



# Tir yn Church Road    Safle Strategol G y CDLI

Hydref 2022



## Atebolwydd ac Ymwadiad

Tra bod pob gofal rhesymol wedi ei gymryd wrth baratoi'r ddogfen hon i sicrhau bod yr wybodaeth a gynhwysir ynddi yn gywir, mae'r ddogfen hon, ei chynnwys, enwau, testun a delweddau a gynhwysir yn y ddogfen, wedi eu cyflwyno 'FEL MAE' a heb warant o unrhyw fath, naill ai wedi ei ddatgan neu ei awgrymu. I'r raddfa eithaf o fewn cyfreithiau y DU, mae Cyngor Sir Sir a Dinas Caerdydd ('Y Cyngor') yn ymwadu ag unrhyw warant wedi ei ddatgan neu ei awgrymu, gan gynnwys ond heb ei gyfyngu i warantau a awgrymir parthed gofal rhesymol, ansawdd boddhaol neu addaswydd ar gyfer pwrpas tebyg a heb dresmasu ar deitl.

Mae'r ddogfen yn cynnwys arweiniad a nodiadau ar rai agweddau o'r gyfraith fel y medrant effeithio ar berson cyffredin. Maent wedi eu bwriadu ar gyfer gwybodaeth gyffredinol yn unig ac nid ydynt yn creu cyngor cyfreithiol neu broffesiynol. Ni ddylid dibynnu arni fel sail ar gyfer unrhyw benderfyniad neu achos cyfreithiol. Nid yw'r Cyngor yn derbyn atebolwydd am unrhyw golled a ddigwydd oherwydd dibyniaeth ar y ddogfen hon. Mae'r gyfraith yn newid drwy'r amser felly dylid ceisio cyngor arbenigol bob tro.

I'r graddau a ganiateir gan y cyfreithiau cymwysiadol, ni dderbynnir unrhyw atebolwydd am unrhyw golled canlyniadol neu niwed, boed yn uniongyrchol, yn ddamweiniol neu yn arbennig, i unrhyw ddefnyddiwr (naill ai yn codi o gytundeb, camwedd yn cynnwys esgeulustod neu fel arall) sydd yn codi allan o neu mewn cysylltiad â'r defnydd o'r ddogfen hon.

Ni chaiff cynnwys y ddogfen hon lyffetheirio'r Cyngor wrth iddo ymarfer ei weithgarwch statudol, gan gynnwys, heb gyfyngiadau i gyffredinolwydd y blaenorol, ei weithgarwch fel Awdurdod Cynllunio Lleol neu awdurdod Priffyrdd Lleol.

**Am fanylion llawn pob cais cynllunio, gan gynnwys: adroddiadau, hysbysiadau penderfynu a chytundebau S106, ewch i dudalennau cynllunio gwefan y Cyngor yn [www.caerdydd.gov.uk/dc](http://www.caerdydd.gov.uk/dc)**

---

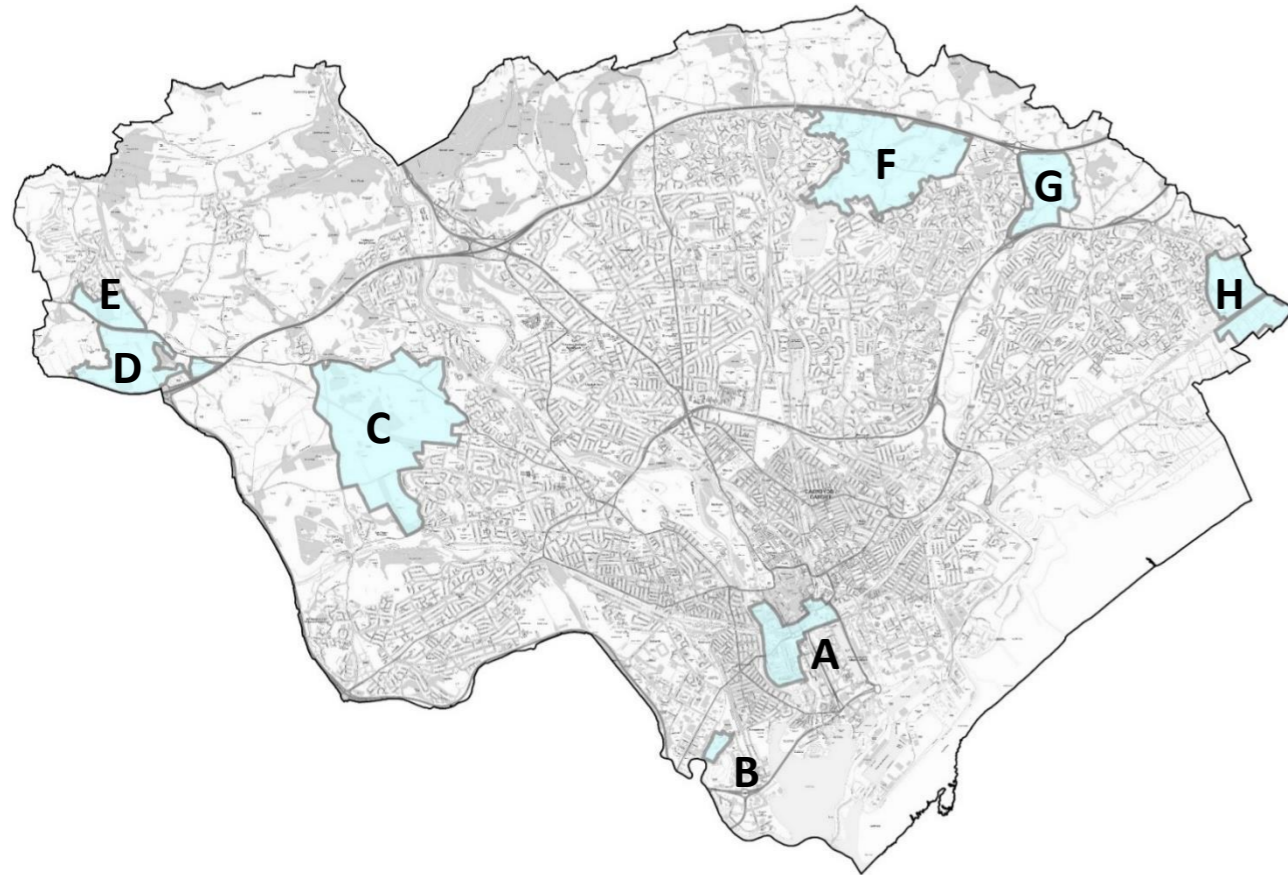
It Dylid nodi y gallai'r datblygiadau a nodir fel 'caniatwyd' fod yn amodol ar lofnodi Cytundeb A106.

- Map Cynigion CDLI, Map a ffotograffau Gweithgaredd Datblygu –©. Cyngor Caerdydd
- Mapiau a Darluniadau Cais Cynllunio– © Ymgeisydd Cysylltiedig

Mapiau AO: © Hawlfraint a hawliau cronfa ddata'r Goron [2022] Arolwg Ordnans 100023376

# Cyflwyniad

Mae wyth o Safleoedd Strategol (yn cynnwys 500 neu fwy o anheddau a / neu ddefnydd cyflogaeth sylweddol), sydd wedi eu dyrannu drwy'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) i helpu ateb yr angen am gartrefi a swyddi newydd ar draws y ddinas:

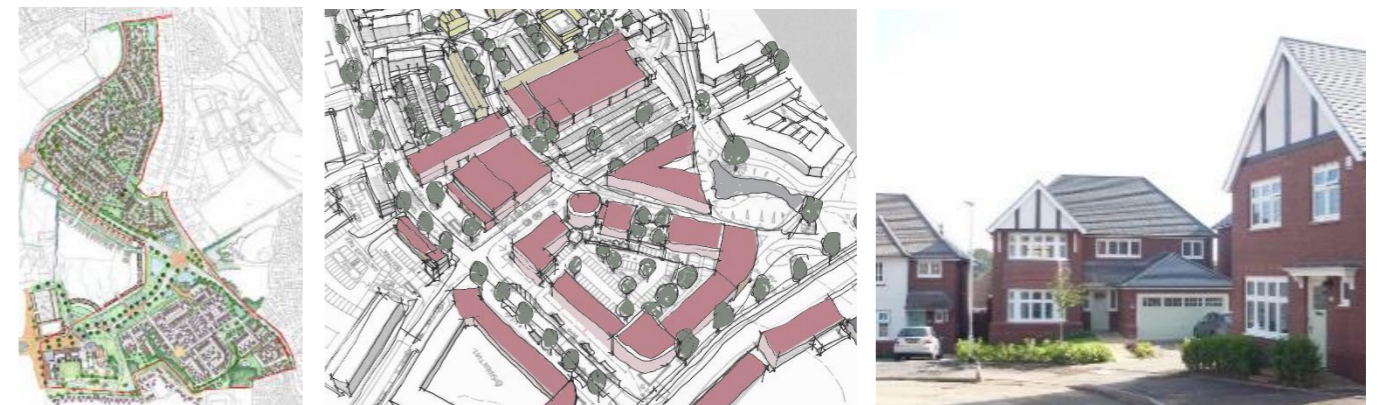
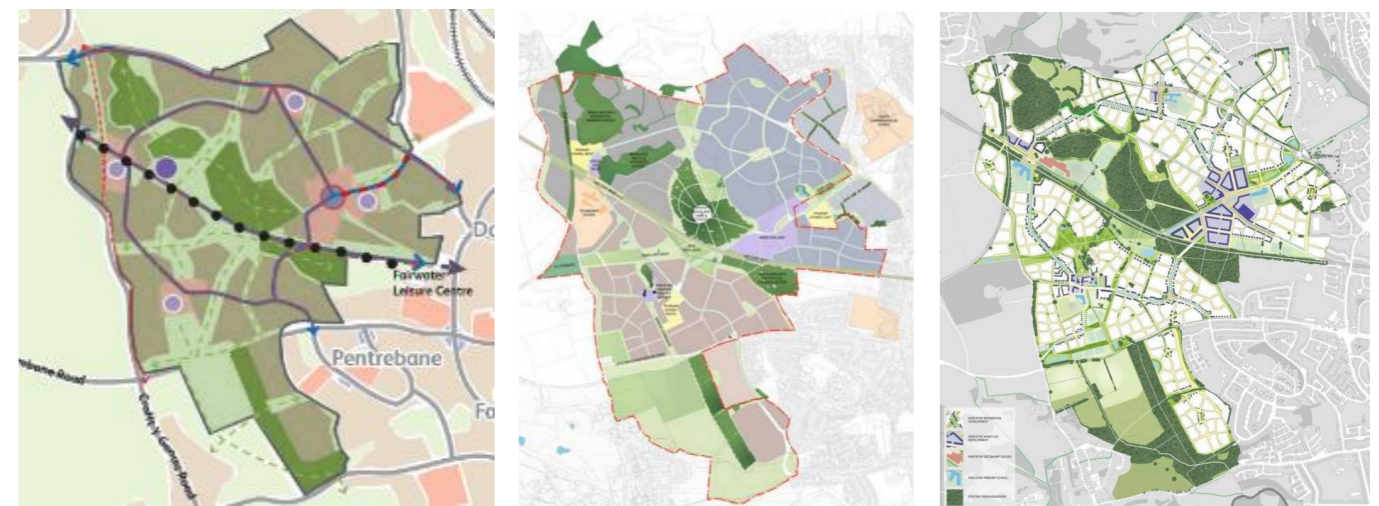


Safle Strategol A:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parth Menter Canol Caerdydd / Hyb Trafnidiaeth Rhanbarthol</li> <li>Tua 2000 o gartrefi</li> </ul>
Safle Strategol B:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yr Hen Ffatri Nwy, Ferry Road:</li> <li>Tua 500 o gartrefi, gyda defnydd cymunedol cysylltiedig</li> </ul>
Safle Strategol C:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gogledd-orllewin Caerdydd:</li> <li>Lleiafswm o 5,000 o gartrefi, gyda chyflogaeth a defnydd cymunedol arall</li> </ul>
Safle Strategol D:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I'r gogledd o Gyffordd 33 yr M4</li> <li>Tua 2,000 o gartrefi, â defnydd cymunedol, cyflogaeth a Pharcio a Theithio</li> </ul>
Safle Strategol E:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I'r de o Greigiau:</li> <li>Tua 650 o gartrefi, gyda defnydd cymunedol cysylltiedig</li> </ul>
Safle Strategol F:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gogledd-ddwyrain Caerdydd (i'r gorllewin o Bontpennau):</li> <li>Tua 4,500 o gartrefi, chyflogaeth a defnydd cymunedol</li> </ul>
Safle Strategol G:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I'r dwyrain o Ffordd Gyswllt Pontpennau:</li> <li>Tua 1,300 o gartrefi, gyda defnydd cymunedol cysylltiedig</li> </ul>
Safle Strategol H:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I'r de o Barc Busnes Lloneirwg</li> <li>Safle cyflogaeth strategol.</li> </ul>

Er mwyn helpu i sicrhau bod y swyddi a'r cartrefi newydd yn ffurfio rhan o gymunedau a gynlluniwyd yn dda, mae'r CDLI yn gosod ymagwedd 'uwch gynllunio' ar ddarparu'r safleoedd rhain, lle mae seilwaith ategol, megis coridorau trafndiaeth, cyfleusterau cymunedol, mannau gwyrddion ac ysgolion yn cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad.

Gan gydnabod nad yw'n bosib adeiladu safleoedd o'r maint yma ar un cynnig ac y byddant yn cymryd sawl blwyddyn i'w dylunio a'u hadeiladu, mae cyfres o ddogfennau monitro wedi eu cynhyrchu i gynnig crynodeb rheolaidd o weithgaredd datblygu. Maent yn cynnwys manylion:

- **Hanes cynllunio:** Pan fod ceisiadau newydd wedi eu derbyn a pha geisiadau sydd wedi eu pennu (derbyn caniatâd),
- **Gweithgaredd Datblygu:** Pa safleoedd sy'n cael eu codi ar hyn o bryd a syniad ynghylch faint o dai a gwblhawyd,
- **Darpariaeth Seilwaith:** Crynodeb o'r seilwaith ategol a gytunwyd trwy gytundeb (cyfreithiol) A106 a manylion y gweithiau seilwaith hynny a phrojectau cysylltiedig sydd ar y gweill, neu'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd.



Darlun dangosol o'r dull cynllunio meistr.

# Y Broses Gynllunio

Gellir rhannu dyluniad, datblygiad a chyflawniad Safleoedd Strategol Caerdydd yn fras i chwe rhan:

## Rhan 1: Y Cynllun Datblygu Lleol

Mae Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd (CDLI) 2006-2026 yn sefydlu'r polisiau a fydd yn arwain datblygu ledled y Ddinas. Mae polisiau Allweddol PA2A i PA2H yn sefydlu'r ymagwedd uwch gynllunio at gyflenwi'r Safleoedd Strategol a nodi fframwaith amlinellol ddangosiadol a manylion yr eitemau hynny o seilwaith (e.e. priffyrdd a gwaith trafndiaeth, ysgolion, cyfleusterau cymunedol a mannau agored) i'w cyflenwi law yn llaw â'r cartrefi newydd.

## Rhan 2: Uwch gynllunio Safle

Cyn cyflwyno cais cynllunio, bydd datblygwr yn cynhyrchu uwch gynllun ar gyfer ei safle. Bydd hwn yn dangos gosodiad cyffredinol y datblygiad cyfan ac yn dangos sut bo'r cynigion yn unol â pholisiau'r CDLI. Gan gydnabod nad yw'n bosib adeiladu safleoedd o'r maint hwn ar un cynnig, bydd cynllun cam wrth gam yn cael ei gynhyrchu a fydd yn dangos sut caiff y safle ei rhannu'n ardaloedd llai i ddibenion cyflenwi.

## Rhan 3: Ymgynghoriad cyn gwneud cais

Pan fod datblygwr yn cynnig 'datblygiad mawr' (datblygiad tai sydd yn 10 annedd neu fwy o ran nifer / dros 0.5 ha, neu ddatblygiadau eraill sydd ag arwynebedd llawr dros 1000 metr sgwâr neu 1 ha), mae angen iddynt ymgymryd ag ymgynghoriad gyda'r cyhoedd cyn gwneud cais cyn cyflwyno eu cais cynllunio i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI). Mae canlyniadau'r ymgynghoriad hwn wedyn yn ffurfio rhan o'u cais cynllunio.

## Rhan 4: Ceisiadau Cynllunio

Ceir tair ymagwedd y gellid eu cymryd yma:

- 4A. Cyflwyno Cais Cynllunio Amlinellol wedi ei ddilyn gan Gais/Ceisiadau Materion a Gadwyd yn ôl
- 4B. Cais Cynllunio Llawn
- 4C. Cais Cynllunio Hybrid

### 4A Ceisiadau Amlinellol a Cheisiadau Materion a Gadwyd yn ôl:

Mae 'cais cynllunio amlinellol' yn galluogi penderfyniad i gael ei wneud ar egwyddor gyffredinol datblygu safle cyn bod gwaith yn mynd rhagddo ar ddyluniadau mwy manwl (cyfeirir at y dyluniadau hyn fel 'Materion a Gadwyd'). Man lleiaf, bydd cais cynllunio amlinellol fel rheol yn cynnwys gwybodaeth ar ddefnyddiau arfaethedig y datblygiad (e.e. tai), maint y datblygiad sy'n cael ei gynnig (e.e. hyd at 200 o dai), syniad o osodiad y safle (bydd hwn yn cyfeirio nôl at uwch gynllun y safle), arwydd o leiafswm/uchafswm meintiau yr adeiladau (e.e. uchder) a dangos lleoliad pwyntiau mynediad i'r safle.

