Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 10 IONAWR 2018 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 10 JANUARY, 2018 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric Wyn Jones
Shaun James Redmond
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION CYFARFOD 6 RHAGFYR, 2017_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2017.

4 YMWELIAD SAFLE 20 RHAGFYR, 2017_(Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 20 Rhagfyr, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 17 - 18)

6.1 39C285D – Lôn y Gamfa, Porthaethwy

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 26)

7.1 28C472E – Cartref, Ffordd Stesion, Rhosneigr

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 27 - 36)

10.1 17C503B/VAR – Rhos Bella, Llansadwrn

10.2 25C259B/VAR – Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 37 - 44)

12.1 11LPA657/CC – Tŷ'r Warden, Amlwch

12.2 19LPA1038/CC – Maes yr Ysgol, Caergybi

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2017

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Cymorthyddion Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio Cynllunio Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Richard Griffiths (cais 7.1); Llinos M Huws (cais 7.5): Dafydd R Thomas (cais 7.7) Y Cynghorwyr R Meirion Jones, Bryan Owen, Bob Parry OBE FRAgS

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel a nodwyd uchod

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Dim

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd 2017 fel rhai cywir.

4 YMWLEIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd 2017 fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.7 a 12.1.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 20C310B/EIA/RE – Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, isadeiledd a gwaith ategol cysylltiedig ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan i’r Pwyllgor, yn y cyfarfod ar 8 Tachwedd 2017, benderfynu gwrthod y cais yn groes i argymhellion y Swyddog ar y sail nad yw’r cais yn eithriad digonol i ganiatáu gwyro oddi wrth bolisi ADN 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd).

Dywedodd y Cynghorydd Richard Griffiths, Aelod Lleol, ei fod yn annerch y Pwyllgor er mwyn gwrthwynebu’n gryf i’r cais hwn; roedd hefyd yn cynrychioli trigolion lleol Llanbadrig sydd â phryderon sylweddol mewn perthynas â’r cais hwn yn Rhyd y Groes. Nododd fod trigolion lleol yn cefnogi prosiect Wylfa Newydd ond y byddai’r datblygiad sylweddol hwn, sef fferm arae solar yn yr ardal yn rhoi straen gormodol ar y gymuned. Mae’r Cynghorau Cymuned lleol hefyd yn gwrthwynebu’r datblygiad hwn. Aeth ymlaen i ddweud bod amheuaeth am y pŵer a gaiff ei gynhyrchu gan y datblygiad hwn; mae’r ymgeisydd wedi dweud y bydd y capasiti o 49.9MW yn pweru 15,500 o gartrefi. Bydd y datblygiad arfaethedig, os caiff ei gymeradwyo, yn creu traffig trwm i ac o’r safle. Mynegodd y dylai’r panelau solar hyn fod ar doeau tai ac eiddo masnachol ac nid ar dir amaethyddol ac yn sicr nid mewn cymunedau gwledig. Gofynnodd y Cynghorydd Griffiths i’r Pwyllgor wrando ar bryderon trigolion lleol Llanbadrig ac i gadarnhau ei benderfyniad i wrthod y cais.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y rhesymau dros wrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol fel y nodwyd yn yr adroddiad. Nododd bod llythyrau o gefnogaeth hefyd wedi dod i law gan Gyfeillion y Ddaear a pherchnogion tir Rhyd y Groes. Roedd llythyrau gwrthwynebu pellach hefyd wedi eu derbyn gan drigolion Buarth y Foel a gan Gyngor Diogelu Cymru Wledig. Mae barn gyfreithiol annibynnol ar y penderfyniad i wrthod y cais yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor hwn wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ac yn benodol ynghylch a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisi ADN2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais a bod yr apêl yn y broses o gael ei dilysu cyn cael ei chyflwyno i’r Arolygiaeth Gynllunio. Nodwyd bod gan yr Awdurdod gyfnod o bedair wythnos er mwyn penderfynu ar y cais, unwaith y bydd yr apêl wedi’i dilysu, cyn iddi gael ei chyflwyno i’r Arolygiaeth Gynllunio i’w

phenderfynu. Nododd ymhellach ei bod yn bwysig adrodd bod yr ymgeisydd wedi gofyn am Wrandawiad gan yr Arolygiaeth Gynllunio mewn perthynas â'r cais a'u bod wedi nodi y byddant yn gwneud cais am gostau yn erbyn y Cyngor, ac y gallai'r costau hynny fod yn fod yn sylweddol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach bod cyfarfod blaenorol y cyfarfod hwn ond wedi rhoi un rheswm dros wrthod sef nad yw'r cais yn eithriad digonol er mwyn gallu cyfiawnhau gwyro oddi wrth bolisi ADN2 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Roedd y Pwyllgor yn ystyried mai'r unig fater yr oedd gan y datblygwr fel cyfiawnhad ar gyfer eithriad rhag polisi ADN2 oedd y cysylltiad â'r Grid Cenedlaethol. Mae'r adroddiad gan y Swyddog Cynllunio yn delio a'r mater o ran eithrio o bolisi ADN2 a gan nad oedd y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf yn ystyried bod gwyriad digonol oddi wrth bolisi ADN2, mae angen i'r Pwyllgor fod yn glir ar y mater cyn i'r cais gael ei ystyried fel rhan o'r broses apêl. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at bolisi strategol PS7 a pholisi ADN2 yn y Cynllun Datblygu. Mae adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn mynegi'n glir ei fod yn ystyried bod amgylchiadau eithriadol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio sy'n caniatau datblygiadau y tu allan i "Ardaloedd Cyfle Posibl" a bod y cynllun o ganlyniad yn cyd-fynd â rhan gyntaf Polisi ADN2. Yn dilyn dewis y safle, mae polisi ADN2 yn dweud y bydd cynigion ar gyfer Ffermydd Solar PV o 5MW neu fwy a chynlluniau solar eraill o hyd at 5MW yn cael eu caniatáu ar yr amod bod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf a nodir yn adroddiad y Swyddog Cynllunio.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cefnogi'r cais mewn perthynas â pholisi ADN2. Mae'r ymgeisydd wedi rhannu'r farn gyfreithiol â'r Cyngor yn dilyn gwrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf. Mae asesiad manwl wedi'i gynnal mewn perthynas â'r cais hwn ac mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod wedi rhoi sylw dyledus i'r cais hwn yn dilyn gwrthod y datblygiad yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor. Nododd o fewn polisïau Llywodraeth Cymru, bod angen tir gwastad yn bennaf ar gyfer ffermydd arae solar a bod mwy o'r safle'n cydymffurfio â'r polisïau hyn nag yr oedd wedi'i feddwl i ddechrau. Holodd a fyddai modd rhoi amod ynghlwm â chaniatâd ar gyfer unrhyw gais i'r perwyl nad yw'r datblygwr yn codi paneli solar ar y mannau nad ydynt yn cydymffurfio â pholisïau Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, roedd o'r farn fod polisïau Llywodraeth Cymru yn cyfeirio ar fferm solar hyd at 5MW yn unig ond bod y datblygiad arfaethedig hwn yn llawer mwy.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ystyried polisïau Llywodraeth Cymru yn unol â'r 'pecyn cymorth' ar gyfer asesiad lefel uchel ar gyfer datblygiad o'r fath. Cafodd map o oleddf y tir ei ddangos i'r Pwyllgor, sy'n dangos nad yw rhan fach iawn yn cydymffurfio â pholisi. Nododd fod amod eisoes wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran gosodiad y safle yn unol ag amod 4 yn yr adroddiad ysgrifenedig. Pwysleisiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yn rhaid delio â'r cais yn ei gyfanrwydd fel y cafodd ei gyflwyno gan yr ymgeisydd. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei asesu mewn perthynas â'r effaith cronnus ar ddatblygiadau eraill yn yr ardal sy'n cynnwys Fferm Wynt Rhyd y Groes. Aeth ymlaen i

ddweud bod cyfeiriad wedi'i wneud at ansawdd tir amaethyddol y safle a nododd bod adroddiad Technegol wedi'i dderbyn gan Lywodraeth Cymru yn dweud bod y tir o safon 3B ac nad yw hynny'n atal datblygiad ar y tir hwn.

Holodd y Cynghorydd John Griffith a fyddai modd gosod amod bod ardal byffer yn cael ei sefydlu ger eiddo cymdogion. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen i resymau penodol gael eu defnyddio os yw amodau'n mynd i gael eu gosod ar unrhyw geisiadau cynllunio sy'n cael eu cymeradwyo. Dywedodd bod mesurau lliniaru yn rhan o'r cais hwn o ran yr effaith ar amwynderau ar eiddo cyfagos.

Holodd y Cynghorydd Shaun Redmond os oedd y cais hwn i gael ei ganiatáu, a fyddai'n iawn felly i gwsmeriaid orfod talu mwy am eu trydan pan fydd ffermydd gwynt yn gorfod cau gan y bydd y fferm arae solar hon yn creu gormod o gapasiti ar gyfer y Grid. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Llywodraeth Cymru yn disgwyl datblygiadau solar ac nad yw costau trydan i'r cwsmer yn fater i'r Pwyllgor.

Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a allai datblygiadau solar eraill ddadlau bod safle'n briodol oherwydd y gellir ei gysylltu i'r Grid Cenedlaethol. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dwy elfen i bolisi ADN2 sef bod safleoedd o dros 5MW yn cael eu cyfeirio at ardaloedd penodol; er mwyn dangos eithriad i bolisi ADN2 mae'n rhaid i'r ymgeisydd ddangos yr angen a'r lleoliad ac mae'n rhaid cydymffurfio gyda'r meini prawf angenrheidiol. Nodwyd mai mater i'r Grid Cenedlaethol fyddai penderfynu faint o'r trydan sy'n cael ei greu gan ddatblygiad o'r fath fyddai ei angen ar gyfer yr Ynys.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod yn rhaid i'r Pwyllgor yn gyntaf ystyried a yw'r rheswm dros wrthod y cais yn ystod cyfarfod blaenorol y Pwyllgor (nad yw'r cais yn cynnwys eithriad digonol er mwyn caniatáu gwyriad oddi wrth Bolisi ADN2) yn ddigonol o ystyried bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sydd wedi llunio'r polisïau hyn o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ystyried ei fod yn eithriad digonol er mwyn gallu rhyddhau caniatâd i wyro oddi wrth Bolisi ADN2. Nododd, os yw'r cais yn cael ei wrthod, y gallai fod yn anodd dod o hyd i dystiolaeth i gyfiawnhau'r rhesymau dros wneud hynny. Gallai hynny gael ei adlewyrchu o ran y costau o fewn y broses apelio. Os nad oedd y Pwyllgor am gadarnhau ei safbwynt blaenorol yna gallai un ai gynnig rhesymau eraill dros wrthod y cais neu gallai gymeradwyo'r cais.

