'r briff gydnabod hynny, a gofynnir i'r Cyngor fod yn barod i drafod system lle gellid cytuno ar drefniant mwy teg. Gellid sicrhau hynny'n rhannol drwy drefniant o gyflwyno'r datblygiad yn raddol a Chytundeb Adran 106.</p>	<p>Mae'r briff hwn wedi'i lunio i dynnu sylw at y materion sy'n gysylltiedig â datblygu'r safle. Mae'r cyfyngiadau o ran perchnogaeth tir a nodir yn faterion i'r perchnogion a'r datblygwyr eu trafod a'u datrys pan gaiff cynllun ei lunio. Gan fod y safle yn gymharol fach, ychydig o gyfiawnhad sydd dros gyflwyno'r datblygiad yn raddol.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
<p>Mr Howard White, Cymdeithas y Cerddwyr Cymru</p>	<p>Briff Datblygu'r Fawnog, Sychdyn: Hyd y gwn i, NID ymgynghorwyd â Chymdeithas y Cerddwyr Cymru ynghylch y briff hwn. Pe bai ymgynghori wedi digwydd, mae'n bosibl y byddai'r sylwadau hyn wedi cyrraedd ynghynt. Efallai y gellid cynnwys y math hwn o friff mewn rhestr ymgynghori â Chymdeithas y Cerddwyr yn y dyfodol.</p>	<p>Derbyniwyd yn rhannol. Dylid ychwanegu cyfeiriad, yn y testun ac yng Nghynllun Pennu Cyd-destun a Dadansoddi'r Safle, at y ffaith bod y llwybr troed yn rhan o Lwybr Treftadaeth Llwybr Clawdd Wat. O ran ymgynghori, rydym wedi ceisio ymgynghori ynghylch y materion sy'n berthnasol i'r safle, ac yn yr achos hwn</p>	<p>Newid y chweched frawddeg ym mharagraff 2, Disgrifiad o'r Safle, i:- Mae llwybr cyhoeddus sy'n rhan o Lwybr Treftadaeth Llwybr Clawdd Wat yn rhedeg ar hyd ymyl ddeheuol y safle. A newid y frawddeg gyntaf yn ail baragraff 6.8 Mynediad i'r Priffyrdd i:-</p>

	<p>Er y cyfeirir yn y testun at y llwybr troed cyhoeddus sydd i'r gorllewin o'r safle, ni chaiff ei ddangos fel cyfyngiad ar y map Dadansoddi'r Safle.</p> <p>"Llwybr Clawdd Wat" yw'r llwybr hwn yn awr, sef llwybr rhanbarthol a hyrwyddir ac y bydd yn ofynnol ei ddangos felly ar argraffiadau o fapiau'r Arolwg Ordnans yn y dyfodol.</p> <p>Dylai'r glustogfa archeolegol/ardal laswelltrog sicrhau bod y llwybr a'r ardal gyfagos yn cael eu gwarchod, sef sylw a wnaed gennyf adeg y CDU.</p> <p>Rwy'n croesawu'r cyfeiriad yn y briff at yr angen i gynnwys llwybrau sy'n addas i gerddwyr/beicwyr drwy'r datblygiad.</p> <p>Efallai fod y mater hwn y tu hwnt i gwmpas y briff, ond pe gellid creu llwybr cyhoeddus i'r dwyrain o'r safle (e.e. ar hyd y llwybr mynediad i'r orsaf bwmpio) byddai hynny'n gwella mynediad i gefn gwlad a Llwybr Gwledig Sir y Fflint ger Sychdyn Hall.</p>	<p>nid yw'r llwybr troed yn croesi'r safle mewn gwirionedd oherwydd mae'n mynd o amgylch cyrion y safle. Yn ogystal, gan fod y glustogfa archeolegol yn bresennol, teimlwyd na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y llwybr troed. Dim ond pan fydd briff datblygu yn cael ei ddrafftio ac os oes mater penodol sy'n ymwneud â llwybr troed yn berthnasol i'r safle dan sylw yr ymgynghorir yn uniongyrchol â Chymdeithas y Cerddwyr.</p> <p>O ran y mater arall yn eich e-bost, mae'n amlwg y caiff llwybrau troed newydd ar y safle a chysylltiadau posibl drwy'r safle eu hystyried adeg cais cynllunio, ac mae pennu llwybr ar hyn o bryd y tu hwnt i gwmpas y briff hwn.</p> <p>Mae'n debygol yr ymgynghorir â Chymdeithas y Cerddwyr yn rhan o gais cynllunio ar gyfer y safle pan fydd rhagor o fanylion ar gael.</p>	<p>Mae llwybr troed cyhoeddus (Llwybr Troed Rhif 33 sy'n rhan o Lwybr Treftadaeth Llwybr Clawdd Wat) yn rhedeg ar hyd ffin dde-orllewinol y safle, a bydd angen ei warchod mewn unrhyw ddatblygiad.</p>
<p>Huw Evans Planning ar ran y tîrfeddiannwr, Mr D. Williams</p>	<p>Y pwynt a wnaed ym mharagraff 3.1 – mae gweithredu cynigion y cynllun datblygu yn dibynnu ar ba mor ddichonol a derbyniol yw'r cynigion datblygu.</p>	<p>Nodwyd.</p>	<p>Amherthnasol.</p>
	<p>Mae amheuan difrifol yn parhau ynghylch maint y glustogfa archeolegol 25m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nid oes digon o gyfiawnhad, gan nad yw Clawdd Wat yn Heneb Gofrestredig ac nad oes tystiolaeth weledol o'i fodolaeth yn y lleoliad hwn. - Mae'r briff yn gwneud i dir llwyd o fewn ffiniau'r anheddiad ymddangos yn ddigymmeriad, ac felly mae 	<p>Mae Clawdd Wat yn heneb sy'n bwysig yn lleol, a dylid ystyried hynny wrth ddatblygu'r safle.</p> <p>Dim ond rhan o'r safle, sef y gornel ogledd-orllewinol lle'r oedd y gwaith trin carthion, a ystyriwyd erioed yn dir llwyd. Felly, mae'n anghywir cyfeirio at y glustogfa archeolegol fel tir llwyd. Gall y tir fod yn rhan o'r gofyniad ynghylch manau agored, wrth ymyl yr ardal</p>	<p>Amherthnasol.</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Os bydd y safle yn laswellt wedi'i dorri, bydd yn ddiflas yn weledol ac yn ecolegol, ac ni fydd yn ychwanegu fawr ddim at y dirwedd nac at ansawdd yr ardal o safbwynt gweledol.	chwarae o bosibl, ond ni all gynnwys unrhyw offer chwarae.	
--	--	--	--