Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 9 IONAWR 2019 am 1.00 o'r gloch y.p.	**WEDNESDAY, 9 JANUARY, 2019 at 1.00 pm**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor Ann Holmes 01248 752518	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Bryan Owen
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 5 Rhagfyr, 2018.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni gynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 5 Rhagfyr, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 9 - 12)

7.1 14C257 – Cefn Trefor, Trefor

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 13 - 16)

11.1 48C182B/MIN – Bryn Twrog, Gwalchmai

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 17 - 42)

12.1 32LPA1047/CC – Tre Ifan, Caergeiliog
12.2 FPL/2018/4 – Maes yr Ysgol, Caergybi
12.3 FPL/2018/24 – Adran 4 Ffordd Gyswllt Llangefni
12.4 39C597 – Chwarel Cambria, Ffordd Cambria, Porthaethwy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen (yn bresennol i'r cyflwyniadau yn unig), Dafydd Roberts a Robin Williams. Cynghorydd R A Dew – Deilydd Portffolio Cynllunio
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Swyddog Gweinyddol (WT), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (JRPR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgS (ar gyfer cais 7.1) a'r Cynghorydd Shaun Redmond (ar gyfer cais 12.1).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Dim

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd, 2018 fel rhai cywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni gynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 7 Tachwedd, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â Chais 12.3.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda’r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor

Cafodd y cais ei gyfeirio i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol ar sail agosrwydd i’r Clwstwr ac angen lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd, 2018 fe benderfynodd y Pwyllgor ganiatáu’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgS bod yr ymgeiswyr wedi byw yn ardal Canolbarth Môn am y rhan fwyaf o’u bywydau. Cyfeiriodd at ddyluniad yr eiddo yn Trefor ac nid oedd o’r farn y byddai caniatáu’r cais hwn yn fewnwthiol yn y gymuned. Dywedodd y Cynghorydd Parry fod yr ymgeiswyr yn dymuno adeiladu cartref ar gyfer eu teulu ifanc o bedwar o blant a gofynnodd i’r Pwyllgor gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i ganiatáu’r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer annedd fforddiadwy ar dir ger Cefn Trefor, Trefor. Cafodd y cais ei ganiatáu yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd fod yr annedd yn cyd-fynd â’r ardal ac na fyddai’n edrych allan o le a gan fod yr ymgeiswyr yn lleol i’r ardal gan fod safle’r cais wedi’i leoli o fewn Canolbarth Môn lle cawsant eu magu ac felly bod y cais yn Cydymffurfio â Maen Prawf 4 y Polisi. Dywedodd, fel y tynnwyd sylw ato yn y cyfarfod diwethaf, nad yw’r diffiniad o leol i Canolbarth Môn yn cydymffurfio â’r diffiniad o fewn y polisi o fod yn ‘lleol’. Mae’r polisi yn cefnogi cynigion ar gyfer anheddau fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar yr amod fod yr holl feini prawf yn cael eu bodloni. Mae’r polisi yn diffinio angen lleol fel ‘pobl sydd angen tŷ fforddiadwy ac pobl sydd angen tŷ fforddiadwy ac sydd wedi bod yn byw yn y clwstwr neu yn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o 5 mlynedd neu ragor, naill ai’n union cyn cyflwyno’r cais neu yn y gorffennol’. Roedd yr ymgeiswyr yn byd yn Llanfihangel yn Nhowyn (RAF Y Fali) cyn gwerthu eu cartref. Nid yw’r polisi yn caniatáu unigolion i symud allan o bentrefi eraill i glystyrau er mwyn sicrhau annedd fforddiadwy; mae’r polisi ar gyfer pobl sy’n byw mewn clystyrau i allu cyflwyno ceisiadau am anheddau fforddiadwy. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, tra’n derbyn fod gan yr ymgeiswyr ‘angen am dŷ fforddiadwy’, nid yw’r cais yn cydymffurfio â meini prawf penodol o fewn polisïau cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y safle ger adeilad lliw ar y map mewnosodiad ac ei fod o fewn cwrtil yr eiddo o’i flaen ac felly ei fod yn cydymffurfio â pholisi 6.2 o'r cynllun datblygu ar y cyd. Cynigiodd y Cynghorydd

Eric W Jones y dylid cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.
Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel y nodwyd yn adroddiad blaenorol y Swyddog i'r Pwyllgor, nad yw'r cais hwn yn bodloni rhannau o'r meini prawf cynllunio. Derbynnir y bydd yr annedd wedi'i lleoli yn ardal clwstwr Trefor a bod tystiolaeth o'r angen am annedd fforddiadwy, fodd bynnag, mae'r meini prawf yn nodi fod angen i'r person fod wedi byw o fewn y clwstwr neu o fewn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o 5 mlynedd. Mae'r diffiniad hwn yn nodi'n glir fod yn rhaid iddynt fod wedi byw yn ardal y clwstwr ac nid o fewn y ward etholiadol.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y gyfraith yn nodi bod angen i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio gael eu gwneud yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod angen i'r Pwyllgor ddehongli'r Cynllun Datblygu yn gywir. Dywedodd hefyd, os yw'r Pwyllgor yn penderfynu peidio â derbyn y dehongliad yn y Cynllun Datblygu Lleol yn y modd cywir y bydd unrhyw benderfyniad a wneir yn ansicr ac y gallai fod yn agored i her drwy adolygiad barnwrol neu gellid ei gyfeirio at yr Ombwdsmon.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn ystyried bod y cais arfaethedig yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'angen lleol'. Dywedodd ymhellach, os yw gweledigaeth Llywodraeth Cymru o greu cymunedau ffyniannus a llewyrchus yn mynd i ddigwydd ac os yw'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig yn mynd i gael ei gwarchod, yna mae'n hanfodol cefnogi teuluoedd ifanc i allu bod yn rhan o'r cymunedau hynny ac i amddiffyn cymunedau gwledig. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i gadarnhau'r penderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Richard O Jones, gan fod y polisi o fewn y Cynllun Datblygu wedi eu adolygu, y byddai'n rhaid iddo gynnig bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig.

Dywedodd y Swyddog Datblygu Cynllunio, fel rhan o'r polisi o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, bod angen cytundeb Adran 106 i gyd-fynd ag unrhyw gais sy'n cael ei ganiatáu fel 'annedd fforddiadwy'.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn amodol ar gytundeb cyfreithiol A106 yn nodi y dylai'r annedd fod yn 'annedd fforddiadwy'.

(Bu'r Cynghorydd John Griffith atal ei bleidlais).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 43C182F/VAR - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 43C182A (codi annedd gyda balconi ynghyd â chodi modurdy ar wahân) fel y gellir gwneud newidiadau i ddyluniad y modurdy wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle ar dir ger Troiad y Llanw, Rhoscolyn.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y caniatâd cynllunio gwreiddiol a roddwyd i'r safle hwn wedi'i gymeradwyo ym 1961; roedd y caniatâd ar gyfer codi 14 o anheddau ar y safle. Rhoddwyd caniatâd yn 2015 i godi annedd a garej yn Nhroiad y Llanw, Rhoscolyn ac mae'r cais sydd gerbron y Pwyllgor hwn yn un i amrywio amod 10 er mwyn galluogi addasiadau i ddyluniad y garej.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

10.2 49C308A/DEL – Cais o dan Adran 73a i dynnu amod (03) (mynedfa a lle parcio) o ganiatâd cynllunio rhif 49C308 (Cais ôl-weithredol i gadw newid defnydd y capel i annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i 3 o gerbydau) yn Capel Hermon, Llanynghenedl.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu a Chynllunio fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar y safle ac a ganiatawyd yn Rhagfyr 2012 er mwyn newid defnydd y capel i fod yn annedd. Y cais sydd gerbron y Pwyllgor hwn yw i ddiwygio amod 3 mewn perthynas â'r fynedfa a'r maes parcio. Mae'r ymgeiswyr yn ystyried bod lle parcio digonol yn bodoli o flaen y safle. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ddileu'r amod.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

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 19C411N/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer rhannu'r annedd i ffurfio dwy annedd ar wahân yn 20 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi.

