

POLISIÂU CYNLLUN DATBLYGU AR GYFER YNYS MÔN

Bydd ceisiadau cynllunio yn cael eu penderfynu yn unol â pholisïau cynllun datblygu yr ardal ac ystyriaethau eraill o bwys. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn ychwanegol, mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd) (Rhagfyr 2005) yn ystyriaeth o bwys.

"Y Cynllun a Stopiwyd" - ar 1 Rhagfyr 2005 fe benderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn "stopio gweithio" ar CDU Ynys Môn a symud ymlaen i baratoi Cynllun Datblygu Lleol. Gosodwyd y CDU Ynys Môn gerbron y cyhoedd yn Nhachwedd 2001, fe gyhoeddwyd newidiadau cyn yr arolwg a bu'r cynllun yn destun ymchwiliad cyhoeddus yn Haf 2003. Cyfnod ffurfiol olaf y broses CDU oedd adroddiad yr Arolygwr yng Ngorffennaf 2004. Mae'r dogfennau CDU hyn yn ystyriaethau o bwys wrth wneud penderfyniadau ond rhaid penderfynu ar y pwysau sydd i'w roddi i'r CDU yng ngoleuni'r polisïau, a'r gwrthwynebiadau sydd heb eu trafod, sydd yn berthnasol i'r cais sydd i'w benderfynu.

CEISIADAU A GANIATEIR YN GROES I ARGYMHELLION Y SWYDDOGION

Bydd swyddogion on rhoddi amodau cynllunio safonol, ynghyd ag amodau a awgrymir gan gyrrff yr ymynghorir â nhw'n statudol ynghlwm wrth bob cais sy'n cael ei ganiatáu yn groes i argymhellion y swyddogion.

Ni fwriedir i'r amodau gario mwy o bwysau na'r rhesymau dros wrthod. Byddant yn cydymffurfio gyda chylchlythyr 35/95 *"The use of planning conditions in planning permission"*

Os ydyw'r aelodau'n dymuno rhoddi amodau ychwanegol - rhai anarferol ynghlwm gofynnir iddynt ddatgan hynny'n glir yn ystod y drafodaeth ar yr eitem dan sylw.

7.1.

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **14LPA683H/CC** Application Number

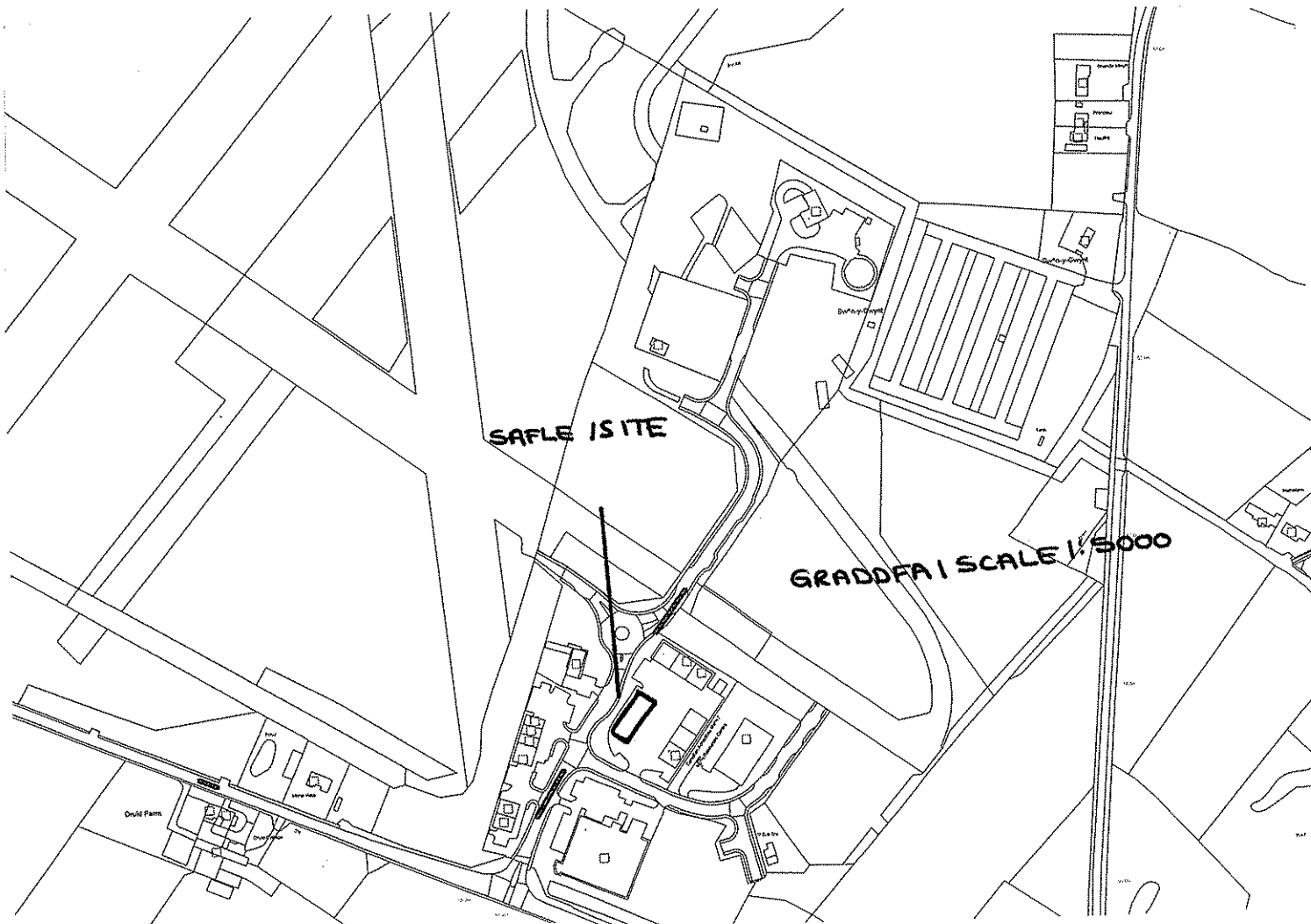
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service (Economic Development)
Anglesey Business Centre
Bryn Cefn Business Park
Llangefni
Anglesey
LL77 7XA**

Cais am materion a gadwyd yn ol ar gyfer codi 4 uned diwydiannol yn

Reserved matters application for the erection of 4 industrial units at

Mona Industrial Park, Mona



Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwaith datblygu ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Materion a gadwyd wrth gefn yng nghyswllt 4 uned ddiwydiannol ganiatawyd yn flaenorol.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt ei edrychiad gweledol?

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005)

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheolui Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - yn cefnogi

Dŵr Cymru - amodau

Priffyrdd – amodau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae yna hanes cynllunio maith i'r stad ac mae hyn i'w weld yn y ffeil gynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y cynnig ar gyfer Stad Diwydiannol Mona yw gwella yr eiddo busnes modern sydd ar gael trwy adeiladu 4 (pedwar) 1.750 troedfedd sgwâr o unedau diwydiannol a byddai rhain yn cael eu hadeiladu ger yr unedau presennol (i'r gorllewin) a byddent yn cwblhau 'iard' o unedau ym

mherchnogaeth y Cyngor Sir ar y safle. Mae'r cynnig wedi'i ddylunio i fod â dyluniad tebyg i'r unedau presennol ar y safle a bydd hyn yn sicrhau bod yr unedau yn toddi i mewn i'r iard bresennol ac yn ffitio i mewn gyda'r amgylchedd adeiledig. Byddir yn defnyddio'r un deunyddiau, lliw a dyluniad fel y bydd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r dyluniad presennol ar y safle.

7. Argymhelliad

Mae'r caniatâd rhoddir yma yn bodloni gofynion amodau 1, 2 a 3 o'r caniatâd amlinellol roddwyd o dan gyfeirnod 14LPA683F/CC/ECON.

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **17C447** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr a Mrs Ifor Williams
c/o Mr Alun Meirion Jones
Partneriaeth Ap Thomas
Uned 14B
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF**

Dymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi
annedd newydd a addasu'r fynedfa presennol yn

Demolition of existing dwelling and erection of a
replacement dwelling and alterations to the existing
access at

Erwyn, Liansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Wrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei ail-gyflwyno wedi i'r Aelodau ymweld â'r safle ar 20/10/10.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y tu allan i ffrâm ddangosol Llansadwrn ac mae tŷ pâr deulawr yno.

Y bwriad yw dymchwel y tŷ presennol ac adeiladu eiddo deulawr ar wahân yn ei le.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi'r egwyddor yn dderbyniol?

Ydi'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt mwynderau?

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 54 – Anheddau yn lle rhai eraill

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005)

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP9 – Anheddau Gwledig yn lle rhai eraill

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

TAN 12 Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – wedi galw'r cais i mewn i Bwyllgor

Cyngor Cymuned – dim sylwadau

Draenio – derbyniol

Dŵr Cymru – amodau

Asiantaeth yr Amgylchedd – dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Amodau

Cafwyd 3 llythyr gyda'r pwyntiau a godir yn cynnwys:

Yr ysgrifennwr yn bleidiol i'r tŷ goddefol hwn. Bydd yn welliant.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim yn berthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r annedd bresennol mewn cyflwr gwael a hynny'n cael ei gadarnhau gan yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd ac felly fe ellir cefnogi'r annedd newydd yn yr achos hwn gan ei bod yn bodloni'r gofynion polisi.

Fodd bynnag, o ystyried uchder, maint, graddfa a mas yr annedd newydd a'i gosodiad o safbwynt yr annedd fydd yn parhau ar y safle, ystyrir na ellir cefnogi'r cynigion.

Bydd yr annedd newydd yn cyfateb i nodwedd anghymarus yn y strydlun/dirlun a bydd hyn yn cael ei bwysleisio yn fwy oherwydd mai annedd unllawr gweddol fychan yw'r annedd fydd yn parhau ar ôl.

Dylid nodi bod nifer o gyfarfodydd wedi'u cynnal gyda'r ymgeiswyr ond ni fedrwyd dod i unrhyw ganlyniad boddhaol.

7. Casgliad

Bydd yr annedd newydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar edrychiad a lleoliad.

8. Argymhelliad

Wrthod

(01) Byddai'r annedd arfaethedig oherwydd ei uchder, maint a'i mas a'i dyluniad ynghyd â'i pherthynas gyda'r annedd sydd i barhau ar y safle yn cyfateb i nodwedd anghymarus fyddai'n gorddominyddu ac yn niweidio cymeriad y lleoliad a mwynderau'r deiliaid preswyl cyfagos. Mae'r cynigion felly'n groes i bolisi Cynllun Fframwaith Gwynedd D4, polisiau Cynllun Lleol Ynys Môn 1, 31, 42 a 54, polisiau Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd) GP1, GP2, HP9 ac EN1, CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, TAN 12 Dyluniad a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Cyfrol).

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **31C354B** Application Number

