

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

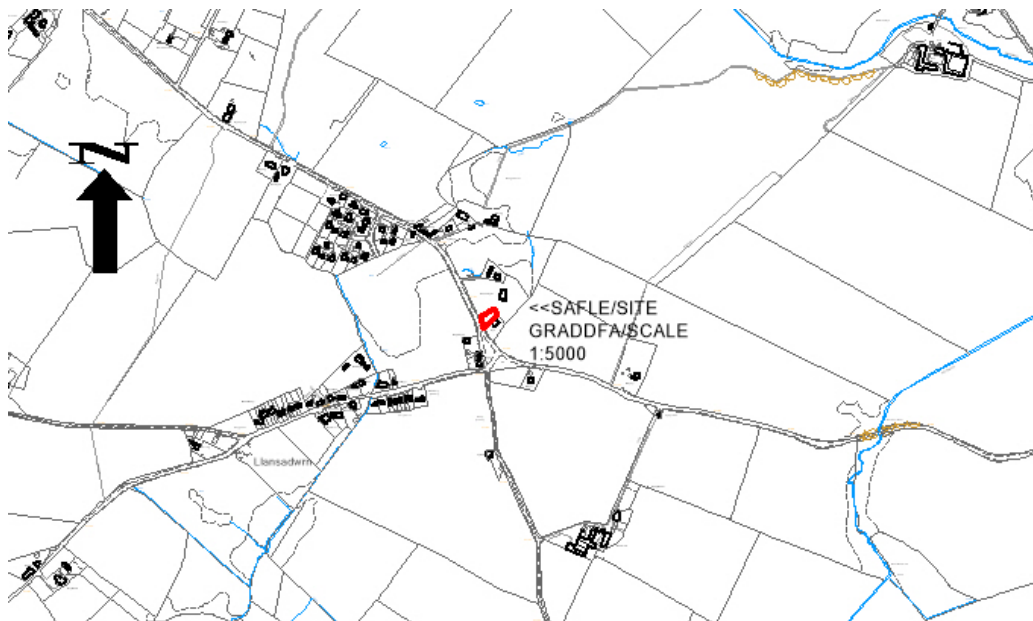
Rhif y Cais: **17C513B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Dylan Edwards**

**Cais llawn am man newidiadau i gais gynllunio a gafwyd ei ganiatau dan cyfeirnod rhif cais A/289A i godi ty a garej newydd ar dir ger / Full application for amendments to previously approved application reference A/289A for the erection of a dwelling and garage on land at**

**Bryn, Llansadwrn**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais llawn i ddiwygio'r cais a gymeradwywyd eisoes, cyfeirnod A/289A i godi annedd a garej ar dir yn Bryn, Llansadwrn.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a oes modd i'r cais gael ei gefnogi gan bolisïau cenedlaethol a lleol.

### **3. Brif Bolisïau**

Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio lle

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Alun Roberts) – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Caniatâd Amodol

Priffyrdd – Dim Ymateb

Draenio – Sylwadau

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac fe hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos drwy lythyr. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

A/289 – Defnyddio tir ger Bryn, Llansadwrn i ddibenion Preswyl – Cymeradwywyd 19/6/62.

A/289A – Codi byngalo a garej ar dir ger Bryn, Llansadwrn – Cymeradwywyd 5/2/64.

A289B – Codi garej breifat yn Bryn, Llansadwrn – Cymeradwywyd 5/4/78.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Caniatâd Cynllunio Blaenorol**

Cymeradwywyd cais manwl, cyfeirnod A/289A ar 14/2/64 ar dir yn Bryn, Llansadwrn.

Cyflwynwyd Tystysgrif cyfreithlondeb o dan gyfeirnod 17C513A/LUC a ddarparodd dystiolaeth bod sylfeini'r byngalo wedi eu cloddio. Mae'r dystiolaeth a ddarparwyd wedi diogelu'r caniatâd a gymeradwywyd o dan gais rhif A/289.

Mae'r cais hwn yn un ar gyfer addasiadau i gais A/289A a gymeradwywyd yn y gorffennol a hynny er mwyn diwygio'r dyluniad o un am fwthyn un llawr i un am fyngalo o fath dormer ar yr un ôl troed a gymeradwywyd yn flaenorol.

### **Ystyriaethau Polisi**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn l cefn gwlad agored.

Mae Polisi PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoli yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae'r tir dan sylw wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored ac felly mae'n groes i Bolisi PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu lleol ar y cyd. Fodd bynnag, mae tystysgrif cyfreithlondeb am annedd wedi'i brofi'n gyfreithlon ac o'r herwydd, ystyrir bod addasu dyluniad yr annedd yn dderbyniol.

#### **Eiddo Preswyl Cyfagos**

Mae deiliad eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law.

Mae 1 eiddo union gerllaw, sef 'Bryn,' ac mae wedi'i leoli i'r Gogledd Ddwyrain o safle'r cais ac mae'n berchen i dad yr ymgeisydd. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn nodi y bydd yn rhaid i'r ffenestr ar y llawr cyntaf ar y drychiad Gogledd Ddwyreiniol gael ei gwydro gyda gwydr aneglur.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd Datblygiadau yn nodi na ddylai ffenestr Eilradd fod yn agosach na 7.5 metr i'r ffin. Yn achos y cais hwn, bydd y ffenestr ar y llawr cyntaf 2 fetr o'r ffin. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno osod gwydr aneglur yn ffenestr y brif ystafell wely sydd ar y llawr gwaelod ar yr ochr Ogledd Ddwyreiniol er mwyn lliniaru unrhyw broblemau o ran edrych i'r eiddo cyfagos.

## **7. Casgliad**

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Ystyrir bod y cais blaenorol A/289A yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd angen cytundeb adran 106 er mwyn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn un blwyddyn I ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: Ufuddhau I anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a / neu ddraeniad tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(04) Bydd ffenestr llawr ar y llawr cyntaf ar yr ochr Ogledd Ddwyreiniol yn cael ei gwydro â gwydr aneglur ar o leiaf Lefel 3 a bydd sampl o'r gwydr arfaethedig y bwriedir ei ddefnyddio, ynghyd â manylion y gwneuthurwr, yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ac yn cael ei gosod cyn y bydd unrhyw un yn byw yn yr adeilad. Ni fydd y ffenestr yn cael ei gwydro neu ei hail-wydro gydag unrhyw wydr ac eithrio gwydr aneglur.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau mwynderau trigolion yr anheddau cyfagos.

**(05) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif 17C513B.**

Disgrifiad o'r Lluniad	Cyfeirnod y Lluniad	Dyddiad Derbyn
<b>Cynllun Lleoliad</b>		
<b>Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod</b>	1	8/8/17
<b>Cynllun Arfaethedig Llawr Cyntaf</b>	2	8/8/17
<b>Drychiad Blaen Arfaethedig</b>	3	8/8/17
<b>Drychiad Ochr Arfaethedig</b>	4	8/8/17
<b>Drychiad Cefn Arfaethedig</b>	5	8/8/17
<b>Drychiad Ochr Arfaethedig</b>	6	8/8/17
<b>Garej Arfaethedig</b>	7	8/8/17

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd

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.

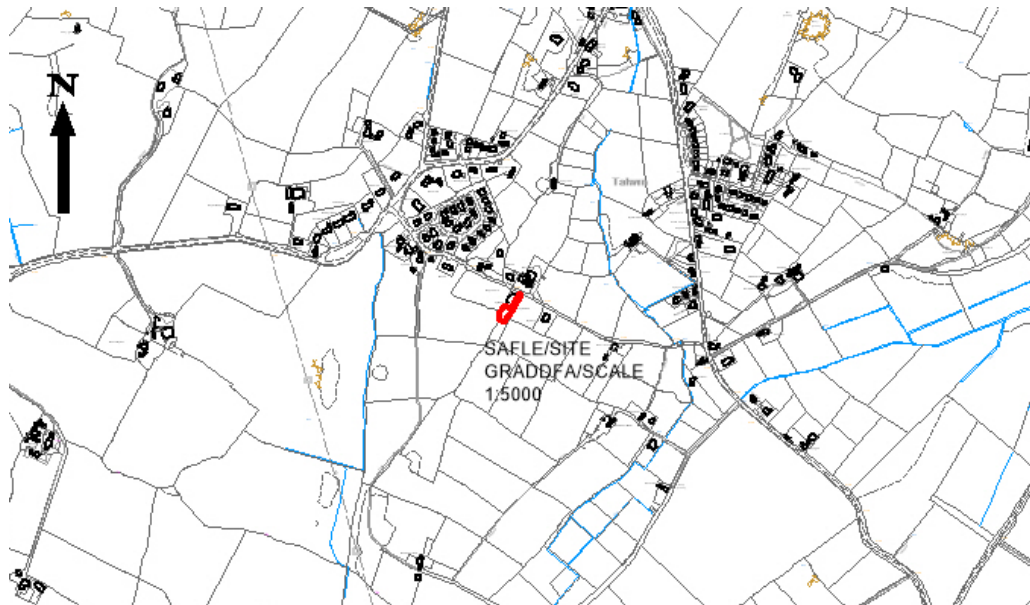
Rhif y Cais: **23C262B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mrs Jenny Pye**

**Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o ganiatâd cynllunio rhif 23C262A (Rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn llwyr fel y dangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd dan rhif 23C262A) er mwyn i addasu ac ymestyn ysgubor bresennol yn annedd 3 ystafell wely yn / Application under Section 73 for the variation of condition (11) of planning permission reference 23C262A (The development shall be carried out in strict conformity as shown in the submitted plans under reference 23C262A) so as to convert and extend an existing barn into a 3 bedroom dwelling at**

**Nyth Clyd Capel, Talwrn**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (11) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 23C262A (Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad gan gydymffurfio'n llwyr fel y dangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd o dan gyfeirnod 23C262A) er mwyn addasu ac ymestyn ysgubor bresennol yn annedd 3 ystafell wely yn Nyth Clyd, Talwrn

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 23C262A.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

TAI7 – Addasu Adeiladau Allanol Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

23C262 – Addasu adeiladau allanol yn un annedd breswyl newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – 31/10/07 – Cymeradwywyd

23C262A – Adnewyddu caniatâd cynllunio 23C262 ar gyfer addasu adeiladau allanol yn un annedd breswyl newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – 13/5/13 – Cymeradwywyd

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 23C262A lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer addasu ac ymestyn ysgubor yn annedd 3 ystafell wely yn Nyth Clyd, Talwrn ar 13/5/13.

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y rhoddir caniatâd i addasu adeiladau allanol at ddefnydd preswyl dim ond os cânt eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli ar safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 23C262A ar 13/5/13 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Mae'r newidiadau a gynigir yn y cais cyfredol fel a ganlyn:-

- Mae faint o estyniadau a wneir i'r adeilad allanol wedi lleihau

Roedd y cais blaenorol a gymeradwywyd o dan gais 23C262A yn cynnwys estyniad i'r talcen ochr a'r wyneb cefn a fyddai'n cysylltu'r prif adeilad allanol i'r adeilad allanol sydd ar wahân

Mae'r cais cyfredol yn cynnwys estyniad i'r talcen, fodd bynnag, ni fydd unrhyw gysylltiad ffisegol rhwng y prif adeilad allanol a'r adeilad allanol sydd ar wahân. Bydd yr adeilad allanol sydd ar wahân yn cael ei ddefnyddio fel storfa nawr yn hytrach na fel y brif ystafell wely fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Ystyrir bod yr addasiadau yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allanol gwreiddiol yn well na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 23C262A.

### Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

## 7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa i syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd.

Ystyrir ei bod yn debygol y caiff y cais blaenorol 23C262A ei weithredu ac mae'r addasiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

## 8. Argymhelliad

**Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.**

**Caniatáu** – gan ddisgwyl am gytundeb adran 106 a fydd yn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn un blwyddyn I ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: Ufuddhau I anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unfurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswyllo ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(05) 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: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throï o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(06) Ni chaniateir i unrhyw ddwr wyneb o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn lifo i'r briffordd.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(07) Rhaid draenio carthion a dwr wyneb ar wahan oddi ar y safle.**

Rheswm: Gwarchod y cyfan o'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

**(08) Ni chaiff unrhyw ddwr wyneb gysylltu (nail ai yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Rhag bod gorlwytho hydrolog ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw newid i'r amgylchedd.

**(09) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Rhwystro gormod o ddwr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

**(10) Rhaid i'r ffenestri, drysau ac unrhyw wynebfyrddiau a soffitiau ar y datblygiad a gymeradwyir yma fod o ddefnydd goed meddal neu galed.**

Rheswm: I ddiogelu cymeriad ac edrychiad yr adeilad.

**(11) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif 23C262B/VAR**

PL04	Adrannau Arfaethedig	
PL03	Drychiadau Arfaethedig	
PL01	Cynlluniau Llwr Arfaethedig	
PL00	Cynllun Lleoliad	



	<b>Arolwg Rhywogaethau a Warchodir</b>	<b>Dyddiedig 19/5/17</b>
<b>RBA.Ltd</b>	<b>Arolwg Strwythurol</b>	<b>Dyddiedig 26/7/17</b>

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

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.

Rhif y Cais: **25C240C/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Dennis Thomas**

**Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o ganiatâd cynllunio rhif 25C240B (codi annedd newydd) er mwyn newid y dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (04) of planning permission reference 25C240B (erection of a dwelling) so as to amend the design at**

**Pen Parc, Carmel**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

**1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn gais Adran 73 i amrywio amod (04) ar gais cynllunio cyfeirnod 25C240B (codi annedd) er mwyn addasu'r dyluniad ym Mhen Parc, Carmel.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 25C240B.

