

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 3 Rhagfyr 2025

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Kenneth Hughes, John Ifan Jones, Robert Ll Jones, Euryr Morris a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Cynorthwydd Cynllunio (CMT), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu Gwasanaeth Pwyllgorau (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jackie Lewis a Dafydd Roberts
HEFYD YN BRESENNOL	Aelod Lleol : Y Cynghorydd Carwyn Jones (ar gyfer eitem 12.2)

Cyfeiriodd y Cadeirydd at farwolaeth y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE yn ddiweddar, yn dilyn cyfnod o salwch. Mynegodd y Cadeirydd ei gydymdeimlad dwys â Mrs Janet Hughes, gwraig y Cynghorydd Hughes, a'i deulu. Safodd yr Aelodau a Swyddogion fel arwydd o barch.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Tachwedd, 2025 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 12.1 a 12.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

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

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 FPL/2025/240 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn ddeintyddfa a chlinig iechyd (Dosbarth Defnydd D1) yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol, yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr eiddo wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy a ffin canol y dref, ond mae tu allan i Brif Ardal Fanwerthu a Chanolfan Gwasanaeth Leol Porthaethwy, fel y caiff ei ddiffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hwn o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig

hefyd. Mae Polisi Strategol PS 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaeth a chymdeithasol. Mae cymysgedd eang o ddefnyddiau addas yn cael eu hannog mewn canolfannau trefol o ansawdd uchel ac mae'n denu amrywiaeth o bobl ar wahanol adegau o'r dydd. Ystyrir bod Deintyddfa a Chlinig Iechyd yn cydymffurfio â Pholisi MAN 1, fel y noda adroddiad y Swyddog. Bydd defnyddiau canol tref (B1, D1 a D2) yn cael eu hannog i sefydlu o fewn canol trefi diffiniedig, ond tu allan i'r Prif Ardaloedd Manwerthu. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy a chan fod meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu perthnasol. Roedd y Swyddog yn argymhell caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylai'r cais gael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 HHP/2025/93 – Cais llawn ar gyfer adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â lle parcio yng Nghapel Smyrna, Ffordd Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol a materion yn ymwneud â diogelwch y briffordd.

Siarad Cyhoeddus

Siaradodd Mr Ynyr Berry **o blaid y cais** a dywedodd mai ef a'i frawd sydd berchen Capel Smyrna a nhw yw'r datblygwyr hefyd. Dywedodd fod ei frawd ag ef wedi cael eu magu yma ar Ynys Môn a'u bod wedi dychwelyd i'r ardal ar ôl treulio nifer o flynyddoedd dramor. Gofynnir am ganiatâd i osod cwrw isel er mwyn creu dreif ar hyd ochr yr Ysgoldy yng Nghapel Smyrna. Buddsoddwyd amser, arian ac adnoddau sylweddol er mwyn dod â'r adeiladau hanesyddol hyn yn ôl i ddefnydd ystyrllon, a'r bwriad yw gwella'r ardal leol, gwarchod cymeriad diwylliannol a chyfrannu'n bositif at gyflenwad tai yn Llangefni. Mae'r bwriadau'n alinio â'r weledigaeth strategol ar gyfer Llangefni a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fabwysiadwyd ar Ynys Môn a Gwynedd, sef "cynnal a chryfhau ei rôl fel tref sy'n darparu cartrefi, swyddi a chyfleusterau cymunedol". Mae'r safle'n ffurfio rhan o brosiect adfywio treftadaeth ehangach yng Nghapel Smyrna. Bydd yr ysgoldy'n cael ei droi'n annedd yn ystod Cam 1 y gwaith. Nod Cam 2 fydd creu datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys Gofod Rhannu Mannau Gwaith a Gwasanaethau Ieuenctid, a bydd hyn yn cyd-fynd â nifer o bolisïau strategol a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni ellir bwrw ymlaen â Cham 2 heb adnewyddu'r Ysgoldy yn gyntaf. Mae'r cwrw isel yn hanfodol am sawl rheswm: -

1. Mae'n darparu mynediad diogel ac ymarferol i le parcio oddi ar y stryd. Mae Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn yn nodi, "Bydd disgwyl i gynigion datblygu ymgorffori nifer ddigonol a phriodol o leoedd parcio ar y safle". Mae Polisi

Cenedlaethol wedi mabwysiadu egwyddor o safonau parcio uchaf fel modd o hyrwyddo datblygiad cynaliadwy. Y safon ar gyfer annedd 2 ystafell wely yw 1.5 i 2 lle parcio ar gyfer pob uned. Yn ogystal, mae'r rheol aur yn blaenoriaethu "ansawdd y stryd o flaen popeth arall" a'r nod yw "gwneud y mwyaf o weithgarwch rhwng y stryd a'r tŷ er mwyn cael strydoedd mwy diogel a chyfeillgar".

