

Rhif y Cais: DEM/2019/2

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y modurdai ar dir yn /
Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages on land at

Lleoliad: Bryn Glas Close, Caergybi / Holyhead,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

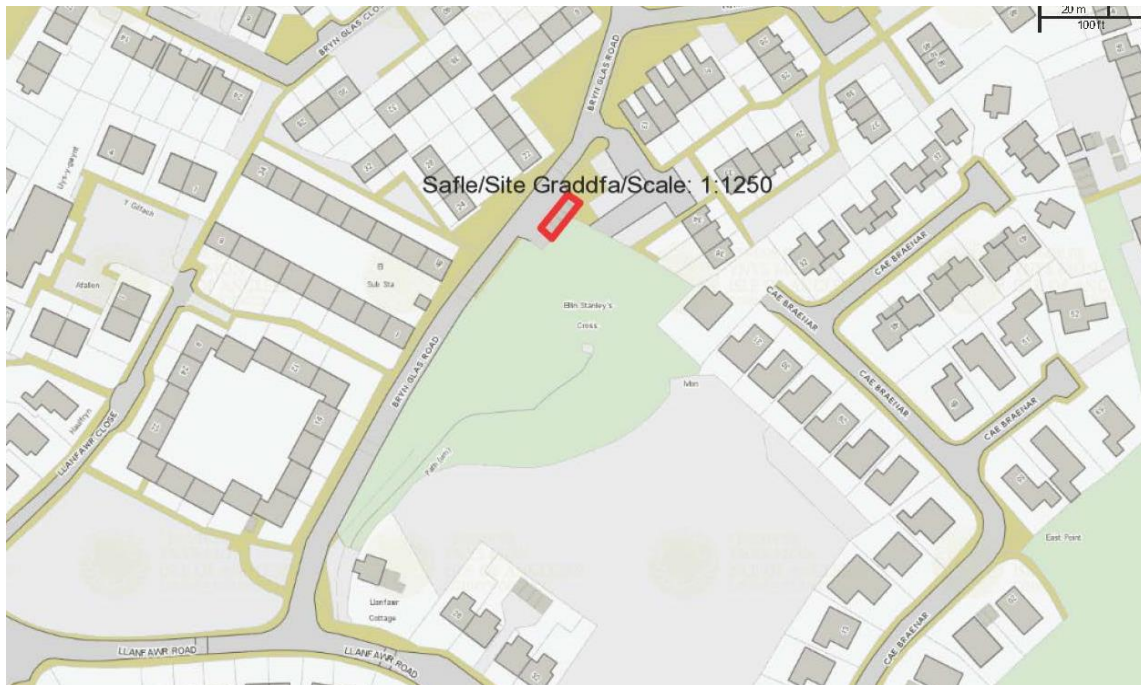
Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/3

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Bryn Glas Close, Caergybi / Holyhead,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

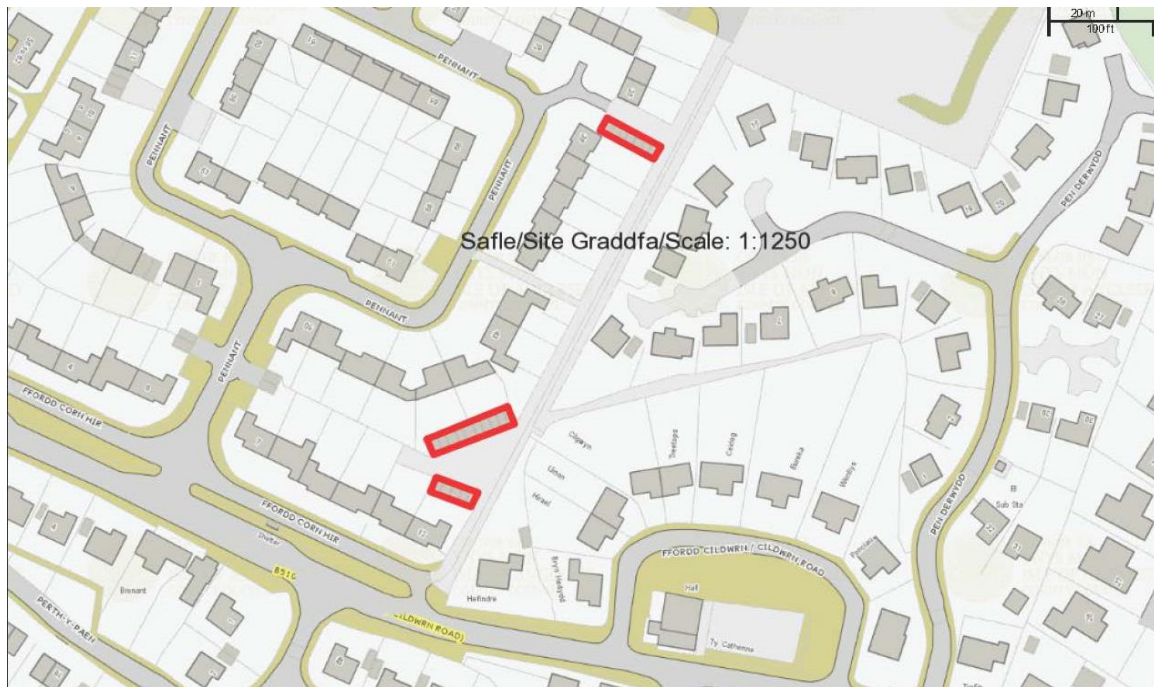
Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/4

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel garejys (tri bloc ar wahan) yn / Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages (three separate blocks) at

Lleoliad: Ffordd Corn Hir & Pennant, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

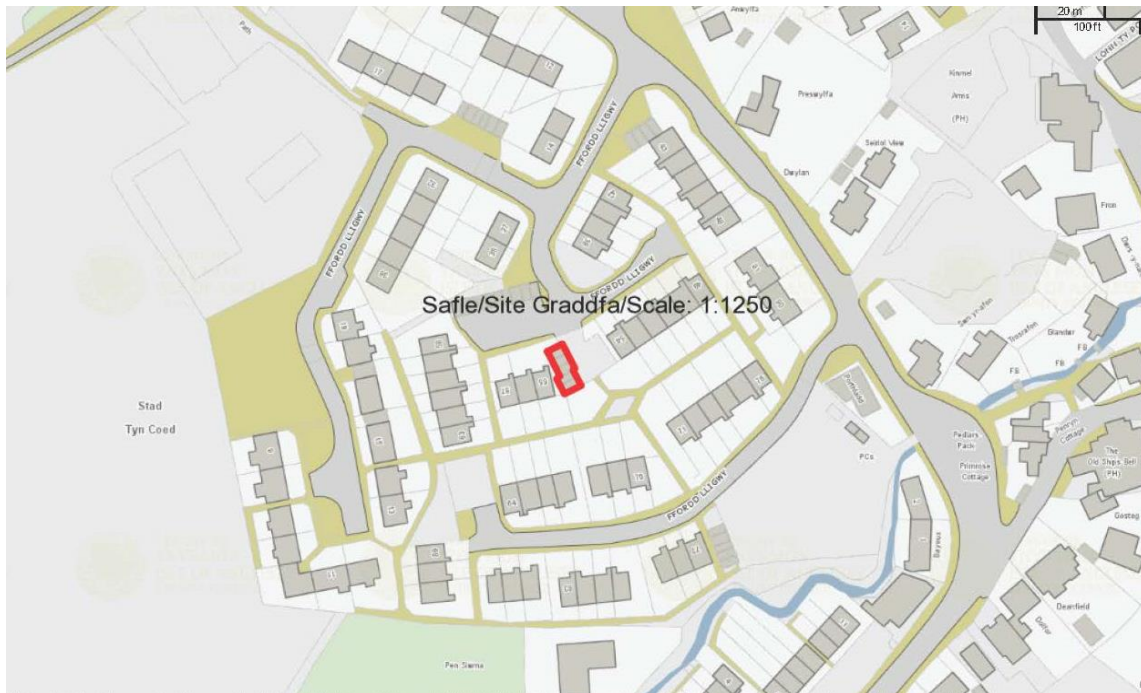
Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/5

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Ffordd Lligwy, Moelfre,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/6

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Craig Y Don, Amlwch,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/7

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Hampton Way, Llanfaes,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2020

