

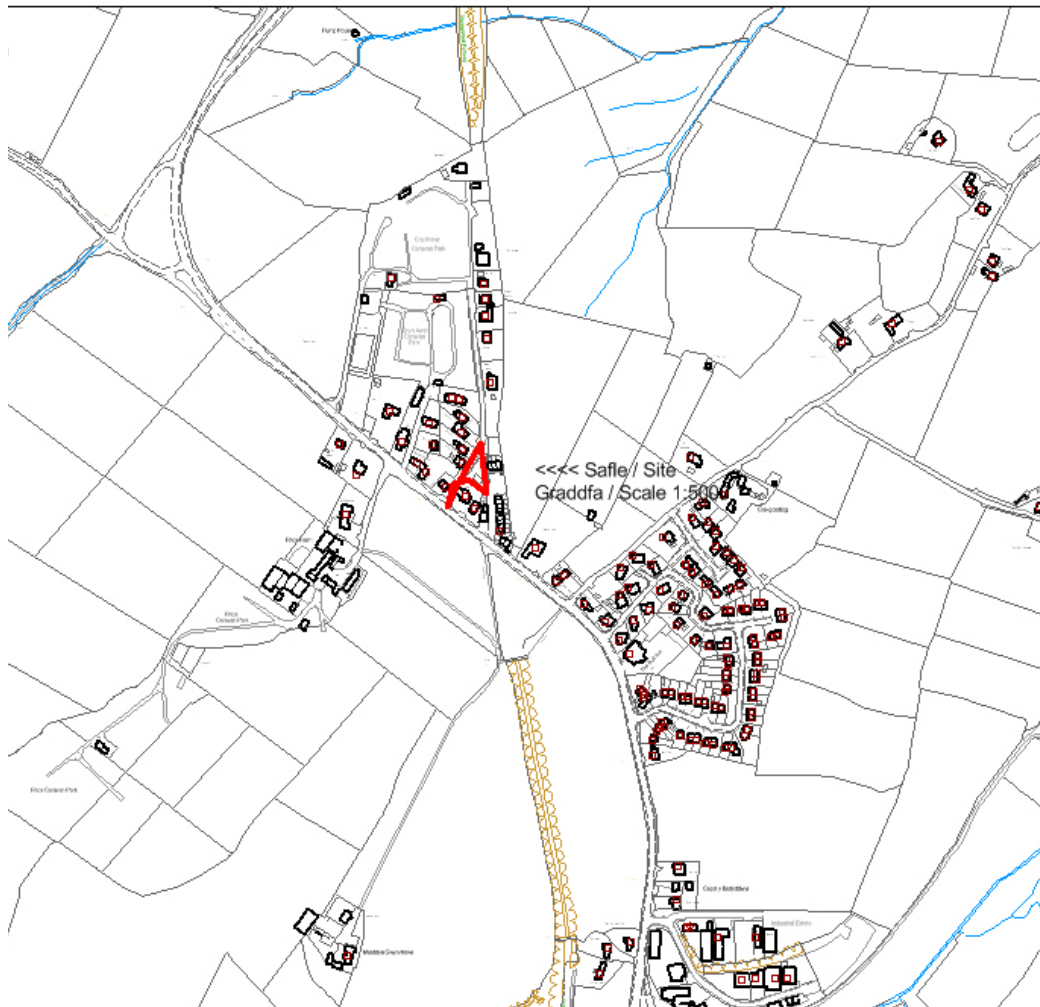
Rhif y Cais: **42C247** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr E O Riley Walsh + Mr H Riley-Walsh

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

lard Gwel y Don Yard, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y bwriad yw codi annedd un llawr.

Mae'r safle wedi ei leoli ger datblygiad y "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

- Polisi
- Priffyrdd
- Mwynderau

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Maint a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cynghorydd Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Derlwyn Hughes) – Dim ymatebar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Caniatâd gydag amodau

Draenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Swyddog Llwybrau – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad i ddatblygu. Yn ogystal, hysbysebwyd y cais yn y papur newydd Lleol oherwydd mae'r datblygiad yn groes i'r polisïau yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Tachwedd 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae y tu mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i'r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.

Mae'r safle wedi'i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â'r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o'r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Yn ogystal, nid ystyrir y bydd annedd yn y lleoliad hwn yn niweidiol i gymeriad/edrychiad gweledol y cyffiniau.

O ran mynediad a'r traffig a gynhrychir, caniatawyd tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer codi iard storio/adeiladu y tu cefn i'r safle. Oherwydd hyn, derbynnir na fyddai'r annedd a gymeradwywyd ar y plot yn y cefn a'r plot dan sylw yn awr yn creu unrhyw symudiadau traffig ychwanegol y tu draw i'r defnydd y gellid ei wneud o'r tir. Mae'r Adran Briffyrdd o'r herwydd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad am y rheswm hwn.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a thraffig/y fynedfa.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(06) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(07) Bydd sgrin y balconi ar y drychiad Dwyreiniol ar y llawr cyntaf o wydr aneglur. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar gyfer darparu sgrin ar y balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Bydd y cynllun hwn yn cynnwys manylion am amseriad y gwaith. Yna, bydd y sgrin yn cael ei chodi'n unol â'r manylion y cytunwyd arnynt ac os bydd angen sgrin newydd rhyw dro, bydd rhaid iddi fod o'r un dyluniad â'r un a gymeradwywyd a bydd yn cael ei chadw am byth. Os bydd angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw reswm, bydd rhaid i'r un newydd fod o'r un uchder a dyluniad ac yn yr un lle oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

(08) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar y 26/06/2015 dan gais cynllunio rhif 42C247.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

i galon y caniatâd/datblygiad.