Ar adeg y cais amlinellol bydd y datblygwr yn mynd i Gytundeb Cyfreithiol A106 i un ai gyflenwi(adeiladu) a/ neu gyfrannu'n ariannol at gyflenwi seilwaith ategol (e.e. tai fforddiadwy, gwaith priffyrdd, ysgolion) fel rhan o'i ddatblygiad.

Yn dilyn caniatáu cais amlinellol, bydd 'Cais / Ceisiadau Materion a Gadwyd yn ôl' gan y datblygwr yn golygu cyflwyno gwybodaeth fanylach am ei safle. Bydd hyn yn cynnwys, er enghraifft: Mynediad: y safle a'r driniaeth ar gyfer llwybrau i gerddwyr, beicwyr a cherbydau; Ymddangosiad – sut olwg fydd ar yr adeiladau o ran steil y tai a'r deunyddiau a ddefnyddir; Tirlunio – manylion plannu, mannau gwyrddion a mannau cyhoeddus; Gosodiad – y modd y gosodwyd adeiladau; Graddfa – meintiau pob adeilad.

Gellid cyflwyno Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y safle cyfan, neu, os yw'n ddatblygiad mwy, ceisiadau materion a gadwyd yn ôl ar wahân ar gyfer pob un o'r camau adeiladu llai wrth iddynt fynd rhagddynt.

### 4B Cais Cynllunio Llawn

Lle mae popeth wedi ei ddylunio'n fanwl o'r dechrau'n deg, gall datblygwr ddewis cyflwyno cais cynllunio llawn. Mae hyn yn cymeradwyo ar sail un caniatâd cynllunio o'i gymharu â dilyn y llwybr amlinellol / materion a gadwyd yn ôl. Yn y sefyllfa hon, byddai'r Cytundeb A106 wedi ei atodi i'r cais cynllunio llawn.

### 4C Cais Hybrid

Os oes gan ddatblygwr fanylion llawn ar gyfer rhan o'i safle a gwybodaeth amlinellol ar gyfer y gweddill, gall gyflwyno 'cais hybrid'. Byddai disgrifiad y ceisiadau cynllunio yn nodi pa ran o'r safle oedd yn gofyn am ganiatâd llawn (e.e. cam 1) a pha rannau oedd yn ymwneud ag elfen amlinellol y cais (e.e. camau 2-5). Fel y nodwyd uchod (gw. 4A) byddai elfennau amlinellol y caniatâd yn destun ceisiadau materion a gadwyd yn ôl yn y dyfodol.

## Rhan 5: Cyflawni Amodau

Unwaith i ganiatâd cynllunio gael ei roi (caniatáu), bydd nifer o 'amodau cynllunio' (ynghlwm â'r caniatâd) y bydd gofyn i ddatblygwr lynu wrthynt (gallai hyn gynnwys er enghraifft yr angen i ddarparu sampl o'r deunyddiau addurnol terfynol). Gallai rhai o'r rhain fod yn 'amodau cyn dechrau', y bydd gofyn eu dilyn cyn y gellir dechrau ar y gwaith ar y safle, tra bydd rhai eraill angen eu gweithredu ar adeg cyrraedd trothwy penodol wrth i'r safle gael ei godi. I gyflawni pob amod, mae angen cyflwyno 'cais cyflawni amod' a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

## Rhan 6: Gweithredu / Darpariaeth Seilwaith:

Unwaith i bob caniatâd gael ei roi ac i bob amod cynllunio (cyn dechrau) gael ei gyflawni, gall y datblygwr wedyn ddechrau adeiladu ar y safle. Pan gyrhaeddir trothwyau penodol yn ystod y datblygiad (fel y nodwyd yn y Cytundeb A106), byddan nhw hefyd yn dechrau adeiladu'r seilwaith ategol (e.e. ffyrdd newydd, ysgolion, mannau agored) a / neu wneud taliadau i'r Cyngor tuag at y ddarpariaeth seilwaith.