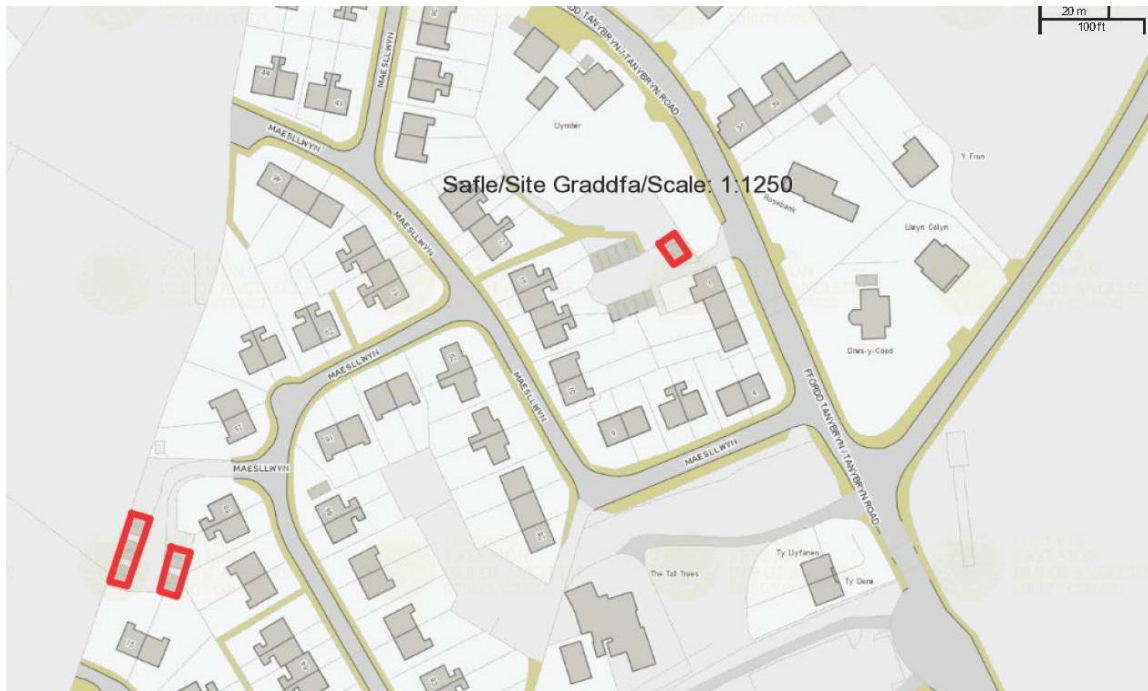
7.7

Rhif y Cais: DEM/2019/8

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Maes Llwyn, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

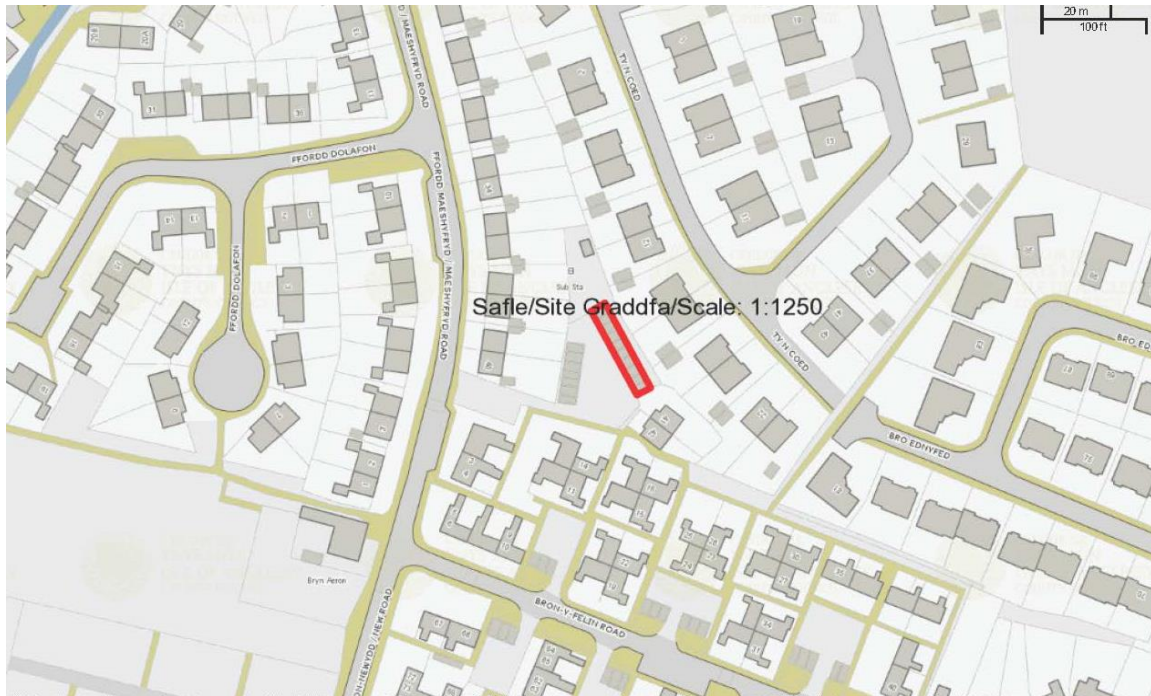
Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/9

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Maes Hyfryd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/10

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: New Street, Biwmares / Beaumaris,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

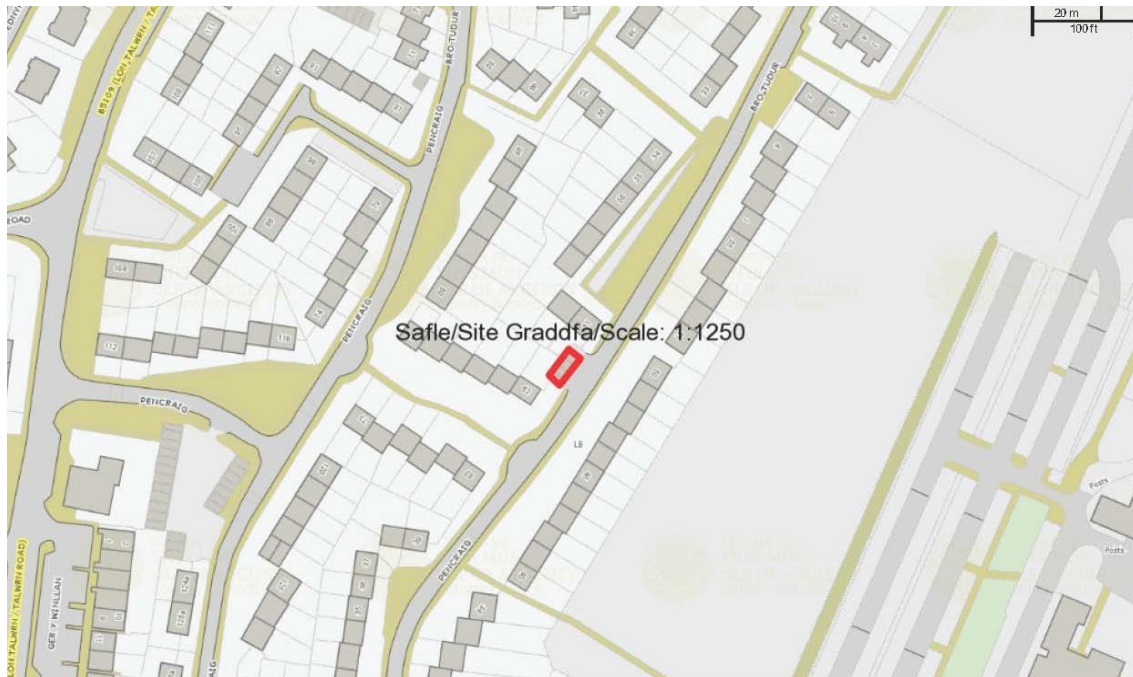
Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/11

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Pencraig, Llangefni,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/12

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Tan yr Efail, Holyhead,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/13

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Thomas Close, Biwmares / Beaumaris,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/15

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Maes yr Haf, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: DEM/2019/16

Ymgeisydd: Gwasanaeth Tai/Housing Services

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

Lleoliad: Pencraig Mansion, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Penderfynodd y pwyllgor yn eu cyfarfod dyddiedig 4ydd Rhagfyr ohirio'r cais hyd nes y byddai ymgynghoriad lleol wedi digwydd mewn perthynas a'r bwriad i ddymchwel. Fe'ch hysbysir bod y cais wedi ei dynnu'n ol.

Rhif y Cais: FPL/2019/249

Ymgeisydd: Mr H Titichiner

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr hen dŷ tafarn, codi 14 o anheddau gyda 2 ohonynt yn rhai fforddiadwy, altro'r mynedfeydd presennol, creu ffordd fynediad fewnol, llefydd parcio cysylltiedig, gosod tanc LPG ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn / Full application for demolition of former public house, erection of 14 dwellings of which 2 are affordable dwellings, alterations to existing accesses, creation of internal access road, associated car parking, installation of LPG tank together with soft and hard landscaping at

Lleoliad: Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol, Aled Morris Jones. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Rhagfyr.

Bydd dŵr wyneb yn cael ei arallgyfeirio i ddraen ar stad gyfagos sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Derbyniwyd Tystysgrif B fel rhan o'r cais.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 14 o dai teras preswyl, yn cynnwys dau floc o bedair annedd a dau floc o dair annedd. Darperir llefydd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat ar gyfer pob annedd.

Ar hyn o bryd mae dwy fynedfa ar wahân i safle'r cais. Defnyddir y fynedfa bresennol o stad Tyn Rhos i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig tra bydd y fynedfa o Stryd y Capel yn cael ei chau.

Mae'r tŷ tafarn a elwir yn Y Bedol wedi'i leoli ar y safle er iddo fod ar gau ers 2010 / 2011. Lleolir safle'r datblygiad o fewn ffin ddatblygu Penysarn. Mae eiddo preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, gorllewin a'r dwyrain o'r safle tra bod tir amaethyddol i'r de.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Policy TAI 4: Housing in Local, Rural & Coastal Villages
Policy TAI 15: Affordable Housing Threshold & Distribution
Policy TAI 8: Appropriate Housing Mix
Strategic Policy PS 1: Welsh Language and Culture
Policy ISA 5: Provision of Open Spaces in New Housing Developments
Strategic Policy PS 2: Infrastructure and Developer Contributions
Policy ISA 1: Infrastructure Provision
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Strategic Policy PS 6: Alleviating and Adapting to the Effects of Climate Change
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy PCYFF 6: Water Conservation
Policy PCYFF 4: Design and Landscaping
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 5: Carbon Management

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen cyflwyno cais i'w gymeradwyo i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn cychwyn y gwaith adeiladu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd gydag amodau
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon ynghylch rheoli traffig ffyrdd a gorddatblygu.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanelian Community Council	Gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. Pryderon mewn perthynas â darluniadau anghywir, system garthffosiaeth, mynediad a diogelwch ffyrdd, nid oes angen yr unedau arfaethedig a gorddatblygu'r safle.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd gydag amodau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae'r gymysgedd tai yn dderbyniol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau hefyd bod angen y tai fforddiadwy arfaethedig.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen swm cymudol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd gydag amodau

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle yn ogystal â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd yn y papur lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 13/11/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn chwe llythyr. Mae'r pwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- A oes angen yr unedau tai arfaethedig ai peidio
- Fydd yr unedau arfaethedig yn cael eu gwerthu neu eu rhentu
- Pryderon ynglŷn â'r system garthffosiaeth
- Pryderon ynghylch y fynedfa arfaethedig
- Pryderon am ddŵr wyneb
- Nid oes darpariaeth ar gyfer ardal chwarae i blant
- Effaith ar yr ysgol leol a'r laith Gymraeg
- Mae angen o hyd am y Tŷ Tafarn y bwriedir ei ddymchwel
- Sylwadau ynghylch cyfamodau caethiwus
- Sylwadau ynghylch ecoleg

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen yr unedau arfaethedig.
- Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu rheoli a fydd yr unedau preswyl yn cael eu gwerthu neu eu gosod.
- Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio gollwng dŵr budr i'r garthffos gyhoeddus bresennol. Nid yw Dŵr Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau.
- Nid yw'r adran ddraenio wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'w gymeradwyo i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.
- Darparwyd man agored fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, bydd angen cyfraniad pellach.

- Mae'r effaith ar yr ysgol leol a'r Iaith Gymraeg wedi cael eu hasesu fel rhan o'r cais a rhoddir mwy o fanylion ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid yw cyfamodau caethiwus yn ystyriaeth gynllunio.
- Cyflwynwyd Asesiad o Ddichonolrwydd fel rhan o'r cais a rhoddir manylion ychwanegol yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C147C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y tŷ tafarn ynghyd â chodi 14 annedd ar dir yn Y Bedol, Penysarn – Ddim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol 14/09/2017.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle dan sylw o fewn ffin ddatblygu Penysarn. Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) mae Penysarn yn cael ei nodi fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4. Mae'r Polisi hwn yn cefnogi tai i gyflawni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas sydd heb eu dynodi o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Penysarn. O ganlyniad, gellir ystyried y cais yn erbyn Polisi TAI 4.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn nodi bod rhaid i gynigion wneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned o dai o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Dwysedd y datblygiad hwn yw oddeutu 41 uned yr hectar sydd yn cydymffurfio â gofynion y Polisi.

Cyflenwad Tai Dangosol:

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Penysarn yn ystod cyfnod y Cynllun yw 28 uned (sydd yn cynnwys 10% o 'Iwfans llithriad', sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd amgylchiadau posib na ellir eu rhagweld i ystyriaeth a allai ddylanwadu ar ddarparu tai oherwydd, e.e., materion ynghylch perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ayb). Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2018, cwblhawyd cyfanswm o 3 uned ym Mhenysarn. Ym mis Ebrill 2018, roedd 29 o unedau yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio, gyda 15 ohonynt yn debygol o gael eu cwblhau).

Golyga hyn y byddai Penysarn, gyda'r cynnig hwn, yn cyflawni ei ddarpariaeth safleoedd ar hap. Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r angen am dai. Bydd trefniadau monitro blynyddol hefyd yn helpu'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. dynodiad neu safleoedd ar hap. Yn ogystal â hyn, bydd yn Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddau'r Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau adeiladu. Mae Polisi PS17 y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys 10% o lithriant) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1,953. Cwblhawyd 975 o unedau rhwng 2011 a 2018 ac roedd 919 o unedau yn y banc tir ac yn debygol o gael eu datblygu. Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith fod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau cynllunio a gymeradwywyd gan Awdurdod Cynllunio Lleol ble'r rhoddwyd ystyriaeth i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Byddai rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLI ar y Cyd a fabwysiadwyd. Bydd yr Adroddiad Monitro Blynyddol statudol (o Hydref 2019 ymlaen) yn amlinellu'r wybodaeth berthnasol ac yn gwneud argymhellion, a fydd yn ddibynnol ar a gyflawnwyd neu a ragorwyd ar dargedau'r polisi. Felly, ar hyn o bryd, byddai modd cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y nifer a gwblhawyd hyd yma) a ragwelir yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored.

Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1(b) o Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad hwn, gyda'i gilydd, yn darparu mwy na'r cyfanswm dangosol ar gyfer darpariaeth tai ym Mhenysarn, cyflwynwyd datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Yn dilyn asesu'r wybodaeth, at ei gilydd ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y gymuned a'r cydbwysedd iaith yn isel.

Tai Fforddiadwy a Chymysgedd o Dai:

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Lleol megis Penysarn. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd o 14 uned, mae'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer cyfraniad o dai fforddiadwy.

Gan fod Penysarn wedi'i leoli yn Ardal Pris Tai 'Amlwch a'r Cefnwlad' y Cynllun, nodir y byddai darpariaeth o 10% o dai fforddiadwy yn ymarferol. Gan fod 14 o unedau yn cael eu hargymell golyga hyn y dylai 1.4 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy. Drwy ddarparu 2 uned fforddiadwy, mae'r cynnig hwn yn bodloni gofynion Polisi TAI 15. Bydd hyn yn cael ei gynnwys mewn cytundeb cyfreithiol fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – yn seiliedig ar ragolygon aelwydydd ayb er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu er mwyn cywiro anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Yn wreiddiol, cyflwynwyd y cais ar gyfer 12 o unedau 3 ystafell wely a 2 o anheddau 2 ystafell wely. Yn dilyn hynny, diwygiwyd y cais gan leihau nifer yr unedau 3 ystafell wely i 10 a chynyddu'r unedau 2 ystafell wely i 4. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais a chadarnhau bod y gymysgedd arfaethedig o dai yn dderbyniol.

Colli Cyfleuster Cymunedol:

Mae'r posibilrwydd o golli cyfleuster cymunedol yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais. Mae Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol y CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd Cynghorau yn gwrthsefyll colli cyfleuster cymunedol presennol, gan gynnwys tafarndai. Roedd Y Bedol yn dŷ tafarn, nes iddo gau yn 2010/2011. Mae Adroddiad Hyfywedd Tŷ Tafarn wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais sy'n datgan bod y cyfleuster wedi methu â gweithredu'n fasnachol fel busnes ariannol hyfyw ac na fyddai'n arwain at golli cyfleuster cymunedol.

Mae Adran 2 Polisi ISA2 y CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd y cynllun datblygu yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai i) y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen. Gan fod yr Adroddiad Hyfywedd wedi cadarnhau bod y cyfleuster wedi methu â gweithredu yn fasnachol fel busnes ariannol hyfyw ac na fyddai'n arwain at golli cyfleuster cymunedol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2.

Darpariaeth Addysg:

Mae effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais. Dylid cymryd i ystyriaeth hefyd effaith gronns datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgol wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad ariannol. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad yn yr achos hwn.

Darparu Llecynnau Agored:

O dan Bolisi ISA 5 bydd disgwyl i gynigion ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all lecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu mannau agored addas yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Oherwydd yr amcangyfrifir y bydd y cynnig yn darparu cyfanswm o 14 uned, rhaid ystyried yr angen i ddarparu llecyn agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes llecynnau agored a llefydd chwarae tu allan addas yn agos i safle'r datblygiad, yn unol â safonau meincnod y Fields in Trust.

Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) mewn perthynas â'r mater hwn sy'n cynnwys methodoleg ar gyfer penderfynu a oes angen i gynnig ddarparu llecyn agored. Mae'r cais yn darparu llecyn agored ar y safle. Er nad yw'r llecyn agored ar y safle yn ddigon mawr i gwrdd â'r gofynion, o ystyried canllawiau'r CCA, ystyrir bod angen darparu swm cymudol o £1,061.11 ar gyfer darparu Ardal Chwarae Anffurfiol i Blant tra bod angen swm cymudol o £2,902.44 tuag at lecyn chwarae gydag offer i Blant hefyd. Mae cyfanswm y cyfraniad yn £3,963.55 a bydd yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio.

Cymeriad yr ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a ydi'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol mewn perthynas â'i ddyluniad a'i osodiad ac a fydd yn cydymffurfio â darpariaethau'r CDLI ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig yn y cyswllt hwn.

Lleolir y datblygiad ym mhentref gwledig Penysarn. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi eu lleoli gerllaw. Maent yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr o ddyluniad amrywiol.

Yn ddiweddar, datblygwyd stad dai ar ran orllewinol safle'r cais. Mae'r stad yn cynnwys anheddau deulawr. Mae Stad Tyn Rhos i'r gogledd ddwyrain o'r safle yn cynnwys tai un llawr.

Mae prif ddrychiad y rhes o dai teras arfaethedig agosaf at y brif briffordd yn edrych oddi wrth y briffordd a thuag at y stad dai. Er nad yw hyn yn cael ei annog yn gyffredinol, nodir nad yw prif ddrychiad nifer o anheddau eraill yn yr ardal yn wynebu'r briffordd.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys canopïau dros ddrysau cefn yr anheddau y mae eu prif ddrychiadau wedi eu cyfeirio oddi wrth y brif briffordd. Ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig hyn ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar y treflun. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal fel y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau defnyddwyr tir cyfagos.

Rhoddwyd ystyriaeth i edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl cyfagos. Mae byngalos un llawr wedi eu lleoli i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle tra bod eiddo deulawr wedi ei leoli i'r gorllewin.

Mae pellter o dros 21 metr rhwng cefn yr eiddo arfaethedig agosaf ac ochr drychiad blaen annedd ar ran orllewinol y safle. Lleolir y brif briffordd rhwng y ddau eiddo hefyd. Mae hyn yn fwy na'r pellter angenrheidiol a bennir yn y Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig).

Mae pellter o thua 13.6 metr rhwng plot 9 a ffin yr annedd agosaf i'r dwyrain. Mae pellter o thua 15 metr rhwng plot 10 a ffin yr annedd agosaf i'r dwyrain. Hefyd, mae trac wedi ei leoli rhwng safle'r cais a'r byngalos presennol. Mae ffenestri llofft wedi eu lleoli ar y llawr cyntaf yn nrychiadau cefn plot 9, 10 ac 11. Er gwaetha'r ffaith bod y Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn gofyn am bellter o 7.5 metr rhwng ffenestri eilaidd, mae gwrych wedi ei leoli ar hyn o bryd ar hyd y mwyafrif o ffiniau'r byngalos presennol fydd hefyd yn gwarchod amwynderau tai preswyl presennol a thrigolion yr unedau arfaethedig yn y dyfodol.

Mae pellter o oddeutu 15.5 metr rhwng plot 1 a'r byngalo agosaf i'r gogledd. Nid oes ffenestr ar ben y grisiau ar ddrychiad gogleddol plot 1. O ganlyniad, ystyrir bod y pellter yn fwy na'r pellter gofynnol a nodir yn y Canllaw Dylunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig).

O ystyried y sylwadau uchod, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos nac ar drigolion yr unedau arfaethedig yn y dyfodol.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig gan nad oedd lled (1.7 metr) y llwybr troed i gerddwyr yn ddigonol. Diwygiwyd y cais i gynnwys llwybr troed i gerddwyr 1.8 metr o led a oedd yn dderbyniol i'r Awdurdod Priffyrdd Lleol. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd.

Materion eraill:

Mae ymgynghoreion, gan gynnwys Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, Draenio / Dŵr Cymru, Ecoleg, Iechyd yr Amgylchedd, i gyd wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy ym Mhenysarn. Cyflwynwyd Adroddiad Hyfywedd sy'n cadarnhau bod y tŷ tafarn wedi methu â gweithredu'n fasnachol fel busnes ariannol hyfyw, ac na fyddai'n arwain at golli cyfleuster cymunedol. Mae materion yn ymwneud â'r briffordd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl rhoi ystyriaeth briodol i bellteroedd rhwng eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol, gydag amodau, ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau presennol trigolion eiddo o amgylch na thrigolion yn y dyfodol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Byddai cytundeb adran 106 yn cael ei lunio i gyd-fynd â'r cais mewn perthynas â thai fforddiadwy a swm cymudol tuag at lecyn agored.

Argymhelliad

Approve the proposed development subject to a legal agreement.

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

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

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

- Cynllun Lleoliad - OBS/2018/029 GA001
- Cynllun Bloc - OBS-2018-029 GA003 Rev C
- Darluniad Tirlunio - OBS-2018-029 LS001 Rev A
- Drychiadau a Thrawslun A-A- Plots 1-8 - obs-2018-029 GA006 Rev A
- Cynlluniau Llawr/Drychiadau a Thrawslun Plotiau 9-14 - OBS-2018-029 GA007 Rev A
- Pellteroedd Gwahanu a Thrawsluniau Safle Arfaethedig - OBS-2018-029 GA004
- Cynlluniau Llawr Daear a Llawr Cyntaf Plotiau 1-8 OBS-2018-029 GA005
- Manylion Nodweddiadol Adeiladu Ffordd
- Gosodiad Arfaethedig y System Ddraenio - 0001 S0 P01.1

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

(03) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, i 13:00 ar dydd Sadwrn a dim ogwbwl ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw, neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio â chlefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd un newydd o faint a rhywogaeth debyg yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er budd amwynder

(05) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle nad oedd wedi'i ddarganfod eisoes, yna ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn digwydd tan y bydd y datblygwr wedi cyflwyno ac wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, ar gyfer strategaeth adfer yn nodi'r modd y bwriedir rhoi sylw i'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Er mwyn atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(06) Rhaid cwblhau'r cyfleusterau parcio er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y gellir cychwyn y defnydd preswyl a ganiateir drwy hyn, ac wedi hynny caiff ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch.

(07) Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i'r anheddau nes bydd mesurau mewn lle i sicrhau y bydd ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r eiddo y mae rhywun yn byw ynddynt.

(08) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

**(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

(09) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(10) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r 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 o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

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

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd oni y bydd cynllun ar gyfer cau'r fynedfa bresennol yn barhaol, fel y dangosir ar ddarluniad rhif OBS-2018-029 GA003, wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion ac yn cael ei gwblhau cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma gychwyn.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(12) Bydd llwybr troed 1.8 metr o led yn cael ei ddarparu ar hyd ffin y safle fel y nodir â llinell ar y cynllun safle a gyflwynwyd (darlun rhif OBS-2018-029 GA003 Rev C). Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd ar y datblygiad hyd oni fydd y llwybr troed hwn wedi cael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau hynny a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol ynglŷn â chloddio creigiau ac, fel gofyn sylfaenol, yn cynnwys manylion am:

- faint o amser sydd ei angen i gwblhau'r gwaith dymchwel
- mesurau i reoli baw a llwch a mesurau lliniaru
- mesurau i reoli sŵn a dirgryniad a mesurau lliniaru
- goleuo'r safle yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu
- Uchder, manylion a lliw'r ffensys a rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi ar gyfer adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith gan waith adeiladu'r datblygiad ar amwynder lleol

(14) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion yn Adroddiad Rhywogaethau a Warchodir (EE.6633.RH.1) gan Enfys Ecology.

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau a warchodir.

(15) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013, mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F o Rhan 1 o Atodlen 2, yn cael eu heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynder.

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.