

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

**PWYLLGOR
CYNLLUNIO
PLANNING COMMITTEE**

DYDDIAD: 08/07/2013
DATE:

**YSTAFELL GYFARFOD
FRONDEG PWLLHELI
MEETING ROOM**

EITEM ITEM	CAIS RHIF APPLICATION NUMBER	CYMUNED COMMUNITY	LLEOLIAD LOCATION
1	C13/0005/10/LL	Abergwyngregyn	Aber Country Hotel, Abergwyngregyn
2	C13/0145/18/LL	Llanddeiniolen	Capel Dinorwig, Dinorwig,
3	C13/0173/16/LL	Llandygai	2,3,5-9,11,13,16-21,23,25,26,28,29,32-34, 36-38, Erw Faen, Tregarth, Bangor
4	C13/0202/25/LL	Pentir	Brewery Farm, Penrhos Road, Bangor
5	C13/0243/41/LL	Llanystumdwy	Parc Carafanau Wernol, Chwilog,
6	C13/0474/18/LL	Llanddeiniolen	Ty Elin, Penisarwaun, Caernarfon
7	C13/0501/41/LL	Llanystumdwy	Uned/Unit 3, Parc Amaeth, Llanystumdwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0005/10/LL
Dyddiad Cofrestru: 01/05/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Abergwyngregyn
Ward: Arllechwedd

Bwriad: CAIS AR GYFER DYMCHWEL RHAN O GEFN YR ADEILAD YNGHYD A
CHODI ESTYNIAD SY'N DARPARU 6 FFLAT HUNAN-GYNHALIOL
Lleoliad: ABER COUNTRY HOTEL, ABERGWYNGREGYN, LLANFAIRFECHAN, LL330LB

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel rhan o gefn yr adeilad presennol a chodi estyniad fyddai'n darparu 6 fflat hunangynhaliol.
- 1.2 Mae safle'r cais yn cynnwys cyn-westy sydd eisoes wedi ei drosi i 7 fflat. 'Roedd caniatâd cynllunio o dan C01A/0011/10/LL ar gyfer trosi'r rhan o'r adeilad i 6 fflat hunangynhaliol, ond dim ond 4 fflat sydd wedi eu cwblhau ar hyn o bryd. Mae'r bwriad yma yn cynnwys dymchwel rhan o gefn yr adeilad sydd gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer eu trosi i 2 fflat o dan C01A/0011/10/LL.
- 1.3 Mae safle'r cais wedi ei leoli ymhell o unrhyw ffin ddatblygu, ac felly wedi ei leoli yng nghanol cefn gwlad agored. Mae tir amaethyddol yn ei amgylchynu gyda fferm yn union ddrws nesaf (ond y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd). Mae ffordd dosbarth 3 yn rhedeg union heibio'r safle ac mae rheilffordd 50m o flaen yr eiddo. Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C2.
- 1.4 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel rhan o gefn yr adeilad presennol sy'n mesur oddeutu 170m sgwâr ac sy'n unllawr ac adeiladu adeilad newydd sydd wedi ei gysylltu i'r adeilad gwreiddiol gyda thwr mynediad sy'n gwasanaethu'r estyniad yn unig (h.y. dim mynediad i'r prif adeilad cyn-westy). Byddai'r adeilad bwriadedig yn drillawr ac yn cynnwys twr mynediad oddeutu 3.9m wrth 4m. Byddai'r prif adeilad yn mesur oddeutu 15.5m o led ac 8.3m o hyd ar ei bwynt hiraf, 7m o uchder i'r bondo a 10.5m i'r crib. Bwriedir gosod 'decking' oddeutu 28m² mewn dau ran ar y llawr daear, ynghyd a balconïau i bob fflat ar y llawr cyntaf a'r ail. Golyga'r bwriad ddarparu 2 fflat (un gydag un ystafell wely a'r llall gyda dwy ystafell wely) ar bob llawr sy'n rhoi cyfanswm o 6 fflat.
- 1.5 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys newidiadau i'r trefniant mynediad a pharcio presennol gan greu mynedfa newydd a man troi ar gyfer 3 llecyn parcio wrth ochr y safle, ynghyd a darparu 2 llecyn parcio yn union o flaen y safle.
- 1.6 Mae datganiad dylunio a mynediad, datganiad ieithyddol, asesiad cod ac asesiad canlyniad llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn ceisio cydymffurfio a gofynion polisiâu a chyfarwyddiadau lleol a chenedlaethol.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B15 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

POLISI B16 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD

Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED

Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwlad os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio

TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

TAN 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd

TAN 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5) Tachwedd 2012

3. Hanes Cynllunio Perthnasol

3.1 C97A/0011/10/LL Newid defnydd rhan o'r gwesty i dri fflat CANIATAU 05.02.1997

3.2 C99A/0378/10/LL Codi modurdy CANIATAU 17.08.1999

3.3 C01A/0011/10/LL Trosi gweddill y tŷ tafarn yn 6 o fflatiau gan ddymchwel y caban gwyliau presennol CANIATAU 07.02.2001

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Drafnidiaeth: Gwrthod ar sail mynedfa a gosodiad parcio

Dwr Cymru: Dim ymateb

Bioamrywiaeth: Angen arolwg ystlumod. Yn ogystal mae effaith y bwriad ar y dynodiadau cyfagos wedi eu hasesu yn unol â gofynion Prawf Effeithiau Sylweddol Tebyg o dan Reoliad 61 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd); ac ystyrir na fydd unrhyw effaith, ac felly nid yw'n ofynnol cynnal Asesiad Priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Gwrthwynebu.

Mae lleoliad y cais yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C2 ac nid yw'r asesiad canlyniad llifogydd yn ddigonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel rhan o adeilad ac nid oes arolwg ystlumod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae safle'r cais wedi ei leoli 800m i ffwrdd o Ardal Gwarchodaeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan, ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn a'r Fenai. Ystyrir felly ei fod yn ofynnol cynnal a chyflwyno prawf o effeithiau sylweddol tebyg o dan Reoliad 61 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd).

Ymddiriedolaeth Archeoleg Gwynedd: Cynnig amod cadw record ffotograffig cyn cychwyn gwaith.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar 30.05.2013 ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.
- 5.2 Mae polisi CH9 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwlad os nad ydynt yn cydymffurfio a'r meini prawf penodol; ac mae meini prawf a osodir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy hefyd yn berthnasol. Nid yw'r cais yn cynnwys unrhyw brawf ar gyfer cyfiawnhau'r bwriad yng nghyd-destun polisi CH9 na NCT 6; ac felly ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i ofynion Polisi CH9 a'r NCT ac nad oes cyfiawnhad o gwbl ar gyfer codi 6 o unedau byw newydd yng nghefn gwlad agored.
- 5.3 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH9 a C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal a NCT 6.

Materion bioamrywiaeth

- 5.4 Mae'r bwriad wedi ei leoli oddeutu 800m i ffwrdd o Ardal Gwarchodaeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan, ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn a'r Fenai.
- 5.5 Mae polisiâu B15 a B16 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol a chenedlaethol ac yn gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth oni bai eu bod yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, rheoli a mwynhau nodweddion cydnabyddedig y safleoedd. Yn yr achos yma, er bod y safle wedi ei leoli yn agos i Ardal Gwarchodaeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Gwyddonol Arbennig Traeth Lafan, ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn a'r Fenai, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cynnal Prawf o Effeithiau Sylweddol Tebygol o dan Reoliad 61 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd). O ganlyniad mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan na ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi effaith ar y safleoedd dynodedig na'u nodweddion oherwydd natur y datblygiad a phellter y datblygiad o'r safleoedd dynodedig sy'n rhai morol. Nid oes angen cynnal Asesiad Priodol felly, ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B15 a B16 uchod.