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

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond, Aelod Lleol, bod caniatâd Cynllunio wedi'i roi yn 2009 ar gyfer estyniad i 20 Parc Felin Ddŵr. Dywedodd fod y perchennog wedi cymryd mantais wrth ymestyn yr annedd er mwyn ffurfio dau annedd ar wahân heb ganiatâd gynllunio gan dorri polisïau cynllunio mewn modd sylweddol. Holodd y Cynghorydd Redmond a fyddai cais cynllunio a gyflwynwyd er mwyn trosi annedd ym Mharc Felin Ddŵr i ffurfio dwy annedd ar wahân yn cael ei gymeradwyo. Dywedodd fod angen ymyrraeth cyfreithiol er mwyn atal achosion o'r fath o dorri polisïau cynllunio. Dywedodd hefyd nad oedd yn derbyn na fyddai rhannu'r annedd yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos, dywedodd y bydd problemau parcio yn codi ac y bydd cerbydau'n cael eu hychwanegu i'r eiddo.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gwrthwynebiadau lleol i'r cais fel y nodwyd yn yr adroddiad. Dywedodd fod caniatâd cynllunio wedi ei gymeradwyo ar gyfer codi estyniad i'r annedd ym Mharc Felin Ddŵr ond yn dilyn ymweliadau gorfodi i'r eiddo ei bod hi'n amlwg bod yr annedd wedi ei rannu yn ddau eiddo. Mae gan Stad Parc Felin Ddŵr 18 annedd sy'n rhannu mynedfa i'r stad. Ni fydd y cais arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos o ganlyniad i'r defnydd presennol o'r safle fel annedd preswyl. Gan gydnabod y rhoddwyd caniatâd yn wreiddiol ar gyfer addasiadau ac estyniadau, mae'r ymgeisydd wedi mynd ati i rannu'r annedd yn dilyn ymestyn yr eiddo. Mae'r cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd fel cais ôl-weithredol. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif ystyriaethau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad y Swyddog a cyfeiriodd at Baragraff 14.2.3 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru sy'n nodi:-
"Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person(au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith dim ond er mwyn unioni datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer ond sy'n dderbyniol fel arall".

Dywedodd hefyd fod yr Awdurdod Cynllunio yn delio â cheisiadau ôl-weithredol yn yr un modd ag unrhyw geisiadau Cynllunio newydd y bydd yn eu derbyn; bydd ceisiadau'n cael eu delio a nhw yn unol â'r polisïau cynllunio presennol er mwyn gallu penderfynu a ydynt yn dderbyniol.

Mynegodd Aelodau'r Pwyllgor bryderon am y ceisiadau ôl-weithredol sy'n parhau i gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Lleol. Awgrymwyd bod angen i'r Cyngor anfon mwy o dystiolaeth i Lywodraeth Cymru am y ceisiadau ôl-weithredol parhaus sy'n cael eu derbyn a bod angen adolygu polisïau mewn perthynas â cheisiadau o'r fath.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys.

12.2 19C448B – Cais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y mynedfa ar dir rhwng Mountain View, Greenfield Terrace, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon draenio a'r ffaith bod gan y safle lwybrau troed o'i amgylch ond nad oes unrhyw fanylion amdanynt wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn gan un o drigolion y gymuned sydd â hawl tramwy ar draws mynedfa safle'r cais. Roedd y safle yn hen iard lo ac roedd y fynedfa i'r safle yn rhan o'r defnydd busnes. Nododd fod anghydfodau mynediad preifat yn fater preifat ac nad yw'n ystyriaeth gynllunio wrth ddelio â cheisiadau arfaethedig o'r fath. Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach y bydd y llwybrau troed/llwybrau cefn o amgylch safle'r datblygiad yn cael eu cadw. Mae Polisi TAI15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy; yng Nghaergybi, mae angen 10% o dai fforddiadwy. Gan fod y cais yn disgyn o dan 1 uned mae angen taliad sydd wedi'i gyfrifo fel £20k ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r Adran addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad tuag at addysg yn yr achos hwn.

Adroddodd y Swyddog ymhellach nad oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan eu bod wedi cynnal arolwg cyflymder yn lleoliad y datblygiad arfaethedig. Bydd y draenio dŵr budr yn cysylltu â'r brif garthffos bresennol. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cais gan fod gwaith sylweddol wedi'i ymgymryd ag ef yng Nghaergybi er mwyn mynd i'r afael â'r system garthffosiaeth dros y blynyddoedd diwethaf. Fodd bynnag, mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau y bydd angen manylion pellach am ddŵr wyneb gydag unrhyw gais materion a gedwir yn ôl. Mynegodd yr Adran Iechyd yr Amgylchedd hefyd bod angen cysylltu amod ag unrhyw ganiatâd o

ran y tir llygredig. Mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais yn amodol ar gytundeb cyfreithiol A106 ar gyfer cyfraniad tuag at dai fforddiadwy.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes ei fod yn cytuno â'i gyd-aelodau etholedig (fel y nodir yn adroddiad y Swyddog) y byddai'r datblygiad o dai yn gwneud lles i'r ardal gan fod y tir yn cael ei ddefnyddio er mwyn gwaredu sbwriel a gwastraff. Ail bwysleisiodd ei bryderon mewn perthynas â materion priffyrdd a pharcio yng Nghaergybi fel y mae wedi'i wneud mewn nifer o Bwyllgorau. Nododd ymhellach fod gan safle'r datblygiad lwybrau troed o amgylch y safle ond nad oes unrhyw fanylion yn rhan o'r cais. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau datblygu mewn perthynas â'r safle ac na fydd unrhyw effaith ar y llwybrau troed o amgylch y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynghyd ag amodau ychwanegol mewn perthynas â draenio dŵr wyneb ac adfer tir halogedig.

12.3 39C589A/VAR/ENF – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 39C589 (Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu sydd yn cynnwys dec haul yn) er mwyn diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd, yn cynnwys dymchwel ac ail adeiladu rhan o'r llawr isaf yn 1 Tros y Môr, Ffordd Cynan, Porthaethwy.

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Dywedodd Mr Sam Wilson **(yn siarad o blaid y cais),** pan ddechreuodd y gwaith ar y safle o dan y caniatâd cynllunion gwreiddiol yn 2007, cafodd ei ddarganfod nad oedd unrhyw sylfeini digonol i'r estyniad cefn ac roedd yn rhaid iddynt gymryd camau angenrheidiol er mwyn cywiro'r mater hwn. Nododd fod un gwrthwynebiad wedi'i dderbyn gan un o'r cymdogion ond ystyriodd bod adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor wedi ymdrin â phryderon y gwrthwynebydd mewn modd digonol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu a Chynllunio fod y gwrthwynebydd i'r cais wedi cyflwyno cais i gael siarad ond nad oedd yn gallu mynychu'r cyfarfod o ganlyniad i amgylchiadau nad oedd modd eu rhagweld. Nododd fod y gwrthwynebydd wedi anfon ei phryderon ymlaen drwy ohebiaeth gyda'r Adran Gynllunio y bore yma. Dywedodd y Rheolwr Datblygu cynllunio ei bod yn ystyried fod y materion a godwyd wedi eu delio â nhw o fewn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod y caniatâd cynllunio gwreiddiol wedi ei roi ym mis Gorffennaf 2017 am estyniad llawr cyntaf yn y cefn a oedd yn cynnwys cegin, ystafell haul a dec haul. Nododd, gan fod yr

ymgeisydd wedi nodi y daeth yn amlwg yn ystod y gwaith fod sylfaen yr estyniad presennol yn annigonol, roedd yn rhaid dymchwel yr estyniad. Nodwyd fod y cais hwn i ddiwygio dyluniad yr estyniad yn gais ôl-weithredol gan fod y gwaith adeiladu eisoes wedi ei wneud. Nid yw dyluniad a chymeriad yr estyniad yn annhebyg i'r adeilad blaenorol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio na ystyrir bod y newidiadau arfaethedig i'r estyniad i'r eiddo yn creu effeithiau sylweddol gwahanol i'r cais a gafodd ei gymeradwyo yn wreiddiol ac felly roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys.

13 MATERION ERAILL

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

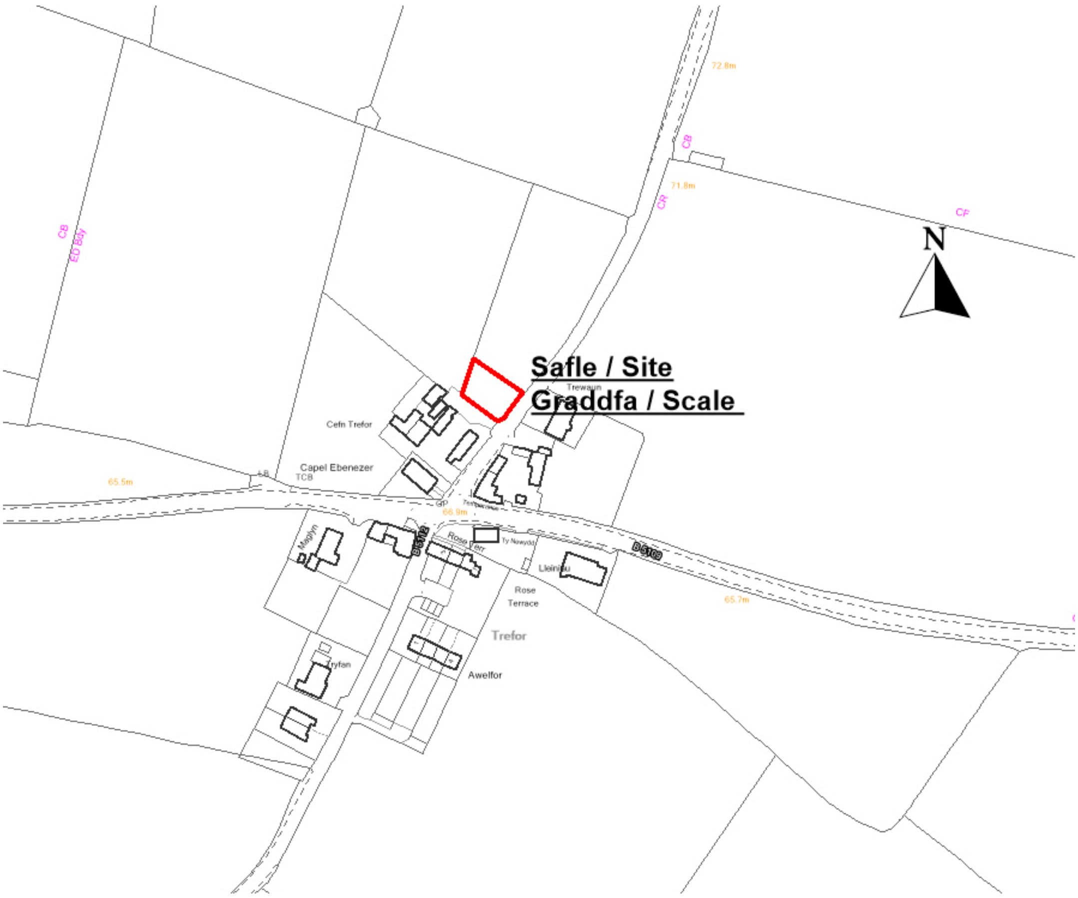
CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

Pwyllgor Cynllunio: 09/01/2019 **7.1**

Rhif y Cais: 14C257

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Pwrpas yr adroddiad hwn yw awgrymu amodau i'w hatodi i'r rhybudd o benderfyniad gan i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu cymeradwyo'r cais yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr 2018 yn amodol ar gytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei ddatblygu fel annedd fforddiadwy, yn groes i argymhelliad y swyddog i wrthod caniatâd gan fod y cais yn groes i bolisi TAI6.

Argymhelliad

Er mwyn atodi amodau i'r caniatâd cynllunio hwn.

(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd rhaid i unrhyw gais i gymeradwyo gosodiad y datblygiad o dan amod (01) uchod gynnwys manylion cynllun gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gytuno ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y defnydd o'r datblygiad ac yn cael ei gadw felly am byth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y datblygiad ddraenio digonol.

(06) Ni chaiff graddfa'r datblygiad fynd uwchlaw'r cyfyngiadau uchaf fel y nodir yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad dyddiedig 11 Mai, 2018.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(07) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad - Diwygio 1/10/18**
- **Cynllun Bloc - Diwygio 28/9/18**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(08) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(10) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Bydd y manylion tirlunio a gymeradwyir dan amod (01) uchod yn cael eu cwblhau cyn y bydd defnydd o'r annnedd a'u cadw wedi hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI6, TAI8, TRA2

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 09/01/2019 **11.1**

Rhif y Cais: 48C182B/MIN

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatád cynllunio 48C182 er mwyn dileu amodau (12), (13) a (14) (cod cartefi cynaliadwy) ynghyd a chreu amod newydd (rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun) o dan ganiatad cynllunio 48C182A/DA ar dir ger

Lleoliad: Bryn Twrog, Gwalchmai

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac mae'r ffeil wedi cael ei hadolygu gan y Swyddog Monitro.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai. Mae'r llain tir wedi'i leoli'r drws nesaf i eiddo o'r enw 2 Bryn Twrog, Gwalchmai.

Mater(ion) Allweddol

P'un a yw'r newidiadau y bwriedir eu gwneud yn cael effaith sylweddol ai peidio ac a ydynt yn fân-newidiadau o gymharu â'r cais a gymeradwywyd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb

Nid oes angen rhoddi cyhoeddusrwydd i geisiadau cynllunio bach. O'r herwydd, ni roddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar yr achlysur hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C182 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai - Cymeradwywyd 18-3-14

48C182A/DA – Materion a gadwyd yn ôl - Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling on land adjacent to - 2 Bryn Twrog, Gwalchmai - 14/5/15 - Granted

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sydd eisoes yn bodoli" sydd o gymorth i sefydlu'r "man cychwyn" ar gyfer penderfynu'r hyn y gellir ei ystyried fel rhywbeth "ansylweddol". Fe ddywed:

"2.6 Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:
:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;
(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,
(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Dyma'r newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r caniatâd:-

Dileu amodau'r Cod Cartrefi Cynaliadwy sy'n gysylltiedig â'r caniatâd cynllunio ynghyd â mewnosod amod i nodi bod yn rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno cais o dan s73 i amrywio'r dyluniad a gymeradwywyd.

O dan NCT 22 'roedd angen i ddatblygiadau tai newyddi fodloni gofynion y cod cartrefi cynaliadwy ac roedd gofyniad polisi i osod amodau cynllunio i gyflawni'r amcan hwnnw. Fodd bynnag, yn ei lythyr egluro 5ed Mehefin 2014, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru drwy ei Gweinidog Tai ac Adfywio y byddai'r polisi'n cael ei dynnu'n ôl ar 31ain Gorffennaf 2014. Nid yw dileu'r amodau hyn yn effeithio ar gymeriad cyffredinol y cynllun.

Mae cynnwys amod sy'n pennu bod yn rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd yn newid bach yn yr hysbysiad o benderfyniad. Mae angen penderfyniadau bellach i restru'r cynlluniau a gymeradwywyd.

Casgliad

Newidiadau bychain yn yr amodau a gynnigir na fyddent yn cael effaith ar gymeriad y cynllun nac ar fwynderau'r ardal.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r newidiadau dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 oherwydd nad ydynt yn cael eu hystyried fel rhai sylweddol. Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 48C182 a 48C182A/DA.

Argymhelliad

Cymeradwyo dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 48C182 a 48C182A/DA.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 09/01/2019 **12.1**

Rhif y Cais: 32LPA1047/CC

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Lleoliad: Tre Ifan, Caergeiliog

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys ardal laswelltog agored gyda gwrychoedd ar hyd ei ffiniau gogleddol a dwyreiniol. Ceir mynediad i safle'r cais drwy Stad Tre Ifan ac mae eiddo preswyl i'r gorllewin a'r de. Mae llecyn chwarae i blant i'r de o safle'r cais.

Mae'r cais am chwech o dai pâr dwy lofft mewn tri phâr. Mae'r cynnig yn golygu troi ardal sy'n cael ei defnyddio ar hyn o bryd fel lle parcio a throi yn faes parcio ac yn storfa finiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal
- Ystyriaethau o ran Llecynnau Agored
- Tirwedd, Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Ystyriaethau Sŵn
- Mwynderau Preswyl

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau.
Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Ar yr amod y cyflwynir canlyniadau profion addas mewn perthynas â ffosydd cerrig, ni fyddai unrhyw wrthwynebiad i ddarparu draeniad ar gyfer dŵr wyneb ond rhaid cael amodau.
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim gwrthwynebiadau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Rhestrwyd ystyriaethau o ran oriau gweithredu, torri'r graig gydag offer niwmatig a thir llygredig. Oherwydd bod RAF Y Fali mor agos, gofynnwyd am asesiad sŵn.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cafwyd ar ddeall y bydd y gwrychoedd sydd ger safle'r cais ar hyn o bryd yn cael eu cadw a dylid gweithredu mesurau lliniaru a gwella.
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd gydag amodau.
Cynghorydd Richard Dew	
Cynghorydd Gwilym O Jones	
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiadau ond yn argymell cyngor mewn perthynas â mesurau atal llygredd
Pennaeth Gwasanaeth (Eiddo) / Head of Service (Property)	Wedi cadarnhau bod safle'r cais ym mherchenogaeth y Cyngor a bod gwasanaethau ar gael dan y ddaear.
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Wedi cadarnhau'r angen o ran nifer a math yr anheddau yn yr ardal ddaearyddol berthnasol yn seiliedig ar restr aros y Cyngor a rhestr aros Tai Teg.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Rhestrir yr ystyriaethau polisi a dyma'r prif gasgliadau: Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi ei neilltuo ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 4 yn cefnogi datblygiadau preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu. Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarparu tai fforddiadwy mewn cynlluniau ar gyfer 2 neu ragor o dai mewn pentrefi. Yn ôl Polisi TAI 8, rhaid darparu tai addas er mwyn gwella'r cydbwysedd o ran y mathau o dai sydd ar gael mewn cymunedau.

	Dan Bolisi ISA, dylid ystyried a yw'r safle'n ffurfio llecyn agored sydd o werth o safbwynt adloniant, mwynderau neu fywyd gwyllt.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ar y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 02.11.18. Ni chafwyd unrhyw sylwadau o fewn y cyfnod amser statudol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio ar gyfer y safle hwn.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Pa mor dderbyniol yw Datblygiad Preswyl ar y Safle y mae wnelo'r cais ag o - Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle nad yw wedi ei neilltuo o fewn ffin anheddiad Caergeiliog dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac o'r herwydd, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol dan ddarpariaethau TAI 4. Mae'r UPCC hefyd wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y dyraniad arwyddol o dai ar gyfer yr anheddiad ar gyfer nifer yr unedau a gynigir yn y datblygiad hwn.

Mae'r cynnig yn un am 6 o unedau preswyl ac er y deellir y byddai'r cyfan ohonynt yn fforddiadwy i'w rhentu gan y Cyngor dan bolisïau cynllunio perthnasol, byddai angen 20%, sef 1.2 o unedau tai fforddiadwy fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Gan mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd, ni fedr gwblhau cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac o'r herwydd, argymhellwyd amod cynllunio sy'n gofyn am dai fforddiadwy yn unol â gofynion TAI 15.

Bydd y datblygiad yn cynnig 3 phâr o dai dwy lofft. Cefnogir y cais cynllunio gan y cyfiawnhad o'r angen am dai fforddiadwy ac mae ymateb Gwasanaethau Tai'r Cyngor i'r ymgynghori yn cadarnhau bod y math o ddeiliadaeth a'r cymysgedd o dai yn cydymffurfio gyda gofynion TAI 8 a TAI 15 y CDLl ar y Cyd.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol – Mae Polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) y CDLl ar y Cyd yn dweud y dylid, er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, sicrhau bod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n mynnu dwysedd is. Mae nifer yr anheddau a gynigir yn cydymffurfio gyda'r arweiniad hwn o safbwynt dwysedd.

O ran cymeriad yr ardal, mae polisïau PCYFF 3 (Dyluniad a Chynllunio Lle) a PCYFF 4 (Dyluniad a Thirlunio) y CDLl ar y Cyd, yn dweud y dylai datblygiadau newydd fod o ddyluniad o safon uchel ac ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Bydd y datblygiad arfaethedig yn un o unedau deulawr ac ystyrir eu bod o ansawdd uchel ac edrychiad cyfloes gyda chladin pren/llechi a thoeau llechi. Mae'r tai cyfredol yn yr anheddiad yn amrywio o resi o fythynnod traddodiadol o stadau o dai a ddatblygwyd yn fwy diweddar. Oherwydd nad oes patrwm penodol yn yr anheddiad, ystyrir y bydd y datblygiad yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas.

Gwarchod Llecynnau Agored Cyfredol – Mae Polisi ISA 4 y CDLl ar y Cyd yn ceisio gwarchod llecynnau agored mewn anheddiadau ac mae'n dweud y byddai cynigion sy'n arwain at golli llecynnau o'r fath yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a restrir. Mae'r ymgeisydd wedi dweud nad yw'r ardal yn lecyn agored cyhoeddus ac nid yw'n cael ei gydnabod gan y Cyngor fel lle chwarae 'anffurfiol'. Ymhellach, mae unrhyw lecynnau chwarae sydd wedi cael eu prydlesu i'r Cynghorau Cymuned hefyd yn cael eu cynnal a'u cadw gan y Cyngor Cymuned. Yn ychwanegol at hyn, dywedir nad yw'r ardal yn cael ei diffinio fel 'llecyn gwyrdd a warchodir' yn y CDLl ar y Cyd. Os nad oes unrhyw dystiolaeth sy'n gwrth-ddweud yr hyn sydd yng nghyflwyniad yr ymgeisydd, dywed yr UPCC y dylid ei dderbyn a byddai hynny'n golygu nad yw darpariaethau polisi ISA 4 yn berthnasol. Gan gymryd i ystyriaeth gyflwyniad yr ymgeisydd, cyngor yr UPCC a'r ffaith na dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r ymgynghoriad neu'r cyhoeddusrwydd, ystyrir nad yw polisi ISA4 yn berthnasol yn yr achos hwn.

Sŵn – Oherwydd bod safle'r cais mor agos i RAF Y Fali ac oherwydd y sŵn sy'n cael ei greu gan yr awyrennau, mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi gofyn am asesiad sŵn. Roedd yr adran yn disgwyl am yr adroddiad hwn ar adeg ysgrifennu a rhagwelir y bydd unrhyw fesurau lliniaru sŵn a gynigir yn yr adroddiad hwn yn ymwneud â mesurau a fydd yn cael eu hymgorffori ar adeg codi'r anheddau – materion y gellid eu rheoleiddio drwy amod cynllunio. Nid yw'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad yn hyn o beth.

Mwynderau Preswyl – Mae cerbydau'n cael mynediad i'r datblygiad drwy'r stad gyfredol o dai preswyl. Fel yr eglurwyd uchod, mae yna le chwarae i blant yn agos i'r datblygiad. Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys rhan o ardal a ddefnyddir fel lle parcio a throi cyffredinol ac mae eiddo preswyl i'r gorllewin ar de-ddwyrain ohono.

Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi argymell na ddylai adeiladu'r datblygiad greu problemau o ran mwynderau fel y cânt eu disgrifio yn eu hymgynghoriad. Argymhellwyd amod yn rheoleiddio oriau gwaith adeiladu ar y datblygiad a hynny oherwydd agosrwydd yr eiddo presennol sy'n ffinio ar y safle ac sy'n agos ato.

Oherwydd gogwydd a phellter y datblygiad oddi wrth y tai presennol, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y tai hynny oherwydd edrych drosodd neu unrhyw ystyriaethau eraill.

Materion Eraill – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran yn disgwyl am sylwadau'r Adran Addysg y Cyngor mewn perthynas ag unrhyw gyfraniad y byddai ei angen tuag at addysg o ganlyniad i'r galw a fyddai'n cael ei greu gan y datblygiad arfaethedig.

Fel y dywedwyd yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag ymateb yr ymgyngoreion, mae'r holl gyrff eraill yr ymgynghorwyd â nhw gan gynnwys priffyrdd yn fodlon â'r cynigion gyda'r amodau cynllunio y manylir arnynt yn argymhellion yr adroddiad hwn.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi ym mhob ffordd fel y disgrifir yn yr adroddiad. Mae yna faterion sy'n parhau i fod angen sylw ond rhagwelir y bydd modd rheoleiddio'r materion hyn drwy osod amodau cynllunio.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy llewyrchus a gwydn a hynny oherwydd y gwelliannau economaidd a ddeuai yn sgil y datblygiad ac at Gymru fwy cyfartal oherwydd y ddarpariaeth o dai fforddiadwy.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn sylwadau gan Wasanaethau Amgylcheddol a Dysgu Gydol Oes y Cyngor, caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio isod.

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a oedd ynghlwm wrth y cyfryw gais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.
Cynllun o Leoliad y Safle Presennol 3821 EX 001
Cynllun o Leoliad y Safle Arfaethedig 3821 P 200

Storfa Arfaethedig ar gyfer Beiciau a Biniau 3821 P 420
Golygfa 'Axo' o'r Uned Arfaethedig 821 V 900 B
Drychiadau Ochr Arfaethedig 3821 P 410 B
Drychiad yr Uned Ochr Arfaethedig 3821 P 402 B
Drychiad yr Uned Ochr Arfaethedig 3821 P 403 B
Drychiad yr Uned Gefn Arfaethedig 3821 P 401 B
Drychiad yr Uned Flaen Arfaethedig 3821 P 400 B
Cynllun To'r Uned Arfaethedig 3821 P 391 A
Cynllun To'r Safle Arfaethedig 3821 P 390 B
Cynllun ar gyfer Llawr Gwaelod yr Uned Arfaethedig 3821 P 311 A
Cynllun ar gyfer Llawr Cyntaf yr Uned Arfaethedig 3821 P 321 A
Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig y Safle 3821 P 310
Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig y Safle 3821 P 320
Cynllun Tirlunio Arfaethedig ar gyfer y Safle 3821 P 201
Cynllun Draenio Arfaethedig ar gyfer y Safle 3821 ME 201
Rhan 1 Estynedig yr Arolwg Cynefinoedd (19.10.18)

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd gwaith ar adeiladu'r datblygiad a ganiateir yn digwydd ac eithrio rhwng 0800-1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir unrhyw waith ar y Sul neu Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos.

(04) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd dan yr amod hwn yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anedd(anheddau) y maent yn ymwneud â hi (nhw) a byddant yn cael eu cynnal wedyn hyd weddill oes y datblygiad ac os bydd angen amnewid unrhyw waliau neu ffensys, byddant o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(05) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar ddatblygu neu glirio'r safle hyd oni fydd cynllun tirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllun lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Nodir ar y cynllun yr holl goed (gan gynnwys eu taeniad a'u rhywogaeth) a'r gwrychoedd sydd ar y tir, y rhai a fydd yn cael eu cadw a'r mesurau y bwriedir eu gweithredu i'w diogelu yn ystod cyfnod y gwaith datblygu.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(06) Bydd yr holl waith plannu, hadu a thywarchu sydd wedi ei gynnwys yn y manylion tirlunio yn cael ei wneud yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu tynnu neu'n dioddef difrod neu haint difrifol o fewn 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad, yna bydd coed neu blanhigion o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(08) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chynnal a'i chadw'n glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(10) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) Bydd yr holl waith adeiladu, cynnal a chadw a thrwsio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma yn mynd rhagddo yn hollol ac yn gyfan gwbl unol â Rhan 1 Estynedig yr Arolwg Cynefinoedd (19.10.18).

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir sy'n bresennol ar y safle.

(12) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael gollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng rhwng tyllau archwilio cyfeirnodau SH30787701 a SH30787604 fel y'u dangosir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(13) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod cynllun dŵr wyneb (gan gynnwys draenio'r briffordd) a draenio'r tir ar gyfer y datblygiad sy'n cynnwys dyluniadau manwl, lefelau a manylebau unrhyw drapiau saim neu silt yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo – "y cynllun cymeradwy". Bydd rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi'i orffen ac yn weithredol cyn i

neb aros yn y datblygiad a ganiateir yma ac wedi hynny bydd rhaid ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr gweithio drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd hyd nes bod manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o amgylch wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r lefelau slab a'r lefelau arfaethedig a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol i'r datblygiad.

(15) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd disgrifiadau masnach a manylion am liwiau'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Y deunyddiau a gymeradwywyd fydd yn cael eu defnyddio wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

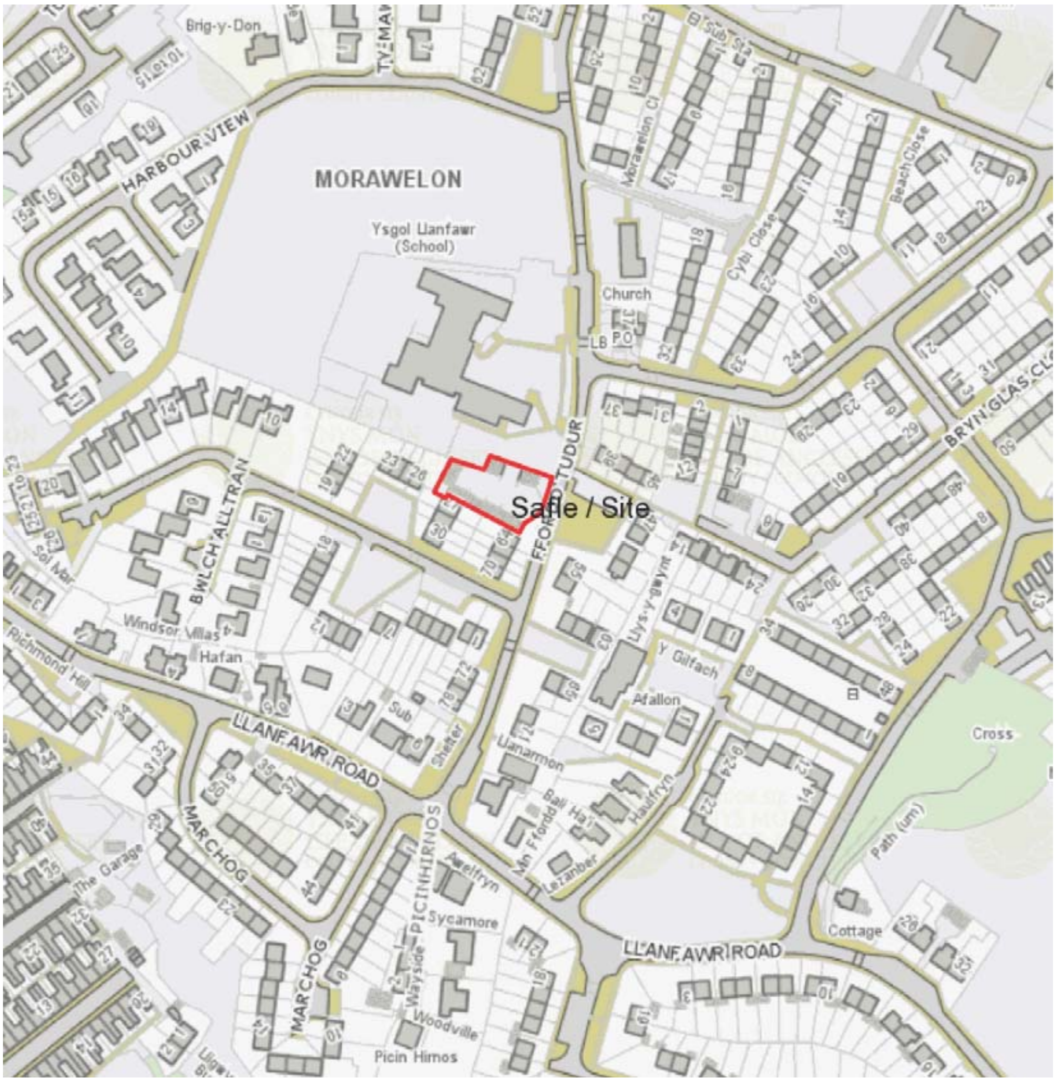
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 09/01/2019 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2018/4

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn

Lleoliad: Maes yr Ysgol, Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwneir y cais gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a’r Safle

Mae’r cynnig yn gais llawn i ddymchwel y garejis to fflat presennol ynghyd â chodi 4 annedd un llawr ar gyfer yr henoed.

Mae’r safle wedi’i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae ar dir sy’n ffinio ag Ysgol Llanfawr ac mae hefyd yn gyfagos â ffiniau’r eiddo a adnabyddir fel 64 Ffordd Tudur a 26 a 27 Maes yr Ysgol. Garejis un llawr sydd ar y safle ar hyn o bryd sy’n cael eu rhentu gan aelodau o’r cyhoedd.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p’un a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau’r eiddo gerllaw neu ar ddiogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Cefnogi y cais
Cynghorydd Shaun James Redmond	Cefnogi y cais
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	
Internal (Environmental Health)	Sylwadau Safonol
Env Health / NRW	Sylwadau Safonol
Joint Planning Policy Unit	Standard Comments

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn dwy ffordd, sef trwy osod rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y cais. Y dyddiad hwyraf ar

gyfer derbyn sylwadau yw 16 Ionawr, 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law'r adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1195/RE/SCO –Barn sgopio ar gyfer y datblygiad cysylltiedig ar y glannau a'r lleoliad tirlenwi ceblau sy'n gysylltiedig â datblygiad arfaethedig Parth Datblygu Llanwol Morlais oddi ar arfordir Caergybi ar rhannau o Caergybi ac Y Fali – Barn wedi'i roi 14/02/2017

19LPA1038/CC –Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn Maes Yr Ysgol, Caergybi- Caniatáu 07/02/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi o dan ddarpariaeth PCYFF 1 yn y CDLl ar y Cyd. Mae Caergybi wedi'i ddosbarthu fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan ddarpariaethau polisi TAI 1 yn y CDLl ar y Cyd ac mae'r polisi hwn yn caniatáu cynigion am dai ar safleoedd addas a ddaw ar gael ar hap o fewn ffiniau'r anheddiad. Mae polisi PS 17 y CDLl ar y Cyd yn datgan y bydd tai'n cael eu dosbarthu yn seiliedig ar strategaeth yr anheddiad ac mae gofyn i gyfran uwch o ddatblygiadau ddigwydd mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol fel Caergybi yn seiliedig ar lefel darpariaeth gwasanaeth yr anheddiad, ond yn amodol ar gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ddygymod â'r datblygiad.

Mae Polisi TAI 8 (Cymysgedd Briodol o Dai) yn datgan y dylai cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion nodedig y gymuned trwy fodloni'r meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys cyflawni cymaint o dai fforddiadwy â phosib a sicrhau defnydd cynaliadwy o'r tir trwy ddwysedd effeithlon o ddatblygiad sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen i ddatblygu, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi datgan bod galw uchel am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a bod y cais yn cynnwys y gymysgedd gywir o lety i gwrdd â'r galw hwn.

