

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2025

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, Kenneth P Hughes, Trefor LI Hughes MBE, John Ifan Jones, Robert LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen P Watkin a Robin Williams Cynghorydd Nicola Williams - Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig) (AR), Swyddog Cynllunio (OR), Cynorthwydd Cynllunio (HW), Swyddog Pwyllgor (MEH), Swyddog Gweddarlleu Gwasanaeth Pwyllgorau (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Paul Ellis (ar gyfer cais 12.4); Keith Roberts (ar gyfer cais 12.2); Arfon Wyn (ar gyfer cais 12.1).

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

2 DATGANIAD O DDIDDERDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2025 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni ystyriwyd unrhyw rai yn y cyfarfod hwn.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Ni chafwyd unrhyw siaradwyr cyhoeddus.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2023/181 – Cais llawn ar gyfer codi 6 uned preswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Neuadd y Sir, Lôn Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd wedi methu a chwblhau ac arwyddo cytundeb cyfreithiol A106. Cymeradwyodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y cais yn ei gyfarfod ar 9 Gorffennaf 2024. Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2025, gofynnodd yr ymgeisydd am fwy o amser i gaffael arian er mwyn drafftio'r cytundeb A106 a phenderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais am un mis.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau'n parhau mewn perthynas â'r cais, a chynigiwyd gohirio'r cais am un mis. Mae'r datblygwr yn ffyddiog y gall gael cyllid gyda phartner i ddatblygu'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol â chais yr ymgeisydd er mwyn caniatáu mwy o amser i sicrhau cynnydd gyda'r cytundeb cyfreithiol A106.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 VAR/2025/18 – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2025 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y cais yn mynd yn groes i bolisiau MAN 3 a 7 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod polisi cynllunio MAN 3 yn ymwneud â masnachu y tu allan i ganol trefni dynodedig ond o fewn ffiniau datblygu. Mae'r polisi'n ceisio diogelu siopau manwerth A1 presennol rhag newid defnydd i ddefnydd arall a datblygu siopau manwerthu A1 newydd. Dywedodd, fel y cafodd ei egluro yn y cyfarfod diwethaf, nid oes newid defnydd materion wedi'i gynnid dan y cais cyfredol, a byddai'r uned yn parhau i gael ei gweithredu dan ddosbarth masnach A1, ac felly ni ystyrir bod y polisi cynllunio MAN 3 yn berthnasol i'r cynnig. Gwelir bod y cais gwreiddiol yn gysylltiedig â'r unedau manwerthu yn ymwneud yn benodol â gwerthu nwyddau difwyd, ac nid yw adroddiad y swyddog yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig, felly ymddengys y gweithredwyd yr amod ar sail manyleb gwreiddiol yr ymgeisydd. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu

Cynllunio at bolisi cynllunio MAN 7 oedd yn ymwneud â defnydd tecawê bwyd poeth. Mae tecawês bwyd poeth yn disgyn dan ddosbarth A3. Mae Greggs yn cael ei ddiffinio fel becws dan ddosbarth A1 uned fasnach. Oherwydd hyn, nid yw polisi cynllunio MAN 7 yn berthnasol i'r cynnig. Dywedodd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno crynodeb o'r buddion maen nhw'n eu cynnig i'r gymuned.

Greggs yw prif fanwerthwr bwyd becws yn y Deyrnas Unedig, gyda dros 2,000 o siopau a 20,000 o weithwyr. Mae'n cefnogi dros 890 o Glybiau Brecwast ysgol, gan ddarparu mwy na 62,000 o brydau bwyd am ddim bob diwrnod ysgol i blant ledled Prydain. Mae'n rhoi bwyd heb ei werthu i dros 950 o elusennau lleol, yn rhedeg siopau am bris gostyngol mewn ardaloedd difreintiedig, ac yn cyfrannu 1% o elw cyn treth i Sefydliad Greggs, sy'n cefnogi teuluoedd mewn caledi a phrosiectau iechyd cymunedol. Mae Greggs hefyd yn defnyddio ffynonellau cyfrifol, yn lleihau gwastraff bwyd, a defnyddio 97% o drydan adnewyddadwy. Mae Greggs hefyd yn cydnabod a pharchu diwylliant a threftadaeth Cymru, yn darparu arwyddion dwyieithog yn eu siopau, ac yn recriwtio staff sy'n siarad Cymraeg.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio efo polisiau cynllunio datblygu lleol, ac os gwrthodwyd y cais, mae risg o fynd i apêl a wynebu costau. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Ategodd y Cynghorydd Geraint Bebb a'r Aelod Lleol eu gwrthwynebiad yn erbyn y cais. Cyfeiriodd at bolisi cynllunio MAN 3 sy'n nodi y gall datblygiad o'r fath effeithio ar ganol trefi. Mewn perthynas â MAN 7, roedd o'r farn y byddai problemau ysbwriel ac arogleuon o'r siop, ac ers agor allfa bwyd cyflym Subway yn Garej Herron, mae cynnydd wedi bod mewn ysbwriel yn yr ardal. Dywedodd nad oedd yn cytuno a'r datganiad na fyddai mwy o draffig yn yr ardal oherwydd roedd o'r farn na fyddai pobl yn cerdded yno, ac y bydd mwy o draffig ar safle Garej Herron. Roedd hefyd o'r farn y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar dref Llangefni. Ategodd y Cynghorydd Bebb ei fod yn gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i wrthod.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod polisi cynllunio MAN 3 ar gyfer diogelu unedau defnydd A1. Dywedodd fod y cynnig hwn eisoes yn ddefnydd A1, ac os gwrthodir y cais, bydd risg sylweddol o wynebu costau ynghlwm ag unrhyw broses apeliadau. Dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol y bydd y cais ar gyfer uned defnydd A1.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes ei fod o'r farn nad oedd rhesymau digonol i wrthod y cais a bod risg sylweddol o wynebu costau ynghlwm ag apêl. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid lleoli Greggs yn nhref Llangefni. Dywedodd fod amod ar y caniatâd blaenorol ar gyfer yr unedau ar y safle sy'n eu cyfyngu i werthu nwyddau difwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw adroddiad y swyddog, sy'n argymhell cymeradwyo'r cynnig gwreiddiol, yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig, felly ymddengys y gweithredwyd yr amod ar sail manyleb gwreiddiol yr ymgeisydd.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio o fewn yr adroddiad.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2025/91 – Cais llawn ar gyfer codi ffens yn 2 Bro Mynydd, Bryngwran

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol, fel y nodir yn adran 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer dymchwel y wal derfyn ar y drychiadau deheuol ynghyd â chodi ffens bren newydd ar hyd y ffiniau deheuol a gorllewinol. Bydd y ffens bren yn 1.46m o uchder ar y ffin orllewinol a rhan fer o'r ffin ddeheuol. Ar y drychiad Deheuol, bydd y ffens bren yn 2m o uchder a bydd yn cael ei chodi ar hyd llinell llain welededd y fynedfa yn lle'r wal gerrig isel bresennol sydd i'w dymchwel. Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, bydd y ffens newydd yn cael ei lleoli fel ei bod yn dilyn llinell y llinellau gwelededd presennol ac felly bydd yn sicrhau y gall cerbydau barhau i gael mynediad i fewn ac allan o'r safle'n ddiogel. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd fel rhan o'r cais, ac ni fynegwyd unrhyw bryderon ar yr amod y bydd y llain welededd bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw ac na fydd dim byd sy'n fwy na 1.05m yn cael ei godi o fewn y llain welededd; gosodir amod i ddiogelu'r amod hwn. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio o fewn yr adroddiad.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 OP/2025/3 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth.

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

Gofynnodd y Cynghorydd John Ifan Jones a'r Aelod Lleol am ymweliad safle. Dywedodd mai argymhelliad y Swyddog oedd i wrthod y cais am ei fod mewn parth llifogydd. Gofynnodd i aelodau ymweld â'r giatiau llifogydd a lleoliadau eraill yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cynnal ymweliad safle. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.2 FPL/2025/97 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle yn Ponta Delgada, Ystâd Ravens Point, Bae Trearddur.

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

Gofynnodd y Cynghorydd Keith Roberts, Aelod Lleol, ac ymweliad safle oherwydd pryderon o fewn yr ardal leol am y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle. Eiliodd y Cynghorydd John Ifan Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.3 FPL/2024/362 – Cais ôl-weithredol ar gyfer estyniad i'r cwrtil a chadw mynedfa newydd i gerbydau a thramwyfa yn 48 Ffordd Lligwy, Moelfre.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod llain welededd o'r fynedfa i gerbydau'n croesi rhan bychan o ardd 91 Ffordd Lligwy, sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais cynllunio yn ôl-weithredol ar gyfer cadw'r estyniad i'r cwrtil preswyl a chadw mynedfa gerbydau newydd ar thramwyfa. Mae'r estyniad i'r cwrtil wedi'i leoli i gyfeiriad de ddwyrain yr annedd bresennol, a chyn hynny, roedd yn arfer bod yn ddarn bach o ardal gwyrdd rhwng 48 Ffordd Lligwy a 91 Ffordd Lligwy. Mae'r newid i ddefnydd y

tir o fewn y cwrtil preswyl yn rhif 48 eisoes wedi'i gwblhau ar y safle, gyda rhan o'r tir bellach wedi'i droi yn dramwy a mynedfa gerbydau i Ffordd Lligwy. Mae'r ardal yn mesur oddeutu 95 medr sgwâr gyda hanner y tir wedi'i amgylchynu gan wal isel, a'r hanner arall yn y cefn wedi'i amgylchynu gan ffens bren. Ystyrir bod yr estyniad i'r cwrtil yn dderbyniol, gan ei fod wedi'i leoli drws nesaf i wal dalcen yr eiddo a'r ardd flaen bresennol. Mae ardal o dir gwyrdd sy'n agored i'r cyhoedd i gerdded arno rhwng rhif 48 a 91, er mwyn cael mynediad i gefn y tai, ac nid yw'r wal isel na'r ffens bren yn cael effaith andwyol ar yr annedd bresennol, anheddau cyfagos na'r ardal leol. Mae'r fynedfa a thramwyfa newydd i gerbydau eisoes wedi'u hadeiladu ar y safle. Mae'r fynedfa yn mesur 4.7m o hyd, yn cynnwys wal ffiniol sy'n 1m o uchder, ardal barcio gyda cherrig mân yn mesur 8.3m o hyd a 5.6m o led. Mae'r cynllun ar gyfer y llain welededd gyda'r cais cynllunio'n dangos bod mwy na 50m o lain gwelededd i gyfeiriad y gogledd a'r de o'r fynedfa i gerbydau. Mae'r llain welededd i'r de, a welir ar y cynllun llain welededd, yn croesi dros ddarn bach o ardd rhif 91 Ffordd Lligwy, gyda wal ardd yr eiddo hwn yn mesur llai na 1m o uchder, ac mae ar lefel is na thramwyfa safle'r cais. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd fel rhan o'r cais, ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa gerbydau na'r dramwyfa, ac mae wedi gofyn fod y dramwyfa yn cael ei gorffen yn ôl y terfyn am y 5m cyntaf yn ôl o'r ffordd fawr, a bod dŵr arwyneb oddi ar y dramwyfa yn cael ei gasglu a'i waredu ar wahân, fel nad yw'n cael ei rhyddhau i'r briffordd gydag amod yn cael ei osod os cymeradwyir y cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cadw'r estyniad yn y cwrtil preswyl, cadw'r fynedfa gerbydau a'r tramwyfa yn dderbyniol gan na fyddai'n cael unrhyw effaith negyddol ar y safle, eiddo na'r ardal gyfagos bresennol, a gellir gosod amod i leihau unrhyw effaith negyddol er mwyn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod wedi derbyn cyngor cyfreithiol i ddatgan ei fod yn Aelod Portffolio Cyllid a'r Gwasanaethau Tai, ond nid yw wedi trafod y cais gydag unrhyw Swyddog arall yn yr Awdurdod.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio o fewn yr adroddiad.

12.4 VAR/2025/17 – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/85 (Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'Putt Stroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'ty hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig) er mwyn diwygio gosodiad a dyluniad yr adeiladau arfaethedig yng Nghlwb Golff Llangejni.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir sy'n berchen ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwywyd) cais cynllunio FPL/2022/85. Mae'r addasiadau arfaethedig yn cynnwys newid lleoliad yr adeilad tŷ hanner ffordd 4.5m o'r de; cynyddu hyd y bar/ adeilad lluniaeth o 4m, sef o 8m i 12m; addasiadau i ddyluniad y tri adeilad a gymeradwywyd o doeau crib i doeau fflat a mân addasiadau i ddyluniad y cwrs. Ystyrir bod yr addasiadau o natur eithaf bychan na fyddai'n newid y datblygiad gymeradwy yn sylweddol nac yn faterol, ac felly ystyrir ei fod yn dderbyn yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio o fewn yr adroddiad.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**