# Dogfen ir Cyhoedd

Mrs Annwen Morgan
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, 6 TACHWEDD 2019 am 1.00 y. p. | WEDNESDAY, 6 NOVEMBER, 2019, 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 O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)**
**Eric W Jones**
**Bryan Owen**
**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 Y CYFARFOD BLAENOROL_**(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Hydref, 2019.

**4 YMWELIADAU SAFLE_**(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Hydref, 2019.

**5 SIARAD CYHOEDDUS**

**6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**7 CEISIADAU'N CODI_**(Tudalennau 11 - 28)

7.1  OP/2019/5 – Huws Grey, Stryd y Bont , Llangefni

7.2  FPL/2019/226 – Fronwen, Niwbwrch

**8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**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.

## 10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 29 - 48)

12.1 OP/2019/14 – Gelli Aur, Brynsiencyn

12.2 DEM/2019/14 – Ysgol Gynradd Llaingoch, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

12.3 FPL/2019/207 – Cyn safle Tafarn y Marquis, Rhosybol

## 13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2019

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)<br><br>Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen a Robin Williams. |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Rheoli Datblygiad (NJ),<br>Cynorthwywyr Cynllunio (MO) (DR),<br>Peiriannydd Rheoli Datblygiad (JAR),<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),<br>Swyddog Pwyllgor (MEH). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Cynghorydd Dafydd Roberts. |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelodau Lleol: Cynghorydd Aled M Jones (cais 7.1); Dylan Rees (cais 12.1). |

---

**1 YMDDIHEURIADAU**

Fel y nodir uchod

**2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB**

Bu’r Cynghorydd Nicola Roberts ddatgan diddordeb personol a datganiad sy’n rhagfarnus mewn perthynas ag eitem 12.1 ar yr agenda.

**3 COFNODION**

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Medi, 2019 ac fe gadarnhawyd eu bod yn gywir.

**4 YMWELIADAU SAFLE**

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Medi, 2019 ac fe gadarnhawyd eu bod yn gywir.

**5 SIARD CYHOEDDUS**

Roedd siaradwr cyhoedd mewn perthynas â chais 10.2.

## 6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

## 7 CEISIADAU'N CODI

### 7.1 FPL/2019/1 – Cais llawn ar gyfer newid adeilad allanol yn saith fflat ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Capel Carmel, Lôn Capel, Amlwch.

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

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Medi, 2019 fe benderfynwyd ymweld â'r safle ac fe gynhaliwyd ymweliad â'r safle ar 18 Medi, 2019.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, bod yna 10 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law gan drigolion lleol mewn perthynas â'r cais hwn oherwydd yr effaith andwyol y byddai'n ei gael ar yr ardal. Nododd fod y datblygwr wedi nodi yn Adran 11 ei gais nad oes angen am 'ddargyfeiriad, diddymu a/neu greu hawliau tramwy', ac mae hon yn ystyriaeth o bwys mewn perthynas â safle'r cais. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod Adran 11 o'r ffurflenni ceisiadau cynllunio yn cyfeirio at hawliau tramwy cyhoeddus ac nid hawliau tramwy preifat. Dywedodd y Cynghorydd A M Jones hefyd fod y cais hwn angen nifer benodol o leoedd parcio gydag angen i gael mynediad i gefn yr adeilad a'i bod yn amlwg o'r ymweliad safle bod yr ardal yn gul ac nad oes unrhyw fynediad drwy'r cae i'r ochr arall o'r hen gapel i gefn yr adeilad. Nododd, er mai mater sifil yw dymchwel wal derfyn, ei bod yn amhosibl cael mynediad i gefn y capel. Dywedodd hefyd fod y datblygwr wedi tynnu rheiliau sydd o flaen y capel a hynny heb ganiatâd cynllunio. Dywedodd y Cynghorydd Jones y bydd datblygu'r hen gapel hwn yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos ac mae pryderon wedi eu mynegi am y traffig a fydd yn teithio i'r datblygiad ac oddi yno. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod y datblygiad arfaethedig yn un ar gyfer 7 o fflatiau yn hen Gapel Carmel, Amlwch sy'n Adeilad Rhestredig Graddfa II. Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio ac y bydd yn cyfrannu tuag at dai fforddiadwy. Bydd y datblygiad arfaethedig yn adfer Adeilad Rhestredig Graddfa ii sydd mewn cyflwr gwael ac sydd wedi bod yn wag ers bron i 15 mlynedd. Cafodd ffin yr Ardal Gadwraeth ei hymestyn er mwyn cynnwys yr adeilad o fewn Ardal Amlwch. Mae Caniatâd Adeiladu Rhestredig eisoes wedi cael ei sicrhau ar gyfer newid defnydd y Capel. Gan fod yr Awdurdod Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad addysgol ond bod angen swm wedi'i gyfrifo tuag at dai fforddiadwy fel rhan o'r cais; byddai angen llunio cytundeb A106 mewn perthynas â'r cyfraniad tai fforddiadwy. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad bod pryderon lleol wedi eu mynegi mewn perthynas â'r parcio yn y datblygiad arfaethedig oherwydd y traffig trwm sydd eisoes yn bodoli; mae'r cais yn cynnig 11 lle parcio ac mae'r trefniadau

parcio a mynediad i gerbydau yn cael eu hystyried yn dderbyniol gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol. Nododd fod Amod 5 fel rhan o unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais, yn dweud bod angen i'r cyfleusterau parcio gael eu cwblhau cyn i'r datblygiad gychwyn.

Nodwyd ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle bod gwaith wedi dechrau ar y safle, mae Swyddogion Gorfodaeth wedi ymweld â'r safle ond does dim gwaith wedi'i wneud yr oedd angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Mae Tystysgrif B wedi cael ei chyflwyno gan yr ymgeisydd ac mae rhybudd priodol wedi'i roi i'r perchennog cyfagos ond mae anghydfod o ran perchnogaeth tir rhwng y partïon perthnasol. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod 2 lythyr o wrthwynebiad pellach wedi eu derbyn ond ystyrir nad oes unrhyw fater wedi'i godi nad yw eisoes wedi derbyn sylw yn adroddiad y Swyddog.

Mynegodd y Cynghorydd John Griffith fod ganddo bryderon am y cyfleusterau parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad fod darpariaeth parcio ddigonol ar safle'r cais sy'n cydymffurfio â'r safonau uchaf y mynnir arnynt gan yr Awdurdod Priffyrdd. Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a ellid mynnu fod goleuadau'n cael eu darparu yn y lle parcio. Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod yr Adeilad yn un Rhestredig ac y byddai angen i unrhyw amod goleuo gydymffurfio â Chaniatâd Adeilad Rhestredig.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Ymataliodd y Cynghorydd T Ll Hughes ei bleidlais gan nad oedd wedi mynychu'r ymweliad safle.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig yn amodol ar gytundeb A106 mewn perthynas â Tai Fforddiadwy.**

## 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'N GWYRO

### 10.1 FPL/2019/201 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Tegfan, Llanynghenedl.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd

ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod cais wedi'i ganiatáu yn wreiddiol yn y 1960au ar gyfer annedd marchnad agored, Fodd bynnag, petai cais newydd yn cael ei gyflwyno byddai angen cyflwyno datganiad iaith Gymraeg ond mae sefyllfa wrth gefn mewn perthynas â'r cais hwn am annedd marchnad agored ac felly nid ystyrir bod angen datganiad iaith Gymraeg. Ystyrir fod y cais blaenorol yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau yn welliant o gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**10.2 VAR/2019/49 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11)(Cynllun Draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 46C168A/FR (Codi annedd) a'r cais dilynol ar gyfer materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 46C168D/DA fel bod dŵr budr o'r annedd yn cael ei ollwng i waith trin carthffosiaeth ar y safle yn hytrach nag i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar dir ger Trearddur House, Bae Trearddur.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei ganiatáu.

*Siaradwr Cyhoeddus*

Dywedodd Mr Steve Bond (a oedd yn siarad o blaid y cais) fod y cais yn cynnig defnyddio cyfleuster trin carthion hunangynhwysol yn hytrach na defnyddio'r prif system garthffosiaeth. Mae'r amrywiad yn ganlyniad i'r anymarferoldeb o gysylltu â'r brif garthffos sydd wedi'i lleoli yn y cae pêl-droed tua 40 metr i'r de ac i mewn i dir ac sy'n berchen i drydydd parti. Er mwyn cysylltu â'r system garthffosiaeth bresennol byddai angen i gysylltiad cangen newydd o'r plot groesi'r cwrs dŵr presennol sydd ger ymyl ochr y cae pêl-droed. Amlygodd trafodaeth â Dŵr Cymru bod ganddynt bryderon ynghylch y risg y byddai cysylltiad cangen newydd yn cael ei ddifrodi ac y gallai hynny arwain at lygru'r cwrs dŵr. O ganlyniad, roedd Dŵr Cymru angen datrysiad peirianyddol sylweddol drud a ystyrir yn anymarferol ac yn annichonadwy ar gyfer datblygiad tŷ sengl, yn enwedig pan ychwanegir hyn at gost y draen a'r gost o sicrhau hawddfraint gan y perchennog tir trydydd parti. Mae'r wybodaeth hon am y costau wedi'i chyflwyno a'i derbyn gan yr Awdurdod Cynllunio a Chyfoeth Naturiol Cymru. Y cynnig yw i ddefnyddio cyfleuster trin carthion Klargester sydd, unwaith y bydd y carthion wedi eu trin, yn rhyddhau dŵr sy'n rhydd o unrhyw halogyddion ac sydd felly'n golygu y gall redeg i nant, afon neu ffos gerrig. Mae'r Adran Ddraenio wedi cymeradwyo'r profion mandylledd a gynhaliwyd ar y safle ac maent yn fodlon â'r defnydd arfaethedig o'r cyfleuster trin carthion a bydd y cyfleuster trin carthion a'r ffos gerrig wedi eu cynnwys ar dir yr ymgeisydd. Yn ogystal, ni fydd unrhyw effaith

ar eiddo cyfagos ac mae lleoliad arfaethedig y cyfleuster yn golygu y bydd yn bodloni'r holl reoliadau angenrheidiol ac os caiff ganiatâd, bydd yn cael ei osod mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llawn â Rheoliadau Adeiladu ac anghenion Cyfoeth Naturiol Cymru.

Dywedodd hefyd fod yr uned yn cynnwys system rybuddio gadarn sy'n hysbysu perchennog y tŷ ar unwaith os bydd problem gyda'r uned a thra bo lle yn parhau i fod yn y tanc ar gyfer carthion. Byddai gwaith cynnal a chadw hefyd yn cael ei wneud bob blwyddyn er mwyn bodloni Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae llai o risg o lygru'r tir a'r cwrs dŵr cyfagos gan ddefnyddio'r cyfleuster trin carthion arfaethedig na phetai cysylltiad â'r prif system garthffosiaeth yn cael ei osod ar draws y cwrs dŵr presennol. Dywedodd Mr Bond, yn groes i wrthwynebiadau a godwyd mewn perthynas â'r cais, bod y newid arfaethedig i'r cyfleuster trin carthion o dan y fath amgylchiadau yn cydymffurfio'n llawn â pholisïau cynllunio cenedlaethol presennol.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod polisïau cynllunio cenedlaethol yn nodi, mewn ardaloedd sy'n cael eu gwasanaethu gan systemau carthffosiaeth cenedlaethol, y dylai datblygiadau preswyl gysylltu iddynt. Fodd bynnag, oherwydd y costau i'r datblygwr o gysylltu i'r prif system ac oherwydd y byddai'n rhaid croesi tir perchennog trydydd parti, mae cyfiawnhad dros osod cyfleuster trin carthion pecyn ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu i amrywio'r amod. Cafwyd gwrthwynebiadau yn lleol am y ffos gerrig dŵr budr a'r effaith ar ddraenio eiddo cyfagos; mae'r datblygwr wedi diwygio'r cais ac mae lleoliad y cyfleuster trin carthion yn cydymffurfio â rheoliadau. Mae'r Adran Ddraenio a'r Adran Rheoliadau Adeiladu wedi cadarnhau bod lleoliad newydd y cyfleuster yn dderbyniol. Dywedodd y Swyddog fod geiriad Amod 8 o ran y cyfleuster trin carthion angen ei ddiwygio gan fod angen i gynllun cynnal a chadw gael ei gyflwyno a'i gymeradwyo cyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r system ddraenio. Nodwyd fod y cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais; ystyrir nad oes unrhyw effaith andwyol ar yr Adeilad Rhestredig sydd wedi'i leoli o fewn cwrtil y safle. Roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

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

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac i ddiwygio Amod 8 mewn modd sy'n golygu y bydd cynllun cynnal a chadw yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo.**

## 11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

### 11.1 HHP/2019/190 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer creu anecs hunan gynaliadwy yn Bryn y Môr, Lôn Bryn y Môr, Y Fali.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny o fewn paragraff 4.6.10.4

o’r Cyfansoddiad. Mae’r cais wedi’i graffu gan y Swyddog Monitro yn ôl yr angen yn unol â 4.6.10.4 o’r Cyfansoddiad.

