

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C24/0640/42/LL

Dyddiad 09/08/2024

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog

Bwriad: Cais llawn i godi eiddo preswyl 3 ystafell wely deulawr (defnydd C3) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd

Lleoliad: Glascoed Lôn Cae Glas, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YT

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau gydag amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir yr aelodau fod y cais yma wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod cynharach o'r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar Hydref 21ain. Penderfynwyd gohirio penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle.
- 1.2 Cais llawn ar gyfer codi eiddo preswyl deulawr o fewn rhan o ardd tŷ presennol ym mhentref Edern. Byddai'r tŷ arfaethedig yn un deulawr gromen ac yn cynnwys ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf ac ystafelloedd cysgu ac ymolchi ar y llawr daear. Yn benodol, fyddai'n darparu'r canlynol:
- Llawr daear: 3 ystafell wely (1 en-suite), ystafell ymolchi toiled, ystafell iwtiliti
 - Llawr cyntaf: Cegin, ystafell fyw, lolfa/snug
- 1.3 Bydd agoriad yn arwain allan o'r gegin llawr cyntaf i falconi allanol fyddai wedi ei leoli ar edrychiad fyddai'n gwynebu allan dros y safle parcio arfaethedig gyda canllaw gwydr afloyw lefel uchel ar ochr de orllewinol y balconi. Byddai'r tŷ yn cynnwys toeau crib o lechen gyda gorffeniad y waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg a byrddau pren cedrwydd / llarwydden. Byddai'r tŷ yn mesur 10.5m wrth 12.3m ar ei fwyaf gyda uchder o oddeutu 6.3m. Fel rhan o'r cais bwriedir creu mynedfa gerbydol a cherdded newydd a byddai lle ar gyfer parcio dau gar o fewn y safle. Bwriedir creu clawdd pridd newydd ar y ffin gyda Glascoed a phlannu planhigion cynhenid ar ei hyd.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Edern fel a ddangosir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r safle hefyd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae ffordd gyhoeddus di-ddosbarth yn rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle ac amrywiol dai preswyl o ran maint a ffurf gerllaw.
- 1.5 Cyflwynir y cais i bwyllgor am benderfyniad ar gais yr aelod lleol sydd yn datgan ei wrthwynebiad i'r bwriad ar sail gor ddatblygiad, ddim yn gweddu, y tŷ yn rhy fawr/amlwg ar ben rhes o dai teras bychan a thwt, gwrthwynebu balconi ochr a chefn, mynedfa anaddas i Lôn Cae Glas sy'n lôn eithriadol o gul a pheryglus.

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**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TRA 2: Safonau Parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS5: Datblygu cynaliadwy
 PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PS 16: Darpariaeth tai
 PS 17: Strategaeth aneddleoedd
 TAI 4: Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol
 PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
 AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
 PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)
 Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais 3/4/1828 – Cais amlinellol ar gyfer adeiladu byngalo – Gwrthodwyd 04/12/68.
 3.2 Cais 95/00306/OUT22 – Cais amlinellol i godi tŷ annedd – Gwrthodwyd 29/11/95.
 3.3 Cais C18/0507/42/LL – Adeiladu tŷ newydd – Caniatawyd 14/01/19

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod - gor-ddatblygiad, ddim yn gweddu i'r ardal a'r mynediad newydd yn anaddas i'r lon gul sef Lon Cae Glas.

Uned Drafnidiaeth: Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu cynllun manwl ar gyfer y pwynt mynediad arfaethedig. Ni dderbyniwyd ymateb i'r sylw yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma gan yr asiant.

Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol parthed materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Mae'r Gwasanaeth wedi ystyried y cais cynllunio uchod, nodwyd fod y datblygiad yn agos iawn i dai. Nid oes gan y Gwasanaeth wrthwynebiad, ond argymhellir fod yr amodau canlynol yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd a gyflwynir:- Cyfyngu amser i gynnal gwaith adeiladu; rhaid i'r ymgeisydd ddefnyddio'r dulliau ymarfer gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'; ni ddylid llosgi unrhyw ddeunydd ar unrhyw adeg ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mi fyddai'r fynedfa o Lôn Cae Glas yn hynod beryglus, fe ddefnyddir y ffordd yn barhaus gan gerbydau trwm cwmni peirianyddol lleol yn ogystal a nifer o dractorau, gweler hefyd fod safle carafanau gerllaw felly mae trafndiaeth gwyliau yn gyson.
- Mi fyddai'r tŷ yn effeithio ar breifatrwydd tŷ cyfochrog oherwydd gor-edrych i mewn i ardal patio sydd i'r cefn sydd yn ardal breifat

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiad nad oedd yn wrthwynebiad cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Nid yw'r ymgeisydd yn byw yn y tŷ presennol, mae'n byw a gweithio yn Llundain ac fe osodir Glascoed fel uned gwyliau

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Edern a dywed polisi PCYFF 1 y caniateir datblygiadau tu mewn i ffiniau Datblygu yn unol a gofynion polisiau eraill y CDLI. Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardd breswyl ac felly credir ei fod yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly credir fod egwyddor y bwriad yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion datblygiad cynaliadwy a thrwy hynny, meini prawf perthnasol polisi PS 1. Mae pentref Edern wedi ei adnabod fel Pentref Gwledig /Arfordirol yn y CDLI ac felly mae'n bwysig ystyried y bwriad yn unol â Pholisi TAI 4 ('Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol'). Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Edern dros gyfnod y Cynllun yw 12 uned. Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 3 uned wedi eu cwblhau yn Edern. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2024 yn 4 uned. Ar sail y wybodaeth hyn, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn gwbl dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref.
- 5.2 Mae polisi TAI 4 yn gefnogol i gynigion am dai marchnad agored yn y pentrefi os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf yn y polisi. Mae'r ddau faen prawf yn y polisi yn nodi fod angen i faint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad fod yn gytbwys â chymeriad yr anheddle a bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu'r anheddle. Fel y nodwyd yn flaenorol mae'r safle oddi fewn i ffin ddatblygu'r pentref ac felly mae'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r maen prawf yma. Asesir y bwriad yn fanylach yng ngweddill yr adroddiad yma o ran maint, graddfa math a dyluniad y bwriad. Fodd bynnag mewn egwyddor mae'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 4 CDLI. Gan mai 1 tŷ a fwriedir, nid yw'n cyrraedd y trothwy o fod angen cyfraniad tŷ fforddiadwy.
- 5.3 Nodir yma fod disgrifiad y cais yn cyfeirio at ddefnydd yr annedd arfaethedig fel defnydd preswyl parhaol o fewn dosbarth defnydd C3. Golygai hyn fod modd rheoli trwy amod, y defnydd er mwyn sicrhau mai defnydd preswyl parhaol a wneir ac nid defnydd gwyliau na defnydd fel ail gartref sydd bellach, yn ddefnyddiau a ddiffinnir o fewn dosbarthiadau defnydd ar wahân sef C5 a C6. O ystyried y galw am dai yn lleol, credir y byddai darparu cartref parhaol i deulu yn cyfrannu yn bositif at y galw yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Ieithyddol

- 5.4 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.5 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.6 Gan na fuasai'r datblygiad hwn, yn gronol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer pentref Edern nid oes angen datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad a trwy osod amod i sicrhau enw Cymraeg i'r annedd, ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tŷ annedd newydd mewn ardal breswyl o'r pentref. Byddai'r tŷ o fath gromen ac wedi ei orffen gyda tho brig llechi a'r waliau yn gyfuniad o garreg, rendr a byrddau coed cedrwydd / llawyddden. Bwriedir hefyd greu mynedfa newydd i'r safle gyda darpariaeth parcio i ochr tŷ. O ran deunyddiau ystyrir y byddai llechi, rendr, byrddau pren a charreg yn addas ar gyfer y lleoliad ac yn cyd-fynd ar deunyddiau adeiladu lleol. O ran y balconi, rhaid cydnabod fod nodweddion cyffredin megis balconïau ar dai eraill o fewn yr ardal ehangach sydd yn amrywio o ran maint ac ymddangosiadau ac ni chredir y byddai'r cynnig yma yn sylweddol wahanol os o gwbl i'r mathau o ddatblygiadau sydd eisoes wedi eu cymeradwyo yn lleol.
- 5.8 Mae'r adeilad o ran ei faint, dyluniad, gosodiad a lleoliad yn ddi-newid o'r hyn a benderfynwyd yn dderbyniol gyda'r cais blaenorol. Credir fod y sefyllfa yn ddi-newid o'r hyn a ystyriwyd yn flaenorol ac felly credir fod y bwriad yn parhau yn addas ar gyfer y safle ac ni fyddai'n achosi gor-ddatblygiad o'r safle. Byddai'r bwriad wedi ei leoli gerllaw tai eraill ac ni ystyrir y byddai'n sefyll allan yn amlwg yn y tirlun. Gwelir fod amrywiaeth i faint a dyluniad tai cyfagos, er fod tai teras yn agos, gwelir hefyd fod tai deulawr ar wahân cymharol fawr hefyd gerllaw, yn arbennig felly i'r gogledd o'r safle, a chredir fod yr amrywiaeth yma yn gyffredin trwy'r pentref. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a AMG 2 CDLL.
- 5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu un tŷ annedd ar y safle ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae tai annedd wedi eu lleoli yng nghyffiniau'r cais gyda gerddi yn gysylltiedig i'r gorllewin a'r de orllewin o'r safle. Nid oes ffenestr llawr cyntaf wedi ei leoli ar yr ochr de orllewin o'r eiddo fyddai'n wynebu'r gerddi gerllaw. Mae balconi ar yr ochr yma ond bwriedir gosod sgrin o wydr afloyw ar uchder o 1.8 medr ar ochr de orllewin y balconi. Ystyrir y byddai hyn yn hepgor unrhyw or-edrych tebygol i'r gerddi cyfagos. Byddai'r prif ffenestri ar yr eiddo yn edrych tuag at y gogledd orllewin a'r dwyrain ac ni fyddai'r ffenestri hynny yn effeithio ar unrhyw dai cyfagos. Mae'r ffenestri fyddai'n wynebu gardd eiddo Glascoed ei hun yn rhai llawr daear ac wedi eu nodi ar y cynlluniau i fod gyda gwydr afloyw. Byddai clawdd yn cael ei godi ar y ffin gyda Glascoed ac felly gan mai ffenestri llawr daear a fwriedir ni ystyrir y byddai gofyn i rhain fod yn rhai afloyw gan na ystyrir y byddent yn achosi gor-edrych. Ni ystyrir felly fod angen amod i sicrhau fod rhain yn wydr afloyw i'r dyfodol. Fodd bynnag mae'n debygol y byddai rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw beth bynnag gan eu bod ar gyfer ystafell ymolchi, toiled ac 'en-suite'. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed cwbl annerbyniol i'r gymdogaeth leol ar sail gor-edrych neu golli preifatrwydd.
- 5.11 Derbynnir fod codi tŷ yn y lleoliad yn debygol o newid rhywfaint ar sefyllfa bresennol y safle, ond gwelir mai ardal breswyl cymharol ddwys a geir yma yn barod ac ni chredir y byddai ychwanegu un tŷ yn newid annerbyniol i'r sefyllfa. Mae camau wedi eu cymryd o ran gosodiad a dyluniad yr adeilad er mwyn lleihau'r effaith ac fe welir fod gwydr afloyw i'w ddefnyddio fel bo'n briodol i warchod unrhyw botensial rhag amharu niweidiol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd a darpariaeth parcio a throi o fewn y safle. Cydnabyddir fod y ffordd gyhoeddus yn gul a throellog mewn mannau ond mae hynny yn ei hun yn golygu na ellir gyrru ar ei hyd ac o ystyried fod y safle o fewn parth 20m.y.a y pentref, ni ddylai creu mynedfa newydd greu rhwystrau amlwg o ran ei effaith ddiogelwch y ffordd.
