

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2024

<b>YN BRESENNOL:</b>	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)  Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T LI Hughes MBE, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen P Watkin, Robin Williams  Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Uwch Swyddog Cynllunio (JBR), Cynorthwydd Cynllunio (HW), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gwasanaeth Gwe Ddarlledu Pwyllgorau (FT).
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Y Cynghorydd John Ifan Jones
<b>HEFYD YN BRESENNOL</b>	Cynghorwyr Paul Ellis a Derek Owen.  Mr Trefor Owen – Is-gadeirydd y Pwyllgor Safonau Mr Brace Griffiths – Aelod Annibynnol o'r Pwyllgor Safonau (Arsylwi)

---

### 1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

### 3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2024 yn gywir.

### 4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## **5 SIARAD CYHOEDDUS**

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

### **6.1 FPL/2023/61 – Cais llawn ar gyfer newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir yn Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail nad oedd yr wybodaeth a ddarparwyd ynglŷn â'r system ddraenio yn ddigonol i'w galluogi i wneud penderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygwr wedi cyflwyno cais SuDs i'r Awdurdod Lleol fel y corff cymeradwyo ceisiadau SuDS ac mae'r wybodaeth wrthi'n cael ei hasesu. Argymhellodd y Swyddog bod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er mwyn i'r cais gael ei asesu'n llawn, ac fel y gellir dod i benderfyniad ynglŷn â'r cais SuDS.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais y cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ohirio gan y Cynghorydd Alwen P Watkin.

**PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a nodwyd.**

## **7 CEISIADAU'N GODI**

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY**

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

### **10.1 FPL/2023/359 – Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/47 ar dir ger Pen Bryn, Rhosmeirch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod hwn yn gais i ddiwygio'r cynlluniau ar gyfer yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2021/47. Ym mis Hydref 2023 cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon dan gyfeirnod LUE/2023/23 a oedd yn nodi bod gwaith datblygu cyfreithlon wedi dechrau ar y safle, gan ddiogelu'r caniatâd cynllunio am byth. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys newid lleoliad yr annedd, ffiniau'r safle, dyluniad yr annedd a'r fynedfa i'r safle. Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei adleoli'n ganolog o fewn y plot a bydd y fynedfa yn cael ei hadleoli o'r gornel ogledd i'r gornel ddeheuol ar y safle. Mae rhai diwygiadau i ddyluniad yr annedd arfaethedig hefyd, a bydd yn newid o fyngalo dormer brics coch gyda modurdy dwbl ynghlwm i annedd brics deulawr gyda rendr wedi'i baentio a modurdy sengl ynghlwm. Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbyniol o ran graddfa a lleoliad, ac fe ystyrir eu bod o ansawdd gwell ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, sy'n fwy addas gyda datblygiadau lleol cyffredinol. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd mewn perthynas â newid y fynedfa ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio a gosod blychau ystlumod ac adar ar dalcen yr annedd.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**10.2 VAR/2024/9 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/23 (codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA) er mwyn diwygio lleoliad y modurdy ym Mryn Tawel, Tŷ Croes.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257A a 28C257B/DA, lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i adeiladu'r fynedfa i gerbydau, ac mae'r annedd wedi'i chodi'n rhannol hyn at lefel y to. Y cais olaf a gymeradwywyd ar gyfer y safle oedd caniatâd cyfeirnod FPL/2023/23 ar gyfer gwneud addasiadau i'r annedd a chodi garej ar wahân newydd. Dyma gynnis i godi'r garej yn nes at y ffin ddwyreiniol a chyntedd wedi'i orchuddio sy'n cysylltu'r garej a'r annedd. Bydd y garej o gwmpas yr un maint â'r hyn sydd

wedi ei gymeradwyo eisoes ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar y safle nac unrhyw eiddo cyfagos ac mae'n cydymffurfio a pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigodd y Cynghorydd Neville Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