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad y cais i’r Pwyllgor a dywedodd nad oedd yn meddwl y byddai’r cais yn cael unrhyw effaith ar yr AHNE.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

**PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau sydd wedi’u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

### 12.1 OP/2019/5 – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd â chodi 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig sy’n cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger Huws Gray, Stryd y Bont, Llangefni.

*Bu’r Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts, ddatgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais ond fe siaradodd fel Aelod Lleol. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais a ddilynodd. Yr Is-gadeirydd oedd yn y Gadair ar gyfer y cais hwn.*

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle’r cais wedi’i leoli ar dir sy’n berchen i’r Cyngor Sir.

Gofynnodd yr Aelodau Lleol, y Cynghorydd Dylan Rees a Nicola Roberts i aelodau ymweld â’r safle gan fod y cais cynllunio yn un sylweddol a bod rhai pryderon wedi eu codi yn lleol am edrych drosodd, agosrwydd, rheoli traffig a mesurau lliniaru.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

**PENDERFYNWYD ymweld â’r safle am y rhesymau a roddwyd.**

### 12.2 FPL/2019/200 – Cais llawn i godi ffensys yn Ysgol Gynradd Pentraeth, Ffordd Tanrallt, Pentraeth.

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle’r cais wedi’i leoli ar dir sy’n berchen i’r Cyngor Sir.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

**PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau sydd wedi’u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.3 FPL/2019/226 – Cais llawn ar gyfer codi tri chaban gwyliau, creu trac mynediad, diwygio'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod cyfleuster trin carthffosiaeth ar dir yn Fronwen, Niwbwrch.**

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

Amlinellodd y Rheolwr Rheoli Datblygiadau y cais i'r Pwyllgor a rhoddodd hanes cynllunio cais blaenorol a oedd wedi'i wrthod. Nododd fod llythyr pellach o gefnogaeth wedi'i dderbyn mewn perthynas â'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwelliannau i'r fynedfa i gerbydau er mwyn datrys y trydydd rheswm dros wrthod yn y cais blaenorol. Mae uchder y cabanau gwyliau arfaethedig hefyd wedi'i ostwng. Fodd bynnag, nid yw lleoliad y cabanau gwyliau wedi newid ac maent mewn lle amlwg ar y safle heb unrhyw gyfleusterau cyfagos. Roedd yr argymhelliad yn un o wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y safle ar y brif ffordd rhwng Pentre Berw a Niwbwrch a'i fod ger yr atyniad twristiaeth Tacla Taid. Dywedodd fod yr ardal yn atyniad i dwristiaid gan ei fod ger Traeth Llanddwyn; mae'r holl gyfleusterau o fewn pellter cerdded i bentrefi lleol. Mynegodd y Cynghorydd Owen mai cais fel yr un hwn yn Fronwen yw'r math o beth y mae twristiaid yn ddymuno ei gael a does dim gwrthwynebiad yn lleol i'r cais na gan Gyngor Cymuned Rhosyr.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod cyfleuster o'r fath i dwristiaid yn bwysig i'r ardal a'r Ynys. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes y dylid ymweld â'r safle er mwyn gweld a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR3. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R O Jones.

**Yn dilyn pleidlais PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.**

## 13 MATERION ERAILL

**13.1 FPL/2019/57 – Cais llawn ar gyfer codi 46 o dai ynghyd â chreu mynedfa newydd ar dir ger Parc Tyddyn Bach, Caergybi.**

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio mewn perthynas â'r cais hwn ym Mai 2019 yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol. Wrth baratoi cytundeb cyfreithiol, mae manylion tirlunio diwygiedig wedi eu derbyn ac mae angen cyfeirio'r cais yn ôl at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Rhoddodd fanylion cefndirol am y cais o ran tirlunio a phlannu

coed yn y cais cynllunio gwreiddiol a gyflwynwyd. Mae pryderon wedi'u codi nad yw'n bosibl gwneud y gwaith plannu coed yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio o ganlyniad i leoliad y ffos. Felly, mae manylion tirlunio diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n golygu y bydd y coed bellach yn cael eu plannu yng ngerddi'r anheddau newydd, y bydd ffensys yn cael eu codi ar y ffiniau ynghyd â llwyni a gwaith ail hadu. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad yr ystyrir y manylion tirlunio diwygiedig yn dderbyniol ond nad yw'r cyfnod cyhoeddusrwydd lle gall pobl gyflwyno eu barn yn dod i ben tan 9 Hydref, 2019 ac mae angen pŵer wedi'i ddirprwyo unwaith y bydd y cyfnod hwn wedi dod i ben. Mae un gwrthwynebiad wedi'i dderbyn yn honni na fyddai'r llwyn arfaethedig yn tyfu'n ôl i'r uchder angenrheidiol a bod angen i erddi'r anheddau gael eu gosod yn ôl 1 metr. Mynegodd y gwrthwynebydd hefyd nad oes digon o le i gynnal a chadw'r ffos gyfagos a gofynnodd bod ffens yn cael ei chodi yn ystod y gwaith adeiladu ar y safle. Mae'r Swyddog Tirlunio wedi cadarnhau bod y manylion tirlunio diwygiedig yn dderbyniol ac mae'r Adran Ddraenio yn ystyried nad yw'r gwaith plannu yn amharu ar y gwaith o gynnal a chadw'r ffos gerllaw. Nododd fod y pellter o'r tai yn fwy na'r disgwyl o fewn y canllawiau cynllunio ac mae Amod 13 o fewn adroddiad y Swyddog yn mynd i'r afael â chodi ffensys yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad a bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu a'i gymeradwyo cyn i'r datblygiad ddechrau.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygiadau mai'r argymhelliad yw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ail gadarnhau ei benderfyniad o ganiatáu'r cais gyda chytundeb cyfreithiol A106 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog ac i gynnwys y manylion tirlunio diwygiedig a gynigwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R O Jones.

**PENDERFYNWYD:-**

- **caniatáu'r cais yn amodol ar y cynllun tirlunio a chytundeb cyfreithiol A106 fel y nodir yn yr adroddiad ac i gynnwys y gwaith tirlunio ychwanegol yn y safle o fewn y cytundeb cyfreithiol;**
- **rhoi hawl i weithredu i Swyddogion wedi i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.**

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS**
**CADEIRYDD**

# YMWELIADAU SAFLE

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Hydref, 2019

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Y Cynghorwyr John Griffith, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Eric Wyn Jones, Robin Williams |
| **WRTH LAW:** | Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (IJ),<br>Cynorthwy-ydd Cynllunio (HR). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Dafydd Roberts. |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelod Lleol : Y Cynghorydd Dylan Rees (cais 1) |

---

**1** **OP/2019/5 - CAIS AMLINELLOL AR GYFER DYMCHWEL ADEILADAU PRESENNOL YNGHYD A CHODI 52 ANNEDD FFORDDIADWY GYDA DATBLYGIAD CYSTYLLIEDIG SYDD YN CYNNWYS MANYLION LLAWN AM Y FYNEDFA I GERBYDAU AR DIR GER HUWS GRAY, STRYD Y BONT, LLANGEFNI**

Dangoswyd y safle i'r aelodau a soniwyd wrthynt am y datblygiad arfaethedig gan gynnwys y gwelliannau y bwriedir eu gwneud i'r briffordd fel rhan o'r cais.

**2** **FPL/2019/226 - CAIS LLAWN AR GYFER CODI TRI SIALET GWYLIAU, CREU TRAC MYNEDFA, DIWYGIO MYNEDFA PRESENNOL YNGHYD A GOSOD PACED TRIN CARTHFFOSIAETH AR DIR YN FRONWEN, NIWBWRCH**

Dangoswyd y safle i'r Aelodau gan gynnwys lleoliad arfaethedig y cabanau, y cynllun tirlunio a lleoliad y fynedfa arfaethedig.

This page is intentionally left blank

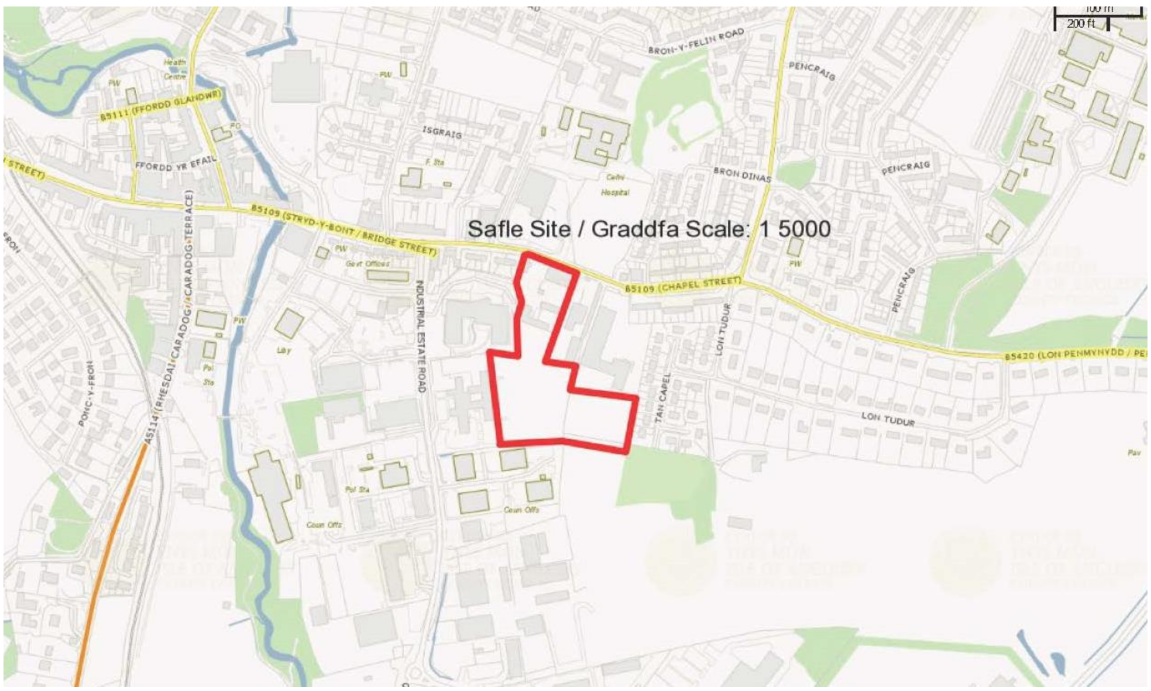
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/11/2019 **7.1**

**Rhif y Cais: OP/2019/5**

**Ymgeisydd:** Bearmont Homes Ltd. & Pennaf Housing Group

**Bwriad:** Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ynghyd a chodi 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiad cysylltiedig sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline planning application for the demolition of the existing buildings together with the erection of 52 affordable dwellings with associated developments together with full details of the vehicular access on land adjacent to

**Lleoliad:** Huws Gray, Stryd y Bont / Bridge Street, Llangefni




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 2019, penderfynwyd bod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Hydref, 2019. Mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir cais amlinellol ar gyfer adeiladu 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau. Mae cynllun dangosol a drychiadau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu syniad o'r gosodiad, y gymysgedd o unedau a'u hedrychiad.

Mae'r lluniau yn dangos y bydd 36 o'r unedau yn dai ac y bydd 16 yn fflatiau. Byddai'r datblygiad arfaethedig hefyd yn golygu'r angen i ddymchwel strwythurau presennol ynghyd ag adeiladu ffyrdd mynediad mewnol a darparu ardal chwarae â chyfarpar.

Mae safle'r cais yn wag ar hyn o bryd ar ôl cael ei ddefnyddio fel cae chwarae i ysgolion a oedd wedi eu lleoli ger y safle yn y gorffennol. Mae gan y safle hefyd adeiladau a lleiniau caled a ddefnyddiwyd i letya gwahanol grwpiau cymunedol a gwasanaethau eraill.

Gellir cael mynediad i'r safle o'r briffordd i'r gogledd sef Stryd y Bont sy'n arwain i ganol tref Llangefni. Bydd y fynedfa arfaethedig i'r safle hefyd wedi'i lleoli ar y ffin ogleddol a hynny drwy fynedfa wedi'i gwella gan gynnwys llwybr troed i gerddwyr.

Mae gweddill y safle wedi'i leoli ymysg amrediad o ddatblygiadau. Mae safle masnachwyr adeiladu, safle gwerthwyr ceir ynghyd ag eiddo preswyl wedi eu lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae ochr ddeheuol y safle yn ffinio ag unedau diwydiannol a thir agored heb ei ddatblygu sydd wedi'i glustnodi ar gyfer cyflogaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLlC). Mae'r ffin orllewinol ger y datblygiad yn ymylu ar y datblygiad gofal ychwanegol a chaniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer archfarchnad. Mae rhes o eiddo preswyl sydd wrth ochr y briffordd hefyd wedi eu lleoli ger rhan ogledd orllewinol y safle.