2. Mae'n caniatáu i'r Ysgoldy gael ei adnewyddu; aseswyd mai dyma'r dull mwyaf diogel o ran adeiladu. Gofynnwyd am gadarnhau ysgrifenedig fod yr adran Briffyrdd wedi asesu bod yr opsiynau eraill (troi cerbydau ar y stryd neu ddefnyddio meysydd parcio'r Cyngor dros y ffordd) yn fwy diogel ar gyfer traffig adeiladu, gweithwyr safle a phreswylwyr.

3. Mae'n lleihau pwysau parcio ar y stryd trwy ddarparu lleoedd parcio pwrpasol oddi ar y stryd a bydd y baich ar yr ardal leol yn lleihau yn hytrach na'n cynyddu. Nid yn unig fydd hyn yn fanteisiol i breswylwyr, ond mae'n cyd-fynd hefyd â nodau'r Cyngor o geisio gwella'r ddarpariaeth barcio a lleihau tagfeydd.

4. Mae'n cefnogi hyfywedd a hirhoedledd ailddatblygiad treftadaeth yn unol â Pholisi PS20 ac mae'n galluogi "cyfleoedd i ail-ddefnyddio adeiladau addas" o fewn canol y dref, yn unol â Pholisi Strategol PS15. Mae'r prosiect hwn yn gwarchod adeilad hanesyddol rhestredig Gradd II sydd ag arwyddocâd lleol iddo. Er mwyn i'r cynllun fod yn weithredol a chynaliadwy ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol, mae mynediad priodol yn hanfodol. Byddai peidio â chael cwrw isel yn cael effaith andwyol ar ddefnyddioldeb y safle, yn ogystal â chreu rhwystrau nad oes eu hangen yn gysylltiedig â chwblhau ailddatblygiad o ansawdd uchel fyddai'n cyfrannu at nodau adfywio Llangefni. Mae pryderon lleol wedi cael eu hystyried, a chredir fod y cais yn mynd i'r afael â'r pryderon hyn. Gwerthfawrogir fod y dreif yn ymuno â system flaenoriaeth ac mai dyma yw sail y pryderon. Mae'n bwysig cadw mewn cof fod y ffordd i fod i wasanaethu'r adeiladau hefyd. Er mwyn rhoi cyd-destun hanesyddol, tir mynediad oedd hwn yn wreiddiol pan adeiladwyd y capel, ac mae cofnodion y capel ac ymchwil yn yr archifau yn cadarnhau hynny. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi'i roi. Collwyd y lle parcio modern ar ochr y ffordd o flaen y Capel pan ddatblygwyd y system flaenoriaeth yn 2011. Cynhaliwyd y gwasanaeth olaf yng Nghapel Smyrna yn 2017. Pwysleisiwyd fod y lleoliad arfaethedig, y lleiniau gweledd a dyluniad y palmant yn bodloni safonau polisi. Cyflwynwyd y cais ym mis Mawrth ac mae 9 mis wedi mynd heibio ers hynny. Nid yw'r oedi a gafwyd wrth geisio bwrw ymlaen â'r elfen syml hon o'r cynllun yn adlewyrchu'r agwedd gefnogol a hyrwyddir gan y Cyngor. Po hiraf yw'r oedi, y mwyaf anodd yw cynnal momentwm ar brosiectau sydd â'r bwriad o ddod â budd i'r dref. Rydym yn ysgwyddo costau gwasanaethau, yswiriant, cynnal a chadw, costau adeiladu cynyddol ac, wrth gwrs, ein rhent personol. Nid ydym wedi bod mewn sefyllfa i ymrwymo i'n hadeiladwyr, cwmni lleol o Llangefni, a bydd rhaid i ni ail-dendro. Mae proses gynllunio esmwyth, amserol a chydweithredol yn hanfodol os ydym am weld safleoedd fel yr un hwn yn cael eu hadfer a'u bod yn dod yn ôl i ddefnydd ystyrllon, yn hytrach na pharhau i ddadfeilio neu fod yn darged i fandaliaeth a llosgi bwriadol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Tachwedd 2024 i newid defnydd Ysgoldy Capel Smyrna, Lôn Glanhwfa, a'i droi'n annedd a swyddfa. Nid oedd y cais yn cynnwys darparu lleoedd parcio, ac nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad o ystyried ei ddefnydd presennol (h.y. D1) a'i leoliad cynaliadwy yng nghanol Llangefni. Dangoswyd lluniau o leoliad y safle i'r Aelodau yn ystod y cyfarfod, gan mai diogelwch y briffordd yw'r brif

ystyriaeth mewn perthynas â'r cais hwn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig o safbwynt Diogelwch Priffyrdd. Yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi'r cais, ond, ar ôl ystyried y mater ymhellach ac ymgynghori â'r Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn gwrthwynebu adeiladu mynedfa newydd i gerbydau oherwydd pryderon ynglŷn â diogelwch. Byddai'r fynedfa arfaethedig yn arwain at briffordd Dosbarth A, sy'n un o'r prif ffyrdd i mewn i Langefni o gyfeiriad y De (h.y. o dan yr hen bont rheilffordd). Mae'r traffig ar y briffordd o flaen Capel Smyrna yn drwm iawn ac mae llawer iawn o gerbydau gwasanaeth a nwyddau yn defnyddio'r ffordd gan ei bod yn rhan o'r brif rwydwaith leol. Mae'r ffordd yn culhau yn agos iawn at y fynedfa arfaethedig, a byddai hyn yn peri risg sylweddol o wrthdaro â thraffig trwodd. Byddai cerbydau sy'n ceisio mynd i mewn ac allan o'r safle yn ceisio gwneud hynny mewn lleoliad lle mae'n rhaid i ddefnyddwyr y ffordd eisoes roi blaenoriaeth i gerbydau eraill. Byddai hyn yn tanseilio diogelwch a llif y traffig ar hyd y llwybr strategol hwn. Nid oes digon o le i droi cerbyd ar y safle ac felly ni fydd modd i geir fynd i mewn ac allan mewn gêr ymlaen. Pe byddai ceir yn bacio'n ôl i'r ffordd byddai hynny'n cael effaith andwyol ar gerddwyr a diogelwch y briffordd gan y byddai'n cyfyngu ar faint y mae'r gyrrwr yn gallu ei weld. Mae hyn yn hanfodol, yn enwedig ar ffyrdd dosbarthiadol fel y rhan yma o Ffordd Glanhwfa. Byddai'n rhaid i gerbydau sy'n dod o gyfeiriad y Gogledd (o ganol y dref) facio i mewn i'r lle parcio i osgoi gwneud hynny wrth ddod allan. Fodd bynnag, mae bacio i le cul iawn oddi ar ffordd brysur Dosbarth A yn anymarferol ac anniogel. Rhagwelir y bydd cerbydau'n gyrru i mewn i'r lle parcio sy'n golygu y bydd yn rhaid iddynt facio'n ôl i'r briffordd wrth ddod allan. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi nodi bod gan bob eiddo arall ar hyd y rhan yma o Ffordd Glanhwfa le i droi cerbyd, sy'n golygu bod cerbydau'n gallu gyrru i mewn ac allan o'r mynedfeydd hynny mewn gêr ymlaen. Byddai creu mynedfa newydd heb ddarpariaeth o'r fath yn anghyson â'r hyn sy'n arferol ar hyd y ffordd yma a byddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Roedd y Swyddog yn argymhell gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod nifer o ddamweiniau wedi digwydd ger y safle ac mae cerbydau sy'n dod i mewn i'r dref yn tueddu i yrru'n gyflymach er mwyn osgoi traffig sy'n gadael y dref. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb y dylai'r cais gael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y fynedfa i'r safle yn gul ac ni fyddai cerbydau'n gallu troi ar y safle, a'r unig ateb fyddai gosod bwrdd troi. Eiliodd y Cynghorydd Hughes y cynnig i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.2 HHP/2025/151 - Cais llawn ar gyfer codi balconi, ynghyd â chodi garej yn Nhŷ Hen Efail, Llanddona

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

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod o a'i gyd Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Roberts, yn credu y byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn gweld safle'r cais. Dywedodd y byddai'r balconi arfaethedig yn goredrych yr eiddo cyfagos ac y byddai'n effeithio ar breifatrwydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn bwriadu dangos lluniau o'r safle i aelodau'r Pwyllgor ac ychwanegodd fod pellter o 36 metr rhwng y ddau eiddo a bod hynny ddwywaith y pellter sy'n cael ei argymhell yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).

Gan fod y pellter rhwng safle'r cais a'r eiddo cyfagos ddwywaith y pellter a nodir yn y canllawiau, dywedodd y Cynghorydd Eyrn Morris y byddai'n well ganddo weld y lluniau, fel yr awgrymodd y Swyddog, yn hytrach na chynnal ymweliad safle. Cynigiodd y Cynghorydd Morris y dylid gwrthod y cais am ymweliad safle. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Glyn Haynes.

Dywedodd y Cynghorydd John Ifan Jones y byddai'n rhaid cynnal ymweliad safle er mwyn gweld yn iawn beth fyddai effaith balconi o'r fath ar yr eiddo. Eiliwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle gan y Cynghorydd Robin Williams.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd 4 aelod o blaid cynnal ymweliad safle a 4 yn erbyn, ond yn sgil pleidlais fwrw'r Cadeirydd, penderfynwyd peidio â chynnal ymweliad safle.

Siarad Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Debbie Oulton, oedd yn gwrthwynebu'r cais, ei bod hi a'i gŵr yn byw yn Crosswinds, Llanddona, sydd union gyferbyn â Thŷ Hen Efail. Mae'r cynllun safle sydd wedi'i gynnwys yn adroddiad y Swyddog Cynllunio, ynghyd â'r Cynllun Lleoliad 19092025, yn dangos cyfeiriad Tŷ Hen Efail. Bydd y balconi arfaethedig yn cael ei adeiladu ar y drychiad deheuol, nid y drychiad dwyreiniol fel y noda adroddiad y swyddog. Mae lleoliad y balconi hefyd yn cael ei ddangos ar y "Cynlluniau Arfaethedig 19092025" fel "Drychiad Ochr" a'r drychiad deheuol yw hwn. Dywedodd na fyddai ganddynt wrthwynebiad i falconi ar y drychiad dwyreiniol. Roedd yn anghytuno â chasgliad y Swyddog Cynllunio, sef "na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos". Byddai'r balconi arfaethedig ar lawr uchaf Tŷ Hen Efail yn edrych dros ystafell wely, ystafell fyw a gardd flaen Crosswinds, a ni fyddai'n bosib cael unrhyw breifatrwydd yn yr un o'r ystafelloedd ar flaen ein heiddo. Er bod y pellteroedd yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol, mae effaith y goredrych yn waeth oherwydd bod Tŷ Hen Efail yn eistedd ar safle uwch na Crosswinds, a byddai'r balconi wedi'i leoli ar lawr uchaf yr adeilad tal hwnnw. Mae yna wrych 7 troedfedd o uchder ar hyd rhan o derfyn ein heiddo, ond gellir gweld ffenestri llawr uchaf Tŷ Hen Efail yn glir dros y gwrych hwn, a gellir gweld i mewn i'n hystafell fyw a'r ystafell wely. Ni ellir ystyried bod y gwrych yn "sgrin effeithiol" gan y byddai'r balconi yn edrych dros ben y gwrych, ac mae yna fwch llydan yn y gwrych hefyd, lle mae'r fynedfa i gerbydau. Byddai'r balconi, o'i ganiatáu, yn effeithio ar ein preifatrwydd pryd bynnag y byddem yn cyrraedd neu'n gadael ein cartref, neu'n mynd i'r ardd flaen, neu bob tro y byddem yn agor llenni ein hystafell fyw neu'r ystafell wely. Roedd lluniau ynghlwm i'r sylwadau gwreiddiol ar y Porth Cynllunio oedd yn dangos y byddai'r balconi i'w weld yn blaen o'n mynedfa ac o'n hystafell wely, heb unrhyw fath o sgrin effeithiol. Fe wnaeth y Swyddog Cynllunio dynnu lluniau o ffenestr ein hystafell wely hefyd pan ymwelodd â'n cartref ar ein cais ni. Mewn perthynas â Chlymog Japan, rydym yn falch o weld bod cynllun rheoli wedi'i ddiweddarw wedi cael ei ddarparu sy'n cynnwys cael

gwared ar y planhigyn hwnnw. Ni welsom unrhyw sylw i nodi bod yr ardal o Glymog Japan, sydd wedi'i farcio fel JK2, wedi'i leoli ger y cwrs dŵr. Rydym yn dymuno derbyn sicrwydd fod y cynllun diwygiedig yn mynd i gynnwys unrhyw fesurau bioamrywiaeth ychwanegol sydd eu hangen i atal unrhyw ddeunyddiau'n gysylltiedig â'r planhigyn rhag mynd i mewn i'r cwrs dŵr (oni bai bod hyn wedi cael ei ystyried yn barod). Mae'n ffrainc byw yn Llanddona ac rydym wedi gweithio'n galed i fod yn rhan o'r gymuned, gan ymuno â Phwyllgor y Neuadd Bentref, gwirfoddoli yn y Neuadd a Caffi Ni, a dysgu siarad Cymraeg. Mae hwn yn fwy na chartref ymddeol i ni, mae'n ffordd newydd o fyw hefyd. Byddai goredrych i'r fath raddau'n cael effaith fawr ar ein preifatrwydd ac yn gwneud i ni deimlo'n anghyfforddus yn ein cartref ein hunain. Mae'r Swyddog Cynllunio yn argymhell caniatáu'r ddau gynllun, ond rydym yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried y mater mewn termau ehangach ac ystyried yr effaith bosib arnyn nhw eu hunain a'u heiddo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr eiddo presennol yn Nhŷ Hen Efail yn eiddo deulawr ar wahân a leolir tu allan i ffin ddatblygu Llanddona, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae wedi'i leoli nid nepell o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dangoswyd lluniau o'r eiddo dan sylw, Tŷ Hen Efail, o gartref y gwrthwynebydd, sef Crosswinds, ac o safle'r cais. Dywedodd hefyd fod y bwriad yn cynnwys adeiladu balconi ar y llawr cyntaf ar ddrychiad Dwyreiniol yr annedd bresennol, ac adeiladu garej newydd ar ochr Ddwyreiniol y safle, ger y fynedfa bresennol. Nodwyd nad yw adeiladu garej newydd yn cael ei wrthwynebu. Bydd y balconi yn mesur 2.5 metr o uchder o lefel y ddaear, bydd yn ymestyn 1.5 metr allan o lawr cyntaf yr adeilad presennol ac yn mesur 4.8 metr o led. Mae'r CCA yn cynnwys cyfres o bellteroedd dangosol er mwyn osgoi problemau goredrych. O ffenestr eilaidd i ffenestr eilaidd arall (h.y. rhwng dwy ystafell wely), y canllaw yw rhwng 9 a 15 metr, yn ddibynol ar y lleoliad. Mae'r canllawiau yn nodi pellter o 18 metr o ffenestr eilaidd i brif ffenestr, sef ystafell wely i ystafell fyw, ac ychwanegir 3 metr os oes newid yn lefel y tir. Mae pellter o 36 metr rhwng y balconi arfaethedig a'r eiddo cyfagos, sef Crosswinds, ac mae hyn ddwywaith y pellter a nodir yn y canllawiau. Ceir priffordd a gwrych uchel rhwng y ddau eiddo hefyd, sy'n creu sgrin effeithiol ar hyd y terfyn blaen. Oherwydd y pellteroedd, y gwrych a'r llystyfiant uchel, a'r briffordd sydd rhwng y ddwy annedd, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2. Argymhellwyd caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod yn siomedig fod cais dau Aelod Lleol am ymweliad safle wedi cael ei wrthod. Roedd y cais am ymweliad safle'n seiliedig ar wybodaeth leol a lleoliad y safle. Dywedodd y byddai aelodau'r Pwyllgor wedi cael cyfle i weld y safle cyn ystyried y cais. Bydd y cais dan sylw yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos, ac yn enwedig ffenestr eu hystafell wely a'r ardd, ar ôl adeiladu'r balconi arfaethedig oherwydd ei safle uchel yn y dirwedd.

Er fod y Cynghorydd Eyrn Morris yn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol, roedd o'r farn bod y lluniau o safle'r cais yn ddigon da er mwyn penderfynu ar y cais gan ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol. Yn ei farn ef, byddai'r ymgeisydd yn gallu apelio'n llwyddiannus pe byddai'r cais yn cael ei wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Eyrn Morris y dylai'r cais gael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

Ystyriwyd y ceisiadau canlynol gyda'i gilydd gan eu bod yn ymwneud â'r un safle a chan fod y cyd-destun yn berthnasol i'r ddau gais.

12.3 LUE/2025/30 – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol datblygiad gweithredol a gyflawnwyd i weithredu caniatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC ar dir i'r dwyrain o Gyffordd Star, Star

12.4 VAR/2025/42 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) (CTMP) a (17) (Adroddiad Manwl ar Waith Archaeoleg) o ganiatâd cynllunio rhif 41LPA1041/FR/TR/CC (Creu safle Sipsiwn a Theithwyr) er mwyn galluogi'r CTMP i gael ei gyflwyno ar ôl dechrau'r datblygiad, ac i alluogi'r adroddiad archeolegol i gael ei gyflwyno o fewn cyfnod amser gwahanol yng Nghyffordd Star, Star

Cyflwynwyd y ceisiadau i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan eu bod yn geisiadau gan yr Awdurdod Lleol ar dir sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Hydref 2018 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol er mwyn darparu 10 lle aros dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, creu mynedfa a phalmant newydd i gerddwyr, ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Groesffordd Star, Star. Roedd Amod (01) yn datgan y byddai'n rhaid cychwyn gwaith perthnasol ar y datblygiad cyn 10 Hydref 2023, sef cyn pen 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd gwreiddiol. Mae'r datganiad cynllunio'n nodi fod gwaith wedi cychwyn ar y safle ar 18 Chwefror 2020 ac nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth i'r gwrthwyneb. Mae 'cychwyn perthnasol' ('material start') yn cael ei ddiffinio o dan Adran 56(4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac mae'r diffiniad hwn yn cynnwys unrhyw waith yn gysylltiedig â gosod allan ac adeiladu ffordd, neu ran o ffordd, ac mae hyn yn cynnwys mynedfa, fel yn yr achos hwn. Mae'r dystiolaeth a ddarparwyd yn cynnwys ffotograffau o'r fynedfa newydd ynghyd â chadarnhad bod y gwaith wedi'i gynnwys yn y gwaith hynny a ddechreuodd ar 18 Chwefror 2020. Roedd y caniatâd gwreiddiol yn cynnwys nifer o amodau yr oedd angen eu rhyddhau cyn dechrau gwaith ar y safle. Rhyddhawyd amodau (04), (12), (14), (15) a (16), ond nodwyd na chafodd amodau (11) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) a (17) (Adroddiad gwaith archeolegol) eu rhyddhau cyn i'r gwaith ddechrau. Ymgynghorwyd ag unigolion perthnasol ac roeddent o'r farn bod y wybodaeth a ddarparwyd yn dderbyniol, a dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol hefyd nad oedd yr amodau'n mynd at wraidd y caniatâd, ac oherwydd hynny gellir cyflwyno Tystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon ar sail y gwaith a gwblhawyd.

Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cais 12.4 yn gais i amrywio amodau er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (amod 11) a'r Adroddiad Archeolegol (amod 17) ar ôl dechrau gwaith ar y safle. Cyflwynwyd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais. Mae'r Adran Gynllunio wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac nid ydynt yn gwrthwynebu; felly gellir

amrywio'r amod. Roedd y cais a gyflwynwyd yn cynnwys yr adroddiad a bennwyd gan yr amod uchod ac mae wedi cael ei asesu gan Heneb. Mewn ymateb, nodwyd bod y gwaith archeolegol wedi'i gwblhau'n foddhaol, er nad oedd fawr ddim o ddiddordeb wedi'i gofnodi ar y safle. Yn yr achos hwn, nid oedd yr oedi wrth gyflwyno'r wybodaeth wedi cael effaith o bwys ar sicrhau budd y cyhoedd o ran cyhoeddi'r canlyniadau, felly roedd Heneb yn fodlon y gellid cymeradwyo'r amrywiad y gofynnwyd amdano. Roedd y Swyddog yn argymhell caniatáu'r cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon a chymeradwyo'r cais i amrywio'r amodau a osodwyd ar y caniatâd gwreiddiol, er mwyn caniatáu i'r wybodaeth gael ei chyflwyno ar ôl i'r dechrau gwaith ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod wedi gwrthwynebu ceisiadau ar y safle yn gyson gan nad yw'r safle hwn, yn ei farn o, mewn lleoliad diogel ar gyfer unrhyw fath o wersyll. Mae lle i gwestiynau a yw gosod seiliau caled a dymchwel wal yn gychwyn sylweddol yn unol â'r diffiniad yn y rheoliadau. Dywedodd na fyddai'n pleidleisio o blaid y ceisiadau ac y byddai'n atal ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd Euryr Morris.

PENDERFYNWYD cymeradwyo ceisiadau 12.3 a 12.4 yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**