**12.1 VAR/2024/12 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (04) (CEMP), (11) (CTMP), (17) (mesurau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad) (20) (Asesiad o Risg Bioddiogelwch), (22) (Dyluniadau sylfaen) a (24) (tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/60 (codi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad mewnol a gwaith cysylltiedig) fel y gellir cyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdano wedi i'r gwaith ddechrau ar hen safle Ysgol Niwbwrch, Ffordd Pen Dref, Niwbwrch.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym meddiant yr Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod rhaid i'r datblygwr, fel rhan o gais cynllunio FPL/2022/60, gyflwyno'r manylion i'w cymeradwyo cyn dechrau datblygu'r safle. Roedd y datblygwr wedi clirio'r safle cyn i'r amodau gael eu rhyddhau ac felly roedd rhaid cyflwyno cais dan Adran 73 er mwyn caniatáu cymeradwyo'r manylion ar ôl dechrau ar y gwaith. Mae'r amodau yn ymwneud ag amodau rhif (04), (11), (17), (20), (22) a (24). Ar ôl ymgynghori â'r ymgynghoreion perthnasol, ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol. Bernir felly ei bod hi'n dderbyniol rhyddhau'r amodau. Ers cyhoeddi'r adroddiad ysgrifenedig mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i amrywio'r amod yn ymwneud â'r CTMP (amod 11) ac mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu amrywio'r amod yn ymwneud â'r CEMP (amod 4).