# Polisi'r Cynllun Datblygu Lleol KP2G

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi'r fframwaith ar gyfer datblygu'r safleoedd strategol. Drwy Bolisi KP2G nodir:

Mae tir wedi'i ddyrannu i'r Dwyrain o Ffordd Gyswllt Pontprennau, fel y mae wedi'i ddiffinio ar y Map Cynigion, ar gyfer cynllun tai o isafswm o 1,300 o gartrefi gyda defnyddiau cymunedol cysylltiedig, ynghyd â seilwaith cefnogi angenrheidiol sy'n hanfodol ac sy'n galluogi a fydd yn cael ei ddarparu cam wrth gam gyda manylion penodol wedi'u clymu'n ffurfiol i mewn i ganiatadau cynllunio yn cynnwys:

Seilwaith Hanfodol/ sy'n Galluogi

Cludiant a Phriffyrdd:

- Darparu Coridorau Tramwy Cyflym newydd wedi'u seilio ar fysiau drwy'r safle yn cynnwys cysylltiadau gyda'r Ganolfan Leol a darparu Pyrth Bysiau ar Ffordd Lloneirwg ar ymyl gogledd orllewinol y safle a Heol y Bont i'r de ddwyrain o'r safle;
- Seilwaith oddi ar y safle yn cynnwys mesurau blaenoriaeth bysiau i ddatblygu Coridorau Tramwy Cyflym wedi'u seilio ar fysiau yn integreiddio gyda'r safle, Coridorau Bysiau Dwyreiniol a llwybrau eraill o fewn y Coridor Tramwy Cyflym Gogledd Ddwyreiniol/Dwyreiniol yn cynnwys gwasanaethau wedi'u cysylltu â Safle Strategol F, yn hwyluso trosglwyddiad /yn gwella cyfleusterau cyfnewidiad i wasanaethau rheilffordd Llinell Rhymni yng Ngorsaf Llanisien a Gorsaf Thornhill, a chyfleusterau cyflogaeth ym Mharc Busnes Lloneirwg a Safle Strategol H.
- Gwelliannau oddi ar y safle yn cynnwys mesurau blaenoriaeth bysiau i'r Coridor Bysiau Dwyreiniol; Ehangu rhwydweithiau bysiau a rhedeg gwasanaethau'n amlach a'u gwneud yn fwy dibynadwy i gynnig opsiynau cludiant cyhoeddus i'r safle ar gyfer amrywiaeth eang o deithiau gan gynnwys cyfuniad o wasanaethau bws lleol a gwasanaethau stopiau cyfyngedig gan gymryd i ystyriaeth y cysylltiadau gyda Safle Strategol F; Darparu llwybr bysiau yn unig ar hyd Heol y Bont.

Cerdded a seiclo:

- Mesurau ar y safle ac oddi ar y safle i ddarparu rhwydwaith o llwybrau cyfleus, atyniadol a diogel o safon uchel o fewn y safle a chysylltu at wasanaethau lleol allweddol, cyfleusterau a chyrchnodau yn cynnwys cyflogaeth ym Mhontprennau, Pentwyn a Pharc Busnes Porth Caerdydd;
- Gwella mynediad cerdded/seiclo yng nghyffordd Church Road/A4232/Heol Pontprennau;
- Darparu cysylltiad cyfleus, atyniadol a diogel o'r safle i Llwybr Rhymni;
- Gwella'r tanffordd o dan yr A48, i'r de o Eglwys Sant Edeyrn; Darparu cysylltiad seiclo/cerdded rhwng y danffordd o dan yr A48 a Mill Lane, Llanrhymni;
- Gwella Llwybr Rhymni i ddarparu llwybr i gerddwyr/feiciau ar y cyd rhwng y danffordd o dan yr A48, de Eglwys Sant Edeyrn a'r danffordd i'r gorllewin o gyfnewidfa Pentwyn.

Y Seilwaith Angenrheidiol:

- 1 Ganolfan Leol wedi'i lleoli'n ganolog sydd wedi'i chysylltu â seilwaith tramwy cyflym a chyfleusterau ysgol yn cynnwys cyfleuster Gofal Sylfaenol (Meddygfa Cangen wedi'i chysylltu â Safle Strategol F), cyfleuster cymunedol amlswyddogaethol, a chyfraniad ariannol i ddiweddarau Canolfannau Hamdden Pentwyn a Phontprennau; Addysg - 1 Ysgol Gynradd newydd wedi'i lleoli o fewn neu gerllaw'r Ganolfan Leol a chyfraniad ariannol i ddarparu Ysgol Uwchradd yn Safle Strategol F;
- O leiaf 7.9ha o Le Agored yn cynnwys 3.9ha o adloniant ffurfiol, 2 le chwarae, 1 cyfleuster i bobl yn eu harddegau ac 1 safle lotment x 26 llain.