- 5.6 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel adeiladau allanol sydd gyda thoeau llechi, ynghyd a thorri i mewn i do presennol y cyn westy. Mewn achosion o'r fath mae gofyn cyflwyno arolwg ystlumod ac nid oes arolwg o'r fath wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais felly, ni ystyrir y gellir asesu'r bwriad yng nghyd-destun y polisi uchod. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion y polisi uchod ynghyd a gofynion Nodyn Cyngor Technegol rhif 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion llifogydd

- 5.7 Mae polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio i ffwrdd o barth C tuag at dir addas ym mharth A.
- 5.8 Yn yr achos yma, mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn parth C2, ac er bod y cais yn cynnwys Asesiad Canlyniad Llifogydd, ni ystyrir fod yr asesiad yn ddigonol ar gyfer bodloni gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru er mwyn sicrhau fod y safle yn gallu dygymod a rheoli llifogydd ac nad yw'r datblygiad yn debygol o achosi llifogydd mewn ardaloedd eraill.
- 5.9 Nid yw'r cais fel y cyflwynwyd yn cydymffurfio a gofynion polisi B29 uchod na Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd yn nhermau defnydd addas nac angenrheidiol o fewn parth C2. Ni ystyrir fod yr Asesiad Canlyniad Llifogydd sydd wedi ei gyflwyno yn ddigonol ar gyfer goresgyn gofynion y polisi na'r Nodyn Cyngor Technegol na gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwbl groes i ofynion y polisi a'r NCT uchod.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae polisiau B22 a B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda asesu dyluniad y bwriad a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac unrhyw eiddo cyfagos, ac mae polisi B25 yn ymwneud gyda asesu'r deunyddiau bwriedig.
- 5.11 Mae'r bwriad wedi ei ddylunio fel estyniad cefn i'r cyn-westy ac mae'r twr mynediad trillawr yn ymddangos ynghlwm i'r prif adeilad, er hyn, buasai'r datblygiad sy'n destun i'r cais yma yn gweithredu ar ei ben ei hun - nid oes modd cael mynediad o'r prif adeilad yn uniongyrchol i'r datblygiad newydd o gwbl heb orfod gadael trwy un o ddrysau'r prif adeilad a chael mynediad i'r datblygiad newydd trwy'r twr mynediad. Mae'r twr yma felly yn ymddangos fel linc weledol rhwng y prif adeilad a'r datblygiad newydd. Mae'r datblygiad yn sylweddol o ran maint, er bod uchder y crib wedi ei ostwng o dan uchder crib y prif adeilad presennol. Mae rhai o nodweddion dyluniadol y prif adeilad yn cael eu hadlewyrchu yn y bwriad yma, er enghraifft gosod ffenestri cromen a simnai yn y to. Er hyn, ystyrir nad yw'r bwriad yn adlewyrchu cymeriad y safle na'r adeilad o ran cynllun, swmp a pherthynas yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

'estyniad' gyda'r adeilad gwreiddiol. Mae'r bwriad yn ymddangos fel braich neu aden ychwanegol wedi ei leoli tu cefn i'r prif adeilad ac mae'n ymestyn allan i'r ochr ac i'w weld o edrychiad blaen y safle ac mae'n ymddangos fel adeilad ar ei ben ei hun wedi ei leoli yn union tu ôl i'r adeilad presennol. Nid yw'r dyluniad yn cynnwys unrhyw ymdrech i asio'r bwriad gyda'r adeilad presennol o ran lleoliad na dyluniad. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B22 a B23 a'i fod yn gyfystyr a gor-ddatblygiad.

- 5.12 Mae bwriad defnyddio llechi ar y to ynghyd a chytuno gweddill o'r deunyddiau allanol. Ystyrir fod posib cytuno ar ddeunyddiau addas ar gyfer y datblygiad petai'r bwriad yn cydymffurfio a pholisiau eraill y Cynllun Datblygu Unedol, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B25.
- 5.13 Mae polisi B27 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig. Yn yr achos yma mae'r ffurflenni cais yn cyfeirio ar blannu gwrychoedd, er nad yw'r gwrychoedd yma yn cael eu nodi ar unrhyw gynllun. Mae'r bwriad yn cynnwys adeilad sylweddol gyda llecynnau parcio a mannau caled ac ni ystyrir ei fod yn cynnwys tirlunio meddal digonol ar gyfer cyferbynnu a chydbwysu'r deunyddiau caled o fewn ardal sydd yn gefn gwlad agored. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B27.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.
- 5.15 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda asesu cyfleusterau parcio ceir preifat ac mae'n datgan y dylai gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol, neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Dylar hefyd rhoi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o'r safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.
- 5.16 Ystyrir fod y fynedfa a'r gosodiad parcio bwriedig yn cael gormod o effaith ar flaen y safle, mae'r bwriad yn cynnwys creu mynedfa a lle troi a darparaieth parcio ar gyfer 3 cerbyd, ac yna 2 lecyn ychwanegol yn syth o'r briffordd ar y blaen sy'n golygu fod potensial i gerbydau fagio yn syth i'r briffordd sydd ar dro. Ystyrir fod y gosodiad yma yn creu cymhlethdod sy'n debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau CH33 a CH36 uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda darparu 6 fflat newydd hunangynhaliol o fewn adeilad newydd yng nghefn gwlad agored ble nad oes cyfiawnhad ar ei gyfer. Mae'r adeilad cyn-westy presennol eisoes wedi ei drosi i 4 fflat, ac mae'r caniatâd cynllunio hwnnw yn cynnwys trosi'r adeiladau a fwriedir eu dymchwel fel rhan o'r cais hwn i 2 fflat ychwanegol. Mae'r cais yn cyfeirio at y bwriad fel estyniad i'r adeilad gwreiddiol, ond nid yw hyn yn goresgyn y ffaith fod y bwriad yn golygu codi unedau byw o'r newydd tu allan i unrhyw ffin ddatblygu, ac nad oes unrhyw wybodaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

wedi ei gyflwyno er mwyn ceisio cydymffurfio a gofynion polisi CH9 o'r Cynllun Datblygu Unedol na NCT 6.

- 6.2 Nid oes arolwg ystlumod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel adeiladau allanol ynghyd ac adeiladu i mewn i ran o do'r adeilad presennol. Mae safle'r cais wedi ei leoli yn gyfangwbl o fewn parth llifogydd C2, ac nid oes cyfiawnhad ar gyfer lleoli unedau byw ar y safle. Yn ogystal, nid yw'r Asesiad Canlyniad Llifogydd sydd wedi ei gyflwyno yn ddigonol. Ystyrir hefyd nad yw dyluniad y bwriad yn cydweddu â'r safle a'i fod yn gyfystyr a gorddatblygiad o'r safle yma yng nghefn gwlad ac nad yw'r cais yn cynnig cynllun tirlunio digonol nac addas.
- 6.3 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau C1, CH9, B20, B22, B23, B27 a B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol ynghyd a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur; Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy; Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio; Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd, a'i fod yn gyfystyr a chodi adeilad newydd sylweddol ar gyfer darparu tai newydd ar safle sydd wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn parth llifogydd C2 ac yng nghefn gwlad agored.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod
- 7.2 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad a hynny heb unrhyw gyfiawnhad a heb gydymffurfio a gofynion polisi CH9 o'r Cynllun Datblygu Unedol na gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi unedau byw o fewn cefn gwlad agored. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
- 7.3 Mae lleoliad, dyluniad, swmp a maint yr estyniad bwriadedig yn anaddas i'r safle cefn gwlad agored yma ac fe'i ystyrir yn gyfystyr a gorddatblygiad o'r safle, yn ogystal nid oes cynllun tirlunio digonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisiau B22, B23, B27 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.
- 7.4 Mae'r cais yn cynnwys dymchwel adeiladau ac estyniadau allanol gyda thoeau llechi ynghyd a thorri i mewn i do llechi'r adeilad presennol ac nid oes arolwg ystlymod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur sy'n ymwneud a diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol.
- 7.5 Mae'r bwriad o godi unedau preswyl yn ddiffiniedig fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed, ac mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth C2 (ardaloedd o'r gorlifdir heb seilwaith amddiffyn rhag llifogydd sylweddol) ac nid yw'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ddigonol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd sy'n datgan fod cynigion am ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed ar safle sy'n rhan o ardal wedi'i chategoreiddio fel ardal parth C2 (ardaloedd o'r gorlifdir heb seilwaith amddiffyn rhag llifogydd sylweddol) yn cael eu gwrthod oni bai fod cyfiawnhad ar gyfer ei leoliad a bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

