



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 4YDD MEHEFIN, 2018

Lleoliad

Neuadd Dwyfor, Stryd Penlan, Pwllheli, LL53 5DE

Pwynt Cyswllt

Bethan Adams

01286 679020

BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd: 24/05/18)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Sian Wyn Hughes
Huw Gruffydd Wyn Jones
Catrin Wager

Simon Glyn
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Llaf / Rhydd (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Derbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

3. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION

6 - 13

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 14 Mai 2018, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C18/0127/39/LL - CWT GLAN MÔR, 27, PORTH MAWR, ABERSOCH, PWLLHELI

14 - 24

Adeiladu cwt glan môr yn lle un presennol.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Dewi W. Roberts

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.2. CAIS RHIF C18/0244/25/LL - GOETRE UCHAF, PENRHOSGARNEDD, BANGOR

25 - 45

Codi chwech tŷ newydd gan gynnwys 4 tŷ ar wahan a 2 dŷ par gyda pharcio a gerddi cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.3. CAIS RHIF C18/0312/25/LL - 2, MAES MAWR, PENRHOSGARNEDD, BANGOR

46 - 57

Codi anecs un lloft un llawr.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Menna Baines

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.4. CAIS RHIF C18/0078/44/LL - TRWYN CAE IAGO, BORTH-Y-GEST, 58 - 76
PORTHMADOG**

Dymchwel ac ail godi tŷ.

AELOD LLEOL: Cynghorydd E. Selwyn Griffiths

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

**5.5. CAIS RHIF C18/0132/23/LL - TIR CAE'R EGLWYS, FFORDD 77 - 93
LLANBERIS, LLANRUG, CAERNARFON**

Codi 9 tŷ deulawr (gan gynnwys tŷ fforddiadwy), mynedfa newydd, llecynau parcio a throi.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Charles Wyn Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

PWYLLGOR CYNLLUNIO 14/05/18

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Siân Wyn Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dafydd Owen ac Aeron Maldwyn Jones (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), A Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Diolchodd y Cyngorydd Anne Lloyd Jones am y gefnogaeth a dderbyniodd gan ei chyd-aelodau a swyddogion y Gwasanaeth Cynllunio yn ystod ei chyfnod fel Cadeirydd.

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cyngorydd Elwyn Edwards yn Gadeirydd i'r Pwyllgor hwn am y flwyddyn 2018/19.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cyngorydd Eric Merfyn Jones yn Is Gadeirydd i'r Pwyllgor hwn am y flwyddyn 2018/19.

3. YMDDIHEURIADAU:

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Simon Glyn a Louise Hughes,

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cyngorydd Catrin Wager, yn eitem 7.2 a 7.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0903/16/LL a C18/0266/44/LL) oherwydd ei bod yn ffrindiau gydag ymgeisydd y ceisiadau.
- Y Cyngorydd Stephen Churchman, yn eitem 7.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL) oherwydd bod y Cross Foxes yn eiddo cyfagos i'w gartref. Yr ymgeisydd yn gynyddol ac yn ffrind i'r Cyngorydd

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

(b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cyngorydd Dafydd Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.1 a 7.2 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1266/16/LL a C17/0903/16/LL)

- Y Cyngorydd Aeron Maldwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0967/39/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

5. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 16 Ebrill 2018, fel rhai cywir.

6. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

7. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/1266/16/LL - Tir ym Mryn Cul, 2 Tal Gae, Tregarth, Bangor

Gosod mast telathrebu 17.5 metr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd a 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un i osod tŵr telathrebu uchder ar dir amaethyddol garw i'r gorllewin o ffin ddatblygu Pentref Tregarth. Nodwyd y byddai'r tŵr ar ffurf 'monopole', wedi ei osod ar lawr o goncrid gyda 3 antenna a 2 ddysgl trawsyriant ar ei ben; 3 cabinet offer ger ei waelod, a ffens 1.2m o uchder o'i gwmpas i greu compownd. Y bwriad yw y bydd dau gwmni, megis Telefónica UK Cyf. (O2) a Vodafone Cyf. yn defnyddio'r cyfleuster i wella darpariaeth 2G a 3G a chynnig gwasanaeth 4G oherwydd diffyg yn y ddarpariaeth leol bresennol. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn ceisio cwrdd gyda dyhead Llywodraeth Cymru o sicrhau gwell isadeiledd digidol mewn cymunedau gwledig.

Atgoffwyd yr Aelodau bod y penderfyniad ar y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 26/02/18 wedi ei ohirio er mwyn ymweld â'r safle. Yn y cyfarfod hwnnw gwnaed cais gan yr Aelodau i'r ymgeisydd ymateb i rai o'r materion a godwyd yn ystod y drafodaeth a chyfeiriwyd at yr ymateb hynny yn adran 1.7 o'r adroddiad. Gohiriwyd y cais am yr ail dro ym Mhwyllgor 16/04/18 er mwyn ail drefnu ymweliad safle (yr ymweliad cyntaf wedi ei ohirio oherwydd tywydd garw). Amlygwyd bod gohebiaeth gan wrthwynebydd yn cwestiynu dilysrwydd y broses o ddelio gyda'r cais wedi ei dderbyn a chyfeiriwyd at yr ymateb yn adran 1.8 o'r adroddiad.

Nodwyd, yng nghyd-destun asesu'r cais mai mwynderau gweledol a materion bioamrywiaeth i'r strwythur iddo fod mewn Nodwyd gyda'r	oedd y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol. Derbyniwyd y byddai'n anorffwrdd arfaethedig fod yn rhannol weledol o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen lleoliad weddol agored i sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti yn llawn. safle arfaethedig yn un coediog, byddai'r tŵr yn weddol guddiedig o'r rhan
---	--

fwyaf o fannau cyhoeddus ac na fyddai yn goruchafu na gormesu unrhyw eiddo preifat. Ategwyd bod nifer o strwythurau main ag uchel eisoes yn bodoli yn yr ardal sydd yn cynnwys coed sylweddol, polion llinellau ffôn a rhes o beilonau trydan. Amlygwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi gofyn am adroddiadau ychwanegol ynghylch yr effaith ar ecoleg a choed gan fod y datblygiad wedi ei leoli ar safle o dir amaethyddol sydd heb ei wella a bod coed brodorol aeddfed gerllaw.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol;
- Nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau - yn groes i TAN19
 - Nad oedd sylw digonol wedi ei roi i ardaloedd o dirwedd arbennig
 - Nad oedd asesiad gwrthrychol wedi ei gwblhau - y cynnig yn dibynnu ar ddehongliad gwrthrychol
 - Bod yr astudiaeth dewis safle yn wan ac yn anfodhaol
 - Yr ardal yn cael ei defnyddio yn aml gan bobl leol
 - Diffyg y cais o ddangos dealltwriaeth o'r safle
 - Bod gofynion Llywodraeth Cymru yn 'gosod yr hawl' ac mai rhwystr i'r broses yw'r Pwyllgor
 - Bod y cais yn cynnwys ffeithiau anghywir
 - Awgrym cryf i wrthod yr argymhelliad
 - Dim gwrthwynebu mastiau – y mast yma yn y lle anghywir
- c) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio bod rhagor o wybodaeth wedi ei ddarparu a bod safleoedd amgen wedi eu hystyried. Ategodd bod y polisïau yn gefnogol i'r math yma o ddatblygiad a'i fod yn hyderus bod yr asesiad yn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol.
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Oes modd ystyried bod 'rhannu' mastiau / peilonau cyfagos?
 - Awgrym rhoi Gorchymyn Cadw Coed ar y goeden sydd o flaen y safle
- dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â rhannu polion, nodwyd bod materion diogelwch yn ystyriaeth ynghyd a sicrhau bod y peilonau yn y llefydd cywir i sicrhau'r effaith gorau posib. Ategwyd bod y safle yn diwallu'r angen a bod yr ymgeisydd wedi cyfarch y rhesymeg dros y dewis o safle.
- e) **Penderfynwyd caniatáu y cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol**
1. **Amser**
 2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
 3. **Tynnu'r mast a'r offer cysylltiol ac adfer y tir os yw'r defnydd yn dod i ben.**
 4. **Rhaid cyflwyno Datganiad Dulliau Adeiladu Amgylcheddol cyn dechrau ar y datblygiad**
 5. **Dim gwaith i goed heb gytuno ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol**
 6. **Amod lliw mast a'r antenna/dysgl**
 7. **Amod lliw ffens a'r "cabinets"**
 8. **Rhaid ymgymryd ag arolwg archeolegol cyn dechrau gwaith**
 9. **Rhaid ffensio ardal gwarchod gwrychoedd / coed cyn dechrau unrhyw waith arall ar y safle**
 10. **Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Asesiad Ecolegol yn union**
 11. **Rhaid cyflwyno Cynllun Plannu a'i ddilyn yn union**

2. Cais rhif C17/0903/16/LL - Carreg y Fedwen, Sling, Tregarth, Bangor

Creu canolfan ymchwil a menter iachâd acwstig cysegredig gan gynnwys codi pedwar adeilad newydd, creu meysydd parcio a chodi wal ffin 2.3m o uchder (cais diwygiedig i gais a dynnwyd yn ôl - C16/1158/16/LL)

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i greu canolfan ymchwil newydd ar gyfer cwmni menter gymunedol. Amlygwyd y gohiriwyd y penderfyniad yn wreiddiol yng nghyfarfod Pwyllgor Cynllunio 15 Ionawr, 2018 er mwyn trefnu ymweliad safle. Ategwyd bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd yn rhoi eglurhad mwy manwl o natur y datblygiad arfaethedig oedd yn cynnwys cais i newid disgrifiad y bwriad i "Swyddfa, Ystafell Amlbwrrpas a Chyfleuster Ymchwil" yn unol â'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd.

Eglurwyd y byddai tair elfen i'r cyfleuster:

- Swyddfa
- Ystafell aml-ddefnydd (y brif gromen) – i'w ddefnyddio ar gyfer chwarae a recordio offerynnau acwstig a lleisiau ar gyfer profi eu heffeithiau ar iechyd dynol. Mae'r adeilad wedi ei ddylunio er mwyn darparu ansawdd uchel o sŵn a chydau mesurau lliniaru fel na fyddai'r sŵn i'w glywed yn allanol.
- Tair cromen fechan wedi eu dylunio i gyseinio ag amleddau penodol.

Ategwyd mai'r bwriad yw y byddai'r adeiladau unigol wedi eu "tiwnio" fel bod effaith unrhyw amledd yn cael ei uchafu gyda gobaith o ddarparu modelau pensaernïol y gellid eu hatgynhyrchu ar gyfer gosod mewn adeiladau presennol. Cadarnhawyd nad oedd bwriad trin cleifion ar y safle, ond ymchwilio er mwyn deall, modelu a phrofi effeithlonrwydd nodweddion acwstig.

Nodwyd bod y safle mewn lleoliad ynysig mewn coedwig gymysg ac ystyriwyd y byddai'r adeiladau, oherwydd eu maint a deunyddiau, yn gweddu'r safle ac yn guddiedig o welfannau pell. O safbwynt ymyrraeth gyffredinol, cadarnhawyd y disgwylir dau aelod a staff fod ar y safle i ddechrau (o bosib i gynyddu i 5), gyda'r nifer o gwsmeriaid yn y "rhifau sengl isel" ar unrhyw adeg benodol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Ategwyd ei fod yn ddefnydd priodol o'r safle ac nad oedd yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol o safbwynt y polisïau hynny. Nodwyd hefyd nad oedd y wybodaeth newydd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn newid yr argymhelliad.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol;
- Nad oedd dyfodol i'r fenter
 - Bod trigolion ardal Pentir yn poeni yn ddirfawr am effaith weledol y datblygiad
 - Ei fod yn amheus o'r gair 'ymchwil'
 - Bod y cytiau gwellt a phren allan o gymeriad
 - Petai'r fenter yn methu, pa ddefnydd fydd o'r lle?
 - Bod y busnes yn annelwig
 - Argymell gwrthod
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Balch o gael gwybodaeth ychwanegol yn cadarnhau mai gwaith ymchwil yn unig fydd yn cael ei ddarparu ac nid trin cleifion
- Siâp iglw ddim yn briodol i'r ardal
- Pam nad oes gofyn i'r busnes yma gael ei leoli mewn stad ddiwydiannol?
- Nid yw dyluniad y datblygiad yn gweddu i'r ardal
- Effaith weledol
- Nad oedd sail wyddonol i'r gwaith ymchwil
- Os nad yw'r fenter yn gynaliadwy ac yn methu fel busnes, beth fydd yn digwydd i'r adeiladau?
- Awgrym gosod amod i ddymchwel yr adeilad petai'r fenter yn dod i ben
- Cais i warchod llwybr cyhoeddus (rhif 59) yn ystod y datblygiad ac wedi hynny.

d) **Penderfynwyd caniatáu y cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.**

1. **Amser cychwyn y datblygiad**
2. **Datblygiad yn llwyr unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Amod Bioamrywiaeth**
5. **Rhaid cwblhau'r ddarpariaeth barcio cyn i'r safle fod yn weithredol**
6. **Rheoli amser gweithredu – 09:00 – 17:00 Llun i'r Sadwrn**
7. **Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau rheolaeth sŵn cyn i'r adnodd ddod yn weithredol**
8. **Amod i gyfyngu lefel sŵn all gyrraedd yr eiddo preswyl agosaf**

3. **Cais rhif C17/1094/36/LL – The Cross Foxes, Garndolbenmaen, Gwynedd**

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd y penderfyniad ym mhwyllgor Ebrill 16eg 2018 er mwyn gofyn i gynrychiolwyr Cymdeithas Cymunedol Garndolbenmaen am wybodaeth bellach, ar ffurf pecyn ariannol realistig, ar gyfer eu bwriad o brynu'r adeilad a'i gadw fel tŷ tafarn, ynghyd a thystiolaeth o gynnig ariannol rhesymol i brynu'r eiddo.

Ers y penderfyniad i ohirio, mynegwyd bod y cais bellach yn destun apêl ffurfiol i'r Arolygaeth Gynllunio am ddiffyg penderfyniad o fewn yr amserlen briodol. Nodwyd bod trefn ffurfiol i ddelio gydag apêl am ddiffyg penderfyniad ac amlygwyd bod y rheoliadau perthnasol o fewn Deddfwriaeth Cynllunio yn nodi'r canlynol:

Ar gyfer apeliadau Cynllunio ble mae apêl wedi ei wneud am fethiant yr Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad ar y cais o fewn y cyfnod priodol, mae cyfnod o 4 wythnos o dderbyn yr apêl ble mae cyfle i'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i benderfynu'r cais.

Yn yr achos yma, cyflwynwyd yr apêl i'r Arolygaeth Cynllunio ar y 18fed o Ebrill gyda'r angen am benderfyniad erbyn Mai 16eg. Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hefyd wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 26ain o Chwefror 2018 er mwyn rhoi cyfle i'r gymdeithas gymunedol leol gyflwyno tystiolaeth o'u bwriad i brynu'r adeilad er mwyn cadw ei ddefnydd fel tŷ tafarn.

Nodwyd, ei bod yn rhesymol ystyried nad oedd y defnydd presennol bellach yn hyfyw fel tafarn. Derbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais gan gwmni o gyfrifwyr yn cadarnhau bod dirywiad wedi bod ers rhai blyneddau yn nhrosiant y busnes.

Mynegwyd bod argymhelliad y swyddogion yn glir i ganiatáu y cais, ond cyfeiriwyd at dri opsiwn, oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad, yn amlygu'r risgiau i'r Cyngor, oedd yn agored i'r Pwyllgor eu hystyried.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion fyddai'n golygu fod yr apêl yn dod i derfyn heb unrhyw weithrediad pellach gan osgoi costau i'r Cyngor.
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
 - Bod asedau cymunedol yn cael llawer mwy o sylw o dan y *Localism Act* yn Lloegr
 - Y Pwyllgor eisoes wedi cynnig 9 wythnos i'r Gymdeithas Gymunedol - dylid cadw at eu gair a chadw at yr amserlen
- ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r amserlen, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y Pwyllgor yn cael eu gorfodi i drafod y cais oherwydd trefniadau apêl. Ategodd y buasai yn dymuno gweld y dafarn yn parhau fel tafarn, ond gyda'r busnes wedi bod ar y farchnad ers 2011, nid oedd prynwr wedi dod ymlaen. Nododd bod y Gymdeithas Gymunedol yn ceisio prynu'r safle, ond nad oedd pecyn ariannol realistig na chynnig cadarn wedi ei wneud.
- d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â thebygolrwydd y Gymdeithas Gymunedol o gyrraedd eu targed, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd wedi ei gynnwys ym mharagraff 5.14 o'r adroddiad. Ategwyd bod cyfarfod cymunedol wedi ei gynnal a derbyniwyd bod bwriad y gymdeithas gymunedol yn ddiffuant a chanddynt gynllun busnes uchelgeisiol iawn sydd i'w ganmol. Er hynny, nodwyd mai ychydig o filoedd yn unig oedd wedi ei addo i'r ymgyrch, hyd yma, oedd ymhell o'r targed.
- dd) Mewn ymateb i bryder y gall y gymdeithas herio penderfyniad y Pwyllgor o newid eu meddwl ynglŷn â'r amserlen, nododd y Cyfreithiwr na fydd sail i'r her gan fod angen i'r Pwyllgor ddod i gasgliadau yn gynt oherwydd yr amserlen statudol. Nododd hefyd nad oedd dim byd yn arbed i'r Gymdeithas Gymunedol rhag gwneud cynnig am yr adeilad.
- e) Gwnaed cais am bleidlais gofrestredig

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **ganiatáu y cais**:

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais, (8) Y Cyngorwyr: Anne Lloyd Jones, Huw Wyn Jones, Berwyn Parry Jones, Edgar Wyn Owen, Dilwyn Lloyd, Eric Merfyn Jones, Siân Wyn Hughes, Owain Williams

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais, (2) Y Cyngorwyr: Gruffydd Williams ac Eirwyn Williams

Atal, (1) Y Cyngorydd Catrin Wager

- f) **Penderfynwyd caniatáu y cais**

Amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir

- 4. **Cais rhif C17/1011/24/LL – Safle Fron Deg, Rhostryfan, Caernarfon**

Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel y caniatwyd yn flaenorol

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

- a) Argymhellodd y Rheolwr Cynllunio i ohirio penderfyniad ar y cais gan fod anawsterau cofrestru i siarad wedi bod ar y cais ynghyd ag awgrym i ymweld â'r safle.
- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn),
 - Bod y safle wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol ac nad oedd digon o waith paratoi pellach wedi ei wneud
 - Angen gofyn i'r datblygwr wella trefniadau dŵr wyneb
 - Angen amodau pendant fyddai yn ymdrin â sefyllfa llifogydd a gorlif dŵr wyneb
 - Gormod o dai ar y safle yn arwain at ormod o geir
 - Angen ystyried preifatrwydd tai cyfagos - goredrych
 - Nifer o broblemau parcio yma
 - Dim mynediad i wasanaethau brys – datrysiadau eisoes wedi gorfod eu gwneud i gasglu gwastraff
 - Byddai cadw at 4 byngalo yn gweddu yn well ac yn edrych yn naturiol
 - Dim sôn am dai fforddiadwy yn y cais
 - Cytuno gyda'r awgrym i ymweld â'r safle
 - Angen ystyried y safle yn ystod yr hwyr – posib dosbarthu lluniau
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais
- ch) **PENDERFYNWYD gohirio y cais**
- anawsterau cofrestru i siarad ar y cais ac felly angen sicrhau ail gyfle
- angen trefnu ymweliad safle

5. Cais rhif C18/0233/15/LL - Tir ger Tŷ Du Road, Llanberis, Caernarfon

Newid defnydd tir i ddarparu 5 lle cyn parcio ffurfiol, llwybr troed newydd ac ardaloedd gardd

- a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddarparu 5 lle parcio ffurfiol fyddai'n cael eu gosod i drigolion lleol, ynghyd â darparu llwybr troed i'r safle o Fron Goch a newidiadau i'r trefniant ar gyfer gerddi a mynediad i'r tai bwriedig.

Amlygwyd mai safle parcio preifat ydoedd ac y byddai unrhyw drefniadau ynghylch hawliau parcio yn faterion preifat rhwng y defnyddwyr a'r perchennog. Ategwyd gall fod peth ymyrraeth i eiddo cymdogion fod drwy oleuadau ceir a sŵn y nifer bychan o leiniau parcio a fwriedir, lleoliad a gogwydd y safle parcio, ynghyd â'r defnydd cyson o'r ffordd gerllaw. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn newid y sefyllfa o safbwynt mwynderau preifat mewn modd arwyddocaol o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Nodwyd y byddai'r leiniau parcio yn ymestyn hyd at 1.2m i'r parth diogelu gwreiddiau coed a adnabuwyd yn y cynllun safle blaenorol, ond eglurwyd bod gwaith i wyneb y tir eisoes wedi digwydd yn y lleoliad hwn fel rhan o gynllun gwelliannau carthffosiaeth Dŵr Cymru. Amlygwyd y byddai'r coed a oedd i'w plannu ar y rhan yma o'r safle yn cael eu plannu mewn man arall.

Ategwyd bod pob mater cynllunio perthnasol wedi ei ystyried a bod y newidiadau a gynigiwyd yn dderbyniol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) **PENDERFYNWYD caniatáu y cais**

Amodau

- 1. Amser**
- 2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
- 3. Amod Dŵr Cymru**

6. Cais rhif C18/0266/44/LL – 26, Y Ddol, Porthmadog

Codi estyniad deulawr ar ochr eiddo ag estyniad unllawr ar y cefn

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu balconi juliet ar lawr cyntaf yr edrychiad cefn. Nodwyd fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan mai'r Aelod Lleol oedd yr ymgeisydd.

Golygai'r bwriad ychwanegiad at estyniad cefn unllawr presennol er mwyn creu ystafell fyw ac ystafell fwyta fwy. Byddai'r estyniad newydd yn darparu ystafell wely ag ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf heb newidiadau mewnol i'r llawr daear presennol.

Wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a thai cyfagos a bod dyluniad diwygiedig y bwriad yn dderbyniol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- c) **PENDERFYNWYD caniatáu y cais**

Amodau

- 1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
- 2. Unol gyda'r cynlluniau.**
- 3. Llechi**
- 4. Gorffeniadau'r waliau**
- 5. Tynnu hawliau PD ffenestri**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.15pm.

CADEIRYDD

Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0127/39/LL

Dyddiad 07/03/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Adeiladu cwt glan mor yn lle un presennol

**Lleoliad: Cwt Glan Mor 27, Porth Mawr, Abersoch, Pwllheli
LL53 7EF**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i gyfnewid cwt glan môr presennol (rhif 27) am gwt newydd mwy ar draeth Borth Fawr, Abersoch. Mae'r cwt presennol yn llydan gyda llethr y to yn disgyn i'r blaen ac mae wedi ei osod yn wahanol i osodiad gweddill cytiau'r cyffiniau. Byddai'r cwt glan môr arfaethedig yn mesur oddeutu 4.2 medr o led wrth 5 medr o hyd gyda tho cysgodol yn ymestyn allan medr yn fwy. Bwriedir gosod llwyfan bren 4.2m o ddyfnder o'i flaen a storfa gaeedig o dan y dec. Bwriedir gorffen y to a waliau allanol y cwt gyda shitiau bocs proffil.
- 1.2 Saif y cwt ymysg rhes o gytiau glan y môr eraill ar draeth Borth Fawr yn Abersoch. Safle arfordirol cefn gwlad ydyw sydd o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod tri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 ARNA 1 : Ardal Rheoli Newid Arfordirol
 PS 19: Gwarchod lle'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Dim hanes cynllunio blaenorol nac ymholiad ymlaen llaw.

4. Ymgynghoriadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyngor
Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd nad yw'r un maint a'r gwreiddiol ac er y nodir yng nghyflwyniad y Datganiad Dylunio a Mynediad mai 'codi un newydd yn lle un a ddinistriwyd yn stormydd gaeaf 2013-2014' yw'r bwriad, dangosir yn glir iawn yn y llun atodedig y deil ar ei draed.

Uned Ardal o
Harddwch Naturiol
Eithriadol: Mae Cwt Glan Mor rhif 27 wedi ei leoli ymysg cytiau eraill ar ran uchaf o draeth Abersoch ac yn yr AHNE. Mae'r cwt wedi ei osod yn groes i'r cytiau eraill ond mae'n ymddangos mewn cyflwr gweddol dda. Nid yw mesuriadau'r cwt presennol wedi eu darparu ond er gweddu i'r cefndir dylid osgoi adeilad rhy lydan ac uchel. Hefyd, er cadw cymeriad hanesyddol yr adeilad gwreiddiol awgrymir shitiau rhychog (Corrugated) yn hytrach na box profile a drysau pren (nid shutters).

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais.

Uned Morwrol a
Pharciau Gwledig: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Nid oes gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Perygl Llifogydd: Mae safle'r cais wedi ei leoli tu allan i, ond wrth ymyl, parth C2, fel y diffinnir ym map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae ein map llifogydd diweddaraf yn cadarnhau bod y cwt glan môr wedi'i leoli yn union y tu allan i'r amlinelliadau llifogydd llanwol 1% (1 mewn 100 o flynyddoedd) a 0.1% (1 mewn 1000 o flynyddoedd). Er hynny, oherwydd lleoliad arfordirol agored y cwt, dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o'r perygl o lifogydd yn sgil y tonnau. Ymhellach, dylai cynnydd yn lefel y môr yn sgil newid hinsawdd arwain at stormydd a llifogydd amlach. O'r herwydd, argymhellwn y dylai'r deunyddiau adeiladu a ddewisir fod yn rhai cryf sy'n gallu gwrthsefyll llifogydd cyn belled ag y bo modd.

Safle Gwarchodedig: Mae'r safle wedi'i leoli yn union y tu allan i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau. Os caiff rhagofalon priodol yn ymwneud ag atal llygredd a rheoli gwastraff eu rhoi ar waith, ni chredwn y bydd y datblygiad yn effeithio ar nodweddion nac amcanion cadwraethol y safle.

Rheolaeth Amgylcheddol

O ran unrhyw wastraff adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad, dylid cael gwared ag ef mewn ffordd foddhaol yn unol â'r gofynion dyletswydd gofal dan adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 5 Ebrill 2018. Derbyniwyd 2 sylwad/gwrthwynebiad ar sail:

- Uchder – wedi ei ddangos fel rhif 28, ond mae hwnnw fymryn yn uwch na'r gweddill.
- Ystyried y drws rholio yn weledol israddol
- Gor-ddatblygiad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol a Thirlun

- 5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud â chyfnewid cwt glan môr presennol am gwt glan môr newydd, gan gylchdroi ei osodiad a chynyddu ei faint. Nodwyd yn ystod yr archwiliad mai hwn yw'r unig gwt o fewn y rhes, i'r gogledd o fynedfa'r traeth, sydd wedi ei osod ar ffurf lydan. Mae'r cwt presennol yn mesur oddeutu 3 medr o uchder i'r brig, 4 medr o led yn y blaen, oddeutu 3 medr mewn dyfnder yn ôl, gyda'r llyfan bren yn ymestyn allan oddeutu 2.2 medr. Byddai'r cwt arfaethedig yn mesur ychydig mwy, sef 3.3 medr o uchder, 4.2 medr o led yn y blaen, 5 medr mewn dyfnder gyda tho cysgodol yn ymestyn allan medr yn fwy. Byddai'r llwyfan pren yn ymestyn allan 4.2medr o flaen y cwt a byddai storfa gaeedig o dan y cwt. Mae'r cynlluniau yn nodi y byddai'r cwt yr un uchder a brig cwt rhif 28 gyfochrog (i'r gogledd) sydd newydd ei adnewyddu'n ddiweddar ac y byddai'r llwyfan yn dilyn yr un llinell datblygu. Bwriedir gosod drysau rholio a byddai'r cwt wedi ei orffen gyda shitiau bocs proffil dur ond nid oes manylion wedi ei gynnwys am ei liw.
- 5.2 Mae ychydig o sylwadau ymgynghoriadau a thrydydd parti wedi mynegi pryder am y bwriad, ar sail maint, uchder a gorffeniad y cynnig, a dyma'r rheswm dros ei gyflwyno i'r pwyllgor. Er bod y bwriad yn golygu cyfnewid cwt am gwt mwy, ni ystyrir fod y cynnig yn afresymol o ran graddfa, uchder a mas, nac yn or-ddatblygiad, gan ei fod i raddau helaeth yn dilyn yr un patrwm maint a chytiau eraill yn y rhes. Credir hefyd fod cylchdroi'r cwt yn dderbyniol ac yn cynnig mwy o ddilyniant na'r ffurf bresennol. O ran yr uchder, nodir fod sylw wedi ei godi am y ffaith y byddai'r un maint a chwt rhif 28, sydd i weld fymryn yn uwch na lleill. Fodd bynnag, ni ystyrir fod y cynyddu o 0.3 medr mewn uchder yn mynd i gael effaith gweledol sylweddol wahanol yn yr achos yma ac o gofio natur symudol twyni tywod byddai'n anodd cael llinell uchder gwbl syth. O ran y deunyddiau, mae'r Swyddog AHNE wedi awgrymu y byddai shitiau rhychog (Corrugated) yn cadw cymeriad hanesyddol yr adeilad gwreiddiol yn well na bocs proffil a drysau pren nid drysau rholio. Tra gwerthfawrogi'r pwyntiau am y gorffeniadau, ystyrir y byddai'n anodd gwrthod ar sail hynny ac yn anodd mynnu shitiau rhychog, o ystyried fod nifer o gytiau o ddeunydd bocs proffil o fewn yr un rhes. Yn yr un modd, cytunir nad yw drysau rholio yn nodwedd ddelfrydol ar y cytiau, serch hynny, ni ystyrir ein bod mewn sefyllfa i wrthod y cais ar sail hynny.
- 5.3 Gan fod dyluniad y bwriad yn addas i gwt glan mor a'i osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a thriniaeth drychiadau'r bwriad yn gymharol debyg i weddill cytiau'r rhes, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail polisi PCYFF 3 CDLL ac yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn y dirwedd.
- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, felly mae polisi AMG 1 yn ystyriaeth yma. Gan fod y bwriad yn cymryd lle cwt presennol ac ymysg rhes o gytiau tebyg ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio'n sylweddol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

osodiad na golygfeydd arwyddocaol i mewn i'r AHNE yn yr achos yma. Ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 1 ac egwyddorion PS 19 CDLL.

- 5.5 Gan fod y cynnig yn ymwneud ac uwchraddio cwt sy'n bodoli'n bresennol, yn hytrach na datblygiad arfordirol o'r newydd, ystyrir fod y bwriad o gyfnewid y cwt yn cwrdd ag egwyddorion polisi AMG 4 CDLL. Oherwydd natur y strwythur mae'n ofynnol ei leoli ar lan y môr a byddai a chysylltiad gweledol agos ag adeiladau a strwythurau sy'n bodoli eisoes.

Materion Llifogydd a rheoli newid arfordirol

- 5.6 Mae polisi ARNA 1 yn ystyriaeth yma, ble y dylid osgoi datblygiadau amhriodol mewn ardaloedd arfordirol bregus mewn ymgais i leihau risgiau o lifogydd ac effaith erydu arfordirol. Er bod y safle o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA) mae'r bwriad dan sylw yn gallu bod yn dderbyniol o fewn yr ARhNA, gan ei bod yn gysylltiedig â defnydd dibreswyl presennol ar y safle. Er bod maen prawf 6 yn gofyn am gyflwyno asesiad llifogydd, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gofyn am asesiad o'r fath yn eu sylwadau, dim ond datgan fod y safle tu allan i'r amlinelliad llifogydd a thynnu sylw at y posibilrwydd o lifogydd gan gynghori y dylai'r cytiau fod o ddeunyddiau addas. Cyfnewid cwt presennol am gwt mwy yw'r bwriad a ystyrir yn dderbyniol o ran egwyddor polisi ARNA 1 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.7 Nid oedd gan y Swyddog Bioamrywiaeth unrhyw bryderon bioamrywiaeth ar y cais, felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi AMG 5 CDLL.

Unrhyw faterion eraill

- 5.8 Nodir bod sylwadau'r Cyngor Cymuned yn cwestiynu cynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad ynglŷn â chyflwr y cwt, fodd bynnag gan nad yw DDM yn angenrheidiol ar gais o'r fath, ni fyddai'n angenrheidiol gofyn am gywiriad a ni fyddwn yn rhoddi pwysau ar ei gynnwys. Gwerthfawrogir fodd bynnag, nad yw'r cwt yn ymddangos mewn cyflwr gwael ond mater i'r ymgeisydd ydyw os yw'n dymuno cyflwyno cais i'w newid.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol ac ystyried yr ymatebion a sylwadau i gyd, ystyrir fod y cwt glan môr arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau. O ystyried mai cwt i gymryd lle'r un gwreiddiol sydd dan sylw ni ystyrir y bydd newid arwyddocaol ar dirlun yr AHNE, ar fioamrywiaeth nac ar yr arfordir. Ystyrir bod y datblygiad yn bodloni gofynion y polisiau uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a restrir isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:
1. Unol â'r cynlluniau
 2. Lliw gorffeniad allanol i'w gymeradwyo
 3. Dim defnydd byw na chysgu achlysurol.

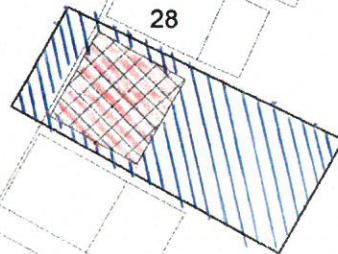


Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





Tud. 20



Mean High Water

1

Boundary Plan (plan 1)

1 : 200

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date



Haydn E.
Williams Cyf.

Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors

Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF



(01758) 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Beach Hut No.27, Abersoch

TEITL - TITLE

Boundary Plan(plan 1)

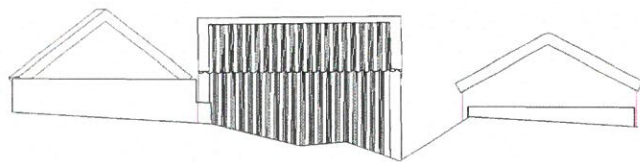
CLEIENT - CLIENT

Mr & Mrs C. Elliott

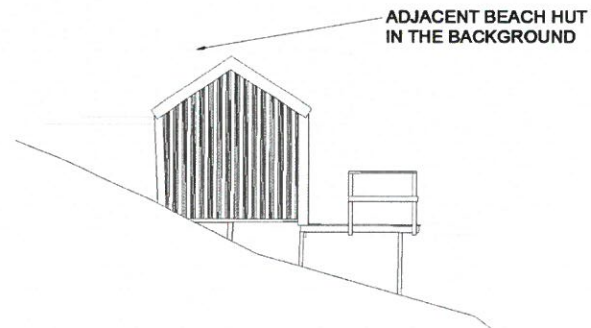
DYDDIAD - DATE 04/10/2017	RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER 0512	GRADDFA - SCALE (@ A3) 1 : 200
DARLYNMYD GAN DRAWN BY GEW	RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER 0512-A101	REV
GWIRIWDYD GAN CHECKED BY HEW		

05/10/2017 16:17:33

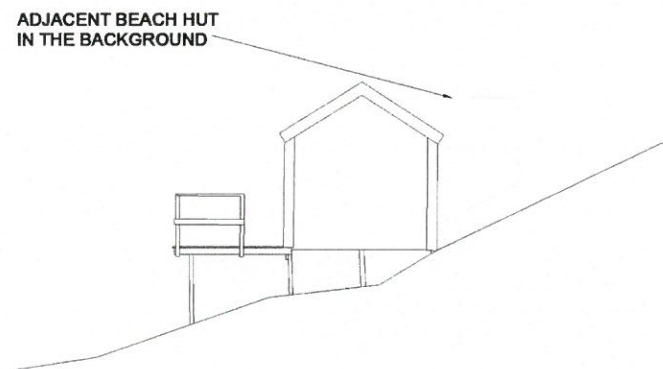
Tud. 21



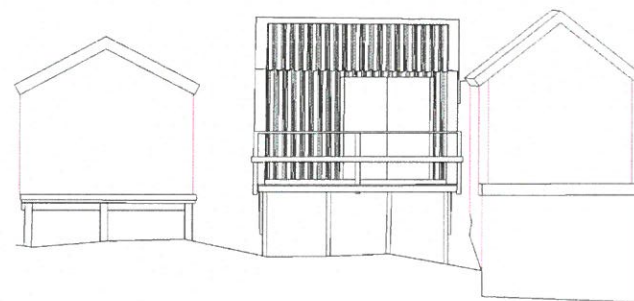
WEST ELEVATION



SOUTH ELEVATION



NORTH ELEVATION



EAST ELEVATION

1

Elevations

1 : 100

Do not scale this drawing. Contractors must check all dimensions from site. This drawing is copyright

No.	Description	Date



**Haydn E.
Williams Cyf.**

Syrfewyr Adeiladu Siartredig
Chartered Building Surveyors



Gellidara, Penrhos, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HF

(01758) 614444
info@haydnwilliams.com
www.haydnwilliams.com

TEITL PROSIECT - PROJECT TITLE

Beach Hut No.27, Abersoch

TEITL - TITLE

Beach Hut Elevations

CLEIENT - CLIENT

Mr. C. Elliot

DYDDIAD - DATE
14/11/17

RHIF PROSIECT - PROJECT NUMBER
0512

GRADDFA - SCALE (@ A3)
1 : 100

DARLYNWDYD GAN
DRAWN BY
GEW

RHIF CYNLLUN - DRAWING NUMBER

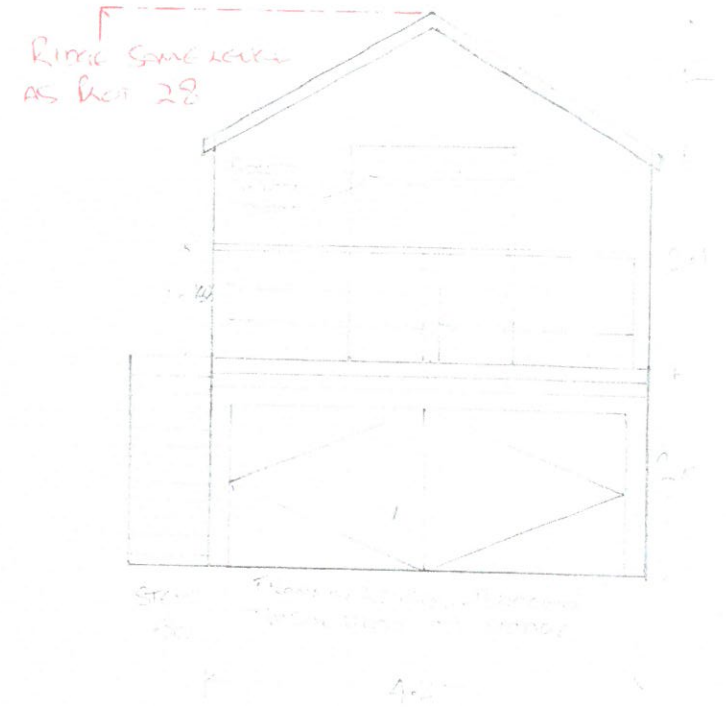
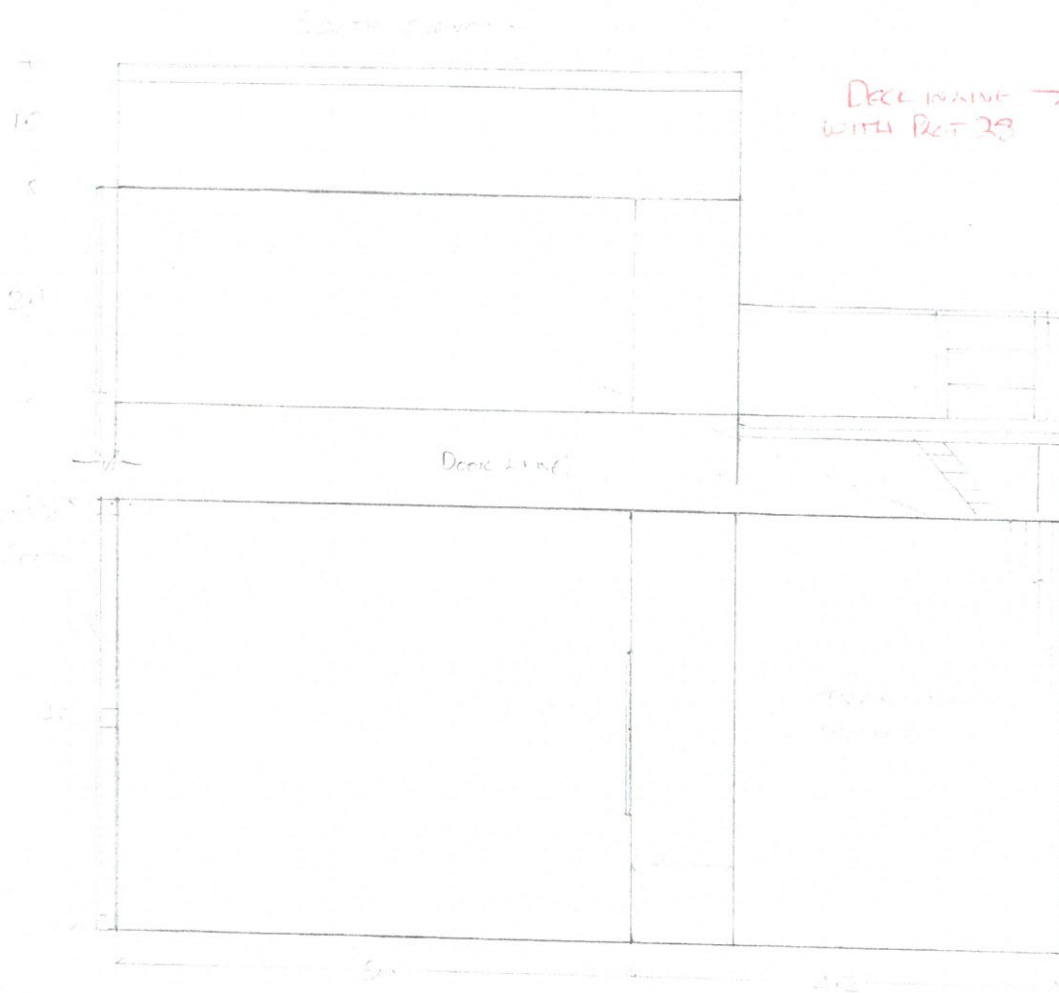
0512-B102

GWIRWDYD GAN
CHECKED BY
HEW

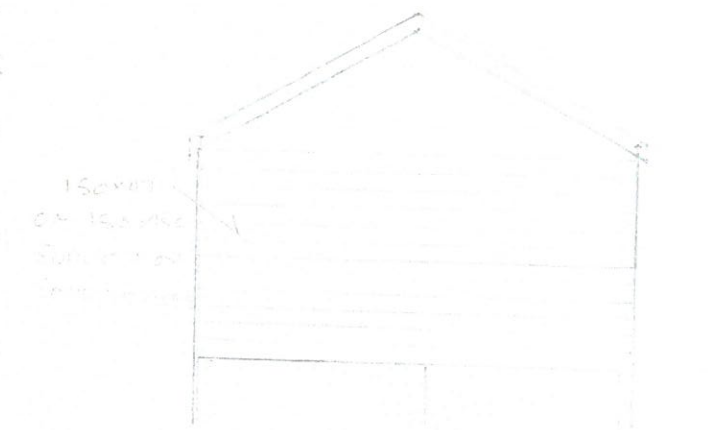
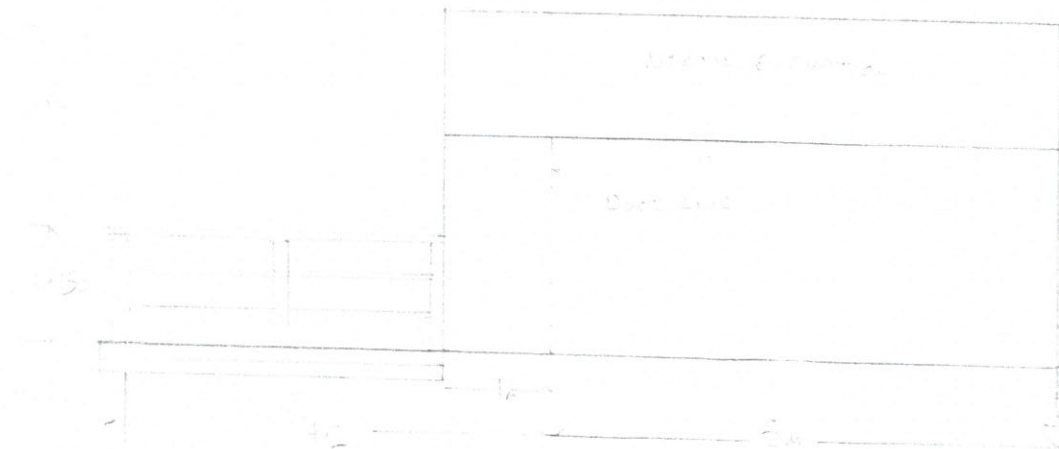
REV

14/11/2017 11:31:13

Tud. 22



CYMROR GWYNEDD
ADRAN ANGYLCHEDD
- 7 MAR 2018
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC ANGYLCHEDD



①

[illegible]

DATE/LOCATION/SEA CREATED BY	CHECKED BY	DATE DATE
GEW	HEW	11/14/17
GRADFOA - SCALE (8 A1)	RHF PROJECT - PROJECT NUMBER	
1: 100	0512	
RHF CYNNLUN - DRAWING NUMBER		REV
0512-B101		

14/11/2017 11:29:57



Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/0244/25/LL

Dyddiad 22/03/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Codi chwech tŷ newydd gan gynnwys 4 tŷ ar wahân a 2 dŷ pâr gyda pharcio a gerddi cysylltiedig

Lleoliad: Goetre Uchaf, Penrhosgarnedd, Bangor LL57 2NT

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer codi chwe thŷ, gan gynnwys pedwar tŷ ar wahân a dau dŷ pâr, ar ddarn o dir i'r gogledd ddwyrain o safle tai presennol Goetre Uchaf ym Mhenrhosgarnedd. Bwriedir i'r ddau dŷ pâr fod yn rhai fforddiadwy.
- 1.2 Fe fyddai'r chwe thŷ ar lain o dir glas a adnabyddir fel llecyn agored cyhoeddus yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, wedi ei gysylltu gyda'r stad bresennol gyda ffordd newydd yn arwain o'r man troi ar ben y ffordd stad fel y'i caniatwyd. Y bwriad fyddai i'r ddau dŷ pâr fod yn ddeulofft (math "Avon" - arwynebedd llawr 63.15m²), dau o'r tai eraill fod yn bedair llofft (math "Cambridge" - arwynebedd llawr 128.41 m²) ac un bob un o fath "Warwick" (3 llofft - 100.41 m²) a "Shrewsbury" (4 llofft - 107.94 m²). Fe fyddai gan y tŷ math "Shrewsbury" fodurdy integredig tra adeiledir modurau ar wahân ar gyfer y tri thŷ ar wahân arall. Fe fyddai gan yr holl adeiladau waliau brics a / neu rendr a thoeau o lechi naturiol.
- 1.3 Cyflwynwyd y dogfennau isod er cefnogi'r cais :
 - Adroddiad Arolwg Coed
 - Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
 - Asesiad Ecolegol

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

ISA 4 : DIOGELU LLECYNNAU AGORED PRESENNOL

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

TAI 15 : TROTHWY TAI FFORDDIADWY A’U DOSBARTHIAD

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

AMG 5 : CADWRAETH BIOAMRYIAETH LLEOL

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C16/0935/25/LL - Diwygio amod rhif 2 o ganiatâd cynllunio rhif C12/1347/25/LL er mwyn addasu dyluniad plotiau rhif 1,3,4,6,8,9 ac 11 - Caniatawyd 18/06/15

C16/0831/25/DA - Cais am ddiwygiad ansylweddol er mwyn newid dyluniad plotiau rhif :166, 167, 204, 205, 224, 225, 246, 247, 249, 250, 89, 92, 181, 208, 212, 220, 222, 253, 255,, 258, 260, 91, 114, 117, 118, 195, 226, 88, 115, 116, 162, 170, 203, 263, 165, 182, 197, 206, 210, 211, 223, 218, 252, 256, 265, 164, 213, 248, 251, 257, 261. Gwrthodwyd gan nad oedd yn ddiwygiad ansylweddol.

C16/0803/25/DA - Cais am ddiwygiad ansylweddol er mwyn newid dyluniad plotiau rhif 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 a 11. Gwrthodwyd gan nad oedd yn ddiwygiad ansylweddol.

C15/0634/25/LL - Addasu rhan o safle preswyl fel y caniatawyd o dan gyfeirnod C12/1347/25/LL er mwyn cynyddu nifer meddu byw o 245 i 266 ar ffurf tai ar wahân, tai par a fflatiau, gyda chanran fforddiadwy (35%), gan gynnwys llecynnau parcio a gerddi cysylltiol. Caniatawyd ar apêl – 22/04/16

C12/1347/25/LL - Codi 245 o unedau byw gan gynnwys tai ar wahân, tai par, fflatiau (yn cynnwys 86 uned fforddiadwy), mannau parcio a gerddi, gwaith cysylltiol, codi gorsaf bwmpio a dymchwel un adeilad allanol un llawr. Caniatawyd 02/09/13

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor	Gwrthwynebu
Cymuned/Tref:	Mae’r safle yn dir agored / mwynderol yn y cais gwreiddiol. Fe fyddai ei ddatblygu’n gor-ddatblygiad o’r safle Nid yw’r safle o fewn yr ardal a glustnodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol Mae pibellau carthffosiaeth a cheblau trydan dan y tir yma Pryder ynghylch colli coed a gwrychoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn sgil derbyn cynllun yn dangos trefniant ffordd ddiwygiedig i oresgyn pryderon cychwynnol.

Uned Llwybrau : Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth : Heb eu derbyn

Adran Addysg : Heb eu derbyn

Dwr Cymru Dim gwrthwynebiad
Mae angen cydymffurfio gydag amodau safonol Dŵr Cymru

Uned Strategol Tai : Heb eu derbyn

CADW : Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Nid oes angen am y tai hyn – mae digonedd o dai eisoes ar werth ym Mangor
- Fe fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r drafnidiaeth sy'n defnyddio'r mynediad i'r stad sydd eisoes yn beryglus i geir a cherddwyr
- Mae diffyg darpariaeth barcio eisoes ar y stad ac fe fyddai'r tai hyn yn ychwanegu at y galw
- Mae llecynnau agored yn hollbwysig ar gyfer iechyd a les trigolion lleol

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Mae'r datblygwyr yn codi ffi ar gyfer cynnal a chadw llecynnau agored ac nid oes cynnig gostwng y ffi hon os collir llecyn agored

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Fe gyflwynwyd y cais hwn ar y cyd gyda chais arall am 2 dŷ ar safle gwahanol o fewn stad Goetre Uchaf ac mae'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn ei wneud yn eglur bod yr ymgeiswyr yn gweld y ddau gais newydd fel rhan o'r safle presennol a dderbyniodd caniatâd yn 2013 a 2016. Mae'n hollbwysig nodi fodd bynnag nad oedd safle'r tai a'i ddangosir ar y cais hwn yn ffurfio rhan o'r safle sydd wedi derbyn caniatâd ac yn wir, oherwydd i'r caniatadau blaenorol gael eu penderfynu dan bolisiâu'r cynllun datblygu blaenorol, a bod y caniatadau hynny eisoes wedi eu gweithredu, mae'n rhaid ystyried y cais newydd hwn ar ei rinweddau ei hun dan y polisiâu cynllunio cyfredol. Yn ogystal, gan i'r ddau gais newydd fod am ddatblygiadau ar safleoedd cwbl wahanol, er y buasai'r ddau yn ffurfio estyniadau i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

stad sydd eisoes wedi derbyn caniatâd, mae eu cyd-destun ffisegol ac o safbwynt polisi yn gwbl wahanol ac mae'n rhaid ystyried y ceisiadau yn unigol ac nid ar y cyd.

- 5.2 Mae safle'r cais hwn gerllaw, ond (ar y cyfan) y tu allan i, ffin gogledd ddwyreiniol safle Goetre Uchaf a gafodd ganiatâd cynllunio yn flaenorol ar gyfer 266 uned anheddol (mae rhan ddeheuol y safle newydd, sy'n cynnwys y cyswllt a'r ffordd stad, oddi fewn yr ardal a gafodd caniatâd yn flaenorol ond fe fyddai'r tai y tu allan i'r safle hwnnw). Fe ystyrir felly fod hwn yn gais cynllunio newydd ar gyfer datblygiad tai ar safle ar hap o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.3 O safbwynt y CDLL, mae Polisi PCYFF 1 yn annog cyfeirio datblygiadau i dir o fewn ffiniau datblygu ac mae TAI 1 yn awgrymu darpariaeth dai dangosol ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau'r Ganolfan Isranbarthol o 479 uned. Wrth ystyried bod hwn yn safle wag gerllaw ardal adeiledig bresennol o fewn ffin ddatblygu, fe all fod egwyddor datblygu unedau anheddol ar y safle yn addas ar gyfer helpu tuag at gwrdd gyda tharged datblygu'r CDLI. Wedi dweud hynny, mae Polisi TAI 1 yn ei wneud yn glir bod yn rhaid i safleoedd ar hap fod yn addas ac fe asesir addasrwydd y safle hwn isod.

Llecynnau Agored

- 5.4 Mae safle'r tai a gynhigir gan y cais hwn yn gyfan gwbl o fewn tir a'i clustnodir fel Llecyn Agored i'w Warchod ar fapiau Mewnosod y CDLI. Mae Polisi ISA 4 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, gan gynnwys mannau gwyrdd amwynder, oni bai y gellid cwrdd â phedwar maen prawf penodol. Mae'r asesiad isod yn edrych ar y cynnig yng nghyd-destun y meini prawf hynny:

1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;

- 5.5 Mae'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod 4.93ha o lecyn agored presennol o fewn stad Goetre Uchaf (sy'n 10.55ha yn ei gyfanrwydd). Nid oes manylion yn yr adroddiad pa dir a ystyriwyd yn lecyn agored wrth ddod at y ffigwr hwn ond, fe dybir i'r ymgeisydd gynnwys y mwyafrif o'r tir nad ydyw'n cael ei ddatblygu sydd ar y stad bresennol yn eu cyfrifiad.
- 5.6 Er gwaetha'r uchod mae'n rhaid cofio i fwyafrif llethol safle'r cais hwn gael ei ddynodi'n lecyn agored yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn 2017 yn sgil proses ymgynghori helaeth ac Archwiliad Cyhoeddus cyflawn i gadernid y polisïau a'r dynodiadau a gynhwyswyd ynddo. Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos bod yr angen am llecynnau agored yn yr ardal wedi lleihau ers yr adeg honno, yn wir gan i ddatblygiad y stad fynd yn ei flaen ymhellach ers mabwysïadau'r CDLI, fe dybir bod yr angen am llecynnau agored wedi tyfu os unrhyw beth dros y flwyddyn ddiwethaf,

2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod;

- 5.7 Wrth ystyried nad ydyw'r datblygiad tai presennol eto wedi gorffen ni chredir bod modd dadlau bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi gorffen gan nad ydyw eto wedi cyrraedd ei lawn defnydd.

3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.8 Mae llawer o'r tir gwag a dybir sydd wedi ei gynnwys yng nghyfrifiad yr ymgeisydd o Lecynnau Agored presennol, yn dir llethrog coediog ger yr A55 ac ni chredir ei fod yn rhesymol ystyried y tir hwnnw fel tir o'r un ansawdd mwynderol i gymuned Penrhosgarnedd a'r tir fflat, canolog a hygyrch a fyddai'n cael ei golli petai'r datblygiad hwn yn mynd yn ei flaen..

4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

- 5.9 Ni fyddai unrhyw fuddion hamdden yn deillio o'r datblygiad fel y'i cynhigir.

Tai Fforddiadwy

- 5.10 Mae Polisi TAI 15 y CDLI yn ceisio sicrhau y darperir lefel briodol o dai fforddiadwy dros ardal y Cynllun. Mae safle'r cais hwn o fewn Canolfan Is Ranbarthol Bangor ac mae'r CDLI yn nodi y bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiadau tai o ddwy uned neu ragor mewn canolfan o'r fath wneud cyfraniad tuag at gwrdd â tharged y CDLI ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy. Ym Mangor disgwylir cyfraniad o 20% o unrhyw gynllun tuag at gwrdd â'r targed tai fforddiadwy. Yn ddelfrydol, disgwylir i o leiaf un uned o fewn pob datblygiad gael ei hymrwymo trwy amod cynllunio neu gytundeb cyfreithiol i fod yn fforddiadwy.

- 5.11 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod cynnwys dau dŷ fforddiadwy yn y cynllun hwn yn dderbyniol dan ofynion polisi TAI 15 y CDLI.

Dyluniad a deunyddiau

- 5.12 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

- 5.13 Oherwydd ei safle mewn lleoliad sydd gerllaw tai presennol, ni ystyrir y byddai'r tai hyn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Fe gredir bod y dyluniadau a'u cynhigir yn gweddu gyda'r tai eraill sydd ar y stad ac, yn gyffredinol, fe ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, er y byddai peth effaith ar olygfeydd o dai cyfagos, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat o safbwynt cysgodi neu or-edrych. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt yr effaith ar fwynderau preifat.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion priffyrdd

- 5.15 Yn ddarostyngedig i amod perthnasol, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad hwn ac fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Er gwaetha'r ffaith nad ydyw'n debygol y byddai niwed arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad hwn i fwynderau trigiannol nac ychwaith i'r cymeriad adeiledig yr ardal, wedi pwysu a mesur y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ni chredir y gellid cymeradwyo'r cynlluniau a gyflwynwyd gan y byddai'n golygu colli llecyn agored mwynderol heb gyfiawnhad digonol fel sy'n ofynnol dan bolisi ISA 4 y CDLI.

7. Argymhelliad:

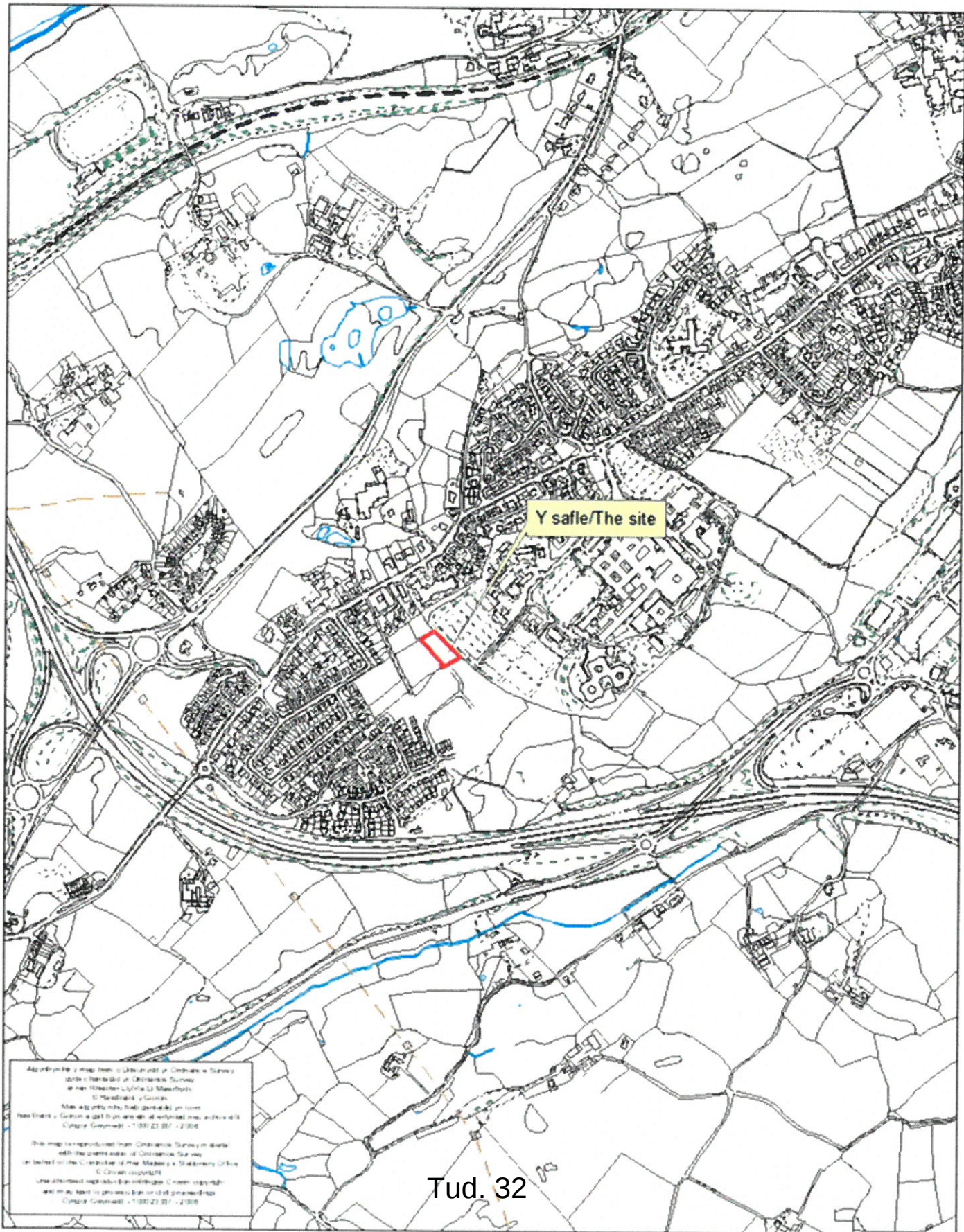
- 7.1 Gwrthod - rheswm :

1. Nid oes cyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno er caniatáu colli llecyn agored presennol ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion ISA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.



Rhif y Cais / Application Number : C18/0244/25/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



House Type	Size	No.
Evesham	699	3
Evesham	805	3
Broadway	839	12
Letchworth	963	20
Kenilworth	975	4
Kenilworth	1159	9
Warwick	1059	21
Stratford	1134	8
Stratford	1173	10
York	1194	4
Oxford	1316	17
Cambridge	1382	21
Ludlow	963	12
Welshm	1553	4
Sunningdale	1621	3
Henley	1769	3
Batmoral	1807	1
Canterbury	1482	1
Windsor	1219	12
Shaftesbury	1410	5
TOTAL	199,881	173

Affordables / Apartments	Size	No.
Avon	680	16
Stour	816	12
Broadway	839	18
Evesham	699	6
Evesham 3	805	7
B2 630	1004	4
B2 A679	679	4
B2 A679	679	4
Snowdon Flat 1	507	3
Snowdon Flat 2	635	3
Snowdon Flat 3	754	3
Coach house	589	1
Coach house 2	665	2
Alton 1	648	1
Alton 2	617	3
Letchworth	963	6
TOTAL	69,016	93

EXISTING COMBINED TOTAL:

268,897	266
---------	-----

PROPOSED NEW DWELLINGS:		
House Type	Size	No.
Cambridge	1382	2
Warwick	1081	1
Shrewsbury	1162	1
TOTAL	5,007	4

Proposed Affordables	Size	No.
Avon	680	2

PROPOSED COMBINED (6 NO. UNITS)	
6367	6

PROPOSED COMBINED TOTAL:

275,264	272
---------	-----

GOETRE VCHAF, BANGOR

Existing Affordable Units	(93 Units)
Proposed Additional Affordable Units	(2 Units)
Proposed Total Units	(95 Units)

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION
Cofrestrwyd ym 11/1/88
A. J. J.

Location	BANGOR		
Neighborhood	Pinehollowmead, Bangor		
Marketing Name	Gables Uchiet		
Financing Type	Proposed Affordable Unit Plan		
Submittal Number	1074-02-02-504		
Revision	A	Open (0-12)	1 900
Class Code	DC	Unit Number	Jan/2018
Created by	Date		

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Derbyniwyd/Received 11/4/18
Llofnod/signature A.M.A.

- Post & Rail Fence 750mm High. Please refer to detail ref F-SD0900
- Close Boarded Fencing, 1.8m High, Standard Effect. Please refer to detail F-SD0906
- Gate Within Close Boarded Fence, 1.8m High. Please refer to detail F-SD0910
- Post and 3 Rail fencing 1.2m high Please refer to detail F-SD0912RVT

A	11.04.18	Turning Head updated to highways spec	DC
Revision	Date	Amendment	Initials

Development	Bangor	
Location	Penrhosgarnedd, Bangor	
Marketing Name	Goetre Uchaf	
Drawing Title	Proposed Boundary Treatment Layout (Extract)	
Drawing Number	1074-02-02-508	
Revision	A	Scale @ A3 1:500
Drawn By	DC	Date Started Jan 2018
Checked by	Date	



Legal Disclaimer TBC

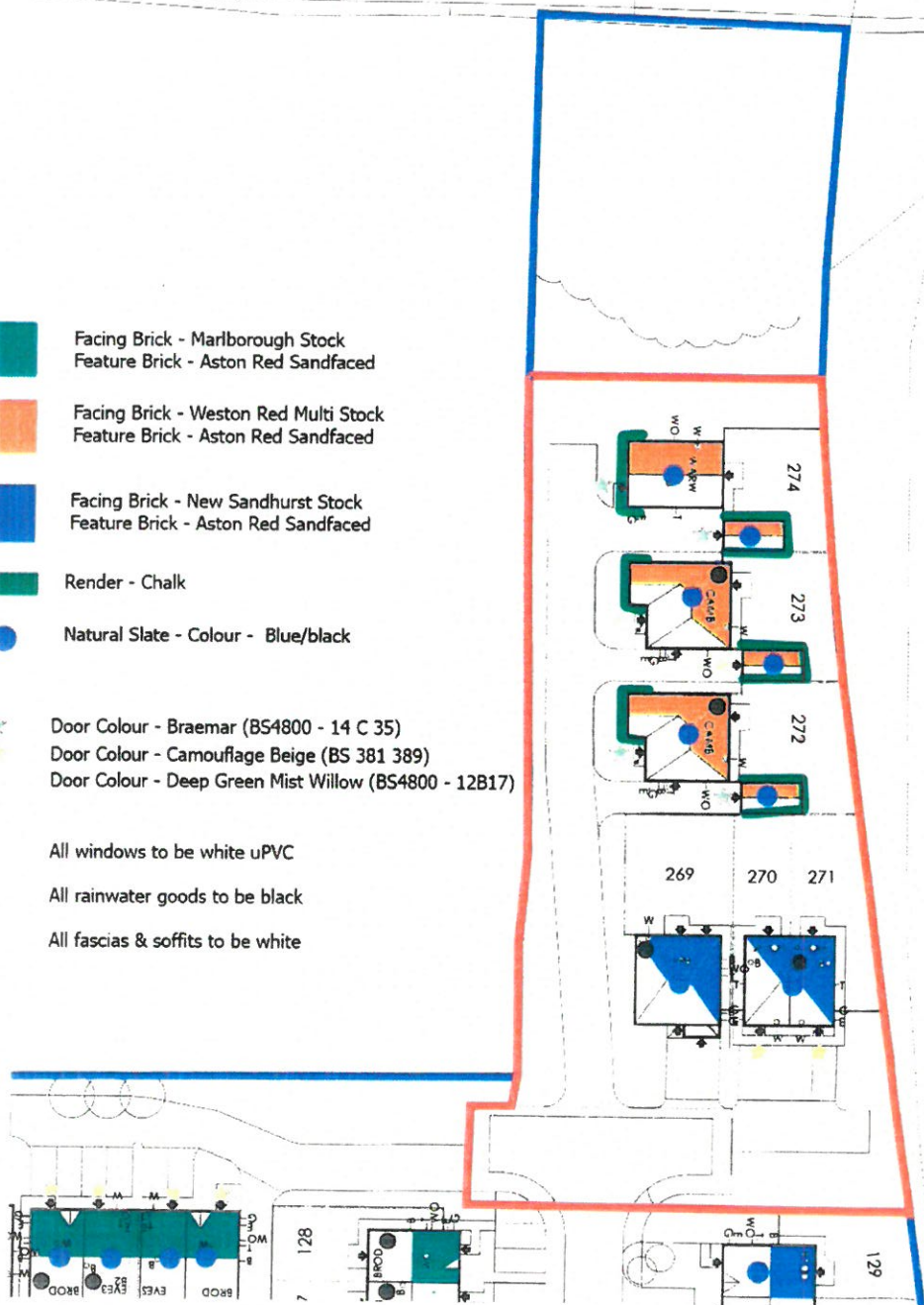
This layout has been designed after due consideration of our Context & Constraints Plan

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Delivered Received 11/4/18
Llofnod Signature

11 APR 2018

- Facing Brick - Marlborough Stock
Feature Brick - Aston Red Sandfaced
 - Facing Brick - Weston Red Multi Stock
Feature Brick - Aston Red Sandfaced
 - Facing Brick - New Sandhurst Stock
Feature Brick - Aston Red Sandfaced
 - Render - Chalk
 - Natural Slate - Colour - Blue/black
 - Door Colour - Braemar (BS4800 - 14 C 35)
 - Door Colour - Camouflage Beige (BS 381 389)
 - Door Colour - Deep Green Mist Willow (BS4800 - 12B17)
- All windows to be white uPVC
- All rainwater goods to be black
- All fascias & soffits to be white



A		11.04.18	Turning head to new proposed 6 No. dwellings updated to highways specification (Hammerhead T form)	DC
Revision	Date	Amendment	Initials	

Development		Bangor		
Location		Penrhosgarnedd, Bangor		
Marketing Name		Goetre Uchaf		
Drawing Title		Materials Layout (Extract)		
Drawing Number		1074-02-02-506		
Revision	A	Scale @ A3	1:500	
Drawn By	DC	Date Started	Jan 2018	
Checked by		Date		



REDROW
HOMES

Redrow Homes NW

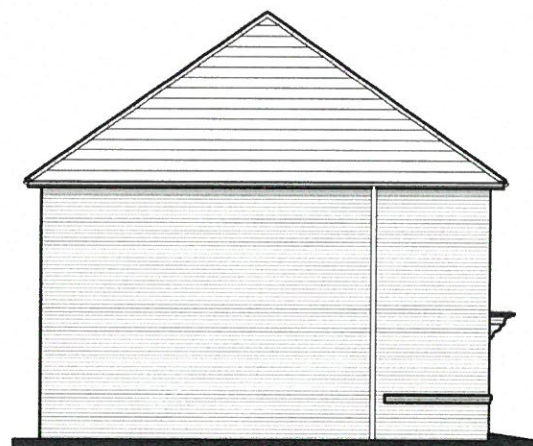
Redrow House, Cinnabar Court, Daresbury, Warrington, WA4 4GE.
Tel: 01928 785800 Web: www.redrow.co.uk

Legal Disclaimer TBC

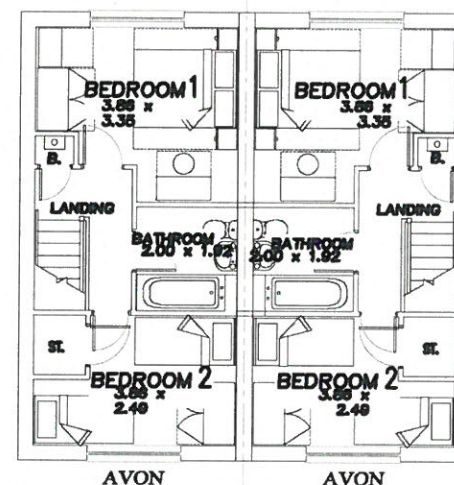
This layout has been designed after due consideration of our Cotted & Constraints Plan



Front Elevation



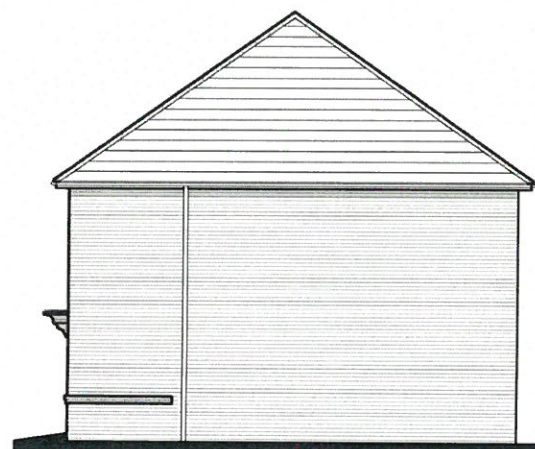
Side Elevation



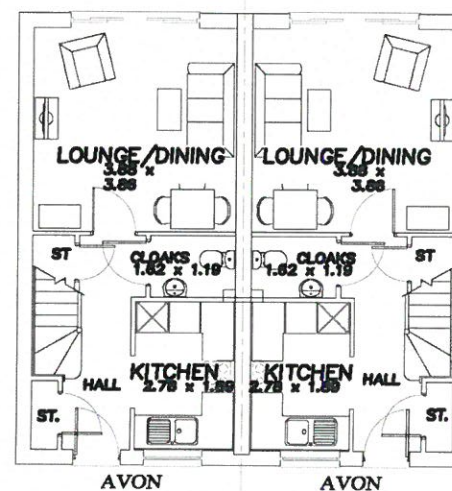
First Floor



Rear Elevation



Side Elevation



Ground Floor

The Avon Semi BlockRVT

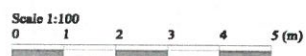
Heritage Collection
"2017 Edition"

EF Series
AVON (END) 680sqft 63.15m²

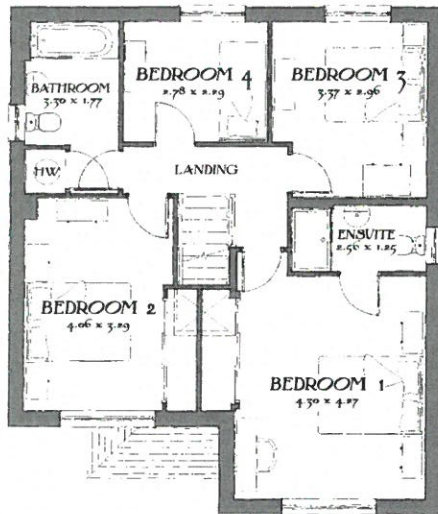
DATE: January 2018
REV: -

EF_AVON_EM.3

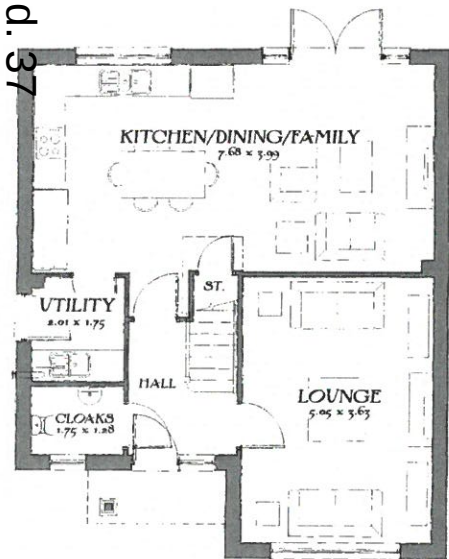
Drawing Scale 1:100 @ A3



Tud. 36



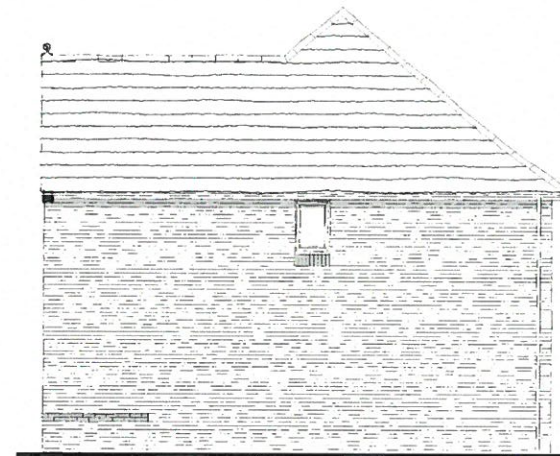
First Floor



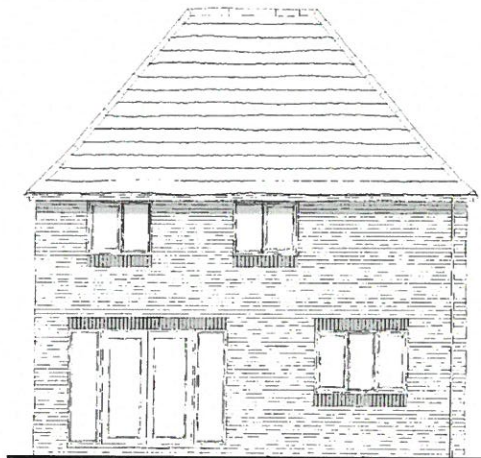
Ground Floor



Front Elevation



Side Elevation



Rear Elevation



Side Elevation

The Cambridge

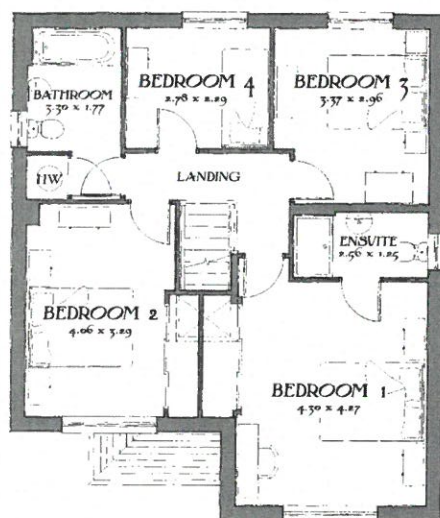
Heritage Collection
"2017 Edition"

EF Series Brick (B1)
1382sqft 128.41m²
DATE: November 2017
REV: -

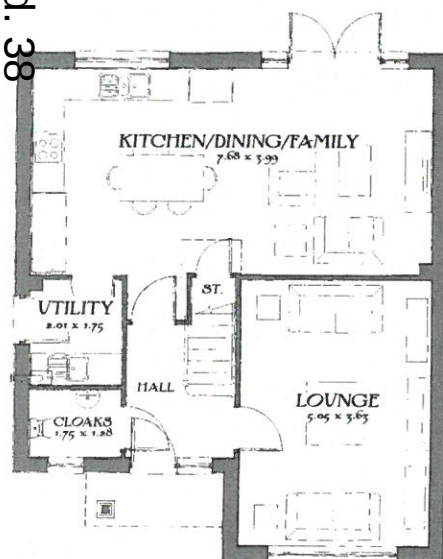
EF CAMB DM.6

Drawing scale 1:100 @ A3





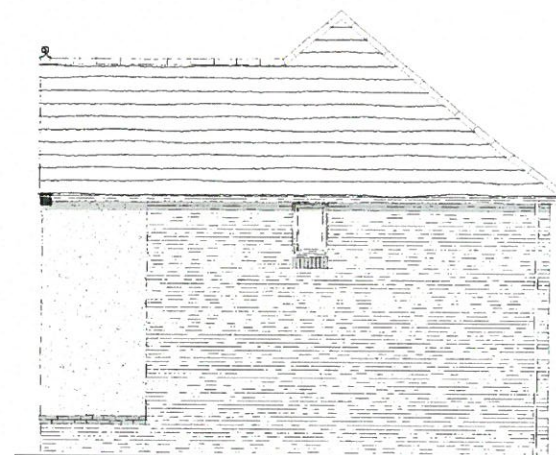
First Floor
Flud. 38



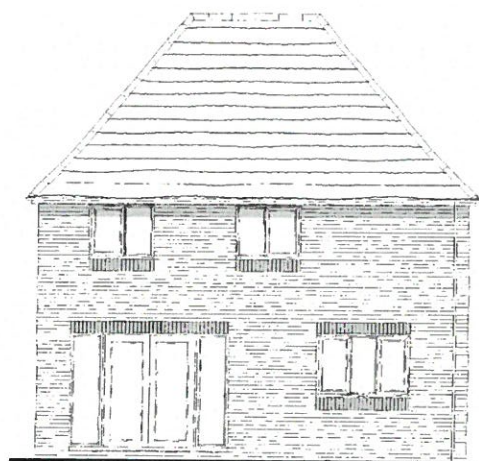
Ground Floor



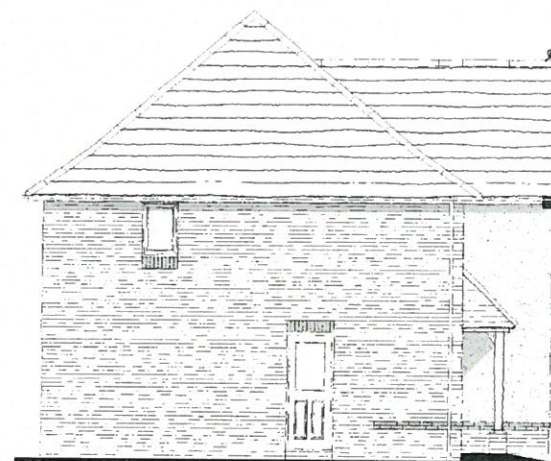
Front Elevation



Side Elevation



Rear Elevation



Side Elevation

The Cambridge

Heritage Collection
"2017 Edition"

EF Series Render (A1)
1382sqft 128.41m²
DATE: November 2017
REV: -

EF CAMB DM.6

Drawing scale 1:100 @ A3

Scale 1:100
0 1 2 3 4 5 (m)



Flats / Apartments	Size	No.
Flat 1	680	16
Flat 2	816	12
Flat 3	838	18
Flat 4	699	6
Flat 5	805	7
Flat 6	1004	4
Flat 7	679	6
Flat 8	679	4
Flat 9	507	3
Flat 10	635	3
Flat 11	754	3
Flat 12	569	1
Flat 13	665	2
Flat 14	617	3
Flat 15	963	6
TOTAL	69,016	93

Proposed Affordables	Size	No.
Avon	680	2
PROPOSED COMBINED (6 NO. UNITS)		
	6367	6

GOETRE VCHAF, BANGOR

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Christy Day 2 Received...
Student Signature... *A.A.A.*

1. ☐ 1st Floor
 2. ☐ 2nd Floor
 3. ☐ 3rd Floor
 4. ☐ 4th Floor
 5. ☐ 5th Floor
 6. ☐ 6th Floor
 7. ☐ 7th Floor
 8. ☐ 8th Floor
 9. ☐ 9th Floor
 10. ☐ 10th Floor
 11. ☐ 11th Floor
 12. ☐ 12th Floor
 13. ☐ 13th Floor
 14. ☐ 14th Floor
 15. ☐ 15th Floor
 16. ☐ 16th Floor
 17. ☐ 17th Floor
 18. ☐ 18th Floor
 19. ☐ 19th Floor
 20. ☐ 20th Floor
 21. ☐ 21st Floor
 22. ☐ 22nd Floor
 23. ☐ 23rd Floor
 24. ☐ 24th Floor
 25. ☐ 25th Floor
 26. ☐ 26th Floor
 27. ☐ 27th Floor
 28. ☐ 28th Floor
 29. ☐ 29th Floor
 30. ☐ 30th Floor
 31. ☐ 31st Floor
 32. ☐ 32nd Floor
 33. ☐ 33rd Floor
 34. ☐ 34th Floor
 35. ☐ 35th Floor
 36. ☐ 36th Floor
 37. ☐ 37th Floor
 38. ☐ 38th Floor
 39. ☐ 39th Floor
 40. ☐ 40th Floor
 41. ☐ 41st Floor
 42. ☐ 42nd Floor
 43. ☐ 43rd Floor
 44. ☐ 44th Floor
 45. ☐ 45th Floor
 46. ☐ 46th Floor
 47. ☐ 47th Floor
 48. ☐ 48th Floor
 49. ☐ 49th Floor
 50. ☐ 50th Floor
 51. ☐ 51st Floor
 52. ☐ 52nd Floor
 53. ☐ 53rd Floor
 54. ☐ 54th Floor
 55. ☐ 55th Floor
 56. ☐ 56th Floor
 57. ☐ 57th Floor
 58. ☐ 58th Floor
 59. ☐ 59th Floor
 60. ☐ 60th Floor
 61. ☐ 61st Floor
 62. ☐ 62nd Floor
 63. ☐ 63rd Floor
 64. ☐ 64th Floor
 65. ☐ 65th Floor
 66. ☐ 66th Floor
 67. ☐ 67th Floor
 68. ☐ 68th Floor
 69. ☐ 69th Floor
 70. ☐ 70th Floor
 71. ☐ 71st Floor
 72. ☐ 72nd Floor
 73. ☐ 73rd Floor
 74. ☐ 74th Floor
 75. ☐ 75th Floor
 76. ☐ 76th Floor
 77. ☐ 77th Floor
 78. ☐ 78th Floor
 79. ☐ 79th Floor
 80. ☐ 80th Floor
 81. ☐ 81st Floor
 82. ☐ 82nd Floor
 83. ☐ 83rd Floor
 84. ☐ 84th Floor
 85. ☐ 85th Floor
 86. ☐ 86th Floor
 87. ☐ 87th Floor
 88. ☐ 88th Floor
 89. ☐ 89th Floor
 90. ☐ 90th Floor
 91. ☐ 91st Floor
 92. ☐ 92nd Floor
 93. ☐ 93rd Floor
 94. ☐ 94th Floor
 95. ☐ 95th Floor
 96. ☐ 96th Floor
 97. ☐ 97th Floor
 98. ☐ 98th Floor
 99. ☐ 99th Floor
 100. ☐ 100th Floor