**3. Brif Bolisiau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

TAI6 – Tai mewn Clystyrau

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Llinos Medi Huws) – Dim ymateb

Aelod Lleol (John Griffith) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Kenneth Hughes) – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Dim ymateb

Draenio – Dim ymateb

Yr Adran Briffyrdd – Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

25C240B – Cais llawn i godi annedd – 20/11/15 – Wedi'i gymeradwyo

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 25C240B. Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar 20/11/15 ar gyfer codi annedd.

### Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Carmel bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr lle bydd rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewn-lenwi. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bod ar gyfer safle'r cais yn barod, mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 25C240B ar 20/11/15 ac mae'r debygol iawn o gael ei weithredu gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 20/11/2020.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan 25C240B yn gais am annedd math dormer a oedd yn 6.6m o uchder, ac mae'r cais presennol yn un am annedd un-llawr sy'n mesur 5.2m o uchder. Bydd yr ôl troed yr un fath â'r hyn a gymeradwywyd o dan gais 25C240B. Gan fod y cais presennol yn lleihau graddfa'r annedd i annedd un-llawr, ystyrir y bydd yn gweddu'n llawer gwell i ffurf bresennol y datblygiadau yn yr ardal.

### Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Bydd y dyluniad diwygiedig yn golygu bod uchder yr annedd yn gostwng i 5.2m a bydd felly'n cael llai o effaith ar yr eiddo cyfagos.

## 7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa i syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli am annedd ar safle'r cais.

Ystyrir ei bod yn debygol y caiff y cais blaenorol 25C240B ei weithredu ac mae'r addasiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

## 8. Argymhelliad

Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

### Caniatáu

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unfurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(03) 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 : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 25C240C/VAR.**

<b>Darlun</b>	<b>Dyddiad Derbyniwyd</b>	<b>Disgrifiad</b>
<b>2319:17:3</b>	<b>1/9/17</b>	<b>Cynllun Safle Arfaethedig</b>
<b>2319:17:5</b>	<b>1/9/17</b>	<b>Drychiadau Arfaethedig</b>
<b>2319:17:4</b>	<b>1/9/17</b>	<b>Cynllun Llawr Arfaethedig</b>

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, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

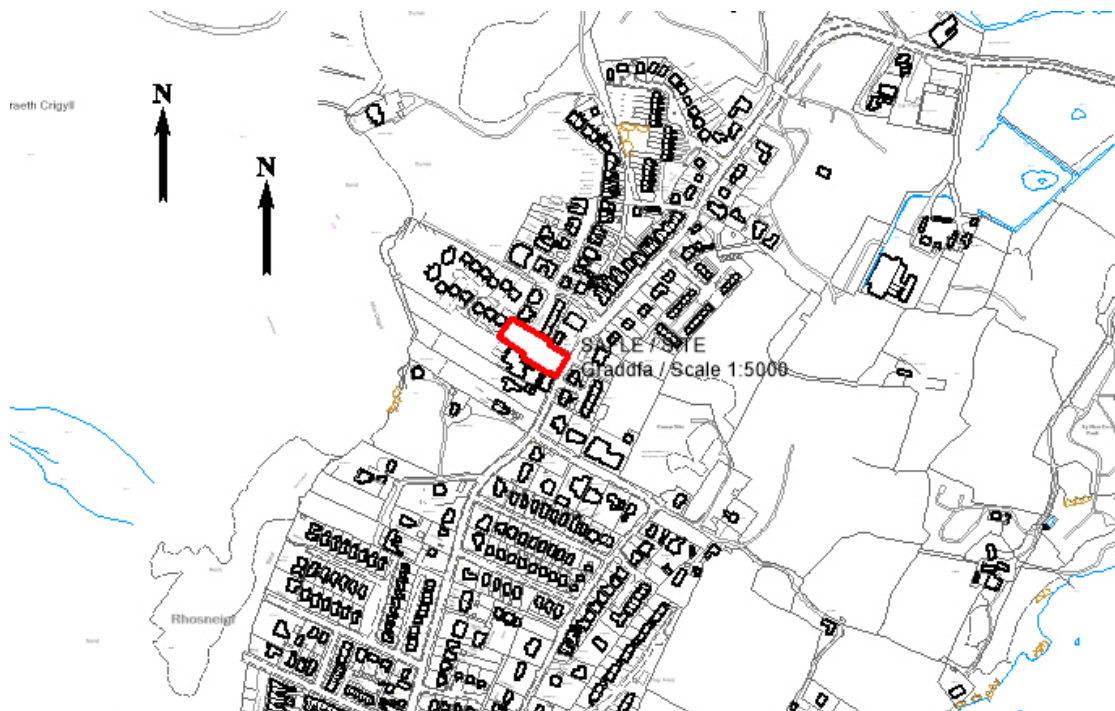
Rhif y Cais: **28C373G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Rockview Developments Ltd**

**Cais llawn ar gyfer codi 3 o dai tref tri llawr sydd yn cynnwys balconi ac 3 anedd sydd yn cynnwys balconi ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir yn / Full application for the erection of 3 three-storey townhouses which include balconies and 3 detached houses which include balconies together with the construction of a new access on land at**

**Ffordd Station Road, Rhosneigr**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais cynllunio'n groes i'r cynllun datblygu y mae'r awdurdod cynllunio lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle'n ddarn hirsgwar o dir sydd â thwyni tywod arno ar hyn o bryd ac sy'n wynebu Ffordd yr Orsaf. Mae'n ymestyn o'i ffyniad cul ar hyd Ffordd yr Orsaf rhyw 80m i'r gorllewin tuag at yr arfordir a'r safle ble yr oedd yr hen Bay Hotel (datblygiad tai Porth Crigyll fel y mae yn awr).

Mae hwn yn gais cynllunio llawn am 6 annedd yn cynnwys 3 o dai tref tri llawr yn cynnwys balconïau a 3 o dai annibynnol yn cynnwys balconïau ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau

### **2. Mater(ion) Allweddol**

- Cydymffurfiaeth gyda pholisïau'r cynllun datblygu perthnasol a mwynderau
- Mwynderau eiddo cyfagos

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – "AHNE"

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)**

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrowiadau Cludiant

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirweddu

PCYFF5: Rheoli Carbon

PCYFF6: Cadwraeth Dŵr

AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

AMG6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

TAI5: Tai Marchnad Leol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 2016

NCT 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008)  
"Dyluniad CCA"

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

**Cyngor Cymuned:** Nid oes digon o le parcio ar gyfer y Tai Tref, bydd y ceir yn cael eu parcio ar y briffordd yr un modd â cheir y bobl sy'n byw ar draws y ffordd.

**Aelodau Lleol** – Dim ymateb

**Awdurdod Priffyrdd** – Caniatáu gydag amodau

**Adain Ddraenio** – Mewn ebost dyddiedig 16.07.17, dywedir nad oes unrhyw fanylion am y modd y bwriedir draenio dŵr budr a dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.

**Yr Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd)** – Mewn ebost dyddiedig 04.07.17, gwneir y sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r effeithiau posibl ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:

1. Mae'r safle o fewn 300 metr i Ardal o Harddwch Naturio Eithriadol Ynys Môn.

2. Mae dwyster, graddfa ac uchder y cynnig yn debyg i'r datblygiad cyfagos.

3. Mae'r dyluniad a'r dewis o ddeunyddiau'n adlewyrchu'r adeiladau cyfagos a'r ardal o'i gwmpas.

4. Er y bydd modd gweld y datblygiadau o'r AHNE, byddant yn cael eu gweld yng nghyd-destun datblygiad newydd ar gyrion ffiniau'r anheddiad gyda dyluniad sy'n adlewyrchu'r lleoliad arfordirol ac o'r herwydd, ychydig iawn o effaith, os o gwbl, a gaiff ar y dirwedd ddynoedig.

Mewn ebost dyddiedig 29.08.17, cadarnheir nad oes unrhyw sylwadau ychwanegol at y rheiny a wnaed ar 4.07.17 mewn perthynas â'r effeithiau ar yr AHNE (Glyn Jones).

Darluniad Tirlun P263\_211 Adolygiad B – nid yw'n darparu manylion am y cynllun tirlunio arfaethedig a dylid gofyn am y rhain yn awr neu eu gwneud yn amod o'r caniatâd.

**Yr Amgylchedd Adeiledig (Treftadaeth)** – Mewn ebost dyddiedig 25.08.17, rhestrir ystyriaethau o safbwynt y fynedfa a chadarnhawyd nad oes unrhyw sylwadau pellach.

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** – Mewn ebost dyddiedig 12.09.17, cadarnhawyd bod yr adroddiad ecolegol diwygiedig yn rhoi sylw i'r materion a godwyd mewn sylwadau blaenorol dyddiedig 04.09.17. Yn dweud y dylai fod amod ynghylch Mesurau Osgoi Rhesymol gan gynnwys lloches fel a ddisgrifir yn 2.5.3 ac y dylid dilyn y canllawiau hynny.

**Y Weinyddiaeth Amddiffyn** – Cadarnhau mewn llythyr dyddiedig 26.06.17 nad oes unrhyw bryderon o safbwynt y maes awyr ac er ei bod yn bosibl i'r datblygiad a gynigir ymwithio i'r 'Precision Approach Radar', nid oes unrhyw bryderon ar yr amod na fydd yr adeiladau'n uwch nag 11 metr. Mae safle'r cais yn y parth ffrwydrol allanol sy'n amgylchynu RAF Y Fali ac mae'n cynnwys ardaloedd helaeth o wydr ar strwythurau tal 3 llawr. Mae'r MOD yn awgrymu y dylai'r panelau gwydr fod o faint cymhedrol (3m<sup>2</sup> yn nodweddiadol) gyda gwydr 6.8mm o drwch wedi ei laminellio gyda rhyng-haen PVB. Byddai gan uned gwydr dwbl nodweddiadol haen allanol o wydr wedi ei atgyfnerthu (trwch a fyddai'n addas i gwrdd â gofynion arferol nad oes wnelont â ffrwydradau) a haen fewnol o wydr 6.8mm o drwch wedi ei lamineiddio.

I grynhoi, nid oes gan yr MOD unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod nad yw'r adeiladau'n uwch na 11m a bod y ffenestri'n cael eu gosod yn unol â'r argymhellion uchod.

**Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC"** – Mewn sylwadau dyddiedig 13.09.17, cadarnheir nad oes ganddynt wrthwynebiad yn amodol ar yr isod:

**Rhywogaethau a Ddiogelir** – Cyfeirio'r mater i Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor

**Rhywogaethau a Ddiogelir** – Mae'r cynnig wedi ei leoli oddeutu 100 metr o'r safleoedd isod a warchodir:

-Ardal Warchodaeth Arbennig ar gyfer Môrwenoliaid Ynys Môn  
Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Rhosneigr

Ar yr amod nad oes gwaith yn cael ei wneud o fewn yr ardaloedd gwarchodaeth a dim deunyddiau'n cael eu storio yn yr ardal hon, mae CNC o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar nodweddion y safle.



**Tirweddau a Warchodir** – Mae'r cynnig o fewn 300 metr o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Rydym yn argymhell eich bod yn ymgynghori gydag arbenigwr tirwedd mewnol yr Awdurdod Lleol ynghylch unrhyw ddi-ddordebau lleol/rhanbarthol sy'n ymwneud â'r dirwedd.

**Atal Llygredd** – Mae safle'r datblygiad wedi ei leoli o fewn 115 metr o ffynnon ac oddeutu 128 metr o brif afon (Afon Crigyll). Rhaid gwneud yr holl waith yn y safle yn unol â'r Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd GPP5: 'Gwaith a Chynnal a Chadw mewn, neu yn ymyl Dŵr'.

**Gwastraff Adeiladu** – Dylai unrhyw wastraff sy'n cael ei gloddio, gwastraff adeiladu neu wastraff sy'n cael ei gludo i'r safle (e.e. rwbwl adeiladwyr neu ddarnau o darmac) ar gyfer ei ddefnyddio i adeiladu'r datblygiad, gael ei gofrestru gyda CNC fel gweithgaredd eithriedig dan y Rheoliadau Caniatâd Amgylcheddol.

Ymateb cyhoeddus i'r rhybudd:

Yn dilyn ymarfer ymgynghori cyhoeddus ym Mehefin 2017, derbyniwyd y sylwadau isod:

Derbyniwyd ebost gan Tŷ Mel sy'n cael ei ystyried yn yr adroddiad isod yn nodi bod y cais cynllunio'n well o lawer na'r cais cynllunio blaenorol (28C373E/VAR) ac o'r herwydd nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais cyfredol.

Mewn llythyr arall gan berchennog/deiliaid rhif 7 fflatiau Bryn Colyn, eglurir bod awduron y llythyr yn siomedig y bydd y tai yn blocio eu golygfa nhw o'r traeth yn gyfan gwbl. Fodd bynnag, mae'r cynlluniau'n welliant amlwg o gymharu â'r cynlluniau blaenorol ar gyfer y safle ac o'r herwydd rydym yn gefnogol yn gyffredinol. Mae yna nifer o ffenestri y tu cefn i un neu ddau o'r eiddo sy'n edrych yn uniongyrchol i'n llofft ni ac o'r herwydd bydd angen gosod gwydr aneglur ynddynt er mwyn gwarchod ein preifatrwydd. Mae dau ebost arall gan berchennog/deiliaid rhif 5 fflatiau Bryn Colyn yn ailadrodd y rhan fwyaf o'r pwyntiau uchod ac yn ychwanegu y bydd y cynnig yn arwain at golli goleuni yn eu heiddio. Mae perchennog/deiliaid rhif 6 fflatiau Bryn Colyn yn egluro eu bod yn gwrthwynebu'n gryf ar sail colli goleuni, mwynderau gweledol a gostwng gwerth eu heiddio.

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais ym mis Medi 2017, derbyniwyd y sylwadau isod:

Derbyniwyd un llythyr gan berchennog/deiliaid eiddo yn Ffordd yr Orsaf yn mynegi pryder nad yw'r Cyngor efallai'n ymwybodol o'r problemau parcio yn yr ardal sy'n gallu effeithio'r orsaf dân. Mae deiliaid y tai yn debygol o fod yn gyfoethog, nid oes unrhyw dai fforddiadwy a bydd eu ceir mawr yn ychwanegu at y problemau parcio. Dylai'r Cyngor, yn lle hyn, brynu'r tir a'i droi'n faes parcio.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae'r cais cynllunio'n cael ei hysbysebu fel un sy'n groes i bolisi a daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 11/10/17.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C373 Cais am ddatblygiad preswyl yn cynnwys 4 o dai 4 llofft a 4 o fflatiau 2 lofft: Gwrthodwyd ar 12/12/06. Gwrthodwyd yr apêl ar 14/6/07/

29C373A Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 3 o dai deulawr, un byngalo a phedwar fflat mewn adeilad deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Bryn Gwyn a Bryn Colyn, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr – caniatawyd 7/5/2009.

29C373B/DA Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â datblygiad preswyl yn Ffordd yr Orsaf, Rhosneir – caniatawyd 12/6/2012

28C373D/DIS Cais i gael gwared ag amod (09) o ganiatâd 28C373A (cynllun gwarchod rhag sŵn) – gollyngwyd yr amod ar 12/5/14

29C373E/VAR Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys tri o dai tri llawr, un byngalo a phedwar o fflatiau mewn adeilad deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn

amodol ar amrywiad dan amod adran 73 (03) (cychwyn y rhaglen ddatblygu) – caniatawyd 14.08.14.

28C373F Cais llawn i godi 3 o dai tref tri llawr, 4 o anheddau deulawr ac 1 byngalo ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd – caniatawyd 29.04.2015.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Hanes Cynllunio:** Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl wedi cael ei sefydlu ar safle'r cais ac mae dau ganiatâd cynllunio sef 28C373E/VAR (8 uned) a 28C373F (8 uned) eisoes yn bodoli. Mae'r caniatadau cynllunio hyn yn ystyriaethau perthnasol wrth ystyried a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac ystyriaethau perthnasol eraill megis edrych drosodd ac agosrwydd, oherwydd gellir syrthio'n ôl ar y rhain. Yr un modd, mae caniatâd cynllunio 28C373 hefyd yn berthnasol wrth asesu'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd fe'i gwrthodwyd yn rhannol am y rhesymau hyn fel a nodir isod yn yr adroddiad.

**Egwyddor y Datblygiad a Gor-ddatblygu:** Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Rhosneigr fel y'i diffinnir yn narpariaethau PCYFF1 y CDLI ar y Cyd.

Mae Polisi TAI 5 (Tai Marchnad Leol) yn caniatáu datblygu tai marchnad leol o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod bod maint yr uned yn cydymffurfio gyda'r uchswm ar gyfer y math penodol o uned fel y nodir yn y CDLI ar y Cyd a bod trefniadau digonol i gyfyngu pwy gaiff fyw mewn tai marchnad agored. Mae'r cynnig yn un am ddatblygiad preswyl cyffredinol sy'n fwy na'r cyfyngiadau maint a bennir dan ddarpariaethau TAI 5 a dyna pam mae'r cais cynllunio wedi cael ei hysbysebu fel un sy'n groes i'r cynllun datblygu. Tra byddai'r cynnig fel arfer yn annerbyniol dan ddarpariaethau TAI 5, mae'r ffaith bod caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer 6 annedd ac y gellir syrthio'n ôl ar y caniatâd hwnnw, yn golygu yr ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r cyfnod amser statudol ar gyfer cychwyn ar y gwaith datblygu wedi cael ei ostwng i dair blynedd er mwyn adlewyrchu'r amserlen ar gyfer gweithredu caniatâd cynllunio 26C373F a gafodd ganiatâd cynllunio llawn yn 2015.

## Agosrwydd ac Edrych Drosodd

Er bod y dyluniad y tai annibynnol yn anghonfensiynol, mae'r drychiadau gogleddol yn cynnwys drychiadau ochr. Yr un modd, mae drychiad gogleddol y rhes o dai tref yn cynnwys drychiad ochr. Mae gan yr anheddau cyfredol yn Tŷ Mel, y fflatiau yn Bryn Colyn a Bryn Gwyn ddrychiadau ochr sy'n wynebu'r datblygiad arfaethedig. Mae CCA y Cyngor ar Ddylunio yn nodi y dylai'r pellter arferol ochr yn ochr fod yn 3.5 metr ond y dylai fod yn fwy lle mae'r cynigion am ddatblygiadau sy'n fwy na dau lawr, sef y sefyllfa yn achos y tai tref. Mae'r CCA hefyd yn nodi y dylid cynyddu'r pellter pan mae gwahaniaeth uchder rhwng yr anheddau cyfredol a'r anheddau y bwriedir eu codi. Yn yr achos hwn, mae'r anheddau cyfredol yn gyffredinol ar lefel uwch neu debyg i'r anheddau arfaethedig ac o'r herwydd, nid ystyrir y dylid cynyddu'r pellter delfrydol. Mae'r anheddau arfaethedig agosaf oddeutu 6 metr o Bryn Mel a Fflatiau Bryn Colyn ac ystyrir bod hynny'n dderbyniol. Mae'r tai tref tri llawr yn wynebu Ffordd yr Orsaf ac o flaen Bryn Gwyn. Ar y pwynt agosaf, maent oddeutu 5.5 metr o'r eiddo cyfredol ac ystyrir bod hyn yn dderbyniol a rhoddir sylw pellach isod i'r berthynas gyda'r annedd gyfredol.

Wrth ddod i gasgliad ynghylch a yw'r cynigion yn dderbyniol, cymerwyd i ystyriaeth leoliad a nifer yr anheddau a gymeradwywyd dan geisiadau cynllunio sy'n parhau i fod yn ddilys. Ymhellach, mae sylwadau'r Arolygydd mewn apêl a wrthodwyd wedi cael eu hasesu ac mae swyddogion yn fodlon na fydd lleoliad a lefel yr annedd arfaethedig ar ochr orllewinol safle'r cais yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid Tŷ Mel. Yr un modd, mae dyluniad y datblygiad yn cymryd sylwadau'r Arolygydd i ystyriaeth drwy ddarparu elfen agored i'r drychiad ochr ac ail-leoli'r anheddau ymlaen tuag at Ffordd yr Orsaf. Mae'n berthnasol bod tai tref tri llawr wedi cael eu cymeradwyo yn y lleoliad hwn fel rhan o gais cynllunio 28C373F.

Oherwydd y posibilrwydd y byddai problem gydag edrych drosodd, gwnaed i ffordd â ffenestri'r holl ystafelloedd y gellir yn byw ynddynt ar y drychiad ochr gogleddol. Yr unig ffenestri a gynigir yn awr yw'r rhai ar y tai annibynnol a bydd gwydr aneglur yn cael ei osod yn ffenestri unrhyw ystafelloedd y gellir byw ynddynt.

## Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol –

Ystyrir bod dyluniad yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r bensaernïaeth amrywiol a chyfoes sydd yn yr ardal.

### AHNE

Mae safle'r cais oddeutu 300 metr o'r AHNE ac wedi cymryd i ystyriaeth sylwadau'r Adain Amgylchedd Adeiledig (Tirlun), ystyrir y bydd y cynnig yn sicrhau cadwraeth yr AHNE ac yn ei gwella, yn amodol ar gynnwys amod tirlunio.

**Priffyrdd a Draenio:** Mae'r adain briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig yn amodol ar gynnwys amodau ac mae wedi cymryd i ystyriaeth y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd.

**Ecoleg:** Mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaur ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Yr un modd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y safleoedd a warchodir yn statudol ac y cyfeirir atynt yn ymateb CNC.

**Ystyriaethau Technegol** – Gellir rheoli materion a godwyd gan y Weinyddiaeth Amddiffyn a chan Adain Ddraenio'r Cyngor drwy osod amod cynllunio.

## 7. Casgliad

Oherwydd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ac er bod y cynnig yn groes i TAI 5 sy'n golygu na fyddai fel arfer yn dderbyniol, argymhellir y dylid ei ganiatáu am y rhesymau sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad.

## 8. Argymhelliad

Ar ddiwedd y cyfnod cyhoeddusrwydd a'r 11/10/2017, caniatáu'r cais gyda'r amodau isod:

**(01) Rhaid i'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef gael ei ddechrau heb fod yn hwyrach na diwedd tair mlynedd sy'n dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm Nid yw'r cynnig yn cyd-fynd â pholisi TAI 5 y CDLI ar y Cyd, ond mae sylw wedi ei gymryd o'r sefyllfa wrth gefn.

**(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni nodir fel arall mewn unrhyw amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:**

Dyluniad	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Lleoliad	P253_100	A
Cynllun Safle -presennol	P253_120	
Lefelau Arfaethedig y Safle a'r Tirlunio	P253_211	B
Croestoriadau o'r Safle	P253_212	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	P253_210	D
Tai Tref	P253_210	B
Tŷ Annibynnol (Math 1)	P253_230	C
Tŷ Annibynnol (Math 1)	P253_240	C

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion ac a gymeradwywyd.

**(03) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarth A, B,C, D a E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiwyd neu Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael eu heithrio.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

**(04) Bydd yr holl waith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma'n mynd rhagddo'n gwbl unol â Mesurau Osgoi Rhesymol Biora (07.09.2017) ar gyfer Ymlusgiaid a Glaswelltir – Tir oddi ar Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr, Ynys Môn, LL54 6RB – “yr adroddiad” a bydd yn cael ei gynnal a'i gadw'n unol â hynny ar sail barhaol. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynefin y Moresg (Marram Grass) wedi cael ei ail-leoli yn unol ag argymhellion 2.5.3. yr adroddiad ar Fesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer y Glaswelltir.**

Rheswm: Gwarchod Rhywogaethau a ddiogelir.

**(05) Serch y manylion a ddangosir ar ddarluniad P253\_211 Adolygiad B, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun ar gyfer tirluni a phlannu coed wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y cynllun plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu wedi cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag fydd yn digwydd gyntaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

**(06) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd yn methu sefydlu neu'n marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd coed a llwyni o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

**(07) Ni chaniateir cychwyn ar y gwaith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb a dŵr budr (gan gynnwys draenio dŵr oddi ar y briffordd) wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau a bydd yn weithredol cyn y bydd neb symud i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.**

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

**(08) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar dir gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus.**

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

**(09) Mae carthffosydd cyhoeddus yn croeso safle'r datblygiad arfaethedig ac mae eu lleoliad yn fras wedi ei farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd cyhoeddus. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n gywir ar y safle cyn cychwyn ar unrhyw waith ac ni fydd unrhyw waith datblygu gweithredol yn cael ei wneud 3 metr y naill ochr i linell ganol y carthffosydd cyhoeddus.**

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi unrhyw niwed iddi, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion cyffredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

**(10) Ni fydd gwydr ac eithrio gwydr aneglur, barugog neu wydr wedi ei staenio yn cael ei ddefnyddio i wydro neu ail-wydr o'r ffenestr gwydr aneglur a ddangosir ar ddarluniad P253\_230 Adolygiad C a P253\_240 Adolygiad C.**

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

**(11) Bydd yr anheddau a ganiateir yma'n cael eu hadeiladu'n gwbl unol â'r mesurau gostwng sŵn y manylir arnynt yn Astudiaeth Sol Acoustics (21.07.17) o Sŵn sy'n Amharu a glynir wrth y mesurau hyn wedyn.**

Rheswm: Gwarchod deiliaid yr eiddo arfaethedig rhag sŵn awyrennau.

**(12) Ni ddylai'r panelau gwydr yn yr anheddau a ganiateir yma fod yn fwy na 3 metr sgwâr a bydd y gwydr o leiaf 6.8mm o drwch wedi ei laminellio gyda rhyng-haen Polyvinyl Butyral PVB.**

Rheswm: Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn parth diogelu rhag ffrwydradau allanol RAF Y Fali.

**(13) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n glir o unrhyw rwystr parhaol a'i chadw i bwrpas mynediad yn unig.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

**(14) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

**(15) Ni fydd y wal/gwrychyn/ffens derfyn gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y briffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y cais gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwchlaw'r uchder hwn o fewn 2 fetr i'r wal/gwrychyn/ffens dan sylw neu unrhyw ffin newydd.**

Rheswm: Darparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol am resymau diogelwch.

**(16) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag arwynebedd bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

**(17) Bydd y maes parcio'n cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.**

Rheswm: Sicrhau y gall gerbydau symud, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl o rwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(18) Ni chaiff dŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

**(19) Bydd lôn(lonydd) y stad a'r fynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â'r 'Gofynion ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl, Ynys Môn'.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

**(20) Bydd cyrbinau'n cael eu gosod ar lôn(lonydd) y stad ac arwynebedd a goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd**

**ddiwethaf ar y stad neu ymhen 2 flynedd o gychwyn ar y datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd.

**Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-**

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r lôn a fydd yn llifo i mewn i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad.

Y datblygwyr fydd yn gyfrifol am, ac yn talu, am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd y datblygwr yn talu am y gwaith y bydd yr Awdurdod Priffyrdd, ei Asiantau neu Contractwr arall cydnabyddedig yn ei wneud ar y droedffordd ac/neu'r groesfan y bydd ei hangen mewn perthynas â'r datblygiad hwn a hynny cyn i'r fynedfa gael ei defnyddio a chyn cychwyn defnyddio'r safle.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid hysbysu'r Ymgeisydd i anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo yn gofyn am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 i adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar y briffordd.

Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau yn eu lle i sicrhau y bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn cynnwys trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Bydd angen cyflwyno'r manylion isod i'r Awdurdod Priffyrdd i'w cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma:-

Cynllun Rheoli Traffig llawn a chynhwysfawr yn cynnwys:-

1. Lle parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr
2. Llwytho a dadlwytho peiriannau a defnyddiau
3. Storio peiriannau a deunyddiau yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad
4. Cyfleuster golchi olwynion (os yw'n briodol)
5. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau

Yn unol â'r gyfraith, rhaid cyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu ac i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan y "Gorchymyn Cyffredinol ar gyfer Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

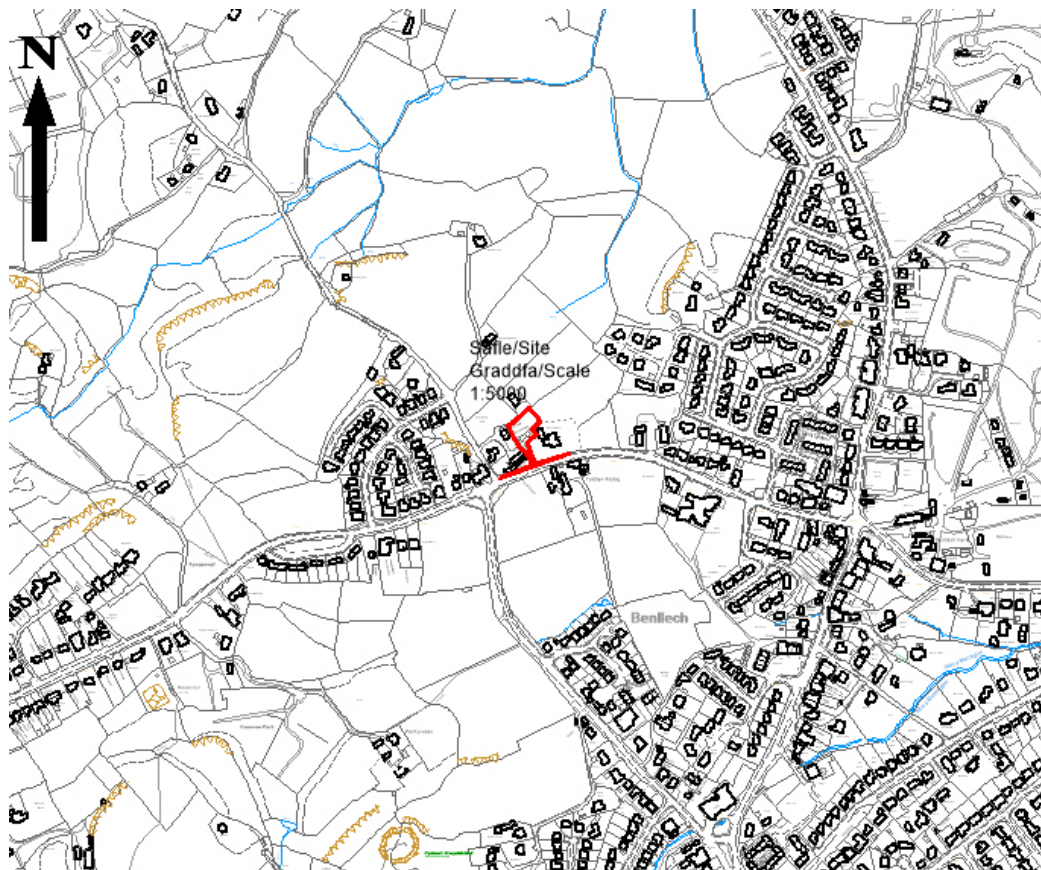
Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill Costau oherwydd Traffig Anarferol", i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus yn sgil y datblygiad hwn.

Rhif y Cais: **30C246K/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr A Chilton**

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246H (codi tri annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 for the variation of condition (12) of planning permission reference 30C246H (erection of three dwellings) so as to move the location of one dwelling (P1) on land opposite

**Tyn Pwll, Benllech**

**Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (12) caniatâd cynllunio cyfeirnod 30C246H (codi tair annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd ar dir gyferbyn â Ty'n Pwll, Tynyngogl.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a yw'r cais yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gais cyfeirnod 30C246K/VAR.

### **3. Brif Bolisiâu**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu  
PCYFF3 – Dylunio a Siapio lle  
TAI16 – Tai mewn Clystyrau

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Margaret M Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac fe hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos drwy lythyr. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

30C246H – Cais llawn i godi tair annedd sy'n cynnwys balconi Juliet, codi garej ynghyd ag addasiadau l'r fynedfa bresennol ar dir gyferbyn â Tyn Pwll, Tynyngogl – 3/11/16 – Caniatwyd

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 30C246H. Rhoddwyd caniatâd llawn ar 3/11/16 i godi 3 annedd yn Nhyn Pwll, Tynyngogl.

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.**

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Tynyngogl bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn un sy'n ateb angen lleol am dŷ fforddiadwy



ar safle mewnlenwi. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd; fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:-

- Oes yna debygolrwydd bod modd gweithredu'r caniatâd presennol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Cymeradwywyd cais rhif 30C246H ar 3/11/16 ac mae'n debygol iawn y bydd yn cael ei weithredu oherwydd ni fydd y caniatâd yn dod i ben tan 3/11/21. Mae'r ymgeisydd eisoes wedi cwblhau sylfeini 2 o'r anheddau.

Y gwelliannau a gynigir i'r cais presennol yw ail-leoli un o'r anheddau sydd wedi'i nodi fel (P1) 3 metr i ffwrdd o ffin y safle. Roedd y cais a gymeradwywyd yn flaenorol 1 metr i ffwrdd o'r ffin. Ystyrir y bydd y cais presennol yn cael llai o effaith ar yr eiddo tu ôl i leoliad y cais.

### **Eiddo preswyl cyfagos**

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ystyrir y bydd y cais presennol yn cael llai o effaith na'r hyn y rhoddwyd caniatâd blaenorol iddo o dan gais 30C246B gan fod yr annedd bellach wedi'i lleoli 3 metr o'r terfyn.

### **7. Casgliad**

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd; fodd bynnag, y sefyllfa y gellir syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio am annedd eisoes yn bodoli ar y safle.

Ystyrir bod y cais blaenorol 30C246K/VAR yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau'n welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd angen cytundeb 106 er mwyn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

### **8. Argymhelliad**

Bydd angen cytundeb adran 106 a fydd yn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

#### **(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn pedair mlynedd I ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: Ufuddhau I anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

#### **(02) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

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

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

#### **(04) 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: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(05) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(08) 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 Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:**

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

**Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(11) Bydd manylion llawn am gynllun rheoli i sicrhau bod y system ddraenio ar gyfer y safle a ganiateir yma'n cael ei chynnal a'i chadw'n yn y dyfodol yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r tai. Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(12) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 30C246H a 30C246K/VAR.**

Cynllun Arfaethedig y Safle	2404:16:3A	24/7/17
-----------------------------	------------	---------

<b>Llain Weleddd</b>	<b>2404:16:8A</b>	<b>Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H</b>
<b>Drychiadau Tŷ 1</b>	<b>2404:16:5B</b>	<b>Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H</b>
<b>Drychiadau Tŷ 2</b>	<b>2404:16:6A</b>	<b>Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H</b>
<b>Garej</b>	<b>2404:16:7</b>	<b>Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H</b>

Yn ychwanegol at hynny, rhoi'r awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, tynnu neu ddiwygio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithiom ar natur neu'n mynd at wraidd y caniatâd / datblygiad.

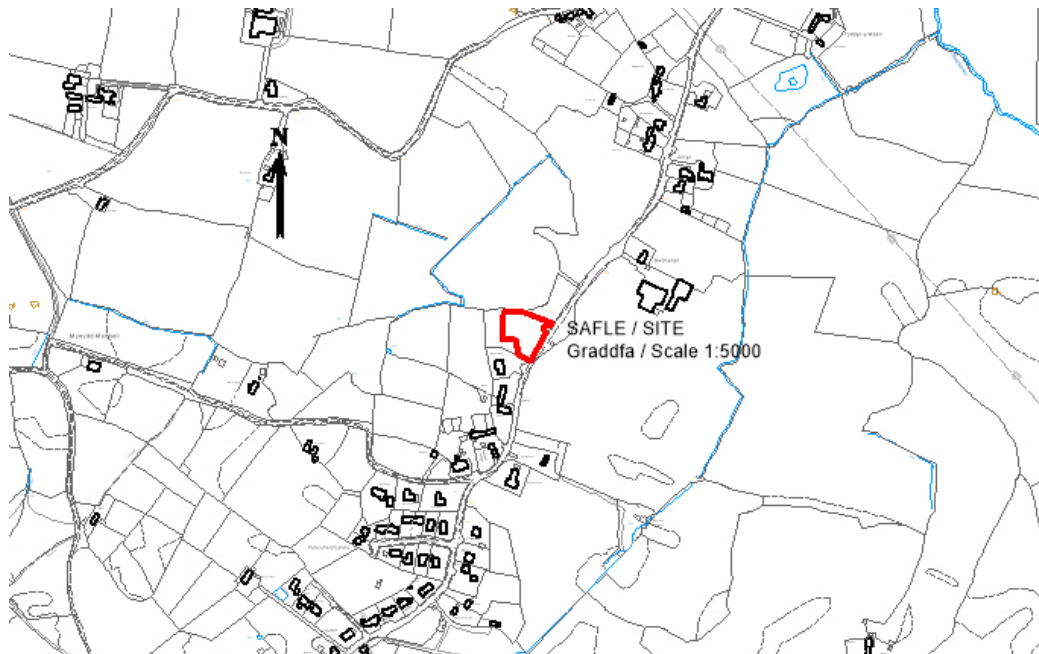
Rhif y Cais: **38C180F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Thomas Roberts**

**Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd) er mwyn caniatáu ymestyn yr amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 38C180D (outline application for the erection of a dwelling and vehicular access) so as to allow an extension of time to submit a reserved matters application at**

**Gilfach Glyd, Mynydd Mechell**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

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

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) ar gais cynllunio cyfeirnod 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a mynedfa i gerbydau) er mwyn caniatáu rhagor o amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn Gilfach Glyd, Mynydd Mechell.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw p'un a oes modd cefnogi'r cais o dan bolisiâu cenedlaethol a lleol.

### **3. Brif Bolisiâu**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu  
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu  
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

**Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Llinos Medi) – Gofyn i gael galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn iddo ei ystyried.

Aelod Lleol (Kenneth Hughes) – Dim ymateb

Aelod Lleol (John Griffith) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

38C180D – Cais amlinellol i godi annedd – 2/5/13 – Cymeradwywyd

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Caniatâd cynllunio blaenorol**

Cymeradwywyd cais cynllunio blaenorol o dan gais cyfeirnod 38C180D (Cais amlinellol i godi annedd – 2/5/13) ac fe'i cymeradwywyd ar 2/5/13. Roedd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl erbyn 2/5/16; fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais ganddo. Mae'r ymgeisydd wedi rhedeg allan o amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn unol ag amodau'r caniatâd

amlinellol. Mae'r cais a wnaed o dan Adran 73 i bob pwrpas yn gais am ganiatâd cynllunio newydd ac mae'n rhaid gwneud penderfyniad arno yn unol â'r polisiau sydd mewn grym ar hyn o bryd, sef yn yr achos hwn, y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

## **Ystyriaethau Polisi**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Mae polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn datgan bod rhaid i ddatblygiad yng nghefn gwlad agored gael ei gyfiawnhau'n llwyr trwy gyfeirio at dystiolaeth gefnogol gadarn bod angen am yr annedd ar gyfer menter wledig.

Mae'r tir dan sylw wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac felly mae'n groes i Bolisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i gyfiawnhau'r angen am annedd yn y lleoliad hwn yn unol â'r gofyn o dan NCT 6.

### **Eiddo preswyl cyfagos**

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law.

## **7. Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, fy argymhelliad yw y dylid gwrthod y cais gan fod y safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad ac nid oes unrhyw dystiolaeth gefnogol wedi'i chyflwyno gyda'r cais mewn perthynas â'r gofynion yn NCT 6.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn gyfystyr a chodi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes unrhyw angen tymor hir yn gwyddys amdano I ddibenion menter wledig. Byddai'r datblygiad felly'n groes I Bolisiau PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn Polisi Cynllunio Cymru 2016 (9fed Argraffiad) a'r Nodyn Cyngor Technegol ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy yn y Cefn Gwlad