Tra bod yr ymgeisydd yn bwriadu darparu 100% o dai cymdeithasol ar y safle, bydd darparu amod yn sicrhau y darperir tai fforddiadwy yn unol â Pholisi TAI 15 petai'r safle'n cael ei werthu cyn ei ddatblygu. Er y deallir y bydd y cais yn cael ei adeiladu gan y Cyngor ac yn cael ei ychwanegu at stoc tai cymdeithasol y Cyngor, ac y bydd yr unedau ar gael i'w rhentu i unigolion sy'n gymwys i fod ar restr aros am dai y Cyngor ar gyfer pobl 60+ oed, fel arfer byddai'n rhaid cwblhau cytundeb cyfreithiol yn gofyn bod 10% o'r unedau yn fforddiadwy yn unol â pholisi TAI 15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd byddai dal modd datblygu'r caniatâd cynllunio at ddibenion y farchnad gyffredinol. Yn yr achos hwn nid yw'n bosib i'r Cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol efo fo'i hun ac felly argymhellwyd gosod amod cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddim llai na 10% o'r unedau tai fod yn fforddiadwy.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae'n bolisi'r llywodraeth yn adran 4.9 PCC, ar sail cynaladwyedd, i ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau sy'n bodoli lle mae tir gwag neu dir sy'n cael ei dan-ddefnyddio ar gyfer defnyddiau addas megis yr un yn y cais hwn.

Mae'r safle'r cais ar dir drws nesaf i stad dai preswyl a'r ysgol gynradd leol. Y bwriad yw dymchwel y garejis presennol sy'n cael eu rhentu gan drigolion lleol a phobl o'r pentrefi cyfagos.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol: Mae polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) y CDLl ar y Cyd yn datgan, er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, y dylai bod yna o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is. Mae'r cynnig hwn am 4 eiddo un ystafell wely ac mae yna angen tai yng Nghaergybi am y math hwn o ddatblygiad.

O ran cymeriad yr ardal mae polisïau PCYFF 3 (Dyluniad a Siapio Lle) a PCYFF 4 (Dyluniad a Thirlunio) y CDLl ar y Cyd yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau newydd arddangos dyluniad o ansawdd uchel a'u bod yn gweddu i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn cynnwys 2 uned un-llawr ar wahân, a dwy uned un-llawr ar led-wahân gyda gardd gymunedol a chyfleusterau parcio ar y safle ar

gyfer cerbydau modur o fewn y safle. Byddai'r unedau yn cael eu rendro a byddai panelau sy'n edrych fel pren yn cael eu defnyddio hefyd, gyda theils concrid ar y toeau. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad yr unedau yn adlewyrchu'r mathau amrywiol o dai sydd i'w gweld yn yr ardal ac ar y sail hon, ystyrir eu bod yn dderbyniol o ran yr effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig: Mae effaith y datblygiad o ran edrych drosodd posib a chysgodi'r eiddo presennol sy'n agos at/yn ffinio â safle'r cais yn fater o bwys. Mae CCA y Cyngor ar Ddyluniad yn darparu canllawiau mewn perthynas â'r pellteroedd lleiaf o anheddau presennol ac arfaethedig a'u ffiniau. Mae drychiadau cefn y tai yn agosach at y ffin nag a ganiatei fel arfer. Yn gyffredinol byddai'r canllawiau yn gofyn am bellter o 10.5 metr ond mae'r cynnig rhwng 1 ac 1.9 metr i ffwrdd. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau'n codi yn yr achos hwn ac mae'r ffin ogledd-ddwyreiniol arfaethedig yn ffinio â cae chwarae yr ysgol gynradd. Mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle am 4 uned ac fe'i cymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio 19LPA1038/CC. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i'r ffaith mai unedau un-llawr yw'r rhain ac mae'r dulliau amgáu yn cynnwys gosod ffens 2m o uchder ger yr ysgol gynradd a chodi wal flociau 2m o uchder ar y ffiniau i'r de a'r gorllewin. Felly, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl o ran edrych drosodd, colli golau ac yn y blant – sef yr hyn y mae'r canllawiau ar bellteroedd yn ei reoleiddio.

Effaith ar Ddiogelwch y Ffordd – Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac ni fwriedir gwneud unrhyw addasiadau i'r fynedfa. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun cyhyd â bod amod priffyrdd safonol yn cael ei osod ar y caniatâd mewn perthynas â chyfleusterau parcio ceir.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud ar dir a ddatblygwyd o'r blaen mewn lleoliad cynaliadwy iawn yn yr anheddiad mwyaf ar Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac ar ddiogelwch y ffordd.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(03) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd yr holl ffin o'r briffordd cyfagos ac ni chaniateir codi dim sy'n uwch na'r uchder yma o fewn 2 metr i'r cyfryw derfyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

- **Opsiwn tŷ ar wahân, Drychiadau Arfaethedig, Cynllun Llawr ac Adrannau – D618A.05**
- **Opsiwn tŷ pâr, Drychiadau Arfaethedig, Cynllun Llawr ac Adrannau - D618A-04**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - D618A.03 Rev C · Cynllun Lleoliad - D618A.01**
- **Arolwg Cychwynnol dyddiedig 4 Hydref, 2017**

o dan cais cynllunio rhif FPL/2018/4.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(06) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;
ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

(07) Cyn dechrau gwaith ar safle’r cais, bydd rhaid cyflwyno cynllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol i’r awdurdod cynllunio lleol a bydd rhaid iddo ei gymeradwyo’n ysgrifenedig. Dylai’r cynllun manwl nodi’n benodol y manylion plannu a chynnal a chadw, gyda choed a llwyni cynhenid addas.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(08) Dim ond dŵr budr o safle’r cais a gaiff lifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd rhaid i’r llif hwn ddigwydd rhwng twll archwilio rhif SH25822104 a SH25823102 fel a ddangosir ar y rhan o’r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.

Rheswm: i atal gormod o ddŵr rhag llifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw lygredd neu niwed i’r amgylchedd.

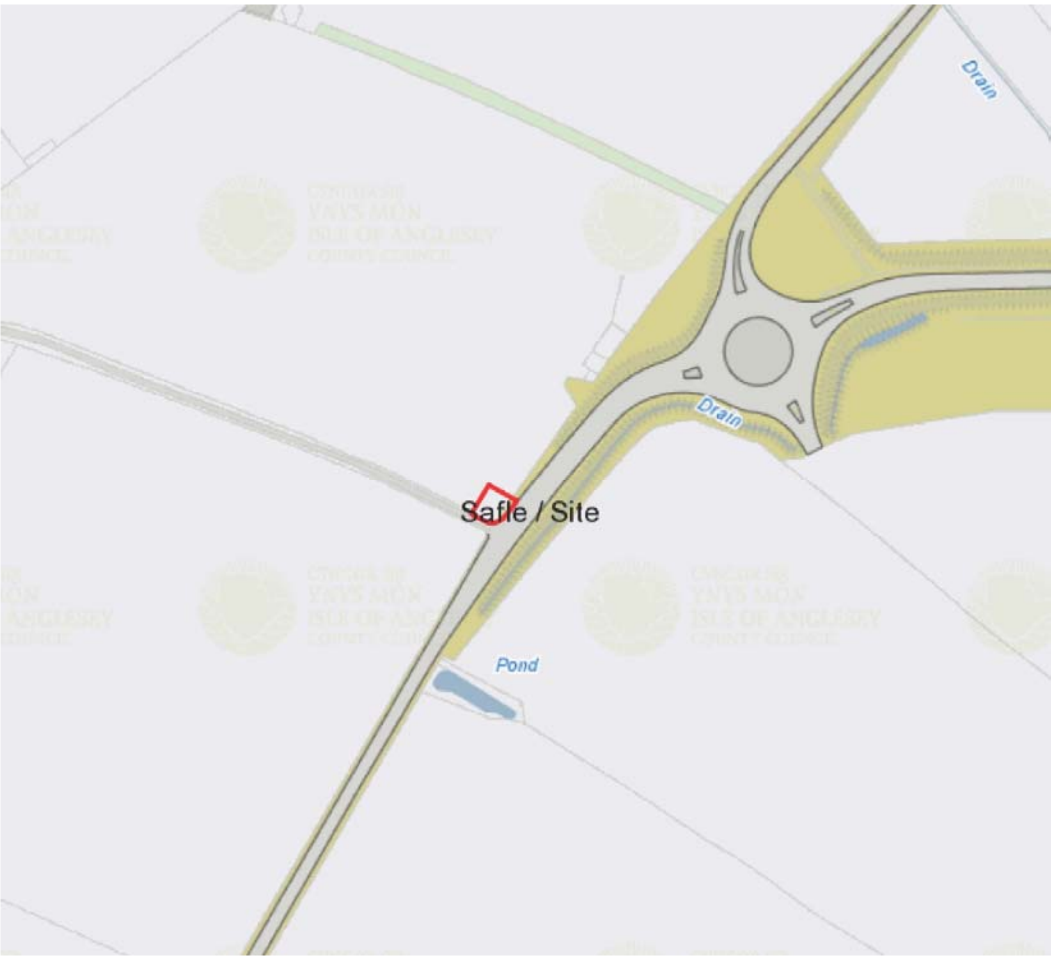
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 09/01/2019 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2018/24

Bwriad: Cais ôl weithredol ar gyfer adeiladu mynedfa amaethyddol a ffurfiodd rhan o Adran 4 Ffordd Gyswllt Llangefni yn

Lleoliad: A5514, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn sydd yn gwneud y cais.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle gerllaw'r A5514 sy'n darparu cysylltiad rhwng yr A55 a thref Llangefni. Mae'r mynediad ar y naill ochr i fynedfa bresennol Fferm 'Nant Newydd'. Mae'r safle yn wastad ac wedi cael ei wynebu â

malurion llechi. Ffens postyn a weiran sy'n ffurfio'r terfyn gan fod y safle'n terfynu ar dir amaethyddol a phan ymwelwyd â'r safle roedd yn cael ei ddefnyddio fel tir pori.

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i gadw'r mynediad a ffurfiwyd fel rhan o Ran 4 Ffordd Gyswllt Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd ac a fydd y cynnig yn effeithio ar yr Asesiad o Effaith Amgylcheddol a gwblhawyd fel rhan o 34LPA1013/FR/EIA/CC.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	H1 Rhaid gosod ac adeiladu'r mynediad yn gaeth yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedi hynny a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig. Ni ddylid gosod giât ar y fynedfa am yr 8m cyntaf o ymyl agos y briffordd sirol.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA1013/FR/EIA/CC - Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r briffordd rhwng yr A5114 a'r gyrchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Menai trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni Caniatáu 18/12/2015

34LPA1013A/CC - Barn sgrinio ar gyfer adain 3 o'r ffordd gyswllt ar dir i ddwyrain Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni Industrian Estate, Llangefni - Dim Angen AEA 14/12/2015

34LPA1013C/CC - Cais llawn i greu mynedfa newydd oddi ar Rhan 3 o'r ffordd gyswllt ar dir i'r de o / Stad Diwydianol Llangefni Industrial Estate, Llangefni – Caniatáu 14/02/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diogelwch y Briffordd – Nid oedd gan yr adran briffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynllun fel rhan o'u hymateb â'r unig ofyniad ganddynt oedd peidio â gosod giât am yr 8m cyntaf.

Asesiad o Effaith Amgylcheddol - Cyn i'r datblygiad gael ei gwblhau, roedd y safle yn rhan o gae amaethyddol sydd bellach o amgylch y safle. Nid oedd safle'r cais yn cynnwys unrhyw nodweddion a oedd yn ei wneud yn bwysicach na'r tir amaethyddol o'i amgylch. Ni wnaeth yr Asesiad o Effaith Amgylcheddol nodi unrhyw nodweddion a fyddai wedi cael eu hystyried yn ystyriaethau perthnasol ac felly tybir na fyddai'r cynnig yn newid ystyriaeth o'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol.

Casgliad

Ni fydd y fynedfa'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd ac felly bernir ei bod yn dderbyniol.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Lleoliad Safle / WRJH2**
- **Cynllun Gosodiad / WRJ1**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) Bydd y fynedfa yn parhau heb giât am yr 8m cyntaf o'r ymyl agosaf i'r briffordd wledig.

Rheswm: Er budd Diogelwch y Briffordd

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Pwyllgor Cynllunio: 09/01/2019 **12.4**

Rhif y Cais: 39C597

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yr hen

Lleoliad: Chwarel Cambria Quarry, Ffordd Cambria Road, Porthaethwy/Menai Bridge

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais a gyflwynwyd ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Mae Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun W Mummery hefyd wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae’r cais yn un i godi annedd ynghyd ag addasu’r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn Hen Chwarel Cambria, Ffordd Cambria, Porthaethwy.

Mae safle’r cais yn ddarn o dir sydd wedi ei leoli i’r gogledd o Ffordd Cambria. Mae yna dai i’r de o Ffordd Cambria. Mae garejys wedi eu lleoli i’r gogledd o’r safle. I’r dwyrain, ceir dau dŷ deulawr annibynnol ar dir uwch.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau’r cynnig yn y lleoliad hwn, a yw’n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos, mwynderau’r ardal, yr Ardal Gadwraeth, Adeiladau Rhestredig cyfagos a diogelwch ar y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Bydd rhaid cloddio’r graig fel rhan o’r gwaith o agor ffosydd ar gyfer y sylfeini concrit. Mae’r adran o’r herwydd wedi argymell y dylid cyfyngu ar yr oriau gwaith drwy osod amod penodol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi cadarnhau mai’r Cyngor yw perchennog y tir, fodd bynnag, nid yw wedi ei gategoreiddio fel Tir Cyffredin. Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â’r fynedfa arfaethedig
Minerals & Waste Officer	Cyngor yn dweud y dylai unrhyw graig sy’n cael ei chloddio ar safle’r cais gael ei hailgylchu yn ystod y cyfnod adeiladu.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol oherwydd mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu a gellir ei ystyried dan bolisi TAI 2
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Ymddengys bod y prawf mandylledd yn foddhaol a bod y cyflwr y ddaear yn dderbyniol fel y gellir defnyddio ffosydd cerrig sydd wedi cael eu dylunio mewn modd derbyniol fel dull o gael gwared â dŵr wyneb.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â Rheoli Rhywogaethau Ymledol a chynllun priodol ar gyfer eu dileu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ychydig iawn o effaith gaiff y cynnig ar y coed sydd ar y safle. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol sy'n gysylltiedig â sicrhau cadwraeth coed a nodweddion yn y dirwedd. Gofynnir am amod mewn perthynas â Chynllun ar gyfer Gwarchod Coed a Datganiad Dull Coedyddiaeth.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	No Objection
Cynghorydd Meirion Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Mae'n gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith weledol sylweddol ar y golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal gadwraeth nac ychwaith ar yr ardal o gwmpas yr Adeiladau Rhestredig cyfagos.
Dwr Cymru/Welsh Water	Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod na fydd unrhyw ddŵr wyneb ac / neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir yn cael llifo'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Gosodwyd arwyddion ger safle cais. Daeth y cyfnod ymgynghori cyhoeddus i ben ar 17 Tachwedd, 2017. Derbyniwyd tri o lythyrau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Ceir crynodeb isod o'r prif bwyntiau a godwyd:

- Bod yr argymhellion yn yr Arolwg Coed yn cael eu gweithredu fel rhan o'r cais.
- Cwestiwn ynghylch a oes unrhyw bwys daearegol i'r safle.
- Pryderon ynghylch adeiladu'r fynedfa, llecyn troi ar gyfer cerbydau ar y safle ac unrhyw amhariad yn ystod y gwaith adeiladu gan gynnwys difrod i eiddo.
- Mae safle'r cais wedi cael ei ddefnyddio fel chwarel, dymp, lle parcio gorlif a lleiniau garddio ar gyfer trigolion lleol. Byddai'n fwy buddiol i'r Awdurdod petai'r safle'n cael ei ddefnyddio i bwrpas arall.
- Pryderon ynghylch sefydlogrwydd y tir.
- Tir cyffredin ym mherchenogaeth Cyngor Tref Porthaethwy yw'r cais.
- Pryderon fod Canclwm Siapan a gwiwerod coch yn bresennol ar y safle.

Dyma ymateb yr Awdurdod i'r pwyntiau a godwyd:

- Bydd amod yn cael ei osod yn gofyn am gyflwyno Cynllun Diogelu Coed a Datganiad Dull Coedyddiaeth.
- Hen chwarel yw safle’r cais, fodd bynnag, nid yw’r Adain Fwynau a Gwastraff wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i’r cais.
- Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu’r cais ac yn fodlon ag ef ar yr amod y gosodir amodau. Mae difrod i eiddo yn fater sifil.
- Mae’r cais yn cael ei benderfynu’n seiliedig ar y datblygiad y bwriedir ei godi ar y safle.
- Fe wnaeth wal gynnal ger safle’r cais ddymchwel ac mae’r Awdurdod wedi ei hail-godi. Nid yw’r Awdurdod yn ymwybodol o unrhyw broblemau ymsuddiad mewn perthynas â safle’r cais ei hun. Serch hynny, mae’r landlord yn gyfrifol am sicrhau cadernid y tir ac y gellir ei ddatblygu heb achosi niwed i drigolion neu ddifrod i eiddo cyfagos.
- Nid yw’r cais yn cael ei gategoreiddio fel tir cyffredin.
- Mae’r adran Ecolegol yn fodlon â’r cynnig ar yr amod y cytunir ar raglen briodol ar gyfer dileu rhywogaethau ymledol gyda’r Awdurdod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r annedd ddeulawr y bwriedir ei chodi’n dilyn mesuriadau cul safle’r cais. Bydd yn 16.5 metr o hyd ac yn 5.9 metr o led. Bydd yr annedd arfaethedig yn 7.2 metr o uchder i’r grib.

Ceir mynediad i’r safle o Ffordd Cambria i’r de o’r safle. Mae’r llecynnau parcio arfaethedig yn union gyfagos i’r fynedfa.