**Mater(ion) Allweddol**

Os oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi CYF 5: Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Nicola Roberts | Dim Ymateb |
| Cynghorydd Dylan Rees | Dim Ymateb |

| | |
|---|---|
| Cynghorydd Bob Parry | Dim Ymateb |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | Mynegwyd pryderon am leoliad y fflatiau ynghyd â diogelwch y briffordd. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Cynnig amodau er mwyn sicrhau mai dim ond dŵr budr sy'n rhedeg i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Caniatâd amodol |
| Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage) | O ganlyniad i faint a natur y datblygiad mae angen cais am system ddraenio gynaliadwy cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.<br><br>Mae'r strategaeth ddraenio a ddarparwyd gyda'r cais yn dynodi fod y datblygwr wedi ystyried y defnydd o ddraenio cynaliadwy o fewn y safle ac mae'n cynnwys trafodaeth ynghylch ble fydd y dŵr wyneb yn rhedeg yn ogystal â graddfa addas ar gyfer llif y dŵr wyneb a dull gwanhau. |
| Heddlu Gogledd Cymru | Dim ymateb |
| Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service | Dim ymateb |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Caniatâd amodol |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Amodau wedi eu cynnig mewn perthynas â llygredd. |
| GCAG / GAPS | Dim Sylwadau |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau Cyffredinol yng nghyswllt y cynllun |
| Adran Tai / Housing Services | Mae angen tai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn adnabod ac yn mynd i'r afael â'r angen yn yr ardal leol |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Sir Ynys Môn angen cyfraniadau tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol y Graig a fyddai'n £12,257 ar gyfer disgyblion meithrin a £12,257 ar gyfer disgyblion 4-11 oed. Mae hyn yn gwneud cyfanswm y cyfraniad yn £24,514. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF 4. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Amodau wedi eu hargymell i ddiogelu amwynderau eiddo cyfagos ac er mwyn sicrhau'r dull cywir o fynd i'r afael ag unrhyw lygredd posibl ar y tir. |
| CADW Welsh Historic Monuments | Mae ymyriadau topograffi, adeiladau a llystyfiant yn golygu ei bod yn annhebygol y bydd y cais yn gydweladwy â'r henebion rhestredig. Felly, mae'n |

| | |
|---|---|
| | annhebygol y bydd unrhyw effaith ar yr ardal o gwmpas yr henebion cofrestredig. |
| Footpaths Officer | Dim hawliau tramwy cyhoeddus yn croesi'r safle. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Mae'r datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig neu ar gymeriad ac edrychiad, golygfeydd i mewn neu allan, o'r ardal gadwraeth |
| Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board | Dim Ymateb |

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbysiadau ar eiddo cyfagos. Mae rhybudd safle hefyd wedi'i arddangos ger safle'r cais a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol hefyd. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi chynnal ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 17/07/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr wedi dod i law yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Pryderon am golli tir glas ac ecoleg.
- Pryderon am edrych drosodd a'r effaith ar amwynder eiddo cyfagos.
- Dim darpariaeth ar gyfer mannau agored.
- Pryderon am ddiogelwch priffyrdd.
- Pryderon am ddŵr wyneb a dŵr budr.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r straen ar adnoddau presennol.
- Pryderon y bydd y cyfnod adeiladu yn effeithio ar amwynderau'r preswylwyr.
- Pryderon am warediad asbestos.
- Pryderon y bydd y datblygiad yn effeithio ar iaith a diwylliant.
- Pryderon am osodiad y safle a lleoliad yr unedau arfaethedig.
- Pryderon am ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r sylwadau canlynol:

- Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblygu. Mae Ecolegydd yr Awdurdod Lleol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
- Dim ond cynllun safle dangosol sydd wedi'i gyflwyno â'r cais. Bydd manylion am osodiad, graddfa ac ymddangosiad yr unedau arfaethedig yn cael ei ystyried o dan unrhyw gais materion a gedwir yn ôl. Mae'r gosodiad dangosol yn awgrymu bod modd darparu lle agored digonol fel rhan o'r cais.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau penodol a chytundeb adran 106.
- Rhaid i'r systemau draenio gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn wrth iddo weithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn amodol ar amodau.
- Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblyu ac fe'i ystyrir yn lleoliad addas. Ymgynghorwyd ag Adran Addysg yr Awdurdod mewn perthynas â'r cias ac maent wedi gofyn am gyfraniad tuag at ysgolion lleol. Ymgynghorwyd hefyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr mewn perthynas â'r cais ond hyd yma, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
- Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar y tir yn destun amodau a fydd yn rheoli'r oriau gwaith adeiladu a dymchwel. Bydd amodau hefyd yn sicrhau bod yr effaith ar amwynderau preswyl cyfagos yn cael eu cadw i'r lefel isaf bosibl.
- Mae'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch yn rheoleiddio'r gwaith o dynnu a gwaredu asbestos. Mae hyn y tu allan i gylch gwaith yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Ystyrir bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.
- Dim ond gosodiad safle dangosol sydd wedi'i gyflwyno â'r cais. Mae manylion y gosodiad, graddfa ac edrychiad yr unedau arfaethedig yn rhywbeth a ystyrir o dan gais materion wrth gefn.

- Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn fater i'r Heddlu.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

SCR/2019/6 – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd â chodi 52 o anheddau fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig – Dim Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 08/03/2019.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Llangefni wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1 o'r CDLIC. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd heb eu dyrannu addas sydd o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), bydd ceisiadau o fewn y ffiniau datblygu yn cael eu caniatáu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol eraill ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae safle'r cais hwn o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae'n ffurfio rhan fechan o T18 sy'n dir sydd wedi'i ddynodi fel safle ar gyfer tai yn y Cynllun. Gellir felly ystyried y cais yn erbyn Polisi TAI 1. Nodir hefyd fod rhan o'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn C11 sy'n Brif Safle Cyflogaeth wedi'i ddiogelu. Felly, dylid ystyried Polisi CYF 5 (Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol) mewn perthynas â'r cais hwn.

**Ystyriaethau Tai:**

Mae Maen Prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod ceisiadau yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys sicrhau dwyster sydd o leiaf yn 30 o unedau tai ar gyfer pob hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n golygu angen am lai o ddwyster). Byddai dwyster y cais hwn drwy gydol y safle tua 27.5 annedd yr hectar a fyddai ychydig yn is na'r lefel a amlinellir yn PCYFF 2. Fodd bynnag, oherwydd topograffi anwastad y safle, gorweddiad y safle, coed sy'n cael eu cadw fel rhan o'r cais a'r ddarpariaeth o lecyn agored, ystyrir yn yr achos hwn bod dwyster is yn dderbyniol.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 o unedau (sy'n cynnwys 'lwfans llithriant o 10%; sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth yr amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai o ganlyniad i e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Mae'r Cynllun yn rhagweld y bydd 188 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar hap-safleoedd. Yn y cyfnod 2011 i 2018, mae cyfanswm o 60 o unedau wedi eu cwblhau yn Llangefni (i gyd ar hap-safleoedd). Roedd y banc tir hap-safleoedd, h.y. safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, yn 19 fel ar Ebrill 2018 (gyda 13 o'r rhain yn debygol o gael eu datblygu). Golyga hyn bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth ddangosol yn anheddiad Llangefni.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Llangefni. Mae'r Polisi yn nodi y dylai 10% o unedau fod yn fforddiadwy yn Llangefni. Mae'r ganran hon yn seiliedig ar denantiaethau rhent cymdeithasol. Nodir y byddai'r holl unedau arfaethedig yn anheddau fforddiadwy sy'n bodloni anghenion y Polisi hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn bodloni'r anghenion sydd wedi eu hadnabod ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, y Gofrestr Tai Cyngor, cofrestr Tai Teg, yn seiliedig ar ragamcanion tai - 2014 er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddaliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu er mwyn gwneud yn iawn am anghydbwysedd mewn marchnad dai leol. Fel y nodwyd eisoes, mae cynlluniau dangosol yn dangos y cynigir 36 annedd a 16 o fflatiau.

Ymgynghorwyd â'r Adran Dai mewn perthynas â'r cais ac maentwedi cadarnhau bod angen yn yr ardal leol am y nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig a bod y gymysgedd o unedau yn dderbyniol. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r angen sydd wedi'i adnabod yn lleol.

Gan fod y cais yn cael ei gyflwyno am ganiatâd amlinellol, nid oes daliadaeth benodol o dai fforddiadwy wedi ei osod a bydd hynny fwy neu lai yn cael ei ystyried o dan y cais materion a gedwir yn ôl.

Gan fod Maen Prawf (1c) Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig' yn nodi bod angen cyfiawnhad am ddatblygiadau preswyl o 5 o unedau tai neu fwy nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. O ganlyniad, mae datganiad Iaith Gynmraeg a Diwylliant Cymreig wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodir bod lefel twf Llangefni (ac o ganlyniad y dyraniad tai o dan ystyriaeth) wedi bod yn destun Asesiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLl. Daeth i'r casgliad bod y twf arfaethedig yn annhebygol o gael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Yn ogystal, gan fod y cais yn golygu y byddai'r holl dai yn fforddiadwy ac yn amodol ar faint y tai hynny (h.y. nifer yr ystafelloedd gwely a'r mannau cysgu) a daliadaeth (h.y. rhent cymdeithasol, rhent preifat, perchnogaeth rannol) dderbyniol, dylai gyflawni anghenion tai lleol presennol/y dyfodol. Mae sicrhau bod y mathau cywir o dai yn y lleoliadau cywir o safbwynt cydlyniant a ffabrig cymunedol yn bwysig a bydd hyn, yn ei dro, yn elwa'r iaith Gymraeg. Ystyrir bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol yr ardal yn un isel.

**Cyflogaeth:**

Mae rhan fach o safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli o fewn y Safle Cyflogaeth wedi'i Ddiogelu C11. Mae Polisi CYF 5 yn nodi y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnyddiau amgen ond yn cael ei ganiatáu mewn amgylchiadau arbennig.

Mae'r rhan fach o safle'r cais sydd wedi'i ddiogelu at ddibenion cyflogaeth wedi'i lleoli tuag at ochr orllewinol y safle. Cafodd caniatâd cynllunio (cyfeirnod 34C705/ECON & 34C705A/VAR/ECON) ei gymeradwyo yn yr hen Ysgol y Graig a oedd yn golygu dymchwel yr ysgol a chodi archfarchnad. Gan fod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel fe ystyrir bod y caniatâd wedi'i weithredu ac o ganlyniad mae hynny'n cyfaddawdu'r posibilrwydd o ddatblygu gweddill yr ardal gyflogaeth ar y safle hwn at ddibenion cyflogaeth.

Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 1 Polisi CYF5 sy'n caniatáu defnydd amgen o'r safle gan ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na thymor canolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd a ddiogelwyd.

**Darpariaeth Addysg:**

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti digonol o ran isadeiledd a lle na fydd hwn yn cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni isadeiledd, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad fe roddir ystyriaeth i'r capasiti sydd o fewn ysgolion lleol i allu cynnig lle i'r nifer rhagweledig o blant ar y safle. Fe ystyrir ei bod hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti'r ysgolion lleol. Mae effaith cronnus datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgol hefyd yn cael ei ystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'; cais ac wedi cadarnhau cyfraniad o £12,257 tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol y Graig ar gyfer disgyblion meithrin a £12,257 pellach ar gyfer disgyblion 4 - 11 oed. Mae hyn gwneud cyfanswm cyfraniad o £24,514.

**Darpariaeth Llecyn Agored:**

Mae Polisi ISA 5 ar gyfer ceisiadau o 10 neu fwy o anheddau, mewn ardaloedd lle na fedr y mannau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, yn nodi y bydd disgwyliad i sicrhau darpariaeth addas o fannau agored yn unol â'r safonau meincnodi meysydd chwarae Cymru o 2.4 hectar ar gyfer pob 1000 o'r boblogaeth. Oherwydd y rhagwelir y bydd y cais yn darparu cyfanswm o 52 o unedau, rhoddir ystyriaeth i'r angen am, a'r ddarpariaeth o fannau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth addas o fannau agored a lle chwarae yn yr awyr agored yn unol â safonau meincnodi caeau chwarae Cymru o fewn pellter agos i safle'r datblygiad.

Yn seiliedig ar y cynllun dangosol ynghyd â'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, darperir ardal chwarae1,024m2 gyda'r cais. Byddai'r ddarpariaeth hon yn darparu digon o le chwarae ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac mae'n cydymffurfio â darpariaeth Polisi ISA5.

**Cymeriad yr Ardal:**

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o ddefnyddiau wedi'i leoli o amgylch y safle sy'n cynnwys stad o dai preswyl. Bydd uchder yr unedau arfaethedig o leiaf 6.6 metr gyda'r uchaf yn 9 metr. Er bod y lluniadau a gyflwynwyd yn rhai dangosol yn unig, ystyrir y gall y datblygiad arfaethedig integreiddio i'r treflun a'r ardal gyfagos heb iddo niweidio'r ardal gyfagos.

**Amwynder Gweledol:**

Mae safle'r cais yn safle tir llwyd o fewn ffin datblygu Llangefni. Ystyrir bod y terfynau uchaf ac isaf yn dderbyniol ac yn cyd-fynd ag adeiladau cyfagos, p'un a ydynt wedi cael eu codi'n barod neu wedi'u cymeradwyo. Mae yna hefyd le digonol ar gyfer lefelau priodol o dirlunio mewn ymdrech i liniaru ac integreiddio'r datblygiad.

Gan ystyried lleoliad y safle mewn cefndir sy'n cynnwys eiddo masnachol a phreswyl, nid ystyrir y bydd unrhyw niwed yn cael ei achosi i edrychiad gweledol y lleoliad ac mae'n parchu prif neges polisi PCYFF4 y CDLlC sy'n sicrhau bod datblygiadau arfaethedig yn cyd-fynd â'u hamgylchoedd.

**Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:**

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, gael ei hystyried yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid anheddau lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Fel rhan o'r cais, mae gosodiad dangosol wedi'i gyflwyno sy'n darparu syniad o sut y bydd yr unedau arfaethedig wedi eu lleoli ar y tir. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o'r eiddo cyfagos. Mae'r cynllun yn awgrymu y gall yr anheddau arfaethedig gael eu lleoli'n ddigon pell i ffwrdd o'r ffiniau er mwyn atal unrhyw edrych drosodd annerbyniol. Mae pellter o tua 9 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig agosaf ac ochr yr annedd agosaf yn Tan Dinas, mae tua 17 metr rhwng cefn yr annedd agosaf a'r cartref gofal ychwanegol a tua 17 metr rhwng cefn yr annedd arfaethedig agosaf ac anheddau Tan y Capel. Ystyrir y pellteroedd hyn yn dderbyniol o ran y pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dyluniad ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) sy'n gofyn am bellter o 3.5 metr rhwng un ochr a'r llall a 15 metr rhwng ffenestri eilradd. Am y rheswm hwn, ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Fel rhan o'r cyflwyniad mae Asesiad Effaith Sŵn (NIA) hefyd wedi'i gyflwyno. Mae NIA wedi'i gynnal er mwyn adnabod ffynonellau sŵn sy'n amgylchynu'r safle ac er mwyn penderfynu ar lefel yr effaith sŵn y mae pob ffynhonnell sŵn yn ei gael ar y safle. Mae'r gwahanol ffynonellau sŵn yn cynnwys traffig y ffordd sy'n defnyddio Stryd y Bont a gweithgareddau masnachol ym musnes y masnachwyr adeiladu cyfagos.

Penderfynodd yr NIA bod angen mesurau lliniaru eraill er mwyn sicrhau nad yw lefelau sŵn allanol a mewnol yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yn y dyfodol. Mae'r argymhelliad yn cynnwys uwchraddio gwydrau'r ffenestri mewn unrhyw ystafelloedd byw neu ystafelloedd gwely mewn tai sy'n agos i Stryd y Bont a chodi ffens acwstig er mwyn rheoli sŵn traffig y ffordd a sŵn masnachol yn ardaloedd y gerddi. Bydd amodau yn gysylltiedig â'r caniatâd er mwyn sicrhau bod y manylion yn cael eu cytuno arnynt ac yn cael eu gweithredu yn dilyn hynny er mwyn diogelu amwynderau deiliaid y dyfodol.

**Effaith ar Henebion Cofrestredig a Pharciau a Gerddi Hanesyddol:**

Wedi'u lleoli o fewn 3km i safle'r cais, mae nifer o henebion cofrestredig a pharc hanesyddol a gerddi cofrestredig. O ganlyniad i dopograffi, adeiladau a llystyfiant rhyngddynt, mae'n annhebygol bod modd gweld yr asedau hanesyddol ochr yn ochr â'r gwaith arfaethedig.

Ymgynghorwyd â CADW mewn perthynas â'r cais ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol y bydd unrhyw effaith ar osodiad yr henebion cofrestredig. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd hefyd wedi asesu'r cais ond nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

**Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan well mynedfa i'r gogledd o Stryd y Bont. Bydd y fynedfa hefyd yn darparu llwybr troed i gerddwyr a fydd yn cysylltu'r safle i'r llwybr troed sy'n rhedeg yn gyfochrog â blaen y safleoedd ac a fydd yn caniatáu mynediad o'r safle i rwydwaith ehangach Llangefni.

Mae Adroddiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n asesu'r agwedd priffyrdd a hygyrchedd i'r datblygiad arfaethedig. Er bod y fynedfa bresennol yn cael ei gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent o'r farn bod y fynedfa arfaethedig â llain welededd annigonol.

Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith i rwydwaith y briffordd sy'n cynnwys tynnu'r groesfan sebra bresennol a darparu Croesfan Pâl a fydd yn gwella'r cyswllt i gerddwyr o safle'r cais i ganol y dref. Ar y sail hon, mae'r Adran Briffyrdd Lleol yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gydag amodau a chytundeb adran 106 yn ymwneud â gwelliannau isadeiledd i'r briffordd oddi ar y safle.

**Ecoleg a Choed:**

Cyflwynwyd Gwerthusiad Ecoleg Cychwynnol fel rhan o'r cais. Daeth y gwerthusiad i'r casgliad bod y safle yn un â lefel isel o fywyd gwyllt ac y bydd yn cael effaith gyfyngedig ar y bywyd gwyllt sydd yno ar hyn o bryd ac y bydd yn dod â buddion ecolegol yn y tymor hir.

Mae Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull wedi'i gyflwyno â'r cais sy'n adnabod ac yn categoreiddio'r coed a'r modd y mae'r dyluniad wedi ymgorffori'r coed sydd o werth. Mae Swyddog Coed yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon bod y cais yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 4. Bydd angen manylion pellach fel rhan o unrhyw gais manylion wrth gefn gan gynnwys cynllun tirlunio manwl.

**Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy yn Llangefni. Mae'r manylion o ran materion priffyrdd wedi eu hasesu ac fe'u hystyrir yn dderbyniol. O ystyried y pellteroedd rhwng yr eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cais yn dderbyniol gydag ar amodau ac na fydd yn achosi niwed i'r amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos, na deiliaid yn y dyfodol, i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

**Argymhelliad**

**Caniatáu'r** cais gydag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y gwelliannau i'r isadeiledd priffyrdd oddi ar y safle, tai fforddiadwy, chyfraniad tuag at y ddarpariaeth addysg ac gofyniad ardal chwarae.

**(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.**

Rheswm: Mae’r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

**(02) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo’r materion wrth gefn yn cael ei wneud i’r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi’r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni’r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i’r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo’r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.**

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi’r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni’r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

- **Cynllun Lleoliad A-01-01 Rev 01**

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

**(05) Dim ond dŵr budr o’r datblygiad fydd yn cael llifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yr arllwysiad hwn yn digwydd un ai yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH46751404 neu SH46753302 fel y dynodir ar y rhan o’r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm â’r rhybudd o benderfyniad.**

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed yn cael ei achosi i’r amgylchedd.

**(06) Ni fydd unrhyw beiriannau nac offer trwm yn cael eu defnyddio ac ni fydd unrhyw brosesau na gwaith dymchwel na danfoniadau cysylltiedig ag adeiladu yn cael eu derbyn na’u gwneud yn y safle rhwng 08:00 a 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn nac ar unrhyw amser ar Y Sul, gwyliau banc neu wyliau cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau’r ardal leol, yn enwedig pobl sy’n byw a/neu’n gweithio gerllaw.

**(07) Ni fydd gwaith yn cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd cynllun yn nodi pa ddarpariaethau a wneir ar gyfer rheoli llwch sy’n codi o’r safle wedi eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’u cymeradwyo ganddo. Bydd y cynllun a cytunir arno yn cael ei weithredu yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad, yn cynnwys y gwaith o ddymchwel a chlirio’r safle.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau’r ardal leol, yn enwedig pobl sy’n byw a/neu’n gweithio gerllaw

**(08) Ni fydd unrhyw waith dymchwel nac adeiladu yn digwydd y tu allan i’r oriau rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn nac unrhyw dro ar Y Sul nac yn ystod Gwyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau deiliaid tai preswyl cyfagos.

**(09) Os, yn ystod y datblygiad, y gwelir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol yn bresennol yn y safle yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei gyflawni tan y bydd y**

**datblygwr wedi cyflwyno a chael caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu strategaeth adferiad yn nodi'r modd y bwriedir mynd i'r afael â'r llygredd annisgwyl hwn.**

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

**(10) Bydd y manylion sydd i'w cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefalau slabiau arfaethedig yr adeiladau mewn perthynas â'r lefelau presennol a lefelau arfaethedig y safle a'r tir cyfagos. Bydd yr adeiladau yn cael eu hadeilad â lefelau slabiau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth a sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

**(11) Bydd y manylion i'w cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun o dirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n cynnwys y gwaith o gadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwyster ac yn gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw ac yn dangos eu taeniad ac aeddfedrwydd ynghyd â'r mesurau ar gyfer eu gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rhywun symud i mewn i'r adaeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y mesurau gwarchod sydd wedi'u cymeradwyo yn cael eu gweithredu cyn i'r datblygiad ddechrau.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

**(12) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd sydd o fewn pum mlynedd i'r dyddiad plannu yn methu â sefydlu, sy'n cael ei ddifrodi neu'n dioddef clefyd neu sy'n marw neu'n cael ei dynnu am unrhyw reswm yn cael ei amnewid yn y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

**(13) Ni fydd unrhyw waith datblygyu'n digwydd tan y bydd manylion llawn y cynllun ar gyfer y dull arfaethedig o amgáu'r safle boed hynny ar ffurf waliau, ffensys neu lwyni wedi ei gyflwyno a'i gadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y dull a gymeradwyir yn cael ei adeiladu, ei godi neu eu blannu cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol ac er mwyn gwarchod mwynderau deiliaid rŵan ac yn y dyfodol.

**(14) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n cael ei doi gyda llechi mwynhau Cymreig o liw grug glas, grug coch neu grug llwyd oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo ar bapur rhai o liw, gwead neu nodweddion hindreulio gwahanol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol

**(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau arfaethedig a ddefnyddir ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.**

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

**(16) Bydd manylion llawn am y mesurau lliniaru sŵn fel sy'n cael eu hargymell o fewn Asesiad Effaith Sŵn Eginol (Cyf 18.011.1.RS) yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith datblygu yn dilyn hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r**

**manylion sydd wedi'u cymeradwyo ac yn cael ei gwblhau cyn y bydd unrhyw un yn byw yn yr anheddau a gymeradwyir yma.**

Rheswm; Er mwyn gwarchod amwynderau deiliaid y dyfodol.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(18) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

**(19) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(20) Bydd y fynedfa a'r llain welededd yn cael eu gosod allan a'u hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant wedyn yn cael eu cynnal a'u cadw'n rhydd o rwystr parhaol a'u defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.**

Rheswm: Diddordeb diogelwch y briffordd

**(21) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:**

**1. Manylion am adeiladwaith nodweddiadol y lôn a'r droedffordd yn seiliedig ar wybodaeth ar yr ymchwil i'r ddaear ei mwyn gwirio a yw'n ddigonol.**
**2. Y system ar gyfer draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gylïau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa.**
**3. Lleoliad a math y dodrefn golau stryd.**

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

**(22) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'r fynedfa iddi'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â'r 'Gofynion ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd ar Stadau Preifat, Ynys Môn (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim ar gais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).**

**Bydd cyrbin yn gael ei osod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd arwynebedd terfynol yn cael ei osod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd o gychwyn gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

**(23) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau yn eu lle i sicrhau bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw'n y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw'n cynnwys y trefniadau ar gyfer sicrhau gweithrediad y cynllun hyd gydol ei oes.**

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

**(24) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am weithredu, cynnal a chadw a rheoli system ddraenio gynaliadwy wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i reoli wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y manylion hynny'n cynnwys:**

**i) amserlen ar gyfer ei weithrediad, a**
**ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad a fydd yn cynnwys trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y system ddraenio gynaliadwy drwy gydol ei hoes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

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.

**Pwyllgor Cynllunio:** 06/11/2019 **7.2**

**Rhif y Cais: FPL/2019/226**

**Ymgeisydd:** Mr & Mrs Williams

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi tri sialet gwyliau, creu trac mynedfa, diwygio mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the siting of three holiday chalets, formation of a new access track, amendments to an existing access together with the installation of a new treatment plant on land at

**Lleoliad:** Fronwen, Niwbwrch / Newborough

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)**

**Argymhelliad:** Gwrthod / Refused

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi 2019 penderfynwyd cynnal ymweliad safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16.10.19.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir amaethyddol oddeutu 1km o'r anheddiad agosaf yn Niwbwrch.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn un bychan annibynnol ac yn cynnwys 3 o gabanau gwyliau pren. Mae manyleb gwneuthurwyr ar gyfer dau fath o uned wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cynnig, byddai mynedfa newydd i gerbydau'n cael ei hadeiladu i'r briffordd gyhoeddus (B4421) tra byddai

trac o ddeunydd pafin mandyllog yn edrych fel glaswellt yn cael ei osod yn arwain at y sialés gwyliau; byddai llecynnau parcio'n cael eu darparu ger y sialés gwyliau. Ceir gwared a dŵr budr drwy waith trin carthffosiaeth preifat a fyddai'n gollwng i ffos gerrig. Yn ogystal, ceir manylion am y gwaith tirlunio ar y cynlluniau.

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylwadau canlynol i gefnogi'r cais cynllunio:

- Mae safle'r cais wedi'i leoli gerllaw adeiladau presennol a'r atyniad ymwelwyr "Tacla Taid".
- Mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 3 TWR 3, gan nad oes gorddarpariaeth yn yr ardal ac mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda.
- Dywedir bod y datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad o safon uchel sydd yn cymryd i ystyriaeth y canllawiau a fabwysiadwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar dwristiaeth a'i fod yn caniatáu datblygu cabanau yng nghefn gwlad, nid yw'r datblygiad yn un ymwthiol, mae wedi ei leoli mewn safle da ar y llwybr bysiau, mae ganddo fuddion economaidd.
- Mewn perthynas â'r ail reswm dros wrthod y cais, mae'n ailadrodd fod y cais wedi'i leoli ar lwybr bws, mae modd cerdded o'r safle i "Tacla Taid" ac mae'n alinio â chanllawiau yn y Manual for Streets sy'n datgan y gall cerdded gymryd lle teithiau byr dan 2km mewn car.

**Mater(ion) Allweddol**

- Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad dan ddarpariaethau polisi TWR 3.
- Ystyriaethau priffyrdd a chynaliadwyedd.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu)
PCYFF3 (Dylunio a Llunio Lle)
PCYFF4 (Dylunio a Thirlunio)
TWR3 (Safleoedd Carafanau a Chalet Statig a Llety Gwersylla Amgen Parhaol)
PS5 (Datblygu Cynaliadwy)
PS14 (Yr Economi Ymwelwyr)
TRA2 (Safonau Parcio)
TRA4 (Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth)
AMG3 (Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol)
AMG5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10

Canllaw Dylunio CCA ar gyfer yr amgylchedd Trefol a Gwledig

Canllawiau Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (Medi 2007) "Llety Gwyliau CCA"

Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft - Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Hydref 2018).

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

Ymgynghorydd tirwedd / landscape advisor: Darperir disgrifiad o safle'r cais a'r polisïau cynllunio perthnasol. O ran integreiddiad y cynnig i'r safle a'r ardal o'i gwmpas, eglurir bod y datblygiad wedi ei leoli i ffwrdd o eiddo sy'n bodoli eisoes a'i fod ar boncen ac o bosibl, yn weladwy o'r de ddwyrain a'r gogledd orllewin ond y byddai'r golygfeydd yn gyfyngedig iawn yn ystod misoedd yr haf. Byddai'r golygfeydd yn y gaeaf yn fwy amlwg o safbwynt lletraws, ac yn ystod y nos, byddai modd gweld y drychiadau sydd â gwydr ynddynt yn fwy na dim arall. Byddai unrhyw newidiadau y byddai angen eu gwneud ar ochr y ffordd er mwyn darparu mynedfa a gweledd yn fwy amlwg i'r cyhoedd.

I grynhoi, dywedir bod y dirwedd yn union o amgylch y safle yn gyffredinol wedi'i hamgáu'n dda gan wrychoedd ond bod y sgrin ar hyd y ffiniau'n llai effeithiol ym misoedd y gaeaf pan maent wedi cael eu tocio ac yn ddi-ddail, a byddai'r unedau'n agored i'r dwyrain/de ddwyrain ac ni fyddai'r gwaith plannu y bwriedir ei wneud yn newid hynny. Yn unol â maen prawf 2 TWR 3, mae angen i'r safle fod mewn lleoliad nad yw'n or-amlwg ac mae'n cynnwys materion megis lleiniau caled a ffyrdd mynediad. Mae'r cynnig yn cynnwys ffordd fynediad newydd yn croesi un llecyn ac mae'n bell o unrhyw ddatblygiad adeiledig cyfredol.

Cynghorydd Bryan Owen: Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio am resymau'n ymwneud â dyluniad a chynaliadwyedd.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i ddefnyddio gwaith paced ar gyfer trin carthion. Caiff y caniatadau eraill sydd raid wrthynt ar gyfer draenio dŵr budr a'r trefniadau ar gyfer cael gwared ar wastraff eu disgrifio.

Priffyrdd A Trafnidiaeth / Highways And Transportation: Caniatâd amodol yn dweud bod angen llain welededd 2.4 x 200 metr.

Dwr Cymru/Welsh Water: Dim sylwadau oherwydd bwriedir gwneud trefniadau preifat ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr.

Cynghorydd Peter Rogers: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio /Drainage: Argymhellir nodyn cynghori yn sôn am y rheidrwydd i gael caniatâd gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) ar gyfer draenio dŵr wyneb a hynny cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd/Joint Planning Policy Unit: Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored y tu allan i'r ardal o harddwch naturiol eithriadol a'r ardal dirwedd arbennig. Caiff ystyriaethau polisïau cynllunio perthnasol eu disgrifio, yn enwedig polisi TWR 3 a'r meini prawf manwl sydd ynddo. I gloi, eglurir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ar yr amod y cydymffurfir gyda'r meini prawf ym mholisi TWR 3 ac yn benodol, effaith y datblygiad arfaethedig ar y dirwedd yn lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy rybudd safle a llythyrau hysbysu i eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 18.09.19, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

FPL/2019/119 Cais llawn ar gyfer lleoli 3 o sialés gwyliau ac adeiladu trac mynediad newydd. Gwrthodwyd ar 20.06.2019.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**
**Casgliad**

Cyflwyniad Gwrthodwyd caniatâd cynllunio FPL/2019/119 am y rhesymau isod:

1. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad anial yn y cefn gwlad agored ac ystyrir nad yw mewn llecyn da nac ychwaith yn ddatblygiad o safon uchel a hynny'n groes i ofynion polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.
2. Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r datblygiad yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd o ran ei leoliad. Byddai'r cynnig felly'n arwain at ddatblygu llety gwyliau anial ac anghynaliadwy yn y cefn gwlad a fyddai'n gwrthdaro â'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi

Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a Pholisi Strategol PS4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
3. Nid oes modd gweld yn ddigonol o'r fynedfa arfaethedig ar gyfer y cynnig ac mae hynny'n groes i'r gofynion ym Mholisi TRA 4 a maen prawf 7 Polisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Nodyn Cyngor Technegol 18 a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cais cynllunio y mae wnelo'r adroddiad hwn ag ef yn cynnwys ailgyflwyno'r cais cynllunio uchod a deellir bod yr ymgeisydd wedi cael trafodaeth gydag Adain Briffyrdd y cyngor mewn perthynas â'r trydydd rheswm dros wrthod y cais.

Mae'r cais cynllunio'n un ar gyfer tri o sialés gwyliau sy'n unedau un llawr lled-barhaol y gellid eu tynnu o'u gilydd a'u gosod mewn man arall. Mae dyluniad y sialés gwyliau sy'n destun y cais cynllunio cyfredol wedi cael ei ddiwygio a'u maint wedi caei ei leihau o gymharu a'r rhai yng nghais cynllunio FPL/2019/119. Mae Polisi TWR 3 fel y'i disgrifir isod yn berthnasol wrth fynd ati i asesu ceisiadau am sialés gwyliau o'r math yma.

**Derbynioldeb y datblygiad dan ddarpariaethau polisi TWR 3** – Dywed paragraff 3.56 Polisi Cynllunio Cymru y dylai datblygiadau yn y cefn gwlad gael eu lleoli o fewn ac yn ymyl yr aneddiadau hynny ble gellir eu gwasanaethu orau o ran yr isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth y dirwedd. Fodd bynnag, rhaid parhau i reoli'n llym adeiladau newydd sy'n cael eu codi yn y cefn gwlad agored i ffwrdd o aneddiadau cyfredol neu ardaloedd sydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer datblygiad mewn cynlluniau datblygu.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad a'r tu allan i unrhyw dirweddau dynodedig. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu sialés gwyliau mewn lleoliadau o'r fath ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda meini prawf i a ii a restrir.

Yn ôl maen prawf i, rhaid gallu profi nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd i safleoedd sialés yn yr ardal leol. Dywed paragraff 6.3.68 y testun sy'n cefnogi'r polisi bod y doreth o feysydd carafanau a sialés, yn enwedig ar hyd yr arfordir, wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Ymhellach, gan fod yn ardaloedd hyn eisoes yn cael eu gwasanaethu'n dda, efallai na fydd modd cyfiawnhau datblygiadau newydd dan bolisi TWR 3 mewn ardaloedd ar yr arfordir.

Yn ôl maen prawf ii, rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Eglurir ym mharagraff 6.3.69 y testun sy'n cefnogi'r polisi y gall fod yna gapasiti cyfyngedig iawn ar gyfer datblygiadau bychan o ansawdd uchel wedi'u lleoli'n dda mewn rhai ardaloedd y tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, yr ymyl arfordirol sydd heb ei datblygu a'r ardal union gyfagos.

Yn ôl maen prawf iii, rhaid i'r safle fod yn agos at y prif rhwydwaith priffyrdd a rhaid bod modd darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi polisïau yn y cynllun datblygu blaenorol yn parhau i fod mewn grym fel ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a hynny hyd oni chânt eu disodli neu eu tynnu'n ôl. Mae'r CCA ar gyfer Llety Gwyliau yn diffinio datblygiadau o ansawdd uchel drwy restru meini prawf ond eglurir bod ystyriaethau o ran gosodiad, dyluniad a deunyddiau hefyd yn berthnasol.

Mae'r CCA Drafft sy'n esblygu ar gyfer Cyfleusterau a Llety Twristiaeth wedi bod drwy ymgynghoriad cyhoeddus a gellir priodoli pwysau i rannau o'r CCC hwn sy'n gymesur â'r cam a gyrhaeddwyd, ymhellach, mae yna rannau o'r CCA hyn na chafwyd unrhyw wrthwynebiad iddynt ac mae'r rhannau hynny'n annhebygol o newid cyn cael eu mabwysiadu. Mae'r CCA Drafft ar gyfer Cyfleusterau a Llety Gwyliau yn egluro y dylai datblygiadau twristiaeth fod o ansawdd uchel o ran eu dyluniad, gosodiad ac

edrychiad yn wyneb y polisïau yn y CDLl ar y Cyd. Rhestrir meini prawf hefyd sydd o gymorth i ddiffinio datblygiadau o ansawdd uchel mewn perthynas ag ystyriaethau defnydd tir.

Ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â pholisi o ran y ffaith ei fod ar gyfer datblygiad bychan. Hefyd, nid yw safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal arfordirol ble mae toreth o safleoedd carafanau statig a pharciau sialés ac nid yw ychwaith mewn tirwedd ddynodedig ac mae hyn yn ffactor sydd o blaid y datblygiad. Tra'n cydnabod hefyd fod maint y sialés gwyliau wedi cael i ostwng, mae eu gosodiad a'u lleoliad yr un fath i bob pwrpas â'r hyn a nodwyd yng nghais cynllunio cyfeirnod FPL/2019/119. Ystyrir bod gwrthwynebiad blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r cynnig yn parhau i fod yn ddilys oherwydd nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig mewn safle da nac ychwaith yn ddatblygiad o ansawdd uchel o safbwynt cynllunio. Mae hyn oherwydd bod y cynnig ar ffurf llinellol ac, yn fwy sylfaenol, ei fod mewn llecyn anial yn y cefn gwlad ac nad yw'n cyd-fynd â'r diffiniad o ddatblygiad ansawdd uchel sydd yn narpariaethau'r polisïau cynllunio a ddisgrifir. Yn ychwanegol at hyn, nid ystyrir bod sialés annibynnol mewn cael amaethyddol heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn gyfystyr â datblygiad o ansawdd uchel dan y polisïau cynllunio y sonnir amdanynt uchod. Oherwydd ei leoliad anial yn y cefn gwlad agored, ystyrir hefyd nad yw'r datblygiad mewn llecyn cynaliadwy o ran ei leoliad ac ystyrir hyn mewn mwy o fanylder yn rhan nesaf yr adroddiad.

**Ystyriaethau priffyrdd a chynaliadwyedd** – O ran maen prawf iii polisi TWR 3, ystyrir bod y datblygiad yn agos at y prif rhwydwaith priffyrdd, sef y B4421 yn unol â gofynion y polisi. Roedd y trydydd rheswm dros wrthod cais cynllunio FPL/2019/119 yn ymwneud â'r ffaith nad oedd modd gweld yn ddigonol o'r fynedfa arfaethedig i'r briffordd gyhoeddus. Mae cynigion diwygiedig bellach wedi cael eu cyflwyno sy'n nodi llain welededd 2.4 x 200 metr wrth y fynedfa gerbydau arfaethedig gyda'r briffordd gyhoeddus sy'n gyda honno'n croesi rhywfaint o dir trydydd parti. Mae Adain Briffyrdd y cyngor yn fodlon â'r cynnig diwygiedig ac mae tystysgrif berchenogaeth B ddiwygiedig wedi cael ei chyflwyno'n rhoi rhybudd i berchennog y tir trydydd parti y mae'r llain welededd yn ei groesi.

Mae Polisïau yn y CDLl ar y Cyd, PCC ac NCT 18 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau yn gyffredinol yn cael eu lleoli mewn lleoliadau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Dywed paragraff 6.1.32 y CDLl ar y Cyd fod y llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth cludiant mewn perthynas â chynigion newydd sy'n sefydlu blaenoriaethau mewn modd sy'n golygu eu bod, yn y lle cyntaf, a ble mae hynny'n bosibl, yn hwylus i bobl gerdded neu feicio iddynt ac yn yr ail le drwy ddefnyddio cludiant cyhoeddus ac fel dewis olaf, drwy ddefnyddio cerbydau modur preifat.

Safbwynt yr ymgeisydd yw bod safleoedd bws ar gyfer gwasanaethau bws rhifau 42 a 54 o fewn pellter cerdded i'r datblygiad. Ymhellach, mae llwybr beicio cenedlaethol rhif 8 wedi'i leoli o fewn milltir i'r datblygiad arfaethedig.

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai unrhyw un sy'n defnyddio'r datblygiad arfaethedig yn dibynnu ar gerbydau modur preifat ac ni fyddai'n hynny'n cyd-fynd â'r darpariaethau polisi a ddisgrifir uchod. Mae'r anheddiad agosaf oddeutu 1k i'r de orllewin yn Niwbwrch. Mae siopau ar gael yng nghanol y pentref ynghyd â gwasanaethau bws i Langefni (42) a Bangor. Mae'r B4421 sy'n arwain i Niwbwrch yn lôn 60mya heb unrhyw bafin neu oleuadau ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ni fyddai cerdded i'r pentref hwnnw yn opsiwn ymarferol dan yr amgylchiadau.

**Ystyriaethau Eraill** – Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'i leoli ger Fronwen i'r de ddwyrain. Oherwydd y pellter o'r eiddo preswyl hwn a'r ffaith bod y datblygiad sydd dan ystyriaeth yn un bychan, nid ystyrir y câi effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr annedd hon.

**Casgliad** - Mae'r cais cynllunio yn cynnwys ail-gyflwyno cais cynllunio cyfeirnod FPL/2019/119 ac er bod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i un o'r rhesymau dros wrthod, sef gwelededd wrth fynedfa'r datblygiad i'r briffordd gyhoeddus, parheir i fod o'r farn nad yw'r datblygiad mewn lleoliad da, nad yw o ansawdd uchel nac ychwaith wedi ei leoli mewn llecyn addas.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at yr amcan llesiant o greu cymunedau mwy cydlynol.

**Argymhelliad**

**Gwrthod** caniatâd cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae’r datblygiad arfaethedig wedi’i leoli mewn llecyn anial yn y cefn gwlad agored ac ystyrir nad yw mewn safle da ac nad ydyw ychwaith o safon uchel a hynny’n groes i ofynion polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a’r cyngor sydd wedi ei cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.
2. Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, mae’r datblygiad, o ran ei leoliad, yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i sicrhau cynaliadwedd. Byddai’r cynnig yn arwain at ddatblygu llety gwyliau mewn lle anial ac anghynaladwy yn y cefn gwlad a byddai hynny’n gwrthdaro â’r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a pholisi strategol PS4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Pwyllgor Cynllunio:** 06/11/2019 **12.1**

**Rhif y Cais: OP/2019/14**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaethau Tai/ Head of Housing Services

**Bwriad:** Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda holl faterion wedi cadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land adjacent to

**Lleoliad:** Gelli Aur, Brynsiencyn

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger Gelli Aur, Brynsiencyn.

Mae safle'r cais yn ddarn o dir gwag rhwng 2 annedd sydd wedi'i leoli ar y stad sefydledig a adnabyddir fel Trefenai, Brynsiencyn.

**Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisïau a chanllawiau perthnasol, a yw'r cais yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos ac a fydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd union gyfagos.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Dim ymateb |
| Cynghorydd Eric Wyn Jones | Dim ymateb |
| Cynghorydd Dafydd Roberts | Dim ymateb |
| Cyngor Cymuned Llanidan Community Council | Dim ymateb |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Caniatad Amodol |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Caniatad Amodol |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Sylwadau |

Cafodd rhybuddion eu gosod ger y safle ac fe hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos yn ysgrifenedig. Cafodd y cais cynllunio hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad ger llwybr troed cyhoeddus. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Tachwedd, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

37LPA598C/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar Blot 3 Trefenai – Cymeradwywyd 1/2/12

37C135 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar Blot 3, Bryn Tawel, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 28/7/04

37LPA598/DC – Cais amlinellol ar gyfer 4 plot ar gyfer prynwyr lleol yn Tre Fenai, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 15/1/92

37LPA598B/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd ar dir Plot 2 a 3 Tre Fenai, Brynsiencyn – Cymeradwywyd 8/5/03

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Ystyriaethau Polisi**

Ystyrir Brynsiencyn yn bentref lleol o dan ddarpariaethau polisi TAI4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd tai marchnad agored yn cael eu cymeradwyo o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod bod y cais yn cydymffurfio â maint, graddfa, math a ffurf cyffredinol datblygiadau yn yr ardal. Mae safle'r cais o fewn y

ffin ddatblygu ac ystyrir y bydd maint yr annedd, ei graddfa a'i math yn cyd-fynd â'r mathau cyffredinol o ddatblygiadau yn yr ardal.

**Graddfa**

Mae graddfa'r annedd wedi'i nodi fel a ganlyn:

Lled: 7.5m - 8.5m
Hyd: 11.1m - 12.1m
Uchder: 7m - 8m

Mae cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal sydd union gyfagos gan gynnwys anheddau un llawr a dau lawr. Mae safle'r cais yn blot mewnlenwi rhwng 2 annedd fawr sydd wedi'u lleoli ar Stad Tre Fenai. Er y cyfyngiadau uchaf ac isaf a ddarparwyd fel rhan o'r cais cynllunio, bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd a fydd yn cyfyngu hyd a lled yr eiddo i'r meintiau a ddangosir ar Gynllun y Safle er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â phellteroedd perthnasol oddi wrth eiddo cymdogion cyfagos.

**Pellteroedd**

**Ochr – Pellteroedd Terfynau**

Bydd yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli tua 2.65m o'r drychiad ochr i'r terfyn (De Ddwyrain) a phellter o tua 2.75m o'r drychiad ochr i'r terfyn (Gogledd Orllewin). Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar agosrwydd yn nodi y dylid sicrhau pellter o 2.5m rhwng terfyn ochr. Mae'r cais felly'n cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

**Pellteroedd Ochr – Ochr**

Mae pellter o 4.2m rhwng drychiadau ochr – ochr (De Ddwyrain) a phellter o 3.5m rhwng y drychiad ochr – ochr (Gogledd Orllewin). Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau pellter o 3.5m rhwng drychiadau ochr – ochr

**Drychiadau Eilaidd – Pellteroedd o'r Ffin**

Mae pellter o 7.8m rhwng y Drychiad Eilaidd (De) a'r ffin. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau pellter o 7.5m.

Mae pellter o 13.9m rhwng y Drychiad Eilaidd (De) a drychiad ochr yr eiddo i'r cefn. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau pellter o 9m.

Ystyrir felly bod y cais yn cydymffurfio â'r holl bellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

**Ystyriaethau Eraill**

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer ystyriaeth yn y dyfodol. Bydd amod yn cyfyngu ar hyd a lled yr annedd i'r hyn a ddangosir ar y cynllun safle a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio hwn. Mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac mae'r cais yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad.

**Priffyrdd**

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ymateb yn cadarnhau eu bod yn hapus hefo'r cais gyda amodau penodol.

**Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos**

Plot mewnlenwi yw hwn rhwng 2 eiddo presennol yn Stad Tre Fenai. Mae'r cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd perthnasol a ddarperir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Er y bydd dyluniad manwl yr annedd yn cael ei ystyried yn ystod y drafodaeth ar y materion sydd wedi'u cadw'n ôl, bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn cyfyngu'r defnydd o unrhyw ffenestri ar y drychiadau ochr oni bai bod y ffenestri yn cynnwys gwydr aneglur. Mae hyn er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos yn unol â Pholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Ecoleg**

Mae'r Ymgynghorydd Amgylchedd ac Ecoleg wedi cadarnhau y dylai unrhyw waith clirio llystyfiant ar y safle osgoi niwed/aflonyddwch i adar sy'n nythu ac y dylid gwneud y gwaith ar ôl cynnal y gwiriadau priodol neu dylid gwneud y gwaith rhwng diwedd mis Medi a diwedd mis Chwefror er mwyn osgoi'r tymor nythu. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd cynllunio er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei gyflawni yn unol â'r argymhelliad uchod.

Mae'r ecolegydd hefyd wedi cynghori y byddai plannu coed / llwyni cynhenid yn rhywbeth i'w groesawu, fel y byddai darparu bocsys i adar gael nythu ar ochr Ogledd Ddwyreiniol y tŷ. Byddai hyn fodd bynnag yn ystyriaeth ar gyfer y cais cynllunio ar gyfer y materion sydd wedi'u cadw'n ôl.

**Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi, bydd yr annedd yn cyd-fynd â'r ardal heb achosi unrhyw niwed i amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

**Argymhelliad**

**(01) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.**

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(03) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.**

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

**(04) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

**(05) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu**

**cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.**

* **Cynllun Lleoliad**
*** Cynllun Bloc Derbyniwyd 15/10/19**

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

**(06) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.**

Rheswm: Er budd amwynderau

**(07) Dylai unrhyw waith clirio unrhyw lystyfiant ddigwydd rhwng 1af Medi a 28 Chwefror mewn unrhyw flwyddyn oni bai llystyfiant wedi cael eu harchwilio gan ecolegydd cymwys er mwyn cadarnhau nad oes unrhyw adar yn nythu yno. Dylai canlyniadau'r arolwg fod ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn ar y datblygiad.**

Rheswm: Osgoi amharu ar/achosi niwed i adar sy'n nythu.

**(08) Er y cyfyngiadau uchaf ac isaf a ddarparwyd fel rhan o'r cais cynllunio. Ni fydd graddfa'r datblygiad yn fwy na'r hyd a'r lled a ddangosir ar y Cynllun Bloc a dderbyniwyd ar 15 Hydref, 2019.**

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn

**(09) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.**

Rheswm: Er budd ehangu bioamrywiaeth.

**(10) Fe ddylai'r manylion i'w cyflwyno o dan amod (03) gynnwys bocsys nythu ar gyfer adar ar ochr Ogledd Ddwyreiniol yr annedd.**

Rheswm: Er mwyn ehangu bioamrywiaeth.

**(11) Rhaid cyflwyno manylion am lefelau'r tir cyfredol a rhai arfaethedig a lefelau'r llawr gorffenedig fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(12) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(13) 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: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledboard digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(15) 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: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(16) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

**(17) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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

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

**(19) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;**
**(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
**(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
**(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
**(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
**(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**

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

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

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.

**Pwyllgor Cynllunio:** 06/11/2019 **12.2**

**Rhif y Cais: DEM/2019/14**

**Ymgeisydd:** DU Construction Ltd

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

**Lleoliad:** Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caergybi/Holyhead

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n eiddo i'r Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i ddymchwel prif adeilad yr ysgol a'r portacabanau sydd ar safle hen Ysgol Llaingoch. Mae'r ffurflen gais yn dweud bod angen dymchwel yr adeilad oherwydd fandaliaeth gyson sy'n risg diogelwch. O ran y dull dymchwel, eglurir y bwriedir defnyddio dulliau dymchwel mecanyddol a mathru waliau gwaith maen. O ran gwaith adfer, eglurir y bydd yr adeilad yn cael ei ddymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus.

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer y bwriedir ei wneud ar y safle.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017)

PCYFF2 Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 Dylunio a Siapio Lle
AMG 5 Cadwraeth Biomrywiaeth Leol

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

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

**Y Cynghorydd Glyn Haynes**: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
**Y Cynghorydd Robert Llewelyn Jones**: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
**Y Cynghorydd Shaun James Redmond**: Dim gwrthwynebiadau ond yn awgrymu gosod amodau oherwydd agosrwydd at eiddo preswyl. Mae'r adeilad o fewn dim mwy nag 20 metr i eiddo preswyl ac yn agosach at lwybr troed cyhoeddus prysur yn enwedig ar adegau ysgol lle mae cannoedd o blant yn mynd heibio.

Rwy'n awgrymu y dylai cynllun rheoli traffig cynhwysfawr gynnwys cyfyngiad ar fynediad i gerbydau i'r safle rhwng 08.00 - 0930 a 14.30 - 16.00.

Yn ogystal, mae'r gwaith dymchwel yn naturiol yn mynd i achosi llygredd yn yr awyr. Rhaid cael system o dampio i lawr er mwyn cyfyngu i'r eithaf y llygryddion yn yr awyr yn ardal y llwybrau troed a'r eiddo preswyl. Nodir bod DU Construction eisoes ar y safle yn cynnal arolygon Asbestos a gwaith draenio ac ati. Mae hyn eisoes wedi codi pryder yn lleol ac rwyf wedi derbyn llawer o gwestiynau ynghylch y materion hyn.

O ran cyflwyno cais cynllunio ar gyfer codi adeilad newydd, byddaf yn awgrymu cynllun traffig ffordd cynhwysfawr unwaith yn rhagor, ond gan gynnwys gwaharddiad ar BOB cerbyd gweithiwr safle rhag parcio ar strydoedd preswyl. Mae yna ardal yn agos at y safle y gall y datblygwr ei rentu gan y Cyngor, ei ffensio a'i ddefnyddio i gadw cerbyd contractwyr a thrwy hynny sicrhau na fydd y gwaith yn andwyo nac yn effeithio ar fwynderau lleol preswylwyr.
**Cyngor Tref Caergybi**: Dim gwrthwynebiad.
**Iechyd yr Amgylchedd**: Argymhellir amodau i leihau effaith sŵn, oriau gwaith, llwch ac ansawdd aer. Disgrifir Darpariaethau Iechyd a Diogelwch mewn perthynas â phresenoldeb unrhyw asbestos hefyd.
**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol**: Dylid cynnwys amod yn y Datganiad Dull mewn Perthynas ag Ystlumod (9 Hydref 2019) fel bod y blychau ystlumod a osodir fel mesur lliniarol yn cael eu gosod yn y safleoedd a ddangosir cyn y chwiliad dinistriol.
**Cyfoeth Naturiol Cymru**: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
**Priffyrdd a Thrafnidiaeth**: Ni chaniateir i'r gwaith dymchwel gychwyn nes bydd Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel wedi'i gyflwyno i'r ACLl a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Dan ran 31 (Dymchwel Adeiladau) Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arddangos rhybudd ar y safle am 21 diwrnod gan ddechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Mae hanes cynllunio'r cais yn ymwneud â defnydd blaenorol o'r safle fel ysgol.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith dymchwel adeiladau (a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) yn amodol ar i'r datblygwr wneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw mewn perthynas â'r dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, cafodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfnod o 28 diwrnod mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n gysylltiedig â chais yr adroddiad hwn ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Dymchwel "CRhAGD" sy'n manylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau dymchwel yr adeiladau, gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl fel oriau'r gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn ymateb yr ymgynghoriad Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD" sy'n rhoi manylion am fesurau rheoli i leihau effeithiau trafnidiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried pa mor dderbyniol yw'r manylion a gyflwynwyd o dan y caniatâd blaenorol. Disgwylir am y "CRhAGD" a'r "CRhTGD" a ddisgrifir uchod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac asesir eu derbynioldeb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol pan ddônt i law. Mae asesiad ecolegol eisoes wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais ac mae ynddo ddatganiad dull a lliniaru ar gyfer dymchwel yr adeilad rhag ofn bod ystlumod yn bresennol. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel y manylir yn sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deellir y bydd y broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny yn cael ei chynnwys gyda'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a'r materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion gwaith adfer a gynigiwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

**Casgliad**

Yn amodol ar dderbyn "CRhAGD" a "CRhTGD" derbyniol, ystyrir bod y dull dymchwel arfaethedig a'r gwaith i adfer y safle wedi hynny yn dderbyniol gyda'r amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir ) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn nodi y bydd angen ymgymryd â'r gwaith dymchwel cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

**Argymhelliad**

Bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ei gymeradwyaeth ymlaen llaw gyda'r amodau safonol yn rhan 31 o Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir Cyffredinol) 1995 y bydd angen ymgymryd â'r gwaith dymchwel cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

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.

**Pwyllgor Cynllunio:** 06/11/2019 **12.3**

**Rhif y Cais: FPL/2019/207**

**Ymgeisydd:** DU Construction Ltd.

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 15 o anneddau yn cynnwys 8 forddiadwy ynghyd a creu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig yn cyn safle / Full application for the erection of 15 dwellings including 8 affordable dwellings together with the creation of a new access and associated developments at former site of

**Lleoliad:** Marquis Inn, Rhosybol

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais ar ran yr Awdurdod Lleol.

**Y Cynnig a’r Safle**

Cyflwynir y cais i godi 15 annedd gan gynnwys 8 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynediad newydd a datblygiadau cysylltiedig. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys tai ar wahân, tai pâr a thai teras. Darperir lleoedd parcio dynodedig a llecynnau mwynderau preifat i bob annedd.

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn pentref Rhosybol. Mae rhan o'r safle wedi'i lleoli o fewn y ffin ddatblygu ond mae cefn safle'r cais y tu allan i'r ffin. Yn flaenorol roedd hen dafarn y Marquis ar y safle ond mae’r adeilad hwnnw wedi'i ddymchwel ers hynny. Mae eiddo preswyl i'r gogledd a'r de o'r safle ac mae mynediad i’r safle o’r briffordd gyhoeddus i’r dwyrain.

**Mater(ion) Allweddol**

P'un a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Head of Service (Housing) | O'r wybodaeth a restrir uchod o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol, Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg ac arolwg yr Hwylusydd Tai Gwledig, mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon bod galw am o leiaf 8 annedd fforddiadwy. Mae'r Gwasanaethau Tai yn fodlon bod cymysgedd da o anheddau yn y datblygiad arfaethedig, a bod y cymysgedd yn cyfateb i'r galw. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Caniatad Amodol |
| Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer | Dim gwrthwynebiad. |
| Cynghorydd Richard Griffiths | Dim ymateb. |
| Cynghorydd Aled Morris Jones | Dim ymateb. |
| Cynghorydd Richard Owain Jones | Dim ymateb. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim Gwrthwynebiad |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim ymateb. |

| | |
|---|---|
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Byddai Adran Dysgu Gydol Cyngor Ynys Môn yn ceisio cyfraniadau o £36,771 tuag at y cyfleusterau addysgol yn Ysgol Rhosybol |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau cyffredinol wedi eu gwneud. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Caniatáu gydag amodau. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Caniatad Amodol |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Caniatad Amodol |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | O 7 Ionawr, 2019, mae angen sicrhau trefniadau draenio cynaliadwy ar gyfer rheoli dŵr wyneb i bob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu lle mae'r ardal adeiladu gyda goblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.<br><br>Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn sy'n gweithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCSDC), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Bydd dyletswydd ar y CCSDC i fabwysiadu systemau sy’n cydymffurfio â’r safonau ac sy'n gwasanaethu mwy nag un eiddo ar yr amod eu bod yn cael eu hadeiladu ac yn gweithredu yn unol â'r cynigion a gymeradwywyd, gan gynnwys unrhyw amodau cymeradwyo a osodir gan CCSDC. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Dim Sylwadau |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service | Caniatâd gydag Amodau |

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd 06/09/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau gyda sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

SCR/2019/43 -Barn sgrinio ar gyfer codi 15 o anheddau yn cynnwys 8 fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig yn hen safle / Screening opinion for the erection of 15 dwellings including 8 affordable dwellings together with the creation of a new access and associated developments at former site of Marquis Inn, Rhosybol - EIA Not Required

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r safle dan sylw o fewn a’r tu allan i’r ffin ddatblygu ar gyfer Rhosybol a chynigir codi tai bob ochr i'r ffin. O ran yr egwyddor o ddatblygu tai, yn achos Rhosybol mae hyn yn golygu bod yr ardal sy'n destun y cais hwn ac sy'n dod o fewn y ffin ddatblygu yn cael ei hystyried o dan bolisi TAI 4 tra bod yr ardal sydd y tu allan i’r ffin ond yn union gyfagos iddi yn cael ei hystyried o dan bolisi TAI 16.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod 8 uned wedi'u lleoli o fewn y ffin ddatblygu (1 fforddiadwy) ac ystyrir y rhain o dan Bolisi TAI 4. Mae 7 uned fforddiadwy wedi'u lleoli y tu allan i'r ffin a chânt eu hystyried o dan Bolisi TAI 16.

Polisi TAI 4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol.

Nodir Rhosybol fel Pentref Lleol o dan Bolisi TAI 4 ‘Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol’ yn y CDLLC a fabwysiadwyd. Mae'r polisi hwn yn cefnogi darparu tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddefnyddio safleoedd addas nad ydynt wedi neilltuo o fewn y ffin ddatblygu ac ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyfateb â chymeriad yr anheddiad. Mae'r safle sy'n destun y cais yn rhannol o fewn ffin ddatblygu’r CDLlC ar gyfer Rhosybol ac nid yw wedi'i neilltuo ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.

Y ffigwr o ran nifer y tai all gael eu codi ar safleoedd a allai ddod ar gael yn annisgwyl yn Rhosybol dros gyfnod y cynllun yw 24 o unedau. Mae'r ddarpariaeth hon yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu y cymerwyd i ystyriaeth amgylchiadau annisgwyl posib a allai ddylanwadu ar gyflenwi tai oherwydd materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati. Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2018 cwblhawyd 5 uned yn Rhosybol. Roedd y banc tir wrth gefn, sef safleoedd â chanddynt ganiatâd cynllunio ar hyn o bryd, yn 5 uned ym mis Ebrill 2018. Disgwylir i'r holl unedau yn y banc tir gael eu hadeiladu. Mae hyn yn golygu bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Rhosybol.

Polisi TAI 15 – Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

Ym Mholisi TAI 15 ‘Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy’ mae’r gofyniad tai fforddiadwy ar gyfer datblygiadau tai newydd mewn Pentrefi Lleol yn cael ei sbarduno pan wneir ceisiadau am 2 annedd neu fwy. Gan fod hwn yn gais am 15 annedd, mae'n sbarduno’r gofyniad tai fforddiadwy a chadarnheir bod 8 o'r unedau yn anheddau fforddiadwy.

Mae'r holl unedau sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu yn fforddiadwy yn unol â Pholisi TAI 16.

Ar gyfer yr unedau sydd wedi'u lleoli o fewn y ffin ddatblygu mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Nodir bod ardal Rhosybol o fewn ardal prisiau tai Amlwch a’r Cefnwlad sy'n ceisio darpariaeth tai fforddiadwy o 10% (yn seiliedig ar ddeiliadaethau rhent cymdeithasol). Mae'r polisi hefyd yn egluro, pan fydd y gofyniad tai fforddiadwy yn llai nag un annedd ar y safle, mai darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw fydd y flaenoriaeth o hyd. Fodd bynnag, os bernir nad yw hynny’n bosib, bydd disgwyl taliad pro rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle.

Felly mae darparu 1 uned fforddiadwy allan o’r 8 ar y rhan o’r safle sydd y tu mewn i’r ffin ddatblygu yn bodloni'r gofyniad hwn. Yn unol â'r CCA ar gyfer Tai Fforddiadwy, ar gyfer yr uned fforddiadwy hon dylai'r preswylydd ddangos bod ganddo gysylltiad lleol 5 mlynedd (h.y. wedi byw yn yr ardal cyn gwneud y cais neu yn y gorffennol) ag anheddiad Rhosybol (neu'r Cefnwlad Gwledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.

Mae'r 'ardal wledig o amgylch' 6km i ffwrdd o safle’r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, ond heb gynnwys eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad heblaw'r anheddiad y mae'r cais ynddo.

Polisi TAI 16 – Safleoedd Eithrio

Gan fod rhan o’r safle, sy’n cynnwys saith uned, wedi’i lleoli tu allan i’r ffin ar gyfer Rhosybol yn y CDLLC ond wrth ei hymyl, rhaid ystyried Polisi TAI 16 ‘Safleoedd Eithrio’ mewn perthynas â’r unedau hyn. Mae'r polisi'n nodi:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi’i brofi am dai fforddiadwy (fel y diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i’r ffin ddatblygu sy’n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy’n union gerllaw’r ffiniau datblygu sy’n ffurfio estyniad rhesymegol i’r anheddle. Mae’n rhaid i

gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy’n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae’n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen. “

Mae'r rhan o'r cais sydd y tu allan i’r ffin ddatblygu yn ymestyn tuag at gefn y safle. Mae ffin ddatblygu Rhosybol yn gul yn gyffredinol ac yn dilyn y briffordd gyhoeddus o'r gogledd i'r de. Mae'r rhan o safle'r cais sydd y tu allan i'r ffin yn cael ei hystyried yn estyniad rhesymol i’r anheddiad gan na fydd y safle'n ymwthio’n annerbyniol nac yn mynd ymhellach i’r cefn gwlad na'r math cyffredinol o ddatblygiad sydd yno eisoes. Felly ystyrir bod safle'r cais yn addas ar gyfer datblygiad preswyl a bod y maint yn briodol o ystyried ffurf adeiledig Rhosybol.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, os profwyd angen lleol, y gallai cynlluniau ar gyfer tai fforddiadwy 100% fod yn addas ar safle o'r fath ar yr amod na ellid, yn rhesymol, godi’r unedau o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

O ran cwrdd ag ‘angen lleol’, yr un yw’r diffiniad a hwnnw a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig sydd wedi’i lleoli o fewn y ffin. Felly mae'r diffiniad o bwy all fyw yn yr unedau hyn yn benodol iawn. Er y nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau'n cael eu rheoli gan Gyngor Sir Ynys Môn, cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai bod angen am yr unedau a gynigir.
Mae'r cynnig felly'n briodol yn yr ystyr bod yr holl unedau a gynigir ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae’n rhaid hefyd sefydlu bod gwir angen yr unedau hyn ac na ellir cwrdd â’r angen o fewn ffin Rhosybol fel y nodir ym Mholisi TAI 16. Os nad yw'r angen am yr unedau hyn wedi'i gyfiawnhau, byddai'r cynnig, o ran yr unedau sydd y tu allan i’r ffin ddatblygu, yn groes i’r CDLLC gan y byddai'n golygu tai newydd yn y cefn gwlad heb y cyfiawnhad perthnasol.

O'r herwydd, mae Polisi TAI 16 yn nodi bod raid dangos na ellir, yn rhesymol, ddarparu tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd ynghyd â'r adran bolisi wedi gwneud sylwadau ynghylch a ellir darparu tai fforddiadwy yn rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Cydnabyddir na ddarparwyd unrhyw unedau tai fforddiadwy yn yr anheddiad er 2011 ac nad oes yr un yn y banc tir tai ym mis Ebrill 2018. Ni neilltuwyd unrhyw safle ar gyfer tai yn Rhosybol, ac felly ni ddarperir unrhyw unedau fforddiadwy ychwanegol o'r fath safle.

Cafwyd gwybodaeth o wefan Tai Teg mewn perthynas ag eiddo fforddiadwy yn yr ardal gyffredinol. Mae'r uned agosaf yn Llanddeusant sydd 20 munud i ffwrdd ac felly cytunir bod yr uned hon wedi'i lleoli mewn cymuned wahanol. Mae 4 eiddo ar werth yn Rhosybol gyda'r rhataf yn £ 114K. Mae Cadnant Planning wedi defnyddio'r fethodoleg yn y CCA Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019) i nodi y byddai pris tŷ o £111K yn fforddiadwy. Mae'r fethodoleg hon wedi defnyddio'r ffigwr blaendal o 10% o'r incwm canolrifol 3.5 yn yr ardal yn hytrach na 10% o werth eiddo agored ar y farchnad agored. Yn ogystal, mae paragraff 3.3.12 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn nodi mai’r ffigwr o'r fethodoleg yn y CCA fydd y man cychwyn ar gyfer trafodaeth gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Felly, daethpwyd i'r casgliad, o'r dystiolaeth a gyflwynwyd, y gallai fod un annedd ar werth ar hyn o bryd yn Rhosybol y gellid ei hystyried fel un â phris fforddiadwy. Nid oes unrhyw unedau fforddiadwy eraill y gellid eu cyflenwi o fewn amserlen resymol ar safle marchnad o fewn y ffin ddatblygu.

Yng ngoleuni'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy yn yr anheddiad, mae'r adran Bolisi o'r farn y bydd y safle eithriad yn helpu i ddiwallu angen a nodwyd yn anheddiad Rhosybol.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Tai Priodol

Nodir bod y cynnig yn cynnwys cymysgedd o eiddo 2, 3 a 4 ystafell wely. Mae Polisi TAI 8 ‘Cymysgedd Tai Priodol’ yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella’r cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion a nodwyd y gymuned gyfan.

Rhoddir sylw i'r Asesiad o’r Farchnad Dai Lleol (AFDL), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai - a hynny o ran eu math a’u deiliadaeth - a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd tai sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol

Polisi PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig

Er na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Rhosybol, ni fyddai angen Datganiad ar yr Iaith Gymraeg yn unol â maen prawf 1b o Bolisi PS1. Fodd bynnag, o gofio bod hwn yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (a ddiffinnir fel 5 uned neu fwy yn y CCA ar gyfer Creu a Chynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy ’ar safle annisgwyl, yna mae angen Asesiad o’r Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Nodir bod asesiad o'r fath wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Polisi ISA 5 – Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Oherwydd bod hwn yn ddatblygiad newydd o 15 o dai mae’n sbarduno Polisi ISA 5, sy'n nodi: “Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o anheddau, mewn ardaloedd lle na all man agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth. ”

Mae Polisi ISA5 yn cydnabod efallai na fydd yn ymarferol darparu llecynnau agored ar rai safleoedd. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn ceisio negodi rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r rhwymedigaeth hon yn golygu y gall datblygwyr gyfrannu at ddarparu man chwarae addas oddi ar y safle yn hytrach na’i ddarparu’n uniongyrchol o fewn safle’r datblygiad os oes cyfleoedd priodol ar gael i ddarparu lle chwarae newydd.

Mae cyfrifo'r costau yn seiliedig ar (i) safonau FiT (sy'n nodi lefel o ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu man agored. Os bydd cost darparu'r gwahanol gategorïau o fannau agored yn newid dros amser, defnyddir y fframwaith costau diweddaraf. Mae'r adran bolisi wedi cyfrifo'r ffi ofynnol ar gyfer lle chwarae i blant, sef £1510.50. Bydd hyn yn cael ei gynnwys fel rhan o gytundeb adran 106.

Polisïau Isadeiledd (ISA 1)

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol a lle na ddarperir y fath gapasiti gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, rhaid i’r cynnig ei gyllido. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer o blant y disgwylir y byddant yn byw ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad tuag at addysg. Byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn yn ceisio cyfraniad o £36,771 tuag at y cyfleusterau addysgol yn Ysgol Rhosybol.

**Cymeriad yr ardal:**

Un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun ac a yw’n cydymffurfio â darpariaethau'r CDLlC ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt. Polisïau PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r prif ystyriaethau o ran cynorthwyo i ystyried yr agwedd hon ar y cynnig.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli ym mhentref gwledig Rhosybol. Yn y cyd-destun hwn, mae'n bwysig cael y dyluniad a'r edrychiad iawn a nodir bod cymysgedd o wahanol fathau o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr o wahanol ddyluniadau.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a'u bod yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal gyfagos. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.**

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd sylw i faterion edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd eiddo preswyl cyfagos. Mae byngalo unllawr i'r gogledd o'r safle ac mae annedd ddeulawr i'r de. Mae anheddau unllawr i'r dwyrain gyferbyn â'r briffordd gyhoeddus.

Mae pellter o oddeutu 8.7 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig agosaf ac ochr yr annedd unllawr (Tyn Refail) i'r gogledd. Mae pellter o oddeutu 2.5 metr rhwng yr annedd arfaethedig a'r ffin ogleddol. Ni chynigir unrhyw ffenestri ar ddrychiad gogleddol plot 1.

Mae pellter o oddeutu 3.6 metr rhwng ochr ddeheuol plot 4 a'r annedd ddeulawr (Fernhill) i'r de. Mae pellter o oddeutu 2 fetr rhwng ffin plot 4 a'r ffin ddeheuol. Ni chynigir unrhyw ffenestri ar ddrychiad deheuol plot 1.

Nid yw'r pellteroedd hyn yn gwbl unol â'r pellteroedd a osodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) sy'n mynnu ar bellter o 3.5m rhwng ochr ac ochr a 2.5 metr rhwng ochr a ffin. Serch hynny, cydnabyddir y cynigir codi ffens 1.8 metr o uchder ar hyd y ffin ogleddol a deheuol a fydd yn darparu preifatrwydd digonol i ddeiliaid yn awr ac i'r dyfodol. Am y rheswm hwn, nid ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

**Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

I ddechrau, cododd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ond mae bellach yn fodlon cymeradwyo gydag amodau.

**Materion eraill:**

Mae ymgynghoreion gan gynnwys Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd, Draenio / Dŵr Cymru, Ecoleg, Iechyd yr Amgylchedd oll wedi gwneud sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd yn unol â hynny.

**Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy yn Rhosybol. Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. O ystyried yn ofalus y pellteroedd rhwng eiddo a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol os gosodir amodau ac na fydd yn niweidio mwynderau a fwynheir gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos neu ddeiliaid y dyfodol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

**Argymhelliad**

**Cymeradwyo'r** cais yn ddarostyngedig i amodau a chytundeb cyfreithiol.

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad – A.01.01**
- **Anheddau Arfaethedig Math 'C' 421 Plotiau Teras 709 – A.02.04**
- **Anheddau Arfaethedig Math 'C' 421 Plotiau Teras 10-11 – A.02.05**
- **Gosodiad Safle Arfaethedig – A.01.03 Rev H**
- **Gosodiad Arfaethedig y Wal Gynnal – EEL.7315.D20.001 Rev A**
- **Croestoriad Nodweddiadol Drwy'r Wal Gynnal Arfaethedig - EW P7315/s(20)D001 – P1**
- **Gosodiad Arfaethedig ar gyfer Goleuadau – EEL.7315.D09.001**
- **Strydwedd y Brifforddd – A.01.04**
- **Anheddau Arfaethedig Math 'C' Plot 1 – A.02.01**
- **Anheddau Arfaethedig Math 'B' 531 Plotiau Teras 2-4 – A.02.20**
- **Anheddau Arfaethedig Math 'B' 531 Plotiau Teras 5-6 – A.02.03**
- **Fflatiau Arfaethedig Math 'D' 211 Plotiau Fflatiau 12-13 – A.02.06**
- **Gosodiad Arfaethedig y System Ddraenio – EEL/7315.D01.002 Rev A**

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

**(03) Bydd gwaith adeiladu ond yn cael ei wneud rhwng 08:00 – 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar y Sul nac ar Wyliau Banc.**

Rheswm: er budd amwynder preswyl

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

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

**(05) Bydd y safle'n cael i dirlunio a choed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig arno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud i foddhad llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y cyfnod plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni dywededig yn cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd o ddyddiad eu plannu a bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn cael difrod sylweddol neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hailblannu yn ystod y cyfnod plannu nesaf gyda choed neu lwyn o faint a rhywogaeth gyffelyb i'r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i amrywio'r gofynion.**

Rheswm: Er budd mwynderau

**(06) Bydd ffordd y stad yn cael ei hadeiladu gyda phalmant â haen atgyfnerthol (binder course) orffenedig a bydd arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr a'r goleuadau stryd a'r systemau draenio yn cael eu cwblhau ac yn gweithio cyn i rywun symud i mewn i'r**

**anheddau a ganiateir drwy hyn a bydd arwyneb terfynol yn cael ei roi ar ffordd y stad o fewn un mis i rywun symud i mewn i'r annedd olaf.**

Rheswm: Er mwyn diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r eiddo

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

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

**(08) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli traffig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys, ond ni fydd wedi ei gyfyngu, i'r canlynol:**
**i. Compownd safle a swyddfa safle a chyfleusterau bwyta**
**ii. Trefniadau parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr**
**iii. Danfon peiriannau a deunyddiau (gan roi ystyriaeth i ba mor agos yw'r safle i'r ysgol gynradd gyfagos ac oriau agor yr ysgol)**
**iv. Storio peiriannau a deunyddiau**
**v. Mesurau i atal mwd a cherrig rhag cael eu cario ar y brifffordd**
**Bydd y gwaith yn digwydd yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd i sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu er budd diogelwch y ffordd

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

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

**(10) Bydd rhaid codi'r ffens 1.8 metr o uchder a ddangosir gan linell las ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod y darluniad – Gosodiad Arfaethedig y Safle A.01.03 Rev H) cyn dechrau defnyddio'r unedau a ganiateir yma. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os bydd angen adnewyddu/newid y ffens am ba bynnag reswm, bydd rhaid i'r ffens newydd fod o'r un uchder a'r un math ac yn yr un safle.**

Rheswm: Er budd amwynder

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

This page is intentionally left blank