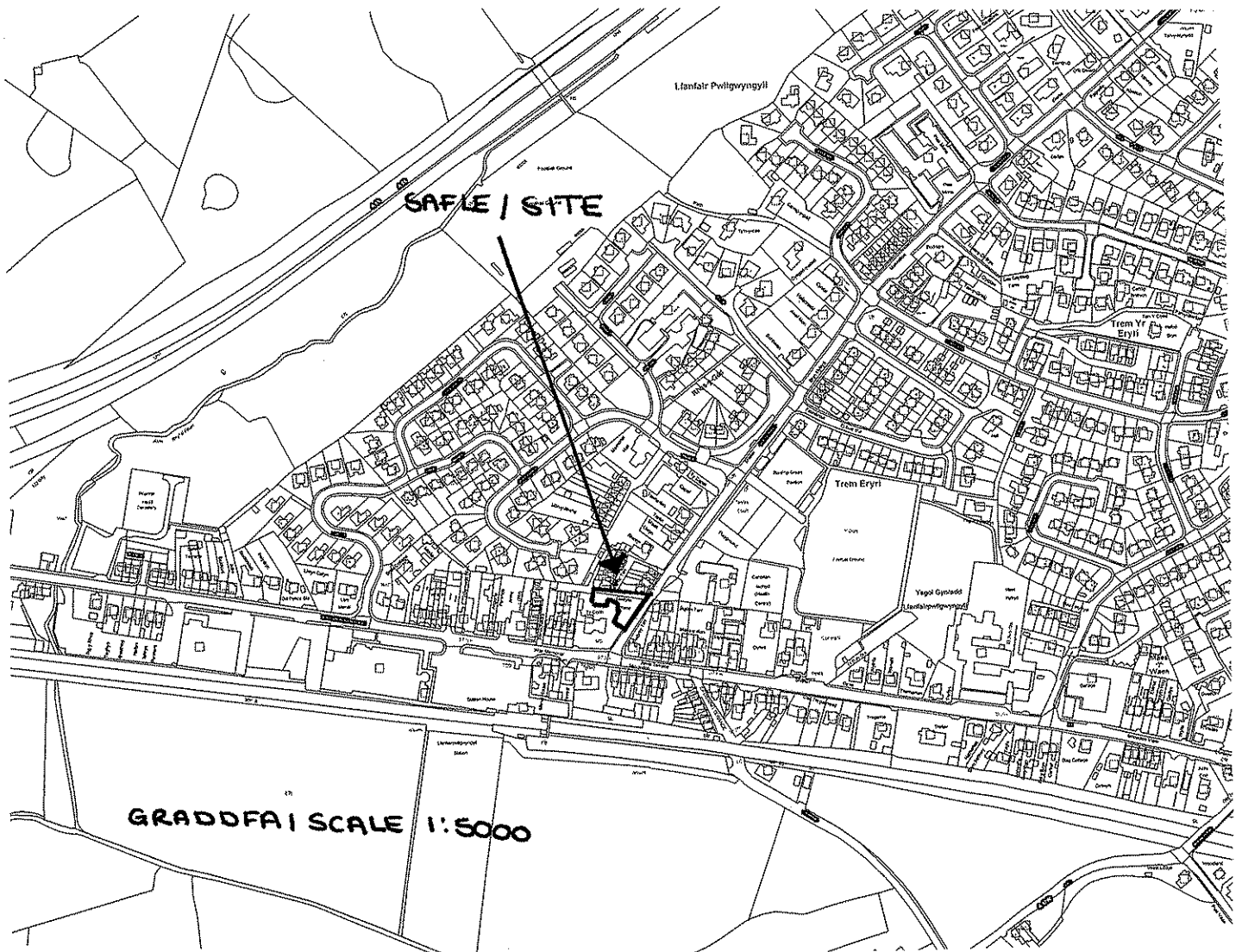
Ymgeisydd Applicant

**Mr. Tudor Hughes
c/o DEWIS
Menai House,
Holyhead Road,
Llanfairpwll
LL61 5UJ**

Cais amlinellol ar gyfer codi dau bar o dai un
talcen ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Outline application for the erection of two pairs of
semi-detached dwellings together with the
construction of a vehicular access on land at

Ty Coch, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DFJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol oedd yn crybwyll materion 'priffyrdd' fel y rheswm.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref, 2010 fe benderfynodd yr aelodau ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gallu ymweld â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng nghanol Llanfairpwll yn agos i groesffordd Ffordd Penmynydd a Ffordd Caergybi.

Cais amlinellol ydyw (edrychiad a thirlunio'n cael eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol) i godi 2 bar o dai par a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ty Coch, Llanfairpwll.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r egwyddor o gael datblygu preswyl ar y safle yn dderbyniol ai peidio ac os felly oes yna unrhyw faterion technegol neu faterion pwysig arall sy'n rhwystro datblygu'r safle fel y bwriedir.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Tir ar gyfer Tai.

Polisi 42: Dyluniad.

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai.

Polisi 49: Anheddau Diffiniedig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1: Tir ar gyfer Tai.

Polisi A2: Dyluniad.

Polisi A3: Graddfa a Chyfnod.

Polisi D29: Safon Dyluniad.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.

Polisi GP2: Dyluniad.

Polisi HP2: Dwysedd.

Polisi HP3: Datblygu Tai Newydd Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd.
Polisi SG6: Rhediad Dwr Wyneb.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor oherwydd 'materion priffyrdd'.

Cyngor Cymuned – Dim ateb i ymgynghori.

Awdurdod Priffyrdd – Ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

Adain Draenio - Yn fodlon mewn egwyddor ond yn methu gwneud sylwadau manwl oherwydd nad oedd profion mândylledd ar gael.

***noder**: mae asiant yr ymgeisydd yn dweud i ganiatâd Rheoliad Adeiladu gael ei roi yn 2007 ac y bydd manylion llawn am y draenio yn cael eu darparu pan wneir cais llawn.

