

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Chwefror, 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond a Dafydd Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Cynorthwywr Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu – Priffyrdd) (EDJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Robin Williams. Arweinydd y Cyngor – Y Cynghorydd Llinos M Huws.
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr R LI Jones (cais 7.1); Peter Rogers (cais 12.9). Y Cynghorydd Bryan Owen.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel yr uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Dim wedi eu derbyn.

3 COFNODION

Cadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2018.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Ionawr, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.1.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 39C285D – Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Swyddog yn argymhell y dylid gohirio'r drafodaeth ar y cais hyd oni fydd adroddiad wedi dod i law yn dilyn y llifogydd yn ddiweddar.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwy.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 19LPA1038/CC – Cais llawn i ddymchwel garejis a chodi 4 annedd un person gyda lle parcio cysylltiedig ym Maes yr Ysgol, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr 2018, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 17 Ionawr 2018.

Dyweddod Mr Mike Jones (**yn gwrthynebu'r cais**) ei fod wedi bod yn byw ym Morawelon am 68 o flynyddoedd. Dechreuwyd codi tai ym Morawelon yn y 1950au a bryd hynny, roedd yno ardaloedd gwyrdd a llecynnau agored. Dywedodd mai ychydig iawn o bobl ar stad Morawelon oedd â cheir bryd hynny ond dros y blynyddoedd, mae mwy a mwy o bobl yn berchen ar gar ac mae gwneud i ffwrdd â garejis a llecynnau parcio yn ychwanegu at nifer y ceir sy'n cael eu parcio ar y pafinau ac ar y ffordd fawr. Cyfeiriodd at y cais ym Maes yr Ysgol i ddymchwel y garejis presennol. Yn ei farn ef, byddai codi 4 annedd yn eu lle yn arwain at gynnydd yn y traffig yn yr ardal. Byddai colli'r lle parcio yn ymyl y garejis yn golygu y byddai'n rhaid i berchenogion y cerbydau sy'n cael eu parcio yno'n barod, barcio mewn llefydd eraill. Dywedodd Mr Jones bod angen dybryd am gyfleusterau parcio ym Morawelon.

Holodd y Pwyllgor Mr Jones yngylch materion sy'n ymwneud â'r ysgol gynradd sydd gerllaw safle'r cais a gofynnwyd a oedd y problemau parcio'n waeth ar yr adegau hynny y mae'r plant yn cyrraedd ac yn gadael yr ysgol. Roedd Mr Jones yn cytuno bod lefel y traffig yn uchel pan mae'r plant yn cyrraedd ac yn gadael yr ysgol gynradd; mae'r ffordd yn gul ac mae lorïau sy'n teithio i'r ffatri gyfagos yn gorfod mynd ar y cyrbin er mwyn pasio'r cerbydau sydd wedi parcio yno.

Dyweddod Mr Ned Michael (**o blaid y cais**) fod y Cyngor Sir wedi datblygu cynllun datblygu tai er mwyn codi tai cymdeithasol ar yr Ynys. Dywedodd mai'r cynllun hwn ym Maes yr Ysgol yw'r cynllun cyntaf y mae'r Cyngor Sir wedi ei gyflwyno yn y 40 mlynedd ddiwethaf. Mae'n flaenoriaeth gan Lywodraeth Cymru i adeiladu 20,000 o dai fforddiadwy ac i leihau nifer y bobl ifanc ddigartref yng Nghymru. Llwyddodd y Cyngor Sir i gael grant gan Lywodraeth Cymru tuag at ei raglen i ddatblygu tai cymdeithasol. Cyfeiriodd at y cais a oedd gerbron y Pwyllgor a dywedodd bod 24 o garejis ar safle'r cais a bod 12 o'r rheiny'n cael eu defnyddio. Mae 7 o'r garejis hyn yn cael eu rhentio gan bobl sy'n byw ar Stad Morawelon. Mae'r cais gerbron y Pwyllgor yn un i ddymchwel y garejis a chodi 4 o anheddau unllawr i bobl sengl. Dywedodd Mr Michael fod 43 o bobl ar y rhestr dai ar hyn o bryd am anheddau i

bobl sengl yng Nghaergybi. Dywedodd ymhellach y byddai hyd at 10/11 o lecynnau parcio ar gael ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd R LI Jones, Aelod Lleol, ei fod yn cefnogi'n llwyr yr angen am dai cymdeithasol, yn arbennig anheddau i bobl sengl, ond bod angen ymgynghori ynghylch lleoliad tai o'r fath. Dywedodd fod angen dybryd am lecynnau parcio yn ardal Morawelon oherwydd bod pryderon yn lleol ynghylch ceir yn parcio ar y ffordd ac ar y pafinau hefyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i ddymchwel y garejis presennol a chodi 4 annedd i bobl sengl gyda 10 o lecynnau parcio. Cafodd y cais ei ddiwygio o'r 7 llecyn oherwydd pryderon yn lleol mewn perthynas â chyfleusterau parcio yn yr ardal. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol hefyd wedi cael ei ddiwygio o ran yr effaith ar eiddo cyfagos ac mae'r unedau bellach wedi cael eu lleoli ar hyd ffin y safle gyda'r ysgol gynradd gyfagos. Dywedodd y cynhaliwyd yr ymweliad safle pan oedd y plant yn gadael yr ysgol yn y prynhawn ac nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynhaliwyd yr ymweliad safle am 3.00p.m. – dim ond y plant ieuengaf oedd wedi gadael yr ysgol bryd hynny a bod yr adeg brysuraf yn digwydd ar ôl 3.30pm pan mae'r rhan fwyaf o'r plant yn gadael yr ysgol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod parcio yn broblem yn y rhan fwyaf o'r ysgolion cynradd ar yr adegau prysuraf.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond fod stad Morawelon yn ardal boblog iawn gyda nifer o strydoedd bychan sydd â phroblemau parcio. Yn ei farn ef, roedd nifer o dai gwag yn ardal Morawelon y gellid eu haddasu'n anheddau i bobl sengl. Yn ei farn ef, roedd y cais hwn yn or-ddatblygiad. Mae problemau traffig yn yr ardal eisoes a dylid gwrthod y cais.

Dywedodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Dabtygu Priffyrdd) bod y cais wedi cael ei asesu o safbwynt diogelwch ar y ffordd, yr un modd ag unrhyw gais cynllunio arall. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd ag unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod bod amod priffyrdd safonol yn cael ei gynnwys mewn perthynas â chyfleusterau parcio.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE ei fod ef o'r farn y dylai'r awdurdod ystyried datblygu tai cymdeithasol ar dir sydd ar gael yn sgil cau tair ysgol yng Nghaergybi yn ddiweddar fel rhan o'r Rhaglen Foderneiddio.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes ei fod yn cefnogi'r rhaglen o adeiladu tai cymdeithasol oherwydd mae angen dybryd am dai o'r fath ar yr Ynys ar gyfer pobl ifanc. Er ei fod yn cydymdeimlo gyda'r aelodau lleol mewn perthynas â'r cais hwn, roedd o'r farn bod y rhan fwyaf o ardaloedd yn cael eu heffeithio gan broblemau parcio yn ymyl ysgolion. Oherwydd nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod yntau hefyd yn cefnogi'r cynllun i aelodau tai cymdeithasol ond roedd o'r farn y byddai'r cais hwn yn arwain at or-ddatblygiad yn yr ardal ac yn creu problemau traffig. Cynigiodd y Cynghorydd

Redmond y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Glyn Haynes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac amod ychwanegol mewn perthynas â gwaith cloddio.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 15C29M/VAR - Cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (cyflwyno manylion am y modd y bwriedir trin y ffiniau, dulliau amgáu a marcio cyn cychwyn defnyddio'r safle yn hytrach na cyn i'r gwaith ddatblygu gychwyn ynghyd â chaniatáu i'r gwaith gael ei gwblhau cyn pen 12 mis i gychwyn ei ddefnyddio) o benderfyniad apêl cyfeirnod APP/L6805/A/12/2194277 (troi adeilad allanol yn annedd) yn Hen Feudy, Fferam Bailey, Trefdraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar Cyd ond bod y Pwyllgor Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i amrywio amod (02) mewn perthynas â'r modd y bwriedir trin y ffiniau cyn cychwyn ar y gwaith addasu yn Hen Feudy, Fferam Bailey, Trefdraeth. Nododd bod y gwaith addasu eisoes wedi'i wneud a bod rhywun yn byw yn yr annedd ar hyn o bryd. Nid oedd y manylion angenrheidiol a nodwyd yn yr amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd gwreiddiol ar gyfer y cais wedi cael eu cyflwyno ac mae'r cais hwn yn mynd i'r afael â'r materion hynny, h.y. codi waliau cerrig a ffensio. Mae'r cais yn groes i bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond oherwydd bod yr adeilad wedi cael ei addasu i ddibenion preswyllo, roedd yr Awdurdod Cynllunio â'i fryd ar gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 21C38G/VAR – Cais o dan Adran 73 ac Adran 73A ar gyfer amrywio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 21C38D (codi 4 annedd a mynediad newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y 4 annedd ar dir hen Ganolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod y Pwyllgor Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i amrywio amod (16) y cais cynllunio a gymeradwywyd yn ddiweddar mewn perthynas â diwygio dyluniad y 4 annedd yn hen Ganolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel. Mae'r diwygiadau y gofynnir amdanynt yn ymwneud â newid y ffenestri, y drysau a'r ystafelloedd haul yn yr anheddau. Roedd y cais a gymeradwywyd 7.7 metr o uchder, fodd bynnag mae wedi ei ostwng bellach i 7.3 metr gan gynnwys yr uchder i grib y to. Nododd fod rhan fechan o ffordd y stad y tu allan i'r ffin ddatblygu a dyma'r rheswm am gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Fodd bynnag, gan fod y gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith. **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

10.3 43C195F/VAR – Cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (02) (cofnod ffotograffig), (03) (cael gwared ar ddŵr wyneb) a (04) (y dull arfaethedig o drin y ffiniau) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 43C195D (newid defnydd o adeilad allanol i greu annedd) er mwyn caniatáu cyflwyno manylion ar ôl i'r gwaith ddechrau yn Y Granar, Rhoscolyn.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod y Pwyllgor Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i amrywio amodau (02), (03) a (04) y cais cynllunio sydd eisoes wedi ei gymeradwyo. Nododd bod addasu adeiladu a oedd eisoes yn bodoli yn y cefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl yn cael ei ganiatáu dan yr hen gynllun datblygu, gyda rhai meini prawf penodol. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi disodli'r hen gynllun datblygu a dan polisi TAI7 nid yw addasu adeiladau sydd eisoes yn bodoli i ddibenion preswyl ond yn cael ei ganiatáu mewn amgylchiadau lle ceir tystiolaeth na fyddai'n ymarferol defnyddio'r adeilad i bwrpas cyflogaeth. Nododd y Swyddog ymhellach bod yr ymgynghoreion perthnasol wedi ymateb erbyn hyn ond bod angen ychwanegu amod at unrhyw ganiatâd mewn perthynas â chwblhau gwaith ar ffiniau'r safle.

Mynegodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei bryderon bod hwn eto'n gais ôl-weithredol a gofynnodd i'r Swyddogion gysylltu gyda Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r angen i adolygu'r polisiau sy'n ymwneud â chynllunio ôl-weithredol.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac amod ychwanegol ynghylch gwneud y gwaith ar y ffiniau.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 11LPA1039/CC/TPO – Cais am waith i goed pisgwydd, ynn a masarn a ddiogelir gan Orchymyn Cadw Coed ym Maesllwyn, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r cais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod nifer o goed ym Maesllwyn, Amlwch wedi cael eu difrodi yn ystod storm fawr yn 2017 ac y bydd angen gwneud gwaith diogelu ynghyd â thorri 2 goeden. Mae'r coed mewn grŵp clos iawn ac nid oes digon o oleuni i blannu coed newydd rhyngddynt ac o'r herwydd nid yw ail-blannu'n cael ei argymhell ac nid oes amod ychwaith i'r perwyl hwnnw.

Gofynnodd y Cynghorydd Richard O Jones a fyddai modd hefyd clirio'r llwybr ger safle'r cais oherwydd mae tyfiant o safle'r cais wedi achosi difrod i'r llwybr.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'n trosglwyddo'r cais hwnnw i'r ymgeisydd.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard O Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 14C83D – Cais llawn i godi dwy annedd ac adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Cae'r Delyn, Bodffordd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol yn 2015 dan Bolisi 50 y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi bod yn disgwyl am fanylion ynghylch materion draenio a pherchenogaeth y tir gan yr ymgeisydd ond ni chafwyd unrhyw ymateb. Nododd fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi cael ei fabwysiadu erbyn mis Gorffennaf 2017 ac nad yw'r cais hwn bellach yn cydymffurfio gyda pholisi TAI15 o ran y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Dywedodd fod pryderon yn lleol o ran cyfleusterau parcio ar y safle ynghyd â phryderon am y modd y bydd y dŵr yn llifo oddi ar y tir.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd Richard O Jones.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.3 19LPA434E/CC – Cais llawn i godi ffens yng Nghanolfan Jessie Hughes, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n ei gyflwyno.

Cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 20LPA1040/CC – Cais llawn ar gyfer lleoli dau fwi morwrol ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys plinth cerrig a seddi - Traeth Mawr, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n ei gyflwyno.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r ymgynghoriad cyhoeddus yn dod i ben tan 8 Chwefror 2018 a gofynnodd am i'r Swyddogion gael yr hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod o ymgynghori cyhoeddus os nad oes unrhyw sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi grym i'r Swyddog weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

12.5 28LPA1035A/CC – Cais llawn am 21 o leoedd parcio talu ac arddangos ar dir ger Ffordd Llechi, Rhosneigr

Nodwyd bod y cais wedi'i dynnu'n ôl.

12.6 34LPA1013C/CC – Cais llawn i greu mynediad i gerbydau oddi ar Ran 3 o'r ffordd gyswllt ar dir i'r de o Stad Ddiwydiannol Llangefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n ei gyflwyno.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un am fynedfa ychwanegol oddi ar y ffordd gyswllt a gymeradwywyd i gae amaethyddol. Dywedodd bod angen ychwanegu amod sy'n ymwneud ag ecoleg at unrhyw ganiatâd a roddir.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Richard O Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac amod ychwanegol sy'n ymwneud ag ecoleg.

12.7 39LPA589Q/CC – Cais llawn i newid y defnydd a wneir o gwr tennis er mwyn creu maes parcio ynghyd â goleuadau cysylltiedig yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n ei gyflwyno.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i newid defnydd y cyrtiau tennis yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy yn gyfleusterau parcio. Dywedodd bod yr Uned Ddraenio a Dŵr Cymru wedi ymateb bellach gyda'r gofynion arferol o safbwynt safonau. Mae'r Adran Briffyrdd hefyd wedi dweud nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Swyddog hefyd bod ymgynghoriad yn digwydd gyda Chyngor Chwaraeon Cymru o ran colli cyfleuster chwaraeon ar y safle. Nid yw'r ymgynghoriad yn dod i ben tan 14 Chwefror 2018 a gofynnodd i'r Swyddogion gael yr hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori os nad oes unrhyw sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi grym i'r Swyddog weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori gyda Chyngor Chwaraeon Cymru ddod i ben ynghylch colli cyfleuster chwaraeon ar safle'r cais.

12.8 39C592 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger 2 Glanrafon, Lôn Cei Bont, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Dyweddodd y Cadeirydd nad oedd modd i'r Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Robin Williams fod yn bresennol yn y cyfarfod oherwydd ei fod ar gwrs hyfforddi ar ran y Cyngor. Darllenodd ddatganiad a dderbyniwyd gan y Cynghorydd Williams a oedd yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle oherwydd gorddatblygu a phroblemau traffig; mae Cyngor Tref Porthaethwy hefyd yn gwrthwynebu'r cais oherwydd gorddatblygu.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid ymweld â safle'r cais ac fe eiliwyd ei chynnis gan y Cynghorydd T LI Hughes MBE.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.9 45C313E – Cais llawn i godi 6 annedd fforddiadwy ar dir yn Stad Ty Gwyn, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Peter Rogers wedi galw'r cais i mewn oherwydd nad yw Rhan 1 y datblygiad, sef y goleuadau a ffordd y stad wedi cael ei chwblhau. Dywedodd ei bod ar ddeall nad yw'r datblygwr wedi medru cwblhau Rhan 1 y datblygiad oherwydd na fedr symud i ymlaen i ail ran y safle. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl o 6 uned eisoes wedi ei sefydlu ar y safle. Mae'r cais hwn am 6 o anheddau preswyl a chafwyd ar