Safle Strategol G: Fframwaith Sgematig y CDLI

# SAFLE G | Highfields

## Trosolwg o'r Ceisiadau Cynllunio

### Cais Amlinellol:

10/01681/DCO | Hyd at 150 o gartrefi | Wedi'i Gwblhau

ID: 2

### Ceisiadau Materion a Gedwir yn Ôl:

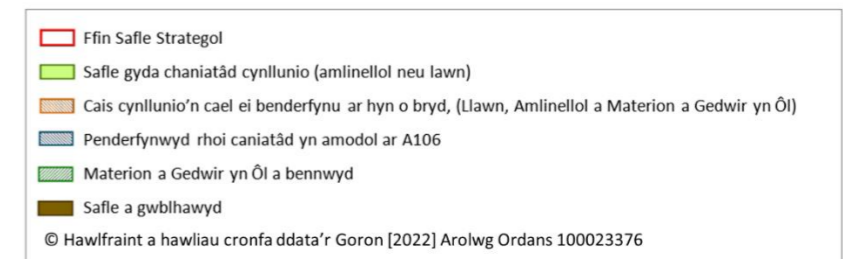
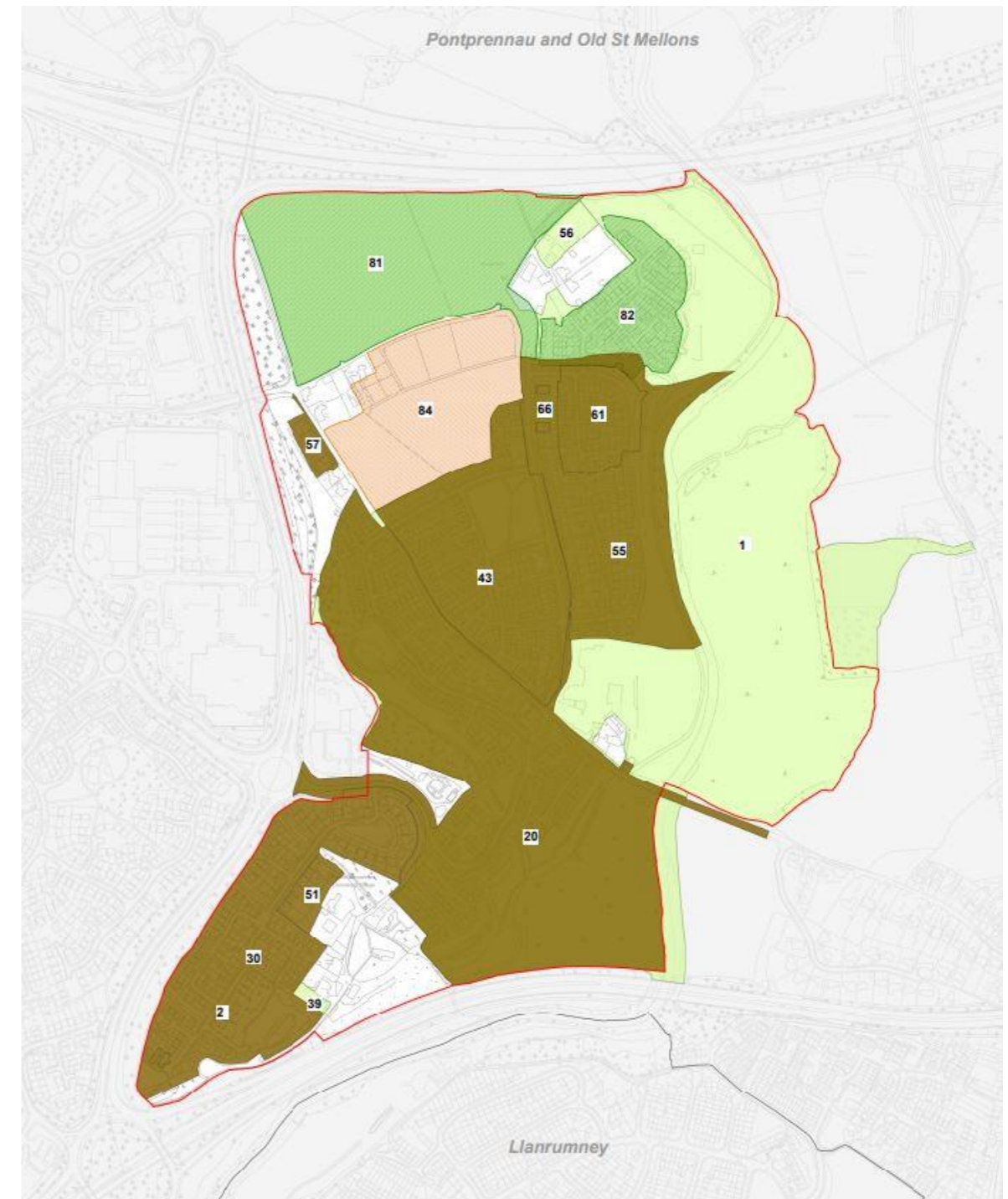
16/01325/MJR | 150 o gartrefi | Wedi'i Gwblhau