Yn dilyn trafodaeth bellach, ystyriwyd y dylid cynnal pleidlais wedi'i chofnodi.

Yn unol â pharagraff 4.1.18.4 y Cyfansoddiad, gofynnodd y nifer angenrheidiol o Aelodau am bleidlais wedi'i chofnodi.

Roedd y bleidlais wedi'i chofnodi fel a ganlyn:-

Cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorwyr John Griffith, Vaughan Hughes, Nicola Roberts, Robin Williams **(CYFANSWM 4)**

Cadarnhau’r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorydd Shaun Redmond **(CYFANSWM 1)**

Wedi Atal eu Pleidlais:-

Y Cynghorwyr Glyn Haynes, K P Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts **(CYFANSWM 4)**

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a rhoi pwerau dirprwyedig i Bennaeth y Gwasanaethau Cynllunio ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau fel y bydd angen.

7.2 20C313A – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi 14 o anheddau fforddiadwy, adeiladu mynedfa a ffordd fewnol newydd, ynghyd â gorsaf garthffosiaeth ar dir oddi ar Ffordd y Felin, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ganlyniad i’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd). Cymeradwyodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y cais ar 1 Mawrth, 2017 yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gydag ar amodau a chytundeb Adran 106 o dan Ddeddf 1990. Cafodd y cais ei benderfynu arno i ddechrau o dan bolisïau’r cynllun datblygu a oedd yn weithredol ar y pryd. Yn dilyn mabwysiadu’r Cynllun Datblygu ar y Cyd, mae’r cais wedi cael ei ail asesu yn unol â’r polisïau sydd wedi eu cynnwys o fewn y cynllun datblygu presennol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle bellach o fewn terfyn setliad Cemaes sydd bellach wedi’i adnabod ar gyfer datblygu tai mewn cydymffurfiaeth â pholisi T34 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae adroddiad y Swyddog Cynllunio i’r Pwyllgor yn nodi bod y cais hwn ar gyfer cynllun tai fforddiadwy 100% sydd mewn egwyddor dros y gofyniad o 30% sydd wedi’i nodi o fewn y Cynllun Datblygu. Nododd fod asesiad o’r isadeiledd wedi cael ei gynnal mewn perthynas â’r cais hwn a bod y Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau nad ydynt yn gofyn am gyfraniad gan y datblygwr ar gyfer cyfleusterau addysgol. Fodd bynnag, gofynnir am gyfraniad ariannol drwy gytundeb cyfreithiol A106 tuag at lecynnau agored sydd wedi eu hadnabod yn yr ardal. Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach bod gwaith wedi’i wneud ar y fynedfa yn ogystal â’r gwaith o glirio’r safle; mae’r cais bellach yn gais ôl-weithredol yn rhannol o ganlyniad i’r gwaith hwn. Fodd bynnag, mae’r cais yn cydymffurfio â pholisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a’r argymhelliad yw un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffiths y dylid cymeradwyo’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd â Chytundeb A106 i sicrhau y bydd yr unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy a chyfraniad ariannol sy'n ymwneud â'r ddarpariaeth o ran llecynnau agored.

7.3 24C300A/ECON – Creu llynnoedd i ddibenion pysgota / cychod hamdden, codi siop / caffi a storfa ategol ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio, ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir sy'n rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ogherwydd y cymeradwywyd y cais ym mis Gorffennaf 2016 gan y Pwyllgor ond ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) mae angen adolygu'r argymhelliad yn unol â'r polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ac unrhyw newidiadau eraill o ran ystyriaethau perthnasol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi'i gymeradwyo ym mis Gorffennaf 2016 yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn cynnwys darpariaethau sy'n cyfyngu'r defnydd o fadau dŵr modurol, cyflwyno cynllun teithio, gofynion bond er mwyn ariannu gwaith atgyweirio i'r A5025 dros y ffordd o ganlyniad i unrhyw ddifrod sy'n codi o ganlyniad i'r datblygiad a gofyniad i enwau lleoedd ac arwyddion busnes fod yn ddwyieithog. Mae drafft o'r cytundeb A106 wedi'i baratoi ond mae angen i'r cais gael ei ail asesu o ganlyniad i'r polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r asesiad wedi'i gynnal yn benodol mewn perthynas â Pholisi TWR1 (Atyniadau ac Adnoddau Ymwelwyr) sy'n nodi y bydd cynigion i ddatblygu atyniadau ac adnoddau newydd ar gyfer ymwelwyr yn cael eu hannog er mwyn lleoli safleoedd o fewn y ffin datblygu. Nododd, pan gymeradwywyd y cais hwn yn flaenorol, bod safle'r cais o fewn Ardal Tirlun Arbennig ond nad yw hyn bellach yn berthnasol i'r ardal benodol honno.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams a oedd y datblygiad yn mynd i fod ar agor i'r cyhoedd. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod siop/caffi ar y safle ac y bydd ar agor i'r cyhoedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 28C472E – Cais llawn i godi 2 annedd (un a fydd yn cynnwys balconi) ar dir ger Cartref, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod wedi dod i'r amlwg bod y ffordd sy'n arwain i'r safle dan berchenogaeth wahanol ac felly y bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno'r hysbysiad angenrheidiol i'r perchnogion tir. Nododd mai'r argymhelliad yw un o ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais i ganiatáu i'r ymgeisydd gyflwyno'r hysbysiad angenrheidiol i'r tirfeddianwyr.

7.5 38C180F/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a mynediad i gerbydau) er mwyn caniatáu estyniad amser ar gyfer cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn Gilfach Glyd, Mynydd Mechell

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Tachwedd, 2017 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Llinos M Huws, Aelod Lleol, bod y cais yn haeddiannol o gael ei gymeradwyo yn unol â'i sylwadau yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Cyfeiriodd at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fabwysiadwyd yn ddiweddar ac at y ffigyrau tai i'w datblygu a nododd bod y cais hwn wedi'i gynnwys yn y ffigyrau hynny a oedd eisoes wedi'u dyrannu i Ynys Môn. Nododd bod yr ymgeisydd yn derbyn y bydd angen dechrau ar y gwaith adeiladu o fewn blwyddyn.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog fel y nodir yn yr adroddiad. Nododd bod yr argymhelliad yn dal i fod yn un o wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i ganiatáu'r cais.

7.6 39C285D – Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn y gorffennol wedi gwyro oddi wrth Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r safle bellach wedi'i adnabod fel safle datblygu preswyl o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fabwysiadwyd.

Dywedodd y Cadeirydd bod cais wedi dod i law gan Aelodau Lleol am gael ymweld â'r safle. Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, Aelod Lleol, bod

ardal y cais wedi dioddef llifogydd yn ddiweddar. Dywedodd fod y cais hwn wedi dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn 2013 i ddechrau ac ystyriodd y byddai'n fanteisiol i Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynigiodd y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.

7.7 46c168D/DA – Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd sy'n cynnwys balconi ar dir yn Trearddur House, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd, 2017 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Tachwedd, 2017.

Dywedodd Mr. Steve Bond **(o blaid y cais)** ei bod hi'n bwysig cydnabod fod y cais sydd gerbron y cyfarfod yn gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Mae'r safle yn ddarn agored o dir ger Trearddur House sy'n agos i ganol y pentref. Fodd bynnag, ni ddylid gweld y tir hwn fel tir y dylid ei gadw fel llecyn gwyrdd agored gan fod ganddo ganiatâd cynllunio am dŷ mawr ar ei ben ei hun ers 1991 gyda'r caniatâd hwnnw wedi'i ddiogelu o ganlyniad i'r gwaith sydd wedi'i wneud ar y safle. Yn wreiddiol, roedd y tir yn ffurfio rhan o gwrtil Trearddur House a oedd yn eiddo i'r perchennog rhwng 1982 a 2016 pan werthwyd Trearddur House ond y cadwyd y plot. Roedd y tŷ a ganiatawyd yn 1991 hefyd ar gyfer yr ymgeisydd presennol ond oherwydd newid mewn amgylchiadau personol nad aethant ymlaen i adeiladu'r tŷ er bod caniatâd cynllunio llawn yn parhau i fod ar y safle. Yn 2013, penderfynodd yr ymgeisydd ddatblygu cynigion ar gyfer eiddo llai ar y safle ac yn dilyn sefydlu â'r Adran Gynllunio y byddent yn ystyried cynigion amgen fe gyflwynwyd cais am ganiatâd cynllunio amlinellol ac fe'i cymeradwywyd yn ddiweddarach ym mis Gorffennaf 2014. Fel rhan o'r broses hon roedd angen iddynt ddynodi'n glir y lleoliad, ôl troed, cyfanswm maint ac uchder y datblygiad. Mae'r dyluniad sydd bellach wedi'i gynnig yn cydymffurfio'n llawn â'r paramedrau a gymeradwywyd gan y Cyngor ar y cam amlinellol. Mae'r dyluniad yn cynnwys nodweddion sy'n gyffredin i'r ardal ac o ddyluniad nad yw'n anarferol ym Mae Trearddur. Tra bo'r ymgeisydd yn ymwybodol bod gwrthwynebiadau wedi cael eu codi gan berchennog eiddo cyfagos sef Bryn Hyfryd, a brynodd yr eiddo flwyddyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi. Mae gwrthwynebiad hefyd wedi dod i law gan berchnogion Maes Eithin ond mae'r eiddo hwn tua 48 metr i ffwrdd o bwynt agosaf y cais ac nid yw hyd yn oed wedi'i gyfeiriadu tuag at y plot. Mae dau wrthwynebiad arall wedi dod i law gan ddeiliaid Wellington Court ond eto mae'r gofod sydd rhwng y lleoliad hwn a'r annedd newydd arfaethedig yn dderbyniol. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi eu hystyried yn ofalus ac mae ymateb manwl wedi ei roi i'r Adran Gynllunio sy'n dangos yn glir nad oes unrhyw wir sail i'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd. Mae materion draenio ac ecoleg wedi cael sylw llawn ac yn groes i honiadau camarweiniol, ni fydd y datblygiad yn cynyddu'r risg o lifogydd i'r tir cyfagos. Nid yw'r Cyngor Tref, Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd na CADW wedi codi unrhyw wrthwynebiad ynghylch dyluniad na lleoliad yr annedd arfaethedig.

Nododd Mr Bond ymhellach bod y cais sydd gerbron y Pwyllgor rhyw 25% yn llai na'r tŷ sydd â chaniatâd cynllunio llawn ac yn ychwanegol at hynny bod yr ôl troed newydd ond yn cyfrif am 12% o gyfanswm ardal cyffredinol y plot felly bydd y rhan fwyaf o'r llecyn gwyrdd agored sy'n weladwy o'r pentref yn cael ei gadw a bydd unrhyw risg o or-ddatblygu'r plot yn cael ei osgoi. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i gosod yn is na lefel Trearddur House ac mae ei gosodiad mewn perthynas ag eiddo eraill yn sicrhau y bydd yn eistedd o fewn y tirlun.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R. Thomas, Aelod Lleol fod ganddo bryderon mewn perthynas a cholli safleoedd tir glas ym Mae Trearddur ac am raddfa'r datblygiad. Dywedodd fod gan yr ymgeisydd wreiddiau yn ardal Bae Trearddur a chyfeiriodd ar Baragraff 4(iv) o fewn yr adroddiad o ran 'dim patrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal', ac na fyddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn niweidio'r tirlun.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dau lythyr ychwanegol o gefnogaeth, ynghyd â llythyr gan yr Asiant, wedi dod i law ers cwblhau'r adroddiad hwn ar gyfer y Pwyllgor. Nododd bod caniatâd cynllunio llawn eisoes yn bodoli ar y safle hwn, sydd wedi'i ddiogelu gan y gwaith angenrheidiol. Roedd y caniatâd cynllunio gwreiddiol ar gyfer annedd fwy ar y safle ac roedd hefyd yn llawer agosach at yr eiddo cyfagos. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod pryderon wedi eu mynegi o ran materion draenio yn yr ardal; gellir delio â hyn drwy osod Amod ychwanegol ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol sy'n ymwneud â draenio.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 19C587E – Cais llawn i godi annedd a garej ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn 1/3 Parc Felin Ddŵr, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio Datblygiad ei bod yn dymuno diwygio'r adroddiad gan fod y cais wedi'i 'alw i mewn' gan y Cynghorydd Shaun Redmond ac nid y Cynghorydd Glyn Haynes. Dywedodd fod dyluniad y cais hwn yn wahanol i ddyluniad sydd eisoes wedi'i gymeradwyo ar y safle ond yr argymhelliad yw un o gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod yn cefnogi'r cais ond bod angen gosod amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais yn nodi y dylid defnyddio'r garej ar y safle at ddefnydd preifat yn unig. Cynigiodd y Cynghorydd Redmond y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd ag amod ychwanegol bod y garej ar y safle er defnydd preifat yn unig.

10.2 42C258A – Cais llawn i godi annedd y tu cefn i Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, bod Rhoscefnhir wedi ei adnabod fel 'setliad clwstwr' lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenwi. Roedd y cynllun ganiatawyd yn flaenorol ar y safle ar gyfer dwy annedd ac felly mae'n lleihau graddfa a maint llawr y safle. Mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C1207 – Cais llawn i ddymchwel annedd a garej ac i godi annedd newydd sy'n cynnwys balconi a garej newydd yn Pentowyn, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Dywedodd Mr Tudur Thomas **(o blaid y cais)** bod Pentowyn wedi bod yn wag ers o leiaf 2014 ac yn dilyn cyngor proffesiynol ei fod yn glir mai'r unig opsiwn ymarferol a chost effeithiol oedd dymchwel yr adeilad presennol ac adeiladu adeilad newydd yn ei le. Does dim gwrthwynebiad yn lleol wedi bod i'r datblygiad ac nid oedd gan Gyngor Tref Caergybi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Medi, 2017. Yn dilyn cyfarfod â Swyddogion Cynllunio, penderfynwyd lleihau maint dyluniad yr annedd arfaethedig a olygodd ostyngiad o 20%. Mae Pentowyn wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae llawer o ystyriaeth wedi'i roi i'r dyluniad a'r lleoliad er mwyn sicrhau nad yw'r cais yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal leol. Bydd yr annedd arfaethedig rŵan yn cael ei gorffen â deunyddiau naturiol, llechi, cladin pren a charreg.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle. Mae'r safle o fewn AHNE a ger Llwybr yr Arfordir. Mae'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd wedi eu diwygio ac wedi lleihau o ran graddfa. Mae'r balconi llawr cyntaf ar ochr ogledd ddwyreiniol talcen yr annedd arfaethedig bellach wedi'i ddisodli gan garej gysylltiedig sy'n cynnwys ardal teras fel lefel llawr cyntaf tu ôl i do llechi. Fel rhan o'r cynllun diwygiedig mae gwaith cerrig wedi'i gynnig ar gyfer rhan o'r drychiad blaen yn ogystal â rendrad llyfn wedi'i baentio a chladin fertigol a llechi naturiol ar gyfer to'r annedd. Cynigir codi gwrychyn ar hyd y ffin er mwyn iddo integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Mae'r Swyddog AHNE bellach wedi cyflwyno ei sylwadau mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig i leihau ôl-troed yr annedd, nododd y byddai graddfa lai'r datblygiad yn golygu y bydd yn integreiddio'n well ac yn gwella harddwch naturiol yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond bod ôl-troed y datblygiad arfaethedig yn rhannol ar ôl-troed yr adeilad presennol a'i fod wedi'i osod yn ôl ymhellach yn ardal yr ardd; mae hyn yn groes i bolisi TAI13 – Ail-adeiladu Tai. Cyfeiriodd hefyd at faint yr annedd arfaethedig ac y byddai'n edrych dros faes carafanau sydd eisoes yn bodoli. Tra ei fod yn gwerthfawrogi bod maint a dyluniad yr annedd arfaethedig wedi ei leihau, bydd y drychiad cefn yn 7.3 metr o derfyn y safle carafanau. Mae'r Dyluniad SPG fel arfer yn gofyn am 10.5 metr ond mae hyn i'w weld yn dderbyniol gan y Swyddog Cynllunio. Holodd a fyddai caniatáu gostyngiad yn y pellter hwn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau yn y dyfodol. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, o ran ôl troed yr annedd arfaethedig ar y safle, ei fod yn rhannol ar ôl-troed yr eiddo presennol. Ystyrir y bydd yr ôl-troed arfaethedig yn welliant gan y bydd yn fwy addas ar gyfer y plot. O ran gosod cynsail wrth ganiatáu gostyngiad yn y pellter rhwng ffiniau cymdogion fe nododd bod y maes carafanau ger yr annedd arfaethedig yn safle carafanau symudol ac yn dilyn ystyriaeth gan y Swyddogion Cynllunio, ni ystyrir y bydd lleihau'r pellter rhwng yr annedd a'r terfyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos ac nid yw'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at faint yr annedd arfaethedig sydd â chyfanswm arwynebedd o 252m2 o gymharu â'r annedd bresennol sy'n 137m2 a holodd a oedd y garej wedi'i chynnwys yng nghyfanswm arwynebedd y safle. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio gan ddweud bod y garej wedi ei chynnwys yng nghyfanswm arwynebedd y safle a bod asesiad wedi'i gynnal o fewn y polisïau perthnasol sy'n ystyried maint yr annedd bresennol.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod wedi edrych ar hen fapiau o'r ardal a'i fod yn ymddangos bod llwybr cyhoeddus yn mynd yn agos i neu drwy eiddo Pentowyn. Holodd a fydd cais i ailgyfeirio neu ddiddymu'r llwybr troed. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw sylwadau wedi eu codi gan yr Awdurdod Priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 19LPA1037/CC – 19LPA1037/CC – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o fod yn ystafelloedd cymunedol i fod yn annedd yn 9a Peibio Close, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un sy'n cael ei gyflwyno gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cynnwys newid defnydd cyn swyddfeydd un llawr yn annedd breswyl.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

13.1 11LPA101N/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod drysau newydd a drysau tân yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

PENDERFYNWYD nodi y bydd y cais yn cael ei anfon ymlaen at Weinidogion Llywodraeth Cymru i'w benderfynu yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

13.2 34C614/ECON – Cais amlinellol i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg sy'n cynnwys defnyddiau A1, A2, A3, ynghyd â 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Cyf, Stryd y Bont, Llangefni

Nodi bod y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr asiant.

13.3 36C351B/MIN – Mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 36C351 er mwyn diwygio gorffeniad yr annedd, ynghyd â gosod ffenestri ychwanegol yn y garej yn Tyn Llwyd, Rhostrehwfa

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafwyd cais am fân newid i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio cyfeirnod 36C351A/VAR. Y newidiadau a oedd yn cael eu ceisio oedd i ddiwygio deunyddiau’r gorffeniad drwy ddisodli’r cladin cerrig a gymeradwywyd gyda brics a gosod brics ar wyneb/drychiad ochr y garej arfaethedig a gosod ffenestri velux yn nrychiad blaen y garej arfaethedig a gosod ffenestr yn nrychiad ochr y garej. Mae’r awdurdod cynllunio lleol wedi penderfynu ar y cais ac ystyriwyd nad oedd y gwelliannau arfaethedig yn rhai perthnasol.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

13.4 45C467D/MIN – Mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 45C467B/DA er mwyn diwygio gorffeniad yr annedd o bren i rendr ar dir ger Pen Parc, Penlon.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cais am fân newidiadau wedi ei dderbyn ar gyfer mân newidiadau i’r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn 45C467B/DA. Y gwelliannau a oedd yn cael eu ceisio oedd i ddiwygio deunyddiau’r gorffeniad yn y talcenni pen (drychiadau gogledd a de) o gladin pren i rendrad. Mae’r awdurdod cynllunio lleol wedi penderfynu ar y cais ac ystyriwyd nad oedd y gwelliannau arfaethedig yn rhai perthnasol.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod ar 20 Rhagfyr, 2017

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts – Cadeirydd Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Kenneth P Hughes, Vaughan Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts, Robin Williams.
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (MD).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, R O Jones, Shaun Redmond.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr R Meirion Jones, Alun Mummery.

