**CYNGOR SIR FYNWY**

**Pwyllgor Cynllunio**
**Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA**
**Dydd Mawrth, 1af Mawrth, 2022, 2.00 pm**

| | |
|---|---|
| **CYNGHORWYR YN BRESENNOL:** | Cynghorydd Sirol R. Edwards (Cadeirydd)<br>Cynghorydd Sirol P. Jordan (Is-Gadeirydd)<br><br>Cynghorydd Sirol: J.Becker, Louise Brown, A.Davies, Tony Easson, D. Evans, M.Feakins, R. Harris, J. Higginson, G. Howard, Phil Murphy, Maureen Powell, Ann Webb, S. Woodhouse |

## SWYDDOGION YN BRESENNOL:

| | |
|---|---|
| Craig O'Connor | Head of Planning |
| Philip Thomas | Rheolwr Gwasanaethau Datblygu |
| Andrew Jones | Development Management Area Team Manager |
| Mark Davies | Highway Development Manager |
| Denzil – John Turbervill | Commercial Solicitor |
| Ian Saunders | Prif Swyddog Gweithredu, BywydMynwy |
| Mike Moran | Community Infrastructure Coordinator |
| Richard Williams | Swyddog Gwasanaethau Democrataidd |

## YMDDIHEURIADAU:

Dim.

1. **Datganiadau o Fuddiant**

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o fuddiant.

2. **Cadarnhau cywirdeb y cofnodion canlynol:**

**2.1. Pwyllgor Cynllunio – 12 Ionawr 2022.**
Cafodd cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 12 Ionawr 2022 eu cadarnhau a'u llofnodi gan y Cadeirydd.

**2.2. Pwyllgor Cynllunio – 1 Chwefror 2022.**
Cafodd cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 1 Chwefror 2022 eu cadarnhau a'u llofnodi gan y Cadeirydd.

3. **DM/2020/00400: Adeiladu lôn seiclo gaeedig, mynediad i gerbydau a maes parcio – Tir drws nesaf i'r Fferm Cae Rasio a Gorsaf Trosglwyddo Gwastraff Llan-ffwyst, Y Fenni**

Ystyriwyd adroddiad y cais a'r ohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer ei chymeradwyo gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad yn cynnwys yr amodau diwygiedig mewn gohebiaeth hwyr, yr amod ychwanegol ar y Cynllun Rheoli Digwyddiadau a datrys yr asesiad priodol yn ymwneud â phroblem ffosffadau draeniad aflan gyda Cyfoeth Naturiol Cymru.

**CYNGOR SIR FYNWY**

**Pwyllgor Cynllunio**
**Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA**
**Dydd Mawrth, 1af Mawrth, 2022, 2.00 pm**

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Llan-ffwyst Fawr, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau dilynol:

- Mynegwyd pryder am broblemau traffig o amgylch y safle, yn neilltuol broblemau parcio posibl yn digwydd ar y safle ar gyfer y digwyddiadau mwy a gynhelir yn y safle.

- Dynodwyd safle'r ysgol fel ardal bosibl ar gyfer darparu parcio ar yr achlysurol hyn. Fodd bynnag, pan fyddai hynny'n llawn, gallai cerbydau fod yn debygol o barcio yn y stad breswyl gyfagos sydd eisoes yn profi traffig ysgol.

- Awgrymwyd y gallai cae heb fod o fewn y terfyn llinell goch ddarparu tua 300 o ofodau parcio. Ni chynigiwyd bod hyn yn amod yn yr adroddiad. Cafodd y safle hefyd ei gynnig fel safle ar gyfer rhandiroedd felly ni fedrid ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir ychwanegol.

- Gall mynediad i'r safle fod yn anodd gyda llawer o draffig yn yr ardal ar rai adegau o'r dydd. Byddai traffig ychwanegol o'r llwybr seiclo a gynigir yn gwaethygu'r problemau traffig yn yr ardal. Cynhaliwyd arolygon trafnidiaeth ar ddydd Sul yn ystod y cyfnod clo nad yw'n adlewyrchu'n gywir y symudiadau cerbyd yn yr ardal. Ystyriwyd y dylid bod wedi cynnal arolwg pellach.

- Mynegwyd pryder am sut y gweithredid yr amod i reoli dŵr brwnt.

- Roedd cynyddu sŵn gan y gynulleidfa yn mynychu digwyddiadau mawr ar y safle yn achos pryder.

- Mae angen trafod diogelwch tu allan i oriau.

Mewn ymateb, rhoddodd y Rheolwr Gwasanaethau Datblygu yr wybodaeth ddilynol i'r Pwyllgor:

- Yng nghyswllt y materion am leoedd ychwanegol i barcio, dywedodd fod swyddogion yn edrych ar roi hyn yn amod yn y Cynllun Rheoli digwyddiadau.

- Byddai dŵr brwnt yn fater i'r Awdurdod ei weithredu a'i fonitro. Fel ran o'r Cynllun Draeniad Dŵr Brwnt, byddem yn edrych am gynllun gan y contractwr a benodir iddynt gadarnhau i ble y byddant yn symud y gwastraff i sicrhau y caiff ei osod tu allan i'r ardal ffosffadau.

- Bydd y digwyddiadau a gynhelir ar y safle ar raddfa lai a rhagwelir mai nifer fach o gynulleidfa a ddisgwylir.

- Gellir rheoli diogelwch tu allan i oriau drwy gael rhwystr i atal y trac rhag cael ei ddefnyddio yn ystod y cyfnod hwn.

Rhoddodd y Cydlynydd Seilwaith Cymunedol yr wybodaeth ddilynol i'r Pwyllgor:

- Cafodd yr ardal ychwanegol ar gyfer parcio ei hystyried fel safle bosibl ar gyfer rhandiroedd. Fodd bynnag, cafodd y safle ei ddiystyru gan fod y cae mewn gorlifdir ac mae llifogydd yno ar rai adegau o'r flwyddyn.

- Ni ragwelir y cynhelir llawer o ddigwyddiadau mawr ar y safle.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r farn a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Mewn ymateb i gwestiwn ar gyfer y maes parcio ychwanegol ac os y gellid ychwanegu ychwanegu amod ar gyfer defnydd y tir tu allan i'r terfyn llinell goch, nodwyd y byddai adran gyfreithiol yr Awdurdod yn trafod y mater hwn cyn cyhoeddi penderfyniad.

- Mewn ymateb i gwestiwn am ffosffadau, nodwyd fod yr Awdurdod yn gweithio gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a rheoleiddwyr amgylcheddol i sicrhau nad oes unrhyw lwybrau i'r gwastraff hwn fynd i'r cwrs dŵr. Mae mesur lliniaru sef cynllun Rheoli Draeniad Dŵr Brwnt yn cael ei gynnig y byddai'n rhaid i bob contractwr sy'n cael gwared â gwastraff gydymffurfio ag ef. Byddai hyn yn amod. O ran ymgynghori â Dŵr Cymru, nid yw fel arfer yn rhoi sylwadau ar fanylion gwneud penderfyniadau'r awdurdod cynllunio lleol yng nghyswllt effaith posibilrwydd ffosffadau yn mynd i'r cwrs dŵr. Mae'r awdurdod lleol yn gweithio gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, y rheoleiddiwr amgylcheddol yn y cyswllt hwn.

- Mae mwy o agweddau cadarnhaol i'r cais na'r rhai negyddol.

- Trydydd parti yw prif berchen y pwll dŵr yn y safle.

- Caiff mesurau seilwaith gwyrdd sylweddol eu darparu yn y safle drwy amod.

- Bydd darpariaeth toiledau dros dro yn ei lle nes y bydd datrysiad i fater ffosffadau. Cynhelir sgyrsiau cadarnhaol gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru gyda golwg ar drin mater tymor hirach darpariaeth toiledau yn y safle.

- Defnyddir y cynllun rheoli ar gyfer digwyddiadau mwy. Mae digwyddiadau mwy hefyd angen grŵp cynghori diogelwch digwyddiadau gyda golwg ar leihau'r effaith yn yr ardal. Fodd bynnag, ni fydd y mwyafrif helaeth o ddigwyddiadau a gynhelir yn y safle yn sbarduno'r math hwn o gonsyrn.

- Ni fedrwn fynnu bod yr ymgeisydd yn darparu goleuadau ffotofoltaig (PV) fel rhan o'r cais cynllunio.

- Bydd y cylch ar gyfer cerbydau olwyn yn unig. Caiff ei ffensio bant i atal mynediad heb awdurdod tu allan i'r amser defnyddio a drefnwyd. Caiff y llwybrau troed cyhoeddus a aiff drwy'r safle ei dargyfeirio o amgylch tu allan y ffens.

Rhoddodd yr Aelod lleol grynodeb fel sy'n dilyn:

- Nid yw'r arolwg traffig yn nodweddiadol gan iddo gael ei gynnal ar ddydd Sul yn ystod cyfnod clo.

- Gallai arolwg ychwanegol fod wedi dynodi gwelliannau i'r safle y gellid bod wedi eu gweithredu.

- Mae'r Aelod lleol eisiau gweld darpariaeth seiclo yn y Fenni.

- Ar yr achlysur hwn, penderfynodd yr Aelod lleol i ymatal rhag pleidleisio ar y cais gan fod ganddo bryderon am y materion priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir M. Feakins ac eiliodd y Cynghorydd Sir R. Harris fod cais DIM/2020/00400 yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad yn cynnwys yr amodau diwygiedig mewn gohebiaeth hwyr, yr amod ychwanegol ar gyfer y Cynllun Rheoli Digwyddiadau a datrysiad i'r asesiad priodol yn ymwneud â mater ffosffadau draeniad dŵr brwnt gyda Cyfoeth Naturiol Cymru.

Pan gafodd y mater ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol.

| | |
|---|---|
| Dros gymeradwyo | 12 |
| Yn erbyn cymeradwyo | 0 |
| Ymatal | 3 |

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DM/2020/00400 gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad yn cynnwys yr amodau diwygiedig mewn gohebiaeth hwyr, amod ychwanegol y Cynllun Rheoli Digwyddiadau a datrys yr asesiad priodol parthed y mater ffosffadau draeniad dŵr brwnt gyda Cyfoeth Naturiol Cymru

**4. <u>DM-2020-01495 - Eiddo 4 ystafell newydd ar dir y drws nesaf i'r Royal George Hotel - Tir i'r gorllewin o'r Royal George Hotel, Heol Forge, Tyndyrn</u>**

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer ei gymeradwyo gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad ac sy'n destun Cytundeb Adran 106.

Amlinellodd Aelod lleol St. Arvans, sydd hefyd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau dilynol:

- Mae darpariaeth lleoedd parcio o fewn Tyndyrn yn gyfyngedig.

- Mynegwyd pryder na fydd darpariaeth parcio ddigonol ar gyfer y cais.

- Mae'r mannau parcio tu allan i'r gwesty yn gul ac mae angen cadarnhad am faint o fannau parcio hygyrch i'r anabl sydd wrth ddrws blaen y gwesty.

- Roedd safle'r cais wedi ei sefydlu'n wreiddiol fel motel gyda darpariaeth parcio.

- Mae Polisi Safonau Parcio Sir Fynwy yn 20 oed ac ystyriwyd fod angen adolygu hyn wrth symud ymlaen.

**CYNGOR SIR FYNWY**

**Pwyllgor Cynllunio**
**Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA**
**Dydd Mawrth, 1af Mawrth, 2022, 2.00 pm**

Roedd Cyngor Cymuned Tyndyrn wedi cyflwyno datganiad ysgrifenedig yn amlinellu gwrthwynebiad y cyngor cymuned i'r cais. Darllenodd y Pennaeth Cynllunio ef i'r Pwyllgor Cynllunio, fel sy'n dilyn:

*Mae Cyngor Cymuned Tyndyrn a phreswylwyr lleol yn flaenorol wedi codi pryderon sylweddol am effaith y cais arfaethedig wrth ostwng lefel y ddarpariaeth lleoedd parcio yng Ngwesty'r Royal George (Wild Hare).*

*Mae pryderon Cyngor Cymuned Tyndyrn ar y mater hwn yn parhau ac ni chawsant eu datrys yn foddhaol.*

*Yn gyntaf, mae'n rhaid cydnabod fod Tyndyrn eisoes yn dioddef problemau sylweddol gyda lleoedd parcio, oherwydd fod y boblogaeth helaeth o ymwelwyr yn gyson yn fwy na'r ddarpariaeth parcio sydd ar gael ar y pentref. Mae'r holl fannau parcio yn y pentref yn llawn yn rheolaidd ac, fel canlyniad, mae ceir wedi parcio ar briffyrdd cyhoeddus, ymylon ffyrdd a lonau preswyl, ac mae'n ddealladwy fod hynny'n achosi problemau yn ymwneud â diogelwch y cyhoedd a thraffig a phryderon gan breswylwyr lleol. Os caniateir y datblygiad arfaethedig, byddai hyn yn arwain at golli tua 12 o fannau parcio ceir yng nghefn y gwesty. Yn y cyd-destun a esbonnir uchod, ni all Cyngor Cymuned Tyndyrn gefnogi unrhyw gynnig a fyddai â'r canlyniad o ostwng y mannau parcio ceir sydd ar gael yn y pentref.*

*Yn ail, mae angen eglurhad ar y ffigurau a ddefnyddir yn y cais cynllunio cyfredol ac adroddiad y pwyllgor cynllunio gan eu bod yn anghyson gyda'r sefyllfa bresennol yn y safle, Mae Cyngor Cymuned Tyndyrn yn nodi:*

- *Mae adroddiad y pwyllgor cynllunio yn nodi fod 38 man parcio o flaen y gwesty ar hyn o bryd ac mai'r nifer fyddai eu hangen yw 34, felly byddai'r gofyniad yn cael ei gyrraedd.*

- *Nid yw hyn yn gywir. Mae'r maes parcio tu blaen i'r gwesty ar hyn o bryd wedi ei osod a'i farcio ar gyfer 28 o leoedd parcio (h.y. 10 lle yn llai na'r adroddiad a roddir fel y ffigur cyfredol yn adroddiad y pwyllgor cynllunio). Nid yw Cyngor Cymuned Tyndyrn yn deall o ble neu sut y cafodd adroddiad y pwyllgor cynllunio y ffigur o 38 lle.*

- *Fel y nodir uchod, mae capasiti presennol lleoedd parcio yng nghefn y gwesty tua 12 lle ar hyn o bryd. O gyfuno hynny gyda'r 28 o leoedd parcio sydd wedi eu marcio tu flaen y gwesty, mae hynny'n rhoi cyfanswm cyfun cyfredol o 40 lle (cefn a blaen). Os collir y 12 lle yng nghefn y gwesty (fel canlyniad i'r datblygiad arfaethedig sy'n destun y cais cynllunio hwn), byddai hynny yn golygu mai dim ond 28 man parcio fyddai gan y gwesty. Byddai hyn yn is na'r ffigur sydd ei angen (34) y cyfeirir ato yn adroddiad y pwyllgor cynllunio.*

- *Nid yw'r ffigurau a roddir yn y cais ac adroddiad y pwyllgor cynllunio felly yn cyfateb gyda'r realaeth ar y safle. Mae Cyngor Cymuned Tyndyrn yn gofyn am ymchwiliad pellach ac eglurhad ar y rhifau hyn.*

*Yn drydydd, os (fel y mae Cyngor Cymuned Tyndyrn yn deall) mai dim ond 28 lle yw'r ddarpariaeth parcio sydd ar gael os yw'r datblygiad arfaethedig yn mynd rhagddo, yna mae Cyngor Cymuned Torfaen yn credu (yn ychwanegol at beidio cyrraedd y gofyniad o 34 man parcio a nodir yn adroddiad y pwyllgor cynllunio) yr ymddengys hyn yn sylweddol annigonol ar*

*gyfer y busnes poblogaidd a llewyrchus iawn hwn i ddarparu ar gyfer anghenion (a) gwesteion y gwesty, (b) gwesteion bwyty/bar/siop goffi a (c) staff. Mae preswylwyr lleol wedi codi pryderon gyda Chyngor Cymuned Tyndyrn fod y ddarpariaeth parcio presennol ar du blaen y gwesty yn llawn yn gyson, gan felly ddangos ei bod yn allweddol bwysig cadw'r ddarpariaeth parcio yng nghefn y gwesty.*

Roedd Ms. P. Gibson, yn gwrthwynebu'r cais, wedi paratoi recordiad sain a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau dilynol:

- Oherwydd colli'r maes parcio yn y cefn bydd cynnydd mewn parcio ar y ffyrdd gan achosi mwy o dagfeydd a phroblemau mynediad a diogelwch.

- Mae'r adroddiad priffyrdd yn asesu fod y mannau parcio a gynigir ar gyfer y tŷ newydd yn ddigonol. Pryder y gwrthwynebydd yw na fydd 12 o fannau parcio cyfredol mwyach ar gael i'r gwesty.

- Mae Heol Forge a Tyndyrn yn brysur. Mynegwyd pryder y bydd dileu'r maes parcio yn y cefn yn cynyddu tagfeydd a risgiau diogelwch ymhellach i bobl leol ac ymwelwyr.

- Bydd dileu'r maes parcio yn y cefn yn gostwng y ddarpariaeth parcio sydd ar gael yn y Royal George yn is na'r lefelau gofynnol. Yn seiliedig ar y cais, mae'r Adran Cynllunio yn dweud bod angen 34 lle. Mae'r ymgeisydd yn honni fod 38 lle. Fodd bynnag, mae gwrthwynebwyr y cais yn anghytuno gan ddweud fod 26 lle. Byddai tynnu'r byrddau o flaen y siop goffi yn rhoi pedwar lle arall, gan roi cyfanswm o 30 lle.

- Ystyrir bod y cais yn amcangyfrif rhy isel o'r cyfanswm medrau.

- Gofynnir am roi ystyriaeth i'r holl fannau cyhoeddus presennol a phosibl, tebyg i'r hen ystafell ddigwyddiadau, yr ystafelloedd gwely lan grisiau, yr ardal pizza awyr agored, y siop goffi a'r gerddi. Byddai'r gofyniad parcio yn fwy na 34 lle o gynnwys y rhain.

- Caiff y ddau faes parcio eu defnyddio'n helaeth gan eu cwsmeriaid. Mae'r Royal George wedi sôn ar y cyfryngau cymdeithasol fod darpariaeth parcio yn broblem iddynt.

- Gofynnwyd os cafodd y cyfrifiad am y nifer o leoedd sydd ar gael ei wirio'n annibynnol.

- Nid yw addewidion na chynhelir unrhyw ddigwyddiadau yn y dyfodol ac y byddai cartref yn agos at y safle yn fanteisiol yn berthnasol wrth weithredu polisïau'r cyngor. Cafodd y Royal George ei roi ar werth ym mis Rhagfyr 2021 ac mae'n dal i fod ar y farchnad.

- Gofynnodd y gwrthwynebwyr fod y llain o dir o fewn y cais yn cael ei ailosod yn gyfreithiol o fewn libart safle'r Royal George gan fod y busnes angen y mannau parcio y mae'n eu darparu.

- Mae'r cynnig yn groes i'r Cynllun Datblygu Lleol ac nid yw'n cydymffurfio gydag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r ardal gadwraeth.

- Ni chaiff y cynnig ei ystyried yn welliant gweledol a bydd yn cael effaith negyddol ar amwynder a phreifatrwydd adeilad rhestredig cyfagos i'r safle a'r Royal George ei hun.

- Dim ond cymeradwyaeth wan i'r cais a roddwyd gan y Swyddog Treftadaeth a ddywedi9dd nad yw'r lleoliad yn cynnig ei hun yn nhermau lleoliad i'r datblygiad.

- Byddai gwella'r rhwystrau melyn a'r polyn camera na chaiff ei ddefnyddio yn gwella'r ymddangosiad ac yn ei gwneud yn bosib i ddefnyddio'r holl fannau parcio.

- Ystyriwyd y byddid yn gosod cynsail gan y caiff adeiladau i'r gorllewin eu defnyddio i roi cyd-destun ac i gyfiawnhau'r mewnlenwi. Dyma'r tri tŷ fforddiadwy a godwyd mewn blynyddoedd diweddar na wrthwynebwyd iddynt.

- Mae'r safle ar orlifdir a bu llifogydd yma yn y dyfodol. Cyfeiriodd y gwrthwynebydd at Bolisi Cynllunio TAN 15.

- Mae'r gwrthwynebwyr yn cydnabod bod y cydbwysedd rhwng anghenion busnes a'r pentrefwyr yn un fregus. Fodd bynnag, nid yw hyn er budd pentrefwyr Tyndyrn.

- Gofynnwyd fod y Pwyllgor Cynllunio yn cymryd golwg hirdymor wrth ystyried y cais gan na ellir ailosod y maes parcio yn y cefn os cymeradwyir y cais.

Roedd Mr S. Harries, asiant yr ymgeisydd, wedi paratoi recordiad fideo a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau dilynol:

- Mae'r cynnig am un annedd mewn lleoliad sy'n gysylltiedig gyda phentref Tyndyrn.

- Mae'r safle wedi ei leoli ymysg defnyddiau preswyl presennol ac wrth ochr hen westy'r Royal George, a gaiff yn awr ei alw yn Wild Hare.

- Yr ymgeisydd yw perchennog Wild Hare ac mae wedi rhedeg y gwesty am bedair blynedd gan ei droi yn fusnes lleol llewyrchus yn cyflogi hyd at 40 pobl yn ystod y cyfnodau prysuraf.

- Mae'r cynnig ar gyfer cartref teuluol newydd i'r ymgeisydd yn agos at eu man gwaith gan hyrwyddo busnesau lleol a  theithio cynaliadwy.

- Fel pentref bach a chyrchfan dwristiaeth boblogaidd gydag arwyddocâd hanesyddol, dylai cefnogi busnesau lleol yn Nhorfaen fod yn ystyriaeth bwysig.

- Cafodd egwyddor yr annedd arfaethedig ei sefydlu drwy fod y safle mewn lleoliad canolog o fewn y pentref ac wrth ochr defnyddiau tir ategol presennol.

- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ddosbarthu fel mân mewnlenwi rhwng defnyddiau preswyl presennol ac felly yn cydymffurfio gyda pholisi H3 y Cynllun Datblygu Lleol.

- Yn nhermau dylunio, er nad oes cysondeb o bensaernïaeth gysefin yn ardal y safle, mae'r cynnig wedi ceisio dilyn ffurf draddodiadol. Cafodd yr annedd fel y'i cynigiwyd ei newid ers cyflwyno'r cais gwreiddiol gan ymgynghori gyda Swyddogion Treftadaeth. Daeth y Swyddogion Treftadaeth i'r casgliad fod y cynnig yn gydnaws gyda'r bensaernïaeth gysefin fel canlyniad diwygiadau i'r cynllun.

- Mae'r safle o fewn ardal cadwraeth Tyndyrn oherwydd ei leoliad rhwng adeiladau presennol, y topograffi lleol a safle'r annedd o fewn y cwm gydag olygfeydd panoramig cyfyngedig, ni fydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar osodiad yr ardal cadwraeth. Caiff y sefyllfa hon ei chefnogi gan y Swyddogion Treftadaeth nad ydynt wedi cynnig unrhyw wrthwynebiad.

- Mae'r annedd a'r mynediad ill dau tu allan i'r parth llifogydd a ddiffiniwyd gyda dim ond cefn y safle ym mharth C2. Cyflwynwyd y cais gydag asesiad canlyniadau llifogydd ac nid yw hynny wedi achosi unrhyw wrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

- Mae llifogydd hanesyddol tybiedig ar y safle yn seiliedig ar dystiolaeth yn gysylltiedig gyda ffos wedi blocio.

- Bu wrthwynebiadau i golli'r maes parcio presennol sy'n ffurfio safle'r cais fel maes parcio atodol ar gyfer Wild Hare. Drwy adolygu nifer y lleoedd sydd ar gael ym mhrif faes parcio y gwesty a safonau'r Sir ar barcio, mae'n amlwg fod digon o ddarpariaeth parcio ceir ar hyn o bryd yn golygu na ellir cynnal gwrthwynebiad Priffyrdd ar sail colli darpariaeth parcio. Mae'r Swyddog Priffyrdd yn derbyn nad oes pryder o safbwynt diogelwch priffyrdd ac nid oes ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynigion.

- Mae'r safle o fewn pellter cerdded o'r holl gyfleusterau lleol a man gwaith yr ymgeisydd, yr Wild Hare.

- Mae egwyddor datblygiad preswyl ar y safle yn dderbyniol. Cafodd yr holl faterion technegol eu trin ac mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

- Gofynnodd asiant yr ymgeisydd i'r pwyllgor ddilyn argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r farn a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Mynegodd rhai Aelodau bryder os bydd nifer ddigonol o leoedd parcio ar gael ar gyfer y gwesty ac ar gyfer yr annedd newydd arfaethedig a ble ar y safle y bydd y mannau parcio hyn. Ystyriwyd y byddai'n addas gohirio'r cais i alluogi swyddogion i negodi gyda'r ymgeisydd gyda golwg ar ddynodi nifer y mannau parcio sydd ar gael a lle byddant ar y safle.

- Roedd Aelodau eraill yn ystyried bod darpariaeth parcio digonol ar y gwesty ac ar gyfer yr annedd newydd, fel yr amlinellir yn adroddiad y cais.

- Hysbysodd y Pennaeth Cynllunio y Pwyllgor bod y ddarpariaeth parcio yng nghefn yr eiddo yn barcio preifat yn unig. Mae'r busnes angen o leiaf 32 lle parcio i weithredu. Mae'r Adrannau Priffyrdd a chynllunio wedi adolygu'r cais ac yn ystyried nad oes rheswm dros gynnal gwrthwynebiad i'r annedd arfaethedig yn seiliedig ar ddiffyg darpariaeth parcio ceir ar gyfer y busnes.

Rhoddodd yr Aelod lleol grynodeb fel sy'n dilyn:

- Mae angen gwybod ble bydd y mannau parcio i'r anabl ar y safle.

- Mae angen adolygu'r Polisi Safonau Parcio.

- Roedd defnydd gwreiddiol y gofod ar gyfer yr unedau motel. Felly, mae angen ystyried newid defnydd.

- Roedd yr Aelod lleol yn cefnogi gohirio'r cais i sefydlu lle bydd y mannau parcio ac os y byddant o'r maint cywir.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir L. Brown ac eiliodd y Cynghorydd Sir R. Harris y dylid gohirio ystyried cais DM/2020/01495 i alluogi swyddogion i negodi gyda'r ymgeisydd gyda golwg ar ddynodi nifer y mannau parcio sydd ar gael a lle byddant ar y safle. Caiff y cais wedyn ei ail-gyflwyno i Bwyllgor Cynllunio ei ystyried yn y dyfodol.

Cofnodwyd y pleidleisiau dilynol pan roddwyd y mater i bleidlais.

| | | |
|---|---|---|
| Dros ohirio | - | 10 |
| Yn erbyn gohirio | - | 4 |
| Ymatal | - | 0 |

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd ein bod o blaid gohirio ystyried cais DM/2020/01495 i alluogi swyddogion i negodi gyda'r ymgeisydd gyda golwg ar ddynodi nifer y mannau parcio sydd ar gael a lle byddant ar y safle. Caiff y cais wedyn ei ailgyflwyno i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried yn y dyfodol.

**5. <u>DM-2021-01416: Cynnig i adeiladu dau floc cawod/toiled er mwyn gwasanaethu ymwelwyr y safle a'r gwersyll cyfagos - yr Hen Orsaf, Tyndyrn, Cas-gwent, NP16 7NX</u>**

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a gafodd ei argymell ar gyfer ei chymeradwyo gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad.

Mynegodd Aelod lleol St. Arvans, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, ei chefnogaeth i'r cais.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r farn a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Dylid rhoi dyfais mwy addas yn lle'r llifoleuadau ar dalcen adeilad yr Hen Orsaf i fod yn gydnaws gyda'r ardal o amgylch gyda golwg ar ostwng llygredd golau ar y safle.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir A. Webb ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy y dylid cymeradwyo cais DM/2021/01416 gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad.

Cofnodwyd y pleidleisiau dilynol pan roddwyd y mater i bleidlais:

| | | |
|---|---|---|
| Dros gymeradwyo | - | 13 |
| Yn erbyn cymeradwyo | - | 0 |
| Ymatal | - | 0 |

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DM/2021/01416 gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad.

## 6. <u>ER GWYBODAETH - Yr Arolygiaeth Cynllunio - Penderfyniadau a gafwyd am apeliadau</u>

### 6.1. Penderfyniad Apêl Costau Greenfield Llan-ffwyst

Derbyniwyd adroddiad yr Arolygiaeth Cynllunio sy'n cyfeirio at benderfyniad costau yn dilyn ymweliad safle a gynhaliwyd yn Greenfield, Heol Merthyr, Llan-ffwyst ar 13 Gorffennaf 2021.

Nodwyd y cafodd y cais am ddyfarniad costau ei ganiatáu yn rhannol yn y telerau a nodir yn yr adroddiad Penderfyniad Costau.

### 6.2. Penderfyniad Apêl Greenfield Llan-ffwyst

Derbyniwyd adroddiad yr Arolygiaeth Cynllunio sy'n cyfeirio at benderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a gynhaliwyd yn Greenfield, Heol Merthyr, Llan-ffwyst ar 13 Gorffennaf 2021.

Nodwyd y gwrthodwyd yr apêl.

### 6.3. Penderfyniad Apêl Manor Garage Rogiet

Derbyniwyd adroddiad yr Arolygiaeth Cynllunio yn cyfeirio at benderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a gynhaliwyd ar dir ger Manor Garage, Heol Rogiet, Rogiet, ar 15 Tachwedd 2021.

Nodwyd y gwrthodwyd yr apêl.