ID: 30

### Rhif Cais Llawn:

18/00397/MJR | 6 o gartrefi | Wedi'i Gwblhau

ID: 51



# Cais Cynllunio Amlinellol | 10/01681/DCO

Highfields | Hyd at 150 o gartrefi | Wedi'i Gwblhau

## Disgrifiad o'r Safle:

Wedi ei leoli i'r de o Bentref Sain Eder, mae'r datblygiad yn ymestyn ar draws rhyw 17 erw a bydd yn cynnwys 156 o gartrefi. Bydd y Cynllun, pan gaiff ei orffen, yn cynnwys tai fforddiadwy a mannau cyhoeddus agored.

## Darpariaeth Seilwaith:

Yn ychwanegol at y seilwaith a ddarperir ar y safle (fel uchod), bydd y datblygwr hefyd yn gwneud cyfres o gyfraniadau ariannol at waith ffyrdd a rheoli traffig yng nghyffiniau'r safle, gan gynnwys gwelliannau i hawliau tramwyo cyhoeddus a gwelliannau i ardaloedd cyhoeddus ar Church Road.

## Cais Materion a Gedwir yn Ôl:

Roedd y cais materion a gedwir yn ôl ar gyfer y safle hwn yn cynnwys y datblygiad cyfan (150 o dai) ac ystyriwyd manylion gosodiad ardal agored, dulliau newydd o fynediad cerbydau a gwaith cysylltiedig. Cafodd ei gymeradwyo ym mis Rhagfyr 2016.

Rhoddyd caniatâd 'llawn' pellach ym mis Medi 2018 ar gyfer 6 eiddo ychwanegol, gan gynyddu nifer y cartrefi newydd i 156.

## Gweithgarwch Datblygu:

Cwblhawyd y 156 eiddo yn 2020/21.



Ffotograffau o'r Safle



Uwchynllun Dangosol

## Cyflenwi Seilwaith

Fel rhan o gyflenwi'r caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer Highfields (10/01681/DCO), mae'r datblygwr wedi ymrwmo i Ymgymeriad Unochrog i ddarparu seilwaith newydd ac i wneud gwelliannau i gyfleusterau sydd yn bodoli eisoes. Bydd rhywfaint o'r seilwaith hwn yn cael ei ddarparu ar y safle a chaiff ei godi gan y datblygwr yn ystod camau perthnasol y datblygiad, tra bydd cyfraniadau eraill i'w cael ar ffurf taliadau ariannol a wneir i'r Cyngor.

Categori A106	Disgrifiad:
Tai Fforddiadwy	Bydd y datblygwr yn darparu 30% o dai fforddiadwy ar y safle fel rhan o'r datblygiad.
Cyfraniadau Priffyrdd	Bydd y datblygwr yn cyfrannu £20,000 at waith priffyrdd a rheoli traffig ar Bridge Road/Church Road.
Cyfraniad Hawl Tramwy Cyhoeddus	Bydd y datblygwr yn cyfrannu oddeutu £15,000 at wella'r hawl tramwy cyhoeddus o ffin ogledd-ddwyreiniol y safle i Church Road.
Cyfraniad Ardaloedd Cyhoeddus	Bydd cyfraniad o £10,000 at y gwelliannau i'r ardaloedd cyhoeddus canlynol ar Church Road; clirio llwyni/torri cloddiau, tynnu gatiau a gosod bolardiau y gellir eu tynnu yn eu lle ac adfer arwynebau caled.