Dwr Cymru – Yn rhestru nifer o amodau a nodiadau cynghorol sydd i'w cynnwys mewn unrhyw ganiatad.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Sylwadau mewn perthynas â risg llifogydd ond dim gwrthwynebiad i'r datblygiad.

Yn ychwanegol i'r uchod fe gafwyd 10 o lythyrau gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif bryderon fel a ganlyn:

- (a) Diogelwch y briffordd yn y fynedfa i Ffordd Penmynydd
- (b) A oes digon o lefydd parcio
- (c) Effaith ar gymeriad ac amwynder yr ardal o safbwynt edrychiad, sŵn a styrbans.
- (d) Dim digon o drefniadau ar gyfer storio sbwriel.
- (e) Adeiladu dros garthffosiaeth.
- (f) Cael gwared o ddŵr wyneb.
- (g) Perchenogaeth tir a materion hawliau tramwy.

Byddaf yn delio â'r materion hyn isod

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C354A: Cais llawn i godi pedair annedd ynghyd a gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau a cherddwyr yn Ty Coch, Llanfairpwll.

Gwrthodwyd 22 Rhagfyr 2008 am resymau priffyrdd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio'r Cais:

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle yng nghanol Llanfair ac mae'r egwyddor o ddatblygu preswyl wedi'i hen sefydlu mewn termau polisi. Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol fel ym Mhennod 9 o Bolisi Cynllunio Cymru er enghraifft ym mharagraff 9.2.6 yn dweud

“Local planning authorities should address the scope and potential for rehabilitation, conversion, clearance and redevelopment when considering suitable sites for housing development. Maximising the use of previously developed land for housing development can assist regeneration and at the same time relieve pressure for development on greenfield sites. In particular, local authorities should consider the contribution that reclaimable or reclaimed urban land and disused or underused buildings can make to the overall provision of land for housing”.

Mae Paragraff 9.2.12 yn dweud y dylid annog dwyseddau uwch ar safleoedd y gellir mynd atynt yn hawdd. Fodd bynnag, mae paragraff 9.3.3 yn dweud

“insensitive infilling or the cumulative effects of development or redevelopment, including conversion and adaptation, should not be allowed to damage an area’s character and amenity. This includes any such impacts on neighbouring dwellings, such as serious loss of privacy or overshadowing”.

Mae Paragraff 9.3.4 yn rhoi rhybudd

“increases in density help to conserve land resources, and good design can overcome adverse effects, but where high densities are proposed the amenity of the scheme and surrounding property should be carefully considered”.

Y Cynnig a'i effaith ar gymeriad ac amwynder yr ardal. Cynnig yw hwn i godi 4 tŷ (dau bar o dai gyda mynedfa i gerbydau rhyngddynt) yn y llecyn o ardd wrth ochr Ty Coch. Rydym o'r farn eu bod wedi'u lleoli fel na fyddant yn cael effaith niweidiol ar osodiad Ty Coch ei hun, er mai nid dyma'r ffactor sy'n penderfynu pethau wrth ystyried y cais hwn oherwydd nad yw'r eiddo yn un rhestredig, er ei fod o bwysigrwydd yn lleol. Nid oes manylion am ddeunyddiau ar hyn o bryd ond fel ellir delio â hwy yn ystod y cyfnod materion wrth gefn er mwyn sicrhau eu bod yn gweddu gyda'r pethau o gwmpas. Bydd gosodiad yr anheddau, gyda'u drychiad ffrynt yn wynebu'r stryd, yn ffitio i mewn gyda phatrwm cyffredinol y tai teras yn y lleoliad.

Rhagwelir uchder crib o tua 8m a hyd sy'n wybyddus o 10m i bob par o dai, bydd y cynnig yn golygu newid sylweddol i edrychiad yr ardal sydd ar hyn o bryd yn cael ei nodweddu gan y wal derfyn uchel sydd o amgylch ardal gardd Ty Coch.

Mae'r anheddau yn gyson o ran eu maint, er enghraifft gyda Teras Britannia a Teras Gwilym sydd gerllaw - pob annedd gyda drychiad ffrynt o ryw 5m o led er enghraifft. Fodd bynnag, mae arwynebedd y safle sy'n cynnwys 4 annedd yn mesur rhyw 375 metr sgwâr. Mae rhoi mesuriad i gynnwys y llefydd parcio ar y ffordd sy'n rhoi mynediad yn dod ag arwynebedd y safle rhywle tua 480 metr sgwâr. Mae'r teras o 4 annedd yn Nheras

Brittannia wedi'u lleoli ar safle o arwynebedd 920 metr sgwâr sydd bron yn ddwbl y maint. Fodd bynnag, mae dwyseddau tebyg i'r cynnig yn Teras Gwilym a Theras Williams. Mae Polisi HP2 o'r CDU a Stopiwyd yn awgrymu dwysedd cyfartaleddog o ryw 30 annedd yr hectar. Yn ôl y dwysedd cyfartaleddog hwn, gellir disgwyl i'r safle fod a lle i 1½ annedd. Mae llawer, fodd bynnag, yn dibynnu ar gymeriad y safle.

Mae trefniadau teras tebyg i'w gweld yn agos a tra bo'r gerddi wedi'u cyfyngu i tua 15m sgwar o le y gellir ei ddefnyddio mae i bob un fynedfa ar wahan i'r ffrynt ac i'r cefn ac maent wedi'u lleoli'n ganolog ac yn agos i gyfleusterau lleol fel lle chwarae cyhoeddus ar draws y ffordd. Er y byddai nifer lai o anheddau yn well ar y safle, mae dwyseddau uwch yn cael eu hannog o dan bolisiâu cynllunio cenedlaethol mewn lleoliadau o'r fath.

Materion Technegol: Mae'r Ymgymwrwr Statudol yn ystyried bod y manylion draenio yn dderbyniol o osod amodau safonol. Mae Dwr Cymru wedi nodi bod carthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle ac y bydd angen diogelu ei hintegriti, a bwriedir gosod amod cynllunio i sicrhau hyn. Gofynnodd yr Adran Draenio am brofion mandylledd, ond oherwydd bod caniatâd y Rheoliad Adeiladu wedi'i roi i ddatblygiad tebyg iawn i hwn ar y safle, ystyrir y gellir delio gyda'r mater hwn trwy osod amod.

Dywedwyd bod y safle o fewn gorlifdir C2 yn ateb ymgynghori'r Asiantaeth yr Amgylchedd. Gofynnwyd am Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac fe'i cyflwynwyd i'w hystyried. Mae hyn yn nodi bod Amlinell Llifogydd Difrifol Asiantaeth yr Amgylchedd yn sylweddol fwy eang na'r sefyllfa fel ag y mae ar y safle gyda'r digwyddiadau difrifol a ragwelir yn cael eu cynnwys heb unrhyw effeithiau andwyol ar y safle datblygu. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt cyngor TAN 15.

Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos oherwydd y ddarpariaeth storio gwastraff. Nodir bod i bob annedd le yn yr ardd gefn gyda mynediad i'r fynedfa i'r safle yn arwain i Ffordd Penmynydd. Nid ydym o'r farn, felly, bod beiau gormodol yn y cynnig fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Materion Priffyrdd. Fe wnaeth yr Adain Priffyrdd wrthwynebu'r cynnig gwreiddiol o'r blaen oherwydd bod diffyg gwelededd yng nghroesffordd y fynedfa i'r safle gyda Ffordd Penmynydd ac oherwydd y byddai'r symudiadau traffig ychwanegol yn gwaethygu sefyllfa sydd eisoes yn anodd yn y lleoliad.

Mae'r cynllun presennol wedi ail leoli'r pwynt mynediad yn nes i groeslon Ffordd Penmynydd a Ffordd Caergybi ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awr yn ystyried bod y trefniadau mynediad yn dderbyniol o osod amodau yn ymwneud â gofynion technegol ynglŷn â pharcio ar y safle ac adeiladu'r fynedfa yn ogystal â gosod cyfyngiadau parcio ychwanegol ar hyd ffryntiad y safle gyda Ffordd Penmynydd.

Sŵn a strybens cyffredinol. Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid yr eiddo o amgylch ynglŷn â sŵn a strybens fydd yn cael ei gynhyrchu gan ddeiliaid yr anheddau. Tra ei bod yn anorfod y bydd newid o'r sefyllfa bresennol (gardd breifat yw'r safle ar hyn o bryd) o ystyried cyd-destun y safle o fewn canol pentref prysur nid ydym yn ystyried y bydd cael pobl yn byw ar y safle mor niweidiol i fwynderau'r eiddo cyfagos fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r safle yn dderbyniol mewn egwyddor ar gyfer datblygu preswyl. Ystyrir bod y dwysedd, er yn uchel, yn dderbyniol o ystyried y math o ddatblygiad sy'n bodoli eisoes yn y lleoliad.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu dull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cyfyngiadau parcio newydd ar y briffordd gyfagos wedi'u cytuno a'u gweithredu'n llawn fel fydd wedi'i gadarnhau yn gyntaf yn ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(06) Rhaid i'r fynedfa fod yn un heb giât arni bob amser.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni cheir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r dull newydd o gael mynediad wedi'i leoli, ei osod allan a'i adeiladu yn unol â'r cynlluniau canlynol,

cyfeirnod 3445/03/B, 3445/04/A gan Richard Broun Associates a D311.03 gan DEWIS.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) 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 Priffyrdd.

(09) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 0.6 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb wyneb asffalt neu goncrid 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'n berffaith cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynllun sydd ynghlwm rhif D331.03 cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Cyn pen mis i'r adeg y defnyddir y fynedfa gydnabyddedig hon am y tro cyntaf, rhaid cau'r fynedfa bresennol i'r safle'n barhaol gan adfer ffin y briffordd yn unol a'r manylion y cytunir arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

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

(15) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod

iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

(17) Ni chaniateir datblygu o fewn 3 metr i bob ochr o'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(18) Rhaid cyflwyno dyluniadau manwl ar gyfer y cynllun dwr wyneb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith adeiladu yn dechrau ar yr anheddau, oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig.

Rheswm: I atal y risg o lifogydd ac I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cyffredinol

Polisi Cynllunio Cymru (2010)

TAN 12: Dyluniad.

TAN 15: Datblygu a Risg Llifogydd.

TAN 18: Trafnidiaeth.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae eiddo cyfagos wedi lleisio pryderon ynglŷn â pherchenogaeth tir a materion hawliau tramwy ar y safle.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth o berchenogaeth a rheolaeth yn y cyswllt hwn ac ni fydd rhoi caniatâd cynllunio yn dileu unrhyw hawliau cyfreithiol all fodoli – i bob pwrpas mae'r rhain yn faterion preifat rhwng y partion sy'n gysylltiedig â hyn.

Mae'r holl ystyriaethau pwysig wedi'u hystyried ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad a wneir.

7.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **34C561B** Application Number

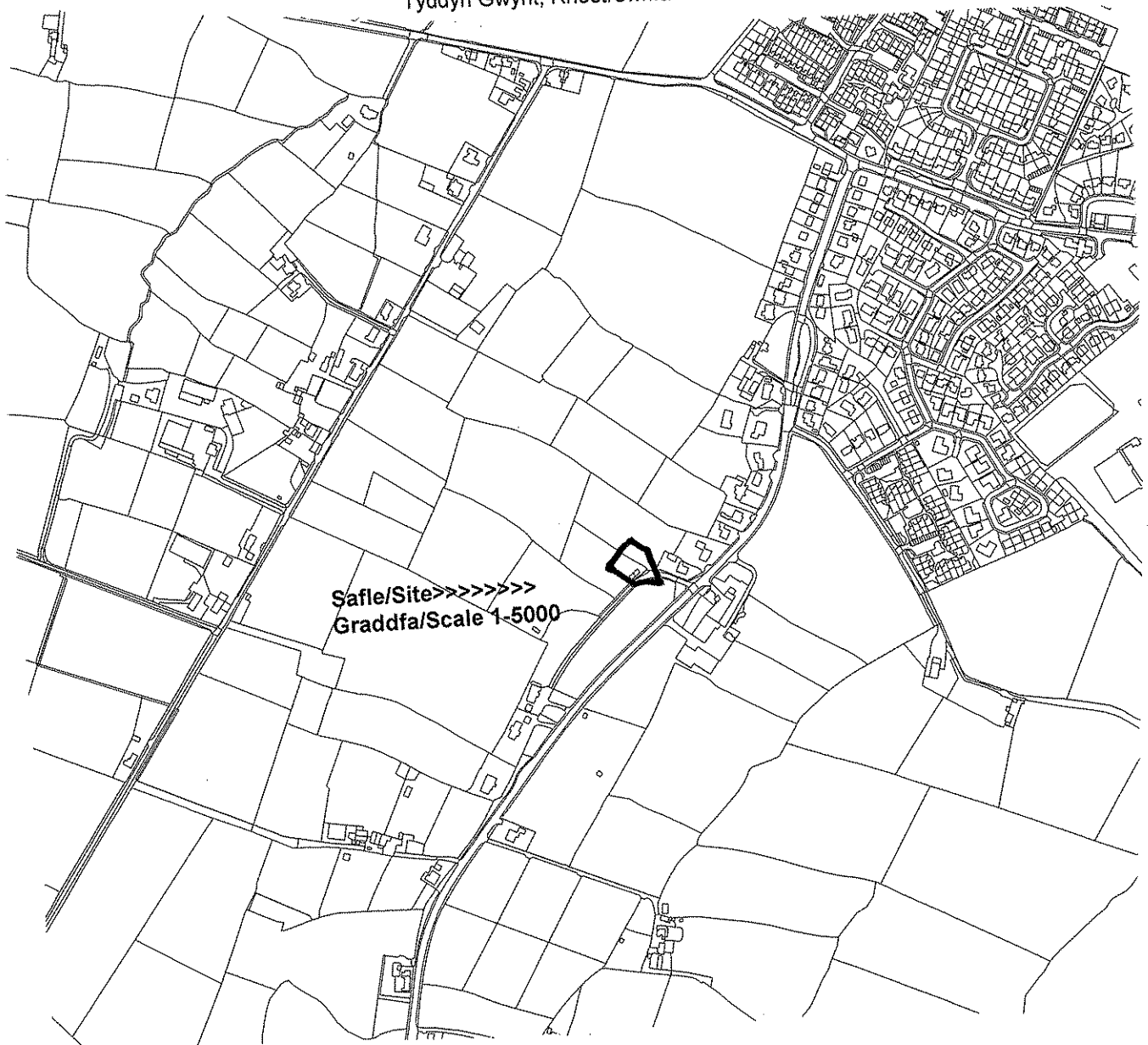
Ymgeisydd Applicant

**Miss. Sara Jones
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd afforddiadwy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Outline application for the erection of an affordable dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Tyddyn Gwynt, Rhostrewhfa



Safle/Site
Graddfa/Scale 1:5000

Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei ail-gyflwyno wedi i'r Aelodau ymweld â'r safle ar 20 Hydref 2010.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle oddi ar le aros sydd yn cysylltu gyda Ffordd Rhostrehwfa. Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi'r ymgeisydd yn bodloni'r meini prawf ar gyfer bod angen tŷ fforddiadwy?

A yw hwn yn leoliad derbyniol i dy fforddiadwy?

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 24 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 52 – Safleoedd o Eithriad

Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005)

Polisi GP1 – Polisi Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

CCA Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – dim yn gwrthwynebu'r cynnig ac wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor.

Cyngor Cymuned – dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – amodau

Draenio – sylwadau

Tai – yn cadarnhau'r angen

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C561 (safle gerllaw – yr un perchennog tir) caniatáu ty fforddiadwy yn groes i argymhelliad Swyddogion 24/6/09.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tra bo Adran Dai'r Cyngor wedi cadarnhau bod yma angen am dy fforddiadwy nid yw'n cael ei ystyried bod hwn yn leoliad addas i safle o eithriad.

Mae'r safle i ffwrdd oddi wrth ochr y ffin ddatblygu ac rydym o'r farn y byddai datblygu'r safle yn cyfateb i ymwithiad i mewn i'r cefn gwlad agored.

7. Casgliad

Ni ellir ystyried bod datblygu'r safle hwn yn eithriad sy'n dderbyniol ar gyfer ty fforddiadwy a byddai'n gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun datblygu.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid ydym yn meddwl bod y safle arfaethedig yn dderbyniol fel safle o eithriad gan ei fod i ffwrdd oddi wrth y ffin ddatblygu a byddai ei ddatblygu yn creu amodau fyddai'n rhagfarnu mwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cynigion felly yn groes i bolisïau 1, 31, 42, 48 a 52 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN1 a HP7 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (stopiwyd) TAN 2 Tai Fforddiadwy, CCA Tai Fforddiadwy a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru.