

**10.1**

**Ceisiadau'n Tynnu'n Groes**

**Departure Applications**

Rhif y Cais: **38C180C** Application Number

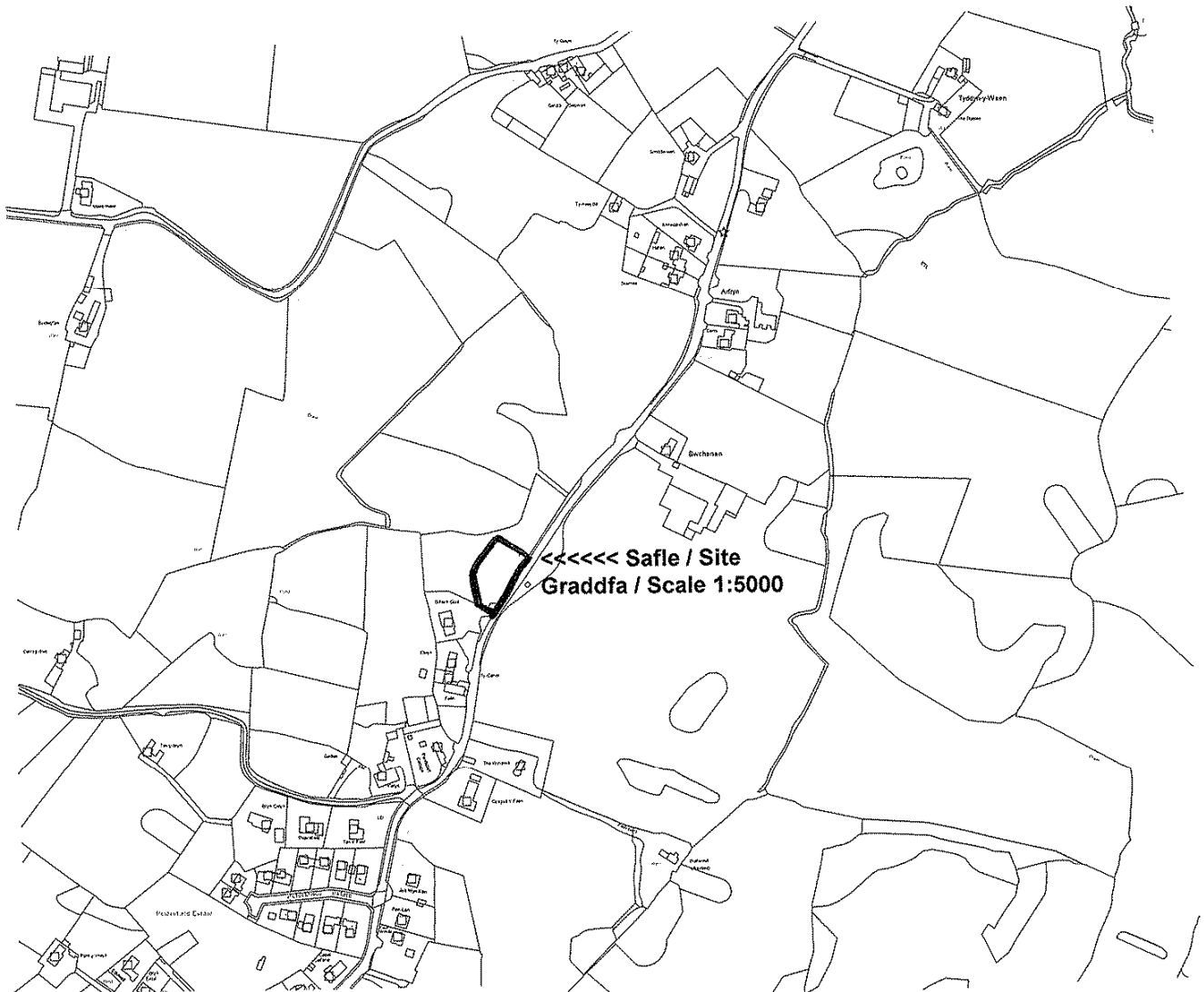
Ymgeisydd Applicant

**Mrs Shan Hughes  
c/o RGR Partnership  
1st Floor NatWest Bank Building  
Glanhwfa Road  
Llangefni  
LL77 7EN**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access on land at

**Gilfach Glyd, Mynydd Mechell**



**Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Ganiatau

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

Mae'r cais hwn yn groes i bolisi gyda'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

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

Mae safle'r cais yn agos i derfyn gogledd orllewinol Mynydd Mechell yn Gilfach Glyd.

Mae yna fwlch rhwng y datblygiad a'r tŷ agosaf yn Gilfach Glyd a does yna yr run annedd ar ochr arall y ffordd.

Caniatâd cynllunio amlinellol yw hwn gyda materion wedi'u cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

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

- O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.
- A yw'r datblygiad yn cyfateb i rywbeth fyddai'n gorffen yr anheddiad yn grwn.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

50 (Anheddau Rhestredig)

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

#### **Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd**

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

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

**Yr Aelod Lleol** – Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Cymuned** - Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** – Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Draenio** – Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Dwr Cymru** - Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

38C180B – cais amlinellol i godi annedd. Gwrthodwyd 06/01/11

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Hanes Cynllunio & Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl**

Rhoddyd caniatâd cynllunio amodol ym Medi 2008 ar gyfer annedd yn gyfagos i'r safle sy'n destun y cais hwn.

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Mynydd Mechell wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Mynydd Mechell yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenni a safleoedd derbynol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. O gofio'r cyfnod pell yr aed iddo wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ac i orbwysio darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbynol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Gyda'r cais hwn, mae cais cynllunio 38C180B yn cael ei ailgyflwyno ar ôl ei newid, ac fe gafodd y cais gwreiddiol ei wrthod gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr y flwyddyn hon am y rheswm a ganlyn:

Byddai safle'r cais yn ymestyn y pentref allan y tu hwnt i'w ffiniau rhesymol ac i mewn i'r cefn gwlad. Byddai'r cynnig yn creu nodwedd ymwithiol ac anghymarus er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisi HP5 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2010).

Cyn hyn fe geid bwlch rhwng llinell goch y datblygiad arfaethedig a chwartil Gilfach Glyd, ac ar sail hyn a'r ffaith nad oedd yna unrhyw dai ar ochr arall y ffordd, argymhellwyd bod cais 38C180B yn cael ei wrthod am y rhesymau uchod. Rydym ar ddeall bod yr ymgeisydd yn credu bod y bwlch yn angenrheidiol er mwyn darparu hawddfaint o 6 metr i'r naill ochr i brif garthffosiaeth gan na ellir adeiladu o fewn yr ardal hon.

Mae'r cais presennol yn diwygio'r cais mewn coch fel ei fod yn awr yn gyfagos i gwrtil Gilfach Glyd. Fe wnaed hyn trwy gadw'r ty i ffordd oddi wrth hawddfaint y bibell ac fe ymddengys bod caniatâd yn awr i gael y fynedfa / dreif ac ardal yr ardd o fewn ardal yr hawddfaint.

Ar sail hyn ystyrir y gellir derbyn y cais newydd fel un sy'n darfod y rhan hon o'r anheddiad yn grwn. Nid yw'r ffaith nad oes yna unrhyw dai ar ochr arall y ffordd ynddo'i hun yn cael ei ystyried yn ddigon o

reswm i wrthwynebu'r cais.

Ystyrir bod yr holl faterion eraill yn cynnwys materion priffyrdd a draenio yn dderbyniol gan ymgynghorwyr statudol, yn amodol ar yr amodau a restrir isod.

## **7. Casgliad**

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwysu darpariaethau'r cynllun datblygu, fel bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Ystyrir bod y cais diwygiedig yn un sy'n gorffen y rhan hon o'r anheddiad mewn dull sy'n dderbyniol.

## **8. Argymhelliad**

### **Ganiatau**

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:**

**i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

**ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ol.**

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ol cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad \*I gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa, mynediad i a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').**

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatad cynllunio amlinellol.

**(04) Rhaid toi'r datblygiad a ganiateir yma gyda llechi mwynol naturiol grug las, grug goch neu grug lwyd Cymreig, oni bai bod llechi mwynol naturiol arall o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

**(05) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod 3 uchod yn cynnwys cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â Safonau Parcio Ceir 2008 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Neu unrhyw newidiadau dilynol). Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ac ar gael i'w ddefnyddio cyn bod y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei feddiannu ac ni fydd yr ardal honno wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.**

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(06) Mae'r manylion i gael ei gyflwyno o dan ddarpariaethau amod 3 i gynnwys manylion masnachol o'r holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad Rhaid defnyddio'r deunyddiadau cymeradwyed i gario allan y datblygiad.**

Rheswm Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

**(07) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(08) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 1 uchod yn cynnwys dull o wared dwr aflan o dwr wyneb o'r datblygiad.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

## **9. Polisiâu Perthnasol Eraill**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 (Tir ar gyfer Tai) D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)  
D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)  
D29 (Dyluniad)  
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)  
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 (Polisi Cyffredinol)  
26 (Parcio)  
31 (Tirlun)  
42 (Dyluniad)  
48 Meini Prawf Datblygu Tai

### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)  
GP2 (Dyluniad)  
TR10 (Safonau Parcio)  
EN1 (Cymeriad Tirlun)  
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

**Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 4 (Chwefror 2011)  
Safonau Parcio Ynys Môn (2008)**

**Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)**

## 10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim