

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

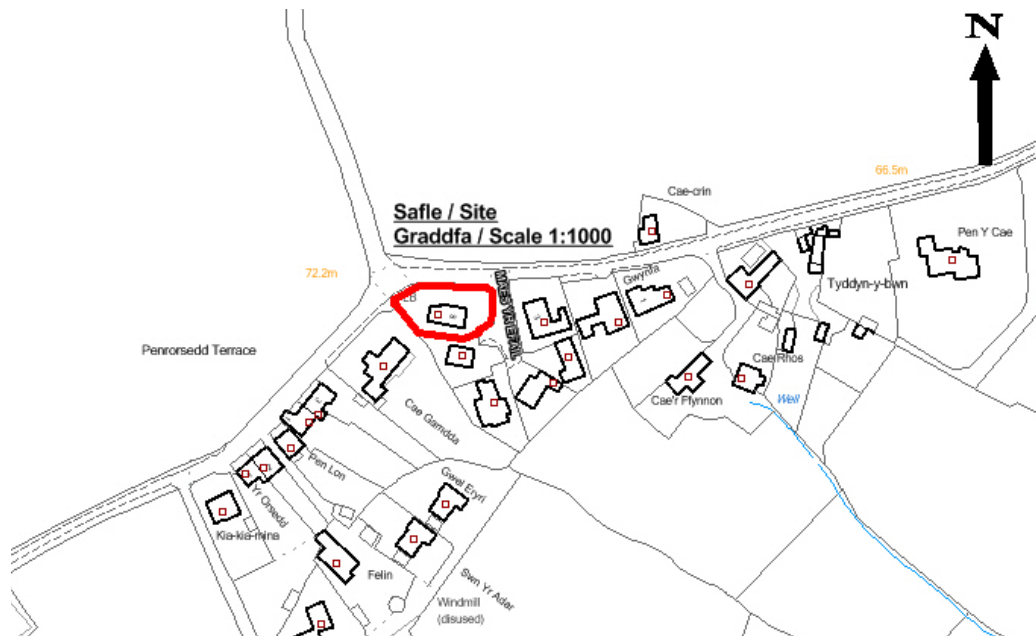
Rhif y Cais: **42C195A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R Roberts

Cais llawn i ddymchwel y porth presennol ynghyd â chodi estyniad ochr newydd a chadw yr ystafell wydr bresennol yn/Full application for demolition of the existing porch together with erection of a new side extension and retention of an existing conservatory at

8 Maes yr Efail, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (CC)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn berthyn agos i aelod etholedig.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais i ddymchwel portsh ochr, codi estyniad ochr newydd a chadw'r ystafell wydr bresennol.

Mae safle'r cais ym mhentref bach Rhoscefnhir ar gyrion Pentraeth. Mae'r annedd wedi ei lleoli wrth y fynedfa i *cul de sac* Maes yr Efail.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw p'un a yw'r estyniad arfaethedig a'r bwriad i gadw ystafell wydr yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Framwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoli

Polisi D29 – Dylunio

Polisi D3 – Tirlunio

Polisi D28 – Llechi naturiol

Polisi D32 - Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 - Dylunio

Polisi EN1 – Cymeriad tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cafwyd dau ymgynghoriad ar y cais, i ddechrau ar 02/07/2015 a ddaeth i ben ar 23/07/2015 ac eto ar

05/08/2015 ar ôl derbyn cynlluniau a disgrifiad diwygiedig. Dim ond un ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad cyntaf a hwnnw gan Dŵr Cymru. Bydd yr ail ymgynghoriad yn dod i ben ar 26.08.15, a chaiff unrhyw ymatebion eu hadrodd ar lafar ar ddiwrnod y pwyllgor.

Y Cyngorydd Vaughan Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Ieuan Williams – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Derlwyn R Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – crynodeb o'r ymateb a dderbyniwyd ar 30.07.2015

'Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad oddi mewn i'r parth diogelwch sy'n cael ei fesur o boptu'r brif garthffos gyhoeddus a'r brif bibell ddŵr.'

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid ydym wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad neu gefnogaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C195 Addasiadau ac estyniadau yn Hafod, Rhoscefnhir. Caniatau - 08/09/2006

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais gan berchennog tŷ dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 er mwyn dymchwel portsh, codi estyniad ochr a chadw ystafell wydr bresennol.

Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi'n flaenorol yn y cyfeiriad hwn am addasiadau ac estyniadau dan gais 42C195.

Bydd y cais yn cael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i aelod etholedig.

Mae'r datblygiad yn cynnig defnyddio deunyddiau sy'n cyfateb i ddeunyddiau presennol, sef rendr llyfn a llechen naturiol.

Y bwriad yw dymchwel y portsh bychan presennol a chodi estyniad newydd sy'n mesur 5.6m x 3m a fydd yn cynnwys portsh newydd mwy ac estyniad cegin . Yn ogystal, mae'r cais hefyd yn cynnwys cadw'r ystafell wydr bresennol y sylwyd arni yn dilyn yr ymweliad safle cychwynnol. Mae'r cynnig wedi cael ei asesu o ran effaith yr addasiadau ar fwynderau'r eiddo cyfagos a daethpwyd i'r casgliad na fydd y cynnig yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos trwy edrych drosodd, cysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd . Ystyrir bod gosodiad ac ôl-troed yr estyniad arfaethedig a'r ystafell wydr yn dderbyniol ac nad yw'n golygu y bydd y safle yn cael ei orddatblygu.

Ystyrir bod yr addasiadau, estyniadau a chadw'r ystafell wydr yn dderbyniol, mae *cul de sac* Maes yr Efail yn cynnwys eiddo o wahanol faint, dyluniad a gosodiad. Mae'r datblygiad yn eistedd yn gyfforddus o fewn y plot. Yn ogystal, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cymdogion.

7. Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau o bwys, ystyrir bod yr estyniad ochr arfaethedig a'r bwriad i gadw'r ystafell wydr yn dderbyniol. Argymhellir felly y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 30/07/2015 o dan cais cynllunio rhif 42C195A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Gwybodaeth:

Mae prif garthffos gyhoeddus a phrif bibell dŵr yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae'r cynlluniau sydd ynghlwm yn marcio'u lleoliad yn fras. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu ostwng lefelau daear) oddi mewn i'r parth diogelwch a gaiff ei fesur o boptu'r llinell ganol.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 22: Dyluniad

CCA: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.