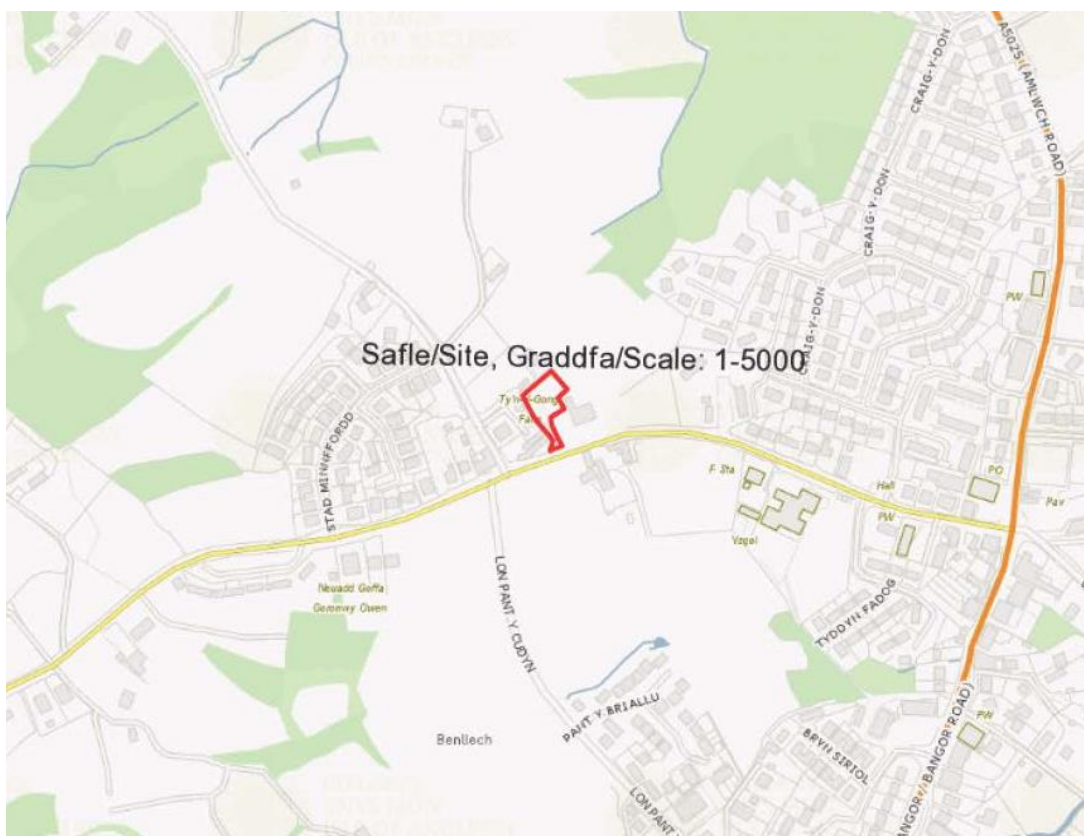


Rhif y Cais: VAR/2019/5

Ymgeisydd: Mr A Chilton

Bwriad: Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (09), (10) a (11) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR (cais dan Adran 73 i amrywio amodau er mwyn symud lleoliad un annedd) fel y gellir cyflwyno manylion ynglŷn â draenio dŵr wyneb, cynllun rheoli traffig a manylion ar gyfer cynnal a chadw'r system ddraenio yn dilyn cychwyn y datblygiad ar dir ger / Application under Section 73A for the variation of conditions (09), (10) and (11) of planning permission 30C246K/VAR (application under Section 73 for the variation of conditions so as to move the location of one dwelling) so as to allow for the submission of details regarding , surface water drainage, a traffic management scheme and drainage system maintenance details following the commencement of the development on land adjacent to

Lleoliad: Tyn Pwll, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghlwtwr Tynyngogl ger Benllech.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yn yr achos hwn yw a ydyw'r system ddraenio'n ddigonol ac a oes trefniadau yn eu lle ar gyfer rheoli traffig.

Mae sefyllfa wrth gefn (caniatâd presennol) yn bodoli, fodd bynnag, mae'r gwaith wedi cychwyn heb gyflwyno gwybodaeth ynghylch draenio. Mae'r cais hwn felly'n ceisio rheoleiddio'r sefyllfa fel y gellir cyflwyno'r cyfryw fanylion a chytuno arnynt ar ôl cychwyn ar y gwaith, fodd bynnag, mae'r newid a wnaed i bolisi yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor o bwys y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi TAI 6: Tai Mewn Cystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi TAI 6: Tai Mewn Cystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymated
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymated
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymated
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Caniatau.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Mae'r cynlluniau draenio a gyflwynwyd yn ymweld i fod yn ffoddhaol i rheoli rhediad dwr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad i'r trefniadau draenio diwygiedig.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad. Mae'r CRTA yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amod ac mae'r manylion a gyflwynwyd yn foddhaol i ddangos na fydd dwr wyneb yn llifo i'r briffordd gyhoeddus yn unol a amod (09).

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybuddion safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythrau hysbysu personol at ddeiliad eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 22/02/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddodiad nid oes unrhyw sylwadau wedi'i dderbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C246A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling on land adj Ty'n Pwll, Tynyngogl. Caniatáu/Granted 9.2.07

30C246C/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Detailed plans for the erection of a dwelling on land adj Ty'n Pwll, Tynyngogl. Caniatáu/Granted 28.9.10

30C246D - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of 2 dwellings on land adj Ty'n Pwll, Tynyngogl. Caniatáu/Granted 16.11.12

30C246E - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 1 annedd ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of 1 dwelling on land adj Ty'n Pwll, Tynyngogl. Caniatáu/Granted 15.5.13

30C246F/VAR - Amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246E er mwyn caniatáu blwyddyn arall i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn/Variation of condition (02) of planning application reference 30C246E so as to allow a further 1 year to submit a reserved matters application at Ty'n Pwll, Tynyngogl. Caniatáu/Granted 10.11.15

30C246G/VAR - Amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246D er mwyn caniatáu blwyddyn arall i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn/Variation of condition (02) of planning application reference 30C246D to allow a further 1 year to submit a reserved matters application at Ty'n Pwll, Tynyngogl. Caniatáu/Granted 10.11.15

30C246H - Cais llawn i godi tair annedd sydd yn cynnwys balconi Juliet, codi modurdy ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol ar dir ger / Full application for the erection of three dwellings which include a Juliet balcony, erection of a garage together with alteration - Tyn Pwll, Tynyngogl Caniatáu/Granted 3.11.16

30C246J/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi tair annedd sydd yn cynnwys balconi Juliet, codi modurdy ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger / Screening opinion for the erection of three dwellings which include a Juliet balcony, erection of a garage together with the alterations to the existing access on land adjacent to Tyn Pwll, Tynyngogl AEA ddim ei angen/EIA not required 8.7.16

30C246K/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246H (codi tair annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn â / 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. Caniatáu/Granted 13.3.18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y datblygiad yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sefydlu dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C246H ac wedi ei amrywio wedyn dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C246K/VAR ac mae'r egwyddorion hyn yn parhau i fod yn berthnasol. Ymhellach, mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn a hynny i raddfa sylweddol iawn.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae Tynyngogl bellach yn cael ei nodi fel Clwstwr ble mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn un fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol ac ar safle mewnlenwi. O'r herwydd, mae'r cais yn groes i bolisi TAI 6 y CDLIC; fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio cyfredol yn parhau i fod yn berthnasol ar gyfer codi 3 ac mae'r gwaith hwnnw wedi cychwyn i raddfa sylweddol iawn.

Dywed Amod (09) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR: *'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 a'u cymeradwyo ganddo. 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.'

Dywed Amod (10) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR: *'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'.

Dywed Amod (11) o ganiatâd cynllunio 30C246K/VAR: *'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'.*

Mae'r cais cyfredol yn un i amrywio'r amod uchod fel y gellir cyflwyno'r manylion a'u cymeradwyo yn dilyn cychwyn ar y gwaith. Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt dan yr amodau uchod wedi cael eu darparu a'u hasesu fel rhan o'r cais.

Wedi ymgynghori gyda'r ymgynghoreion perthnasol, gellir cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol a'u bod yn bodloni gofynion yr amodau yn ôl-weithredol.

I bob pwrpas, mae cymeradwyo cais dan Adran 73A yn golygu rhyddhau caniatâd newydd ar gyfer y datblygiad a serch y newid mewn polisi ers rhyddhau'r datblygiad gwreiddiol sy'n golygu bod y datblygiad yn awr yn tynnu'n groes i'r polisiâu a fabwysiadwyd, mae polisi wrth gefn yn bodoli ac mae'r materion sylfaenol sy'n gysylltiedig â'r achos hwn yn ymwneud â materion draenio a thraffig.

Casgliad

Serch y ffaith fod y gwaith wedi cychwyn heb gyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdani dan yr amodau uchod a bod hynny o'r herwydd yn torri'r amodau ac y gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol drwy gyflwyno Rhybudd Torri Amodau, byddai caniatáu'r cais uchod yn sicrhau'r un canlyniad.

Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt gan yr amodau uchod wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac yn dilyn ymgynghori gyda'r adrannau a'r asiantaethau perthnasol, maent yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amodau gwreiddiol ac yn datrys y sefyllfa mewn modd boddhaol, ac o'r herwydd, ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Argymhelliad

(01) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(02) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(03) 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: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(05) 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: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) 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: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(08) Rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn gwbl unol a'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (Ebrill 2018) a gyflwynwyd.

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) Rhaid rheoli a chynnal y systemau draenio a ganiateir drwy hyn yn unol â'r Cynllun Cynnal a Chadw a Rheoli a gyflwynwyd (Datrys, Mai 2019) am oes y datblygiad.

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

(10) 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.

- 16116/S104 Rev. C: Gosodiad Draenio Arfaethedig Adran 104
- Cynllun Rheoli Traffig, Ebrill 2018
- Cynllun Cynnal a Rheoli, Datrys Mai 2019.

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI 6.

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: VAR/2019/30

Ymgeisydd: Mr & Mrs Turnbull

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (04)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755B/DEL (Cais i dynnu amodau (09), (10) a (11)(Cod am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08)(deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd)) er mwyn ail-leoli'r annedd, diwygio'r dylunaid ac ychwanegu ystafell haul yn / Application under Section 73A for the variation of condition (04)(Approved Plans) of planning permission reference 30C755B/DEL (Application for the removal of conditions (09), (10) and (11)(Code for sustainable homes) and variation of condition (08)(materials) of planning permission 30C755 (Outline application for the erection of a dwelling)) so as to re-position the dwelling, amend the design and add a sun room at

Lleoliad: Min y Ffrwd, Minffrwd, Brynteg



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir safle'r cais ar gyrion Clwstwr Brynteg ar hyd y lôn i gyfeiriad Maenaddwyn a Llannerch-y-medd.

Cyflwynir y cais i amrywio amodau caniatâd blaenorol er mwyn caniatáu ail-leoli'r annedd, newid y dyluniad ac ychwanegu ystafell haul.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydy a yw'r newidiadau arfaethedig yn dderbyniol.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatâd yn bodoli), fodd bynnag, mae'r newid mewn polisi yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) yn ystyriaeth berthnasol y mae'n rhaid rhoi sylw iddi.

Polisiâu

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 Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
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
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim Sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb

Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Caniatau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad - sylwadau.

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd - sef postio rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad a hysbyseb yn y papur lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/06/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nad oedd unrhyw sylwadau wedi ei dderbyn yn y Adran yn dilyn y cyfnod cyhoedduswydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C755 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi ei gadw yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatau 14.10.13

30C755A – Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a chysylltu i'r system trin carthffosiaeth presennol yn Min y Ffrwd, Minffwrdd, Brynteg Caniatau 23.11.16

30C755B/DEL – Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg Caniatau 3.5.18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn eisoes o dan ganiatâd cynllunio 30C775, 30C775A a 30C755B/DEL. Gweithredwyd y caniatâd ac mae cyfran helaeth o'r gwaith adeiladu wedi cael ei wneud ar yr annedd.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Brynteg yn cael ei ddynodi fel Clwstwr dan Bolisi TAI 6 y CDLI ar y Cyd ac, o'r herwydd, rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle mewnlenwi.

Gwneir y cais o dan Adran 73A ac mae'n ymwneud â thŷ marchnad agored ac, o ganlyniad, mae'n groes i bolisiâu'r cynllun datblygu.

Fodd bynnag, gan fod caniatâd yn bodoli'n barod ar gyfer y cais, rhaid ystyried y canlynol:

- ☐ A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol.
- ☐ A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Gweithredwyd y caniatâd ac mae cyfran helaeth o waith wedi cael ei wneud ar yr annedd. O ganlyniad, rhaid ystyried a yw'r newidiadau arfaethedig yn well na'r cynllun a gymeradwywyd yn barod.

Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys:

- ☐ Ail-leoli'r annedd 6m i'r Gogledd Ddwyrain.
- ☐ Newidiadau i'r drysau a'r ffenestri (yn cynnwys ffenestri dormer a ffenestri to).
- ☐ Ychwanegu ystafell haul i'r drychiad De Orllewin (yn wynebu'r briffordd).

Roedd gosodiad yr annedd wreiddiol wedi ei osod oddeutu 7m ymlaen i'r annedd cyfagos, bydd ail-leoli'r annedd 6m i'r Gogledd Ddwyrain yn golygu bod yr annedd wedi'i ei lleoli yn fras ar yr un llinell â'r annedd

gyfagos ac, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae hynny yn osodiad gwell na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

Mae'r cynnig hefyd yn golygu newid y drysau a'r ffenestri ac ychwanegu ystafell haul i'r drychiad De Orllewin. Ystyrir bod y newidiadau arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi Tai 6 y CDLI ar y Cyd; serch hynny, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle ac mae'r caniatâd hwnnw wedi cael ei weithredu, gyda chyfran helaeth o waith adeiladu wedi cael ei wneud ar yr annedd.

Ystyrir bod y cynnig i ail-leoli'r annedd, newid y drysau a'r ffenestri ac ychwanegu ystafell haul yn dderbyniol ac yn welliant cyffredinol o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

(01) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad a gyflwynwyd cyfeirnod A.02 Diwygiad D cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(02) Bydd y lle troi'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun / darluniad cyfeirnod A.02 Diwygiad D a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(03) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(04) 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:

- **A.01 Revision D: Cynlluniau ac Edrychiadau Arfaethedig (Plot 1)**
- **A.02 Revision D: Cynllun Safle - PLOT 1**

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

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, PCYFF5, PCYFF6, PS1, PS2, PS4, PS5, PS6, TRA2, TRA4, ISA1, TAI6.

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.