ddeall mai cymdeithas dai, sef Grŵp Pennaf, fydd yn gyfrifol am y safle. Nododd y bydd yn rhan o gynllun grantiau'r Adran Dai ar gyfer adeiladu llety rhent a bod yr adran yn cefnogi'r datblygiad hwn. Diweddarodd adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor oherwydd nad yw Cyngor Cymuned Rhosyr wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau'n mynd rhagddynt rhwng yr Awdurdod Priffyrdd a'r datblygwyr mewn perthynas â'r trefniadau draenio a pharcio ar y safle. Mae cytundeb Adran 38 wedi cael ei sefydlu dan y Ddeddf Priffyrdd o ran Rhan 1 Stad Tŷ Gwyn. Bydd angen ychwanegu amod at unrhyw gais a ganiateir mewn perthynas â dŵr wyneb a threfniadau parcio. Dywedodd y Swyddog bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu ar yr amod y rhoddir pwerau dirprwyedig i'r Swyddogion drafod gyda'r datblygwr y materion sy'n ymwneud â dŵr wyneb a'r trefniadau parcio ar ddwy ran y datblygiad.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers fod ganddo bryderon difrifol ynghylch y datblygiad hwn yn Stad Tŷ Gwyn, Niwbwrch. Nid oes goleuadau stryd digonol ar gyfer Rhan 1 y datblygiad ac mae pobl eisoes yn byw yn y tai hynny ac nid yw ffordd y stad wedi ei chwblhau chwaith. Dywedodd fod datblygwyr yn talu 'bond adeiladu' i fynd i'r afael â'r fath ddiffygion ar safleoedd datblygu. Cyfeiriodd y Cynghorydd Rogers at sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd yn yr adroddiad a dywedodd bod raid i'r datblygwyr lynu wrth yr amodau deddfwriaethol a oedd ynghlwm wrth ganiatáu'r stad yn Tŷ Gwyn. Dywedodd hefyd ei fod yn gwbl gefnogol i adeiladu cartrefi fforddiadwy ond y dylai darparu lle chwarae fod yn amod wrth gymeradwyo datblygiadau o'r fath. Gofynnodd y Cynghorydd Rogers i'r Pwyllgor wrthod y cais hwn hyd oni fydd Rhan 1 datblygiad Stad Tŷ Gwyn wedi ei chwblhau.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen delio gyda'r cais a gyflwynwyd i'r cais hwn ar ei rinweddau ei hun ac ar wahân i Ran 1 y gwaith ar Stad Tŷ Gwyn. Dywedodd fod trafodaethau wedi cael eu cynnal tuag at ddiwedd y flwyddyn ddiwethaf ynghylch materion draenio a phriffyrdd ac y disgwylir manylion y trafodaethau hyn. Dywedodd bod dwy ran y datblygiad yn gysylltiedig a bod angen rhoi sylw i faterion draenio a phriffyrdd. Cyfeiriodd y Swyddog at y sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol ynghylch rhoi amod mewn perthynas â lle chwarae ynghlwm wrth y datblygiad a bod raid cael 10 neu fwy o anheddau i fynnu ar amod am le chwarae.

Gofynnodd y Cynghorydd Shaun Redmond a fyddai'n briodol gohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r Swyddogion fynegi pryderon y Pwyllgor i'r datblygwr nad yw Rhan 1 y cynllun yn Stad Tŷ Gwyn wedi cael ei gwblhau a bod angen cwblhau'r gwaith cyn cychwyn ar Ran 2 y gwaith. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gofynnwyd i'r Pwyllgor ddirprwyo grym i'r Swyddogion drafod materion gyda'r datblygwr cyn rhyddhau caniatâd cynllunio ar gyfer y cais.

Mynegodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y byddai'r gwaith ar y ffordd a'r goleuadau ar y stad yn parhau i fod yn anghyflawn petai caniatâd yn cael ei roddi. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'r gweithdrefnau gorfodaeth sydd ar gael dan y Rheoliadau Cynllunio a Phriffyrdd yn cael eu gweithredu petai'r sefyllfa honno'n codi.

Dyweddodd y Cynghorydd John Griffiths y byddai'n cynnig cymeradwyo'r cais ond rhaid cael sicrwydd gan y datblygwyr y bydd y ffordd a'r goleuadau ar y stad yn cael eu cwblhau. Eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a rhoi pwerau dirprwyol i'r Swyddog drafod materion dŵr wyneb a threfniadau parcio gyda'r datblygwr cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio.

13 MATERION ERAILL

Nid ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**