---

1. 39C285D – Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Eglurodd y Swyddog Cynllunio beth oedd y datblygiad arfaethedig a'r cam yr oedd y cais cynllunio wedi'i gyrraedd. Cafwyd trafodaethau wrth y fynedfa i'r safle lle disgrifiodd y Swyddog y trefniant arfaethedig ar gyfer y datblygiad. Holwyd ynglŷn â hanes y cais, draenio a bywyd gwyllt.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

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

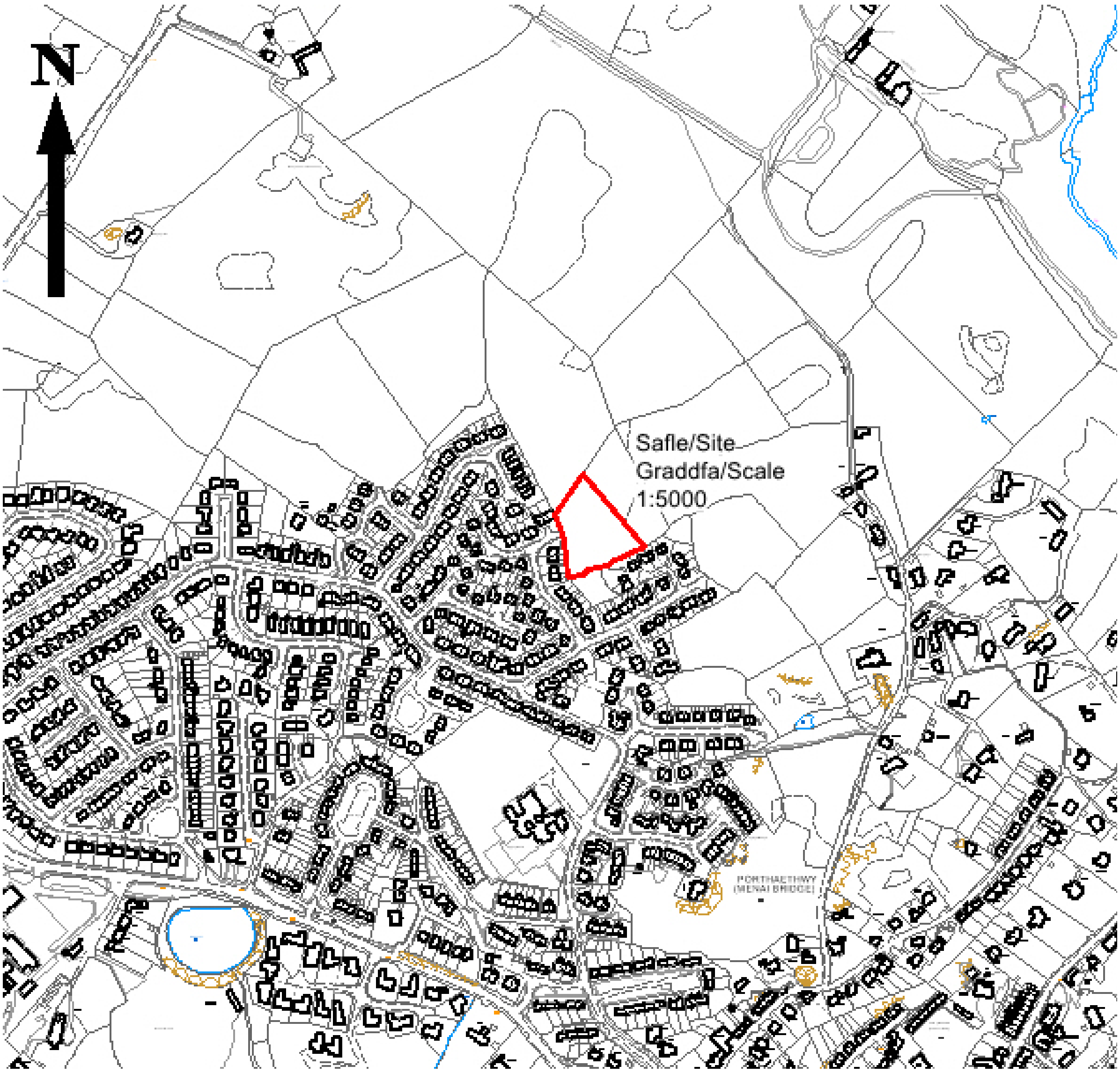
Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

R E Ellerby A.R.I.C.S

Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn / Full application for the erection of 17 dwellings on land at

Lôn Gamfa, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Disgwylir adroddiad yn dilyn gorlifiad diweddar ac mae'r argymhelliad yn un o ohirio i ddisgwyl derbyn yr adroddiad ac ystyried ei gynnwys.

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

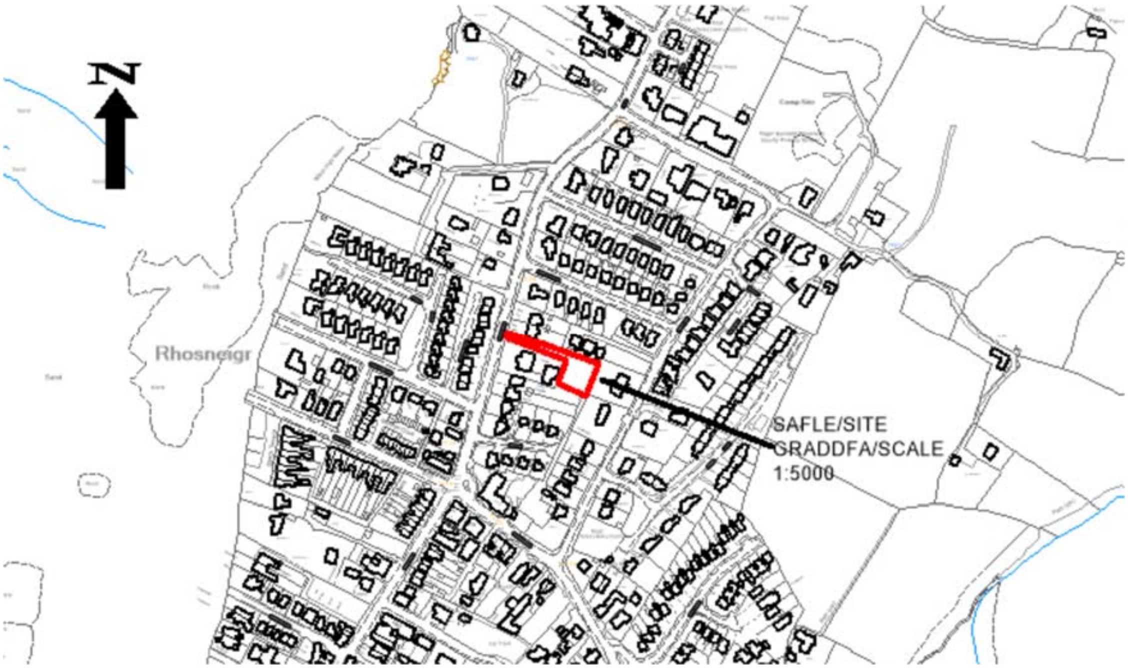
Rhif y Cais: **28C472E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Terry O Connor

Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger / Full application for the erection of 2 dwellings (one which will include a balcony) on land adjacent to

Cartref, Ffordd Station Road, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi dwy annedd ar wahân. Mae'r cynnig yn ddyluniad gwahanol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif 28C472B.

Roedd y safle yn rhan o gwrtil yr annedd a elwir 'Cartref', ond bellach mae wedi ei wahanu ac mae'r llain o dir sy'n ffurfio safle'r cais hwn a'r annedd ei hun wedi'u gwerthu i wahanol bartïon. Mae eiddo preswyl ar y naill ochr a'r llall i'r safle. Nid oes cymeriad amlwg i'r patrwm datblygu yn yr ardal gan fod cymysgedd o fyngalos dormer, anheddau deulawr ar wahân a thai teras tri llawr yn y cyffiniau agos. Ceir mynediad i'r safle ar y trac sy'n arwain o Ffordd yr Orsaf i Sandy Lane. Mae'r trac yn gwasanaethu'r pedwar eiddo cyfagos ac mae ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Mae'r safle o fewn ffin datblygu Rhosneigr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI5 - Tai Marchnad Lleol
TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd G O Jones - Dim ymateb hyd yn hyn

Y Cynghorydd R Dew - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol

Adain Ddraenio - Manylion draenio yn dderbyniol

Y Weinyddiaeth Amddiffyn - Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru - Argymell caniatâd amodol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4 Hydref, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd 8 llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cynllun fel a ganlyn;

i) Colli golau, preifatrwydd a niwsans sŵn

ii) Gorddatblygu'r safle

iii) Dim angen am anheddau ychwanegol yn Rhosneigr a bydd yr anheddau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau

iv) Rhoddwyd caniatâd i 'Cartref' ymestyn yr annedd ac mae'r perchennog yn bwriadu gweithredu'r caniatâd ac mae Bloc B wedi ei symud yn nes at 'Cartref'

v) Cartref ddim wedi derbyn hysbysiad.

vi) Bydd yr annedd arfaethedig yn holl-bresennol ac yn llethol ac yn arwain at golli golau dydd. Mae'r talcen mawr yn golygu y bydd y wal fertigol yr annedd yn agosach at Cartref. Bydd uchder yr annedd arfaethedig at y grib yn golygu y bydd 8 metr yn agosach at Cartref na'r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.

vii) Mae'r annedd yn un tri llawr.

viii) Gellid ychwanegu estyniadau at yr anheddau yn y dyfodol.

ix) Dim manylion am lefelau arfaethedig y lloriau gorffenedig.

x) Mae'r cynnig yn agos at danc nwy eiddo cyfagos.
Byddwn yn ymateb fel a ganlyn i'r materion hyn:

i) Mae caniatâd cynllunio eisoes i godi dwy annedd ar y safle. Bydd yr anheddau arfaethedig 1.4 a 0.6 metr yn nes at yr eiddo cyfagos o'r enw Ty Brenin a Crud y Don Cottage sydd i'r gorllewin a'r dwyrain o'r unedau arfaethedig.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA) yn argymell pellter o 15m rhwng wynebweddau eilaidd. Mae'r pellter rhwng ochr yr annedd arfaethedig (plot b) a chefn Ty Brenin yn 16.6 metr ac felly mae'n cydymffurfio â'r canllawiau.

Mae yna bellter o 4.1 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig ac ochr yr annedd a elwir Crud y Don Cottage. Nid oes ffenestri yn nrychiad ochr Crud y Don Cottage ac mae yna wal gerrig 1.4 m o uchder ar hyd y ffin rhwng Crud y Don Cottage a'r annedd arfaethedig (plot A). Cynigir un ffenestr yn y drychiad ochr, sef ffenestr ystafell ymolchi. Argymhellir pellter o 3.5m rhwng drychiadau ochr ac mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd hyn. Oherwydd y sgrinio presennol ar y safle ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ni fydd codi dwy annedd yn creu niwsans sŵn i'r eiddo cyfagos.

ii) a iii) Fel y nodwyd uchod, mae caniatâd cynllunio ar gyfer y safle eisoes. Maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes yw 9.7 x 10.6 x 8.35 ar y mwyaf. Mae'r anheddau a gynigir yn y cais hwn yn mesur 9.3 x 10.5 x 7.1 (plot A) a 9.2 x 11.9 x 7.1 (plot B) ar y mwyaf. Felly, mae maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a'r rhai a gynigir yma yn debyg o ran graddfa.

iv) Pan roddwyd sylw i'r ceisiadau cynllunio gwreiddiol perchennog Cartref oedd biau'r safle. Ers rhoi'r caniadau cynllunio mae 'Cartref' a'r llain o dir sy'n ffurfio'r cais hwn wedi eu gwerthu ar

wahân. Er bod plot B wedi ei symud yn nes at gefn 'Cartref', nid oes gan yr uned arfaethedig agoriadau yn y drychiad blaen ac felly bydd y cynnig yn cael llai o effaith o ran edrych drosodd na'r cynllun blaenorol

v) Dylai Cartref fod wedi derbyn hysbysiad o'r cynnig fel rhan o'r broses gyhoeddusrwydd statudol ac unwaith y dygwyd y mater, anfonwyd hysbysiad at berchennog Cartref drwy'r post ac e-bost.

vi) Mae'r annedd arfaethedig (Plot B) wedi ei lleoli 700mm yn agosach at gefn Cartref na'r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais cynllunio cyfeirnod 28C472B. Mae uchder yr anheddau arfaethedig 1.25 o fetrau'n is na'r un a gymeradwywyd yn flaenorol ac ni fydd unrhyw agoriadau yn y talcen sydd agosaf at Cartref. Fodd bynnag, mae gan yr annedd arfaethedig dalcen fertigol tra bod gan yr annedd a gymeradwywyd eisoes do a oedd yn goleddfu at i lawr tuag at Cartref. Er bod y cynllun diwygiedig yn golygu bod yr adeilad yn agosach at Cartref, mae 12.3 o fetrau rhwng cornel yr annedd arfaethedig a'r ystafell wydr yng nghefn Cartref. Nid ystyrir y byddai'r anheddau arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau cyfredol i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

vii) Mae'r anheddau arfaethedig 7.1 o fetrau o uchder, sef uchder safonol adeilad deulawr.

viii) Bydd amod cyfyngu datblygiad a ganiateir yn cael ei gynnwys yn y penderfyniad er mwyn sicrhau y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw estyniadau pellach i'r eiddo.

ix) Cyflwynwyd gyda'r cais, ddarluniad o'r croestoriad drwy'r safle a'r ddau eiddo cyfagos (Tŷ Brenin a Chrud y Don Cottage).

x) Oni fydd y cynnig yn cydymffurfio gyda'r Rheoliadau Adeiladu o ran y pellteroedd rhwng y datblygiad/strwythurau a'r tanciau nwy, bydd angen diwygio'r cynllun a byddai'n rhaid cyflwyno cais newydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C472 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 31/05/2012.

28C472A/DIS - Cais i ryddhau amodau (08) a (09) ar ganiatâd cynllunio rhif 28C472 ar dir yn / Cartref, Station Road, Rhosneigr – Amod wedi ei ryddhau 08/10/2013

28C472B - Cais llawn i godi dau annedd ar dir yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 10/09/2015.

28C472C - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 19/01/2016.

28C472D - Cais llawn i newid defnydd modurdy presennol i swyddfa \ anecs yn ategol i'r prif annedd yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Wedi ei ddychwelyd I'r ymgeisydd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r egwyddor o godi dwy annedd ar y safle wedi'i sefydlu dan gais cynllunio 28C472B. Cymeradwywyd caniatâd llawn ar 10/09/2015 ar gyfer codi dwy annedd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - Nodir Rhosneigr fel Canolfan Gwasanaeth Leol a dim ond Tai Marchnad Leol y gellir eu cefnogi dan Bolisi TAI 5 y CDLl ar y Cyd. Er mwyn rheoli gwerth marchnad, cyfyngir maint yr unedau arfaethedig. Drwy reoli maint mwyaf yr unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau hyn yn fwy cydnaws â'r amcan polisi o gynnal y cymunedau hyn.

Mae datblygiadau ar gyfer codi dau neu ragor o dai yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy ac yn Rhosneigr byddai'r ganran o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn 30%.

Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â Pholisi TAI 5 na TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan bod caniatâd cynllunio eisoes ar safle'r cais rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gweithredir y caniatâd cyfredol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Cymeradwywyd cais 28C472E ar 10/09/15 ac mae'n debygol iawn y caiff ei weithredu gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 09/09/2020.

Mae'r cais dan ystyriaeth yn cynnwys codi dwy annedd ar wahân. Uchder yr anheddau a gymeradwywyd yw 8.35 m ac uchder yr anheddau arfaethedig yw 7m, sef 1.3 medr yn is na'r ddwy annedd a gymeradwywyd eisoes. Ni chynigir unrhyw agoriadau yn y drychiad blaen a fyddai'n edrych yn uniongyrchol ar gefn 'Cartref'. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth adeiladu'r tai yn debyg i'r hyn y gellir ei weld yn yr ardal.

Fel y nodwyd uchod, mae yna bellter o 4.1 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig ac ochr yr annedd a elwir Crud y Don Cottage. Er bod gan dalcen yr annedd a gymeradwywyd do llethr, mae'r goleddf to'r cynnig hwn ar ei ddrychiad ochr. Oherwydd y sgrinio ar hyd ffin y safle a'r ffaith na chynigir unrhyw agoriadau ar ddrychiadau ochr y llawr cyntaf nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr Crud y Don Cottage yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Er y bydd talcen plot B 1.4 metr yn agosach i gefn yr eiddo o'r enw Ty Brenin na'r un a gymeradwywyd o'r blaen, bydd yr annedd 16.6 metr i ffwrdd o gefn Tŷ Brenin. Fel y nodwyd eisoes, mae'r CCA yn argymell pellter o 15 m rhwng wynebweddau eilaidd. Er bod uchder yr adeilad wedi gostwng 1.3 metr, mae talcen yr annedd arfaethedig yn wal dalcen lawn ac nid talcen to llethr. Fodd bynnag, mae'r cynnig 16.4 metr i ffwrdd o gefn Tŷ Brenin ac oherwydd y pellter hwn ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr Tŷ Brenin.

Fel y dywedwyd uchod, bydd Plot B wedi'i leoli 700mm yn agosach at gefn Cartref na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol ac mae gan y dyluniad hwn wal dalcen lawn yn hytrach na'r to ar oleddf a gymeradwywyd eisoes. Er bod mwy o ffurf adeiledig i'r cynnig hwn na'r un a gymeradwywyd yn flaenorol, nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at niwed annerbyniol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae uchder yr anheddau arfaethedig yn debyg i Ty Brenin a dim ond 1.2 metr yn uwch na Crud y Don Cottage. Er bod yr anheddau arfaethedig 0.6 a 1.3 metr yn agosach at yr eiddo cyfagos ac er bod y drychiadau sy'n wynebu'r tai hyn bellach yn waliau talcen llawn ac nad ydynt yn goleddfu (fel y cymeradwywyd o dan 28C472B) ystyrir y bydd gan yr unedau arfaethedig lai o effaith yn gyffredinol na'r cynllun a gymeradwywyd.

Gan fod y cais cyfredol yn golygu gostyngiad o 1.3m yn uchder yr anheddau ac oherwydd na fydd ffenestri yn y drychiad blaen a fyddai'n edrych ar gefn yr annedd o'r enw 'Cartref' ac oherwydd na chynigir ffenestri 'chwaith yn llawr cyntaf y drychiadau ochr a fyddai'n edrych ar ochr Crud y Don Cottage a chefn Tŷ Brenin, bydd hynny'n lleihau effaith y datblygiad ar y mwynderau y mae preswylwyr yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r pryderon a godwyd gan y cyhoedd yn cael sylw yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r ymateb i'r ymgynghoriad a'r cyhoeddusrwydd. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei sgrinio o'r tai cyfagos gyda choed a llwyni sydd wedi'u lleoli ar hyd ffin y safle. Gan y bydd yr anheddau arfaethedig yn agos at y ffin ac oherwydd y gallai'r gwaith a wneid niweidio'r coed / llwyni sydd yno ar hyn o bryd, gosodir amod ar y caniatâd yn gofyn am fanylion llawn y dull sgrinio arfaethedig ar hyd ffin gyfan y safle.

Roedd maint yr anheddau a gymeradwywyd o dan gyfeirnod 28C472B yn 9.7 x 10.6 x 8.35 ar y mwyaf. Mae'r anheddau arfaethedig yn mesur 9.3 x 10.5 x 7.1 (plot A) a 9.2 x 11.9 x 7.1 (plot B) ar y mwyaf. Felly mae maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a'r rheini a gynigir yn y cais hwn yn debyg. Ni fydd y gwelliannau a gynigir fel rhan o'r cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr y cyfagos

Mae'r cynllun yn cynnwys codi balconi llawr cyntaf o fewn plot B. Fodd bynnag, gan fod y balconi wedi ei osod yn ôl o fewn yr adeilad ni fydd defnyddio'r balconi yn achosi unrhyw edrych drosodd i'r eiddo cyfagos.

Mae pellter rhwng 7.7 a 8.1 metr rhwng cefn yr unedau arfaethedig a ffin y safle gyda gardd gefn yr eiddo o'r enw Gwynfa. Mae gardd gefn Gwynfa yn ymestyn ar hyd cefn safle'r cais cyfan. Mae'r canllawiau a geir yn y CCA yn nodi y dylai'r pellteroedd rhwng y llawr gwaelod eilaidd i'r ffin fod yn 7.5 metr a phan fo'r bwriad yn cynnwys dyluniadau anghonfensiynol megis fflatiau, tai gyda mwy na dau lawr neu dai gyda'r prif le byw ar lefel llawr cyntaf, dylai'r pellteroedd a argymhellir fod 3m yn fwy. Ar ei agosaf, mae'r cynnig yn disgyn 2.8 metr yn fyr o'r pellteroedd a argymhellir ond bydd y sgrinio presennol ar gefn y safle yn cuddio'r ardd o'r anheddau arfaethedig ac yn sicrhau na fydd y bwriad yn niweidio'r mwynderau a fwynheir gan y preswylwyr ar hyn o bryd

Bydd y sgrinio presennol ar gefn y safle yn sgrinio ardal yr ardd o'r anheddau arfaethedig ac yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yr eiddo yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 a TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y cais blaenorol 28C472B yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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.

(03) 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/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

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

(04) 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 Brifforddd 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 er lles diogelwch y ffordd.

(05) 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 er lles diogelwch y ffordd.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(07) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) Serch y manylion sydd wedi eu cynnwys ar ddarluniad rhif 1242-102 (y cynllun safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 18/07/2017), darperir sgrîn ar hyd terfyn y safle gyda'r eiddo cyfagos (sef Tŷ Brenin a Crud y Don Cottage) o bwynt A i B a C i D fel yr amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm (darluniad cyfeirnod 1242-102). Bydd manylion am y gwaith sgrinio arfaethedig (gan gynnwys amserlen ar gyfer plannu/codi) yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith ar y safle. Bydd y sgrîn a gymeradwywyd yn cael ei chodi / ei phlannu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau a gymeradwywyd yma. Os bydd angen newid y sgrîn am unrhyw reswm, yna bydd y sgrîn a godir yn ei lle o'r un uchder ac yn yr un lleoliad â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(09) Bydd y sgrîn gyfredol ar hyd terfyn y safle â'r eiddo cyfagos, Gwynfa, fel yr amlinellir mewn pinc ar y darluniad sydd ynghlwm, cyfeirnod 1242-102, yn cael ei chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(10) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ôl hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatâd canlynol: [28C472B – Cais llawn i godi dau annedd ar dir yn Cartref, Rhosneigr].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(11) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod ac fel y'i diwygiwyd dan yr amodau roddwyd:

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
1242 – 101	**18/07/2017**	**Cynllun Safle Presennol**
1242 - 100	**18/07/2017**	**Cynllun lleoliad**
1242 - 102	**18/07/2017**	**Cynllun safle arfaethedig**
1242 - 104	**18/07/2017**	**Toriadau**
1242 - 106	**18/07/2017**	**Drychiadau arfaethedig – plot A**

1242 - 108	**18/07/2017**	**Drychiadau arfaethedig – plot B**
1242 – 103	**18/07/2017**	**Y strydlun a gymeradwyd ac a gynigiwyd eisoes**
1242 - 105	**09/10/2017**	**Cynllun llawr arfaethedig – plot A**
1242 - 107	**09/10/2017**	**Cynllun llawr arfaethedig– plot B**
Manylion Draenio	**14/09/2017**	**Manylion Draenio**
Manylion Draenio	**31/08/2017**	**Manylion Draenio**
Datganiad Dyluniad a Mynediad	**18/07/2017**	**Datganiad Dyluniad a Mynediad**

o dan cais cynllunio 28C472E .

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

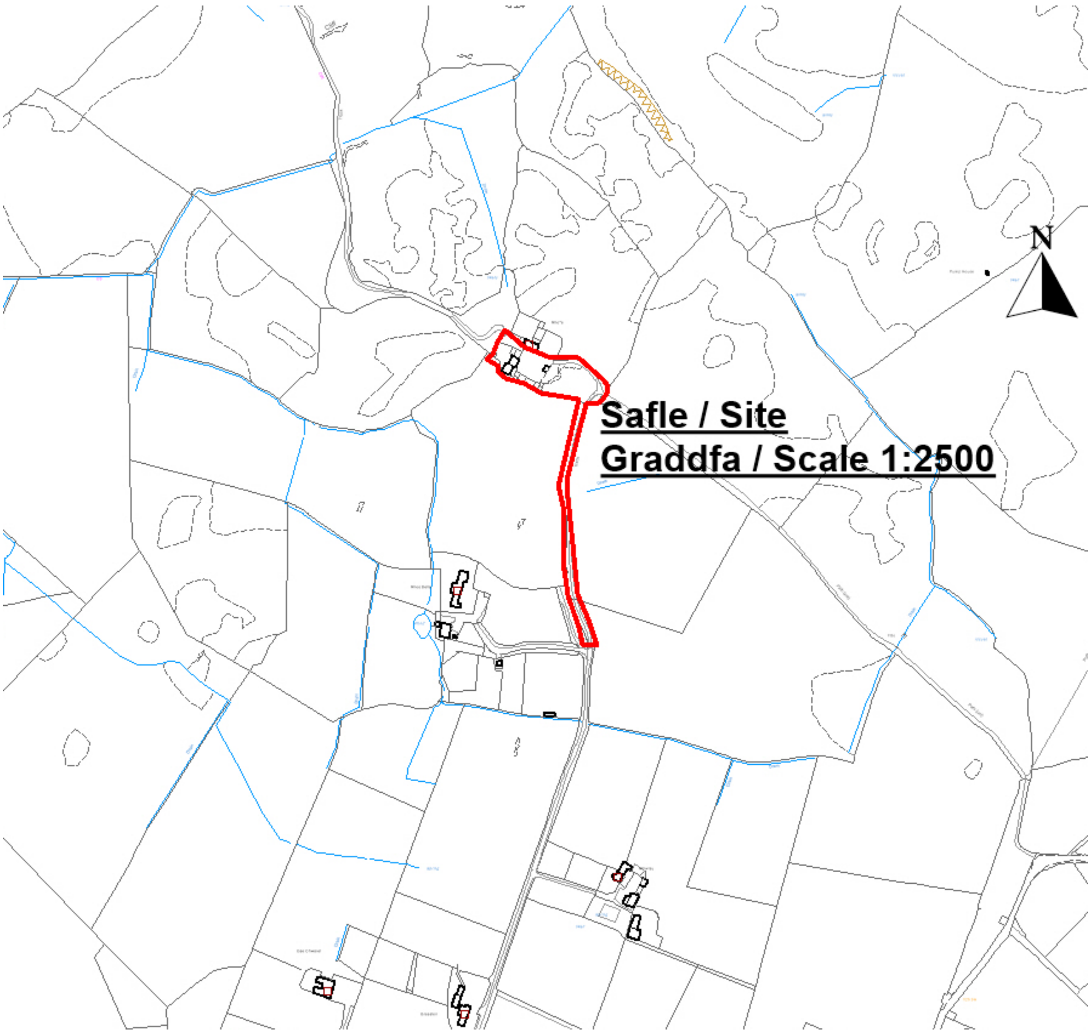
Rhif y Cais: **17C503B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rhys Hughes

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) (gwaith datblygu i gael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 01/12/2015 a 19/01/2016 a'r arolwg o rywogaethau a ddiogelir dyddiedig 21/06/2015) o caniatâd cynllunio rhif 17C503 (cyfnewid, addasu ac ehangu ty fferm adfail) er mwyn diwygio y cynlluniau yn / Application under Section 73 for the variation of condition (04) (development to be carried out strictly in accordance with the plan (s) submitted on the 01/12/2015 and 19/01/2016 and the protected species survey dated 21/06/2015) of planning permission reference 17C503 (conversion, alterations and extensions of redundant farmhouse) so as to allow submission of amended plans at

Rhos Bella, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (04) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 17C503 (addasu, altro ac ehangu'r hen ffermdy) fel y gellir cyflwyno cynlluniau diwygiedig yn Rhos Bella, Llansadwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 17C503B/VAR.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
TAI7 – Addasu Adeiladau Allanol Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alun Roberts) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Ionawr, 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C503 – Cais llawn i addasu, altro ac ehangu'r hen ffermdy yn annedd yn Rhos Bella, Llansadwrn – 22/1/16 – Caniatawyd

17C503A/VAR – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (04) o ganiatâd cynllunio 17C503 (addasu adeilad allanol yn annedd) fel y gellid diwygio'r darluniadau a gymeradwywyd – 20/9/17 – Tynnwyd y cais yn ôl

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 17C503 lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer newid defnydd ac estyniad i'r annedd ar y 22/1/16.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y rhoddir caniatâd i addasu adeiladau allanol at ddefnydd preswyl dim ond os cânt eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli ar safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 17C503 ar y 22/1/16 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Mae'r newidiadau a gynigir yn y cais cyfredol fel a ganlyn:-

- Bydd yr estyniad yn un gwydr gyda ffrâm dderw yn hytrach nag un â chladin pren. Bydd y newid hwn yn golygu y bydd modd gweld y gwaith cerrig gwreiddiol a ffurf yr adeilad drwy'r panelau gwydr.

- Mae gwneud i ffwrdd â'r strwythur 'Apex' gwydr ar y talcen yn cael gwared â nodwedd anghydnaws a gor-amlwg a fyddai wedi cael effaith weledol sylweddol ar gymeriad yr adeilad gwreiddiol.

Ystyrir bod y newidiadau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais hwn yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 17C503.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 9/1/18. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos

7. Casgliad

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa i syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd.

Ystyrir ei bod yn debygol y caiff y cais blaenorol 17C503 ei weithredu ac mae'r addasiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd gofyn rhoi amod ar y caniatad er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

8. Argymhelliad

Caniatau pan ddaw'r cyfnod ymgynghori gyda chymdogion i ben.

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

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

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ol hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatad canlynol: [17C503 - Cais llawn i newid defnydd, addasu ac ehangu y ty fferm adfail presennol i greu annedd yn Rhos Bella, Llansadwrn].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(**05) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r cynllun (iau) a gyflwynwyd a'r Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir a gynhaliwyd gan Greenman Ecology o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 17C503 a 17C503B/VAR.**

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig	**D590.06 Rev C**	**1/12/17**
Cynllun o'r Safle Arfaethedig	**D590.07**	**1/12/17**
Cynllun Lleoliad	**D492.01**	**Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 17C503**
Adroddiad Strwythurol	**Cadarn Consulting**	**Dyddiedig Medi 2015 Cyflwynwyd gyda chais 17C503**
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir	**Greenman Ecology**	**Dyddiedig 21/6/15 Cyflwynwyd gyda chais 17C503**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Er Gwybodaeth

Mae caniatad cynllunio wedi cael ei gymeradwyo ar sail bod yr adeilad yn cael ei drosi yn unol a'r gwaith rhestrir yn yr arolwg strwythurol a cynlluniau gyflwynwyd. Os oes wal allanol neu mewnol yn cael ei chwalu, a doedd hyn ddim wedi cael ei gymeradwyo yn y manylion gymeradwywyd yr ydych yn cael eich cynghori i gysylltu a'r Adran Rheoli Datblygu yn syth oherwydd y gallai dirymu y caniatad cynllunio.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

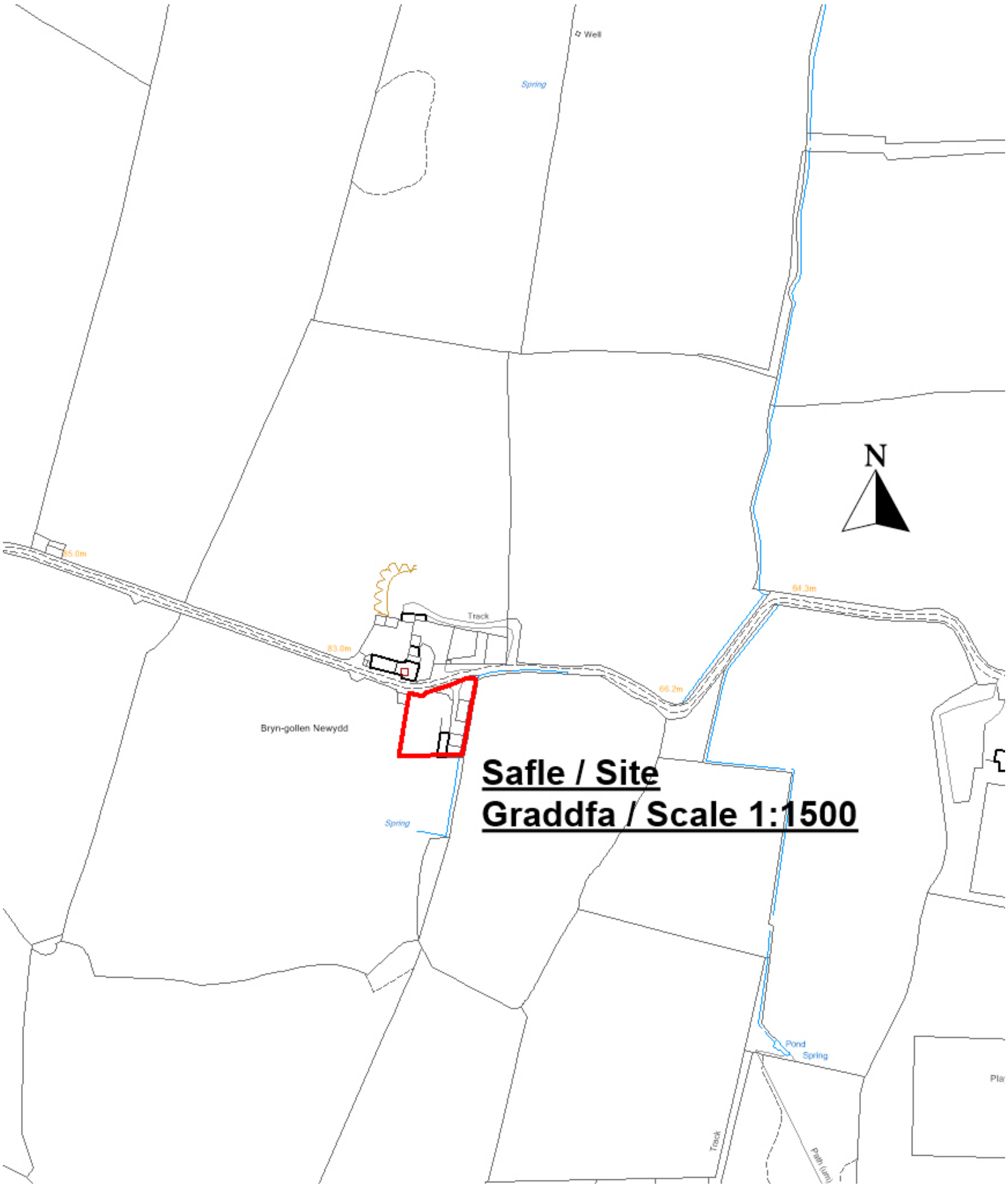
Rhif y Cais: **25C259B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Elizabeth Smith

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o caniatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio y dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 for the variation of condition (11) of planning permission reference 25C259 (conversion of outbuilding into a dwelling) so as to amend the design of the dwelling on land opposite

Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (11) o ganiatâd cynllunio 25C259 (addasu adeilad allanol yn annedd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn â Bryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 25C259.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
TAI7 – Addasu Adeiladau Allanol Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29 Rhagfyr, 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C259 – Cais llawn i addasu adeilad allanol yn annedd, codi garej breifat ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar ffurf paced ar dir gyferbyn â Bryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd – 17/8/16 – Caniatatwyd

25C259A/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan ganiatâd cynllunio 25C259 er mwyn diwygio uchder y wal a ffenestri ychwanegol – 15/6/17 - Gwrthodwyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 25C259 lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer newid defnydd ac estyniad i'r annedd ar y 17/8/16.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y rhoddir caniatâd i addasu adeiladau allanol at ddefnydd preswyl dim ond os cânt eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli ar safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 25C259 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Mae'r newidiadau a gynigir yn y cais cyfredol fel a ganlyn:-

- Gosod 4 ffenestr ychwanegol a bydd 3 ohonynt wedi eu lleoli yn yr adeilad allanol gwreiddiol ac 1 ffenestr yn yr estyniad newydd.

Ystyrir mai mân newidiadau yn unig yw'r rhain ac maent yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allanol gwreiddiol.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos

7. Casgliad

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa i syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd.

Ystyrir ei bod yn debygol y caiff y cais blaenorol 25C259 ei weithredu ac mae'r addasiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd gofyn rhoi amod ar y caniatad er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

8. Argymhelliad

<u>**Caniatau**</u>

(**01) Rhaid cychwyn ar y gwaith yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pedair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod

y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(**04) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

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

(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 er lles diogelwch y ffordd

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.0 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(07) 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 Brifforddd 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 er lles diogelwch y ffordd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd ar y cynllun a amgaewyd 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 er lles diogelwch y ffordd.

(09) 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 cymeradwyo ganddo a'u. 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 fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(10) Bydd rhaid adeiladu lle pasio ar y briffordd gyhoeddus i ganiatáu i draffig lifo'n rhwydd ar ei hyd. Rhaid cael cytundeb i fanylion llawn y lle pasio cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar weddill y datblygiad. Bydd raid cwblhau'r lle pasio wrth fodd yr ACLl cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd**.**

(11) Rhaid i'r ffenestri, drysau ac unrhyw wynebfyrddiau a soffitiau ar y datblygiad a gymeradwyir yma fod o ddefnydd goed meddal neu galed.

Rheswm: I ddiogelu cymeriad ac edrychiad yr adeilad.

(12) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ol hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatad canlynol: [25C259 - Newid defnydd yr adeilad allannol i annedd ynghyd a addasu ac ehangu ar dir ger Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(**12) Bydd yn rhaid gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd a'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig a wnaed gan Eco Scope dyddiedig Chwefror 2016 ac a ddiweddarwyd ym mis Gorffennaf 2016 o dan gais cynllunio 25C259 and 25C259B/VAR.**

Drychiadau Arfaethedig a Chynlluniau Llawr	991214/04 Rev A (Derbyn gyda cais 25C259B/VAR)	20/10/17
Cynllun Bloc	991214/02 Rev A	11/7/16
Drychiadau Cyfredol a Chynlluniau Llawr	991214/03	
Garej arfaethedig	991214/06 Rev A	11/7/16
Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig Chwefror 2016 a'r diweddariad dyddiedig Gorffennaf 2016	Eco-scope	1/7/16 and 3/8/16
Cynllun Lleoliad	991214/01 Rev A	11/7/16
Arolwg Strwythurol gan JMckernon +Co Ltd	Dyddiedig 4/7/16 (25C259) Dyddiedig 6/10/17 25C259B/VAR	11/7/16
Cynllun gwaith ailadeiladu		12/7/16
Manylion Draenio		1/7/16
Manylion Tancio	991214/05	1/7/16

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar y sail bod yr adeilad yn cael ei addasu yn unol â'r gwaith a nodir yn yr arolwg strwythurol a'r cynlluniau a gyflwynwyd. Os dymchwelir unrhyw wal allanol neu fewnol na chaniateir ei dymchwel yn y manylion a gyflwynwyd fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Adain Rheoli Datblygu yn syth gan y gall hynny annilysu'r caniatâd cynllunio.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

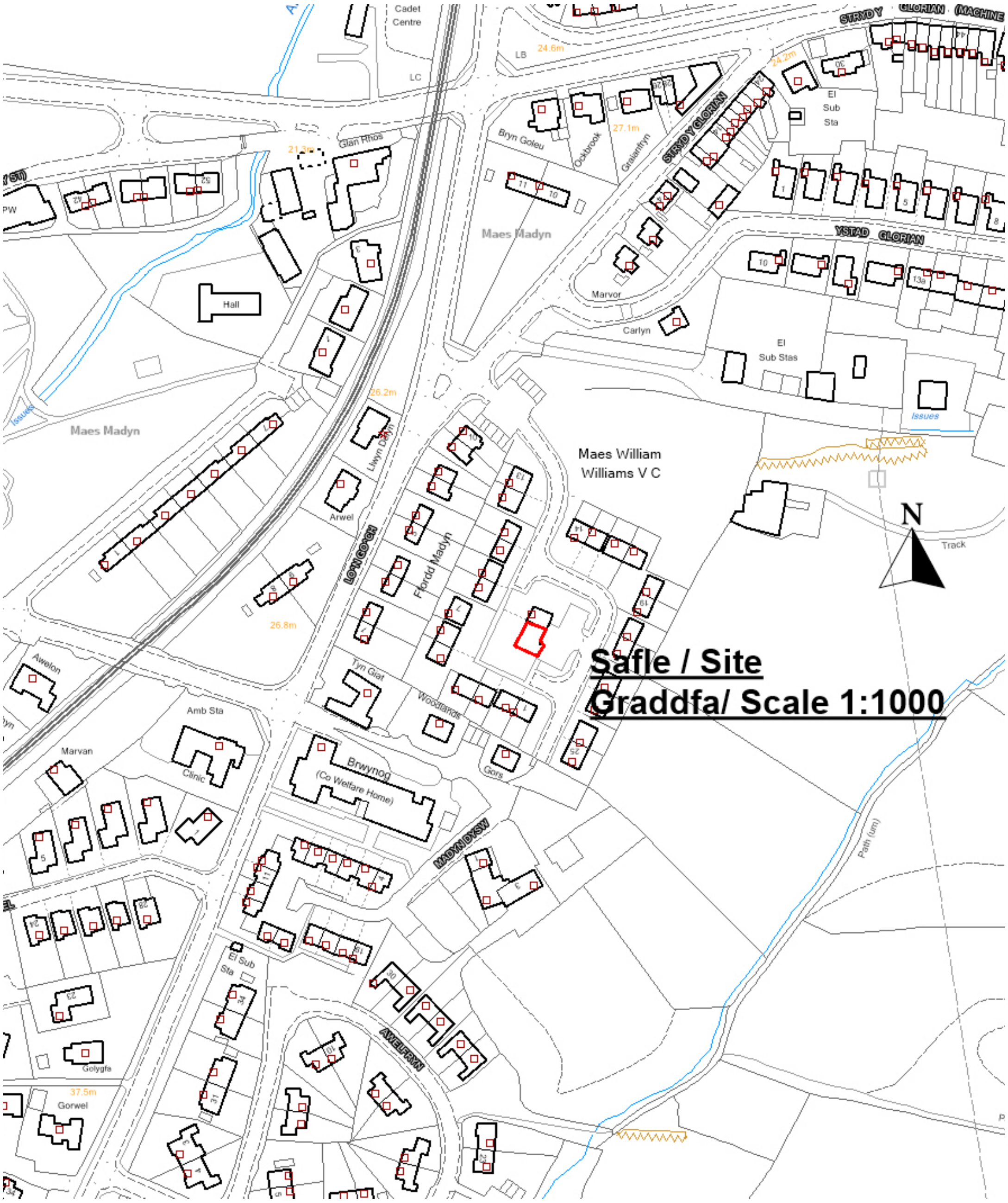
Rhif y Cais: **11LPA657/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

Wardens House, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd SOH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais a wneir gan yr awdurdod ar dir y mae'n berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r annedd dan sylw ar stad Maes William Williams yn Amlwch. Mae'n annedd ddeulawr a defnyddir rhannau ohoni fel ystafelloedd cymunedol i'r henoed. Y bwriad yw adeiladu estyniad i'r ystafell gymunedol er mwyn creu ystafell haul. Bydd yr estyniad yn cael ei adeiladu dros yr hyn sy'n ardal laswelltog ar hyn o bryd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw lleoliad, dyluniad, maint a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau cyfagos neu unrhyw eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)
Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngor Tref - Dim Gwrthwynebiadau

Y Cynghorydd Richard Griffiths - Dim sylwadau

Y Cynghorydd Richard Owain Jones - Dim sylwadau

Y Cynghorydd Aled Morris Jones - Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cynnig trwy godi rhybudd ar y safle a dosbarthu hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/11/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim Hanes Cynllunio

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer ystafell haul gymharol fach, felly'r prif ystyriaethau perthnasol fyddai mewn perthynas ag edrych drosodd posib a dyluniad y cynllun.

Un o brif faterion y cynnig hwn fyddai'r agwedd edrych drosodd. Gan ei bod yn ystafell haul, byddai'r estyniad yn golygu creu nifer o ffenestri newydd. Fodd bynnag, mae ffenestri mawr yn yr annedd bresennol eisoes ac maent yn wynebu'r eiddo cyfagos. O'r herwydd, ni fydd y sefyllfa'n

newid i’r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod ar sail edrych drosodd. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau o wrthwynebiadau gan drigolion y stad gyda phryderon ynglŷn â'r mater hwn.

Mae materion allweddol eraill yn cynnwys dyluniad yr estyniad. Bydd y deunydd toi a ffenestri yn cyd-fynd â rhai’r annedd bresennol (UPVC Gwyn a Llechi). Ni fydd y rendr ar y waliau yr un fath ag ar yr annedd bresennol ond gan mai dim ond rhan fychan o'r estyniad fydd hyn, ystyrir na fydd y dyluniad yn effeithio ar gymeriad yr annedd bresennol nac ar eiddo cyfagos nac ar fwynderau lleol i’r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol gan na fyddai yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal na'i thrigolion. Mae'r prif faterion gyda'r datblygiad wedi cael sylw digonol ac nid oes yr un ohonynt yn cyfiawnhau gwrthod.

Mae’r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 (“y Ddeddf”). Mae’r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

(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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei gyflawni’n gwbl unol â’r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:**

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
24999/LP	10/10/2017	Cynllun Lleoliad Arfaethedig
24999/002	10/10/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
24999/004	10/10/2017	Cynllun Edrychiad Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 11LPA657/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA1038/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Trystan Evans

Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd a codi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn / Full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking at

Maes Yr Ysgol, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i ddymchwel y garejis to fflat a chodi 4 annedd unllawr / un person. Ystyriwyd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol gan nad oedd y cynnig yn cydymffurfio â'r Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd rhwng datblygiadau a mae bwriad diwygiedig wedi ei dderbyn.

Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi ac mae ar dir ger Ysgol Llanfawr ac yn ffinio â 64 Ffordd Tudur a 26 a 27 Maes yr Ysgol. Garejis unllawr sydd ar y safle ar hyn o bryd ac maent yn cael eu gosod i'r cyhoedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaethau ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
Polisi TAI 1 - Canolfan Gwasanaethau Trefol
Polisi Strategol PS18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

NCT 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – dylai'r Cyngor ohirio ystyried y cais hyd nes y bydd y bydd trafodaeth ac ymgynghoriad priodol wedi digwydd rhwng yr ymgeisydd a'r Aelodau Lleol.

Y Cynghorydd S Redmond – Galw i Mewn – Colli lle parcio a storio mewn ardal boblog iawn. Nid ymgynghorwyd gyda'r Aelodau Lleol na thrigolion / tenantiaid.

Y Cynghorydd R Ll Jones – Galw i Mewn – Pryderon ynghylch y broses ymgynghori gydag Aelodau Lleol cyn cyflwyno'r cais.

Y Cynghorydd G Haynes – Dim ymateb hyd yma.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o fanylion am y dull o gael gwared ar ddŵr wyneb.

Awdurdod Priffyrdd – Yn argymell cymeradwyo gydag amod ar gyfer darpariaeth i barcio ceir.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau ynghylch y defnydd blaenorol a wnaed o'r safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu rhagor o fanylion ynglŷn â'r defnydd blaenorol a wnaed o'r safle. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi cyrraedd yr adran.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau safonol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Ionawr 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd dau llythyr gyda sylwadau. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

i) Ni chyflwynwyd rhybudd i berchennog yr eiddo cyfagos.
2) Dioglewch ar y ffyrdd – oherwydd colli llecynnau parcio
3) Pryder os bydd y ffens derbyn yn 1.1 metr o uchder
4) Pryderon ynghylch pwy fydd yn byw yn yr eiddo

Codwyd materion eraill mewn perthynas â'r ffaith bod y Cyngor wedi gwario arian ar ailwynebu'r ffordd rai misoedd yn ôl – fodd bynnag, nid yw'r rhain yn faterion cynllunio perthnasol.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn 'rwy'n nodi;

i) Cyflwynwyd rhybudd erbyn hyn i ddeiliad eiddo cyfagos.

ii) Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r safle'n faes parcio cyhoeddus, ond yn le parcio ar gyfer y tenantiaid sydd â garejys ar y safle.

iii) Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roeddem yn disgwyl am fanylion pellach ynghylch y modd y bwriedir amgáu'r safle.

iv) Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y daw'r unedau'n rhan o stoc dai cyffredinol y Cyngor ac y bydd y tenantiaid yn bobl sengl dan 35 oed a fydd yn cael eu dewis o Restr Aros y Cyngor am dai.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - mae Caergybi wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaethau Trefol o dan Bolisi TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig y tu mewn i'r ffin ddatblygu ac mae ar dir wrth ymyl stad o dai preswyl a'r ysgol gynradd leol. Bwriedir dymchwel y garejis sy'n cael eu gosod i drigolion lleol a phobl o'r pentrefi cyfagos.

Mae'r egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol felly.

Yn unol â Pholisi TAI 15 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae cynigion ar gyfer dwy uned neu fwy yn sbarduno'r angen i ddarparu unedau fforddiadwy. Cyflwynir y cais gan yr Awdurdod Lleol ar gyfer darparu unedau un person er mwyn cynyddu'r stoc o dai cymdeithasol a bydd yr holl

anheddau'n rhai fforddiadwy.(100%) Dyluniwyd yr unedau fel anheddau trosiannol i gynorthwyo pobl iau i gael tai fel cam tuag at sicrhau gwaith a sgiliau bywyd.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn disgwyl cael cadarnhad gan yr ymgeisydd y bydd yr unedau'n cael eu gosod i bobl sydd angen tai fforddiadwy ac os bydd yr Awdurdod yn penderfynu gwerthu'r safle yn y dyfodol, gwerthir un o'r unedau fel uned fforddiadwy ar gyfer person lleol.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio oherwydd bod yr unedau yr oedd bwriad i'w codi ar hyd ffiniau'r safle gyda'r eiddo cyfagos wedi eu lleoli'n rhy agos i'r ffin. Mae'r unedau yn awr wedi cael eu lleoli ar hyd ffin y safle gyda'r ysgol gynradd gyfagos. Bydd ffens 2 fetr o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda'r ysgol gyfagos ac eiddo gerllaw a bydd hyn yn sicrhau bod mwynderau deiliaid yr unedau arfaethedig a'r eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod.

Oherwydd yr uchod, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yr anheddau yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar Ddiogelwch y Briffordd - Rhaid defnyddio'r fynedfa gerbydol sydd yno ar hyn o bryd ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac ni chynigir gwneud unrhyw newidiadau i'r fynedfa. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol ar gynnwys amod priffyrdd safonol mewn perthynas â chyfleusterau parcio ceir.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos nac ar ddiogelwch ar y briffordd.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

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 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

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
D618.05	11/12/2017	Cynllun Lleoliad
D618.10	15/12/2017	Drychiadau Arfaethedig – Unedau Un Talcen
D618.07	15/12/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
D618.06/B	19/12/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
D618.08	15/11/2017	Drychiadau Arfaethedig Unedau Ar wahan

Datganiad Dyluniad a Mynediad	**15/11/2017**	**Datganiad Dyluniad a Mynediad**

o dan cais cynllunio rhif 19LPA1038/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.