Tud. 41



**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**
Derbyniwyd/Received 11/4/18
Llofnod/signature MM

Legend

- PROPOSED ADOPTABLE SW SEWER / MANHOLE
- PROPOSED ADOPTABLE BW SEWER / MANHOLE
- PROPOSED ADOPTABLE SW PLOT DRAINAGE / CHAMBER
- PROPOSED ADOPTABLE FW PLOT DRAINAGE / CHAMBER
- PROPOSED ADOPTABLE FW PLOT DRAINAGE / MANHOLE
- PROPOSED PRIVATE SW PLOT DRAINAGE / CHAMBER
- PROPOSED PRIVATE FW PLOT DRAINAGE / CHAMBER
- PROPOSED PRIVATE FW SEWER / BACKDROP MANHOLE
- PROPOSED SLAB LEVELS
- PROPOSED PRIVATE SOAKAWAY TRENCH

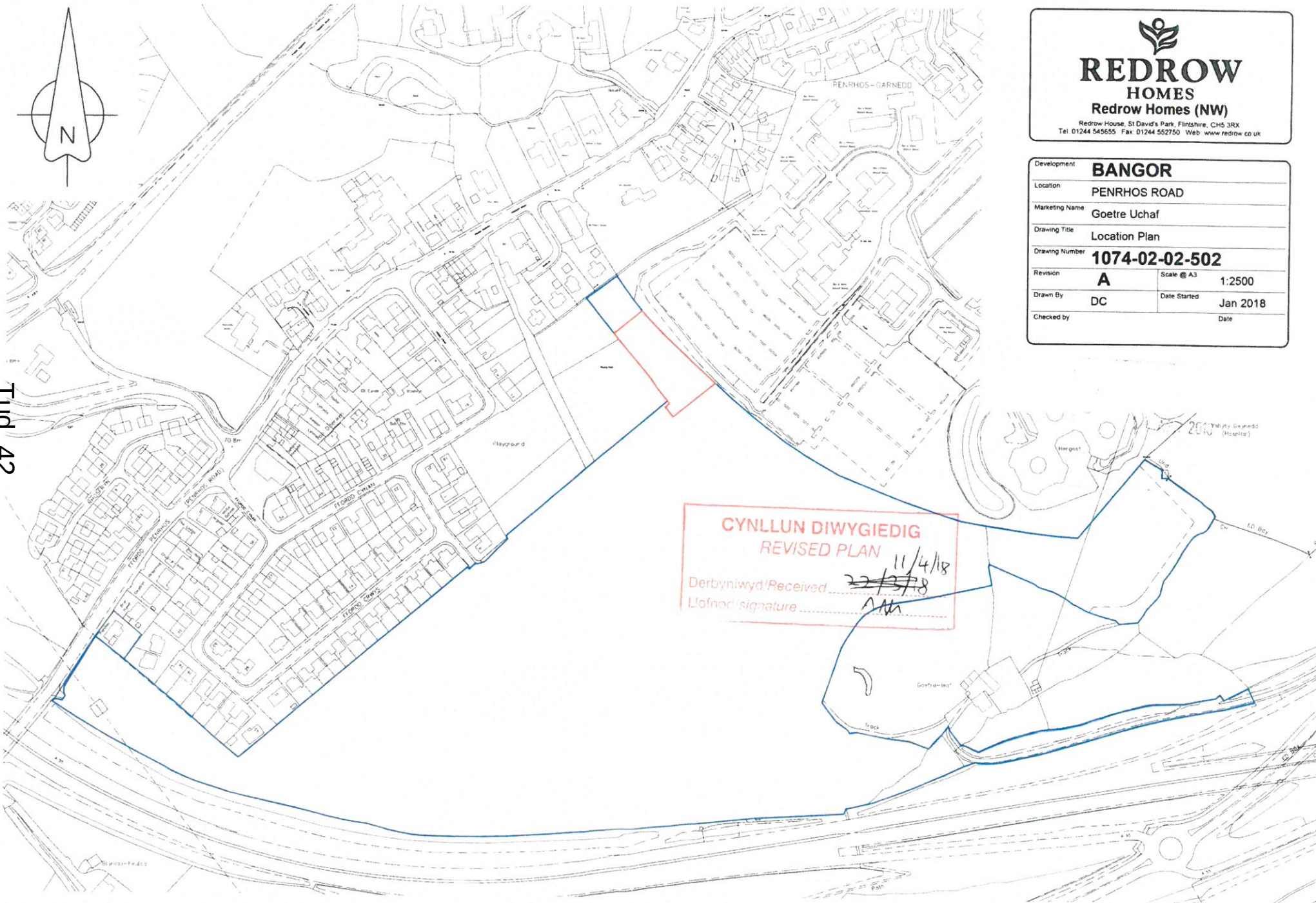
A	11/04/18	Drainage Amended To Latest Layout	JJ
Revision	Date	Amendment	Initials

Development	PENRHOSGARNEDD		
Location	BANGOR		
Marketing Name	GOETRE UCHAF		
Drawing Title	DRAINAGE FOR PROPOSED 6 NEW HOUSES		
Drawing Number	1074/ENG011-07		
Revision	A	Scale @ A3	NOT TO SCALE
Drawn By	JJ	Date Started	11/04/18
Checked by		Date	

REDROW HOMES
Redrow Homes NW
Redrow House, St David's Park, Flintshire, CH5 3RX
Tel: 01244 545555 Fax: 01244 552750 Web: www.redrow.co.uk

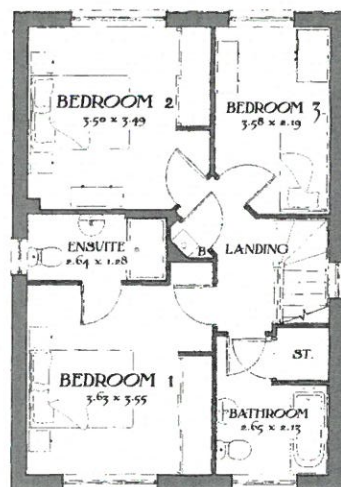
Legal Disclaimer TBC
This layout has been designed after due consideration of our Context & Constraints Plan

Tud. 42




REDROW
HOMES
Redrow Homes (NW)
Redrow House, St David's Park, Flintshire, CH5 3RX
Tel: 01244 545655 Fax: 01244 552750 Web: www.redrow.co.uk

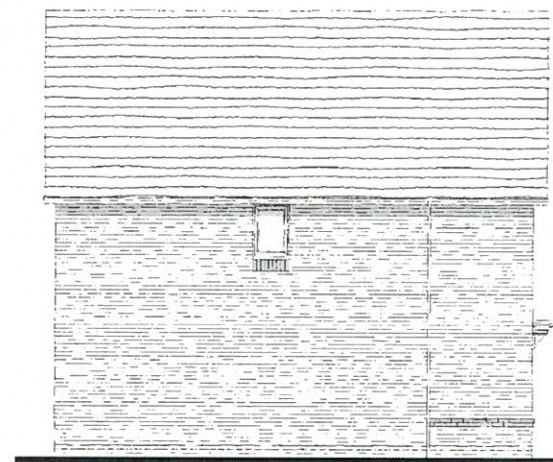
Development	BANGOR		
Location	PENRHOS ROAD		
Marketing Name	Goetre Uchaf		
Drawing Title	Location Plan		
Drawing Number	1074-02-02-502		
Revision	A	Scale @ A3	1:2500
Drawn By	DC	Date Started	Jan 2018
Checked by		Date	



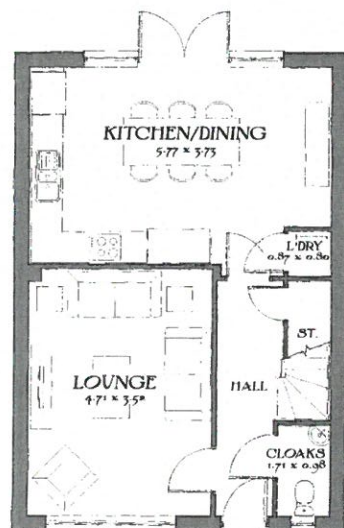
First Floor



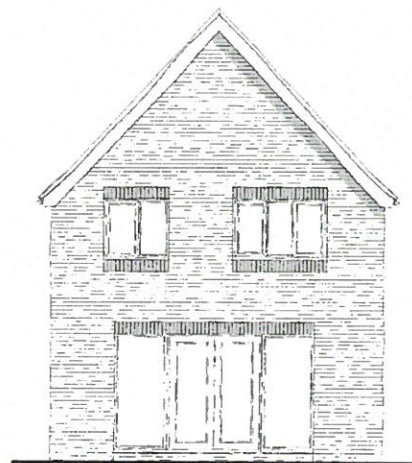
Front Elevation



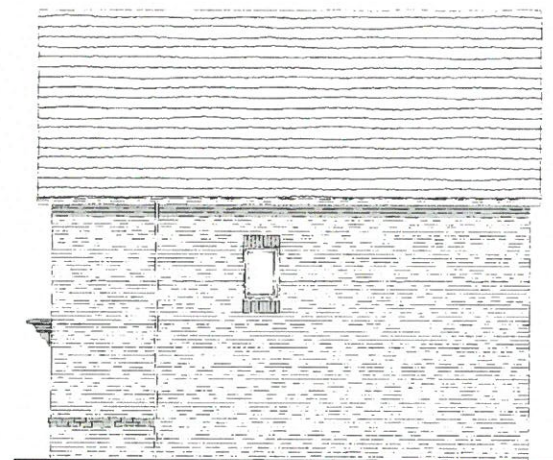
Side Elevation



Ground Floor



Rear Elevation



Side Elevation

The Warwick

Heritage Collection
"2017 Edition"

EF Series Brick (B1)

1081sqft 100.41m²

DATE: November 2017

REV: -

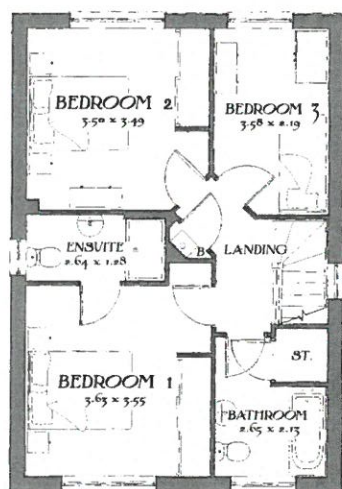
EF_WARW_DM.5

Drawing Scale 1:100 @ A3

Scale 1:100
0 1 2 3 4 5 (m)



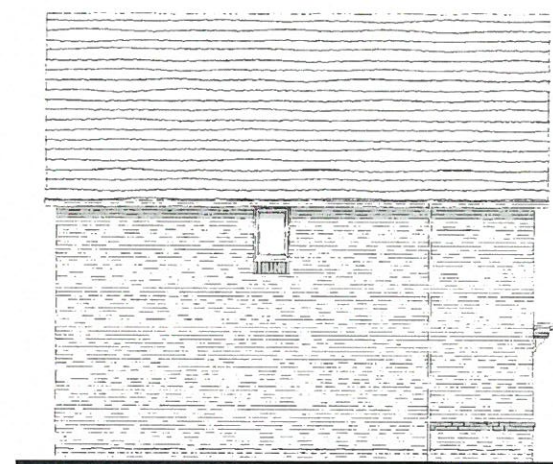
Tud. 43



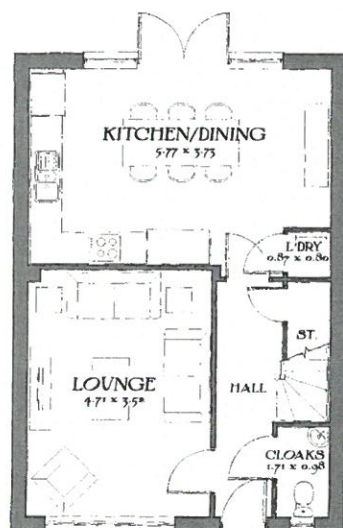
First Floor



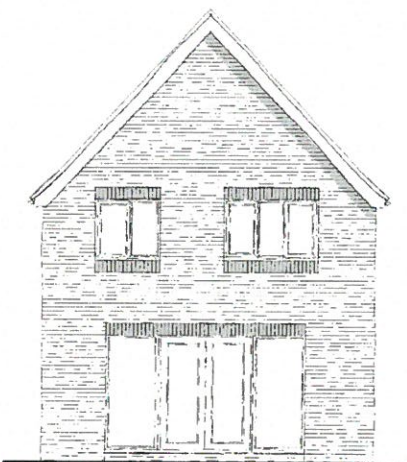
Front Elevation



Side Elevation



Ground Floor



Rear Elevation



Side Elevation

The Warwick

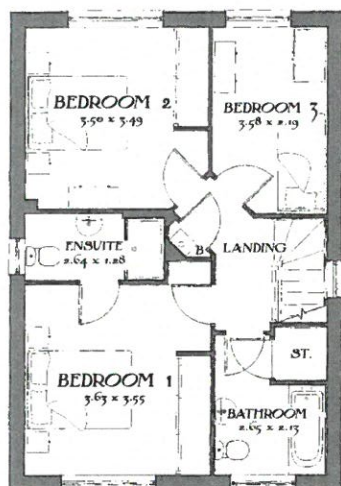
Heritage Collection
"2017 Edition"

EF Series Brick (B1)
1081sqft 100.41m²
DATE: November 2017
REV: -

EF_WARW_DM.5

Drawing Scale 1:100 @ A3

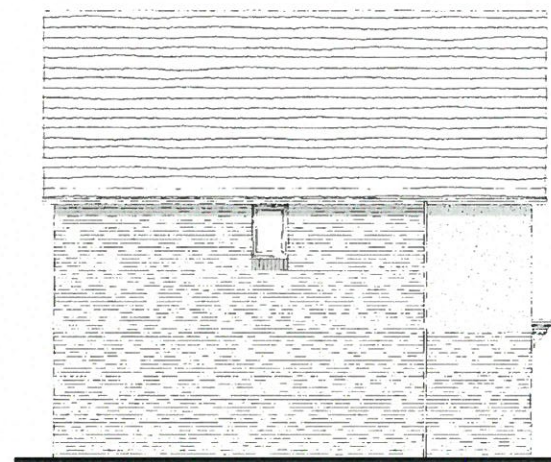




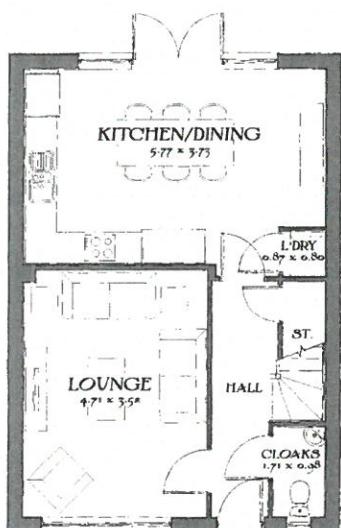
First Floor



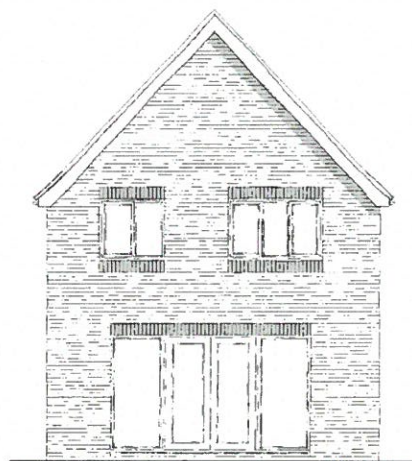
Front Elevation



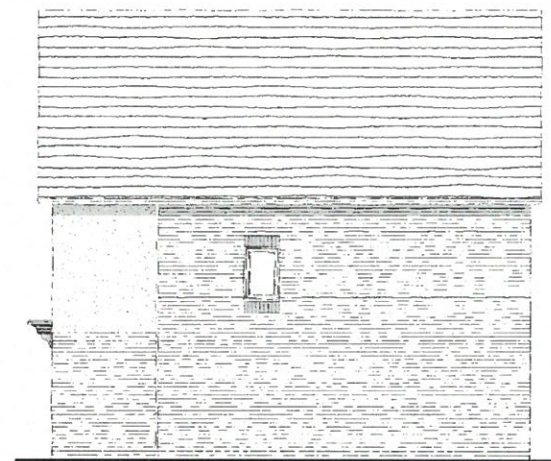
Side Elevation



Ground Floor

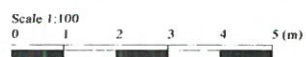


Rear Elevation



Side Elevation

Tud. 45



The Warwick

Heritage Collection
"2017 Edition"

EF Series Render (A1)
1081sqft 100.41m²
DATE: November 2017
REV: -

EF_WARW_DM.5
Drawing Scale 1:100 @ A3



Eitem 5.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0312/25/LL

Dyddiad 18/04/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Codi anecs un lloft un llawr

Lleoliad: 2, Maes Mawr, Penrhosgarnedd, Bangor LL57 2LR

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi anecs un llawr yng ngardd gefn yr eiddo a adnabyddir fel 2 Maes Mawr, Penrhosgarnedd. Yn fewnol, bydd yr anecs yn darparu cegin/ystafell fyw ac ystafell fwyta o fewn yr un gofod (21m²), ystafell ymolchi (3.42m²) ynghyd ac ystafell wely (8.7m²) gyda chyfanswm o 33.12m² o arwynebedd llawr newydd. Yn allanol, bydd yr adeilad o wneuthuriad rhannol to llechi a rhannol to gwastad, waliau o ro chwipio i weddu gyda'r brif dŷ ynghyd ac agoriadau UPV-c gwyn eto i gyd-weddu gyda'r brif dŷ. Bydd uchder yr adeilad yn amrywio o 2.5m (to gwastad) i 3.9m (to llechi). Bwriedir i aelodau o deulu a ffrindiau'r ymgeisydd ddefnyddio'r anecs i bwrpas gwyliau.
- 1.2 Bwriedir defnyddio'r llecyn parcio presennol ar gyfer yr anecs gyda 2 lecyn parcio eisoes yn nhu blaen y prif dŷ ynghyd â chyd-ddefnyddio'r llecyn ail-gylchu sydd yng nghefn y modurdy presennol. Mae'r ardd gefn wedi ei sgrinio gan gloddiau/gwytros trwchus gyda choeden aeddfed ger yr agoriad presennol ynghyd a ffens bren sy'n gwahanu'r safle gydag eiddo rhif 1 Maes Mawr. Lleolir yr agoriad cefn oddi ar *cul-de-sac* sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion parcio gan breswylwyr lleol ac ymwelwyr. Saif y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). I'r gogledd o'r safle lleolir gerddi cefn anheddau Stad Ffordd Gwyndy, i'r dwyrain lleolir y *cul-de-sac* ac anheddau preswyl pellach draw, i'r de lleolir anheddau Stad Maes Mawr ac i'r gorllewin lleolir gerddi cefn anheddau preswyl Stad Maes Mawr.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**
 - Polisi TRA2 – safonau parcio.
 - Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
 - Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.
 - Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.
 - Polisi PCYFF3 – dylunio a siapiau lle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C17/0694/25/LL - Adeiladu tŷ un llawr gyda pharcio yn nhu blaen rhif 2 Maes Mawr wedi ei wrthod ym Medi, 2017 ar sail tanseilio mwynderau preswyl preswylwyr cyfagos gan greu strwythur gormesol ynghyd â thanseilio mwynderau gweledol y strydlyn a'r ffurf ddatblygedig ac awyrgylch y rhan yma o'r anheddle.
- 3.2 Cais rhif C17/1248/25/LL - Adeiladu tŷ un llawr gyda mynediad ar wahân a pharcio wedi ei wrthod yn Chwefror, 2018 ar sail tanseilio mwynderau preswyl preswylwyr cyfagos ynghyd â thanseilio mwynderau gweledol y strydlyn a'r ffurf ddatblygedig ac awyrgylch y rhan yma o'r anheddle.
- 3.3 Cyflwynwyd ymholiad o dan gyfeirnod C16/1134/25/YM ar gyfer codi anecs ar safle'r cais cyfredol hwn. Cadarnhawyd mewn ymateb bod y fath strwythur o ran ei faint (a oedd yn fwy o ran arwynebedd allanol na'r cynllun diweddaraf hwn), defnydd, dwysedd a'i leoliad ger y tŷ yn dderbyniol a phe bai cais yn cael ei gyflwyno am anecs byddai angen cynnwys amod yn sicrhau bod yr anecs ei hun yn israddol i ddefnydd eiddo'r ymgeisydd a ddim i'w ddefnyddio fel annedd ar wahân.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Argymell gwrthod ar sail dwysedd yr adeiladau mewn stad o dai wrth ddatblygu anheddau mewn gerddi.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar Restr Wirio Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio (2015).
Dŵr Cymru:	Angen i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru ynglŷn â statws y garthffos gyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos.

Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Byddai'r bwriad yn gwaethygu'r problemau parcio enfawr sydd yn nalgylch safle'r cais ac yn amharu'n andwyol ar y gallu i droi cyfeiriad cerbydau o fewn y *cul-de-sac* ei hun.
- Nid yw'r bwriad yn parchu cymeriad nac yn diogelu nodweddion yr ardal adeiledig leol a buasai codi tŷ yng nghefn yr eiddo yn tanseilio patrwm datblygu'r ardal leol.
- Byddai codi adeilad o'r fath yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol ar sail mwynhau gerddi mwynnderol preifat.
- Byddai codi adeilad o'r fath yn creu strwythur gormesol ac yn amharu'n andwyol ar gerddi cefn anheddau cyfagos yn groes i ofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.
- Colli gwagle amwynder ar draul gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.
- Byddai creu anecs yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o ardd cefn rhif 2 Maes Mawr.
- Byddai creu anecs yn gyfystyr a chodi tŷ newydd ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd.
- Nid yw dyluniad a graddfa'r anecs yn adlewyrchu graddfa a dyluniad y tai sydd o'i amgylch.
- Gallai caniatáu'r cais hwn osod cynsail peryg ar gyfer ceisiadau cyffelyb yn y dyfodol ar draul cymeriad yr ardal.
- Dylid gwrthod y cais presennol yn unol â'r rhesymau gwrthodwyd y cais blaenorol gan ei fod, mewn gwirionedd, ar gyfer yr un fath o ddatblygiad (tŷ newydd ar wahân).

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLL sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais diweddaraf hwn o ddarparu anecs go fechan ei faint a'i raddfa o fewn cwrtil preswyl 2 Maes Mawr yn dderbyniol mewn egwyddor gan ystyried yr asesiad isod.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan gwrthodir cynigion os nad ydynt yn dderbyniol ar sail gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas, parchu cyd-destun y safle a'r driniaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

i'r drychiadau. Dywed eglurhad y polisi arbennig hwn rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hun a'i gefndir ehangach. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu cefn i eiddo'r ymgeisydd ar lecyn o lawnt weddol guddiedig ar wahan i'r olygfa drwy'r agoriad presennol o'r dwyrain. Gan ystyried bod maint a graddfa'r anecs arfaethedig yn llai na'r hyn a wrthodwyd yn y ceisiadau blaenorol ynghyd â'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r ymholiad cyn cyflwyno cais (rhif C16/1134/25/LL - gweler uchod) credir na fydd mwyach yn creu strwythur anghydnaws yn y strydlun gan ystyried ei ddyluniad a'i uchder a'r ffaith bod amrywiaeth o dai un llawr a deulawr eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais.

- 5.3 Er gwrthodwyd y ceisiadau blaenorol ar sail nad yw safle'r cais yn addas ar gyfer codi tŷ ychwanegol arno ystyrir bod y cais diweddaraf hwn ar gyfer defnydd anecs yn unig ynghyd â'i fod o raddfa a maint llai na'r cynigion blaenorol yn dderbyniol erbyn hyn parthed ei ad-drawiad ar y treflun lleol. Rhaid ystyried hefyd ei bod hi'n bosibl o dan hawliau datblygiadau a ganiateir i osod carafân/siale mewn gardd o faint sylweddol mwy (i fyny i 136m²) na maint yr anecs sy'n destun y cais hwn a byddai gosod y fath strwythur yng nghefn gardd yr ymgeisydd yn debygol o gael ad-drawiad sylweddol mwy ar fwynderau gweledol y treflun. O'r safbwynt yma credir bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL ar sail lleoliad, dyluniad, graddfa, dwysedd a gosodiad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthwynebir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar ieched, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, a.y.b. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan breswylwyr cyfagos sy'n gwrthwynebu'r cais diweddaraf hwn ar gyfer anecs ar sail y byddai ei ganiatáu yn parhau i amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail sŵn ac aflonyddwch. Fodd bynnag, credir gan ystyried dyluniad, llystyfiant o amgylch y ffiniau a maint/graddfa'r anecs arfaethedig ynghyd â'i osodiad yng nghefn yr ardd ni fydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswylwyr cyfagos. Gwrthwynebwyd y ceisiadau blaenorol ar sail byddai gosod uned breswyl newydd ar wahan i'r tŷ presennol yn dwysau defnydd preswyl ar y safle. Fodd bynnag, mae'r cais cyfredol hwn yn darparu anecs sy'n gyfystyr ac ymestyn cyfleusterau'r eiddo presennol yn hytrach na chreu uned breswyl ychwanegol. Credir hefyd na fydd y bwriad yn golygu gor-erdych a cholli preifatrwydd i'r anheddau cyfagos (gan gynnwys 1 Maes Mawr) gan ystyried gosodiad a dyluniad yr agoriadau ar edrychiadau allanol yr adeilad ynghyd â bod ymylon safle'r cais gyda gerddi anheddau cyfagos wedi eu sgrinio gan ffensys a choed/gwytros trwchus.
- 5.5 Credir na fyddai unrhyw wahaniaeth sylweddol, os o gwbl, ar raddfa a natur effaith yr anecs ar fwynderau preswyl deiliaid cyfagos pe tai'r bwriad yn golygu creu anecs ar ffurf estyniad a fyddai'n ynghlwm i dŷ'r ymgeisydd. Ni fydd y bwriad yn cynnwys cwrtil/llecyn amwynder ar wahan nag ychwaith llecyn ail-gylchu ar wahan a bwriedir rhannu'r cyfleusterau hyn gyda'r ymgeisydd fel y'i cadarnheir yn y cais diweddaraf hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol preswylwyr cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio'r fynedfa bresennol yng nghefn yr eiddo er mwyn gwasanaethu'r anecs newydd ynghyd â chadw 2 lecyn parcio yn nhau blaen y safle ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfer defnydd preswylwyr 2 Maes Mawr. Mae'r rhan cefn o'r eiddo yn cael ei ddefnyddio ar gyfer llecyn parcio gan yr ymgeisydd gyda'r fynedfa iddo wedi ei leoli ar ddiwedd *cul-de-sac* sy'n cysylltu gyda ffordd sirol ddi-ddosbarth a adnabyddir fel Rhos Uchaf. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae nifer o wrthwynebwyr yn pryderu byddai caniatáu'r cais hwn yn ychwanegu'n sylweddol at broblemau parcio/trafnidiaeth sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal yn enwedig yn ystod oriau gwaith. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith mai achlysurol yw'r broblem hon ac nid yw'n broblem sydd yn unigryw i'r stad arbennig yma ond yn broblem ehangach a chyffredinol yn nalgylch safle'r cais. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol mae'r Uned Drafnidiaeth wedi datgan nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd dderbyn trwydded ôl-weithredol ar gyfer creu'r fynedfa yng nghefn yr eiddo. Er gwaethaf pryderon y gwrthwynebwyr parthed problemau parcio/trafnidiaeth credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a darpariaeth parcio ac, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.7 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif faterion a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cynnwys:-

- Aflonyddwch sŵn ar sail symudiadau/gweithgareddau cerbydau a phobl - er yn cydnabod byddai rhywfaint o gynnydd mewn aflonyddwch sŵn yn anorfod pe caniateir y cais hwn ni chredir byddai'r cynnydd yn sylweddol mwy, os o gwbl, pe tai'r bwriad ar gyfer creu anecs drwy ymestyn y tŷ presennol ar gyfer creu anecs neu drwy i deulu a ffrindiau'r ymgeisydd aros yn nhŷ'r ymgeisydd ei hun. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sefydledig ble mae elfen o darddiad sŵn eisoes yn bodoli o weithgareddau preswyl dyddiol yn nalgylch safle'r cais.
- Gor-ddatblygiad - er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sy'n ymwneud â'r bwriad yn lleihau llecyn amwynder i ddeiliaid presennol 2 Maes Mawr gan amharu ar gymeriad ffurf ddatblygedig y rhan yma o'r ddinas. Mae'r cynlluniau diweddaraf wedi eu diwygio fel na fydd y cwrtil/gardd gefn wedi ei rannu i fyny i ddau lecyn amwynder ar wahan gan olygu bydd y gwagle gwyrdd a fydd rhwng y tŷ presennol a'r anecs yn cael ei rannu. Gan ystyried arwynebedd y safle yn ei gyfanrwydd credir na fydd yn rhy annhebyg i faint o gerddi tai cyfagos sydd hefyd yn cynnwys amrywiaeth o strwythurau is-atodol a gellir cymharu graddfa a manit yr anecs i strwythur modurdy dwbl nodweddiadol.
- Mwynderau gweledol - dywed bod y bwriad yn parhau i fod yn ddatblygiad cefnwlad (*backland*) ac yn amharu ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal leol. Mae'r cynllun diweddaraf hwn wedi cael ei leihau ar sail arwynebedd llawr ac ar sail ei uchder ac er bod ganddo elfen o do gwastad fel rhan o'r dyluniad gan ystyried ei leoliad weddol guddiedig ynghyd â'i ddyluniad, deunyddiau, gosodiad a graddfa credir na fydd yn creu strwythur gormesol nac ad-drawiadol ar fwynderau gweledol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae hawliau datblygiadau a ganiateir yn caniatáu i berson osod siale neu garafan go helaeth o fewn cwrtil/gardd tŷ ac fe all y fath strwythur o fewn cyd-destun y safle arbennig hwn creu strwythur llawer mwy niweidiol ar fwynderau gweledol nag adeilad anecs o wneuthuriad parhaol sy'n cyd-weddu â'r prif dŷ ar sail edrychiadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Diogelwch ffyrdd a gofynion parcio - er yn cydnabod bod problemau parcio/trafnidiaeth sydd yn nalgylch safle'r cais gan ystyried graddfa a natur y bwriad credir na fydd creu anecs o'r maint a'r raddfa a fwriedir sydd yn ddefnydd is-atodol i ddefnydd y prif dŷ yn mynd i waethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol, os o gwbl, o safbwynt cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd â diffygion parcio. Mae'r ymgeisydd eisoes gyda llecyn parcio o fewn yr ardd gefn ynghyd â 2 lecyn pario yn nhw blaen y tŷ ac nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r ddarpariaeth yma nac ychwaith ar effaith y bwriad ar lif trafndiaeth leol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad diweddaraf yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni'r polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

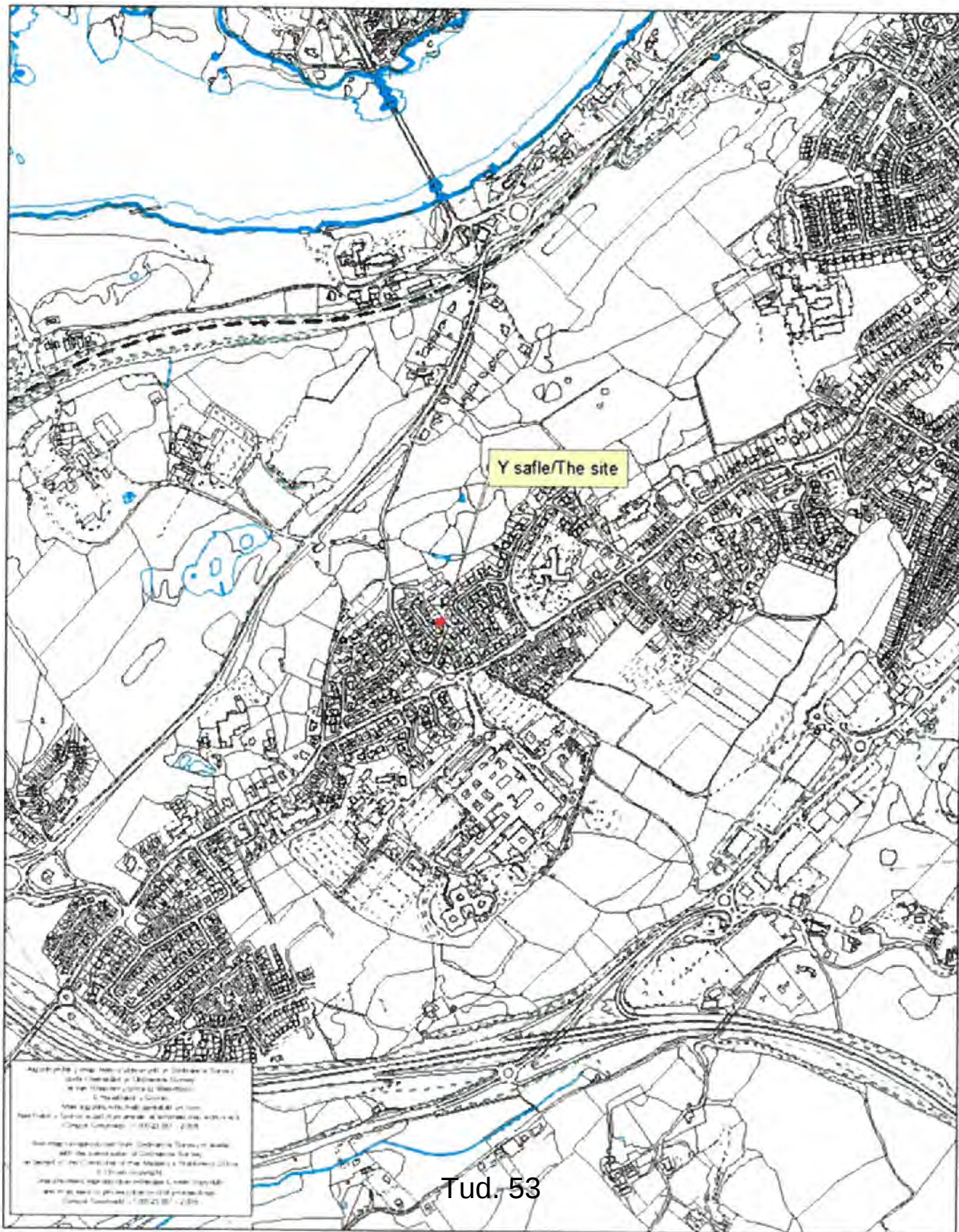
- 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Cyfyngu defnydd yr anecs i ddefnydd atodol i ddefnydd preswyl y prif dŷ.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed ffenestri ac esytyniadau newydd.
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed codi ffensys/waliau.



Rhif y Cais / Application Number : C18/0312/25/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



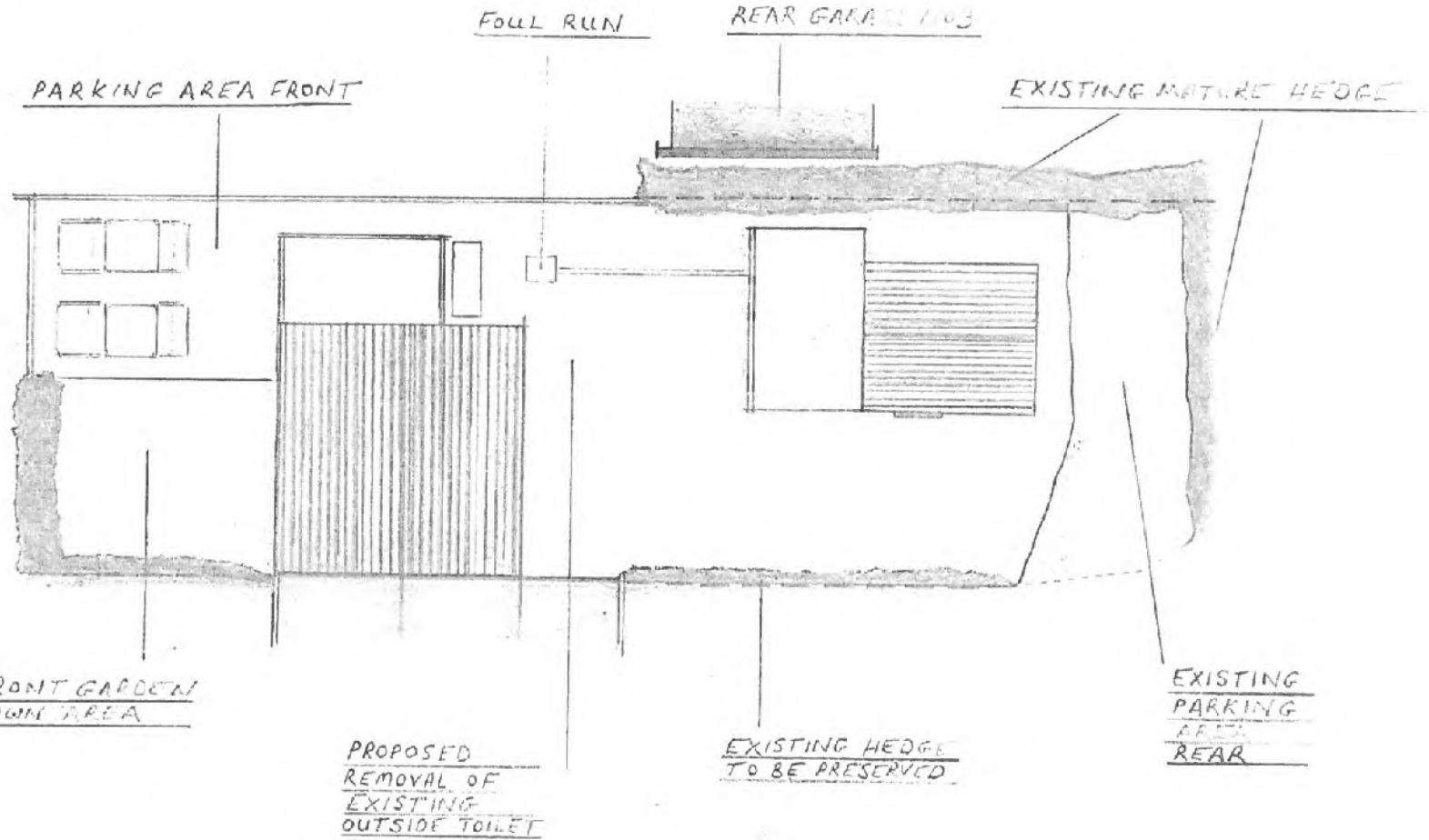
2 Maes Mawr, Bangor, LL57 2LR



Map shows area bounded by: 255652.3,370418.28,255793.7,370559.72 (at a scale of 1:1250) The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Produced on 09 June 2017 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2017. Supplied by UKPlanningMaps.com a licensed Ordnance Survey partner (100054135). Unique plan reference: p2b/168171/230931

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. UKPlanningMaps logo and other designs are Copyright © copla ltd 2017



SITE PLAN PROPOSED ANNEX 2 MARS MAWR

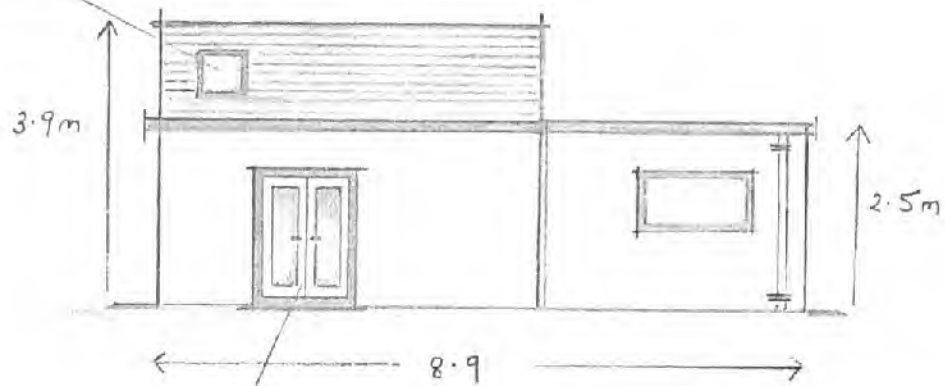
SCALE 1:200

Tud. 55

ELEVATIONS - PROPOSED ANNEX 2 MAES MAWR

N/W REAR FACING ELEVATION

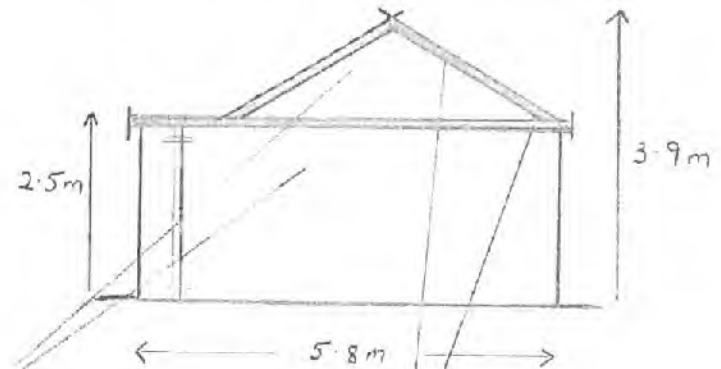
UPVC VELUX



UPVC PATIO DOORS
FRENCH STYLE WHITE

PEBBLE DASH FINISH
COLOUR MATCHED
TO MAIN HOUSE

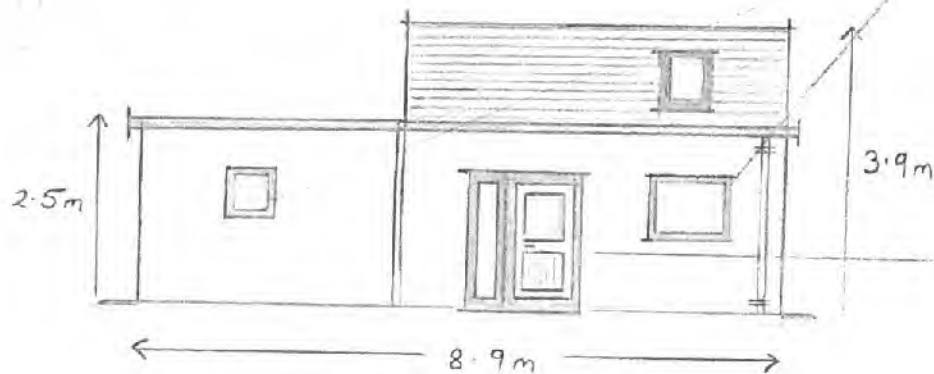
S/W SIDE FACING ELEVATION



FASCIA BOARDS/CUTTERING
COLOUR MATCHED TO MAIN HOUSE

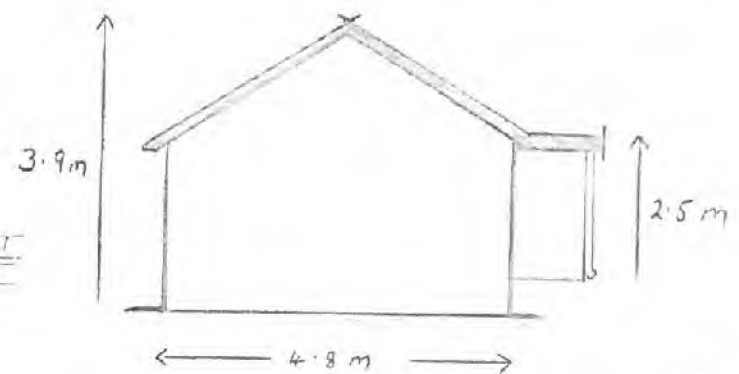
S/E FRONT/ROAD FACING ELEVATION

UPVC WINDOWS COLOUR MATCHED
TO MAIN HOUSE

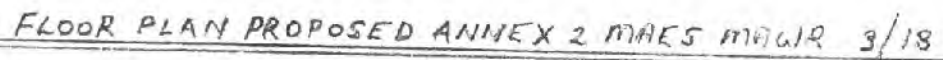


UPVC FRONT
DOOR WHITE

N/E SIDE FACING ELEVATION



1:100



SCALE 1:50

Eitem 5.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C18/0078/44/LL

Dyddiad 02/02/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Porthmadog

Ward: Gorllewin Porthmadog

Bwriad: Dymchwel ac ail godi tŷ

**Lleoliad: Trwyn Cae Iago, Borth-y-Gest, Porthmadog,
Gwynedd LL49 9TW**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei le. Mae'r bwriad hefyd yn golygu dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le. Mae bwriad gorffen yr annedd newydd gyda chymysgedd o garreg, rendr a gwaith brics gyda tho sedum ar ffurf bwa.
- 1.2 Mae'r annedd bresennol yn fwthyn llawr a hanner gyda ffenestri cromen. Mae'r annedd wedi ei leoli o fewn ei blot ei hun sy'n eithaf sylweddol ac sy'n disgyn i lawr tua'r arfordir. Mae'r modurdy presennol a'r fynedfa gerbydol tu cefn i'r eiddo. Mae tai eraill o gwmpas yr eiddo. O bellter mae'r eiddo yn ymddangos mewn rhes sy'n dilyn yr arfordir. Mae'r eiddo presennol wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Borth y Gest, ond mae gweddill y safle tua'r arfordir wedi ei leoli tu allan. Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.
- 1.3 O'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno, mae'n ymddangos fod yr annedd bresennol yn cynnwys 4 llofft, gyda ôl-troed oddeutu 100m sgwâr. Mae'n mesur oddeutu 13m wrth 8m ac 6.5m o uchder i'r crib ac oddeutu 3m i'r bondo. Mae'r arwynebedd llawr oddeutu 173m sgwâr.
- 1.4 Mae'r annedd bwriedig i'w leoli mwy neu lai ar yr un ôl-troed a'r annedd presennol, ond ei fod yn ymestyn ymlaen ac i'r ochr ymhellach na'r presennol. O'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno, mae'r annedd bwriedig yn cynnwys 4 llofft gyda ôl-troed oddeutu 272m sgwâr. Mae'n mesur oddeutu 26m o hir ar ei hiraf, ac 17m ar ei letaf, ac 6.4m o uchder ar y cefn ac 9m o uchder ar y blaen gyda tho sedum ar ffurf bwa sydd ar ei isaf ar y cefn ac ar ei uchaf ar y blaen. Mae'r edrychiad blaen yn cynnwys 3 llawr. Mae'r arwynebedd llawr bwriedig oddeutu 465m sgwâr.
- 1.5 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy dwbl o'r newydd sy'n mesur oddeutu 9m wrth 8m a 5.5m o uchder i'r crib a 2.5m o uchder i'r bondo.
- 1.6 Mae cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio wedi ei roi ar gyfer dymchwel ac ail-godi annedd ar y safle yma. Mae cynlluniau diwygiedig hefyd wedi eu derbyn ar y 12.04.2018 yn lleihau'r annedd bwriedig ac yn ei symud yn ôl fwy na'r cynllun gwreiddiol. Mae'r asesiad isod wedi ei selio ar y cynlluniau diwygiedig yma.
- 1.7 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
 - Cynllun Draenio
 - Datganiad Dull Adeiladu
 - Datganiad Mynediad
 - Deunyddiau Allanol
 - Gwerthusiad Ecolegol
 - Asesiad Coed
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Cynllunio Ychwanegol

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 2.2 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Gorffennaf 2017

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirwedd

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig

TA1 13: Ail-Adeiladu Tai

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2019

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Y17/002315 Cyngor cyn cyflwyno cais ar ddymchwel ac ail-godi eiddo

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr ac amlwg ac yn anghydnaws a'i amgylchedd.

Dwr Cymru: Amod dŵr wyneb/dŵr ffo

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gennym wrthwynebiad i'r cais.

Nodir fod adroddiad arolwg rhagarweiniol ar ystlumod a rhywogaethau gwarchodedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi nodi nad oes ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiad ar ystlumod, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Felly nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar lynu wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.

Mae'r bwriad o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDdGA) Morfa Harlech. Tybiwn na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar yr ardaloedd yma.

Mae CNC yn bryderus y gallai'r gweithgaredd ar y safle achosi i solidau crog lifo i gyrsiau dwr cyfagos. Rhaid gwneud gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC ar gyfer gwaith ger cyrsiau dwr.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r arolwg ystlumod yn negyddol ac nid oes gennyf bryderon Bioamrywiaeth am y cais yma. Dim pryderon coed.

Uned Llwybrau : Cyfeiriaf at y cais uchod. Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, cadarnhaf fod y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 14, Cyngor Tref Porthmadog. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ail-hysbysebu yn dilyn cynlluniau diwygiedig i ben ar 16.05.2018 a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad:

- Byddai'r annedd bwriedig wedi'i leoli ymlaen o'r ffin ddatblygu a'r llinell adeiladu bresennol
- Effaith ar fwynderau'r trigolion drws nesaf
- Angen gwydr wedi ei gymylu ar yr edrychiadau ochr
- Oriau gweithio
- Effaith traffig adeiladu
- Maint yr annedd bwriedig o'i gymharu ag anheddau eraill yn yr ardal, a'r eiddo presennol
- Llundiau/datganiadau camarweiniol parthed rhes o goed conifer rhwng safle'r cais a'r eiddo drws nesaf
- Effaith ar gymeriad Borth y Gest
- Effaith weledol
- Dyluniad
- Gorddatblygiad o'r safle
- Datblygiadau eraill yn yr ardal wedi gosod sail ar gyfer datblygiadau fel hyn

A chefnogi'r bwriad:

- Byddai'r datblygiad yn gwella'r ardal yn weledol
- Dim effaith ar fwynderau trigolion cyfagos
- Dyluniad modern a newydd
- Gwelliant i'r trefniant a'r eiddo presennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae polisi TAI 13 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ymwneud â chynigion ar gyfer ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf penodol. Mae rhan o'r safle sy'n cynnwys lleoliad yr eiddo a'r modurdy presennol wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, ond gan fod rhan o'r safle, a'r annedd bwriedig wedi ei leoli tu allan i ffin ddatblygu, mae meini prawf rhifau 2, 3, 6, 7, 10 ac 11 yn berthnasol.
- 5.2 Mae'r eiddo yn ymddangos mewn cyflwr eithaf da, ac er heb gael defnydd diweddar; mae'n ymddangos ei fod wedi ei warchod, ac wedi cael defnydd cyn i'r perchennog presennol ei brynu. Nid yw'r adeilad wedi ei restru, ac nid ydyw o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw. Mae'r tŷ bwriedig wedi'i leoli ar yr un ol-troed a'r tŷ presennol ac felly byddai'r tŷ presennol yn sicr yn cael ei ddymchwel, a byddai modd sicrhau drwy amod cynllunio y byddai hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl. Ar sail hyn felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 2, 3, 10 nac 11 o'r polisi.
- 5.3 Mae trafodaethau o flaen llaw wedi bod ynghylch â'r bwriad i ddymchwel ac ail-godi'r tŷ. Amlygwyd fod y safle yn cynnwys rhannau sydd o fewn a thu allan i'r ffin ddatblygu, a bod y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 02 Porthmadog a Bae Tremadog; a bod angen i'r bwriad fod o faint a graddfa dderbyniol er mwyn gallu cydymffurfio gyda gofynion y polisiâu perthnasol. Awgrymwyd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd ar gyfer derbyn cyngor cyn cyflwyno cais yn dderbyniol oherwydd ei leoliad tu allan i'r ffin ddatblygu a'r faint a'i raddfa. 'Roedd y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn wreiddiol yn parhau i leoli y rhan fwyaf o'r annedd bwriedig y tu allan i'r ffin ddatblygu, ac er gwaethaf cyngor pellach yn ystod delio gyda'r cais cynllunio, mae cyfran o'r annedd bwriedig yn parhau i fod tu allan i'r ffin ddatblygu, ac mae ei faint a'i raddfa yn sylweddol fwy na'r eiddo presennol sydd ar y safle. Mae cyngor clir wedi ei roi hefyd ar sut y gellir goresgyn effaith gormesol ac effaith ar fwynderau'r eiddo gerllaw.
- 5.4 Mae'r bwriad felly yn groes i'r meini prawf isod o bolisi TAI 13:
- 5.5 **Maen prawf rhif 6: Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtel yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau lleol** - Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yn dangos bwriad i osod y tŷ bwriedig ar yr un ôl troed yr eiddo presennol. Er hyn, mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy na'r un presennol sy'n golygu fod ei ol-troed yn ymestyn heibio'r ol troed presennol ym mhob cyfeiriad. Mae'r bwriad yn golygu symud blaen y tŷ bwriedig ymlaen ar y safle sydd yn ei ymestyn dros y ffin ddatblygu. Mae lefelau tir ar y rhan yma o'r safle yn disgyn yn serth tua'r arfordir, a gyda gwaith peirianyddol sylweddol, mae hyn yn galluogi'r datblygwr i ddarparu tŷ tri llawr ar y safle.
- 5.6 Mae gosodiad rhan o'r tŷ bwriedig y tu allan i ol-troed y tŷ presennol a'r ffin datblygu yn amharu ar linell adeiladu a phatrwm datblygu'r ardal benodol yma, ac yn golygu y byddai'r eiddo yn ymestyn allan yn fwy na'r eiddo union ddrws nesaf tua'r arfordir, ac felly yn cael effaith andwyol ar eu mwynerau. Byddai ymestyn y tŷ bwriedig allan heibio linell y ffin ddatblygu a'r llinell adeiladu hefyd yn golygu y byddai'r tŷ bwriedig yn llawer mwy gweladwy o gyfeiriad yr arfordir (yn benodol o lwybrau a'r rheilffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

dros y Cob ym Mhorthmadog). Ystyrir felly nad yw lleoliad na gosodiad y tŷ bwriedig yn lleihau ei effaith ar fwynderau lleol, yn benodol mwynderau presennol yr eiddo gerllaw. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 6 o'r polisi.

- 5.7 **Maen prawf rhif 7: Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol** - Mae'r tŷ presennol wedi ei leoli'n gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu pentref Borth y Gest. Mae'r tŷ bwriedig wedi ei leoli ar yr un ol troed a'r eiddo presennol, ond mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol yn fwy na'r un presennol sy'n golygu fod ei ol-troed yn ymestyn heibio'r ol troed presennol ym mhob cyfeiriad. Mae'r tŷ bwriedig yn ymestyn allan oddeutu 4m ymhellach na'r ffin ddatblygu i'r blaen, ac oddeutu 9m ymhellach na'r ffin ddatblygu i'r ochr.
- 5.8 Mae'r cynlluniau sydd wedi'u cyflwyno yn cadarnhau na fyddai'r tŷ bwriedig yn uwch na lefel crib y to presennol. Er hyn, mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy swmpus na'r tŷ presennol, a thra mae to crib yn cyrraedd ei uchder pennaf ar bwynt yn unig, byddai'r to sedum bwriedig sydd ar ffurf bwa yn cadw'r uchder mwy neu lai ar draws ol-troed y tŷ, sy'n golygu y byddai'n ymddangos yn llawer mwy a swmpus na'r eiddo presennol sydd gyda tho crib.
- 5.9 Mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol, ac mae ei ddyluniad bras, oeraidd tebyg i flychau di-nod trillawr o'r blaen yn ymestyn ymlaen o'r ffin ddatblygu a'r llinell adeiladu yn cael effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad traddodiadol presennol. Ni ystyrir fod y bwriad yn gweddu i'w safle gweledol, ac nid yw'r tŷ bwriedig wedi ei ddylunio mewn modd sy'n parchu ei gyffiniau. Mae'r to sedum wedi ei ddylunio fel ei fod yn crymu dros edrychiad cefn yr eiddo, ond yn ymddangos yn gwbl fflat o'r edrychiad trillawr blaen a fyddai'n sefyll allan ar yr arfordir.
- 5.10 Ystyrir y byddai tŷ sydd wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei ddylunio'n sensitif i barchu'r ardal o'i gwmpas yn dderbyniol; ond yn yr achos yma; ystyrir fod maint, swmp a gosodiad y tŷ bwriedig yn annerbyniol a golygai hyn fod y dyluniad yn creu strwythur sy'n anghydnaws a'r ochr llethr amlwg, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o'r polisi.
- 5.11 Mae polisi AMG2 o'r CDLl yn datgan wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd angen roi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig, a dylai'r cynnig rhoi sylw i'r 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol sy'n nodi y dylai gwaith cynllunio a chynigion rheoli yn Ardal Tirwedd Arbennig 02 Porthmadog a Bae Tremadog roi ystyriaeth i nodweddion arbennig sy'n cynnwys yr isod:
- Cymeriad gwledig a llonydd y dirwedd
 - Y golygfeydd maith ac ysgubol ar draws aber Afon Glaslyn, Traeth Bach, arfordir a mynyddoedd Eryri
 - Rôl bwysig y dirwedd fel gosodiad i Barc Cenedlaethol Eryri a chefnlen i dref hanesyddol Porthmadog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.12 Er bod y bwriad gerbron yn golygu dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ o'r newydd yn ei le, fel sydd wedi ei nodi uchod mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol, ac yn ymestyn allan ymlaen yn fwy na'r tŷ presennol. O ganlyniad, mae'r effaith weledol ar sail ei faint, dyluniad, ffurf a gosodiad yn sylweddol fwy na'r eiddo presennol. Ni ystyrir fod y bwriad wedi rhoi ystyriaeth lawn i raddfa a natur y datblygiad yn nhermau ei effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig, nac wedi rhoi ystyriaeth i nodweddion arbennig na chymeriad y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi AMG2 o'r CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed y bwriad, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad ar sail y datganiad dull adeiladu sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.14 Ystyrir y byddai'r bwriad yn gydnaws ac amcanion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol o ran mynediad a chyfleusterau parcio.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyffiniau pentref Borth y Gest, gyda rhan o'r safle tu mewn, a rhan ohono tu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r safle yn amlwg ar yr arfordir, ble mae rhes o dai wedi eu lleoli ar ochr y tir cyn iddo ddisgyn i'r môr. Mae'r ardal yn un preswyl, gyda nifer o dai o gwmpas, ac yn benodol tu ôl i'r safle yma. Mae un tŷ penodol wedi ei leoli union ddrws nesaf i'r safle (Sŵn y Môr) ac mae'r annedd yma wedi ei leoli oddeutu 4-5m i ffwrdd o'r ffin rhwng yr eiddo yma a safle'r cais.
- 5.16 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ o'r newydd yn ei le, yn ogystal â dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy o'r newydd. Ystyrir fod y modurdy bwriedig yn dderbyniol mewn egwyddor o ran lleoliad, dyluniad a deunyddiau.
- 5.17 Nodir fod polisïau'r CDLI yn annog dyluniadau gwahanol a modern; ond ystyrir fod y bwriad yn y ffurf y mae wedi ei gyflwyno yn annerbyniol ar sail ei effaith ar yr ardal. Nodir yr ymgeis sydd yma i godi adeilad modern ac arloesol, ond nad yw graddfa, ffurf na manylder y bwriad yma sydd yn swmpus ac heb ei dorri i fyny yn gwneud y gorau o nodweddion a ffurf y safle. Ystyrir fod potensial i ail-edrych ar hyn yn sgil y polisïau a nodir uchod o ran dymchwel ac ail-godi, ac isod o ran dyluniad, ac effaith ar yr ardal a mwynderau lleol.
- 5.18 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r tŷ newydd wedi ei leoli ar yr un ôl-troed a'r tŷ presennol, ond ei fod yn sylweddol yn fwy, ac felly yn ymestyn tu allan i'r ffin ddatblygu oddeutu 4m i'r blaen. Golygai hyn y byddai'r tŷ bwriedig wedi ei leoli ymhellach ymlaen na'r tŷ union ddrws nesaf, a'r tai eraill sy'n ffurfio rhes anffurfiol ond weddol gyffredin o safbwynt llinell adeiladu a nodweddion a chymeriad y plotiau (h.y tai wedi eu lleoli yn ôl o fewn eu plot gyda gerddi yn ymestyn allan ac i lawr i'r arfordir) o dai ar yr arfordir yn y lleoliad yma. Er bod y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno yn dangos na fyddai'r tŷ bwriedig yn uwch na chrib y to presennol, mae'r effaith o'i symud ymlaen a'r uchder yn y lleoliad yma (9m o'r llawr i'r to), yn golygu y byddai'n debygol iawn o gael effaith ormesol annerbyniol ar fwynderau'r eiddo drws nesaf yma.
- 5.19 'Roedd y bwriad yn wreiddiol yn golygu darparu balconïau sylweddol ar flaen y tŷ newydd. Mae lleoliad y tŷ newydd wedi ei dynnu yn ôl ychydig fel bod llai ohono

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

wedi ei leoli tu allan i'r ffin ddatblygu erbyn hyn, ac mae cyfanswm maint y tŷ bwriedig wedi ei leihau (er mae'r tŷ bwriedig yn parhau i fod yn sylweddol yn fwy na'r tŷ presennol); ond mae'r balconïau yn parhau i fodoli. Mae'r cynlluniau erbyn hyn yn dangos darparu wal 8m o uchel ar ochr y tŷ bwriedig i geisio osgoi'r effaith goredrych i mewn i ardd Sŵn y Môr. Gan y byddai lefel llawr safle'r cais yn sylweddol is o ganlyniad i'r datblygiad, byddai'r wal yma yn parhau i ymddangos ar uchder o 4m i Sŵn y Môr. Ystyrir fod hyn yn ategu at yr effaith gormesol ar yr eiddo yma, yn hytrach na lleddfu ei effaith. Er y byddai modd defnyddio rhannau o'r ardd bresennol ar gyfer eistedd allan ayyb, byddai graddfa hynny yn cael ei rwystro o ganlyniad i lefel y tir. Byddai darparu balconïau o'r maint ac ar yr uchder bwriedig yn ychwanegu at y defnydd yma ac yn debygol o achosi effaith andwyol ar yr eiddo drws nesaf ar sail effaith sŵn a natur ei ddefnydd.

- 5.20 Mae safle'r cais yn un amlwg wedi ei leoli ar yr arfordir ac yn weladwy o Borthmadog ac ardaloedd o Borth y Gest. Mae blaen yr eiddo yn cynnwys edrychiad tri llawr sydd wedi ei orchuddio a gwydr heb unrhyw fath o dirweddu na lleddfu ei edrychiad gyda gwahanol lefelau o doeau yn crymu, er enghraifft. Mae pryder y byddai'r bwriad gyda'r potensial i achosi llygredd golau sylweddol a fyddai'n amlwg ar draws y bae ac allan o gymeriad gyda gweddill yr ardal.
- 5.21 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf 7 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a 10 o bolisi PCYFF 3 ar sail effaith ar fwynderau trigolion yr ardal a chyfagos, gan gynnwys llygredd golau; maen prawf 13 o bolisi PS5, meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a 1, 2, 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 o ran maint, graddfa, safon dyluniad ac effaith ar y dirwedd oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch; a meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 o ran diffyg cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau cenedlaethol.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.22 Mae'r Uned Bioamrywiaeth, wedi asesu'r cais, ac wedi datgan fod arolwg ystlumod yn negyddol ac nad oes pryderon bioamrywiaeth na choed ar gyfer y bwriad yma. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 19 gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.23 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd nifer o sylwadau yn cefnogi ac yn gwrthwynebu'r cais.
- 5.24 Mae'r sylwadau sy'n cefnogi yn nodi y byddai'r datblygiad modern a newydd yn cynnig trefniant gwell na'r eiddo presennol, ac yn gwella'r ardal yn weledol; ac na fyddai'n cael effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn delio gyda'r agweddau yma o safbwynt polisi Cynllunio.
- 5.25 Mae'r sylwadau sy'n gwrthwynebu yn cyfeirio at leoliad yr annedd bwriedig o'i gymharu â'r eiddo presennol a'r ffin ddatblygu, maint y tŷ bwriedig, yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal. Ystyrir fod y materion yma wedi derbyn sylw llawn yn yr adroddiad uchod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.26 Derbyniwyd sylwadau hefyd yn ymwneud ac oriau gweithio ac effaith traffic adeiladu. Ystyrir petai'r datblygiad wedi bod yn dderbyniol, byddai modd amodi oriau gwaith, a datganiad dull adeiladu wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos sut byddai traffic gwaith yn cael ei reoli, ac mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda hynny.

6. Casgliadau:

- 6.1 I grynhoi felly, mae cyngor cyn cyflwyno cais a chyngor yn ystod y cais yma wedi ei gynnig sydd yn awgrymu y dylai lleoli'r ty bwriedig o fewn cyffiniau'r ffin ddatblygu, gan fod y ffin yma yn gweithredu fel llinell adeiladu yn y lleoliad yma, a byddai tynnu blaen y ty yn ol i'r llinell yma yn sicrhau fod gosodiad y ty bwriedig yn well yn gyddestun yr ardal, ac yn lleddfu'r rhan helaeth o bryderon yr eiddo cyfagos. Mae'r datblygiad fel y mae wedi ei gyflwyno yn achosi effaith weledol sylweddol yn fwy na'r ty presennol, ac yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos, ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i'r polisiau a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae cyfran o'r tŷ bwriedig i'w leoli tu allan i ol-troed y tŷ bwriedig a ffin ddatblygu'r pentref, ac o ganlyniad i faint a swmp y bwriad yn y lleoliad yna, ystyrir fod y bwriad yn groes i feini prawf 6 a 7 o bolisi TAI 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n sicrhau na ddylai cynigion i ddymchwel ac ail-godi tai sy'n ymestyn heibio ol-troed y tŷ presennol a'r ffin ddatblygu gael effaith gweledol sylweddol fwy na'r presennol.
2. Ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 13 o bolisi PS5 meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a 1, 2, 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 a pholisi AMG2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn o ran maint, graddfa, safon dyluniad ac effaith ar y dirwedd oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch nac yn ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.
3. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PS5, maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 ac maen prawf rhif 10 o bolisi PCYFF 3 oherwydd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol a'r ardal gyfagos, gan gynnwys llygredd golau, ac oherwydd na fydd yn helpu creu amgylchedd iach a bywiog ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.



Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PLEASE NOTE

Due to the age, materials, construction & layout of existing buildings dimensions and levels may vary according to location.

While best efforts are made, wall thicknesses sometimes differ according to height & walls which are not straight & may "bend" mid-run. Also due to slightly sloping ceilings/floors, clear heights may differ dependant on where existing measurements are taken.

This drawing and the works depicted are the copyright of Design and Planning Associates Ltd (DPA) and may only be reproduced with written permission. No alteration to the design or specification in part or whole is to be made without the written approval of DPA.

All dimensions and levels depicted are subject to checking and verified on site prior to construction. Any discrepancies are to be immediately notified to DPA. Figured dimensions to be used only.

The information contained in this drawing must only be used at the named location. The location of any services indicated on this drawing are approximate only and must be checked on site by the main contractor before commencing work.

CleanContractor is to be responsible for locating any underground services.

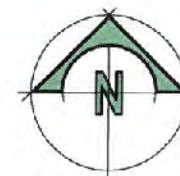
CDM Regulations - Where applicable the Designers hazard identification sheets to be read in conjunction with all consultants drawings, applications and existing record drawings. It is considered that a competent contractor will be able to identify hazards associated with the project from the information above, and take the necessary precautions to deal with any risks to health and safety.

CDM - for the avoidance of doubt the Principal Contractor is reminded that he is fully and solely responsible for the day-to-day management of site safety.

Compliance with the construction design and management regulations (CDM) is the sole responsibility of the client unless we are otherwise instructed in writing.

CONSTRUCTION NOTES GENERALLY

CONSTRUCTION NOTICES GENERALLY:
Notwithstanding anything contained in this document or any other document forming part of the basis of the works every aspect of the work shall be in compliance with all requirements and all recommendations of all relevant Associations, Manufacturers, BRE Digests, British Standards, Codes of Practice, Building Regulations, By-Laws, Acts, Regulations, Planning Authority, Environmental Health Department, Fire Authorities, Water Authorities, Gas Authority, Electricity Authority, Institute of Heating and Ventilation Engineers and IEE Regulations.



NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

A	Planning Application	02/0018	GE	GE
rev	description	date	author	checked

PLANNING

client
MRS H JONES

PROJECT
TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTHMADOG

drawing

LOCATION PLAN

project no.
17045

date	scale
01/18	1/1250 @ A3
drawn	
CS	

dpa

Design and Planning Associates Inc.
Salem House
13 Salsop Road
Oswestry,
Shropshire
SY11 9AL
Tel: 01477 658 595
E: info@dpainc.co.uk
www.dpainc.co.uk

drawing no.
P-01

BR-020101/EA/SOL/IT
PAPA/AN/MS
INT/MSR
BR-BUILDING REGULATION
April 2017

ANNOUNCE
A

Tud. 69

BLOCK PLAN
1:2000

BLOCK PLAN AS EXISTING

DO NOT SCALE THIS DRAWING

IMPORTANT
DRAWING TO BE READ IN
CONJUNCTION WITH STRUCTURAL
ENGINEER'S DRAWINGS &
INFORMATION

GENERAL NOTES

Dimensions, materials, construction & the use of existing buildings, structures and roads shown, according to best practice, shall be used, and the dimensions shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

All dimensions and levels shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

The information contained in this drawing shall only be used for the purposes of the drawings, and not for any other purpose. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

Client/Contractor shall be responsible for ensuring any under ground services. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

CDM Regulations - If the drawings are to be used for the purposes of the drawings, the drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

Consent to use - If the drawings are to be used for the purposes of the drawings, the drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

Consent to use - If the drawings are to be used for the purposes of the drawings, the drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

Consent to use - If the drawings are to be used for the purposes of the drawings, the drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings. The drawings shall be taken from the original drawings, and not from the drawings of the drawings.

1:200 Scale for information only and not for construction

NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

Planning Application	02/18	03	04
100	100	100	100
PLANNING			

of
MRS H JONES
of
TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTHMADOG

Drawing
BLOCK PLAN AS EXISTING

Project no
17045

dpa	P-05	A
17045	02/18	03
17045	02/18	03

PLEASE NOTE

Due to the age, materials, construction and the fact of industrial development, some steel tanks may have some structural problems:

- The steel structure may have some corrosion, which may lead to some leakage of water which may not be detected at any time.
- The steel structure may have some structural problems, which may lead to some leakage of water.
- The steel structure may have some structural problems, which may lead to some leakage of water.

This drawing and the written description are the copyright of Design and Marketing Associates Ltd (DMA) and may only be reproduced with written permission. No alteration to the design or specification in part is allowed without the written approval of DMA.

All dimensions and levels separate are subject to checking and checked on site prior to construction. Any dimensions and levels immediately notified to DPA. Fixed dimensions to be ascertained.

The information contained in this drawing is not to be used at the named location. The location of any services indicated on this drawing are approximate only and must be checked on site by the main contractor before commencing works.

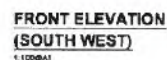
Clare Connors is a freelance journalist who writes about food and culture.

Call Singapore: www.springs.com the design is licensed and is made to be read in conjunction with the necessary drawings, specifications and a full range of drawings. It is intended that subsequent information will be able to clearly identify and assist with the design from the information shown, and into the necessary construction with any other drawings and details.

GGH - for the assurance it must as principal Contractor is reminded it is fully and solely responsible for the day-to-day management of site safety.

Comments should state the contribution (design and management implications) [26] to the
area (significance) of the other articles and are otherwise constructed as writing

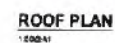
CONTRIBUTOR INFORMATION: The author is a member of the American Society of Human Resources Management, a professional organization in the field of human resources management. The author is also a member of the American Society of Human Resources Management, a professional organization in the field of human resources management.



**SIDE ELEVATION
(SOUTH EAST)**

**SIDE ELEVATION
(NORTH EAST)**

**SIDE ELEVATION
(NORTH WEST)**
1:100@A1



Scale bars: bar information only used for representation

NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

A.	Planning Application	SECTION 1	CL	OR
101	101-101-101	CL 1	101-101	101-101
PLANNING				

MRS H JONES
TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTHMADOG

drawing
GROUND FLOOR PLAN AS PROPOSED

project no 17045	date 01/18 drawn GE	title 17028.1 CD (BA) 171006.200 (BA)
----------------------------	------------------------------	---

[illegible]

Tud. 70

GARAGE PLANS AS PROPOSED

DO NOT SCALE THIS DRAWING

IMPORTANT
DRAWING TO BE READ IN
CONJUNCTION WITH STRUCTURAL
ENGINEER'S DRAWINGS &
INFORMATION

PLEASE NOTE

Due to the age, materials, and condition of existing buildings, dimensions and levels may vary slightly from those shown on this drawing. It is the responsibility of the client to verify the accuracy of the information provided on this drawing. The client is advised to consult the original plans and specifications for the building and to verify the accuracy of the information provided on this drawing.

The drawings have been prepared in the interests of the client and are intended to provide a general indication of the proposed work. They are not to be used as a basis for construction or for any other purpose without the written consent of the architect.

All dimensions and levels shown are approximate and are subject to change. The client is advised to consult the original plans and specifications for the building and to verify the accuracy of the information provided on this drawing.

The information contained in this drawing is for the client's use only and is not to be used for any other purpose without the written consent of the architect.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

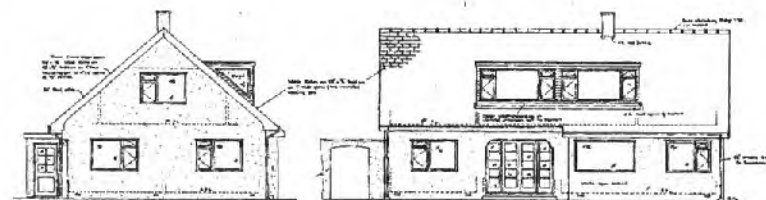
Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

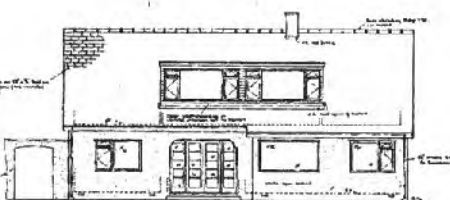
Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.

Client/Contractor is to be responsible for ensuring any underground services.



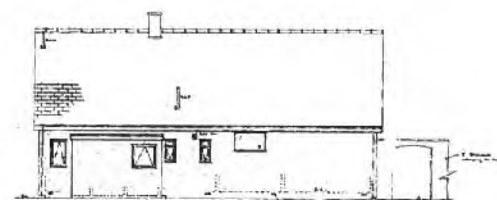
SIDE ELEVATION (SOUTH WEST)
1:100@A1



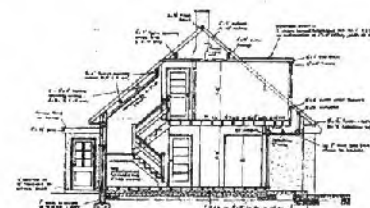
FRONT ELEVATION (NORTH WEST)
1:100@A1



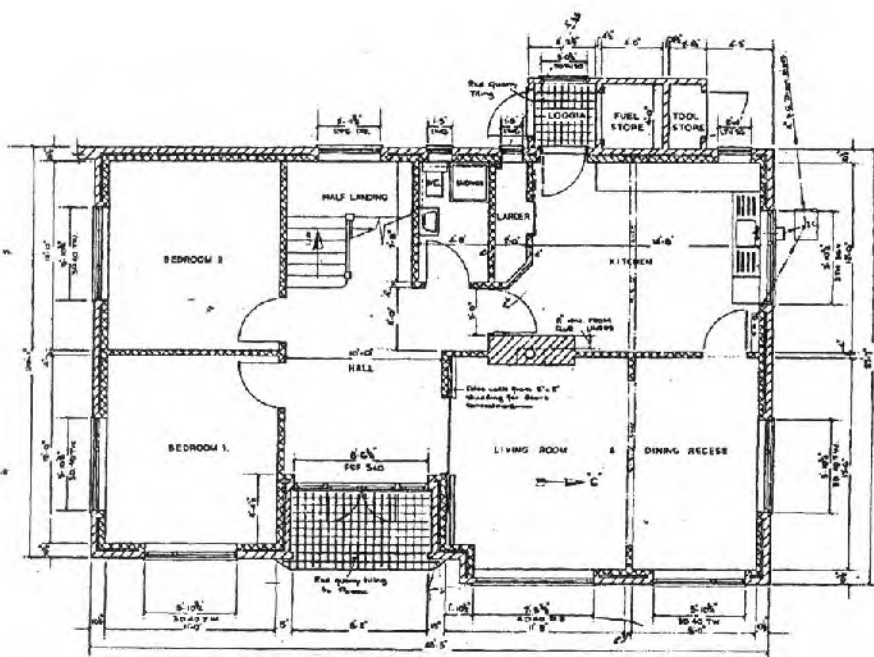
SIDE ELEVATION (NORTH EAST)
1:100@A1



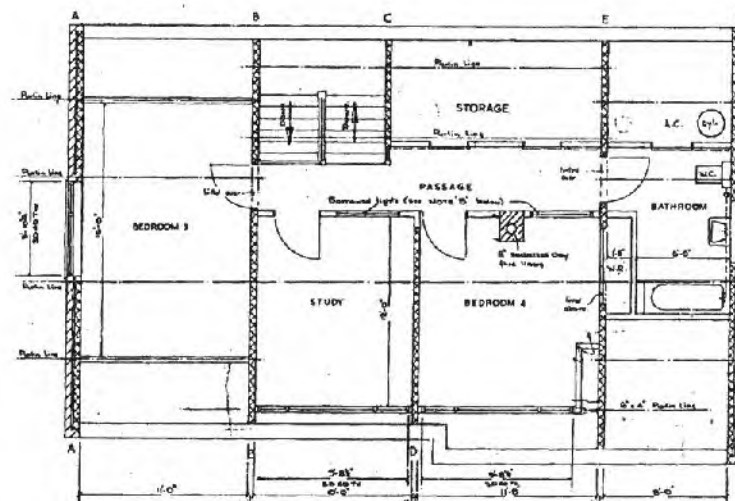
REAR ELEVATION (SOUTH EAST)
1:100@A1



TYPICAL SECTION
1:100@A1



GROUND FLOOR PLAN
1:50@A1



FIRST FLOOR PLAN
1:50@A1

GROSS INTERNAL FLOOR AREA (REDUCED)

Ground Floor	244sqm
First Floor	97sqm
Lower Ground Floor	138sqm
TOTAL	479sqm

NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

A	Planning Application	17045	17045	17045
W	Description	17045	17045	17045
PLANNING				

Client
MRS H JONES
Project
**TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTHMADOG**

Working
PLANS AS EXISTING

Project No
17045

Scale
1:100@A1

Drawn
1:100@A1

Check
1:100@A1

Issue
1:100@A1

dpa **P-13** **A**

Tud. 71

PLANS AS EXISTING

Ground Floor	244sqm
First Floor	97sqm
Lower Ground Floor	124sqm
TOTAL	465sqm

IMPORTANT
DRAWING TO BE READ IN
CONJUNCTION WITH STRUCTURAL
ENGINEER'S DRAWINGS &
INFORMATION

PLEASE NOTE

[illegible]

All members and even regular contributors is checking and verified as to their membership. Any discrepancies are to be immediately notified to DPA. Please direct all correspondence to the address below.

The information presented in this drawing is intended to be used as the general location of one possible installation. It is advisory and approval of the plan and must be obtained on a case by case basis from the local jurisdiction before construction begins.

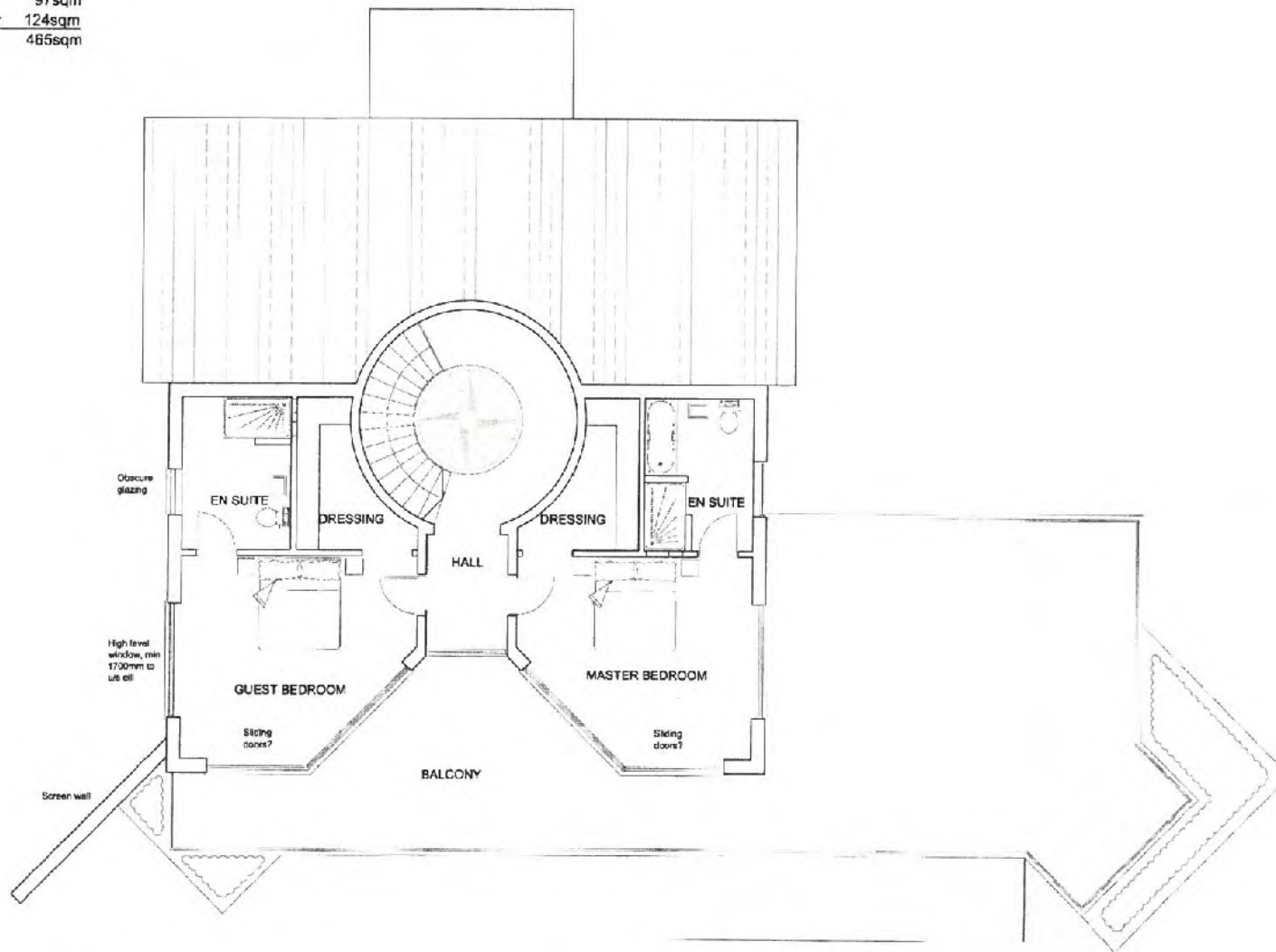
CloudCloud.com is not responsible for handling any outgoing or incoming calls.

COMBIGHT Inc. Where applicable the design board should indicate areas to be installed in accordance with a current local building specification and code as well as current standards. It is recommended that a completed application be able to identify items to be installed with the job set from the information above and take the necessary precautions to deal with any risks to health and safety.

NOTE: The information is provided for the use of the Contractor is responsible for its safety and health responsibilities for the day-to-day operation and management of a facility.

Control areas with the lowest urban density and a long-term population decline (7.7%) is the least resource-rich of the eight areas (all six alternative scenarios) in terms of

CLIMATE CHANGE: CONCEPTS AND RESEARCH
This interdisciplinary work is designed to be a textbook or any other reference work on the topic of climate change. It covers the physical science of climate change, the social science of climate change, and the policy of climate change. The book is written for students and professionals alike. It is written in a clear and concise style, and it is easy to read. The book is written by a team of experts in the field, and it is a valuable resource for anyone interested in climate change.



FIRST FLOOR PLAN

NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

E	Following the delivery of the following report of the Commission to the Council	13/03/18	DE	DE
C	Following the delivery of the following report of the Commission to the Council	13/03/18	DE	DE
A	Following the delivery of the following report of the Commission to the Council	13/03/18	DE	DE
B	Following the delivery of the following report of the Commission to the Council	13/03/18	DE	DE
Other	Following the delivery of the following report of the Commission to the Council	13/03/18	DE	DE

PLANNING

client
MRS H JONES

project
TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTHMADOG

FIRST FLOOR PLAN AS PROPOSED

project no.
17045

 English: 01876 545454 24h helpline: 01876 545454 Fax: 01876 545454 Email: info@dpa.com	Publishing to: P-11 01876 545454 Fax: 01876 545454 Email: info@dpa.com	Publishing to: P-11 01876 545454 Fax: 01876 545454 Email: info@dpa.com
--	--	--

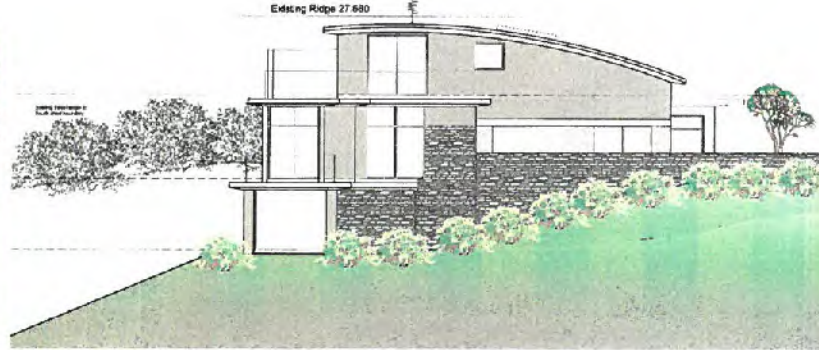
Tud. 72

FIRST FLOOR PLAN AS PROPOSED

CYNNUN DDIWYDDIG
RECEIVED
Brynau
Llofnod 42
12/14/18
CMA



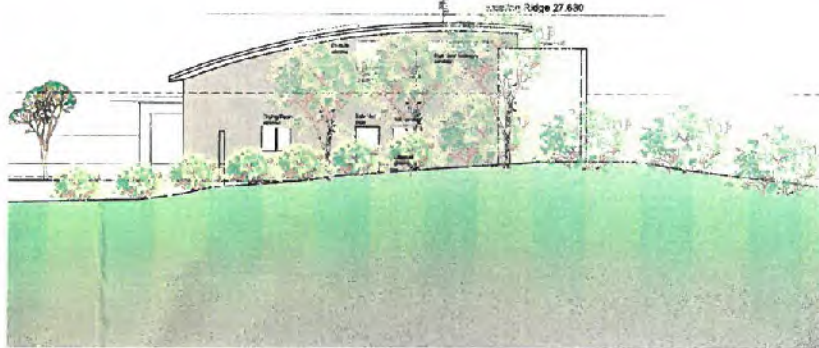
FRONT ELEVATION (NORTH WEST)
1:1000A1



SIDE ELEVATION (NORTH EAST)
1:1000A1



REAR ELEVATION (SOUTH EAST)
1:1000A1



SIDE ELEVATION (SOUTH WEST)
1:1000A1

DO NOT SCALE THIS DRAWING

IMPORTANT
DRAWING TO BE READ IN
CONJUNCTION WITH STRUCTURAL
ENGINEER'S DRAWINGS &
INFORMATION

NOTICE:

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

This drawing is not intended to be used as a basis for construction or for any other purpose. It is intended to be used as a guide only. The contractor is responsible for the construction of the building. The architect is not responsible for the construction of the building.

KEY TO EXTERNAL MATERIALS

- Steel
- Brickwork
- White
- Traditional Stone
- Through coloured render
- Brick Paving
- Roofing Tiles
- PPG aluminium
- PPG aluminium
- PPG aluminium

12/11/18
NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

PLANNING			
C	1:1000A1	1:1000A1	1:1000A1
D	1:1000A1	1:1000A1	1:1000A1
E	1:1000A1	1:1000A1	1:1000A1
F	1:1000A1	1:1000A1	1:1000A1
G	1:1000A1	1:1000A1	1:1000A1

PLANNING
MRS H JONES
TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTH-MADOG

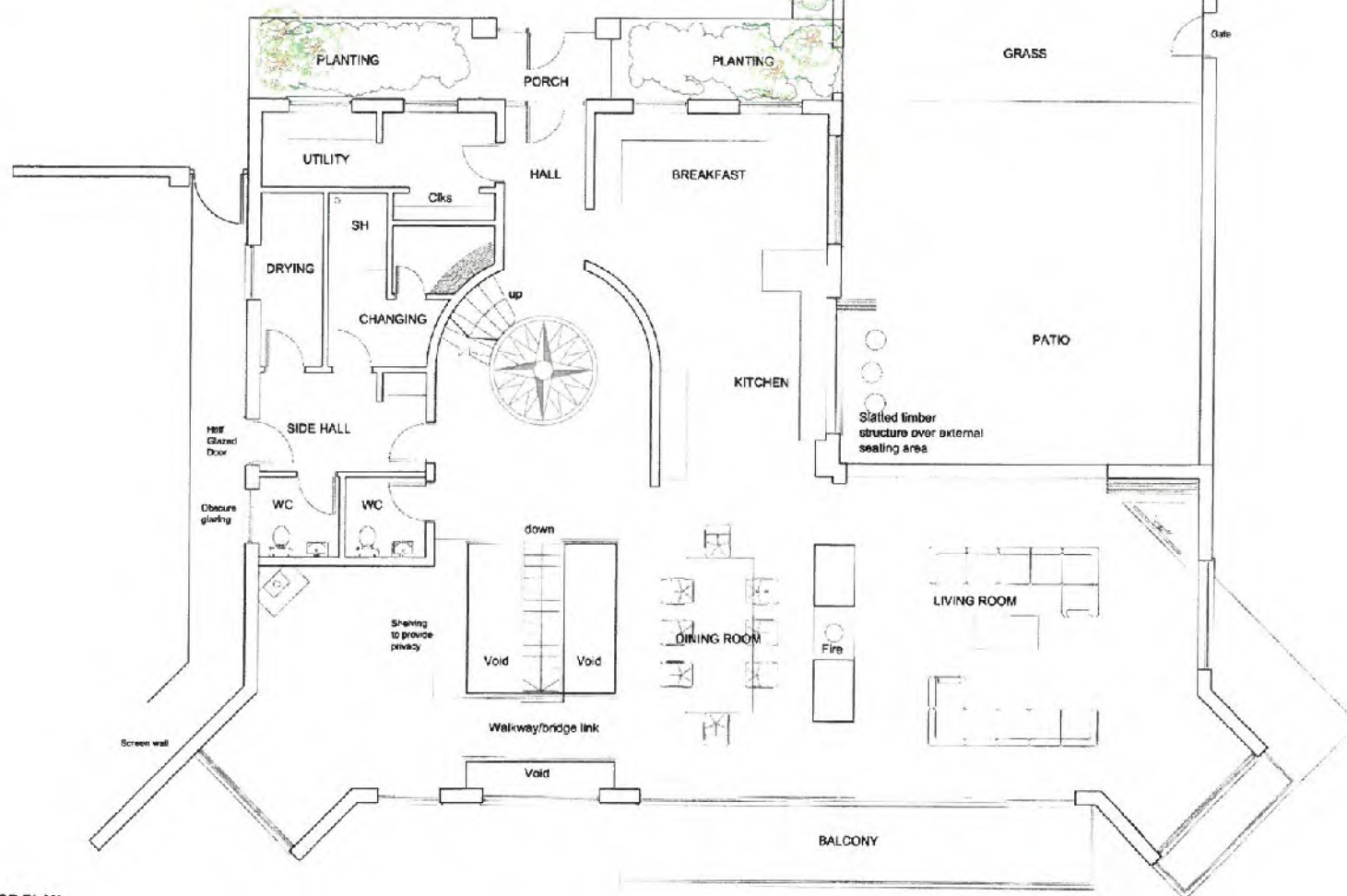
PLANNING
MRS H JONES
TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTH-MADOG

12/11/18
12/11/18

ELEVATIONS AS PROPOSED

Tue. 75

Ground Floor	244sqm
First Floor	97sqm
Lower Ground Floor	124sqm
TOTAL	465sqm



GROUND FLOOR PLAN

GROUND FLOOR PLAN AS PROPOSED

IMPORTANT
DRAWING TO BE READ IN
CONJUNCTION WITH STRUCTURAL
ENGINEER'S DRAWINGS &
INFORMATION

PLEASE NOTE

Due to the age, materials, construction & layout of existing buildings different construction methods may very well be required to be used as:

- Work at height and/or work inside, with the necessary approval from the relevant authority to help to ensure safety and risk management is properly addressed. Risk due to slippery surfaces, obstructions, poor lighting may also be described in other existing measures.

This study is up and the results depicted in the cover story of Chang's article are by no means new. In 1994, and many years before, I had already found out the various parameters that affect the reaction between the two species in pure or mixed cultures. I had written a review paper on ZPA.

The information contained in this survey was only intended for internal use. The number of new vaccine orders and the information associated with them and associated with them is not to be disclosed to the public.

228483 *Designing a User Interface: The Designers View of User Interface Design in Relation to Computer-Aided Design Tools*. In: *Proceedings of the Conference on Designing User Interfaces*, Edited by J. Whiteside. Cambridge, Massachusetts, 1991. pp.105-114, 10 refs.

CDC—for its assistance in building the PR intervention strategy. It provided that he is fully responsible for the implementation and management of all work.

EXEMPT BY INVITED GENERALLY.
Notwithstanding anything contained herein, no date more or any other document having to
one of the issues of the said is hereby granted of the media/ the letter is to be kept without
the same shall be deemed to be a document of the said/ the letter is to be kept without

Other regional business associations, such as the Mid-Atlantic Regional Franchise Association, are also planning meetings. The event will be held in the Washington, D.C., area, and will focus on the franchise industry's role in the region's economic development.

800-875-8282

NOT APPROVED FOR CONSTRUCTION

Year	Country	Population (millions)	Urban population (millions)	Urban population (% of total)
1980	China	950	150	16
1985	China	1050	180	17
1990	China	1150	210	18
1995	China	1250	240	19
2000	China	1350	270	20
2005	China	1450	300	21
2010	China	1550	330	21
2015	China	1650	360	22
2020	China	1750	390	22

PLANNING

MRS H JONES

TRWYN-CAE-IAGO, BORTH Y
GEST, PORTHMADOG

GROUND FLOOR PLAN AS PROPOSED

17045

dpa

modeling no.
P-10

D

[illegible]

Eitem 5.5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0132/23/LL

Dyddiad 23/02/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

**Bwriad: Codi 9 ty deulawr (gan gynnwys ty fforddiadwy),
mynedfa newydd, llecynau parcio a throi**

**Lleoliad: Tir yn Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug,
Caernarfon LL55 4JA**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU
CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER
DARPARU TY FFORDDIADWY AC I AMODAU
PERTHNASOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 9 tŷ deulawr i gynnwys un tŷ fforddiadwy (llain rhif 1A) ac 8 tŷ marchnad agored ynghyd â chreu mynediad newydd, ffordd stad, rhodfeydd a seilwaith cysylltiedig. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-
 - Codi 4 ty par deulawr 3-llofft a chodi un tŷ ar wahân deulawr 3-llofft ar ffurf cilgant.
 - Darparu mynedfeydd/rhodfeydd ar gyfer parcio ar wahân i'r tai oddi ar ffordd y stad.
 - Cynllun plannu coed ynghyd a chodi ffens 1.8m o uchder yn amgáu rhai o'r gerddi o fewn y safle.
 - Seilwaith gan gynnwys gosod siambr rheoli llifiant dwr tanddaearol.
- 1.2 Bydd y 9 tŷ yn ddeulawr o ran uchder ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau yn rhannol o ro chwipio, rhannol o fyrddau llorweddol a rhannol o waith bric glan. Bydd yr agoriadau o wneuthuriad UPV-c gwyn ac mae'r cymysgedd o ddeunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith yn nalgylch safle'r cais.
- 1.3 Bydd y tai yn darparu lolfa, ystafell gawod, cegin/ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 3 llofft ar y llawr cyntaf ynghyd ac ystafell ymolchi. Bydd y tŷ ar wahân yn cynnwys modurdy yn ychwanegol i'r cyfleusterau uchod. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei leoli ar lecyn o dir agored yng nghanol y pentref gydag anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin gan gynnwys y feddygfa leol i'r gogledd a'r ysgol gynradd i'r de'r ochr arall i'r ffordd sirol. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Llanrug fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Bydd y safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis) sy'n cynnwys culfan bws gerllaw.
- 1.4 Er nad oes angen statudol ar gyfer Datganiad Dylunio a Mynediad mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r fath wybodaeth fel rhan o'r cais cyfredol hwn.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C12/0891/23/LL - adeiladu 10 tŷ, cylchfan, ffordd newydd a gwaith adeiledd wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2012.

3.2 Cais rhif C08A/0109/23/LL - adeiladu ffordd gysylltiol rhwng Ffordd yr Orsaf a’r A.4086 wedi ei dynnu’n ôl yn Nhachwedd, 2012.

3.3 Yn ychwanegol i’r ceisiadau uchod cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y17/000258. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y polisiau cynllunio lleol perthnasol ynghyd a’r angen i ystyried materion yn ymwneud â:-

- Egwyddor - egwyddor yn dderbyniol ar sail dwysedd a bod angen ystyried cynnwys tŷ fforddiadwy o fewn unrhyw gynllun preswyl ar y safle arbennig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Cynllun safle – angen gwneud gwelliannau i'r cynllun ar sail llecynnau parcio, dyluniad ffordd y stad ynghyd a gosodiad y tai.
- Capasiti'r ysgol gynradd – angen edrych ar gapasiti'r ysgol gynradd o ran niferoedd plant a all ddeillio o'r fath ddatblygiad ac os fydd angen cyfraniad addysgol ar gyfer y bwriad hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

- Byddai creu cylchfan yn arafu traffig o flaen yr ysgol ac, felly, angen ei gynnwys fel rhan o'r cais.
- Pe byddai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu ni fyddai'n bosib lleddfu'r sefyllfa traffig ar y sgwâr sydd ar hyn o bryd yn eithriadol o beryglus.
- Trefniadau parcio yn annerbyniol.
- Nid oes llwybr troed o'r datblygiad i Ffordd yr Orsaf.
- Byddai caniatáu'r cais yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd gyferbyn a'r ysgol gynradd.
- Dim son am dai fforddiadwy yn y cynllun.
- Dim son am dai ar gyfer preswylwyr gydag anawsterau anabledd yn y cynllun.
- Dim angen am y datblygiad gyda digon o dai fel hyn eisoes ar werth yn y pentref.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dwr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Adran Draenio Tir: Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan y canlynol:

- Mynedfa newydd i'r safle o Ffordd Llanberis yn beryglus ar sail diogelwch disgyblion Ysgol Gynradd Llanrug gan ei fod wedi ei leoli gyferbyn a man parcio bysiau ysgol. Dylai unrhyw fynedfa newydd i'r safle fod o Ffordd yr Orsaf.
- Roedd y cais blaenorol yn cynnwys ffordd cysylltu gyda darpariaeth parcio ar gyfer 8 car i ddefnydd yr ysgol.
- Trafnidiaeth drom bresennol yn cael ei gynyddu pe caniateir y cais hwn ar ran o'r ffordd sirol sydd y tu allan i'r ysgol.
- Byddai'n fuddiol cael llwybr troed drwy'r safle ar gyfer plant yn teithio yn ddiogel i'r ysgol.
- Byddai'n fuddiol cael maes parcio ar gyfer yr ysgol yn unol a'r cais blaenorol.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod mae'r ymgeisydd yn datgan:-

- Mae'r cynllun llecynnau parcio wedi ei ddiwygio i gydymffurfio a gofynion yr Uned Drafnidiaeth.
- Nid oes bwriad i ddarparu llwybr troed sy'n cysylltu Ffordd Llanberis gyda Ffordd yr Orsaf gan fod llwybr troed yn bodoli eisoes nepell o safle'r cais rhwng y ddwy ffordd sy'n mynd trwy stad Nant Y Glyn. Mae'r llwybr yma wedi ei oleuo ac yn cynnwys llwybr troed ar ddwy ochr i'r ffordd ac eisoes yn cael ei ddefnyddio gan rieni fel llwybr i'r ysgol gynradd.
- Byddai creu llwybr troed ar hyd ffin orllewinol y safle yn creu problemau anghymdeithasol ar draul mwynderau preswyl trigolion cyfagos.
- Nid yw'n statudol ofynnol ar sail diogelwch ffyrdd i gael naill a'i llwybr troed na chylchfan fel rhan o'r datblygiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI 2, TAI8 a TAI15 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug yn ogystal â'i fod wedi ei ddynodi'n bwrpasol ar gyfer datblygiad tai (cyfeirnod T44 o fewn y CDLL). Mae Polisi TAI2 yn datgan bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ddynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Dywed Polisi TAI15 bydd y Cynghorau yn sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai sydd hefyd yn cael ei ategu gan Bolisi TAI8. Mae Polisi TAI15 yn nodi fod disgwyl i oleiaf 10% o'r unedau sy'n destun y cais hwn fod yn rhai fforddiadwy ac o safbwynt y bwriad hwn byddai'r gofyniad tai fforddiadwy yn 0.9 uned (gan mai dim ond 9 uned a fwriedir ei godi yma) sydd yn disgyn o dan 1 uned gyfan. Mae Polisi TAI15 yn datgan pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned, yna, bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad cyfredol hwn yn darparu un uned fforddiadwy allan o'r cyfanswm o 9 tŷ.

- 5.2 Gan ystyried yr asesiad hwn ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt isod credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle ar lecyn o dir agored oddi fewn i ardal adeiledig yng nghanol y pentref. Mae'r safle yn wastad ei natur ac yn weledol iawn o'r ffordd sirol dosbarth I cyfagos (Ffordd Llanberis) ond yn rhannol guddiedig o Ffordd yr Orsaf. Mae'r tai wedi eu cynllunio ble mae'r 4 tŷ par a'r tŷ ar wahan wedi eu gosod ar ffurf cilgant gyda ffordd y stad wedi ei ddylunio fel bod rhodfeydd i bob tŷ yn deillio o'r ffordd ei hun. Mae gosodiad y tai o fewn y safle yn golygu bydd rhan go sylweddol y safle yn ardal amwynder/gwyrdd a chan ystyried ffurf, maint, dwysedd, edrychiad a dyluniad y tai arfaethedig ni chredir bydd y bwriad yn creu datblygiad estron na gormesol a fyddai'n cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan anheddau preswyl i gyfeiriad y gogledd, gorllewin ac i'r dwyrain gyda gerddi cefn yr anheddau hyn yn cefnu a'r safle. Mae ffin y safle gydag eiddo cyfagos yn cynnwys wal garreg 1.2m o uchder, wal fric 0.3m o uchder, cloddiau/gwytos, ffens cadw da byw 1.1m o uchder ynghyd â ffens bren 1.4m a 1.8m o uchder sydd ynddynt eu hunain yn gymorth i gadw preifatrwydd deiliaid yr anheddau hyn. Bydd y bwriad yn golygu codi ffensys pren 1.8m ble mae gwagleoedd ar hyn o bryd rhwng y safle a chefnau'r anheddau cyfagos. Yn ychwanegol i hyn, mae gosodiad y tai o fewn y safle (ar sail y pellter sydd rhwng cefnau'r tai arfaethedig a chefnau'r anheddau cyfagos ynghyd â gosodiad y ffenestri ar edrychiadau allanol y tai arfaethedig) yn lleihau unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn a rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng yr anheddau eu hunain. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan ddeiliaid cyfagos yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol i'r bwriad. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos ynghyd ac ymestyn y llwybr troed presennol i mewn i'r safle ei hun. Diwygiwyd dyluniad a chynllun ffordd y stad ynghyd â'r llecynnau parcio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Drafnidiaeth. Mae lleoli mynediad newydd ar y rhan yma o'r briffordd hefyd yn dderbyniol ar sail gofynion diogelwch ffyrdd ar sail gwelededd a'r niferoedd o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu. Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

trydydd partion wedi argymhell dylai'r bwriad cyfredol hwn gynnwys cylchfan, llwybr/ffordd cyswllt a llecynnau parcio fel yn y cais blaenorol.

- 5.6 Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod yr elfennau hyn o'r cais blaenorol wedi eu cynnwys o fewn y cais ei hun ar ddymuniad yr ymgeisydd bryd hynny (Esgobaeth Bangor) ac nad oeddynt yn angenrheidiol nac yn statudol ofynnol er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd nac er mwyn gwneud y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion cynllunio. Fe amlygwyd hyn yn yr adroddiad Pwyllgor bryd hynny. Mae'n bosib byddai creu llwybr/ffordd cysylltu ar hyd ffin orllewinol y safle yn denu ymddygiad anghymdeithasol ac mae'r pryder hwn eisoes wedi ei leisio gan drigolion lleol mewn ymateb i'r ceisiadau blaenorol (gweler isod). Noder fod yr ymgeisydd ar y cais yma wedi datgan nad oes bwriad i ddarparu llwybr troed sy'n cysylltu Ffordd Llanberis gyda Ffordd yr Orsaf gan fod llwybr troed yn bodoli eisoes nepell o safle'r cais rhwng y ddwy ffordd sy'n mynd trwy stad Nant y Glyn. Mae'r llwybr yma wedi ei oleuo ac yn cynnwys llwybr troed ar ddwy ochr i'r ffordd ac eisoes yn cael ei ddefnyddio gan rieni fel llwybr i'r ysgol gynradd. Yn ogystal, byddai creu llwybr troed ar hyd ffin orllewinol y safle yn creu problemau anghymdeithasol ar draul mwynderau preswyl trigolion cyfagos. Mae hefyd wedi cadarnhau nad yw'n statudol ofynnol ar sail diogelwch ffyrdd i gael naill a'i llwybr troed na chylchfan fel rhan o'r datblygiad hwn. Nid oes gan swyddogion unrhyw sail cynllunio i wrthddweud yr hyn mae'r asiant wedi ei nodi ac ystyrir fod yr hyn syd yn ran o'r bwriad yn dderbyniol ac nad oes unrhyw sail i orfodi'r datblygwr gynnig unrhyw welliannau pellach. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.7 Mae safle'r cais yn un o laswelltir wedi ei wella ac, felly, o werth bioamrywiaeth isel. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r datblygiad hwn ac, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod caniatwyd cais yn Rhagfyr, 2012 ar gyfer datblygiad o 10 ty gan gynnwys ffordd gyswllt a chylchfan ar y ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis). Fodd bynnag, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan drigolion lleol yn datgan eu pryder i'r cais parthed cynnydd mewn ymddygiad anghymdeithasol, creu aflonyddwch sŵn sylweddol i drigolion lleol, byddai creu ffordd/llwybr cyswllt drwy'r safle ddim yn ddatrasiad i broblemau Sgwâr Llanrug, tanseilio diogelwch plant a'u rhieni, byddai creu cyffordd newydd ar Ffordd yr Orsaf yn creu problemau parcio. Rhaid hefyd pwysleisio ystyriwyd cylchfan yn du hwnt i'r hyn oedd yn angenrheidiol ar gyfer sicrhau diogelwch defnyddwyr y ffyrdd gan ystyried mai datblygiad ar gyfer 10 tŷ yn unig oedd testun y cais cynllunio. Nid oedd y gylchfan nac unrhyw ffordd gyswllt yn angenrheidiol i ganiatáu'r fath gais ond fe gynhwysid yr elfennau hyn i mewn fel rhan o'r cais gan yr ymgeisydd (Esgobaeth Bangor). Nid yw safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi newid wrth ystyried y cais diweddaraf hwn h.y. nid yw'n angenrheidiol nac yn statudol ofynnol i ddarparu ffordd/llwybr cyswllt rhwng Ffordd Llanberis a Ffordd yr Orsaf na llecynnau parcio er mwyn galluogi'r dyblygiad yma o 9 tŷ fynd yn ei flaen.

Materion addysgol

- 5.9 Y polisi perthnasol o fewn y cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai'r polisi caniateir cynigion dim ond pan fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gofnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Yn yr achos hwn, mae Data Lleoliad Ysgolion Cynradd Gwynedd yn cadarnhau bod digon o gapasiti dros ben o fewn Ysgol Gynradd Llanrug i allu ymdopi gyda'r niferoedd o blant a all ddeillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn ni fydd angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd. Credir i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion cymunedol ac ieithyddol

- 5.10 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd â chynnwys CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Mae'r polisi hwn ynghyd â'r CCA yn cynorthwyo gydag asesu pryd fydd angen cyflwyno asesiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda chais cynllunio ac mae'r asesiad hwn wedi ei selio ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud a thystiolaeth o angen a galw am dai. Yn yr achos arbennig yma, mae ffigyrau tai ar gyfer Llanrug rhwng 2011 a 2016 yn dangos bod 22 o dai wedi cael eu hadeiladu gyda 10 ty o fewn y banc tir sy'n gwneud cyfanswm o 32 o dai. Disgwylir i 61 o dai cael eu hadeiladu yn Llanrug o fewn cyfnod y Cynllun (2011-2026) ac o ganlyniad i hyn, mae'r 9 ty sy'n destun y cais hwn yn parhau i fod o dan y trothwy o 61 ty ac, felly, ni fydd angen cyflwyno'r fath ddatganiad yn yr achos hwn.

Materion cytundeb 106

- 5.11 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys un ty fforddiadwy 3-llofft ar lain rhif 1A o fewn safle'r cais yn unol â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL. Er mwyn sicrhau bydd y ty yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio.

6. Casgliadau:

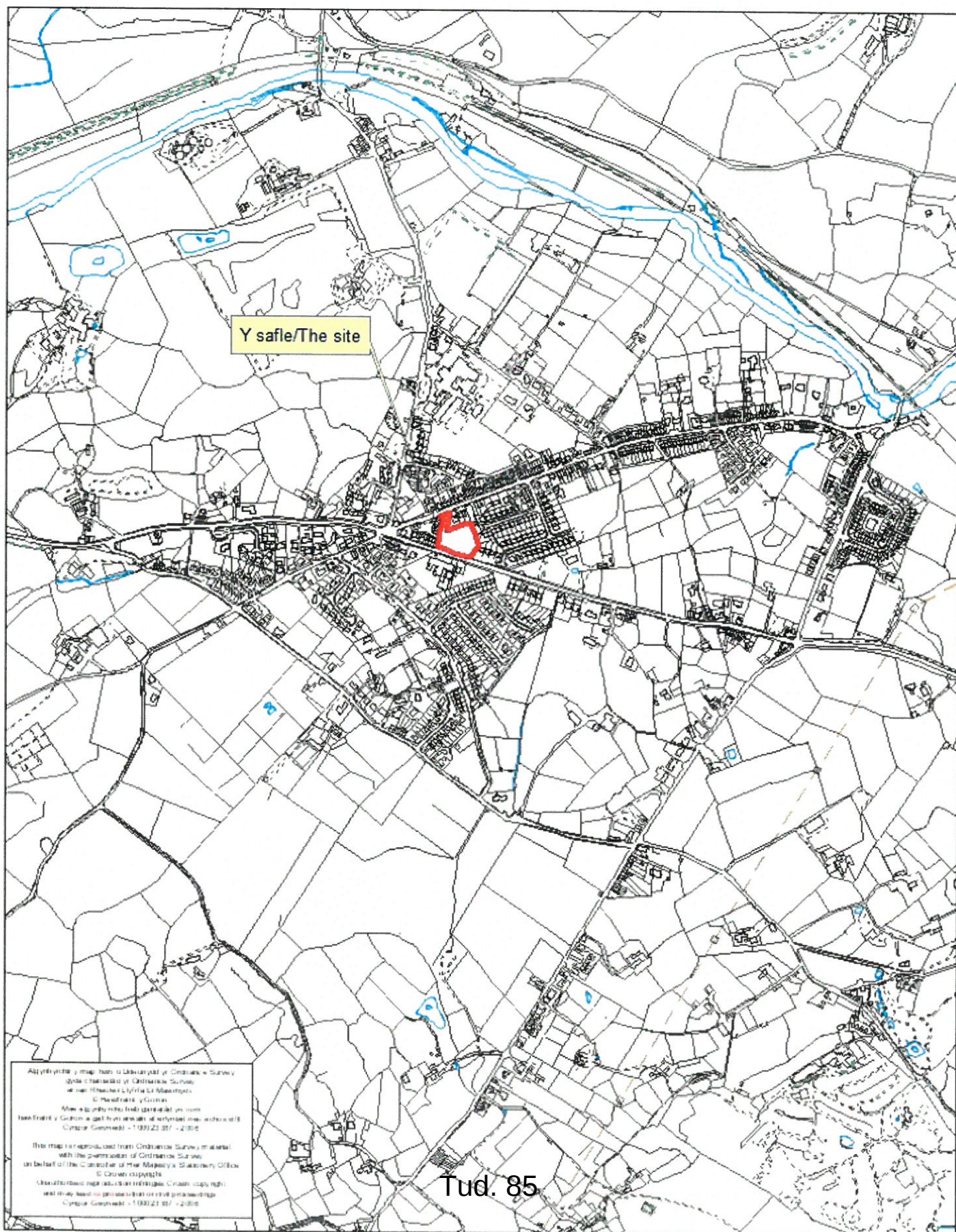
- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod 1 o'r 9 ty yn dy fforddiadwy ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Deunyddiau allanol.
5. Amodau'r Uned Drafnidiaeth.
6. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
7. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar yr uned fforddiadwy.
8. Tirlunio.

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

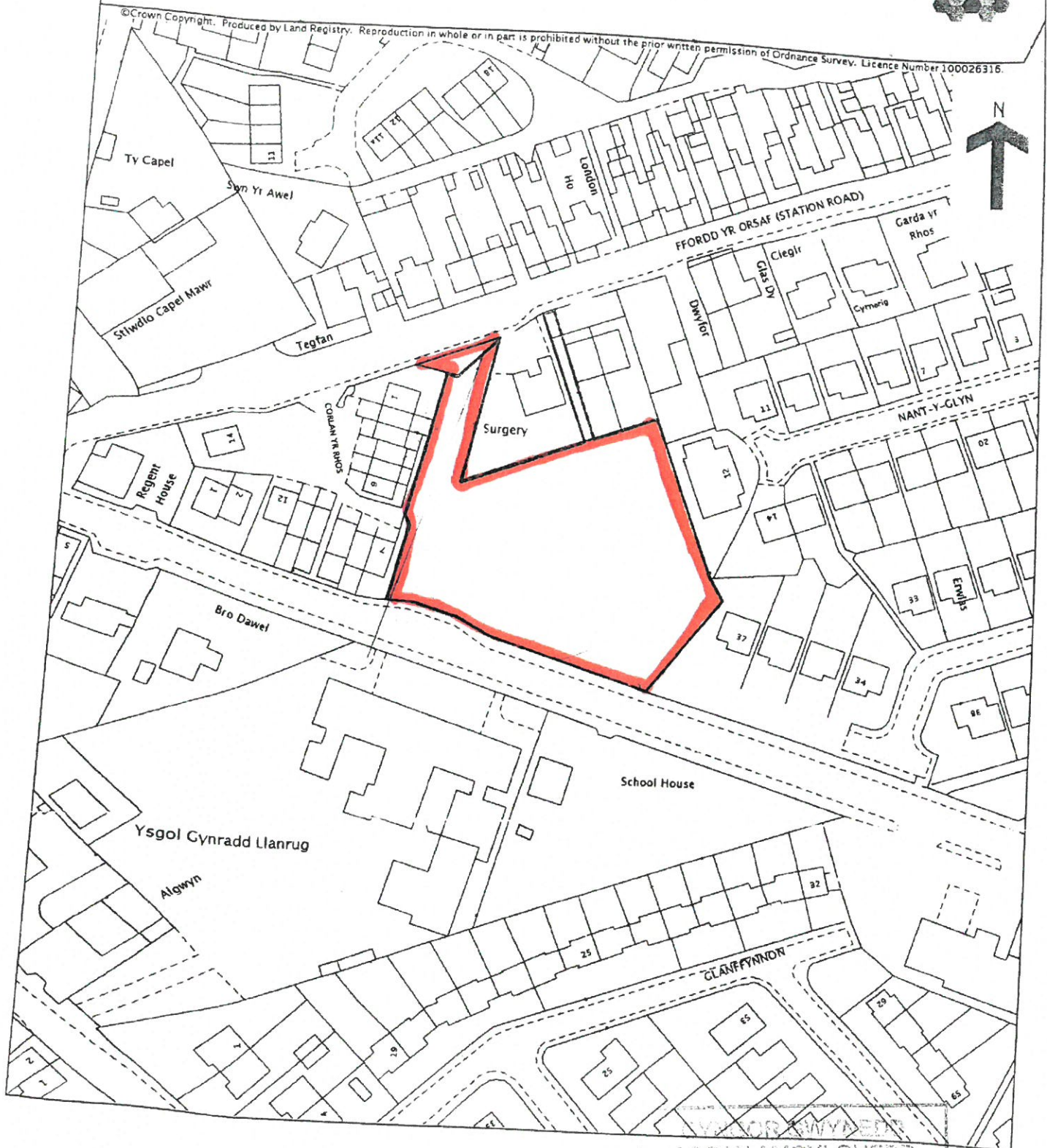


Land Registry
Official copy of
title plan

Title number CYM358615
Ordnance Survey map reference SH5363SE
Scale 1:1250 enlarged from 1:2500
Administrative area Gwynedd



©Crown Copyright. Produced by Land Registry. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior written permission of Ordnance Survey. Licence Number 100026316.



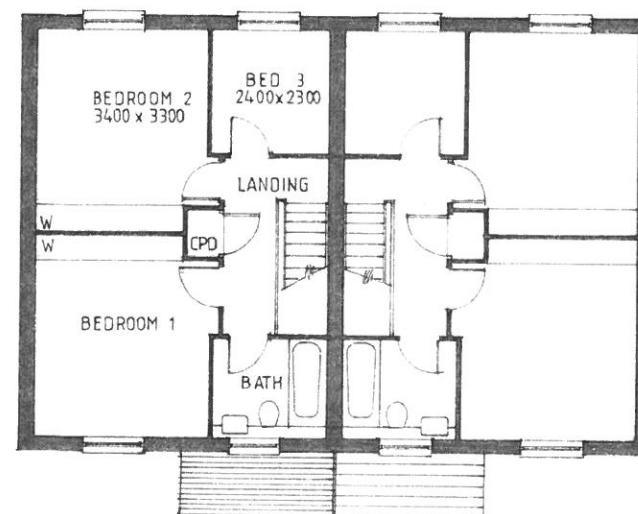
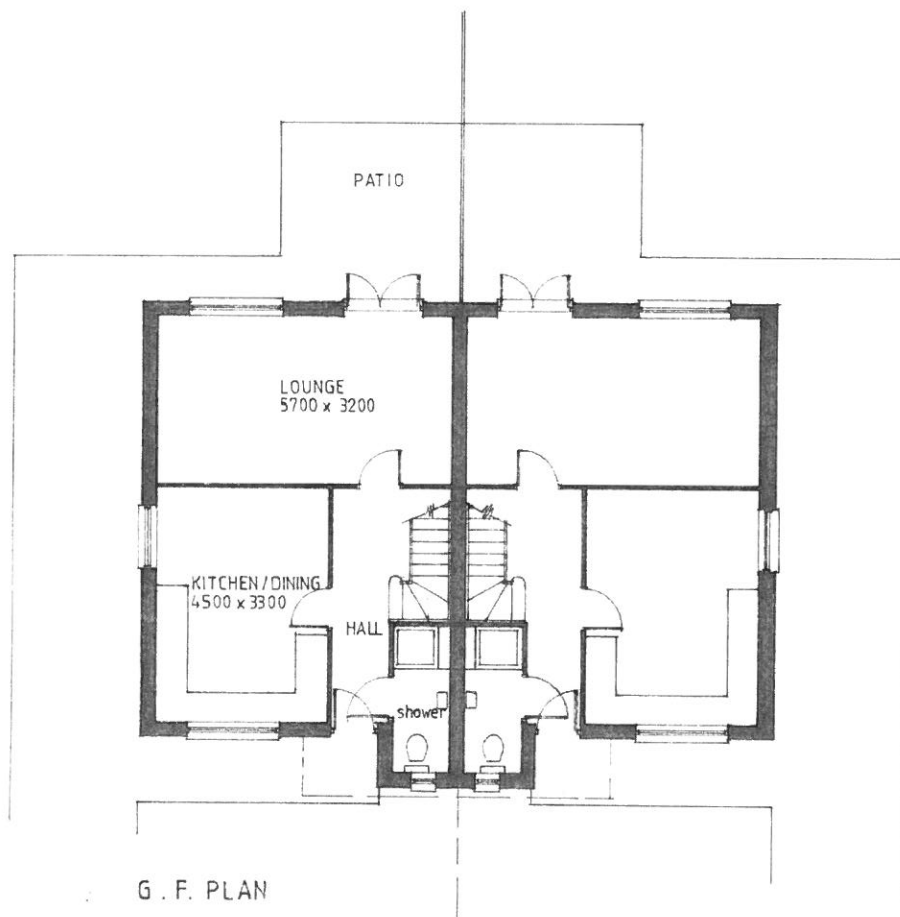
SYNOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD

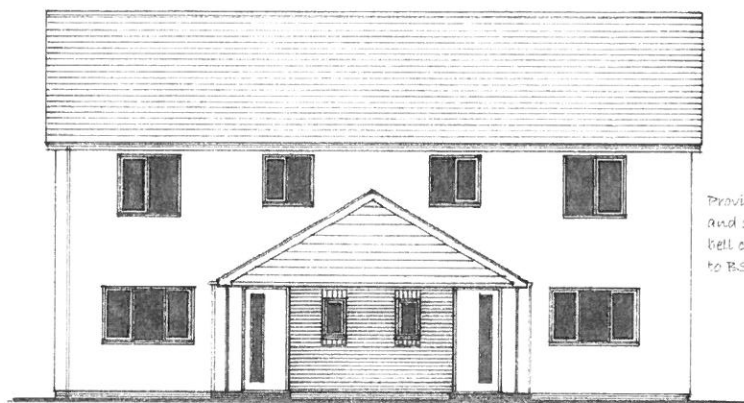
20 FEB 2018

GWASANAETH CYNLLUNIO
AD AMGYLCHEDD

This official copy is incomplete without the preceding notes page.
Mae'r copi swyddogol hwn yn anghyflawn heb y dudalen nodiadau flaenorol.

CYMRON GWYNEDD
ADRIAN AMGYLCHEDD
20 FEB 2018
GWACANETH CYLLIDED
AC AMGYLCHEDD





FRONT ELEVATION

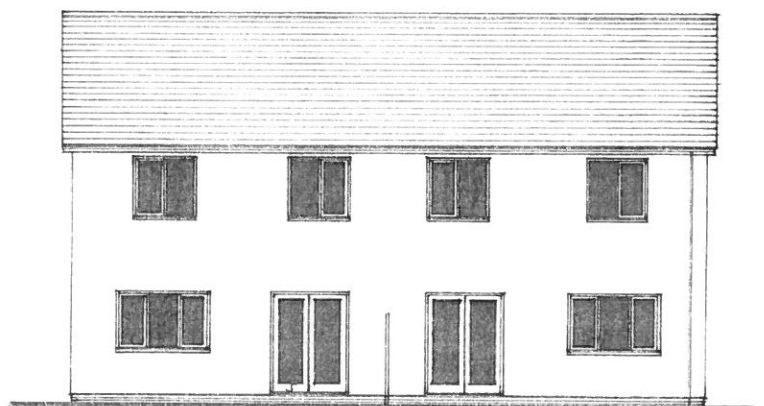
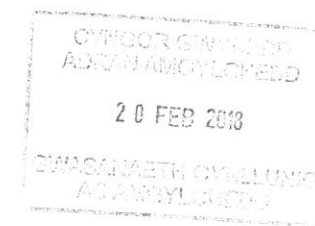
FINISHES:

- Roof: Slates with matching interlocking ridge tiles.
All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534
- Walls: Derbyshire Spar dashing with buff facing brick panel and plinth.
Area above porch of Marley Cedar boarding, Colour - Sand Yellow C008
- Windows: Double glazed PVC-U with 24mm units. U value- 1.60 W/M2 deg K
- Roofline: Swish celuka fascias, bargees and soffites. 100 hr pvc-u gutters and 65mm diam. rw pipes.
- Glazing: All glazing to doors and all windows with a sill height less than 800mm above fl. and windows within 300mm of doors to be glazed with kite marked safety glass complying with BS8206.

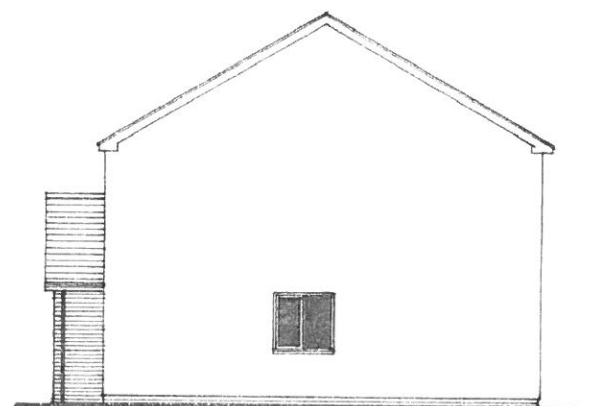
Provide code 4 lead cover flashings and soakers together with rendered bell cast and stepped cavity trays to BS 8215 at abutment.



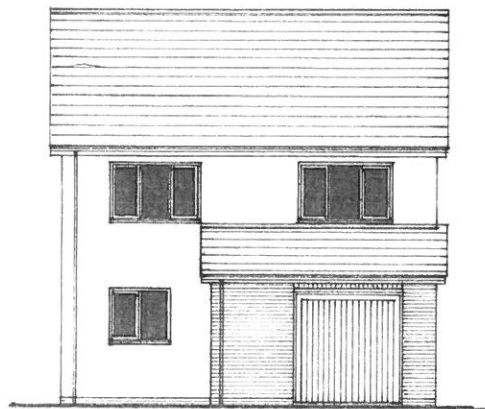
SIDE ELEVATION



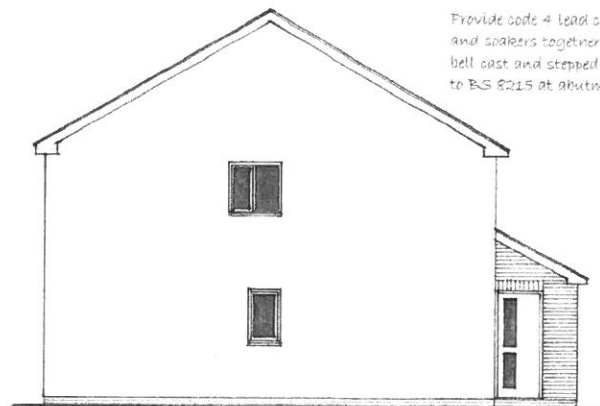
REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

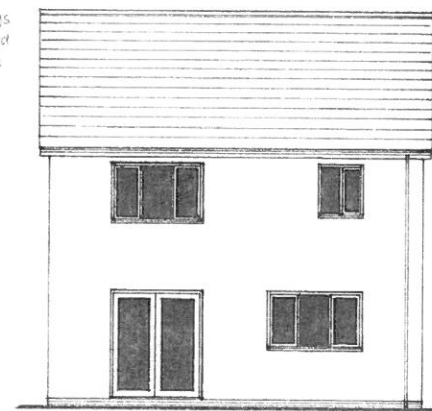


FRONT



SIDE

Provide code 4 lead cover flashings and spacers together with rendered bell cast and stepped cavity trays to BS 8215 at abutment



REAR

FINISHES:

Roof:

Slates with matching interlocking ridge tiles. All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534. Derbyshire Spar dashing with buff facing brick panel and plinth. Double glazed PVC-U with 24mm units. U value: 1.60 W/M2 deg K. swish celuka fascias, barge and soffits. 100 hr PVC-U gutters and 65mm diam. rw pipes.

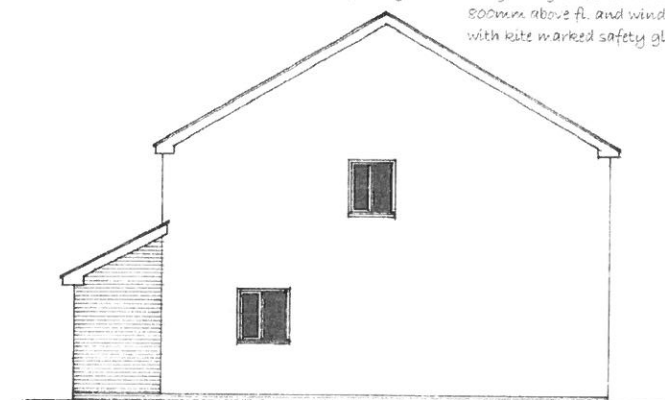
Walls:

Windows:

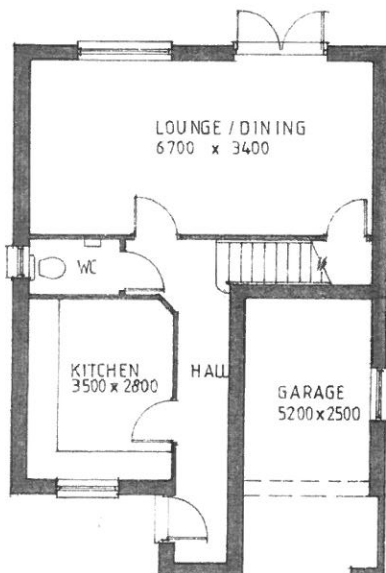
Roofline:

Glazing:

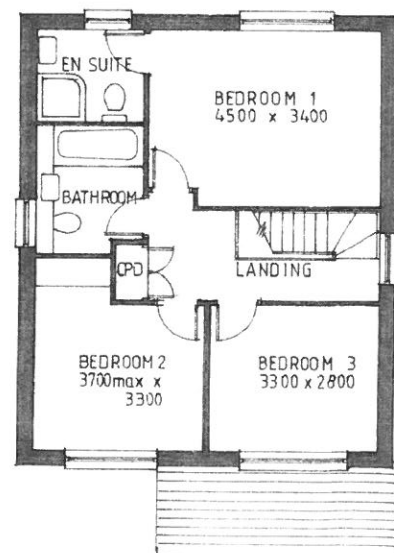
All glazing to doors and all windows with a sill height less than 800mm above fl. and windows within 300mm of doors to be glazed with kite marked safety glass complying with BS6206.



SIDE



G. F. PLAN



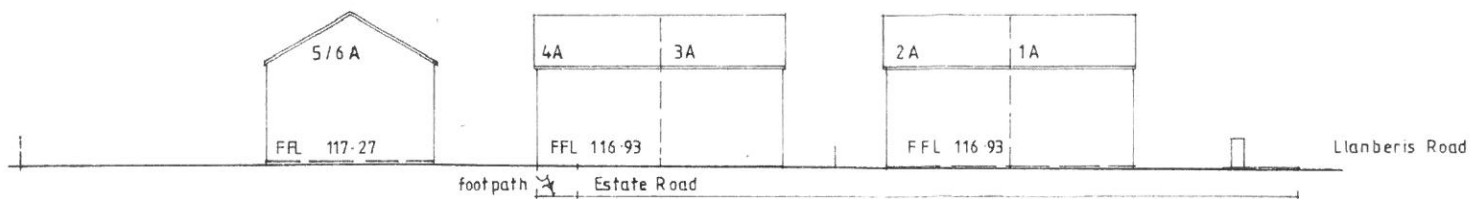
F. F. PLAN

HOUSE TYPE

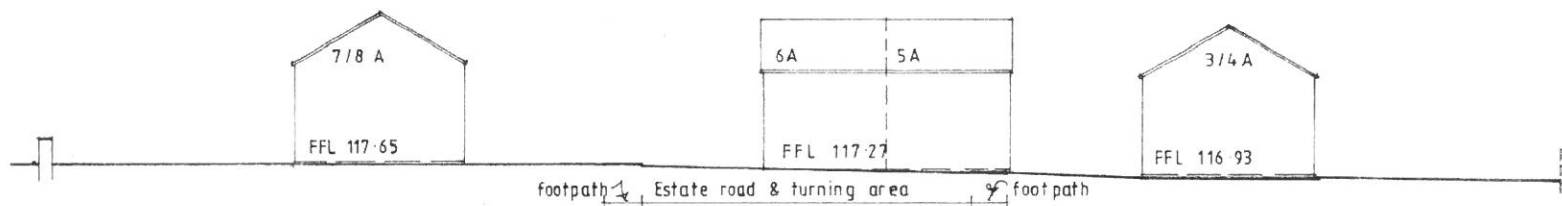
'B'

1:100

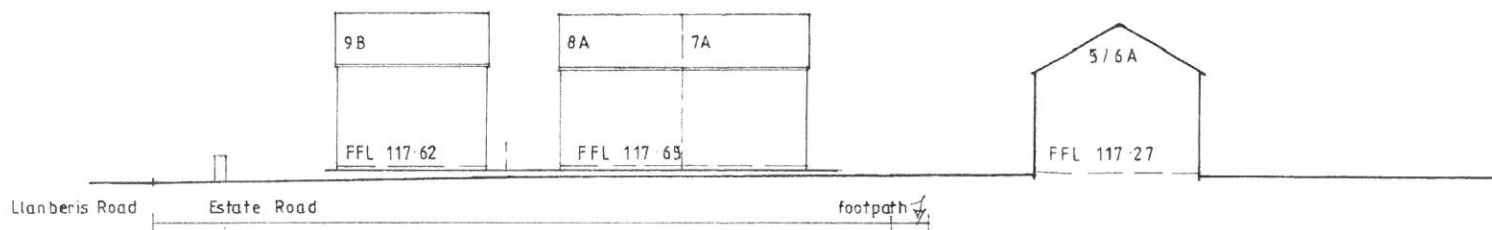
CYMROR DAWNEDD
AC ADYLLONEDD
20 FEB 2013
CYMROR DAWNEDD
AC ADYLLONEDD



SECTION A



SECTION B



SECTION C

CYMRUDD CYMRUDD
 CYMRUDD CYMRUDD
 20 FEB 2018
 CYMRUDD CYMRUDD
 CYMRUDD CYMRUDD

1 : 250

Tud. 90

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT CAE'REGLWYS
FFORDD LLANBERIS LLANFUG, GWYNEDD, LL55 4JA

CEFN DU CONSTRUCTION LTD

LOCATION PLAN

1:500
(A3)

Drwg. No.
031/EW01

Oct-2017

BFDs

Rev. A

Rev. B

Siwdio Capel Mawr

Tegfan

FFORDD YR ORSAF / STATION ROAD

CORLAN YR RHOS

Surgery

Hafryn

Oae Garw

Dwyfor

Treflys

LB
118.2m

Regent
House

Tai Plast yroin

TOB

Bro Dawel

A4086 Ffordd Llanberis

116.7m

DEVELOPMENT SITE
GRID REFERENCE
SH253575,363439
POST CODE LL56 4AH

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGŶLCHEDD

20 FEB 2018

CYMRAGETH CYMRU
ADRAN AMGŶLCHEDD

Tud. 91

PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT CAEREGWLWYS
FFORDD LLANBERIS, LLANRUG, GWYNEDD, LL55 4JA

CERN DU CONSTRUCTION LTD

TOPOGRAPHICAL SURVEY PLAN

(By Digital Mapping Surveys)

Includes flood flow paths & ED365 test holes

1:250
(A3)

Drwg. No.
031/EW02

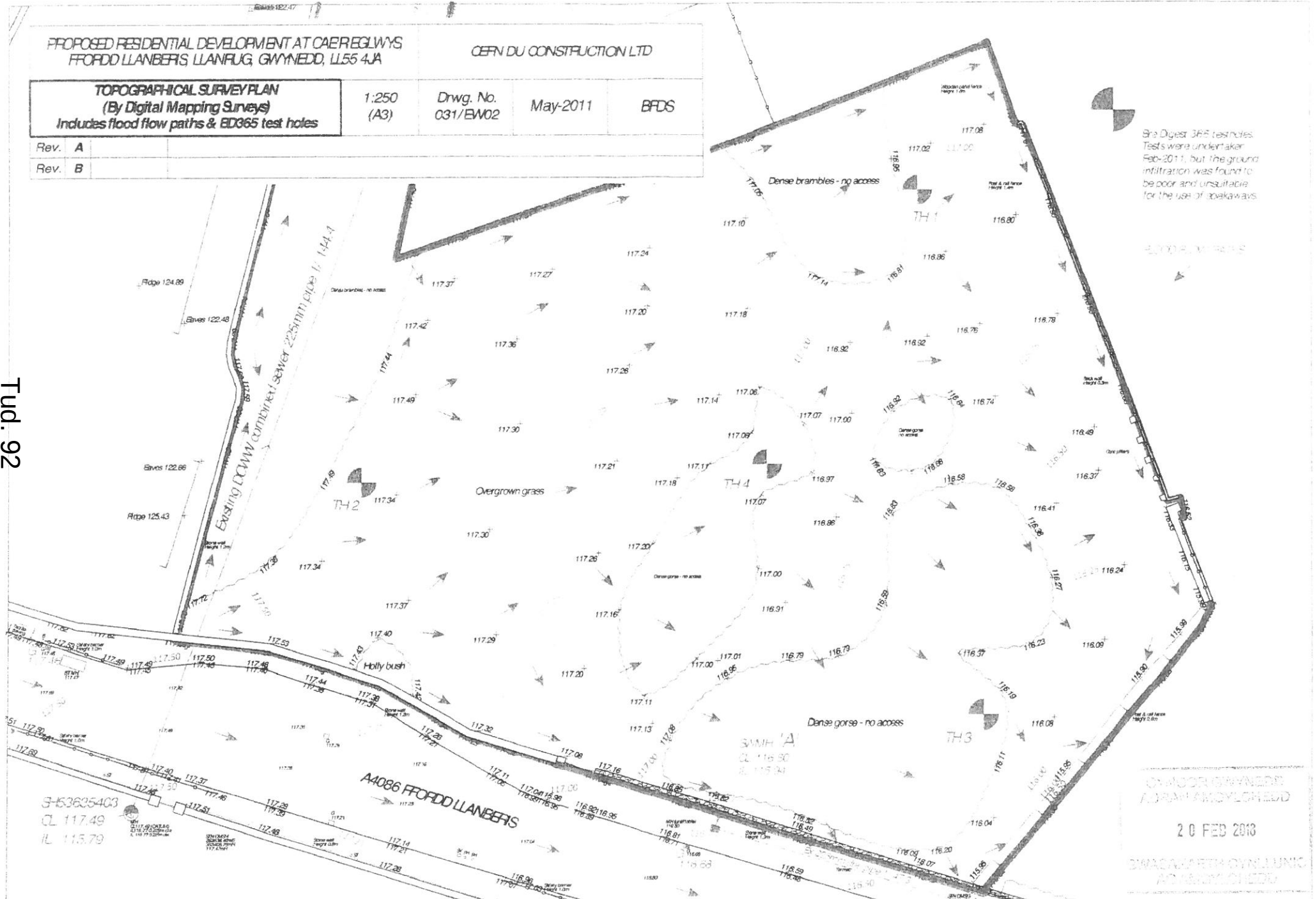
May-2011

BFDG

Rev. A

Rev. B

Tud. 92



QEFN DU CONSTRUCTION LTD

1:250
(A3)

Drwg. No.
031/EW03A

Jul-2017

BFDs

Rev.	A	Sep-2017	Further road levels added and outline of site drainage. Aoption comments added
------	---	----------	--

Rev. 8 Post & rail fence
Proposed estate road gullies
for adoption by GCH&W

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 08.05.18

lofnod/signature..... / In

Tud. 93

1800 high vert.
timber fence

Wooden panel fence
Height 1.6m

NR The Estate Road and road gully connectors have been designed in accordance with General Gully Connects Estate Road to Development. It is recommended that an application be made by the developer to GOC for the adoption of the Estate Road and road gullies subject to their approval of the design.

*Proposed estate road gullies
for adoption by GOC/HWays*

1500 high silver birch

0.3m

Concepts

Post & rail fence
Height 0.6m

1800 high vert
timber fence

Stone wall LP
Height 1.2m

1800 high vert. timber

~~Sons wall
Height 1.8m~~

A4086 FRODD LAMBERTS

Ex 25mm dia