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **12.2 FPL/2024/10 - Cais llawn i osod dau gynhwysydd ar gyfer storio cyfarpar yng Nghae Pêl-droed, Llannerchymedd**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â gosod dau gynhwysydd ar y safle i storio offer y clwb. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu lleoli yno dros dro am gyfnod o 5 mlynedd a bydd amod yn cael ei gosod i ganiatáu lleoli'r cynhwysyddion ar y safle dros dro. Bernir bod datblygiad o'r maint hwn yn dderbyniol gan nad yw'n cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gyfagos. Hefyd, bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i wrachod a diogelu bioamrywiaeth.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog yn unol â'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **12.3 VAR//2024/4 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (cynlluniau cymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/337 (Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF)) er mwyn adfer maes parcio'r staff yn Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar rinwedd bod y caniatâd gwreiddiol wedi'i roi gan y Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno o dan Adran 73 er mwyn addasu'r cynlluniau cymeradwy er mwyn gosod allanfa o faes parcio'r staff i'r ffordd safle mewnol. Bydd y fynedfa yn cynnwys giât ddwbl fydd yn cael defnyddio dim ond ar gyfer sefyllfaoedd brys ac nid ar gyfer defnydd bob dydd. Ni fydd yr addasiad arfaethedig i'r cynllun yn cael unrhyw effaith materol ar briffordd y safle, ac mae'n cyd-fynd â'r polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Lleol ac adran briffyrdd Llywodraeth Cymru fel rhan o'r broses ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **12.4 HHP/2024/9 – Cais llawn ar gyfer diwygio ac ehangu yn 29 Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, oherwydd pryderon nad yw dyluniad a maint yr estyniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle'n cynnwys annedd deulawr ar ddiwedd rhes o dai ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dyma gais i addasu ac ymestyn yr eiddo, yn cynnwys codi estyniad deulawr. Mae'r annedd presennol yn adeilad dwy ystafell wely. Bydd yr estyniad arfaethedig yn darparu ystafell wely ychwanegol. Bydd yr estyniad arfaethedig yn ymestyn 3.4m y tu hwnt i'r drychiad ochr a bydd yn mesur 7.5m o hyd o'r blaen i'r cefn, sef yr un faint â'r annedd presennol. Bydd ganddo dalcendo 8m o uchder a bydd y bondo'n mesur 5.2m, fel ei fod yn cyd-fynd â'r annedd presennol. Bydd dwy ffenestr ar y drychiad baen, ffenestr a drysau dwbl ar y drychiad cefn a wal heb unrhyw ffenestri arni ar hyd y drychiad ochr. Bernir bod y dyluniad yn un syml a rhesymol. Mae'n cyd-fynd â'r adeilad presennol ac yn parchu cyd-destun y safle a'i leoliad o fewn y diwedd, yn unol â pholisi PCYFF 3. Mae'r ardal adeiledig yn cynnwys pob math o adeiladau a dyluniadau. Mae'r rhan fwyaf o'r tai'n dai teras a thai pâr deulawr, ac mae amrywiaeth o ran eu gorffeniad a lliw. Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae'n agos at sawl eiddo arall. Bydd ffenestr a drysau dwbl ar hyd y drychiad cefn. Bydd y drysau dwbl yn arwain i'r ardd gefn a bydd ffens yn cael ei chodi ar hyd y terfyn i atal unrhyw oredrych. Bydd y ffenestr arfaethedig ar y llawr cynaf yng ngefn yr adeilad yn edrych i'r un cyfeiriad â ffenestr yr ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf. Bydd yn edrych dros yr ardd, a rhan fach o gornel gorllewinol gardd rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd a gerddi tai Ffordd Moreton. Mae'r ffenestr hon yn ffenestr eilaidd yn ôl nodyn rhif 8 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sy'n nodi bod rhaid cael pellter o 7.5m rhwng ffenestri eilaidd a therfyn tir. Mae pellter o oddeutu 3.4m rhwng y ffenestr a'r terfyn tir â rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd a rhif 26 Ffordd Moreton, sy'n llai na'r safon yn y canllawiau cynllunio atodol, ond, oherwydd y dwysedd uchel o dai yn yr ardal maent yn weladwy i ryw raddau beth bynnag. Yn y rhan yma o Gaergybi mae'n anorfod y bydd rhywfaint o oredrych. Ni fydd y ffenestr yn edrych i gyfeiriad rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd na'r rhan fwyaf o'r ardd. Gan nas oes ffenestri ar hyd y drychiad ochr ni fydd modd edrych i mewn i'r prif annedd. Bydd y ffenestr oddeutu 6m oddi wrth rif 26 Ffordd Moreton, ond bydd yn edrych i gyfeiriad estyniad to fflat yr eiddo ac estyniad deulawr heb ffenestri, ac felly nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych, yn unol â pholisi PCYFF 2.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at briffyrdd a pharcio a dywedodd bod rhaid darparu tri lle parcio ar gyfer anheddau tair ystafell wely. Mae'r safle'n darparu tri lle parcio oddi ar y ffordd yn unol â gofynion yr adran briffyrdd a pholisi TRA 2. Nid oes gan y rhan fwyaf o'r tai yn yr ardal gyfagos ddim cyfleusterau parcio o gwbl ac mae deiliaid yn parcio ar y stryd. Mae hyn yn amlygu'r modd y mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau trafndiaeth yn y CDLIC, gan y bydd yn datrys y problemau parcio yn yr ardal ac yn gwella diogelwch ar y briffordd. Bernir bod maint yr estyniad yn addas ar gyfer yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas, ac y bydd yn integreiddio i mewn i'r dwysedd uchel o ddatblygiadau sydd gerllaw yn y lleoliad hwn yng nghanol Caergybi. Bydd tri lle parcio oddi mewn i gwrtil yr eiddo, rhywbeth anghyffredin iawn yn yr ardal adeiledig hon, yn unol â'r polisiau trafndiaeth. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Cyfeiriodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE, aelod lleol, at y pryderon sydd gan drigolion lleol oherwydd y problemau parcio ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r ffordd yn ffordd unffordd sy'n caniatáu mynediad i Fynwent Maes Hyfryd a'r hen ysgol gynradd, Ysgol Thomas Ellis, lle bydd tai'n cael eu codi. Dywedodd bod bolardiau wedi cael eu gosod y tu allan i rif 31 a 33 Ffordd Maes Hyfryd i atal pobl rhag parcio'u ceir ar y palmant ond mae problemau parcio yn yr ardal o hyd. Aeth ymlaen i ddweud nad oedd digon o le i ddarparu tri lle parcio ar y safle. Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cynnal ymweliad safle oherwydd, yn ei dyb ef, bod problemau parcio yn yr ardal ac mae pobl yn parcio'u ceir bob ochr i'r ffordd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd yn meddwl y byddai ymweliad safle'n fanteisiol, a dangoswyd golwg stryd o'r safle i'r Pwyllgor. Dywedodd na fydd yr estyniad yn cymryd llawer o le ar y safle a bod digon o le i ddarparu tri lle parcio. Dywedodd nad yw'r Awdurdod Prifordd yn gwrthwynebu'r cynnig.

Er bod y Cynghorydd Robin Williams, yn cydymdeimlo â'r aelodau lleol oherwydd y problemau parcio yn yr ardal, nid oedd yn meddwl y dylai'r ymgeisydd gael ei gosbi am hynny. Dywedodd bod tystiolaeth bod digon o le i ddarparu tri lle parcio ar y safle yn unol â'r gofyniad ar gyfer eiddo tair ystafell wely. Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Gwrthodwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle, 6 yn erbyn a 5 o blaid, ac yn dilyn pleidlais ar y cynnig i gymeradwyo'r cais:-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

### **12.5 FPL/2023/275 – Cais llawn ar gyfer adeiladu dwy uned fusnes sy'n cynnwys 10 uned unigol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn Stad Ddiwydiannol Amlwch**

Cyflwynwyd yr adroddiad i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn ar gyfer adeiladu 10 uned fusnes unigol mewn dau floc, at ddefnydd busnes B1, B2 a B8. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Amlwch, ger Stad Ddiwydiannol Amlwch, ar dir sy'n cael ei ddiffinio fel 'Man Agored' yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Nid yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel rhan o gaeau'r ysgol na'r ganolfan hamdden ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi ISA 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle'r cais o fewn Parth A ar y Map Cyngor Datblygu a gynhwysir yn TAN15. Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd gyda'r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys dau floc o unedau diwydiannol deulawr, gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 1386 metr sgwâr. Bydd to'r unedau'n gogwyddo i un cyfeiriad ar ongl isel. Bydd y prif ddefnydd a ddefnyddir i orchuddio wynebaw'r unedau mewn lliw arian metel/llwyd. Bydd y prif fynedfeydd yn cynnwys unedau gwydr uchder dwbl er mwyn

awyru a gadael goleuni i mewn i'r llawr gwaelod a'r llawr cyntaf. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad. Mae'n gydnaws ag adeiladau cyfagos ar y stad ddiwydiannol ac mae'r ansawdd yn uchel. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio ac mae'n cynnwys ystyriaeth o'r darpariaethau a'r gofynion yn gysylltiedig â chynaliadwyedd lleoliad y datblygiad, yn unol â TAN 18. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad bod y datblygiad yn annhebygol o greu nifer sylweddol o deithiau cerbydau ychwanegol felly ni fyddai'n cael unrhyw effaith o bwys ar y rhwydwaith priffyrdd. Bydd mynediad newydd i gerbydau'n cael ei adeiladu o Stryd Mona ac mae'r cyfrifiad ar gyfer y ddarpariaeth barcio yn seiliedig ar gyfuniad o ddefnyddiau B1, B2 a B8. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 33 o leoedd parcio (gyda 6 ohonynt yn rhai hygyrch) a lle ar gyfer 10 beic. Yn ogystal, mae lwfans ar gyfer darparu seilwaith i gefnogi hyd at 14 o fannau gwefru cerbydau trydan. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio a mynediad ac maent wedi argymhell amodau'n gysylltiedig â phriffyrdd. Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud nad oes unedau ar gael yn ardal Amlwch ac y bydd y datblygiad yn cwrdd â'r galw, gan ddarparu oddeutu 33 o gyfleoedd cyflogaeth yn lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams bod angen unedau diwydiannol yn ardal Amlwch a chynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ar argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Neville Evans.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

### **13 MATERION ERAILL**

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR  
CADEIRYDD**