

**Rhif y Cais:** 48C182B/MIN

**Bwriad:** Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd 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 ganiatâd 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.

### Polisiau

#### 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 Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
------------	--------

Nid oes angen rhoddi cyhoedduswydd i geisiadau cynllunio bach. O'r herwydd, ni roddwyd cyhoedduswydd 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.