Ystyriaethau Polisi:

Yn y CDLl ar y Cyd, caiff Porthaethwy ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Lleol dan bolisi TAI 2. Mae’r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu neilltuo o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth arwyddol a amlinellwyd yn y Polisi. Mae’r safle hwn o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw wedi’i neilltuo i unrhyw bwrpas penodol.

O ran Porthaethwy, mae hyn yn golygu bod y safle y mae wnelo’r cais ag o yn syrthio o fewn y ffin ddatblygu ac y gellir ei ystyried dan Bolisi TAI 2. Mae’r ddarpariaeth arwyddol o ran hap-safleoedd ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yn 45 o unedau. Mae’r ddarpariaeth hon ar gyfer hap-safleoedd yn cynnwys ‘lwfans llithriad’ o 10% sy’n golygu y cymerwyd i ystyriaeth amgylchiadau posibl nad oes modd eu rhagweld a allai gael dylanwad ar y ddarpariaeth o dai, er enghraifft, materion yn ymwneud â pherchenogaeth tir, cyfyngiadau’r isadeiledd ac ati. Yn y cyfnod 2011 i 2016, cwblhawyd cyfanswm o 24 o unedau ym Mhorthaethwy ac o’r rhain, roedd 23 ohonynt ar hap-safleoedd. Roedd y gronfa ar gyfer tir hap-safleoedd, h.y. safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, yn 13 o unedau yn Ebrill 2016. Mae hyn yn golygu bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer anheddiad Porthaethwy.

Mae Polisi TAI 8 ‘Cymysgedd Priodol o Dai’ yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiadau newydd yn cyfrannu tuag at wella’r cydbwysedd o ran y mathau o dai sydd ar gael ac yn cwrdd ag anghenion penodol y gymuned yn ei chyfanrwydd. Dylid rhoi ystyriaeth i’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol (‘LHMA’), Cofrestr Tai Teg ac ati er mwyn assesu addasrwydd y cymysgedd o rai o ran eu math a’u deiliedaeth ar safleoedd datblygu er mwyn unioni’r anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Ymgynghorwyd â’r Adran Dai mewn perthynas â’r cais ac maent wedi cadarnhau bod angen yn yr anheddiad am dai marchnad agored.

Oherwydd hanes a natur y safle o ran Mwynhau a Gwastraff, mae’r Awdurdod wedi gofyn am arolwg topograffaidd yn dangos lefelau cyfredol a lefelau arfaethedig safle’r cais a graddfa unrhyw waith y bydd angen ei wneud i gloddio’r graig fel rhan o’r cais.

Mae'r darluniadau wedi cadarnhau mai amrywiadau bychan iawn yn unig fydd yn lefelau'r safle fel rhan o'r datblygiad ac o'r herwydd, mae'r adran Mwynau a Gwastraff wedi cadarnhau na fydd angen cynllun rheoli gwaith adeiladu fel rhan o'r cynnig hwn.

Effaith ar Fwynderau'r Ardal a Deiliaid Eiddo Cyfagos:

Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal breswyl gweddol ddwys ym Mhorthaethwy. Mae tai deulawr wedi eu lleoli i'r gogledd, dwyrain, gorllewin a de o safle'r cais.

Mae safle'r cais yn dilyn patrwm cul y tir. Mae llystyfiant trwchus i'r gorllewin o'r safle ac mae'r tir yn codi'n serth i'r dwyrain at gwrtilau eiddo preswyl. Mae garejys unllawr wedi eu lleoli ar hyn o bryd i ogledd y safle. Ceir mynediad i'r safle i'r de o safle'r cais ar hyd Ffordd Cambria ble mae tai preswyl eraill sydd ar lefel is na safle'r cais.

Nid oes bwriad i wneud unrhyw newidiadau i lefel y tir fel rhan o'r cais. Bydd y coed cyfredol ar hyd y ffin ddwyreiniol yn cael eu cadw fel rhan o'r cynnig.

Mae'r annedd arfaethedig oddeutu 7.5 metr at y grib. Bydd y ffenestri ar y llawr cyntaf ar y drychiadau deheuol, gorllewinol a deheuol yn unig a dim ond ffenestri Velux fydd yn cael eu gosod ar y drychiadau dwyreiniol. Bwriedir hefyd gosod balconi ar y llawr cyntaf ar y drychiad deheuol.

Mae pellter oddeutu 8 a 12 metr yn y drefn honno o bwynt agosaf yr annedd y bwriedir ei chodi i ran agosaf y tai sydd wedi eu lleoli i'r dwyrain o safle'r cais. Mae pellter oddeutu 17 metr rhwng rhan agosaf y balconi a'r cwrtilau preswyl sydd wedi eu lleoli ar yr ochr gyferbyn â Ffordd Cambria i'r de.

Er nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio'n llawn â'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd gwahanu, oherwydd bod elfen o edrych drosodd eisoes yn bodoli o'r briffordd gyfredol, bod y safle mewn ardal lle mae dwyster uchel o dai preswyl eisoes a bod ei pherthynas gyda'r eiddo cyfredol yn nodweddiadol o'r ardal, y llystyfiant cyfredol, aliniad a lefel bresennol y tir, ystyrir ei fod yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais ac y gellid ennill apêl yn seiliedig ar y rheswm hwnnw.

Ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei sgrinio'n rhannol o olygfeydd lleol, bydd yn cydweddu â'r ardal o ran ei ddyluniad ac o'r herwydd, nid ystyrir y byddai'n anghydnaws â'r treflun cyfredol.

Amgylchedd Adeiledig:

Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Dywed Polisi AT1 'Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig' y dylai cynigion o fewn neu gynigion sy'n cael effaith ar yr ardal o gwmpas ac / neu olygfeydd pwysig i mewn ac allan o Ardaloedd Cadwraeth, ble mae hynny'n briodol, gymryd i ystyriaeth yr asesiadau a fabwysiadwyd o gymeriad yr ardal gadwraeth a chynlluniau a strategaethau cyflawni ar gyfer yr ardal gadwraeth. Dywed hefyd y dylai'r datblygiad gael ei gefnogi gan Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth ble mae hynny'n briodol.

Ymgynghorwyd â'r Adain Amgylchedd Adeiledig mewn perthynas â'r cais ac maent wedi cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith weledol niweidiol sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r ardal gadwraeth nag ychwaith ar yr ardal o gwmpas yr Adeiladau Rhestredig sydd gerllaw.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac yn fodlon â'r cynnig gydag amodau.

Casgliad

Mae mwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos wedi cael eu cymryd i ystyriaeth, fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae nifer o ystyriaethau perthnasol wedi cael eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun ar yr amod y gosodir amodau ar y caniatâd.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal a ddynodir yn Ardal Gadwraeth, ar yr Adeiladau Rhestredig sydd gerllaw nac ychwaith ar ddiogelwch ar y briffordd.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Gosodiad Arfaethedig y Safle / A-02-4 rev A**
- **Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig / A-02-1**
- **Drychiadau Arfaethedig / A-02-2**
- **Dyluniad y Ffos Gerrig / A-02-5**
- **Delweddau Arfaethedig / A-02-3**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu rhwng yr oriau 08:00 - 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd amwynder

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a / neu ddŵr sy'n draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth cyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr sy'n draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth cyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(06) Bydd rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd, cyfeirnod A-02-4 Rev A, cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma ac wedi hynny bydd rhaid ei chynnal a'i chadw'n rhydd o unrhyw restr parhaol a'i defnyddio at bwrpas cael mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(07) Bydd rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 : 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(08) Ni ddylai'r wal/gwrych/ffens sy'n ffinio â'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a gaiff ei chodi sy'n wynebu'r briffordd, ar unrhyw adeg, fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd sirol gyfagos ar hyd ffin y safle i gyd gyda'r briffordd gyfagos, ac ni ddylid codi unrhyw beth sy'n uwch na'r uchder hwn o fewn 2m o'r wal honno.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(09) Bydd rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y Brifffordd Sirol a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb fod wedi'i cwblhau ac yn weithredol cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(10) Bydd rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd o dan ddarlun cyfeirnod A-02-4 Rev A cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at y dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(11) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) ei gyflwyno i'r ACLl a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r CRhTA gynnwys:

I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
II. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
III. Sut bydd offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad yn cael eu storio
IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd i sicrhau y gweithredir rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu er budd diogelwch y ffordd.

(12) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys ar y briffordd sirol. Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i unrhyw un symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma hyd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(13) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes bod cynllun difa ar gyfer rhywogaethau ymledol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dros oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn difa rhywogaethau ymledol o ardal y cais.

(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Diogelu Coed a Datganiad Dull Coedyddiaeth wedi cael ei gyflwyno i, a'i gytuno arno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd am weddill oes y datblygiad.

Rheswm: Mae angen hyn er mwyn gwarchod a gwella cymeriad a mwynderau'r ardal ac er mwyn gwella ei leoliad yn yr ardal sydd union gyfagos

Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank