# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Dydd Mercher, 4 Mehefin 2014 (1.00 o'r gloch)

Gweler ynghlwm yr adroddiadau sydd wedi'u dynodi fel ADRODDIADAU i DDILYN ar raglen y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion :

**6** **CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO** (Tudalennau 1 - 2)

6.1 41C125B/EIA/RE – Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy

**7** **CEISIADAU'N CODI** (Tudalennau 3 - 28)

7.1 19C1136 – Ysgol Gynradd Kingsland, Caergybi

7.2 22C40A – Cae Maes Mawr, Llanddona

7.3 38C237B – Careg y Daren, Llanfechell

7.4 44C294B – Plas Newydd, Rhosybol

7.5 – 46C38S/ECON – Sea Shanty House, Lôn St Ffraid, Trearddur

*ADRODDIAD I DDILYN*

**10** **CEISIADAU'N GWYRO** (Tudalennau 29 - 40)

10.1 25C163C – Tyddyn Waen Barn, Bachau

10.2 27C102 – Penrhos, Llanfachraeth

*ADRODDIAD I DDILYN*

**11** **CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION** (Tudalennau 41 - 44)

11.1 23C266A – Gwenfro Uchaf, Talwrn

*ADRODDIAD I DDILYN*

**12** **GWEDDILL Y CEISIADAU** (Tudalennau 45 - 64)

12.1 29LPA996/CC – Maes Maethlu, Llanfaethlu

12.2 30C392A – Maes Parcio Cyhoeddus a Thir Agored Cyfagos, Ffordd Bangor, Min yr Afon, Benllech

12.3 32LPA920A/CC – Ysgol y Tywyn, Llanfihangel yn Nhowyn

12.4 46C535 – Toiledau Cyhoeddus Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi

*ADRODDIAD I DDILYN*

**13** **MATERION ERAILL** (Tudalennau 65 - 66)

13.1 11LPA101J/1/LB/CC – Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

*ADRODDIAD I DDILYN*

**6.1** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

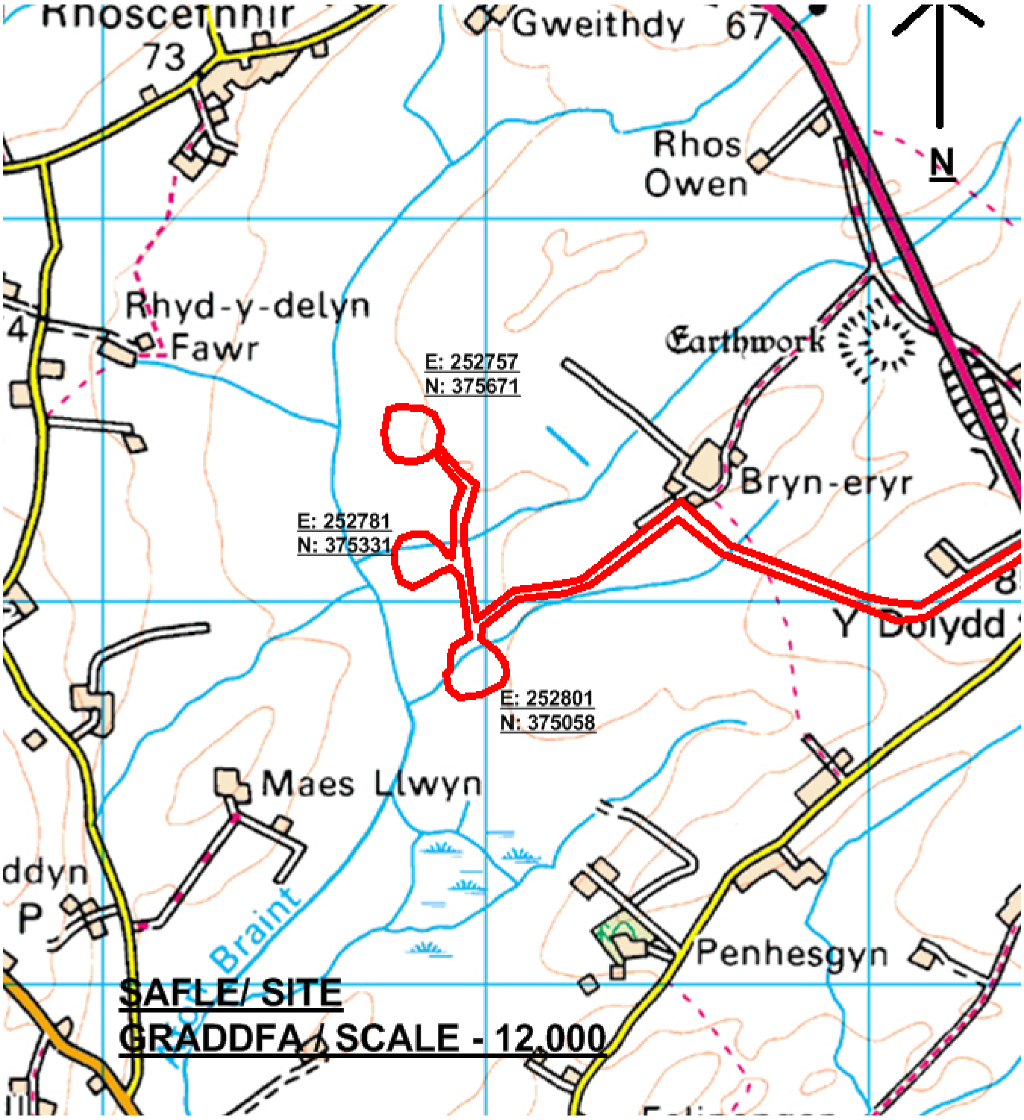
Rhif y Cais: 41C125B/EIA/RE Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Ynys Mon Wind Energy Ltd**

**Cais llawn ar gyfer codi tri twrbin wynt 800kW - 900kW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 55m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 52m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 81m, gwelliannau i'r fynedfa presennol i lôn A5025, ynghyd a chodi 3 cabinet storio offer ar dir yn / Full application for the erection of three 800kW - 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 55m, rotor diameter of up to 52m and a maximum upright vertical tip height of up to 81m, the improvements to the existing access to the A5025 road together with the erection of 3 equipment housing cabinets on land at**

**Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Gohirio

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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno fel cais llawn ar gyfer codi tri twrbin wynt 800kW - 900kW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 55m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 52m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 81m, gwelliannau i'r fynedfa presennol i lôn A5025, ynghyd a chodi 3 cabinet storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Rhagfyr.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Ionawr 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn derbyn ymatebion oedd ar ôl gan ymgynghorwyr ac i dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ac i roi amser iddynt ystyried.

Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac rydym bellach wedi ystyried ymateb a wnaed gan yr ymgeisydd. Mae CNC wedi gofyn am fanylion llawn am fesurau lliniaru arfaethedig ar gyfer ystlumod i'w cyflwyno cyn penderfynu ar y cais ac fe ofynnwyd am y wybodaeth gan yr ymgeisydd, gyda'r manylion yn cael eu hanfon ymlaen iddo. Disgwylir hefyd am fanylion pellach ynglŷn â mesurau lliniaru gan yr ymgeisydd mewn perthynas â chysylltiadau radio.

**Argymhelliad**

Gohirio

**7.1** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

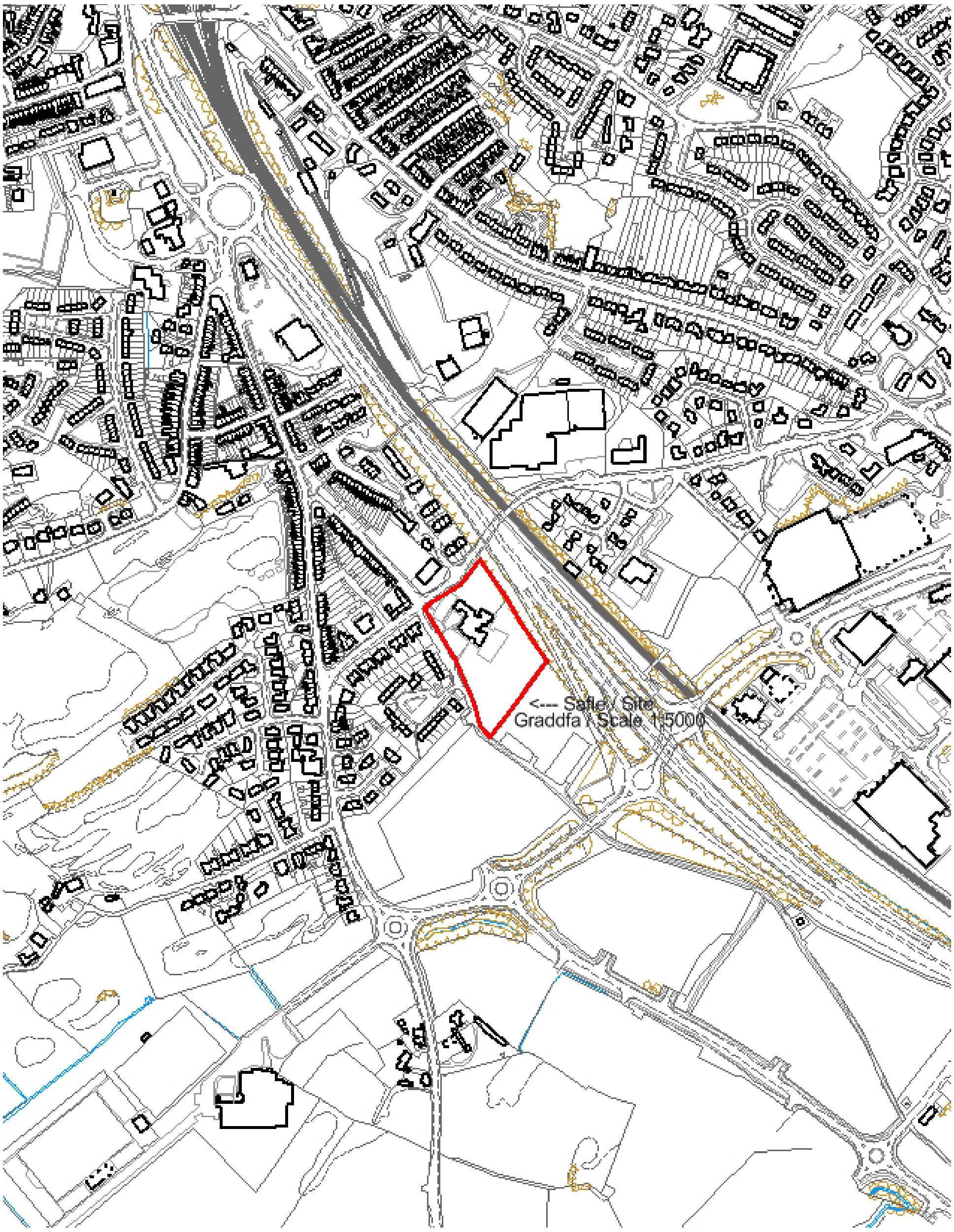
Rhif y Cais: 19C1136 Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Caban Kingsland Ltd**

**Cais llawn ar gyfer lleoli adeilad symudol i ddarparu meithrinfa yn / Full application for the siting of a mobile building to provide a nursery at**

**Ysgol Gynradd Kingsland,Kingsland,Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio ar 7 Mai 2014 oherwydd materion priffyrdd. Mae'r materion priffyrdd hynny bellach wedi eu datrys a chafwyd llythyr o gefnogaeth gan Caban Kingsland yn cadarnhau'r trefniadau parcio. Ers derbyn y llythyr o gefnogaeth, mae'r Adran Briffyrdd bellach wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

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

Mae'r safle yn rhan o dir Ysgol Gynradd Kingsland oddi ar ffordd Cyttir yn Hghaergybi.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod ystafell ddosbarth symudol er mwyn ddarparu ar gyfer Meithrinfa Cyn / Ysgol.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol i'w hystyried yw'r cyd-destun polisi, yr effaith ar yr ardal leol ac ar fwynderau eiddo cyfagos.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
1 – Polisi Cyffredinol
17 – Adloniant a chyfleusterau Cymunedol
42 – Dylunio

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 - Sicrhau bod datblygiadau newydd neu waith addasu ar adeiladu cyfredol i safon uchel
F7 – Defnydd Cymunedol o Ysgolion

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Tirwedd

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol (Trfor Lloyd Hughes) –** Dim Gwrthwynebiad.

**Cyngor Tref Caergybi -** Dim Gwrthwynebiad.

**Gwasanaeth Tan ac Achub** – Dim Sylwadau

**Draenio** – Sylwadau Safonol

.

**Priffydd** – Sylwadau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 29 Ebrill 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Yr effaith ar fwynderau**

Y cyd-destun polisi – Mae polisi cynllunio yn annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion anheddiadau eraill a'r defnydd cymunedol o ysgolion.

Yr effaith ar yr ardal leol – Ychydig o effaith weledol fydd gan y cynnig, gan y bydd wedi ei leoli o fewn ffiniau'r safle ger adeilad yr ysgol. O'r herwydd, nid wyf yn ystyried y byddai gan y cynnig effaith andwyol ar yr ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Nid wyf yn ystyried y bydd cynnig yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd y bydd y cynnig wedi ei leoli o fewn tir cyfredol yr ysgol ger adeilad yr ysgol.

**7. Casgliad**

Mae'r safle'n fwy na digon mawr ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel bod y safle'n cael ei orddatblygu ar draul cymeriad yr ardal leol neu fwynderau deiliad eiddo cyfagos. Yn fy marn i, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol a lleol a dylid ei gymeradwyo gyda'r amodau isod.

**8. Argymhelliad**

**Caniatau**

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

Rhewm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(02) Rhaid cael gwared o'r dosbarth symudol a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 07/05/2019 ac adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn erbyn 07/08/2019 oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Ni fyddai caniatad fel arfer yn cael ei roi ond rhoddwyd ystyriaeth i amgylchiadau arbennig yr ymgeisydd.

**(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatad hwn yn fanwl yn ol y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/03/14 o dan gais cynllunio rhif 19LPA1136.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

## 7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

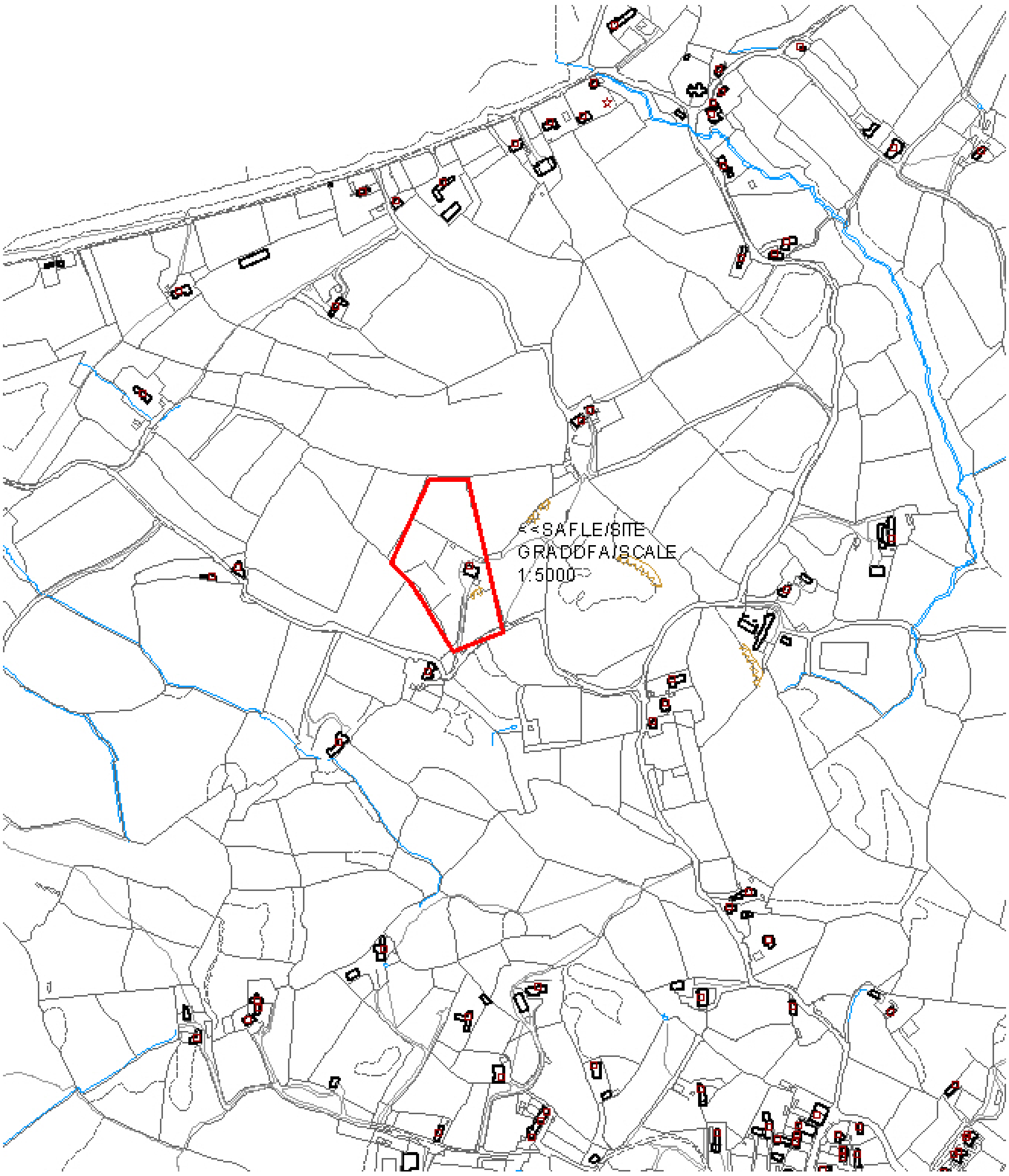
Rhif y Cais: 22C40A Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Brian Jardine**

**Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol a modurdy a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system trin carthffosiaeth a addasu'r fynedfa presennol yn/Full application for the demolition of existing dwelling and garage, together with the erection of a replacement dwelling and garage, stables, installation of a package treatment plant and alterations to the vehicular access at**

**Cae Maes Mawr, Llanddona**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan 2 Aelod Lleol.

Cafodd y cais ei gyflwyno i Bwyllgor mis Ebrill ac argymhellwyd i'r cais gael ei ohirio hyd fis Mai fel y gellid rhoi sylw i sylwadau a wnaed gan y Swyddog Cefn Gwlad ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cafodd y cais ei gyflwyno i Bwyllgor mis Mai o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion lle penderfynodd y Cynghorwyr y dylid cynnal ymweliad safle. Cafwyd yr ymweliad safle ar 21 Mai 2014. Bydd y Cynghorwyr bellach yn gynefin â'r safle a'i osodiad.

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

Cais llawn yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle, hefo garej, gwaith trin cysylltiol, gwaith addasu i'r trac sy'n rhoi mynediad a chodi stablau.

Mae safle'r cais o fewn parsel o dir y gellir mynd iddo ar hyd ffordd ddi-ddosbarth yn arwain o bentref Llanddona tuag at y traeth.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Amgylchedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 54 - Codi tai newydd yn lle hen rai

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D3 – Amgylchedd
Polisi D4 – Amgylchedd
Polisi D28 – Defnydd To
Polisi D29 – Dyluniad

**Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi HP9 – Codi Tai Newydd yn lle hen rai
Polisi SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymuned** - Gwrthod ar sail effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

**Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies)** – Bod y cais cynllunio yn cael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried

**Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones)** – Bod y cais cynllunio yn cael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried

**Aelod Lleol (Cyng Alwyn Rowlands)** – Dim ymateb

**Dwr Cymru** – Sylwadau

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Sylwadau

**Priffyrdd** – Sylwadau

**Swyddog Llwybrau** – Sylwadau yn hysbysu bod llwybr cyhoeddus gerllaw.

**Adran Draenio** – Sylwadau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle a hefyd hysbysu eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg yn lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn agos i'r safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31 Ionawr 2014.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn cefnogi'r cais ac 2 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn.

Roedd y prif wrthwynebiadau fel a ganlyn:-

- Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Llwybr Cyhoeddus yn agos iawn i safle'r cais
- Bydd annedd ddeulawr yn edrych allan o'i lle yn yr ardal
- Tirlithiad

Ymatebion i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:-

- Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Nid yw'r datblygiad yn cael effaith o gwbl ar y llwybr cyhoeddus
- Nid ydym yn credu na fydd annedd ddeulawr yn gweddu yn yr ardal oherwydd topograffi a lleoliad yr annedd.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

22C40 – Adeiladu garej breifat yn Cae Maes Mawr, Llanddona – Caniatau 09/12/87

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Cyd-destun Polisi**
Gan roi sylw i ddarpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, rhaid gwneud penderfyniad yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall. O fewn y cynllun datblygu i Fôn ceir Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro oedd i'w gweld yn rheoliadau CDLl Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae'r cynllun adneuol o 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sy'n cyfateb i'r camau a gwblhawyd gyda'r cynllun.

Mae Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu newid anheddau presennol yn y cefn gwlad cyn belled ag y bo'r meini prawf rhestredig wedi eu bodloni sef bod yr annedd arfaethedig ar y un safle ac yn adlewyrchu maint, graddfa a mas yr adeilad presennol. Mae Pholisi HP9 CDU a Stopiwyd Ynys Môn yn cynnwys darpariaethau tebyg ond yn caniatáu mwy o hyblygrwydd ynglyn â maint yr annedd newydd.

Mae Polisi 1 a 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru, TAN 12 (Cymru): Dylunio, GP1 a GP2 CDU a Stopiwyd Ynys Môn yn ystyriaethau pwysig o ran dyluniad ac edrychiad allanol y datblygiad.

Mae Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 a D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi EN2 CDU Ynys Môn a Stopiwyd yn bwysig o ran yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.**
Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiau EN1 a EN2 y CDLl a Stopiwyd. Nid ydym yn credu y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

Mae i'r annedd arfaethedig do llechi a bydd edrychiad ffrynt a rhannau o'r drychiad gogleddol a dwyreiniol wedi eu cladio mewn gwaith cerrig naturiol. Mae'r gwydro ar y drychiad gogleddol wedi ei leihau er mwyn caniatáu i fwy o gerrig fod yn weladwy. Ychydig iawn o rinwedd pensaernïol sydd i'r adeilad gwreiddiol ac rydym o'r farn bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd uchel ac o ddyluniad a fydd yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas.

Dim ond ychydig iawn sydd i'w weld o'r eiddo pan yn mynd i lawr neu yn mynd i fyny'r lôn gul serth. Pan yn mynd ar hyd y ffordd sy'n rhedeg yn gyfochrog i'r traeth dim ond ambell gip a welir o'r eiddo. Fodd bynnag, pan ydych ar y traeth hir ac eang sydd wedi ei ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (i lawr i'r llanw isel) daw'r datblygiad presennol a'r un arfaethedig yn fwy amlwg. Mae hefyd yr ystyriaeth bwysig o'r golygfeydd o'r llwybr arfordirol sy'n ffurfio rhan o lwybr arfordirol cenedlaethol Cymru Gyfan.

Yn hyn o beth mae'n cael ei gydnabod, pan yn edrych ar y datblygiad arfaethedig o'r llwybr arfordirol/traeth dim ond ychydig iawn o sgrinio cefndirol (y rhan fwyaf yn sgrwb ac eithin) lle bod gan eiddo cymdogol goed hen yn gefndir ac mae hynny'n lleihau eu hamlygrwydd ac felly unrhyw effeithiau gweledol posibl ar y gosodiad AHNE o'i gymharu â'r eiddo cyfagos a sefydlog sydd yn swatio i mewn i osodiad y llethr.

Mae hefyd yn berthnasol nodi bod Cynllun Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (2009-2014)

yn dweud :

Polisi CCC 3.1 - bydd unrhyw ddatblygiadau arfaethedig o fewn AHNE yn cael eu hasesu'n gadarn i leihau unrhyw ddatblygu amhriodol fydd yn difrodi nodweddion arbennig a chymeriad yr AHNE neu integriti safleoedd Ewropeaidd.

Polisi CCC 3.2 - rhaid i bob datblygiad o fewn yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchel o ddyluniad, deunyddiau a thirlunio i sicrhau eu bod yn ategu nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion sy'n seiliedig ar egwyddorion datblygu cynaliadwy ac sydd o faint priodol ac o natur briodol i nodweddion penodol yr AHNE yn cael eu cefnogi.

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 o Bolisi Cynllunio Cymru 'Argraffiad 6' Chwefror 2014 yn dweud mai'r prif fwriad wrth ddynodi AHNE yw cadw a gwella eu Harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws uchaf o ddiogelwch i'r AHNE rhag datblygiadau amhriodol gyda phwysau mawr yn cael ei roi i gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd. Nid yw dynodiad statudol o anghenraid yn rhwystro unrhyw ddatblygu, ond rhaid i gynigion datblygu gael ei hasesu'n ofalus am eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol y mae'r dynodiad wedi ei fwriadu i'w diogelu.

Tra'n cydnabod yn yr enghraifft hon bod angen barn eithaf cytbwys, ystyrir bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd a dyluniad digon uchel fel y bydd yn ffitio i mewn gyda'r pethau o'i gwmpas a hynny heb niweidio harddwch naturiol yr ardal.

**Effaith ar Fwynderau**
Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn, GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl, problemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith o bwys ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

**Tirlunio / Coed**
Nid yw'r coed sydd ar y safle yn destun Gorchymyn Cadw Coed. Mae'r coed sydd yno yn darparu sgrinio ychwanegol o ochr y ffordd ond nid ydynt o bwysigrwydd yn unigol, ac yn llai amlwg na'r rhai ar ffin y safle. Mae gwaith wedi ei wneud yn ddiweddar ac mae coed wedi eu torri cyn cyflwyno'r cais.

Mae'r cais yn golygu altro'r trac presennol. Yn wreiddiol roedd mwy o goed yn cael eu heffeithio gan y cynnig, ond mae'r trac wedi ei ddiwygio fel bod llai o goed yn cael eu heffeithio. Y cynnig yn awr yw y bydd angen torri 2 goeden fel rhan o'r cynnig. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd bod y coed yn cael eu harchwilio cyn dechrau unrhyw waith i weld a oes unrhyw ystlumod yn bresennol. Mae'r tebygrwydd y gwelir ystlumod yn y coed yn isel oherwydd nad yw'r coed yn arbennig o fawr nac yn arbennig o hen .

Nid oes unrhyw dirlunio arall wedi ei gynnig fel rhan o'r cais. Mae'r safle eisoes yn cael ei sgrinio gan goed a gwrychoedd.

Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth wedi gwneud sylwadau ar y cynnig a'r dewis fyddai cael arbenigwr i archwilio'r 2 goeden y bwriedir eu torri i weld a oes ystlumod ynddynt, cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Er gwaethaf hyn, ystyrir y byddai amod wedi ei eirio'n addas yn gweithredu fel diogelwch boddhaol o ran y rhywogaethau a ddiogelir.

**Arolwg Rhywogaethau**
Mae arolwg ystlumod eisoes wedi ei wneud ar yr annedd bresennol. Canlyniad yr arolwg oedd bod ystlum wedi ei weld yn dod allan o'r adeilad ac mae yna dystiolaeth bod ystlumod yng ngwagle'r to a bydd angen trwydded datblygu gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wneud gwaith fydd yn difrodi neu'n

niweidio clwydfa ystlumod.  Ni ellir gwneud y cais am drwydded ond ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi.  Bydd arbenigwr yn bresennol ar y safle cyn dechrau unrhyw waith.  Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd fel y gall y 2 goeden y bwriedir eu torri gael eu harchwilio hefyd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

**Llwybr Troed**
Mae Llwybr Troed Rhif 11 yn mynd drwy gwrtil yr ymgeisydd ac y mae'n gyfagos i'r datblygiad arfaethedig.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd y llwybr troed na'r giât bresennol yn cael eu styrbio.

**Draenio**
Bydd dŵr wyneb yn cael ei arllwys o'r safle drwy ddyfrgwrs sydd yno'n barod.  Bydd dŵr budr yn cael ei arllwys i Becyn Trîn Carthffosiaeth.  Nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi eu lleisio gan Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Adran Draenio i'r cynigion hyn ac ystyrir y gallant gael eu hasesu o dan y Rheoliadau Adeiladu.

**Cyfiawnhad**
Ynghyd â'r cais fe gafwyd Arolwg Strwythurol sy'n egluro'r diffygion a ganfuwyd yn yr eiddo.

- Strwythur y To
- Llawr isaf yn Fewnol
- Waliau cerrig allanol
- Sylfeini annigonol

Nid ydym yn credu bod unrhyw werth pensaernïol  o bwys i'r annedd bresennol.

Mae'r cynnig wedi ei leoli ar droedbrint yr annedd bresennol.  Mae troedbrint yr annedd a fwriedir tua 30% yn fwy na'r gwreiddiol

**7. Casgliad**

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau a restrwyd uchod ac nid ydym yn credu y bydd yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**8. Argymhelliad**

**Caniatáu**

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

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

**(02)  Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod  Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy:  Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).  Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(03)  Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim'**

**wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(04) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bydd yr annedd bresennol wedi ei dymchwel yn llwyr.**

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac oherwydd na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn annedd ychwanegol ar y safle hwn oherwydd y lleoliad yn y cefn gwlad agored.

**(06) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B, C, E a F ac Rhestr 2, Rhan 2, Dosbarth B o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiaeir) (fel diwygiwyd) (Cymru) Gorchymyn 2013 (sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.**

Rheswm:- Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder ac er lles diogelwch y brifford.

**(07) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder**.**

**(08) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwyir yma gael ei wynebu gyda charreg leol naturiol o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio fel a ddangosir ar ddyluniad rhif IPR-2/13/04B Adolygiad B a dderbyniwyd ar 12 Mawrth 2014.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad

**(09) Caiff y modurdy a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos o'r enw Cae Maes Mawr, Llanddona ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(10) Caiff y stabl a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel stabl breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos o'r enw Cae Maes Mawr, Llanddona ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(11) Ni chaniateir gwneud gwaith i ddymchwel yr adeilad presennol rhwng 1 Mawrth neu 30 Medi yn unrhyw flwyddyn oni bai bod y safle wedi ei siecio am bresenoldeb adar yn nythu gan ecolegydd cymwys a'i fod wedi ei ardystio fel lle sy'n rhydd o adar yn nythu. Pe bai adar yn nythu yn cael eu gweld yno, ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r cywion wedi hedfan y nyth.**

Rheswm: I ddiogelu unrhyw adar sy'n nythu all fod ar y safle.

**(12) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y lle clwydo ystlumod o fewn gwagle'r to yn y garej a'r dull o gael mynediad iddo, ynghyd ag amserlen i ddarparu hynny, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r gwaith ganlyn ymlaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Rhaid i'r ardal clwydo i ystlumod a'r pwyntiau mynediad gael eu cynnal a'u cadw am byth ar ôl eu gosod.**

Rheswm: I liniaru colli cyfleon clwydo i ystlumod sy'n bresennol yn yr adeilad presennol.

**(13) Bydd y ddwy goeden y bwriedir eu torri yn cael eu harchwilio gan ecolegydd i weld a oes ystlumod yn bresennol. Rhaid cyflwyno'r adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.**

Rheswm : Er mwyn sicrhau bod unrhyw risgiau fydd ar ôl i ystlumod/adar yn nythu yn cael eu gostwng.

**(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/12/13, 07/02/14, 12/03/14 o dan cais cynllunio rhif 22C40A**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**9. Polisïau Perthnasol Eraill**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol**
- Safonau Parcio
- Cyfarwyddyd Dylunio Tai

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad**

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6) 'Chwefror 2014'** – Paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5

**Cynllun Rheoli AHNE (2009-2014)** – Polisi CCC 3.1 a CCC 3.2

**7.3** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

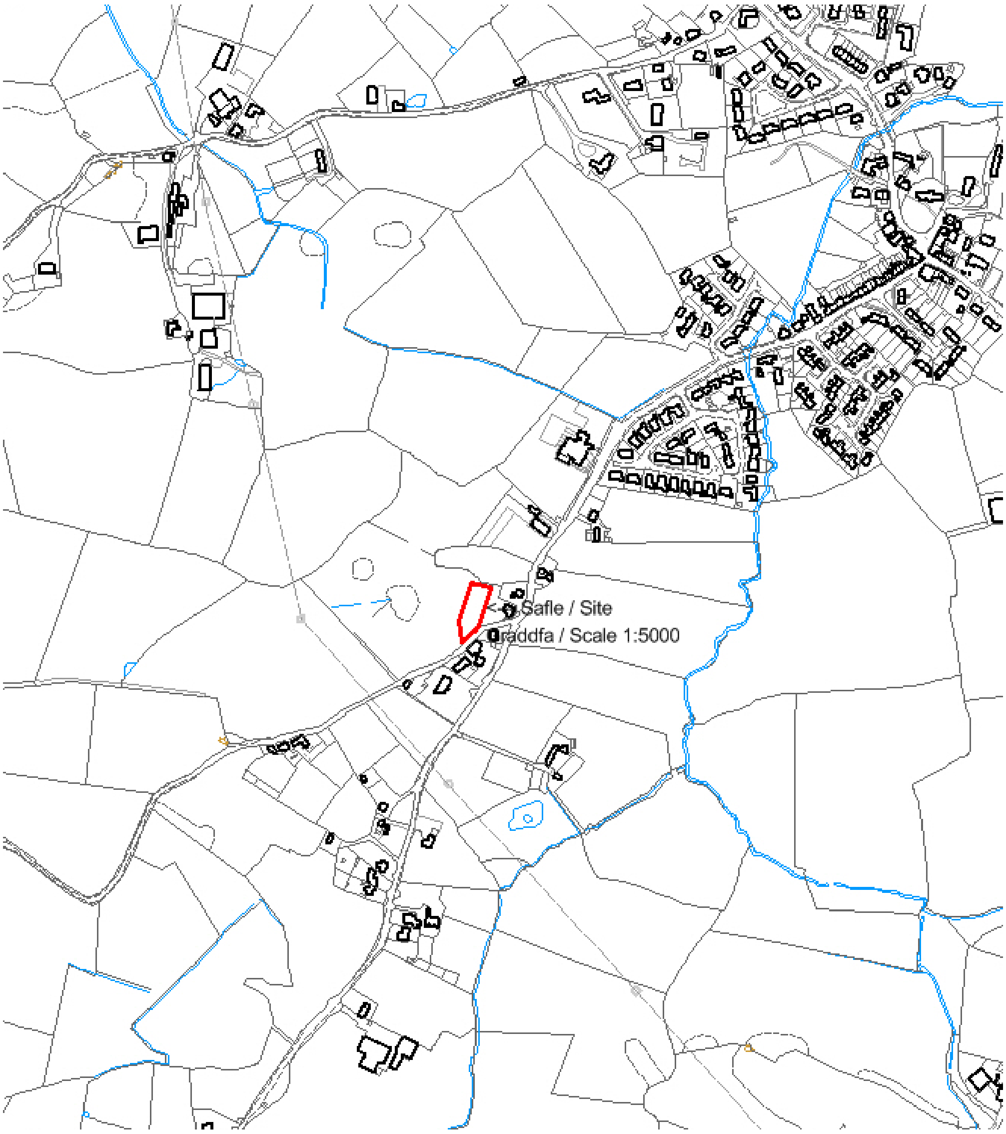
Rhif y Cais: 38C237B Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Huw Eurig Jones**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i geir ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjoining**

**Careg y Daren,Llanfechell**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/14**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

Yn wreiddiol ar ofyn yr Aelod Lleol.  Bydd yr Aelodau yn cofio penderfynu i ganiatáu'r cais hwn yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor a hynny'n groes i argymhelliad y swyddogion.

Mae'r adroddiad hwn yn cael ei lunio yn dilyn y cyfnod o fis sydd ei angen ac mewn ymateb i'r penderfyniad a wnaed.

Roedd yr Aelodau'n ystyried bod y cynnig "yn estyniad bychan a rhesymol i'r pentref".

Mewn ymateb i hyn ac i gefnogi'r rheswm dros wrthod, rydym yn dweud o ystyried pellter y safle oddi wrth y datblygiad presennol ac oherwydd y byddir yn ymestyn i mewn i dir sydd heb ei ddatblygu, mae'r cynnig yn cyfateb i ddatblygu tameidiog sydd yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal. O ganlyniad ni ellir cefnogi'r honiad mai "Estyniad bychan a rhesymol" ydyw.

**Argymhelliad**

**Gwrthod**

(01)  Byddai'r cynnig yn cyfateb i estyniad annerbyniol i mewn i'r ffurf bresennol o ddatblygu gyda hynny'n cyfateb i ddatblygu tameidiog mewn lleoliad gwledig agored gan gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal ac o'r herwydd byddai'n groes i bolisïau 31, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau HP4 ac EN1 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, polisiau A2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2014).

**7.4** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

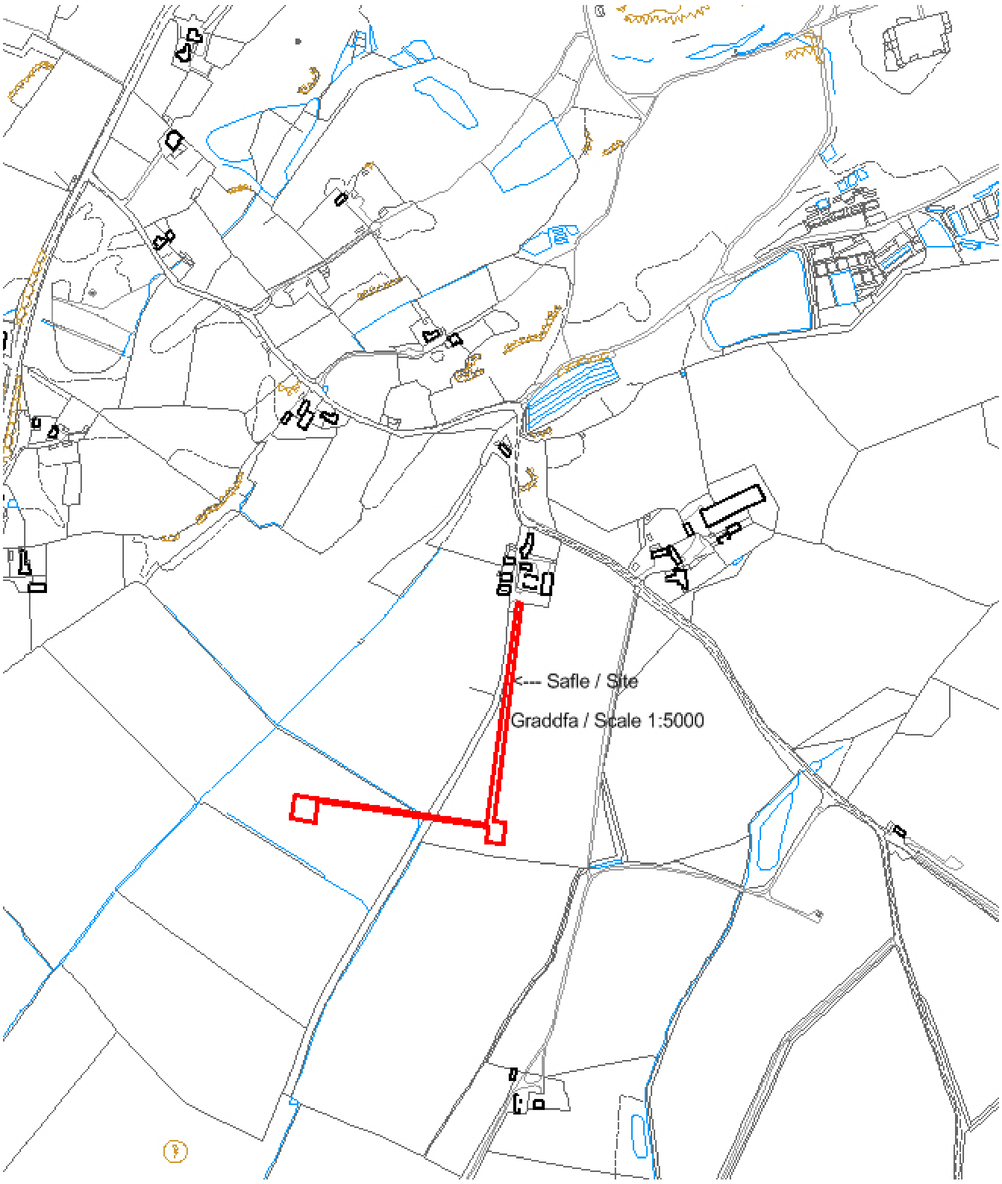
Rhif y Cais: 44C294B Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mrs Hilda Owen**

**Cais llawn i godi twrbin gwynt 20kW gyda uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at 13.1m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn / Full application for the erection of a 20kW wind turbine with a maximum hub height of 20.5m, a rotor diameter of 13.1m and a maximum vertical upright height of 27.1m on land at**

**Plas Newydd,Rhosybol**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

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

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor yn wreiddiol oherwydd ei fod yn gais am dyrbin gwynt a chytunwyd y byddai'r holl geisiadau o'r fath yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w penderfynu. Bydd yr Aelodau yn cofio gwrthod y cais hwn yn y cyfarfod diwethaf yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cyflwynir yr adroddiad hwn yn dilyn caniatáu cyfnod o fis i'r aelodau fyfyrio ar y cais fel sy'n ofynnol ac i ymateb i'r penderfyniad a wnaed.

Penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais am y rhesymau isod:

"Effaith gronnol andwyol ar y dirwedd".

"Agosrwydd i'r AHNE ac effaith andwyol arno"

"Effaith andwyol ar olygfeydd o Fynydd Parys"

Mewn perthynas â'r materion hyn, ystyrir na fyddai gan y tyrbin arfaethedig effaith gronnol sylweddol o gofio ei berthynas gyda'r fferm wynt gyfredol sy'n nodwedd sylweddol ac amlwg iawn. Mae hynny'n wir hefyd am y golygfeydd o Fynydd Parys.

Mewn perthynas â'r AHNE sydd 3km i ffwrdd, er y gellir gweld y tyrbin efallai o gyrion yr AHNE ym Mynydd Bodafon ychydig iawn o newid fyddai i'r dirwedd o edrych arni o'r AHNE ac ni fyddai hynny'n arwyddocaol.

Fel yr adroddwyd yn wreiddiol, mae GAPS wedi gwrthwynebu'r cynllun oherwydd bod dau dyrbin yn cael eu cynnig. Ar ôl dileu un tyrbin mae'r gwrthwynebiad wedi ei dynnu'n ôl ac awgrymwyd amod. Mae CADW hefyd wedi cyflwyno sylwadau ar y cynnig i gael 2 dyrbin. Mae'n dweud y dylid cymryd i ystyriaeth effaith gronnol datblygiadau yn ardal Mynydd Parys i rwystro ymdeimlad o amgáu a dadgysylltiad o'r dirwedd ehangach. Mae hefyd yn ystyried nad oes gan y datblygiad, fe ymddengys, effaith sylweddol ar y ddau heneb sydd gerllaw ac eithrio effaith bosib y tyrbinau fel cefndir sy'n amharu.

Mynegwyd y pryderon hyn mewn perthynas â'r ddau dyrbin gwreiddiol a gynigiwyd ac fe'u cymerwyd i ystyriaeth wrth lunio argymhelliad.

Am y rhesymau a rhoddir uchod nid ystyrir y gellir cefnogi'r rhesymau dros wrthod y cais a gyflwynwyd yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio.

**Argymhelliad**

**Caniatáu**.

**(01) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm : Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod a fydd ddim yn hwy na 25 blynedd ("y cyfnod 25 blynedd") o'r dyddiad y bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu i'r grid trydan ("y grid") am y tro cyntaf. Hysbysir yr awdurdod cynllunio lleol yn ysgrifenedig am ddyddiadau'r (a) cyswllt cyntaf i'r grid a (b) gweithrediad llawn y tyrbin "y comisiynu" a hynny o fewn 28 diwrnod i'r ddau beth hyn ddigwydd.**

Rheswm: Fel y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol adolygu'r sefyllfa yn wyneb yr amgylchiadau sy'n bodoli ar ddiwedd y cyfnod.

**(03) Ni fydd y tyrbin sydd yn cael ei gymeradwyo yma dros:**

| | |
|---|---|
| **27.1 metr** | **Uchder mwyaf y llafn *(*i ben y llafn pan mae'n fertigol)** |
| **20.5 metr** | **Uchder mwyaf yr hwb** |
| **13.1 metr** | **Diamedr mwyaf y rotor** |

**Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion am y gwneuthuriad, model, dyluniad, maint, lleoliad y trawsnewidydd, graddfa pŵer, lefelau sŵn, gorffenwaith allanol a lliw'r tyrbin arfaethedig wedi cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd yn wyneb effaith y datblygiad fel y cafodd ei asesu.

**(04) Ar ddiwedd y cyfnod 25 blynedd, bydd y tyrbin yn cael ei dadgomisiynu a bydd yr holl strwythurau sydd uwchben y ddaear yn cael eu symud o'r safle. 12 mis cyn dadgomisiynu'r tyrbin, bydd cynllun ysgrifenedig ar gyfer adfer y safle ("y cynllun dadgomisiynu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun dadgomisiynu yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwneud i ffwrdd â'r tyrbin wynt a'i hoffer cysylltiedig ategol i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear. Bydd yr holl waith dadgomisiynu ac adfer yn cael eu cyflawni'n unol â'r cynllun dadgomisiynu fel y cafodd ei gymeradwyo ac yn unol â'r amserlen ynddo.**

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol wedi i'r datblygiad ddod i ben.

**(05) Os bydd unrhyw dyrbin gwynt a ganiateir yma yn methu cynhyrchu trydan ar gyfer ei gyflenwi i'r grid am gyfnod di-dor o 12 mis, yna bydd y tyrbin gwynt a'i offer cysylltiedig ategol yn cael eu tynnu i lawr i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear a'u symud o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer o fewn cyfnod o 6 mis o'r cyfnod 12 mis hwnnw yn unol â chynllun ("y cynllun symud ymaith") a fydd wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad. Bydd y datblygwr yn darparu gyflwyno gweithredol ysgrifenedig ar gyfer y tyrbin i'r awdurdod cynllunio wedi derbyn cais rhesymol ysgrifenedig am y wybodaeth honno.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

**(06) O fewn 6 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni a bennir ynddo, bydd cynllun lliniaru ysgrifenedig gan gynnwys amserlen ("y cynllun lliniaru) yn nodi manylion am y gwaith sy'n angenrheidiol i liniaru unrhyw effeithiau andwyol ar signalau teledu a radio domestig yn yr ardal a achosir gan y datblygiad yn cael ei gyflwyno i a'i gymeradwy'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun lliniaru yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymchwilio i a delio gydag unrhyw hawliad gan unrhyw berson am unrhyw golled neu ymyriad domestig yn eu cartref a bydd rhaid gwneud unrhyw waith lliniaru yn unol â'r cynllun lliniaru a gymeradwywyd.**

Rheswm: Gwarchod mwynderau'r ardal.

**(07) O fewn 12 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni ynddo; bydd cynllun ysgrifenedig i liniaru unrhyw achosion o fflachiadau cysgodion mewn unrhyw eiddo a effeithir gan gynnwys amserlen ("y cynllun lleddfu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu wedyn yn unol â'r "cynllun lleddfu".**

Rheswm: Gwarchod mwynderau trigolion yr eiddo cyfagos.

**(08) Bydd yr holl geblau ar y safle rhwng y tyrbin wynt a'r is-orsaf ar y safle yn cael eu gosod dan y ddaear.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd yr isod wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

- **Dyddiadau cychwyn a gorffen y gwaith adeiladu.**
- **Uchder eithaf unrhyw offer adeiladu pan fo wedi'i ymestyn.**
- **Lledred a hydred y tyrbin**

**Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei weithredu'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod awyrennau milwrol yn osgoi'r ardal ac yn osgoi perygl gwrthdrawiad.

**(10) Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion yn cadarnhau'r isod wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:**

**1) Dim ond person addas, cymwys fydd yn cael gosod y tyrbin a hynny'n unol a chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr ac arolwg safle a bydd cadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfio yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 14 diwrnod i gwblhau gosod y tyrbin.**

**2) Bydd y tyrbin gwynt yn cael i gynnal a'i gadw'n unol ag argymhellion y gwneuthurwr a gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am gadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfiad â gwasanaethu**

**o’r fath ar gais rhesymol.**

**3) Ni fydd lefel y sŵn a gynhyrchir gan y tyrbinau a ganiateir yma pan gaiff ei fesur 3.5m o ffasâd unrhyw annedd sydd wedi cael ei hadeiladu’n gyfreithlon neu y mae caniatâd cynllunio ar ei chyfer ar ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn yn uwch na 33dB LA90, 10 min neu 5dB(A) uwchlaw LA90 arferol, 10 min o lefelau sŵn cefndirol (gan gynnwys unrhyw gosb donyddol y cytunwyd arni’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol), gwynt ar gyflymder o 10 m/s ar uchder o 10m uwchlaw lefel y ddaear mewn lleoliad ger y tyrbin. Bydd yr holl offer a methodoleg ar gyfer asesu cydymffurfiaeth gyda’r amod hwn a lleoliadau’r holl fesuriadau sŵn a chyflymder y gwynt wedi cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio cyn cychwyn y gwaith datblygu.**

**4) Ni fydd y tyrbinau gwynt o naws donyddol.**

**Bydd y datblygiad o hyn allan yn cael ei weithredu a’i gadw’n unol â’r manylion a gymeradwywyd o dan y ddarpariaeth yn yr amod.**

Rheswm: Er bydd mwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

**(11) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith daear neu glirio’r safle) hyd oni fydd manyleb archeolegol wedi cael ei chyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a’i chytuno ganddynt. Bydd y gwaith datblygu a’r holl waith archeolegol yn cael ei wneud a’i gwblhau’n unol â’r manylion a gymeradwywyd oni fydd ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu fel arall ar bapur.**

Rheswm: Sicrhau rhaglen briodol ar gyfer mesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2012 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

**(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun tirlunio / sgrinio wedi ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu’r cynllun o fewn 1 mis i godi’r tyrbin oni bai iddo gael ei gytuno’n wahanol gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

**Gwybodaethau.**

Cynghorir yr ymgeisydd i geisio caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â lleoliad iard y safle, cynllun rheoli traffig, cyfleusterau golchi olwynion cerbydau (os yn briodol), oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu.

**7.5** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

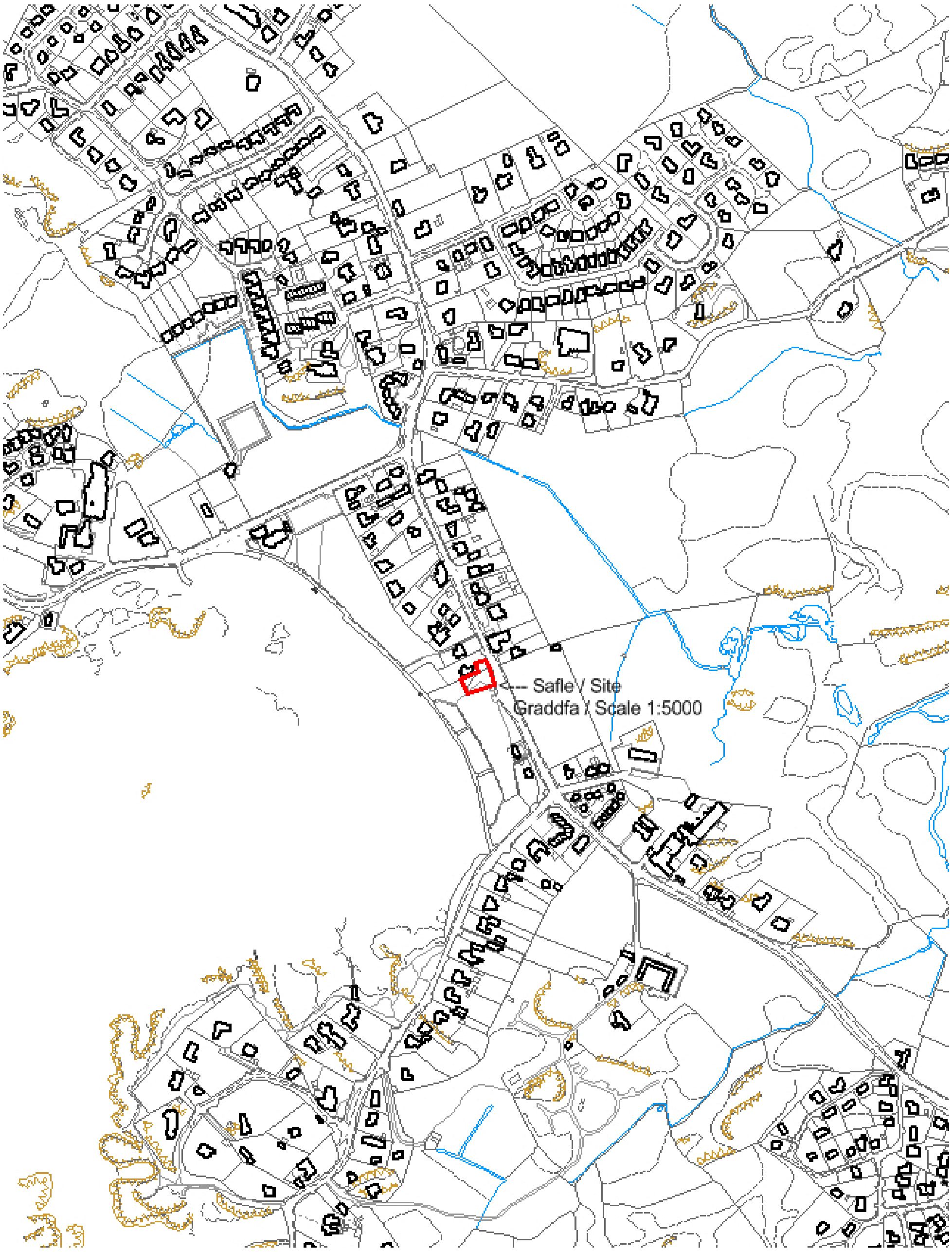
Rhif y Cais: 46C38S/ECON Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Phil Brown**

**Cais llawn ar gyfer codi bwyty ar dir ger / Full application for the erection of a restaurant on land adjacent to**

**Sea Shanty House,Lôn St. Ffraid,Trearddur Bay**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Mae rhan o safle'r cais wedi'i lleoli ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Cafodd y cais ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes).

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Mai penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Mai.

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

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sydd ar Lôn St Ffraid yn Nhrearddur. Mae'r cais yn ymwneud â chodi caffi / bwyty gyda decin allanol yn wynebu'r maes parcio cyfredol. Bydd rhan o wyneb allanol yr adeilad wedi ei rendro a bydd rhan ohono wedi'i orchuddio â phren. Bydd y maes parcio cyhoeddus ar gael i'w ddefnyddio o hyd ac ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y cyfleusterau hynny. Mae'r datblygiad wedi'i leoli'n rhannol ar y twyni tywod.

Mae'r cais wedi'i gefnogi gydag adroddiad ecolegol.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Yr effeithiau ar fwynderau gweledol a thrigiannol a materion sy'n ymwneud â'r briffordd, ecoleg, archeoleg a'r perygl o lifogydd.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi B1: Datblygiadau sy'n Creu Swyddi
Polisi CH1: Adloniant a Datblygiadau i Dwristiaid
Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D9: Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29: Safon y Dyluniad
Polisi D31: Llefydd agored
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 5: Dyluniad
Polisi 16: Cyfleusterau Adloniant a Chymunedol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 28: Llif Llanwol a Llifogydd o Afonydd
Polisi 34: Cadwraeth Natur
Polisi 41: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42: Dyluniad

**Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**
Polisi GP1: Polisi Cyffredinol
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi TO1: Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Cyfredol
Polisi EN1; Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi SG2: Datblygiad a Llifogydd

**Canllawiau Cynllunio Atodol**
Canllawiau Dylunio

**Polisi Cenedlaethol neu Leol Perthnsaol**
Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad)
NCT 5: Cadwraeth Natur
NCT 12: Dyluniad
TAN 13: Twristiaeth
TAN 15: Perygl o Lifogydd

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol – Y Cyng Trefor Lloyd Hughes**: Gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad oherwydd y perygl o lifogydd a phroblemau perchennog y tir.

**Aelod Lleol – Y Cyng Dafydd Rhys Thomas** – Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol – Y Cyng J M Evans**: Dim ymateb hyd yma

**Cyngor Cymuned**: yn gwrthwynebu oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr i ganol y pentref, bydd yn gorlwytho'r isadeiledd ac mae'n anghymesur â'r amgylchedd adeiledig presennol; mae'r ardal hefyd yn dioddef llifogydd yn rheolaidd. Yn ychwanegol at hyn, mae'r Cyngor Cymuned yn codi materion nad ydynt yn rhai cynllunio mewn perthynas â chyfamodau, gohebiaeth gyda'r Pennaeth Gwasanaeth (Eiddo) ac ymgynghori.

**Adain Briffyrdd**: Sylwadau ynghylch materion cyfreithiol/perchenogaeth. Cytuno i'r cynllun mewn egwyddor ond yn cynghori y dylai'r datblygiad fod yn uwch na'r bwnd llifogydd/ramp mynediad i'r maes parcio. Mae'r manylion hynny bellach wedi cael eu cyflwyno.

**Adain Ddraenio**: Manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

**Dŵr Cymru** – Amodau safonol

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Yr un modd ag Asiantaeth yr Amgylchedd, wedi cadarnhau ei fod yn fodlon bod lefel orffenedig y llawr yn uwch na'r trothwy llifogydd gyda lwfans addas ar gyfer newid hinsawdd mewn perthynas â'r perygl o lifogydd. Mae'r twyni tywod naturiol i'r gorllewin o'r adeilad arfaethedig yn gwarchod yr ardal yn gyffredinol rhag llifogydd llanwol ac o'r herwydd, ni ddylid gwneud unrhyw waith cloddio yn y twyni y tu draw i 3m o ymyl yr adeilad arfaethedig heb gael caniatâd ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Gan fod Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi cadarnhau fod y datblygiad 170m i ffwrdd o'r AHNE ddynodedig, ystyrir na fyddai'n cael unrhyw effeithiau arwyddocaol. Dylid ystyried unrhyw

ddiddordebau o ran bioamrywiaeth yn lleol.

Gofynnodd Cyfoeth Naturiol Cymru am asesiad llifogydd ar gyfer y cynnig ac, o ganlyniad i hynny, i godi lefel y llawr gorffenedig i o leiaf 4.6m AOD. Cafwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant yn dangos lefelau llawr gorffenedig o 4.65m AOD.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** – Gofynnwyd am fanylion ychwanegol ynglŷn â'r dull adeiladu.

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** – mae'n debygol y bydd madfallod ar y safle a dylid cymryd mesurau rhesymol i'w hosgoi. Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio i ddarparu cynefin trawsleoli yn y twyni i'r gorllewin o'r safle.

**Ymateb Cyhoeddus i'r Ymgynghoriad:** Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 29 o lythyrau o wrthwynebiad a 36 o lythyrau'n cefnogi'r cais wedi dod i law. Roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Cystadleuaeth:
Mae cyfamod yn bodoli i warchod y tir fel llecyn agored cyhoeddus ac o'r herwydd, ni fedr y Cyngor werthu'r tir i unigolyn ar gyfer menter fasnachol;
Nid yw maint a graddfa'r datblygiad yn gweddu i'r ardal;
Colli lle parcio;
Creu ac ychwanegu at dagfeydd traffig;
Mae'r safle'n rhan o safle cysegredig a hanesyddol;
Sawl cyfleuster o'r fath ar gael eisoes;
Dim angen am academi hyfforddi arall;
Risg o lifogydd wedi cynyddu ar ôl y stormydd yn ddiweddar
Nid yw materion sy'n ymwneud â chystadleuaeth a chyfamodau cyfreithiol yn faterion sydd o bwys arwyddocaol yn y broses gynllunio.

Mae'r llythyrau sy'n cefnogi'r cais yn nodi:

Croesewir y mewnfuddsoddiad
Bydd y cais yn creu swyddi
Er bod sefydliadau eraill ar gael yn lleol, nid ydynt o angenrheidrwydd yn cwrdd â'r holl ofynion
Bydd y cynnig yn ychwanegu at fwynderau lleol

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

46C38 – Dymchwel y caffi presennol a chodi tŷ tafarn a bwyty newydd ynghyd â llety ar wahân ar gyfer y perchenogion yn Sea Shanty, Trearddur. GWRTHODWYD 15/05/1985

46C38A – Dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty a chaffi newydd ynghyd â byngalo ar gyfer y perchenogion ar dir yn Sea Shanty, Trearddur
CYMERADWYWYD 14/10/1985

46C38B – Dymchwel yr adeilad presennol a chodi bwyty/caiff gyda llety i'r perchenogion ar dir yn Sea Shanty, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL 18/02/1988

46C38C – Cynlluniau manwl ar gyfer dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty/caffi gyda llety i'r perchenogion yn The Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 01/08/1988

46C38D – Cadw'r maes parcio fel y cafodd ei adeiladu sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd dan gyfeirnod 46/C/38C yn Sea Shanty, Trearddur.  CYMERADWYWYD 21/04/1998

46C38E – Codi estyniad i ail-leoli'r gegin yng Nghaffi'r Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 13/01/1999

46C38H – Newid defnydd llawr gwaelod y caiff presennol yn annedd yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 26/02/2002

46C38J – Cais amlinellol i ddymchwel y caffi presennol ynghyd ag adeiladu dwy annedd ac adeiladu mynedfa newydd yn Sea Shanty, Trearddur.  CYMERADWYWYD 30/01/2003

46C38Q – Codi caffi unllawr gydag annedd deulawr ynghlwm yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 19/08/2010.

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad:** Mae'r safle mewn man canolog yn Nhrearddur ac ar ymyl y ffin ddatblygu yn y Cynllun Lleol (mae rhan o'r cynnig o fewn cwrtil yr eiddo cyfagos ac o fewn y ffin ddatblygu). Mae Polisi 14 y Cynllun Lleol yn cefnogi datblygu cyfleusterau adloniant a chymunedol ar safleoedd dynodedig ac ar safleoedd eraill lle maent:

Yn ychwanegu at ansawdd ac amrediad y cyfleusterau sydd ar gael i drigolion ac ymwelwyr;
Yn tynnu'r pwysau oddi ar ardaloedd sy'n fwy sensitif o safbwynt amgylcheddol;
Yn cynyddu mynediad cyhoeddus i lecynnau agored sydd â gwerth adloniadol.

Dan y Cynllun Lleol, mae'r maes parcio a ffrynt y traeth yn cael eu dynodi fel llecyn agored neu ardal amwynder y dylid ei gwarchod dan Bolisi 16 a ddywed:

Bydd cynigion datblygu a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored cyhoeddus neu breifat yn cael eu gwrthod lle mae gan y llecyn agored werth arwyddocaol o safbwynt adloniant, amwynder neu fywyd gwyllt.

Ni chafodd y dynodiad llecyn agored / ardal amwynder ei drosglwyddo i'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae safle'r maes parcio wedi'i gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ynddo.

Mae'r cais yn un am fwyty / caffi masnachol ynghyd ag academi goginio'n cynnig cyrsiau mewn arlwyo sylfaenol a sgiliau lletygarwch a rheoli cysylltiedig.

Mae'r cais yn unol â'r polisi adloniant a chyfleusterau cymunedol oherwydd mae'n darparu amwynder ychwanegol yn y pentref a fydd yn ychwanegu at y cyfleusterau sydd ar gael i drigolion lleol a thwristiaid fel ei gilydd oherwydd mae mewn lleoliad canolog, mae'n hwylus ac mewn lleoliad cyfleus yn agos at y promenâd a mwynderau lleol eraill.

Gall defnyddwyr y safle sy'n cyrraedd mewn ceir ddefnyddio'r maes parcio talu ac arddangos cyfagos neu lecynnau parcio eraill yn y pentref.  Mae'r safle mewn cornel yn y maes parcio.

**Effaith o safbwynt y Briffordd**: Mynegwyd pryderon fod traffig yn drwm yn Nhrearddur yn arbennig yn ystod y tymor ymwelwyr prysur.  Codwyd pryderon ynghylch datblygu'r maes parcio oherwydd bydd y cynnig yn ychwanegu at nifer yr ymwelwyr ond yn lleihau'r llefydd parcio sydd ar gael ar eu cyfer.  Bydd y datblygiad yn cael ei leoli ar y twyni yng nghornel y maes parcio ac ar ran o gwrtil yr annedd gyfagos ac nid ystyrir y bydd llefydd parcio'n cael eu colli.  Gall defnyddwyr y safle sy'n

cyrraedd mewn ceir ddefnyddio'r maes parcio talu ac arddangos cyfagos neu lecynnau parcio eraill yn y pentref. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad.

**Yr Effaith ar y Dirwedd a Mwynderau**: Mynegir pryderon ran rai bod y cynnig yn rhy fawr ac nad yw'n gweddu â chymeriad y pentref. Mae eraill wedi sydd wedi cysylltu yn croesawu'r cyfleuster. Lleolir y safle rhyw 170m o ymyl yr Ardal a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ystyried cyd-destun yr adeiladau cyfredol a'r datblygiad y cafwyd caniatâd ar ei gyfer. Mae'r cynnig yn cynnwys gorchudd pren a rendr gwyn lle mae hynny'n briodol ar gyfer yr ymyl arfordirol. Bydd y deunydd toi o ddur rhychiog wedi ei beintio'n las â thema arfordirol ac yn anaddas o safbwynt yr ardal leol ar gyfer unrhyw beth ac eithrio'r math yma o ddatblygiad cwbl fasnachol.

**Effeithiau Ecolegol**: Mynegwyd pryderon bod rhan o'r safle ar y twyni tywod ac y gall madfallod fod ar y safle ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith arnynt. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn cornel o'r maes parcio ar dir y gwnaed gwaith arno eisoes. Mae twyni y tu cefn i'r promenâd ac ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith arnynt. Mae'r cais wedi cael ei addasu i gynnwys y twyni i'r gorllewin a chyflwynwyd strategaeth fel y gellir dal a symud unrhyw fadfallod y deuir ar eu traws yn ystod y gwaith adeiladu a hynny'n unol â methodoleg safonol y cytunir arni mewn perthynas â'r cynefin yn y twyni sydd gerllaw.

**Archeoleg**: Mae'r ardal wedi bod yn ffocws gweithgareddau crefyddol a chladdu am ganrifoedd lawer. Oherwydd y cyswllt hirsefydlog hwn, cafodd rhan o'r twyni sydd yn ymyl y safle ac sy'n wynebu'r promenâd ei dewis fel y lleoliad ar gyfer Croes Mileniwm y pentref. Bu Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn gwneud gwaith cloddio helaeth ar safle Towyn Capel a deallir nad oes fawr o'r safle ar ôl er y gallai'r safle cyfagos ddatgelu gwybodaeth gysylltiedig petai gwaith cloddi'n cael ei wneud yno. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gofyn am fanylion am sylfeini'r adeilad fel y gall gwblhau ei asesiad ynghylch a oes angen monitro'r safle. Amharwyd ar y twyni eu hunain dros amser ac nid ystyrir eu bod yn adnodd sylweddol.

**Y Risg o Lifogydd**: Mae'r safle o fewn parth C2 fel y'i diffiniwyd yn Nodyn Cyngor Technegol 15. Yn y NCT, cynghorir yn erbyn lleoli datblygiad bregus megis unedau preswyl neu wyliau mewn ardaloedd o'r fath. Dywed NCT 15:

All other new development should only be
permitted within zones C1 and C2 if determined by the planning authority to be justified in that location. Development, including transport infrastructure, will
only be justified if it can be demonstrated that:-

i. Its location in zone C is necessary to assist, or be part of, a local authority regeneration initiative or a local authority strategy required to sustain an
existing settlement1; **or**,
ii Its location in zone C is necessary to contribute to key employment objectives supported by the local authority, and other key partners, to sustain an existing settlement or region;
**and,**
iii It concurs with the aims of PPW and meets the definition of previously developed land (PPW fig 2.1); and,
iv The potential consequences of a flooding event for the particular type of development have been considered, and in terms of the criteria contained in sections 5 and 7 and appendix 1 found to be acceptable.

Caiff y datblygiad ei gyfiawnhau fel un sy'n rhan o strategaeth ddatblygu'r Awdurdod (mae'r tir wedi cael ei gynnwys yn y ffin ddatblygu yn y CDU a Stopiwyd) a bydd yn creu swyddi; mae'n rhan o'r

maes parcio a chwrtil yr annedd gyfagos ac mae'n dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu; roedd Asiantaeth yr Amgylchedd fel yr oedd bryd hynny'n fodlon gyda'r perygl o lifogydd a oedd yn gysylltiedig â'r datblygiad.

**7. Casgliad**

Bydd y cynnig yn ychwanegu at yr amrediad o fwynderau sydd ar gael yn lleol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd ac ystyrir y gellir lliniaru unrhyw effeithiau ecolegol ac archeolegol drwy fynnu ar amodau. Mae'r risg o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol. Gofynnodd Cyfoeth Naturiol Cymru am asesiad o ganlyniadau llifogydd ac, ar ôl ystyried cynnwys yr asesiad, gofynnodd i lefel y llawr gorffenedig fod yn uwch. Mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law i roi sylw i'r cais hwnnw.

**8. Argymhelliad**

**Caniatau'r** cais gyda'r amodau a nodir uchod::

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

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

**(02) Ni fydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod hyd oni fydd cynllun goleuo wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

**(03) Bydd y safle'n cael ei ddatblygu'n unol â Chynllun Osgoi Rhesymol Clwydian Ecology ar gyfer Ymlusgiaid dyddiedig 21 Mawrth 2014 a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C38S/ECON oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

**(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd samplau o'r deunydd gorffen allanol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

This page is intentionally left blank

**10.1** **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

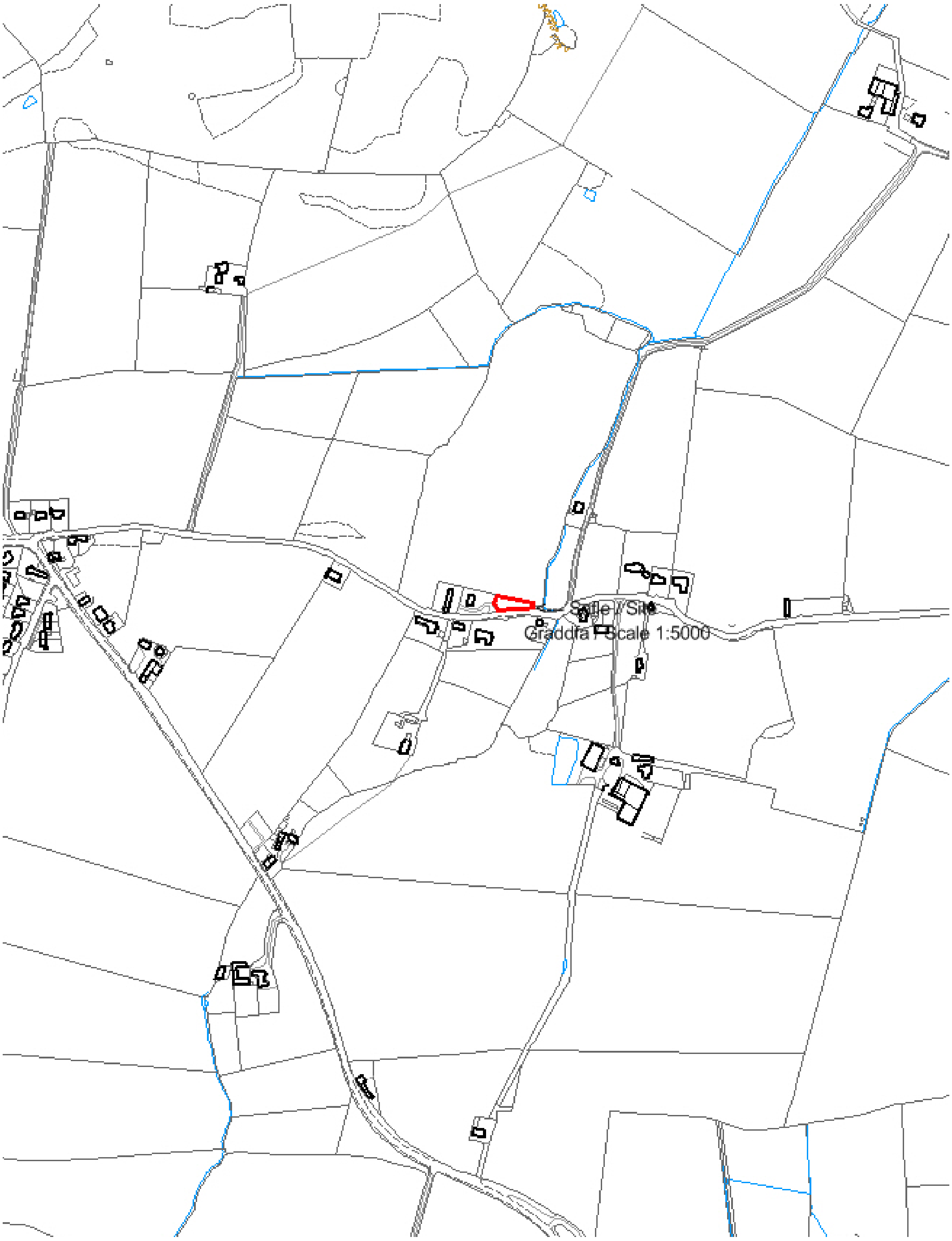
Rhif y Cais: 25C163C Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Hulme**

**Cais amlinellol gyda rhai materion wedi ei gadw'n ol i godi un annedd ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of one dwelling on land near**

**Tyddyn Waen Barn, Bachau**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor fel cais sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd ond y gellir ei gefnogi dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

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

Mae safle'r cais yn llain o dir ger Ysguboriau Tyddyn Waen yn nhreflan fechan Bachau ger Llannerch-y-medd.

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

**3. Brif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
1 – Polisi Cyffredinol
48 – Meini Prawf Codi Tai
53 – Tai yn y Cefn Gwlad

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
A6 – Tai Newydd yn y Cefn Gwlad
D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**
GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

**Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror, 2014**

**NCT 12: Dyluniad**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyng J Griffith –** Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyng K P Hughes -** Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyng Ll M Huws -** Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Dŵr Cymru –** Sylwadau

**Priffyrdd -** Argymell caniatâd amodol

**Draenio** – Sylwadau

**Cyngor Cymuned -** Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

25C163 - Newid defnydd yr adeilad allannol presennol i greu uned preswyl. Caniatâd 17/12/2004

25C163A - Codi ffens 1m o uchder ar hyd y fynedfa. Caniatâd 15/11/2005

25C163B - Codi sied. Caniatâd 20/12/2007

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad**
Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe'i nodir fel Treflan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ar 1 Rhagfyr 2005, pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau trosiannol a nodwyd yn Rheoliadau CDLl Cymru ac 'i roi'r gorau i weithio' ar y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) ar gyfer Ynys Môn. Bydd y fersiwn a roddwyd ar adnau yn 2001, ac a ddiwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd, yn ystyriaeth o bwys wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

Yn wyneb darpariaethau Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004, rhaid i'r modd y penderfynir ar geisiadau cynllunio gydymffurfio gyda darpariaethau'r cynllun datblygu oni bai y bydd materion o bwys yn nodi fel arall.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth o bwys oherwydd y gwaith mawr a wnaed o ran y broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol ac oherwydd iddo gael ei sgriwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwyr yn 2004.

Derbynnir felly'r egwyddor o ddatblygu gan fod y cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae'n ystyriaeth arwyddocaol y rhoddir cryn bwysau arno.

Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio gydag egwyddorion paragraff 9.3.2 6ed Argraffiad Polisi Cynllunio Cymru sy'n dweud y gall mewnlenwi'n sensitif fylchau bychan o fewn grwpiau bychan o dai, neu estyniadau bychan i grwpiau o dai fod yn dderbyniol.

**Effaith ar yr Ardal o'i Gwmpas**
Lleolir y cynnig mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig yn unol â darpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu edrychiad yr ardal dirwedd arbennig.

O ran y dirwedd, ystyrir bod y cynnig yn fewnlenwi derbyniol nad yw'n effeithio'n andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mae'r cynnig yn dderbyniol yn gyffredinol o ran y diwedd ac mae'n integreiddio'n dda i'r ardal sydd union o'i gwmpas.

**Priffyrdd a Draenio**
Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ac argymhellwyd nifer o amodau.

Mae'r asiant wedi diwygio'r cynllun bloc yn dilyn trafodaeth gyda'r Adain Ddraenio ac ar adeg ysgrifennu'r

adroddiad, nid oedd yr Adain Ddraenio wedi ymateb.

**7. Casgliad**

Er bod y cynnig yn groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'n dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

**8. Argymhelliad**

**Caniatáu**

**(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 cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â 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 rhoddir 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.

**(03) 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.

**(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(05) Ni chychwynnir ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar ochr ddwyreiniol y fynedfa rhwng pwynt a fydd 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa wedi ei fesur o ymyl y gerbydlon a phwynt 50.0 metr ar hyd ymyl y gerbydlon wedi ei fesur o groestoriad llinell ganol y fynedfa. Bydd yr ardal o fewn y lleiniau'n cael ei chadw'n glir o unrhyw rwystr a fydd yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel sianel agosaf y gerbydlon.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(06) Ni chychwynnir gwaith ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar ochr orllewinol y fynedfa rhwng pwynt a fydd 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa wedi ei fesur o ymyl y gerbydlon a phwynt 80.0 metr ar hyd ymyl y gerbydlon wedi ei fesur o groestoriad llinell ganol y fynedfa. Bydd yr ardal o fewn y lleiniau'n cael ei chadw'n glir o unrhyw rwystr a fydd yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel sianel agosaf y gerbydlon.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda graddiant a fydd ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(08) 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 1 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 2 metr i'r cyfryw wal.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(09) 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 dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(11) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswylio yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(12) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifffordd 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.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(13) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(14) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(15) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Côd Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a

ragwelir i'r dyfodol.

**Er gwybodaeth**

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai’r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i’r Cyfarwyddwr Corfforaethol Datblygu Cynaliadwy yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu’r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

**9. Polisïau Eraill**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
31 – Tirwedd
42 – Dylunio

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
D3 – Ardalioedd Cadwraeth Tirwedd
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Dylunio
D32 – Tirwedd

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd**
GP2 – Dylunio
TR10 – Safonnau Parcio
EN1 – Cymeriad Tirwedd

**10.2** **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

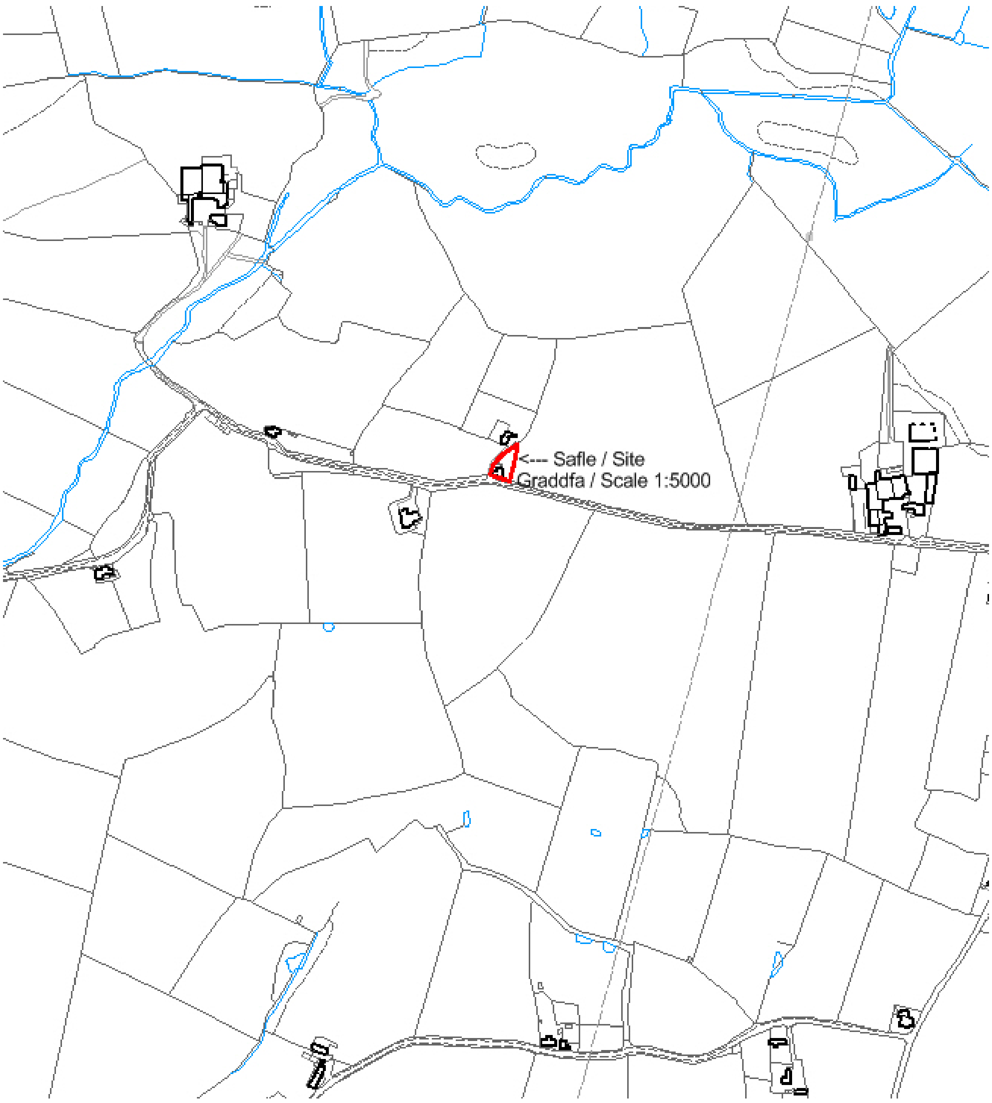
Rhif y Cais: 27C102 Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Christopher Winbolt**

**Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol sydd wedi'w ddifrodi â tân a chodi annedd yn ei le yn / Full application for the demolition of the fire damaged dwelling together with the erection of a replacement dwelling at**

**Penrhos, Llanfachraeth**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cynnig yn un i godi eiddo yn lle un a ddifrodwyd yn ddifrifol mewn tân gyda hynny'n codi materion polisi.

O'r herwydd, mae'r cais yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn gyda'r swyddogion yn tueddu i gymeradwyo.

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

Lleolir y safle ym mhlwyf Llanfachraeth ar hyd y ffordd sy'n arwain o'r A5025 i gyfeiriad Llanddeusant.

Mae'r cynnig yn un i ddymchwel yr annedd a ddifrodwyd ynghyd â chodi annedd yn ei lle yn Penrhos, Llanfachraeth.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol i'w hystyried yw a fydd amgylchiadau eithriadol yr achos yn cyfiawnhau ei gymeradwyo yn wyneb y ffaith bod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisïau tai ac effaith hynny ar fwynderau eiddo cyfagos.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad
Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi A6 – Anheddau yny Cefn Gwlad
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Safonau Dylunio

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored
Polisi HP9 – Codi Tai Newydd Gwledig yn lle Hen Rhai

**Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014**
**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cynghorydd John Griffith** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cynghorydd Kenneth Hughes** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cynghorydd Llinos Huws** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Cymdeithas** – Dim gwrthwynebiad.

**Dŵr Cymru** – Sylwadau

**Priffyrdd** - Argymell caniatáu'n amodol.

**Draenio** - Sylwadau

**Ymgynghori Cyhoeddus** - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle, ysgrifennwyd at ddeiliaid cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 15 Mai 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Amgylchiadau'r achos** - Mae'r cynnig yn un i ddymchwel eiddo a ddifrodwyd mewn tân ynghyd â chodi eiddo yn ei le. Difrodwyd yr eiddo gan dân difrifol ym mis Ionawr 2014. Cafodd storm hefyd effaith ar yr eiddo gyda mellten yn ei tharo ac yn achosi tân difrifol a arweiniodd at golli'r llety yn y groglofft a'r to. Bydd yr adeilad newydd yr fath â'r hen un o ran edrychiad. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn unrhyw anheddiad a nodir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Dywed Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar gyfer anheddau newydd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle mae modd bodloni'r holl feini prawf a restrir. Fodd bynnag, oherwydd bod eiddo ar y safle'n barod, ystyrir bod yr amgylchiadau'n rhai eithriadol er gwaethaf y ffaith iddo gael ei ddifrodi mewn tân ym mis Ionawr 2014 ac na fyddai'n addas i neb fyw ynddo ac y gellir cyfiawnhau ei gymeradwyo.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos** - Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Mae'r cynnig yn un i godi annedd yn lle'r hen un a fydd yn yr un fath â'rr annedd a ddifrodwyd yn y tân. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys yn Nodyn Canllaw 8: Agosrwydd Datblygiad yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.

**7. Casgliad**

Er bod y cais yn tynnu'n groes i bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, ystyrir bod amgylchiadau

eithriadol yn yr achos hwn sy’n golygu y gellid ei gymeradwyo.

**8. Argymhelliad**

**Caniatáu**

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

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

**(02) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(03) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(04) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Côd Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(05) 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 1 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 (ac eithrio'r annedd a ganiateir yma) o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i’r Brifforddd 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 annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu’n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(07) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a**

**gyflwynwyd ar y 09/04/2014 ac 14/05/2014 o dan gais cynllunio rhif 27C102.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

This page is intentionally left blank

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

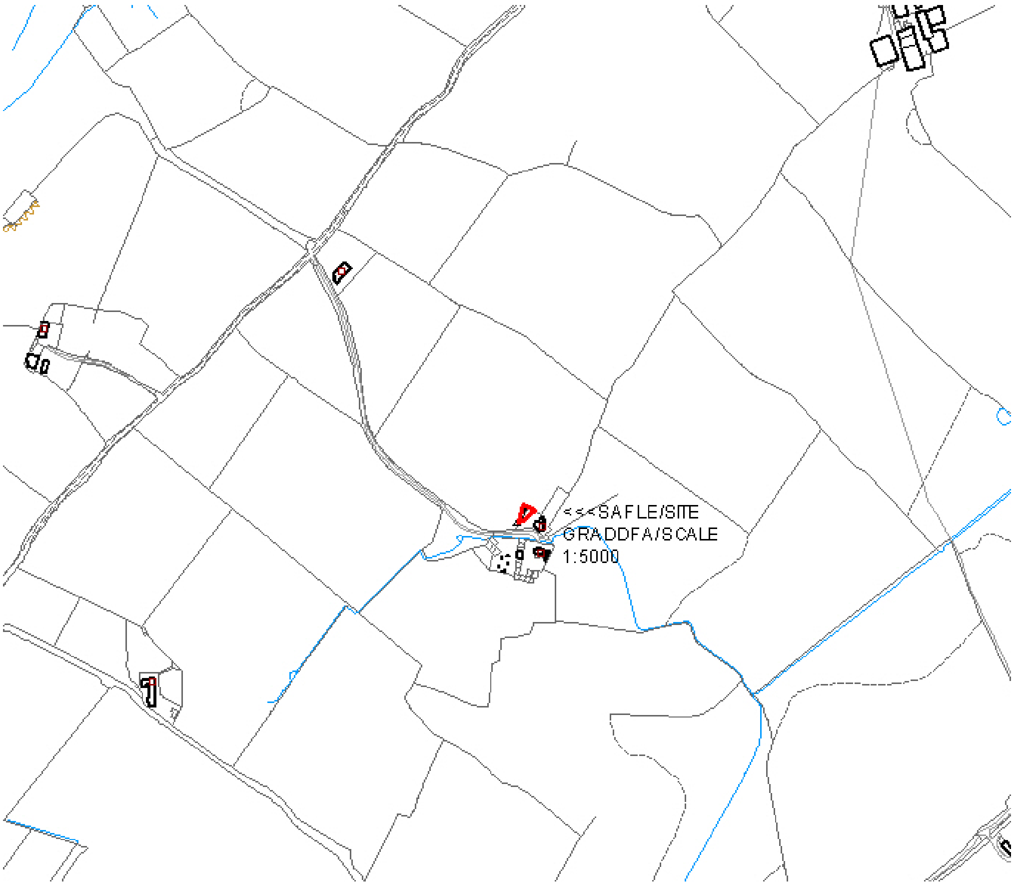
Rhif y Cais: 23C266A Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Edward Henderson**

**Cais llawn ar gyfer codi sied a ty gwydr ynghyd a creu estyniad i'r cwrtil preswyl yn / Full application for the erection of a shed and lean-to greenhouse together with the creation of an extension to residential curtilage at**

**Gwenfro Uchaf,Talwrn**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/14**

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

**Argymhelliad: Caniatau**

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

Mae’r swyddog yn swyddog perthnasol fel y diffinnir yng Nghyfansoddiad y Cyngor.

Mae'r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

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

Mae’r safle gyferbyn â’r eiddo o’r enw Gwenfro Uchaf a thir glas ydyw sydd heb ei ddatblygu.

Bwriedir estyn cwrtil Gwenfro Uchaf gan oddeutu $250m^2$ i ganiatau ar gyfer codi sied/ty gwydr domestig gydag arwynebedd llawr o $110m^2$ ac a fyddai 4.2m o uchder ar y mwyaf i frig y to crwm.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Ydi’r adeilad yn dderbyniol o ran mwynderau**?**

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi D3 Tirlun
Polisi D4 Safle a Dyluniad

**Cynllun Lleol Ynys Mon**
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 31 Tirlun

**Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon (Stopiwyd)**
Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EN1 Tirlun

**Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 6) (Chwefror 2014)**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelodau Lleol:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

**Priffyrdd:** Dim argymhelliad

**Dwr Cymru:** Dim sylwadau

**Draenio:** Sylwadau

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

23C266: Addasu ac ehangu ynghyd ag ehangu'r cwrtil a chodi sied a 'polytunnel' yn Gwenfro Uchaf, Talwrn. Caniatau – 10/01/08

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Rhoddwyd caniatâd eisoes ar gyfer twnnel polythen a sied a byddai'r adeilad sy'n destun y cais hwn yn cael ei godi yn lle'r rheini. O gofio lleoliad y safle a maint a math yr adeilad y bwriedir ei godi, nid ystyrir y bydd niwed i'r dirwedd nac i fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

Gellir cynnwys amod gyda'r caniatâd yn rhwystro adeiladu'r sied a'r twnnel polythen a ganiatawyd eisoes er mwyn sicrhau nad oes gormodedd o adeiladau yn y lleoliad hwn.

**7. Casgliad**

Ystyrir bod y sied a'r tŷ gwydr arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

**8. Argymhelliad**

**Caniatau**

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

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

**(02) Mae gweithredu'r caniatâd hwn yn golygu na chaniateir datblygu'r sied a'r twnnel polythen a ganiatawyd eisoes dan ganiatâd cynllunio 23C266.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

This page is intentionally left blank

**12.1** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

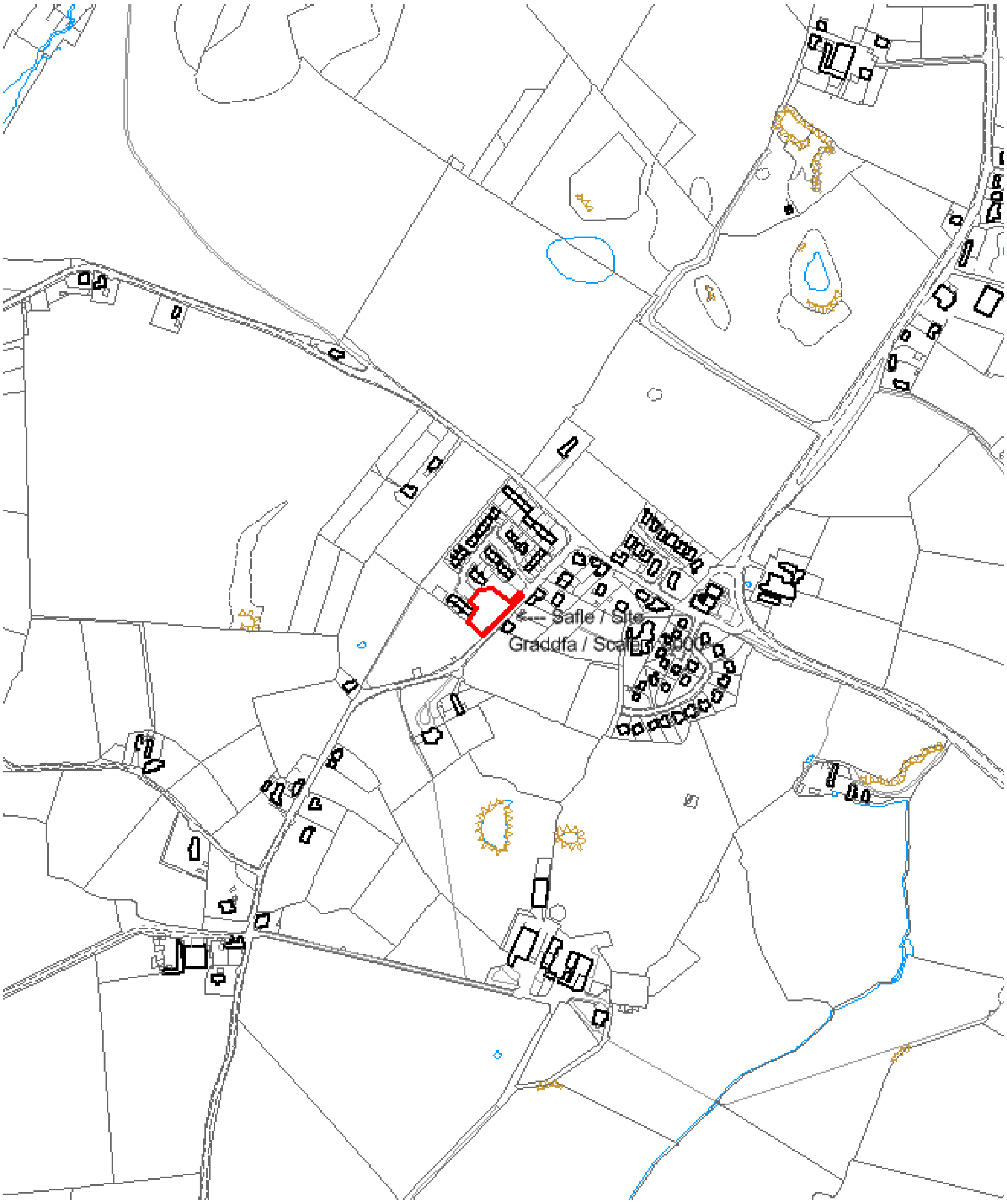
Rhif y Cais: 29LPA996/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service - Environment and Technical**

**Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd newydd ar dir yn / Outline application for the erection of 5 dwellings on land at**

**Maes Maethlu, Llanfaethlu**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y Cyngor

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

Cais amlinellol yw hwn gyda'r maint a'r fynedfa wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd ar dir gwag sy'n ffurfio rhan o'r stad dai yn Maes Maethlu, Llanfaethlu.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Cydymffurfio â pholisïau safle eithriedig ag effeithiau ar y dirwedd

**3. Prif Bolisiau**

**Cynllun Lleol Ynys Mon**
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – AHNE
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 50 – Pentre Rhestredig

**Cynllun Fframweaith Gwynedd**
Polisi A2 – Tir i Dai
Polisi A3 –
Polisi A9 – Tai Fforddiadwy
Polisi D1 – AHNE

**Cynllun Datblygu Unedol a stopiowyd**
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – ABNE
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)**

**NCT 2 – Tai Fforddiadwy**

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer A,gylchedd Adeiledig, Gweldig a Threfol.

CCA – Tai Fforddiadwy

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelodau Lleol** – dim ateb i'r ymgynghori

**Cyngor Cymuned** – dim ateb i'r ymgynghori

**Priffyrdd** – yn awgrymu amodau

**Draenio** – y manylion yn foddhaol mewn egwyddor

**Tai** – galw am dai fforddiadwy yn yr ardal a'r cais yn cyfrannu tuag at gyflawni'r angen.

**Dŵr Cymru Welsh Water** – dim ateb i'r ymgynghori

**Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd**

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

*Dim*

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Yr Egwyddor o Ddatblygu:** Mae Llanfaethlu yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol sydd fel arfer yn caniatáu datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Mae Llanfaethlu yn bentref o dan y CDU a stopiwyd sy'n caniatáu datblygu preswyl heb gyfyngiad ar y nifer o blotiau. Mae'r cynnig yn ymwneud a darn o wair gwag yn ffryntio lôn fechan ac yn ffurfio parsel o dir heb ei ddatblygu ar stad dai Maes Maethlu. Mae'r egwyddor o godi 5 annedd ar y safle yn dderbyniol.

Mae'r ymgynghorwyr technegol yn fodlon gyda'r cynigion. Mae'r safle wedi ei godi ychydig yn uwch na'r lôn fach ond bydd yn ffurfio datblygiad ffryntio i adlewyrchu'r patrymau stryd presennol. Mae ffin y ffordd yn cael ei ddiffinio gan wal gerrig ac ystyrir ei bod o fudd i fwynderau lleol i gadw'r nodwedd hon. Ceir mynedfa i'r plotiau drwy'r stad dai bresennol a bydd llefydd parcio yn cael eu darparu. Mae llwybr cerdded anffurfiol yn croesi cornel o'r safle a gyferbyn fe geir cae chwarae cymunedol. Gofynnwyd i'r ymgeisydd egluro pa fesurau a fwriedir i gadw'r cyswllt hwn i sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r defnyddwyr presennol .

Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gwahanu'n dda oddi wrth y tai presennol ac yn adlewyrchu gosodiad a phatrwm y stad bresennol. Nid ydym yn rhagweld y bydd unrhyw lefelau annerbyniol o edrych trosodd na cholli preifatrwydd o ganlyniad i'r cynnig. Bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr AHNE, ac yn gwneud defnydd o ddarn o dir sy'n cael ei danddefnyddio ac sy'n ffryntio'r briffordd ar stad dai bresennol. Mae'r datblygiad yn bwriadu cyflenwi 2 annedd fel unedau tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol.

**7. Casgliad**

Mae'r cynllun yn cynnig datblygiad tai ar barsel o dir sy'n cael ei danddefnyddio ac sy'n wag ac sy'n ffryntio'r briffordd ac yn ffurfio rhan o stad dai. Bydd y cynnig yn adlewyrchu'r datblygu sydd yno ar hyn o bryd a bydd yn cyfrannu tuag at anghenion tai fforddiadwy. Bydd y datblygiad yn cael effaith

niwtral ar yr AHNE.

**8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

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

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

**(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: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

**(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:- i) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu ii) 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: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

**(04) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar waliau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwyir i weithredu'r datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

**(05) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (01) uchod gynnwys manylion am y lefelau slab arfaethedig i'r adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Rhaid adeiladu'r adeilad(au) gyda slabiau ar lefelau fydd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

**(06) Rhaid i'r wal derfyn o gerrig sydd wedi ei lleoli rhwng y safle a'r brifford sirol gael ei chadw ac ni chaniateir codi dim byd fydd yn uwch na 1m o fewn 2m i'r wal hono.**

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac i ddarparu gweledtedd boddhaol i ddefnyddwyr y safle.

**(07) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:**

**(a) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloriau'r garej.**

**(b) Y lleoliad a'r math o ddodrefn goleuo stryd.**

Rheswm:  Er mwyn sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

**(08) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cyflwyno cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a rhaid ei gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny yn unig.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(10) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bo manylion am le croesi rhwng y safle a'r cae chwarae gyferbyn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd.  Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau hyd nes y bo'r lle croesi wedi ei gwblhau yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo a'i fod ar gael i'w ddefnyddio.**

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch cerddwyr.

**(11) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy:  Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).  Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(12) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(13) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(14) Ni chaniateir dechrau’r datblygiad hyd nes y bo manylion am y trefniadau i ddarparu 30% o’r anheddau ar y safle fel tai fforddiadwy wedi eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid darparu’r tai fforddiadwy yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo. Rhaid i fanylion o’r fath gynnwys:**

**iv) Y math o ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd i’w wneud a’u lleoliad ar y safle;**

**v) Amseriad adeiladu’r tai fforddiadwy;**

**vi) Y trefniant i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i ddeiliaid cychwynnol a dilynol y tai fforddiadwy; a**

**vii) Y meini prawf deiliadaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd deiliaid tebygol ac olynol y tai fforddiadwy, a'r dulliau y byddir yn gorfodi meini prawf deiliadaeth o’r fath.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol mewn cydymffurfiaeth â pholisïau cyfredol.

## 12.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

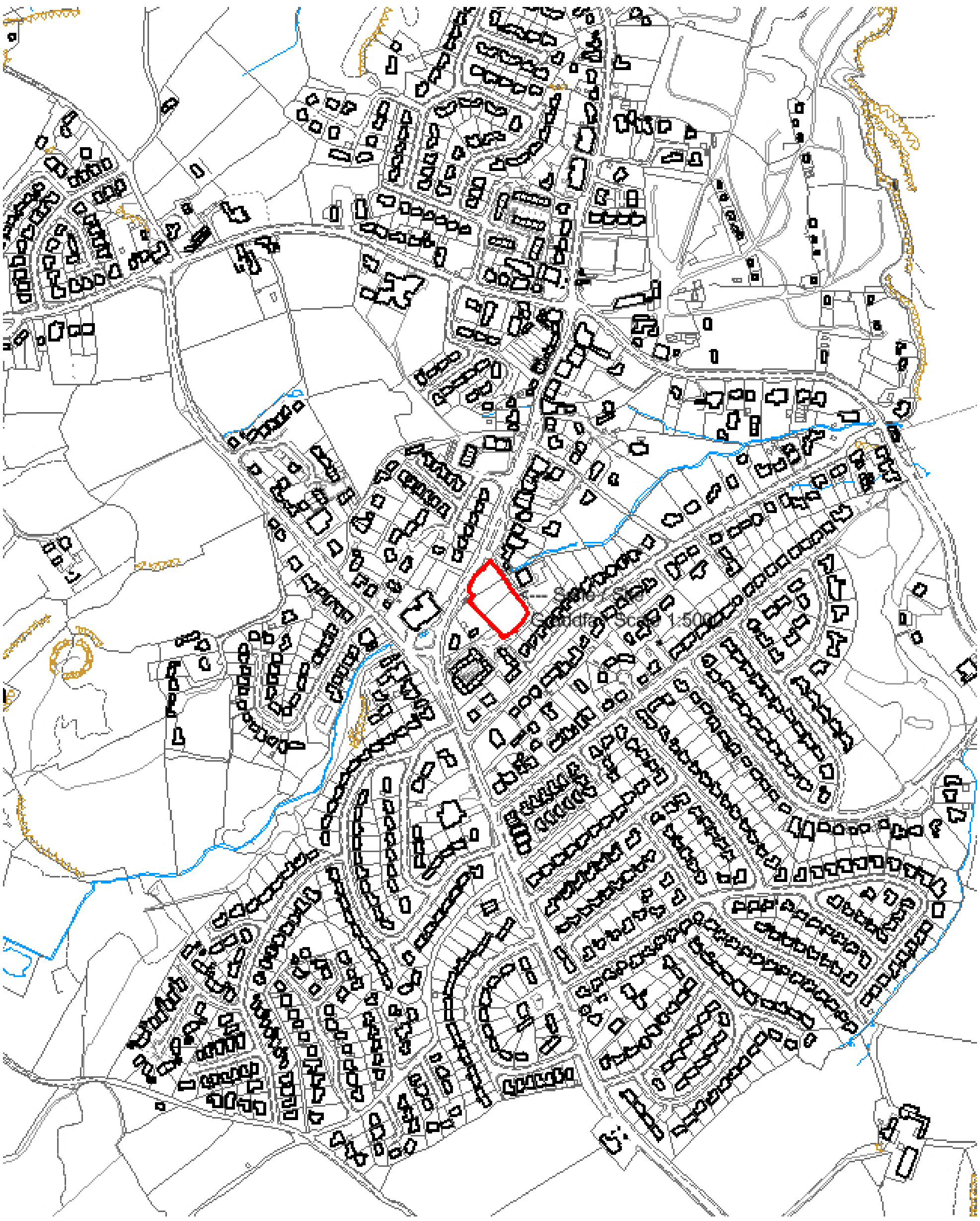
Rhif y Cais: 30C392A Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Michael Moran**

**Codi canolfan gofal cychwynnol dau lawr ynghyd a parcio cysylltiedig, man agoed, tirlunio a mynedfa newydd i gerbydau yn yr / Erection of a two storey primary care centre together with ancillary car parking, open space, landscaping and new vehicular access on the**

**Public Car Park and adjacent Open Land,Bangor Road/Min yr Afon,Benllech**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae rhan o'r safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

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

Mae'r safle gerllaw Ffordd Bangor, Benllech, sef tir gwag a lle parcio ceir. Bwriedir adeiladu canolfan ofal iechyd fydd yn galluogi meddygfa Gerafon ddarparu gwasanaethau newydd i'w cleifion a thrwy hynny leihau nifer yr atgyfeiriadau i Ysbyty Gwynedd. Bydd hyn hefyd yn darparu gwell gwasanaeth ac yn cymryd lle yr eiddo presennol oedd yn Gerafon sydd yn gyfyng ac wedi hen ddarfod.

Fel rhan o'r datblygiad bydd maes parcio presennol y llyfrgell yn cael ei wella, gan gynyddu ei gapasiti a lledu ei fynedfa.

**2. Mater(ion) Allweddol**

A yw'r egwyddor yn dderbyniol
Materion priffyrdd
Materion mwynderau.

**3. Brif Bolisïau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi Strategol 1
Polisi Strategol 2
Polisi B1 Datblygiad yn Creu swyddi
Polisi D4 Gosodiad a Dyluniad
Polisi D29 Dyluniad
Polisi D32 Tirlunio
Polisi FF11 Traffic
Polisi FF12 Parcio

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 2 Swyddi Newydd
Polisi 5 Dyluniad
Polisi 17 Hamdden a Chyfleusterau Cymunedol
Polisi 26 Parcio
Polisi 42 Dyluniad

**Cynllun Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**
Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad

Polisi TR10 Safonau Parcio
Polisi SG2 Datblygu a llifogydd
Polisi SG6 Dŵr Wyneb
Polisi CC1 Cyfleusterau Cymunedol

**TAN 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd**
**TAN 12 Dyluniad**
**TAN 18 Trafnidiaeth**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyn Aelod Lleol (T Roberts)** – Yn cefnogi

**Cyngor Cymuned** – Cymeradwyo

**Priffyrdd** – Amodau

**Asiantaeth yr Amgylchedd** – Amodau

**Dwr Cymru** – Amodau

**Swyddog Llwybrau** – Dim gwrthwynebiad.

Mae 7 llythyr wedi eu derbyn yn gwneud y pwyntiau canlynol:

1) Dylai maes parcio'r llyfrgell gael ei ehangu a dylid symud y biniau ailgylchu oddi yno;
2) Ni ddylai'r contractwyr ddefnyddio'r prif faes parcio hyd nes y bydd maes parcio cleifion y ganolfan iechyd wedi ei adeiladu;
3) Dylai'r adeilad gael ei leoli yn rhywle arall;
4) Mae safleoedd eraill ar gael;
5) Dylai'r maes parcio ceir fod i holl ddefnyddwyr y ffyrdd;
6) Yn gwrthwynebu colli llefydd parcio
7) Mae cyfamod ar y tir yn cyfyngu'r defnydd i faes parcio
8) Mae mater o lifogydd a risg o lifogydd
9) Bydd y traffic ychwanegol yn achosi problemau
10) Ni fydd cyfeiriad y llwybr troed newydd mor hwylus a'r un presennol
11) Bydd coed yn cael eu colli a bydd yn niweidiol bywyd gwyllt
12) Mae'r adeilad yn rhy fawr a bydd yn newidiol i fwynderau eiddo cyfagos.
13) Nid yw graddfa'r adeilad yn gweddu gydag adeiladau eraill
14) Fe welir colli goleuni
15) Bydd y mas a'r uchder yn annerbyniol
16) Bydd edrych drosodd a cholli preifatrwydd
17) Efallai y bydd y problemau diogelwch yn cael eu creu.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim yn berthnasol

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Yr Egwyddor o Ddatblygu**
Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Benllech yn y Cynllun Lleol a'r Cynlluniau Datblygu Unedol a Stopiwyd. Y mae wedi ei leoli yn dda i leihau'r galw am gludiant preifat. Hefyd, y mae'n ffurf o ddatblygu fydd yn helpu i wasanaethu anghenion iechyd y gymuned ac mae'n defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Ynghyd â'r uchod a hefyd y polisïau perthnasol a restrwyd, ystyrir bod yr egwyddor o gael canolfan iechyd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol.

**Materion Priffyrdd**
Bu'r Awdurdod Priffyrdd â rhan gyda ffurfio'r cynllun hwn mewn cyfres o drafodaethau cyn gwneud y cais. Fel rhan o'r cais hwn bwriedir gwella defnydd a chapasiti'r maes parcio cyfagos yn y llyfrgell i liniaru yn erbyn colli 11 o lefydd parcio ar y safle. Mae'r gwaith hwn yn cynnwys lledu'r fynedfa a gwella gosodiad a diffinio llecynnau parcio.

O osod amodau, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun.

**Materion Mwynderol**
Ystyrir bod dyluniad modern yr adeilad arfaethedig yn addas i'r lleoliad hwn. Ceir nifer o fathau, meintiau ac uchder i'r adeiladau sydd i'w gweld oddi amgylch. Bydd yr adeilad arfaethedig yn ddeulawr mewn rhannau ac nid ydym yn credu y bydd yn niweidiol i edrychiad y lleoliad. O ystyried ei berthynas a'i bellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos nid ydym yn credu y bydd unrhyw niwed yn cael ei achosi i'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr adeiladau hynny.

**7. Casgliad**

Gellir cefnogi'r Ganolfan Gofal Iechyd arfaethedig mewn egwyddor a bydd yn dod â manteision i'r boblogaeth leoll.

**8. Argymhelliad**

**Caniatáu**

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

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

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

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

**(03) 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.

**(04) 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.

**(05) Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus gyda'r union leoliad wedi ei farcio ar y Cofnod Carthffosiaeth Cyhoeddus Statudol sydd ynghlwm. O dan Ddeddf Diwydiant Dwr 1991 mae gan Dwr Cymru / Welsh Water hawl mynediad i'w offer bob amser. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i'r naill ochr i linell ganol y garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn diogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

**(06) Rhaid gosod lefelau lloriau gorffenedig yr adeilad i fod ddim llai na 43.47 metr uwchben Datwm Ordnans**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr adeilad wedi ei osod uwchben lefelau llifogydd a fodelwyd.

**(07) Dylai'r trefniadau draenio dŵr wyneb sicrhau bod y llif yn cael ei leoli a'i deneuo cyn iddo gael ei arllwys i'r dyfrgwrs. Rhaid i'r llif gael ei reoli i 15 litr/eiliad gyda digon o le storio ar gyfer yr 1 mewn 100 mlynedd plws a lwfans ar gyfer newid hinsawdd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd y cynnig yn cynyddu'r risg o lifogydd yn rhywle arall.

**(08) Rhaid i'r sgrin sbwriel presennol gael ei symud i ffwrdd gyda sgrin newydd yn cael ei chodi i fyny'r afon gyda darn newydd o gwlfert.**

Rheswm: I ddiogelu cwlfert presennol y briffordd rhag blocio.

**(09) Symud ymaith y wal gerrig bresennol fel a ddangosir ar ddyluniad rhif 07-003/027 Rev.M**

Rheswm: Er mwyn cael llwybr llifogydd dros y tir.

**(10) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(11) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(12) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford 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.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bydd gwaith cyffordd y fynedfa a lledu'r ffordd (sy'n gwasanaethu'r llyfrgell, ac y manylir arnynt ar y cynllun a gyflwynwyd dyddiedig 13/12/2013 cyfeirnod: 07-003/035 wedi eu cwblhau.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**12.3** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

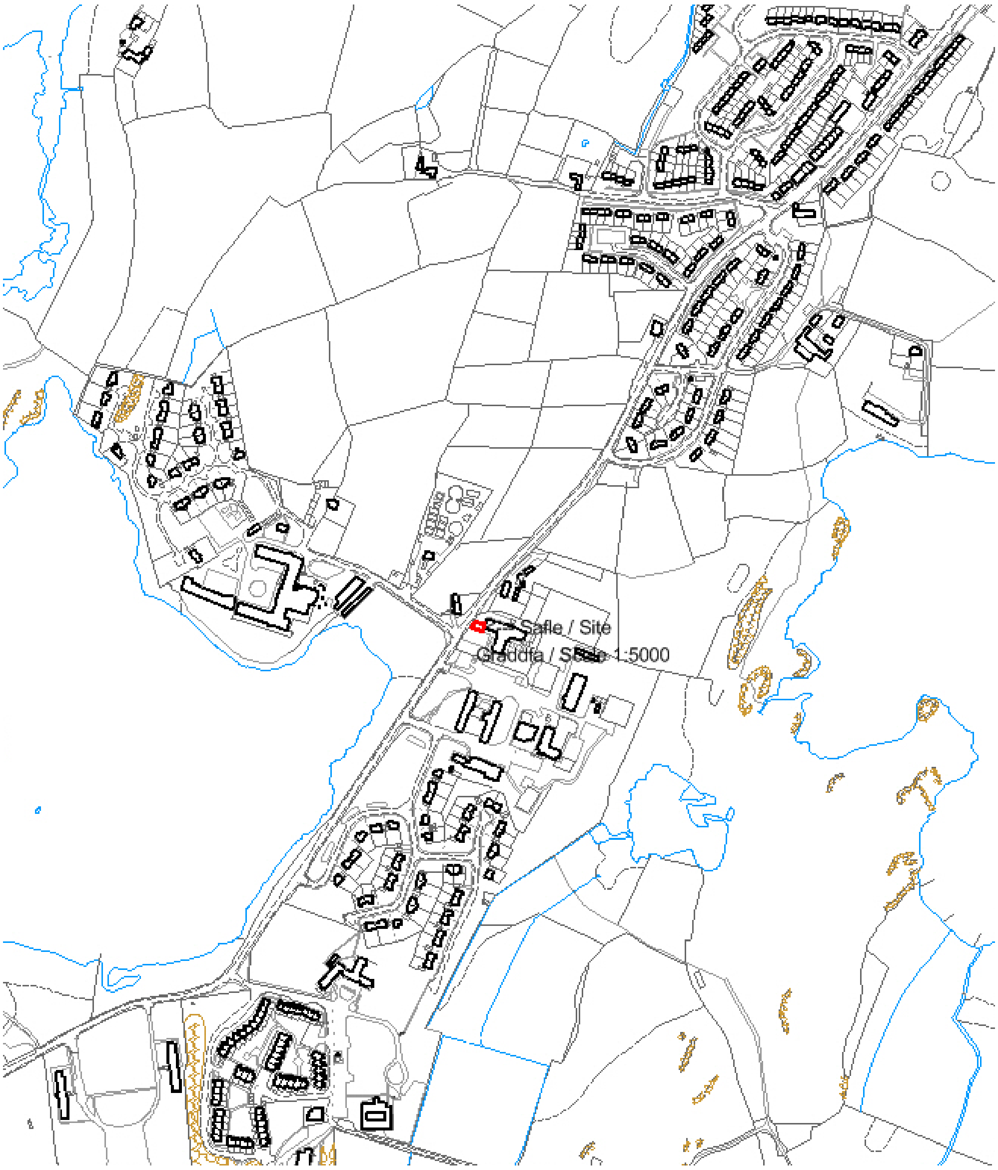
Rhif y Cais: 32LPA920A/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service (Education)**

**Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn / Full application for the siting of a mobile classroom at**

**Ysgol y Tywyn, Llanfihangel yn Nhowyn**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Cyflwynir y cais hwn gan, ac ar ran y Cyngor ar dir sy’n eiddo iddo.

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

Mae’r safle’n rhan o dir Ysgol Gynradd y Tywyn yn Llanfihangel yn Nhowyn.

Mae’r cynnig yn un i leoli ystafell ddosbarth symudol ar ran o dir yr ysgol rhwng yr ysgol a’r ffordd fawr.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol i’w hystyried yw’r cyd-destun polisi, yr effaith ar yr ardal leol ac ar fwynderau eiddo cyfagos.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 17 – Adloniant a Chyfleusterau Cymunedol
Polisi 42 – Dylunio

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Safonau Dylunio
Polisi F7 – Defnydd Cymunedol o Ysgolion

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio

**Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014**
**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cynghorydd Gwilym O Jones** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

**Cynghorydd Richard Dew** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

**Cyngor Cymuned** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Gwasanaeth Tan ac Achub Gogledd Cymru** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Draenio** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Gweinidogaeth Amddiffyn** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Addysg** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Dwr Cymru** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Iechyd yr Amgylchedd** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Ymgynghori Cyhoeddus** - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle, ysgrifennwyd at ddeiliaid cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 6 Mehefin 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Y cyd-destun polisi** - Mae polisi cynllunio yn annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau eraill a'r defnydd cymunedol o ysgolion.

**Effaith ar yr ardal leol** - Bydd y cynnig yn cael rhywfaint o effaith weledol oherwydd mae wedi'i leoli rhwng yr ysgol a'r ffordd fawr. O'r herwydd, bydd yr ystafell ddosbarth yn weladwy o'r parth cyhoeddus. Fodd bynnag, nid wyf o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal i'r graddau y byddai hynny'n gwarantu gwrthod y cais oherwydd bydd wedi'i leoli ar dir yr ysgol yn ymyl adeilad yr ysgol. Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo ymddangos fel petai wedi cael ei wasgu i mewn neu fod y safle wedi'i or-ddatblygu. Bydd y cynnig yn fodd i'r ysgol gwrdd â'r pwysau o ran nifer disgyblion a bydd modd ail-gyflunio gosodiad yr ystafelloedd dosbarth er mwyn cwrdd â'r gofynion ar gyfer y dosbarthiadau cyfnod sylfaenol. Oherwydd mai adeilad parod fyddai'r ystafell ddosbarth arfaethedig, nid yw'n cael ei gefnogi yn y polisïau cynllunio fel adeilad parhaol a hynny oherwydd ei adeiladwaith a'i ddyluniad, felly mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'n briodol rhyddhau caniatâd am gyfnod dros dro o 5 mlynedd.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos** – Cydnabyddir bod yr eiddo o'r enw Fron Wen wedi'i leoli oddeutu 17m o'r cynnig, fodd bynnag, mae ffordd fawr brysur rhwng y cynnig a'r eiddo ac mae'r eiddo wedi'i sgrinio gan lwyni. Nid oes unrhyw ffenestri ar y drychiad ochr sy'n wynebu'r eiddo cyfagos o'r enw Ty'n Rhos. Hefyd, ni fydd y cynnig fymryn agosach at Ty'n Rhos nag adeilad yr ysgol. O'r herwydd, nid ystyrir y câi'r cynnig effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n gwarantu gwrthod y cais.

**7. Casgliad**

Mae Polisi Cynllunio'n annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau ac yn annog hefyd y defnydd cymunedol o ysgolion. Bydd y cynnig yn fodd i'r ysgol gwrdd â'r galw o ran lle i'w disgyblion ac yn caniatáu i'r ystafelloedd dosbarth gael eu ailgyflunio i gwrdd â gofynion dosbarthiadau'r cyfnod sylfaen. Oherwydd mai adeilad parod fyddai'r ystafell ddosbarth arfaethedig, nid yw'n cael ei gefnogi yn y polisïau cynllunio fel adeilad parhaol a hynny oherwydd ei adeiladwaith a'i ddyluniad, felly mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'n briodol rhyddhau caniatâd am gyfnod dros dro o 5 mlynedd

**8. Argymhelliad**

**Caniatáu ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus erbyn diwedd y cyfnod hysbysu**

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(02) Rhaid cael gwared â'r dosbarth symudol a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 04/06/2019 ac adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn erbyn 04/09/2019 oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Ni fyddai caniatâd fel arfer yn cael ei roi ond rhoddwyd ystyriaeth i amgylchiadau arbennig yr ymgeisydd.

**(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 12/05/2014 a 13/05/2014 o dan gais cynllunio rhif 32LPA920A/CC.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

**12.4** **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: 46C535 Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Chris Gaskell**

**Cais llawn ar gyfer newid yr toiledau cyhoeddus i annedd preswyl ynghyd a'i ehangu yn / Full application for the conversion of the public conveniences to a residential dwelling together with extensions thereto at**

**South Stack Public Convenience, South Stack, Holyhead**

**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Mae’r safle ym mherchenogaeth y Cyngor.

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

Y safle hwn yw safle’r hen doiledau cyhoeddus yn Ynys Lawd, Caergybi. Cynnig ydyw i addasu’r adeilad, ynghyd â gwneud gwaith altro ac estyn, i greu un annedd.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau addasu a’r effaith ar y dirwedd.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Lleol Ynys Mon**
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – AHNE
Polisi 33 – Cadwraeth Natur
Polisi 55 – Newid Defnydd

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**
Polisi D1 – AHNE
Polisi D10 – Blodau ac Anifeiliaid

**Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE
Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)**

**CCA** Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Thref

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol Y CynghoryddTrefor Lloyd Hughes** – dim gwrthwynebiad

**Y Cyngor Cymuned** – dim gwrthwynebiad

**Priffyrdd** – yn awgrymu amodau

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** – sylwadau

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

**Adain Ddraenio** – sylwadau

**Dwr Cymru Welsh Water** – dim sylwadau

**Ymateb i Gyhoeddusrwydd**

Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i’r cyhoeddusrwydd

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

46LPA972/CC – Cais llawn i addasu’r hen doiledau cyhoeddus i greu annedd yn Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 04/04/13

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad:** Mae Polisi 55 y Cynllun Lleol yn cefnogi addasu adeiladau addas i ddibenion preswyl. Rhoddwyd caniatâd cynllunio dan gyfeirnod 46LPA972/CC ar gyfer gwaith addasu yn 2013. Mae'r cynllun fel y cafodd ei gyflwyno’n ail-ddylunio’r cynnig ond mae'r egwyddor eisoes wedi ei derbyn.

**Y Cynllun:** Roedd y caniatâd a roddwyd eisoes yn cadw drychiad yr adeilad ar ochr y ffordd ond yn ychwanegu gorffenwaith rendr, ynghyd ag estyniad bychan i gefn yr adeilad; roedd y llety yn cynnwys cegin a lle byw, ystafell amlbwrpas, ystafell wely ac ystafell ymolchi; roedd y ddau borth mynedfa ar y naill ochr a’r llall i’r adeilad yn cael eu cadw i ddibenion storio. Mae’r cais diwygiedig bellach yn ceisio ymgorffori ac ymestyn y pyrth i’r lle byw rhyw ychydig ac mae’n cynnwys estyniad i’r cefn o faint tebyg i’r cynllun blaenorol.

**Yr effaith ar y dirwedd ac effeithiau eraill:** Mae'r safle o fewn yr AHNE. Mae wedi ei sgrinio’n dda ac o gofio’r defnydd cyhoeddus a wnaed o’r safle yn flaenorol, ni fydd effeithiau’r parcio a’r cwrtil domestig yn rhai sylweddol. Cyflwynwyd asesiad ecolegol gyda’r cais ac nid oes unrhyw faterion sylweddol yn codi. Mae’n annhebygol y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dynodiadau o bwysigrwydd cenedlaethol sydd yn y cyffiniau. Mae ymgyngoreion technegol yn fodlon gyda’r cais.

**7. Casgliad**

Bydd y cynnig yn ailddefnyddio’r adeilad mewn ffordd fuddiol a bydd yn cadw cymeriad y rhan hon o’r AHNE. Mae’n annhebygol y bydd unrhyw ddynodiadau pwysig o ran cadwraeth natur yn cael eu heffeithio’n andwyol.

**8. Argymhelliad**

**Caniatau**

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

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

**(02) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r dirwedd ddynodedig.

**(03) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am y dull o amgáu'r safle, ynghyd a manylion am yr holl waith tirlunio caled a meddal, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.  Bydd raid gweithredu'r cynllun yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun symud i fyw i'r annedd neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r dirwedd ddynodedig

**(04) 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 1 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 2 metr i'r cyfryw wal.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(06) Bydd rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb concrid/asffaltaidd am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd sirol a bydd raid sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(07) 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.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(08) Rhaid cryfhau ymyl y ffordd o flaen y fynedfa gyda chyrbiau smwt 125 x I50mm. wedi eu gosod yn unol â "Gofynion Technegol".**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**13.1** **Materion Eraill** **Other Matters**

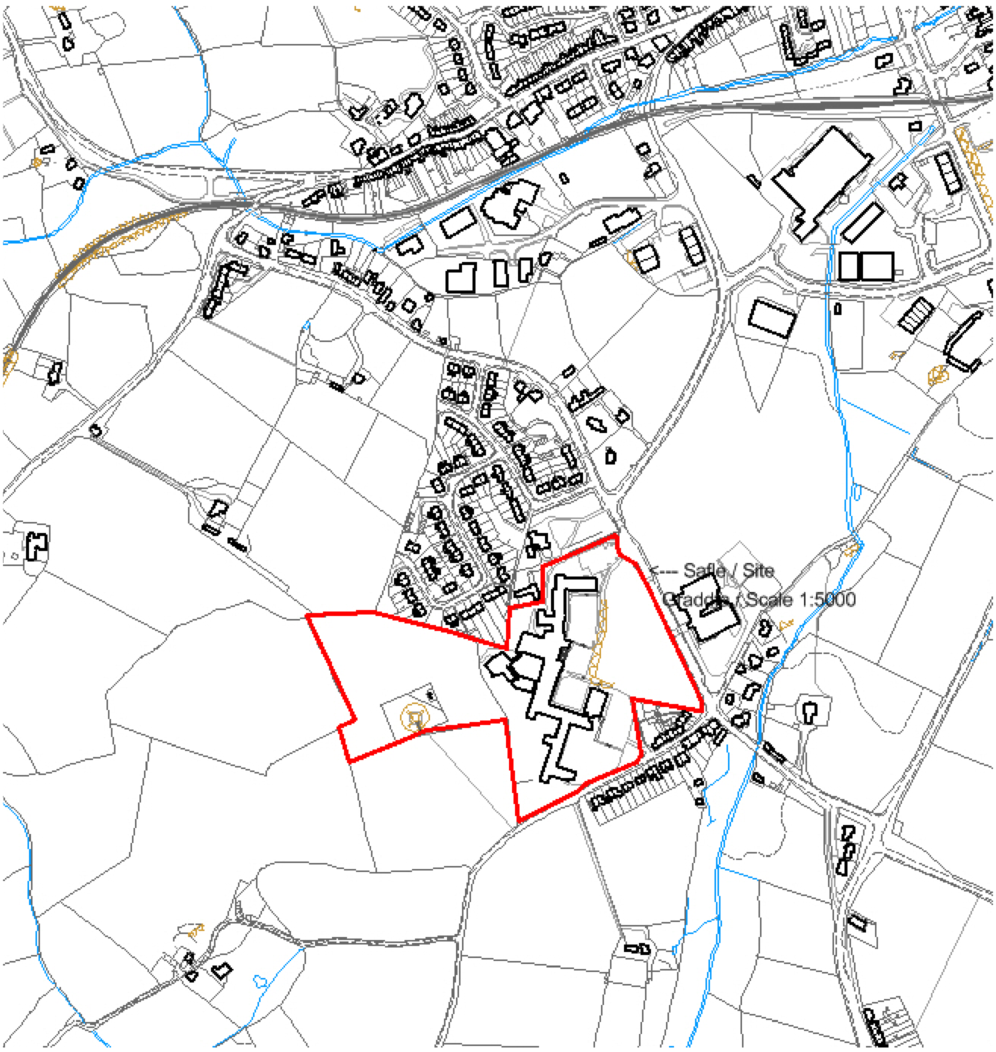
Rhif y Cais: 11LPA101J/1/LB/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service Environment and Technical Services**

**Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn / Listed Building Consent for internal refurbishment of main boys toilet, to include new cubicles, urinals, IPS system and vanity unit together with new external louvers and internal ventilation grills to upstands of glass pot rooflight at**

**Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014**

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

**1. Casgliad**

Nodi y bydd y cais ganlyn yn cael ei anfon i Gynulliad Cenedlaethol Cymru am benderfyniad yn unol a Rheol 13 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth:

11LPA101J/1/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch