

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL DIWYGIEDIG
CYNGOR SIR GAR (2018-2033)
ARCHWILIAD**

RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU

**Mater 9: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyraniadau Safle (Clwstwr 3 –
Rhydaman gan gynnwys y Betws a Phen-y-banc)**

Y Mater - A yw'r safleoedd dyranedig yn gadarn ac yn gallu darparu datblygiad preswyl, cymunedol a masnachol newydd dros gyfnod y Cynllun?

Safleoedd Dyranedig	PrC3/h4 – Fferm Tirychen PrC3/h6 – Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau PrC3/h19 – Tir oddi ar Lys y Nant PrC3/h22 – Gerllaw Pant-y-Blodau PrC3/h33 – Llys Dolgader PrC3/h36 – Glofa'r Betws PrC3/h37 – Clos Felingoed PrC3/E1 – Dwyrain Cross Hands PrC3/E2 – Parc Bwyd Gorllewin Cross Hands PrC3/E2 (i) – Tir i'r dwyrain o Calsonic PrC3/E2(ii) – Tir i'r gorllewin o Gestamp Tallent PrC3/E2(iii) – Tir yn Heol Aur PrC3/E3(i) – Heol Stanlyd (Gorllewin) PrC3/MU1 - Gwaith Brics Emlyn
---------------------	--

- a) Pa ddefnydd a wneir o'r safle dyranedig ar hyn o bryd?
- b) Beth yw'r defnydd a fwriedir ar gyfer y safle dyranedig?
- c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol o ran datblygu o fewn cyfnod y Cynllun?
- ch) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r dyraniad yn hyfyw yn economaidd?
- d) A yw nifer yr unedau preswyl a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun?
- dd) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?
- e) A yw dyraniad y safle yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun?

Mae profformas manwl ar gyfer yr holl safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yng Nghlwtwr 3 i'w cael yn nogfen gyflwyno CSD106 ([site-allocation-assessment-cluster-3-complete.pdf \(gov.wales\)](#)). Darperir gwybodaeth ychwanegol yn Atodiad 1 Papur Pwnc yr Asesiad Seilwaith CSD78 ynghylch Safleoedd Allweddol ([infrastructure-assessment-update-topic-paper-welsh.pdf \(llyw.cymru\)](#)).

PrC3/h4 – Fferm Tirychen

- a) Safle tir glas a oedd gynt yn dir pori, yn cynnwys glaswelltir a choed a phrysgwydd mewn rhai rhannau.
- b) Preswyl
- c) Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn flaenorol am 289 o anheddau gyda mynedfa, cynllun a graddfa wedi'u cymeradwyo. Rhoddwyd caniatâd amlinellol ar 8 Hydref 2019 ar ffurf adnewyddiad drwy gais A73. Cyflwynwyd cais A73 pellach ym mis Medi 2023 i ymestyn hyd y caniatâd (gweler dogfen gyflwyno CSD177 am drosolwg o statws cynllunio'r safle). Ymdriniwyd â nifer o gyfyngiadau drwy ganiatadau blaenorol, a'r cais arfaethedig cyfredol. Fodd bynnag, nid yw materion yn ymwneud ag ecoleg a draenio wedi'u datrys yn llawn eto.

Ecoleg: Mae'r safle'n gyfagos â choetir hynafol, a thros y blynyddoedd mae'r safle a oedd gynt yn dir pori wedi adfywio'n mannau i gynnwys ardaloedd coediog sy'n creu cysylltedd â'r dirwedd ehangach. Mae'r safle hefyd yn cynnwys ardaloedd o brysgwydd a glaswelltir. Mae'r cais arfaethedig felly wedi nodi y byddai angen i'r datblygiad arfaethedig roi ystyriaeth ofalus i'r posibilrwydd o golli coetir ac i'r rhywogaethau y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio arnynt. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig gwybodaeth ychwanegol a gwelliannau bioamrywiaeth er mwyn mynd i'r afael â phryderon ecolegol (darperir y rhain drwy Gynllun Gwella Bioamrywiaeth a Chynllun Rheoli Coetir a gyflwynwyd i gefnogi cais PL/06556, ac maent yn ychwanegol at yr arolygon a'r adroddiadau hynny y cyfeirir atynt yn CSD177).

Mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd yn adolygu trefn y cynllun a nifer y tai, gyda golwg ar wneud mân ddiwygiadau a lleihau nifer yr anheddau er mwyn cadw ardaloedd mwy heb eu datblygu, sydd i bob pwrpas yn lleihau'r coetir sy'n cael ei golli.

Draenio: Rhagwelir y bydd ail gais cynllunio yn mynd i'r afael â'r angen i ddarparu system ddraenio addas ar gyfer y datblygiad, drwy ddarparu pyllau arafu i'r dwyrain o safle'r cais.

ch) Ystyriwyd hyfywedd yn flaenorol yn rhan o'r ceisiadau cynllunio a roddwyd yn flaenorol. Yn ogystal â hynny, mae gwaith hyfywedd wedi'i gyflawni (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill A106 ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.

Mae'r Tirfeddiannwr wedi dod i gytundeb gyda chymdeithas dai i werthu'r tir ar ôl caniatáu'r cais cynllunio arfaethedig, os ceir y caniatâd hwnnw. Fel y nodwyd uchod, mae trafodaethau yn mynd rhagddynt ar y materion ecolegol sy'n ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a fydd yn debygol o arwain at ostyngiad yn nifer y tai. Mae'n bosibl y gallai'r diwygiadau effeithio ar broffidioldeb y safle. Er hynny, ystyrir y bydd y safle'n parhau i fod yn gyflawnadwy, ac ystyried bod y Tirfeddiannwr wedi mynegi y bydd unrhyw effaith ariannol ar y safle yn cael ei amsugno gan newid yng ngwerth y tir / yn y pris gwerthu.

d) Dylid nodi mai'r caniatâd diweddaraf ar gyfer y safle oedd datblygu 289 o anheddau (E/38686). Mae hyn wedi cael ei ddiwygio i 281 o anheddau o dan gais a73 sydd yn yr arfaeth ar hyn o bryd (PL/06556), ac fel y nodwyd uchod, gallai diwygiad pellach i'r cynllun arwain at nifer sy'n llai na hynny. Fodd bynnag, cynigir dyrannu'r safle yn y CDLI diwygiedig ar gyfer 150. Ystyrir bod y nifer is hwn yn ffigur mwy realistig i'w gyflawni o fewn cyfnod y cynllun. Byddai'r ffigur yn rhoi mwy o hyblygrwydd i leoli datblygiad mewn modd sy'n lleihau'r risgiau i rywogaethau a warchodir, gan olygu y gellir cadw mwy o goetir a chynnig cyfleoedd i liniaru effaith y datblygiad o fewn ffiniau'r safle.

dd) Mae perchennog y tir a'r Cyngor wedi cytuno ar Ddatganiad Tir Cyffredin (dogfen gyflwyno CSD177). Mae'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle wedi'u nodi yn y ddogfen hon ac fe'u hystyrir yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae'r

tirfeddiannwr wedi cytuno i werthu i gymdeithas dai ar ôl rhoi'r caniatâd cynllunio arfaethedig.

- e) Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym mhrif ganolfan Rhydaman / Cross Hands, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/h6 – Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau

- a) Tir amaethyddol ar gyfer pori
- b) Preswyl
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r materion y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng ngham y cais cynllunio yn cynnwys:

Ecoleg: Mae'n bosibl y bydd angen cynnal arolwg i ganfod a oes ymlusgiaid yn bresennol a phennu unrhyw fesurau lliniaru sydd eu hangen; Mae'n bosibl bod moch daear yn defnyddio'r safle ac ystyried pa mor agos yw'r coetir, a gellid bod angen cymryd camau lliniaru; Mae'n debygol y bydd angen ardaloedd gwarchod gwreiddiau ar gyfer coed aeddfed a gwrychoedd; Mae'n debygol y bydd angen Datganiad Dull Atal Llygredd yng ngham y cais cynllunio ac ystyried bod cyrsiau dŵr ger y safle sy'n llifo i Ardal Gadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd.

Amwynder - Mae topograffeg y safle yn goleddu tua'r de, felly bydd angen ystyried yr effaith ar yr eiddo cyfagos yn nyluniad, cynllun a thirwedd y safle.

Bydd y dyraniad arfaethedig yn cael ei ddarparu ar ffurf parhad i ddatblygiad preswyl Maes Ifan sy'n ffinio â'r safle. Mae'r tirlfeddiannwr wedi darparu cynllun o'r safle yn rhan o'i gyflwyniad, sy'n cynnig y dylid cael mynediad i'r safle drwy Faes Ifan. Cafodd y ffordd hon ei dylunio i gynnwys 30 o anheddau pellach. Yng nghais y safle ymgeisiol a gyflwynwyd gan y perchennog, ystyriwyd materion fel llifogydd a hydroleg, priffyrdd a mynediad, ecoleg, mynediad at wasanaethau a chyfleusterau, gweithgarwch cloddio a halogiad posibl.

- ch) Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi casglu y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad

ddarparu tai fforddiadwy. Cyflwynodd y tîrfeiddiannwr wybodaeth ychwanegol am hyfywedd yn ei Ddatganiad Cefnogol yn ystod yr ymgynghoriad ar yr ail CDLI Adneuo Diwygiedig (Ebrill 2023), sy'n cefnogi hyfywedd y safle ymhellach.

d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (18 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal oddi amgylch ac yn ystyriol o'r gofod sydd ei angen ar gyfer y basn arafu presennol sydd wedi'i leoli ar y safle, a'r angen i dirweddau a diogelu coed a gwrychoedd. Fodd bynnag, roedd y sylwadau a wnaed mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar yr Ail CDLI Adneuo Diwygiedig yn cynnwys dau gynllun safle posibl - y naill ar gyfer 19 o anheddau a'r llall ar gyfer 28 o anheddau. Maent yn dangos y gellid datblygu'r safle ar ddwysedd uwch, er ei bod hi'n bosibl y gallai'r ffigur uwch achosi heriau oherwydd gallai fod yn anodd cadw clustogfeydd digonol i ddiogelu coed a gwrychoedd, yn ogystal â chynnwys tirwedd addas i osgoi effaith andwyol ar amwynder eiddo cyfagos yn sgil goredrych.

dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 18 o anheddau. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu darparu ar gyfradd o 6 yn 2027/28; 6 yn 2028/29; a 6 yn 2029/30 fel y nodir yn nhaflywybr y CDLI. Fodd bynnag, dylid nodi bod y tîrfeiddiannwr yn awgrymu y byddai'r safle yn cael ei gwblhau yn ystod 2027/28 a 2028/29.

e) Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn Prif Ganolfan, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/h19 – Tir oddi ar Lys y Nant

- a) Preswyl gyda 2 lain yn cael eu hadeiladu, ond tir amaethyddol yn flaenorol ar gyfer pori

- b) Preswyl

- c) Y prif fater sy'n effeithio ar y safle hwn yw llifogydd. Mae'r safle wedi'i gynnwys yn rhannol ym mharth llifogydd C2, fel y nodir ar Fapiau Cyngor Datblygu TAN15, ac yn rhannol ym mharth llifogydd 2 ar gyfer llifogydd o afonydd ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio oherwydd perygl llifogydd o Afon Marlais, sy'n llifo i'r gorllewin o'r safle. Nid yw'r Safle o fewn Parth Amddiffynedig.

- ch) Mae'r safle wedi'i adeiladu i raddau helaeth, gyda 2 lain arall yn cael eu hadeiladu. Nid yw'r materion a gyflwynwyd felly wedi amharu ar hyfywedd na chyflawnadwyedd y safle.

- d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos.

- dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 9 o anheddau. Mae 7 wedi eu cwblhau ers dyddiad sylfaen y Cynllun a rhagwelir y bydd 2 arall yn cael eu cwblhau yn 2024/25.

- e) Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn Prif Ganolfan, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/h22 – Ger Pant-y-Blodau

- a) Tir amaethyddol ar gyfer pori

- b) Tir preswyl

- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r safle'n elwa ar ganiatâd cynllunio llawn (gweler y dogfennau cyflwyno CSD184, CSD185 a CSD186 am wybodaeth ychwanegol). Mae gwaith wedi dechrau ar y ffordd o fewn y safle. Mae'r tiffeddiannwr wedi caffael tir ychwanegol sy'n ffinio â'r safle gyda'r bwriad o ymestyn y datblygiad preswyl arfaethedig. Canlyniad hynny fyddai tua 12 o anheddau ychwanegol. Mae'r llain o dir yn ffinio â therfyn dwyreiniol y safle i'r gogledd o 119 Heol Waterloo, ac i bob pwrpas yn cynnwys y tir sy'n blaenu ar y ffordd rhwng yr ardal o dir dyranedig a'r ffordd. Efallai y bydd angen ailgynllunio'r datblygiad a gynigiwyd o dan ganiatâd cyfeirnod E/29910 er mwyn gallu rhoi'r estyniad arfaethedig ar y safle. Fodd bynnag, nid oes unrhyw gais cynllunio wedi'i gyflwyno ac ni geisiwyd cyngor cyn ymgeisio hyd yma.

- ch) Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi cael eu hystyried yn rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â chais cynllunio (E/29910). Cyflwynwyd arfarniad hyfywedd gan y Tiffeddiannwr ym mis Medi 2023, sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd gan briswyr yr Awdurdod Lleol. Os bydd y Tiffeddiannwr yn bwrw ymlaen â chynllun mwy sy'n cynnwys parcel ychwanegol o dir i'r dwyrain o'r safle, mae'n debygol y bydd cais newydd yn cael ei gyflwyno, ac y bydd darparu tai fforddiadwy, yn ogystal â rhwymedigaethau cynllunio eraill, yn cael ei ystyried yn rhan o'r cais. Fodd bynnag, bydd y Tiffeddiannwr yn bwrw ymlaen â'r datblygiad o dan delerau cytunedig y Cytundeb Adran 106 oni chytunir â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar amrwyd neu y cynigir cynllun newydd.

Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r

casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.

d) Mae nifer yr unedau preswyl a gynigir yn adlewyrchu'r rhai a bennwyd yng nghais cynllunio E/29910; ystyrir bod y niferoedd a'r taflwybr a nodir yn y Cynllun yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.

dd) Mae'r mecanweithiau a'r graddfeydd amser ar gyfer darparu'r safle wedi cael eu hystyried yng nghais cynllunio E/29910. Rhagwelir y bydd 79 o anheddau yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd canlynol: 20 yn 2025/26; 20 yn 2026/27; 20 yn 2027/28; ac 19 yn 2028/29.

e) Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym Mhen-y-groes a phrif ganolfan ehangach Rhydaman / Cross Hands, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/h33 – Llys Dolgader

a) Preswyl ond gynt yn dir a ddatblygwyd o'r blaen yn rhan o faes carafannau.

b) Preswyl

c) Mae'r safle oddi mewn i Barth Llifogydd CNC Afonydd (parthau 2 a 3) a Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach (parthau 2 a 3), ond mae'r safle wedi cael ei ddatblygu.

ch) Er bod cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, a nodir uchod, nid yw'r rhain wedi amharu ar y gallu i ddarparu'r safle.

d) Ydy. Mae wedi cael ei ddarparu eisoes a'r dwysedd yn adlewyrchu'r ardal oddi amgylch.

dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 9 annedd i adlewyrchu'r ffaith bod 6 annedd wedi'u cwblhau yn 2020/21 a 3 yn 2021/22.

e) Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn Prif Ganolfan, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/h36 – Glofa'r Betws

- a) Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen a fu gynt yn lofa; mae'r safle'n wag ar hyn o bryd

- b) Preswyl

- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae gan y safle ganiatâd cynllunio llawn (gweler y dogfennau cyflwyno CSD180-183 am wybodaeth ychwanegol). Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle ac mae'r fynedfa o Ffordd y Glowyr wedi'i chreu.

- ch) Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi'u hystyried yn rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â cheisiadau cynllunio E/09584 ac E/24742 ac mae Cytundeb Adran 106 wedi'i gwblhau.

- d) Mae nifer yr unedau preswyl a gynigir yn adlewyrchu'r rhai a bennwyd yng nghais cynllunio E/24742; ystyrir bod y niferoedd a'r taflwybr a nodir yn y Cynllun yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.

- dd) Mae'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle wedi'u hystyried yng nghais cynllunio E/24742 (ac E/09584). Rhagwelir y bydd 66 o anheddau yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd canlynol: 22 yn 2028/29; 22 yn 2029/30; a 22 yn 2030/31.

- e) Er nad yw o reidrydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn Prif Ganolfan, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/h37 – Clos Felingod

- a) Preswyl a oedd yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer gwaith peirianyddol

- b) Preswyl

- c) Nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys, ac mae'r safle wedi cael ei ddarparu.

- ch) Mae'r safle'n cynnwys cartrefi rhent cymdeithasol wedi'u darparu gan gymdeithas dai. Ystyriwyd hyfywedd yn rhan o'r cais cynllunio a chytunwyd ar rwymedigaethau cynllunio (caniatâd cyf. PL/02848). Mae'r safle wedi'i gwblhau sy'n dangos cyflawnadwyedd a hyfywedd y safle.

- d) Ydy. Mae wedi cael ei ddarparu eisoes a'r dwysedd yn adlewyrchu'r ardal oddi amgylch.

- dd) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 24 o anheddau a gwblhawyd yn 2023/24.

- e) Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle yn un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn Prif Ganolfan, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/MU1 - Gwaith Brics Emlyn

- a) Tir a ddatblygwyd o'r blaen ac a ddefnyddiwyd gynt ar gyfer gwaith brics.
- b) Defnydd preswyl yn bennaf gydag ardal fach ar gyfer cyfleusterau cymunedol
- c) Gweler y ddogfen gyflwyno CSD187 ac Atodiad 1 CSD78 am wybodaeth ychwanegol ynglŷn â chyfyngiadau.
- Cafodd ecoleg a halogiad tir eu hystyried yn rhan o'r cais ar gyfer cam 2 y safle, a rhoddwyd ystyriaeth i effaith gweithgareddau cloddio blaenorol yn yr ardal. Mae hyn wedi cynnwys gwneud gwaith arolygu ychwanegol, cytuno ar gamau lliniaru ychwanegol, a chynnwys amodau addas yn rhan or caniatâd cynllunio. Er nad yw'r caniatâd ond yn berthnasol i gam datblygu a gynigir ar gyfer y dyraniad ehangach, mae'n rhoi syniad da o'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle ehangach a'r modd y gellir mynd i'r afael â nhw.
- Mae dyddodion tywodfaen o dan y safle, ond ystyrir na ellir defnyddio'r rhan helaeth o'r adnodd yn y lleoliad hwn, gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif.
- ch) Mae gan y safle ganiatâd llawn ar gyfer 70 o anheddau (E/32720) a nodwyd fel Cam 2 y datblygiad gan Emlyn Developments. Mae cais yn yr arfaeth am 16 o anheddau pellach ar ran ddwyreiniol y safle (PL/07162). Mae materion yn ymwneud ag ecoleg wedi'u hystyried a'u datrys yn rhan o'r ceisiadau hyn. Ystyrir hefyd y gellid mynd i'r afael ag unrhyw bryderon ynghylch gwerth ecolegol y safle wrth ddatblygu camau pellach ar y safle dyranedig yn y dyfodol. Mae'r tirlfeddiannwr wedi darparu arfarniad hyfywedd lefel uchel gan roi ystyriaeth i'r mesurau lliniaru a'r cyfraniadau tebygol fydd eu hangen. Nodir yn yr arfarniad y byddai datblygu'r camau sy'n weddill ar y safleoedd, nad oes caniatâd cynllunio arnynt ar hyn o bryd, yn economaidd hyfyw. Mae'r Daflen Gryno ar gyfer yr arfarniad hyfywedd datblygu a ddarparwyd ynghlwm (Atodiad A).
- d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (177 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae caniatâd cynllunio ar ran o'r safle, ac mae hyn wedi'i

adlewyrchu yn y ffigur tai a nodwyd. Mae cyfanswm y ffigur tai yn adlewyrchu'r ardal oddi amgylch, ac yn caniatáu darparu'r seilwaith angenrheidiol.

dd) Rhagwelir y bydd 177 o anheddau yn cael eu hadeiladu yn y blynyddoedd canlynol: 15 yn 2025/26; 20 yn 2026/27; 20 yn 2027/28; 27 yn 2028/29; 30 yn 2029/30; 25 yn 2030/31; 25 yn 2031/32; ac 15 yn 2032-33.

e) Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym mhrif ganolfan Rhydaman / Cross Hands, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

Financial Viability Appraisal - Summary

Gross Development Value		Units (N°)		% GDV	
Open Market Housing		72	£ 18,401,550	90.1%	
Affordable Housing	20.0%	18	£ 2,021,127	9.9%	
RESIDENTIAL GDV		90	£ 20,422,677		
Commercial/Investment NDV			£ -	0.0%	
TOTAL SALES REVENUE			£ 20,422,677		
Other Revenue (Grant or Income)			£ -		
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE			£ 20,422,677	100.0%	
	NDA	£/ac			
Land (incl acquisition costs)	9.04	£207,084	£ 1,976,303	9.7%	
Survey & Planning Costs			£ -	0.0%	
Community Infrastructure	£/unit	£5,102	£ 459,218	2.2%	
Physical Infrastructure					
Normal On-Site Works	£/unit	£3,500	£ 315,000	1.5%	
Abnormal Works/Costs	£/unit	£5,350	£ 481,500	2.4%	
Professional Fees		5.00%	£ 39,825	0.2%	
Housing Construction					
Build & External Costs	£/unit	£129,836	£ 11,685,250	57.2%	
Professional Fees		5.00%	£ 584,262	2.9%	
Commercial/Investment Construction					
Building Costs			£ -	0.0%	
Professional Fees			£ -	0.0%	
All Construction Contingency		5.00%	£ 655,292	3.2%	
Sale, Letting & Marketing Costs			£ 472,535	2.3%	
Finance Costs			£ 298,549	1.5%	
TOTAL DEVELOPMENT COST			£ 16,967,735		
			Profit	£ 3,454,942	16.9%

Surplus/(Shortfall) in Profit		£12,732	0.37%
against Benchmark/Target	£3,442,211	made up of:	
on open mkt housing sales	£3,312,279	target return	18.00%
on affordable housing cost	£129,932	target return	6.00%
on non-residential NDV	£0	target return	15.00%

Primary Data, KPI's and Sensitivity Testing

Total Site Value	£1,872,840				
Net Developable Area	9.04 acres		3.66 hectares		
Site Value /ac and /ha	£207,084 per net acre		£511,705 per net ha		
Abnormal /					
Strategic Site Costs	£53,241 per net acre		£131,557 per net ha		
Development Densities					
Residential	24.6 dwellings/net ha		10.0 dwellings/acre		
	2,109.6 sqm/net hectare				
Average Residential Values					
		£ psm	£ psf	N°	%
Open Market dwellings	£255,577	£2,860	£266	72	
Affordable - social rent	£113,636	£1,564	£145	12	66.7%
Affordable - intermediate	£109,583	£1,581	£147	6	33.3%
					GIA sqm
					6,433.00
					872.00
					416.00

Sensitivity Testing Facility

Open Market Housing	100.00%	(open market sales only)
Affordable Housing	100.00%	(affordable housing values)
Commercial NDV	100.00%	(all non-residential values)
Housing Construction	100.00%	(housebuilding & normal external costs)
Commercial/Investment	100.00%	(non-residential construction costs)
Physical Infrastructure	100.00%	(abnormal & other normal site costs)
Community Infrastructure	100.00%	(CIL and/or s.106 obligations except AH)

Percentage Profit on GDV	16.92%	(blended margin)
Percentage Profit on Cost	20.36%	
Peak Borrowing	£2,432,931	Interest Cover 167 months
Peak Equity Requirement	£1,713,425	IRR (before Finance Costs) 42.7%
Total Equity & borrowing	£4,146,356	Profit on Capital Employed 83.3%

Site Name: Emlyn Brickworks

LPA: Carmarthenshire County Council, Site Ref: PrC3/MU1

Version: 1

PrC3/E1 – Dwyrain Cross Hands

- a) Safle cyflogaeth ymrwymedig: Mae llwyfandiroedd a seilwaith wedi'u hadeiladu i hwyluso datblygiad, a gwaith adeiladu eisoes wedi'i gwblhau amryw o'r lleiniau, a'r gweddill yn barod i'w gweithredu.
- b) Cyflogaeth – dosbarthiadau defnydd B1 a B8. Mae profforma manwl o'r safle wedi'i gyflwyno yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth (gweler dogfen gyflwyno CSD106), ac mae Datganiad o Dystiolaeth ategol wedi'i lunio (gweler dogfen gyflwyno CSD202).
- c) Ceir sawl caniatâd cynllunio ar y safle; ymdriniwyd â chyfyngiadau yn rhan o'r broses ymgeisio drwy wneud gwaith ymchwilio angenrheidiol, a gosod amodau cynllunio yn sgil hynny. Cyfeirir at y Datganiad Tystiolaeth (dogfen gyflwyno CSD202).

'Nid yw'r safle wedi'i nodi ar Fapiau Cyngor Datblygu TAN15 fel safle lle ceir perygl o lifogydd, ond mae drafft newydd y Map Llifogydd TAN ar gyfer Cynllunio yn nodi bod ardaloedd bach ar y safle oddi mewn i barthau dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach (parth 2 a 3). O ganlyniad i hynny, bydd yn ofynnol i unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol mewn perthynas â'r rhannau hynny o'r safle yr effeithir arnynt, roi sylw i'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, a chyflwyno tystiolaeth briodol ategol, gan gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd.'

Nodir fodd bynnag fod y datblygiad a gynigir ar y safle ar gyfer defnydd llai bregus, fel y diffinnir yn y TAN15 cyfredol (2004).

- ch) Nid yw'r cyfeiriad at dai fforddiadwy yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn. O ran hyfywedd, fodd bynnag, mae manylion buddsoddiad sylweddol, mecanweithiau darparu (gan gynnwys cyllid cyhoeddus a datblygu seilwaith) a chynnydd o ran datblygu'r safle wedi'u nodi yn y Datganiad Tystiolaeth.
- d) Ddim yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn.

dd) Ceir caniatâd cynllunio ar y safle ac fe'i rheolir gan Gyd-fenter Cross Hands.

Mae gwybodaeth fanwl am y ddarpariaeth hyd yma a mecanweithiau a disgwyliadau'r dyfodol wedi'u nodi yn y Datganiad Tystiolaeth. **DS mae adran 5 o'r datganiad yn sôn am Orchymyn Datblygu Lleol (CDLI) yn gysylltiedig â'r safle hwn. Mae gwaith ar y Gorchymyn Datblygu Lleol wedi dod i ben ers hynny. Fodd bynnag, bydd gwybodaeth a gasglwyd yn ystod y gwaith paratoi (yn gysylltiedig â gwaith ar asesiadau ecolegol a phriffyrdd, a chanllawiau dylunio) yn cael ei darparu i gefnogi ceisiadau cynllunio yn y dyfodol ar y safle.**

e) Ydy. Mae Astudiaeth Economaidd y Ddwy Sir ar gyfer Sir Benfro a Sir Gaerfyrddin yn nodi dyraniad Dwyrain Cross Hands fel safle strategol o bwysigrwydd rhanbarthol. Rheolir y safle gan Gyd-fenter Cross Hands, sef partneriaeth rhwng y Cyngor Sir a Llywodraeth Cymru ac mae swm sylweddol wedi cael ei fuddsoddi yn y safle i greu'r 17 o leiniau datblygu. Mae'r safle yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i bortffolio cyflogaeth y Sir ac yn hanfodol er cadernid y Cynllun.

PrC3/E2 -Parc Bwyd Gorllewin Cross Hands (yn cynnwys y 3 rhan ganlynol):

PrC3/E2 (i) – Tir i'r gorllewin o Gastell Howell

- a) Adeiladwyd ar y rhan ogleddol ers dechrau cyfnod y Cynllun. Yr hyn sy'n weddill yw tir gwag, yn gyfagos â gwaith presennol y parc bwyd, a bydd yn gydnaws â'r defnyddiau a gysylltir â'r gwaith hwn yn y dyfodol.
- b) Cyflogaeth - Dosbarthiadau defnydd B. Mae profforma safle manwl wedi'i gyflwyno yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth (gweler dogfen gyflwyno CSD106).
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r ystyriaethau y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng ngham y cais cynllunio yn cynnwys:
- Materion Ecolegol - Angen arolygon glaswelltir. Dylid sefydlu clustogfeydd digonol i ddiogelu coetir sy'n ffinio â'r safle, rhag i ddatblygiad y safle ymwthio iddo. Bydd angen arolwg pathewod.
 - Llifogydd: Nid yw'r safle wedi'i nodi ar Fapiau Cyngor Datblygu TAN 15 fel safle lle ceir perygl o lifogydd, ond mae drafft newydd y Map Llifogydd TAN ar gyfer Cynllunio yn nodi bod ardal fechan iawn o'r safle oddi mewn i barthau dŵr wyneb a chyrsgau dŵr bach (parth 2 a 3). O ganlyniad i hynny, bydd yn ofynnol i unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol mewn perthynas â'r rhannau hynny o'r safle yr effeithir arnynt, roi sylw i'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, a chyflwyno tystiolaeth briodol ategol, gan gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- ch) Nid yw'r cyfeiriad at dai fforddiadwy yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn, ond o ran hyfywedd, mae caniatâd cynllunio S/27508 a sicrhawyd er mwyn datblygu ffatri prosesu bwyd, gan y perchnogion Castell Howell, yn nodi opsiynau i ehangu i'r tir sy'n weddill yn y dyfodol. Ceir manylion pellach ynghylch cynlluniau'r perchennog i'r dyfodol yn dd) isod.
- d) Ddim yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn.

dd) Mae dogfennau cyflwyno Castell Howell ar gyfer eu Caniatâd Cynllunio ar gyfer y depo cynnal a chadw lorïau a'r maes parcio (PL/05778 ac PL/07486) yn cynnwys prif gynllun (cyf 1352:PL0:03 A) sy'n dangos estyniad i Celtica a fyddai'n meddiannu'r tir sy'n weddill.

e) Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffurf adeiledig bresennol mewn ardal a nodweddir gan ddefnyddiau cyflogaeth yng nghanolfan cyflogaeth strategol Cross Hands. Mae Astudiaeth Economaidd y Ddwy Sir ar gyfer Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro - yn nodi dyraniadau cyflogaeth Cross Hands gyda'i gilydd fel lleoliad Strategol o Bwysigrwydd Rhanbarthol. Mae maint a graddfa'r safle yn caniatáu cyfle am ddatblygiad a gysylltir â defnyddiau cyflogaeth traddodiadol dosbarth B, ac mae seilwaith ffyrdd wedi'i adeiladu sy'n golygu bod y safle ar gael ar unwaith i'w ddatblygu. Ceir caniatâd cynllunio presennol ar y safle ar gyfer datblygiad prosesu bwyd sydd eisoes wedi'i adeiladu gerllaw.

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau cyflogaeth sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at ddarparu tir cyflogaeth o fewn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei lleoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A48) a fydd yn cyfrannu at y portffolio cyflogaeth a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/E2(ii) – Tir i'r de o Heol Parc Mawr

- a) Llwyfandir gwag cymharol wastad yw'r safle, sydd yn union wrth ymyl ac yn hygyrch i'r cynllun ffyrdd presennol sy'n gwasanaethu'r tir cyflogaeth presennol cyfagos a'r busnesau i'r gogledd a'r dwyrain.
- b) Cyflogaeth - Dosbarthiadau defnydd B. Mae'r safle felly mewn man rhesymegol i ehangu defnyddiau cyflogaeth ymhellach mewn ardal a nodweddir eisoes gan weithgarwch economaidd. Mae profforma safle manwl wedi'i gyflwyno yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth (gweler dogfen gyflwyno CSD106),
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r ystyriaethau y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng ngham y cais cynllunio yn cynnwys:
- Ecoleg: mae coed ar derfyn y safle, a chofnodion o loynnod byw byw brith y gors a phathewod yn yr ardal. O ganlyniad i hynny bydd angen cyflwyno arolygon pathewod ar y cyd â cheisiadau cynllunio dilynol, a bydd angen sefydlu clustogfeydd i ddiogelu tir ar y terfyn.
- ch) Nid yw'r cyfeiriad at dai fforddiadwy yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn, ond o ran hyfywedd, mae'r tir yn eiddo i Gyngor Sir Caerfyrddin yn rhan o Gyd-fenter Cross Hands. Bwriedir gwerthu'r tir i'r deilydd cyfagos.
- d) Amherthnasol.
- dd) Mae asesiadau cychwynnol wedi'u cynnal a'r prynwr arfaethedig yn paratoi cais cynllunio i'w gyflwyno. Mae'r Tirfeddiannwr eisoes wedi buddsoddi i gynnal asesiadau angenrheidiol, ac i dalu cwmni ymgynghori i gynnal Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio, i lunio cais cynllunio ac i wneud cais SDCau. Er nad yw'n rhan o ganiatâd cynllunio PL/05778, mae'r darpar brynwr wedi nodi ei fwriadau i ehangu'r safle hwn drwy brif gynllun a gyflwynwyd yn rhan o'r cais cynllunio.

e) Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffurf adeiledig bresennol mewn ardal a nodweddir gan ddefnyddiau cyflogaeth yng nghanolfan cyflogaeth strategol Cross Hands. Mae Astudiaeth Economaidd y Ddwy Sir ar gyfer Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro - yn nodi dyraniadau cyflogaeth Cross Hands gyda'i gilydd fel lleoliad Strategol o Bwysigrwydd Rhanbarthol. Mae maint a graddfa'r safle yn caniatáu cyfle am ddatblygiad a gysylltir â defnyddiau cyflogaeth traddodiadol dosbarth B, ac mae seilwaith ffyrdd wedi'i adeiladu sy'n golygu bod y safle ar gael ar unwaith i'w ddatblygu. Mae'r safle'n bwysig ar gyfer cynlluniau cyflawni economaidd y Cyngor, a byddai cael gwared â'r dyraniad hwn yn amharu ar yr opsiynau datblygu yn y dyfodol a gysylltir â'r ardal.

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau cyflogaeth sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at ddarparu tir cyflogaeth o fewn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei lleoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A48) a fydd yn cyfrannu at y portffolio cyflogaeth a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/E2(iii) – Tir i'r gogledd o Dunbia

- a) Ardal gymharol wastad o dir gwag i'r gorllewin o Dunbia.
- b) Defnyddiau cyflogaeth dosbarth B, yn unol â'r defnyddiau cyfagos. Dunbia sy'n berchen ar y safle ac mae'n dir ychwanegol sy'n cynnig cyfle i Dunbia ehangu yn y dyfodol. Fel arall gallai fod yn safle datblygu ar wahân pe na bai Dunbia ei angen mwyaf.
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r ystyriaethau y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng ngham y cais cynllunio yn cynnwys:
- Ecoleg: glaswelltir a choed ar y safle, ac mae cofnodion o frith y gors a phathewod yn yr ardal. O ganlyniad i hynny bydd angen cyflwyno arolygon glawswelltir a phathewod i gyd-fynd â cheisiadau cynllunio dilynol.
 - Llifogydd: Nid yw'r safle wedi'i nodi ar Fapiau Cyngor Datblygu TAN 15 fel safle lle ceir perygl o lifogydd, ond mae drafft newydd y Map Llifogydd TAN ar gyfer Cynllunio yn nodi bod ardal fechan iawn o'r safle oddi mewn i barthau dŵr wyneb a chyrsgau dŵr bach (parth 2 a 3). O ganlyniad i hynny, bydd yn ofynnol i unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol mewn perthynas â'r rhannau hynny o'r safle yr effeithir arnynt, roi sylw i'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, a chyflwyno tystiolaeth briodol ategol, gan gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- ch) Nid yw'r cyfeiriad at dai fforddiadwy yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn. Fodd bynnag, o ran hyfywedd, efallai y bydd potensial am Gyllid Datblygu Eiddo yn y dyfodol, hy, o fewn cyfnod y cynllun, er mwyn datblygu'r safle. Fodd bynnag, byddai hynny'n dibynnu ar y sawl a fyddai'n bwrw ymlaen â'r datblygiad.
- d) Ddim yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn.

dd) Mae gan Dunbia gynlluniau i ddefnyddio'r safle ar gyfer eu gweithrediadau.

Os na fydd angen y tir mwyach bydd y Cyd-fenter (sy'n cynnwys y Cyngor Sir a Llywodraeth Cymru) yn cael cyfle i'w brynu'n ôl a'i ddefnyddio i ddibenion cyflogaeth.

e) Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffurf adeiledig bresennol mewn ardal a nodweddir gan ddefnyddiau cyflogaeth yng nghanolfan cyflogaeth strategol Cross Hands. Mae Astudiaeth Economaidd y Ddwy Sir ar gyfer Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro - yn nodi dyraniadau cyflogaeth Cross Hands gyda'i gilydd fel lleoliad Strategol o Bwysigrwydd Rhanbarthol. Mae maint a graddfa'r safle yn caniatáu cyfle am ddatblygiad a gysylltir â defnyddiau cyflogaeth traddodiadol dosbarth B, ac mae seilwaith ffyrdd wedi'i adeiladu sy'n golygu bod y safle ar gael ar unwaith i'w ddatblygu. Mae'r safle'n bwysig ar gyfer cynlluniau cyflawni economaidd y Cyngor, a byddai cael gwared â'r dyraniad hwn yn amharu ar yr opsiynau datblygu yn y dyfodol a gysylltir â'r ardal.

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau cyflogaeth sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at ddarparu tir cyflogaeth o fewn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei lleoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A48) a fydd yn cyfrannu at y portffolio cyflogaeth a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

PrC3/E3(i) – Heol Stanllyd (Gorllewin)

- a) Tir gwag, un o dair llain sy'n ffurfio dyraniad cyfan PrC3/E3. Mae'r safle wedi'i amgylchynu â defnyddiau cyflogaeth a manwerthu presennol i'r gogledd a'r dwyrain, ac mae seilwaith ffordd wedi'i osod sy'n golygu ei fod yn barod i'w ddatblygu ar unwaith.
- b) Defnyddiau cyflogaeth dosbarth B.
- c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae'r ystyriaethau y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng ngham y cais cynllunio yn cynnwys:
- Llwybr ceffylau cyhoeddus i'r de ddwyrain o'r safle (rhwng yr elfen hon a PrC3/E3(ii)). Nid yw hyn yn rhyw lawer o rwystr i ddatblygiad. Bydd unrhyw effaith ar lwybrau cyhoeddus a/neu lwybrau ceffylau yn cael sylw fel rhan o gais cynllunio.
 - Ecoleg: glaswelltir a choed ar y safle, ac mae cofnodion o frith y gors a phathewod yn yr ardal. O ganlyniad i hynny bydd angen cyflwyno arolygon glawswelltir a phathewod i gyd-fynd â cheisiadau cynllunio dilynol.
 - Llifogydd: Nid yw'r safle wedi'i nodi ar Fapiau Cyngor Datblygu TAN 15 fel safleoedd lle ceir perygl o lifogydd, ond mae drafft newydd y Map Llifogydd TAN ar gyfer Cynllunio yn nodi bod ardaloedd bach ar y safle oddi mewn i barthau dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach (parth 2 a 3). O ganlyniad i hynny, bydd yn ofynnol i unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol mewn perthynas â'r rhannau hynny o'r safle yr effeithir arnynt, roi sylw i'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, a chyflwyno tystiolaeth briodol ategol, gan gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- ch) Nid yw'r cyfeiriad at dai fforddiadwy yn berthnasol i'r dyraniad cyflogaeth hwn. Fodd bynnag, o ran hyfywedd, mae'r safle mewn lleoliad strategol o fewn ardal a nodweddir gan waith cyflogaeth, ac mae'n cynnig cyfleoedd i ddatblygu defnyddiau cyflogaeth, naill ai drwy weithfeydd newydd neu gan

gwmnïau presennol ar Safle Cross Hands sy'n chwilio am dir i ehangu. Yn yr achos olaf, gallai datblygiad gan fusnes sy'n ehangu olygu bod safle llai yn cael ei adael yn wag ac yn addas i'w feddiannu gan BBaCh eraill.

d) Amherthnasol.

dd)Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei ddefnyddio'n rhannol ar gyfer storio.

Efallai y bydd potensial i'w ddefnyddio ar gyfer cyflogaeth yn y dyfodol, drwy drefniadau prydles.

e) Mae Astudiaeth Economaidd y Ddwyr Sir ar gyfer Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro - yn nodi dyraniadau cyflogaeth Cross Hands gyda'i gilydd fel lleoliad Strategol o Bwysigrwydd Rhanbarthol. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffurf adeiledig bresennol mewn ardal a nodweddir gan ddefnyddiau cyflogaeth yng nghanolfan cyflogaeth strategol Cross Hands. Mae ei faint a'i raddfa yn rhoi cyfle am ddatblygiad a gysylltir â defnyddiau cyflogaeth traddodiadol dosbarth B, ac mae seilwaith ffyrdd wedi'i adeiladu sy'n golygu bod y safle ar gael ar unwaith i'w ddatblygu. Mae'r safle'n bwysig ar gyfer cynlluniau cyflawni economaidd y Cyngor, a byddai cael gwared â'r dyraniad hwn yn amharu ar yr opsiynau datblygu yn y dyfodol a gysylltir â'r ardal.

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau cyflogaeth sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at ddarparu tir cyflogaeth o fewn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei lleoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy (o fewn cyrraedd rhwydd i'r A48) a fydd yn cyfrannu at y portffolio cyflogaeth a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.