- 5.13 Er hynny, derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafndiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt bryderon am y bwriad ond yn gofyn am fwy o wybodaeth o ran elfennau technegol yn ymwneud a chreu'r fynedfa. Gobeithio y cyflwynir y manylion hyn cyn i'r cais gael ei benderfynu a bod ymateb yr Uned Drafndiaeth hefyd wedi ei dderbyn i hynny. Ond credir os nad oes modd gwneud hynny, y byddai gosod amod i gytuno manylion yn gwbl dderbyniol mewn achos fel yma ac na chychwynnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y ceir cytundeb ysgrifenedig o'r manylion hynny. Bwriedir cynnwys amodau o ran y fynedfa ac i sicrhau fod y llefydd parcio yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLI.
- 5.14 Er gwybodaeth, ni wrthwynebwyd y cais blaenorol ar sail gofynion trafndiaeth ychwaith ac o ystyried fod gosodiad y bwriad yr un peth, maint yr eiddo yn ddi-newid a dim newid i'r fynedfa a'r ddarpariaeth parcio, ni chredir fod y sefyllfa wedi newid fel ei fod bellach yn annerbyniol. Yn wir ers dynodi ardaloedd 20m.y.a. fel a geir yma, mae'n debyg fod diogelwch ar y ffordd wedi gwella o'r hyn a fu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 O ganlyniad i ddatblygiad y safle, byddai colled o ran o'r clawdd a'r tyfiant presennol gyda'r ffordd er creu mynedfa newydd. Felly'n achos y cais blaenorol ystyrir fod y cynllun i greu clawdd newydd a phlannu gwrych yn ymddangos i gyfateb i'r hyn a gollir yn sgil y datblygiad. Bwriedir gosod amod i sicrhau na fydd unrhyw wrychoedd a thyfiant yn cael eu torri yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth i Awst).
- 5.16 Yn unol a newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma trwy gadarnhau y byddai blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar y tŷ newydd. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi AMG 5 ynghyd a diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith wyrdd a'r dull fesul cam.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.17 Fel sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad, mae cais Cynllunio blaenorol wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer yr hyn sydd yr un peth a'r cynnig gerbron. Fe dderbyniwyd rhai gwrthwynebiadau iddo ar y pryd ond fe'i aseswyd fel cynnig derbyniol a thrwy hynny, ei ganiatáu. Gwelir mai dechrau flwyddyn yma yn unig y bu'r caniatâd yma ddarfod ac felly ni chredir fod cyfnod hir wedi bod fel i'r sefyllfa newid nid yn unig ar y safle ei hun, ond yn hanfodol, yn nhermau polisi. Yr un polisiâu a'r hyn sydd yn bresennol yr ystyriwyd y cais blaenorol a gan fod y sefyllfa yn ddi-newid, ni ellir yn awr ystyried cynnig sydd heb newid i fod yn annerbyniol o ran polisi.
- 5.18 Derbyniwyd gwrthwynebiad gan y cyn aelod lleol ond nid oedd gwrthwynebiad i'r cynnig gan y Cyngor Cymuned bryd hynny ac ni wrthwynebwyd y bwriad gan unrhyw ymgynghorydd statudol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma yn ystod y cyfnod ymgynghori ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i:

Amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau/gorffeniadau allanol
4. Angen sicrhau fod sgrin o wydr afloyw 1.8 medr o uchel yn cael ei osod ar ochr de orllewin y balconi ar bob adeg.
5. Wal derfyn ger y fynedfa dim uwch na 1 medr.
6. Llefydd parcio a throï i fod yn weithredol yn unol gyda'r cynllun cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
7. Dim clirio gwrychoedd a tyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.
8. Codi'r clawdd pridd cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
9. Cytuno cynllun tirlunio.
10. Gweithredu'r cynllun tirlunio.
11. Cyfyngu meddiannaeth yr eiddo i dŷ preswyl parhaol
12. Tynnu hawliau PD
13. Datganiad Seilwaith Gwyrdd
14. Cytuno ar gynllun rheoli adeiladu
15. Enw Cymraeg