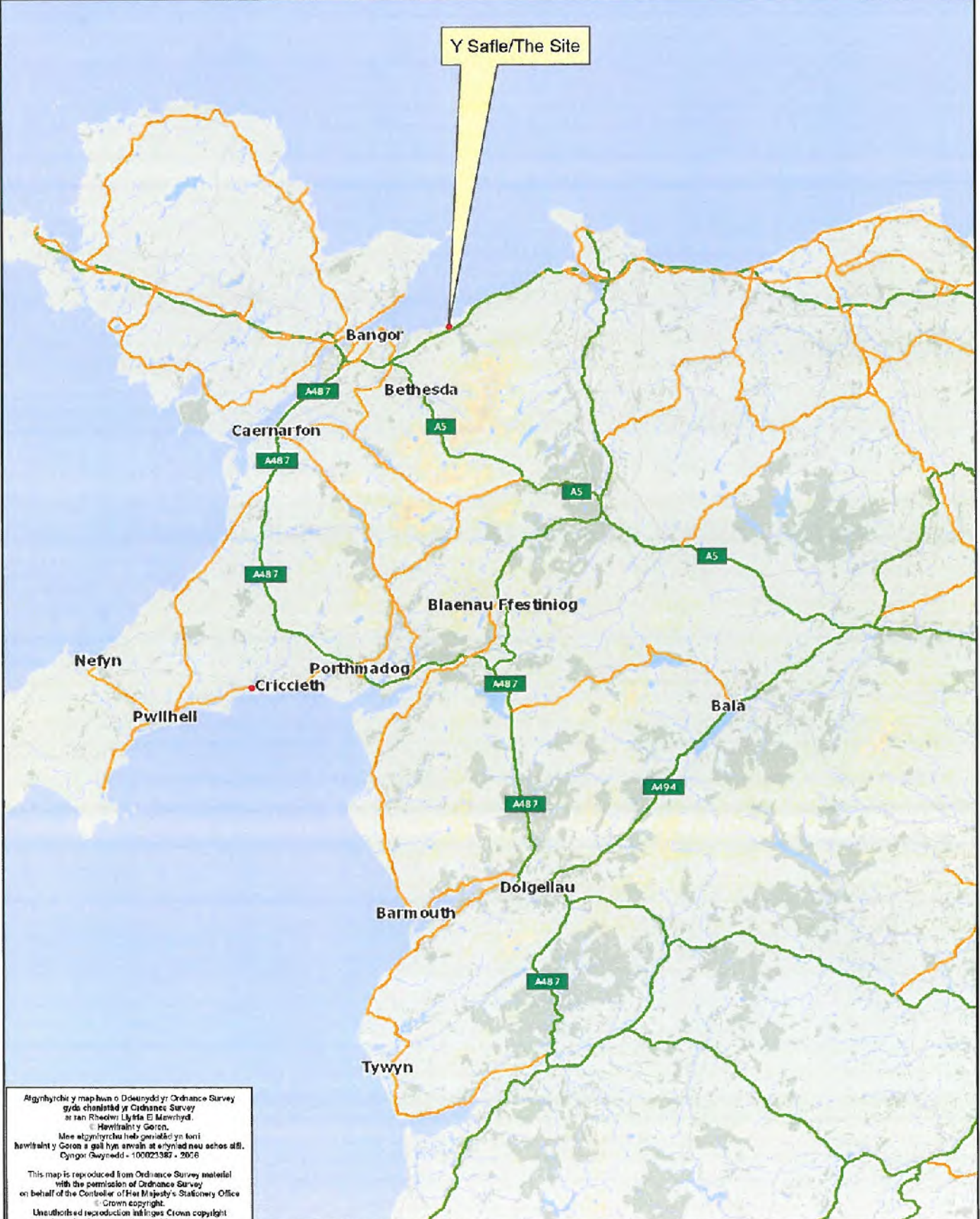
canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad yn dderbyniol.

- 7.6 Mae'r gosodiad parcio a'r fynedfa bwriadedig o'r briffordd yn gymhleth ac yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud a sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd o ran darparu mynedfa diogel a darparu llecynnau parcio addas.



Rhif y Cais / Application Number : C13/0005/10/LL

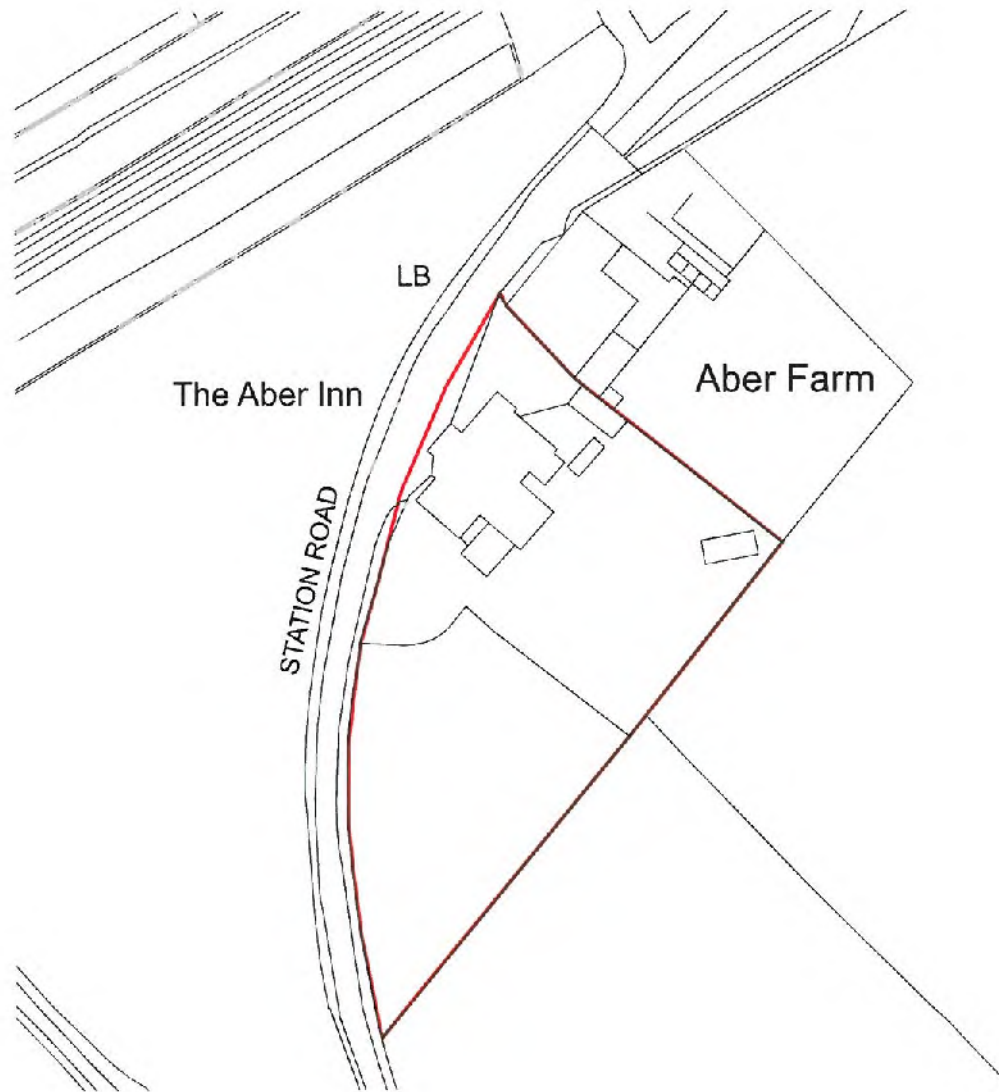
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Aelwyddir y map hwn o Ddwydddy: Ordnance Survey
 gyda chaniatâd y Ordnance Survey
 ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhyd.
 © Herwlad y Goron.
 Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn gori
 hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at eiddoedd neu achos aflil.
 Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
 © Crown copyright.
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings.
 Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with W&M Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
 This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by W&M Design & Architecture Ltd. Plot house: 51 George's road, Menai Bridge, Anglesey



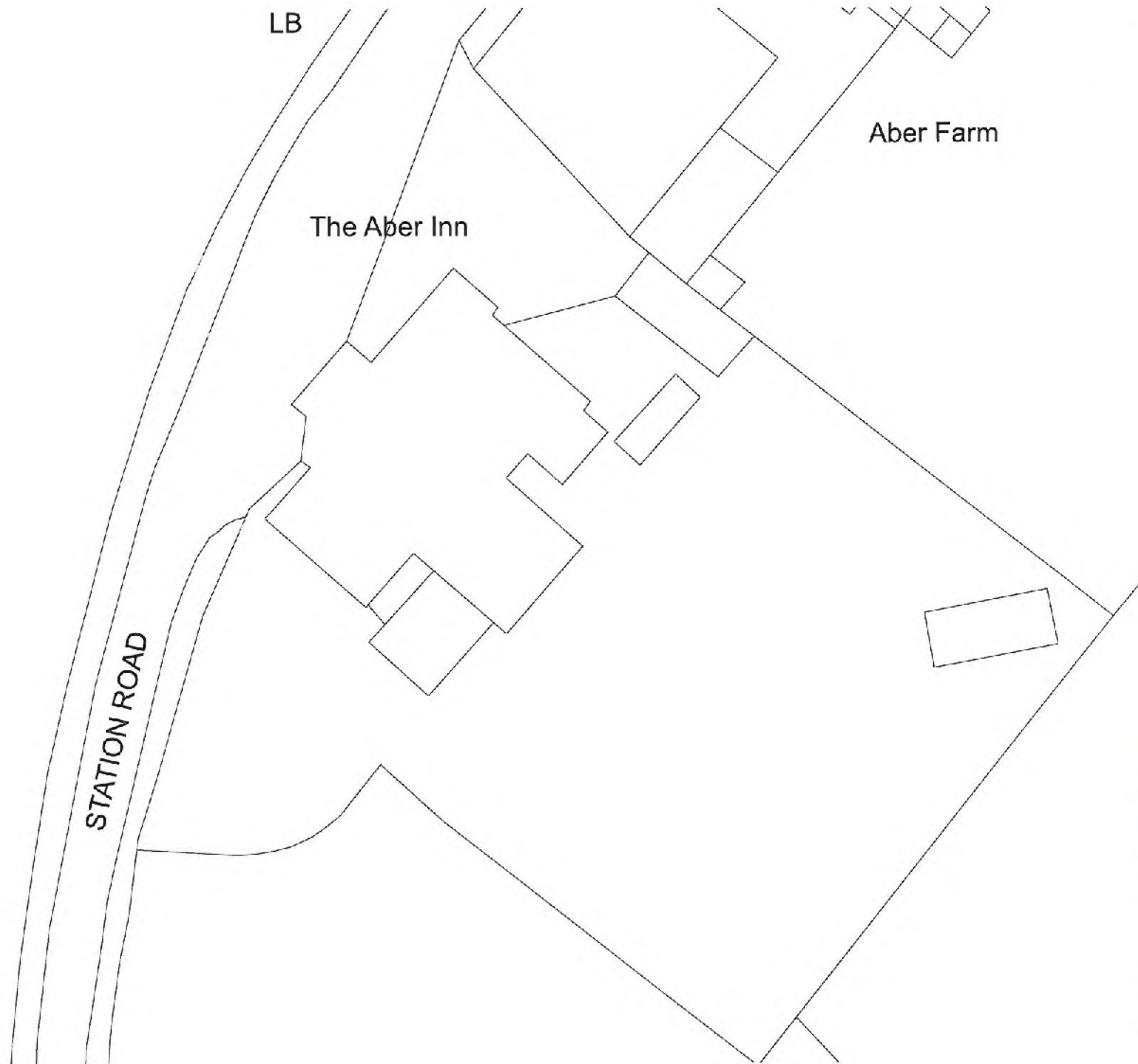
Rev	Date	Details	Initial
			
			DESIGN AND ARCHITECTURE
+44 (0) 1248 717230 +44 (0) 1248 714930 office@wmdesign.co.uk www.design.co.uk			

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Aber Hotel, Station Road, Aber
Client	Mr James Brown
Drawing Title	Site Location

Scale	1:1250
Paper Size	A4
Date	Thursday, January 3, 2013
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ

Drawing Details	Job No. SH1239	Drawing No. AL(0)SITE	Revisions
------------------------	--------------------------	---------------------------------	------------------





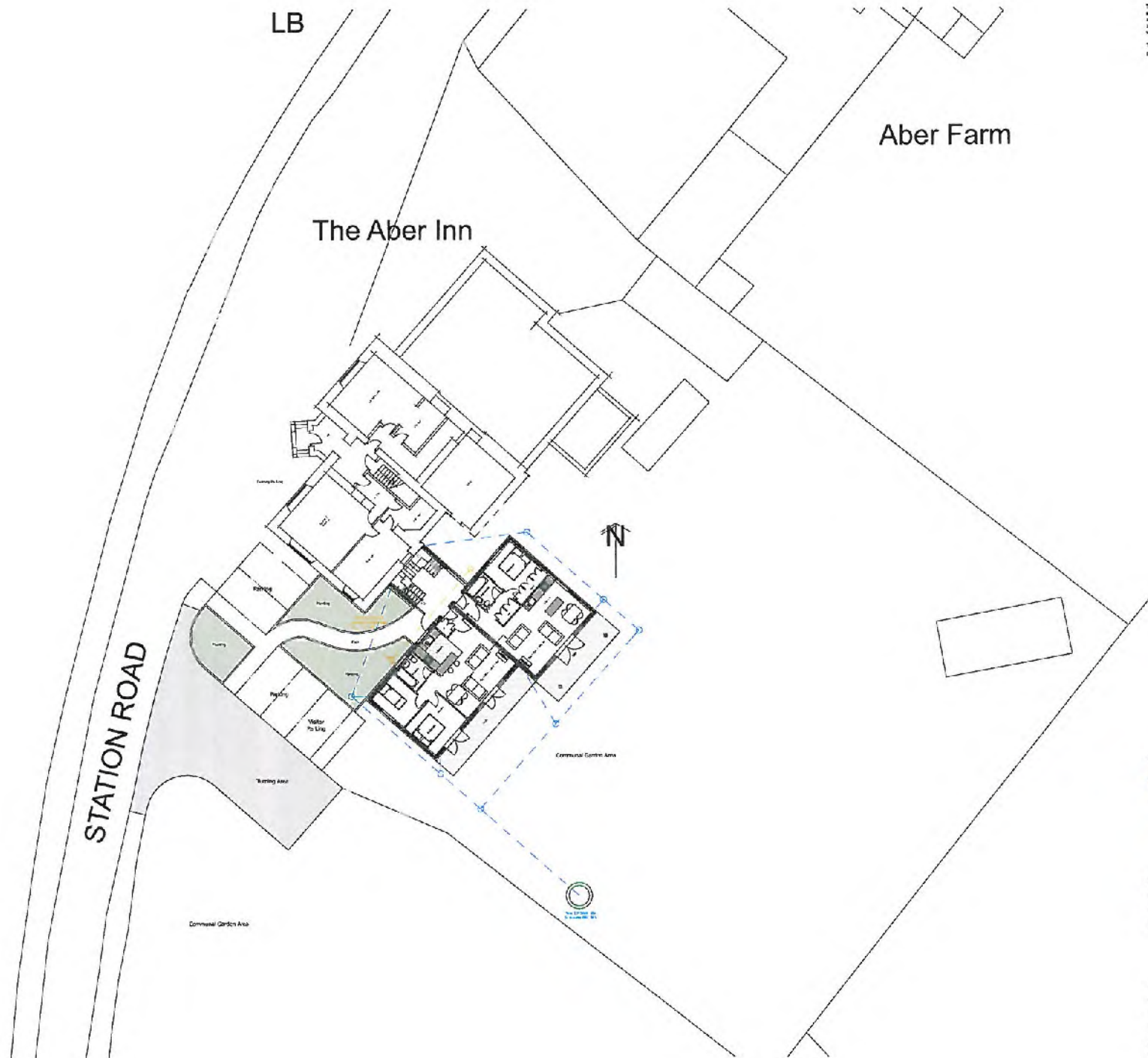
This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on this drawing are to be agreed in writing with W&J Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
 This drawing is to be read in conjunction with the project specification provided by W&J Design & Architecture Ltd. 4th Floor, 51 George Street, Merca Bridge, Edinburgh.

Rev	Date	Details	Initial
			
DESIGN <small>W&J</small> ARCHITECTURE			
<small>444 001 224 20230 444 001 744 736937 w&jdesign@w&j.co.uk w&jdesign.co.uk</small>			

Project Title	Proposed New Extension
Location	Farmhouse Aber House Station Road, Aber
Client	Mr James Rowan
Drawing Title	Existing Site Layout

Scale	1:200
Paper Size	A2
Date	Tuesday, April 30, 2013
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. SH129 Drawing No. A40900
	Revisions





This drawing is not to be scaled, any figure dimensions, areas etc. are to be read and checked against the information provided on the drawing and to be agreed in writing with WJ Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
 This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WJ Design & Architecture Ltd, Pine House, 30 George Road, Mansel Bridge, Anglesey

Rev	Date	Details	Initials
			
DESIGN ARCHITECTURE			
<small>+44 (0) 1248 719720 +44 (0) 1248 719720 info@designarch.co.uk www.designarch.co.uk</small>			

Project Title	Proposed New Extension
Location	Former Hotel Station Road, Aber
Client	M. James Owen
Drawing Title	Site Layout

Scale	1:200
Paper Size	A2
Date	Thursday, January 3, 2013
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ
Drawing Details	Job No. Drawing No. Revisions SM1239 41/000

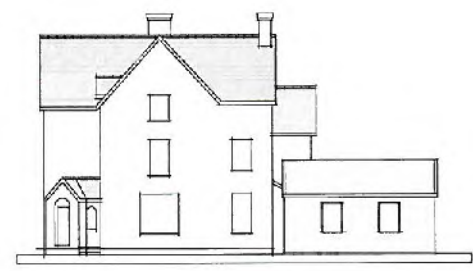


This drawing is not to be scaled, only stated dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on this drawing are to be agreed in writing with W&M Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

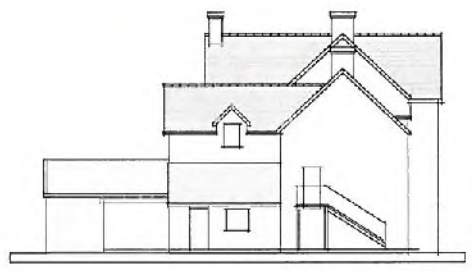
The drawings to be read in conjunction with the project specifications provided by W&M Design & Architecture Ltd, 105, New Road, St Georges Wood, Luton, Bedfordshire, Bedfordshire, LU2 9JG.



Front Elevation



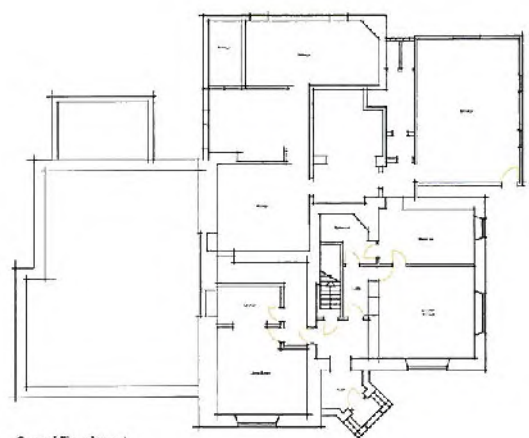
Side Elevation



Side Elevation



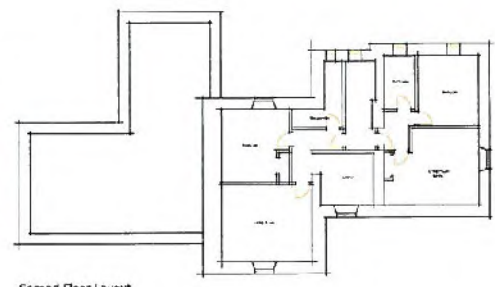
Rear Elevation



Ground Floor Layout



First Floor Layout



Second Floor Layout

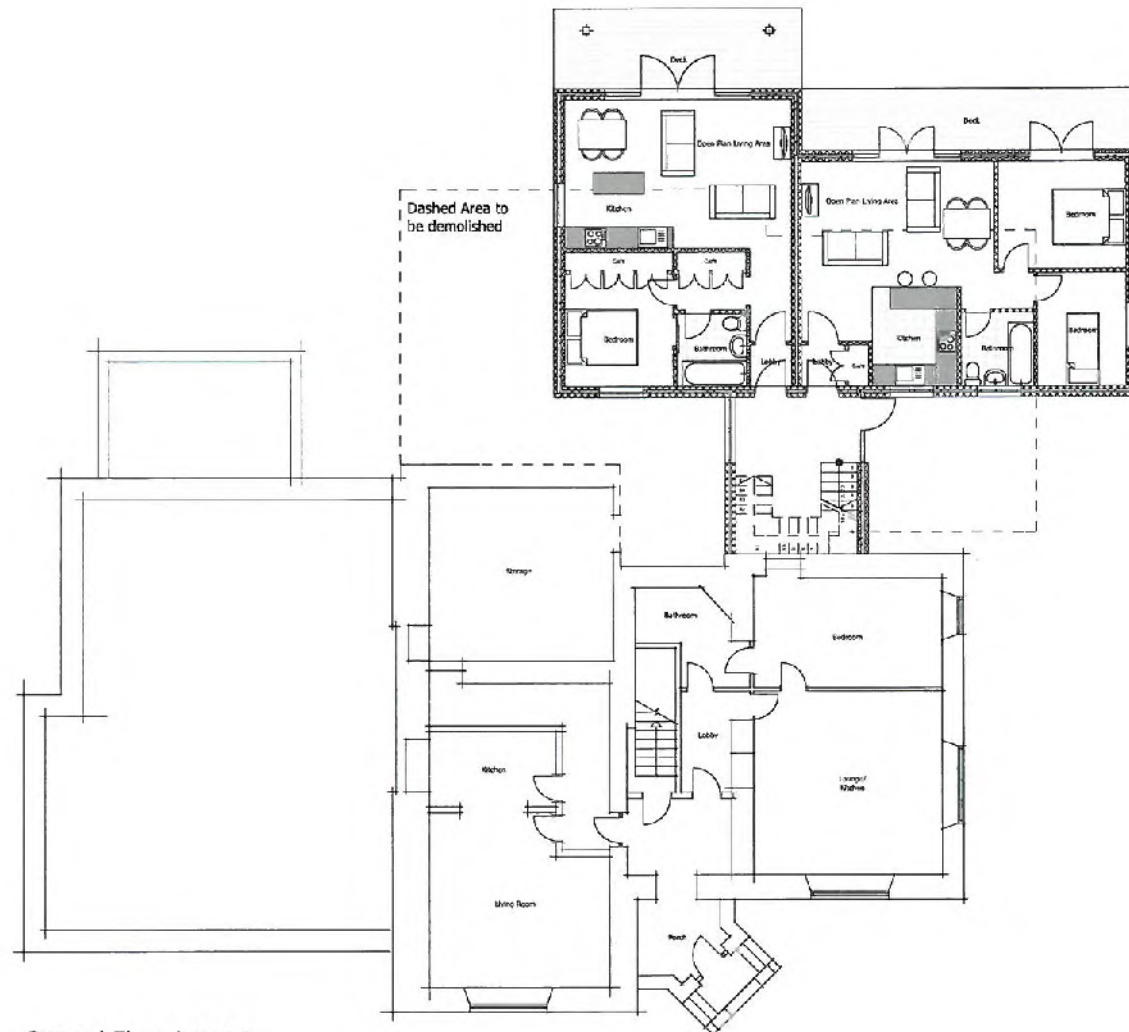
Rev	Date	Details	Initial
DESIGN ARCHITECTURE			
<small> 144 611 1244 717721 144 611 1244 717721 144 611 1244 717721 </small>			

Project Title: Proposed New Extension
 Location: Forest Ales Field, Station Road, Aylesbury
 Client: Mr James Brown
 Drawing Title: Existing Plans and Elevations


Scale: 1:200
 Paper Size: A2
 Date: Friday, October 12, 2012
 Issue Type: Preliminary
 Drawn By: PJ
 Drawing Details: Job No. SM1233 Drawing No. AL001 Revisions:



This drawing is not to be scaled, only square dimensions, levels etc. are to be used. Any attempt made to the reproduction contents of this drawing are to be agreed in writing with W&E Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is owned by the Designer: Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
 This drawing is to be read in conjunction with the project specification provided by W&E Design & Architecture Ltd, 1711 hales, 55 Georges road, Uxbridge, Middlesex, UK



Ground Floor Layout

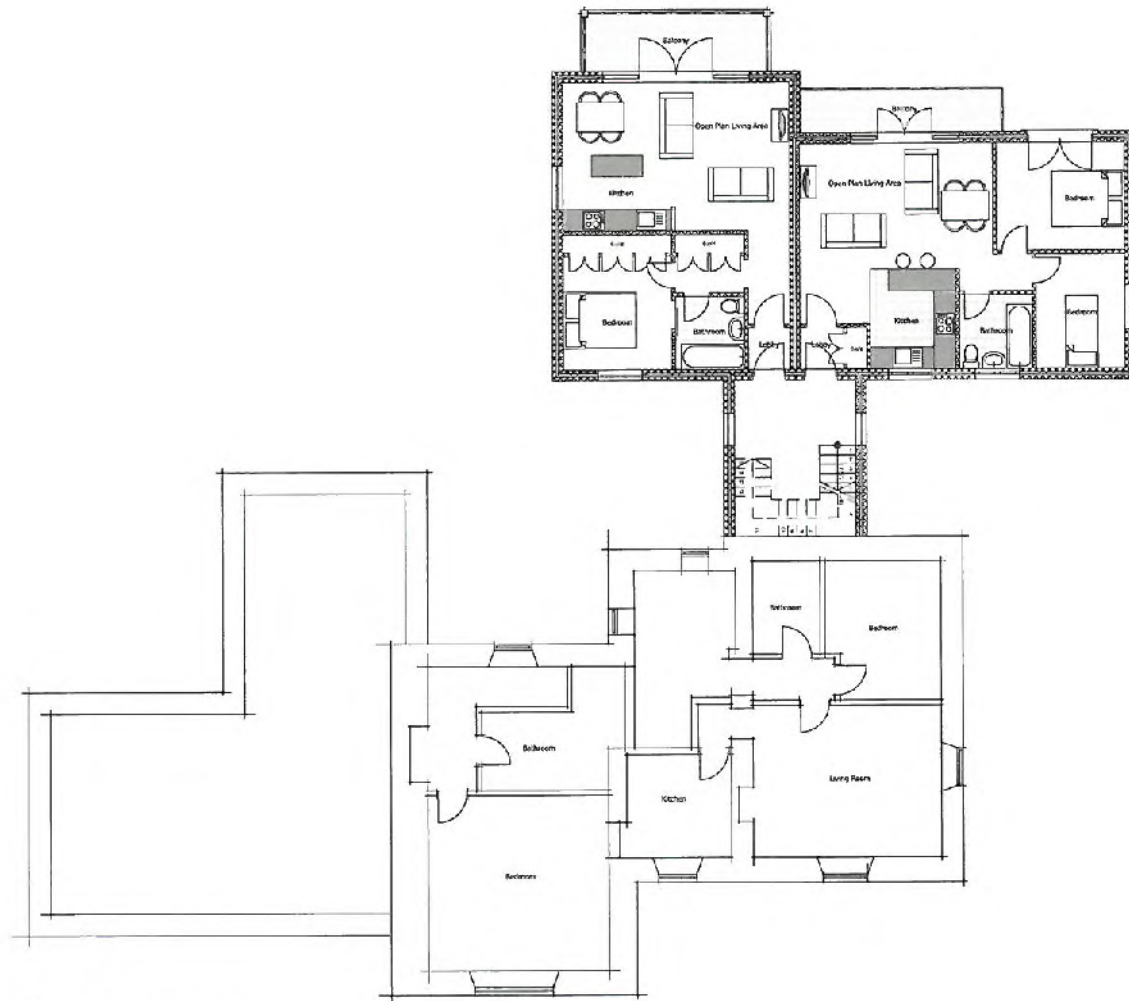
Rev	Date	Details	Initial
 <p>DESIGN AND ARCHITECTURE</p> <p>1411 RD, 1248 P11130 1447 JY, 4214 P18222 info@wandedesign.co.uk www.wandedesign.co.uk</p>			

Project Title: Proposed New Extension
 Location: Former Hotel - 1447, Sutton Road, K&R
 Client: Mr James Brown
 Drawing Title: Proposed GF Layout

Scale: 1:100
 Paper Size: A2
 Date: Friday, October 17, 2014
 Issue Type: Preliminary
 Drawn By: P.J.
 Drawing Details: Jack Mc... Drawing No: SH219 Revisions: A1 (0/02)



This drawing is not to be scaled, only Square dimensions, levels etc. are to be scaled. Any changes made to the information contained on this drawing are to be agreed in writing with W&J Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
 This drawing is to be read in conjunction with the project specifications provided by W&J Design & Architecture Ltd, Plot 1000A, 38 Kingsway Road, Merton, Surrey, England.



First Floor Layout

Rev	Date	Details	Initial
			
			DESIGN ARCHITECTURE
<small>Head Office: 1000 Kingsway Road, Merton, Surrey, England. Tel: 0181 871 2447 Fax: 0181 871 2448 Email: info@wjdesign.co.uk www.wjdesign.co.uk</small>			

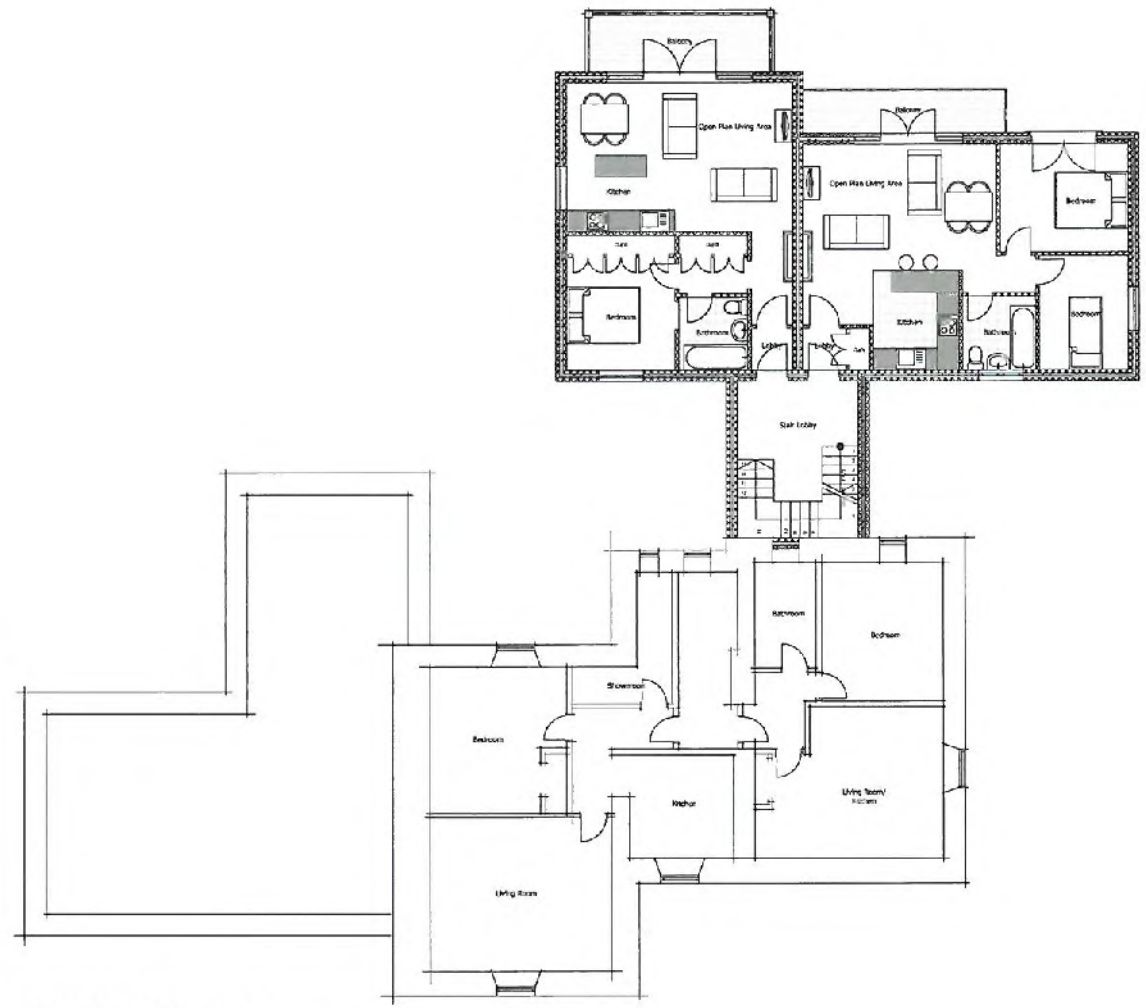
Project Title: Proposed New Extension
 Location: Former New Hotel, Station Road, Apsley
 Client: Mr James Brown
 Drawing Title: Proposed FF Layout

Scale: 1:100
 Paper Size: A2
 Date: Friday, October 12, 2012
 Issue Type: Preliminary
 Drawn By: PJ
 Drawing Details: Job No. S411239 Drawing No. A4.0920 Revisions



This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, from AEC, are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be shown in writing with AM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be used in conjunction with the related specifications provided by AM Design & Architecture Ltd. Plot No. 30, Green Road, Meru Drive, Auckland.



Second Floor Layout

Rev	Date	Details	Issue

DESIGN
SOUL
ARCHITECTURE

44 (0) 1746 7173
44 (0) 149 74532
a@amdesign.nz
www.amdesign.nz

Project Title: Proposed Floor Extension
 Location: Former Polo Hotel, Station Road, Aber
 Client: Mr James Brown
 Drawing Title: Proposed SF Layout

Scale: 1:100
 Paper Size: A2
 Date: Friday, October 12, 2012
 Issue Type: Preliminary
 Drawn By: PJ
 Drawing Details: Job No. 541235 Drawing No. A1(024) Revisions



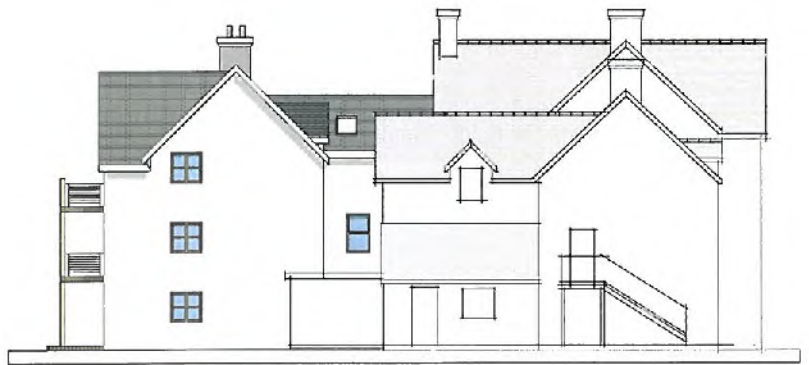
This drawing is to be used with the proposed planning application. It is not intended to be used for any other purpose. It is the responsibility of the client to ensure that the drawing is used for the intended purpose. The client is responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose. The client is responsible for ensuring that the drawing is used for the intended purpose.



Rear Elevation



Side Elevation



Side Elevation



Front Elevation

Materials & Finishes

- Roof- Natural Slate
- Walls- White painted smooth render
- Windows- White uPVC
- Doors- White uPVC or painted timber
- Roof Lights- Velux
- Gutter- Black uPVC Gutter and downpipes
- Facades- Painted timber (color to be agreed)
- Balcony- Timber posts with stainless steel balustrade/glass

A 2.1.13 Proposed materials added to the Planning P1
Office Comments

Key Date Date Date Date



Project Title Proposed New Planning
Location Farnborough Road, Gosport, Hants
Client Mr James Brown
Drawing Title Proposed Elevations

Scale 1:100
Paper Size A1
Date 11/13
Issue Type Planning
Drawn By PJ
Drawing Details JMB/SHT29 Drawing Job Revisions
A/0/13 A



This drawing is not to be scaled, only figure dimensions, levels etc. are to be used. Any change made to the information contained on this drawing are to be agreed in writing with W&M Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.
 This drawing is to be used in conjunction with the plot specification provided by W&M Design & Architecture Ltd. Plot house, 51 George road, Water Bridge, Antrim.



Front Elevation/Part Section



Side Elevation (Extension)

Rev	Date	Details	Initial
			
DESIGN <small>W&M</small> ARCHITECTURE			
<small>+44 (0) 1248 70720 +44 (0) 1248 74952 w@wmdesign.co.uk wmdesign 1988</small>			

Project Title: Proposed New Extension
 Location: Former Aber Hotel, Golden Road, Aber
 Client: Mr James Brown
 Drawing Title: Extension Details

Scale: 1:100
 Paper Size: A2
 Date: Wednesday, May 1, 2013
 Issue Type: Planning
 Drawn By: PJ
 Drawing Details: Job No. 5811215, Drawing No. AL007, Revisions



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0145/18/LL
Dyddiad Cofrestru: 19/02/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Deiniolen

Bwriad: CAIS AR GYFER TROSI CYN GAPEL I LETY GWYLIAU 7 YSTAFELL
Lleoliad: CAPEL DINORWIG, DINORIWG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL553ER

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer trosi cyn gapel i lety gwyliau 7 ystafell.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn anheddiad gwasgaredig a phentref gwledig Dinorwig gyda'r adeilad yn cael ei nodi fel rhan benodol o'r pentref gwledig. Mae tai eraill yn amgylchynu'r safle bob ochr. Mae'r adeilad presennol yn cyn-gapel nad oes ganddo unrhyw ddefnydd ar hyn o bryd. Mae'r adeilad yn sylweddol ac yn mesur 12.3m wrth 17m ac 8m o uchder i'r bondo ac 10.5m o uchder i'r crib. Mae Tŷ Capel cysylltiol i'r capel sydd o fewn yr un berchnogaeth. Mae'r adeilad presennol yn nodweddiadol o gapel gyda tho llechi a chladin llechi ar yr edrychiad de gorllewinol. Mae ffenestri ar ddau lefel ar ochrau'r adeilad ac yn creu cymesuredd. Mae'r talcen de dwyreiniol yn cynnwys tair ffenestr siâp bwa ynghyd a drws gyda bwa ond hefyd porth gweddol fodern o'i flaen. Mae'r cynllun llawr hefyd yn nodweddiadol o gapel ac yn cynnwys llawr agored ynghyd a galeri uwchben. Mae cwrtil eithaf sylweddol i'r adeilad sydd wedi ei leoli wrth ochr a thu ôl i'r adeilad. Mae mynedfa gerbydol bresennol i'r safle gyda phileri traddodiadol.
- 1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda throsi'r adeilad presennol i lety 8 ystafell wely. Mae bwriad cadw'r fynedfa bresennol fel y mae, ynghyd a darparu llecynnau parcio a throï ar gyfer 5 cerbyd o fewn y cwrtil. Mae bwriad codi lefel llawr gwaelod o fewn yr adeilad ynghyd a chreu llawr cyntaf yn lle'r galeri presennol. Mae bwriad gadael yr ardal o fewn y brif fynedfa i'r adeilad (ble mae'r ffenestri mawr siâp bwa) fel cyntedd ar ffurf atriwm, gyda grisiau i fyny i'r llawr cyntaf. Mae bwriad gosod paredau ar y llawr gwaelod er mwyn creu gofod coginio, bwyta a lolfa agored, ynghyd ac 1 ystafell wely ar gyfer defnydd anabl. Mae bwriad rhannu'r gofod llawr cyntaf i greu 6 ystafell wely ynghyd ac ystafell 'jacuzzi'. Mae'r holl ystafelloedd gwely yn cynnwys ystafelloedd ymolchi cysylltiol.
- 1.4 Mae bwriad cadw'r holl agoriadau allanol heblaw am un set o ffenestri llawr gwaelod a llawr cyntaf ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol sy'n wynebu'r cwrtil ble mae bwriad ehangu'r agoriadau i greu drysau llawr gwaelod a llawr cyntaf a gosod grisiau o'r cwrtil i'r llawr cyntaf. Mae bwriad darparu storfa biniau yn yr ardal o dan y grisiau yma hefyd. Mae bwriad cadw'r to llechi ynghyd a gosod ffenestri newydd yn y to a phaneli PV newydd ar yr edrychiad de gorllewinol. Mae bwriad cadw'r cladin llechi ar yr edrychiad de gorllewinol ynghyd a'r gorffeniad carreg a rendr. Mae bwriad gosod ffenestri alwminiwm yn lle'r ffenestri presennol.
- 1.5 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol, 'roedd y bwriad yn cynnwys darparu tanc septig newydd i ddelio gyda charthffosiaeth, ond erbyn hyn mae'r bwriad i gysylltu i'r brif garthffos yn lle. Mae'r cais hefyd yn cynnwys datganiad dylunio a mynediad ynghyd ac arolwg ystlumod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

B20 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAILDDEFNYDDIO - Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Mae'r rhain yn ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu'r adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Dylai adeiladau yng nghefn gwlad fod yn rhai parhaol a strwythurol gadarn. Dylid gallu eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

D15 - LLETY GWYLIAU HUNANWASANAETH - Cymeradwyo cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, neu i addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, colli stoc o dai parhaol; ardaloedd preswyl a chrynhoed o'r math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig – Tachwedd 2009.

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau - Gorffennaf 2011.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

NCT 12 Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (2012)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb ymateb

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad. Cynnig amod i sicrhau fod y ddarpariaeth parcio yn cael ei gyflawni.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod materion draenio bellach yn addas a bod y datblygiad yn bwriadu cysylltu â'r brif garthffos.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad o gysylltu i'r brif garthffos sydd yn yr achos yma yn golygu tanc septig cyhoeddus presennol sy'n cael ei gynnal gan Dwr Cymru.

Bioamrywiaeth: Cynnig amodau i sicrhau diogelu ystlumod gan gynnwys sicrhau fod gwaith tynnu llechi yn cymryd lle yn ystod misoedd Medi/Hydref neu Ebrill/Mai i osgoi difrod clwydfan ystlumod, ynghyd a sicrhau defnyddio cemegolion trin coed sy'n 'ystlum-gyfeillgar', a bod lle digonol tu ôl i'r llechi ar gyfer clwydfan ystlumod.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd: Mae'r ymddiriedolaeth o'r farn nad yw'r bwriad yn sympathetig i'r adeilad gwreiddiol. Cynnig amod i sicrhau record ffotograffig o'r adeilad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Gofyn am ragor o fanylion os yw'n defnyddio systemau carthffosiaeth breifat. Cadarnhad eu bod yn bwriadu defnyddio systemau cyhoeddus bellach.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 13.05.2013 a derbyniwyd 10 gohebiaeth yn gwrthwynebu ynghyd a deiseb a nodiadau cyfarfodydd sydd wedi eu cynnal gan wrthwynebwyr ar sail y pwyntiau isod:

Materion ffordd

- Mae'r ffordd yn gul gyda throadau na ellir gweld heibio, ac mae'r fynedfa ar ben y ffordd yn beryglus a chymhleth.
- Mae'r ffordd yn cael ei ddefnyddio gan gerbydau, cerddwyr, a beicwyr ond nid oes palmant i'w gael.
- Nid yw'r ffordd yn mynd i unman, dim ond i ddarparu mynedfa i dai preswyl
- Mae cerbydau, faniau a lorïau yn aml yn cwrdd â'i gilydd ac yn gorfod bagio, neu yn mynd yn sownd yn y ffosydd tyfn, neu yn rhy fawr i'r ffordd.
- Mae'r waliau ffin bresennol ar y ffordd yn beryglus ac mewn cyflwr gwael iawn.
- Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion trafnidiaeth cynialadwy.

Parcio

- Nid yw'r ddarpariaeth parcio yn ddigonol.
- Mae problemau parcio yn yr ardal yn barod.

Llygredd

- Llygredd sŵn yn ystod y gwaith trosi.
- Llygredd sŵn pan fydd preswylwyr sydd ar eu gwyliau yn aros allan yn hwyr yn y nos, neu pan fydd partiön yn cael eu cynnal.
- Llygredd aer oherwydd y buasai pobl yn ysmygu tu allan i'r adeilad.
- Llygredd o ganlyniad i finiau a nwyddau ail-gylchu cael eu gadael yn flêr/adegau anghywir/gadael yn orlawn.

Defnydd

- Mae'r bwriad yma yn ychwanegu at safle sydd gydag unedau gwyliau yn barod, gan greu 'complex' neu ddatblygiad sy'n gyfystyr a gwesty.
- Nid yw'r defnydd yn debygol o gyfrannu dim i'r ardal na'r gymuned leol, ac mae'n debygol o newid natur a chymeriad y gymdeithas wledig, a chael effaith ar y Gymraeg.
- Posib defnyddio'r eiddo ar gyfer defnydd anghymdeithasol ac/neu bartiön aml.
- Nad yw'r trosiad yn sympathetig ac na ellir ei ddisgrifio fel adfer yr adeilad.

Draenio

- Fod problemau gyda'r trefniant delio a charthffosiaeth bresennol yn yr ardal ac nad oes yna gynhwysedd digonol.
- Bod darparu llawr caled o fewn y cwrtil ar gyfer parcio yn debygol o achosi mwy o ddŵr ffo a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

llifogydd.

- Na does manylion dwr ffo clir.
- Fod Cynllun Dwr Cymru yn anghywir.

Materion Eraill

- Disgrifiad y safle yn anghywir, a bod dogfennau'r cais yn cynnwys gwybodaeth anghywir.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi B10 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud â diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu trosi cyn-gapel yn llety gwyliau 7 ystafell. Mae'r bwriad yn golygu newidiadau bychan i'r edrychiadau allanol, a hefyd gosod ffenestri yn y to a gosod paneli solar. Mae cwrtil presennol i'r eiddo a bwriedir ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir. Mae'r safle yn cynnwys adeilad sylweddol a nodweddiadol, ond ystyrir fod y bwriad yn addas, ac nad ydyw yn debygol o achosi effaith andwyol ar y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B10 uchod.
- 5.2 Mae polisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag addasu adeiladau i'w ail-ddefnyddio. Mae'r polisi yn cymeradwyo cynigion o'r fath os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu'r adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Dylai adeiladau yng nghefn gwlad fod yn rhai parhaol a strwythurol gadarn. Dylid gallu eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.
- 5.3 Mae adroddiad strwythurol wedi ei gyflwyno sy'n datgan fod yr adeilad yn strwythurol gadarn, er bod ei gyflwr allanol yn wael, a bod tystiolaeth o symudiad yn y sylfaeni ond mae posib delio gyda hyn yn ystod y gwaith trosi, ac nid yw'n golygu nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer ei drosi. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 1 o Bolisi C4. Mae'r adeilad yn sylweddol ac mae wedi ei leoli o fewn cwrtil eithaf sylweddol sy'n cynnwys mynediad cerbydol presennol a llecynnau parcio. Ystyrir fod yr adeilad yn addas ar gyfer y bwriad o ran defnydd, ac nad yw'r bwriad yn golygu bod angen gwneud newidiadau sylweddol i'r adeilad nac ymestyn ei gwrtil, bod y newidiadau allanol bwriadedig yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac nad ydynt yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o'i gwmpas.
- 5.4 Nid yw'r adeilad yn rhestredig, ac mae tu mewn i'r adeilad yn cael ei newid yn gyfan gwbl gan osod llawr newydd, mae hyn yn ddisgwyliedig o ddatblygiad o'r fath ac ni ystyrir ei fod yn ymarferol i gadw'r cynllun llawr fel y mae. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2, 3 a 4 o Bolisi C4. Mae'r bwriad yn cynnig defnydd i adeilad gwag sydd a'i gyflwr yn dirywio, ac mae'r defnydd yn debygol o fod yn hyfyw ac yn sicrhau defnydd hirdymor o'r adeilad. Ni ystyrir fod y bwriad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

ac maen prawf rhif 5 hefyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi C4 uchod felly.

- 5.5 Mae polisi D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a llety gwyliau hunanwasanaeth sy'n datgan fod addasu adeiladau presennol ar gyfer llety gwyliau hunan-wasanaethol yn cael eu cymeradwyo os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda: lleoliad a graddfa'r datblygiad; na fyddai'n golygu colli stoc o dai parhaol; nac yw wedi ei leoli o fewn ardal breswyl; na fyddai yn achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal ac na fyddai'n arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn ardal.
- 5.6 Mae'r bwriad ar gyfer addasu adeilad presennol ar gyfer creu llety gwyliau hunan-wasanaethol, ac felly nid yw maen prawf rhif 1 yn berthnasol. Mae'r adeilad yn cyn-gapel sylweddol, ac mae cwrtil eithaf sylweddol yn atodol i'r adeilad gyda mynedfa gerbydol a digon o lecynnau parcio a lle troi o fewn y cwrtil. Mae graddfa'r datblygiad wedi ei lunio wrth ystyried yr adeilad gwreiddiol a maint y cwrtil o'i gwmpas. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Dinorwig ac mae clwstwr o dai preswyl amrywiol ac ar wasgar yn ei amgylchynu. Ystyrir fod y bwriad yn addas o ran graddfa, lleoliad a'r anheddiad o dan sylw, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2. Ystyrir na fydd y bwriad yn arwain at gollu stoc tai gan ei fod yn gapel segur ar hyn o bryd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 3 o Bolisi D15.
- 5.7 Mae maen prawf rhif 4 a 5 o Bolisi D15 yn gofyn ystyried lleoliad y bwriad o fewn ardaloedd preswyl ac/neu o fewn ardal sy'n crynhoi gormod o'r math yma o lety. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Dinorwig, ac mae pentrefi gwledig yn nodweddiadol o dai preswyl gwasgaredig o fewn ardal amaethyddol neu agored yn bennaf. Mae clwstwr o 4 tŷ preswyl yn union ger y safle ac er bod gwrthwynebiadau i'r cais yn datgan fod 2 o'r tai yma eisoes yn cael eu rhentu allan fel llety gwyliau, tai ydynt mewn gwirionedd ac mae posib eu defnyddio'n barhaol fel tai pe dymunir.
- 5.8 Mae llety gwyliau hunan-wasanaethol yn ddefnydd tebyg iawn ei natur i ddefnydd preswyl llawn amser ac ni ystyrir fod y bwriad yma yn debygol o achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal. Yn ogystal, mae gofyn ystyried unrhyw ddefnydd a ellir ei wneud yn bresennol o'r adeilad fel adeilad addoli, neu unrhyw ddefnydd arall ellir ei wneud o'r adeilad heb yr angen am unrhyw ganiatâd cynllunio. Ni ystyrir fod y bwriad yma yn arwain at grynhoi gormod o lety o'r math penodol yma o fewn ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion meini prawf 4 a 5 o'r polisi a bod y bwriad yn cydymffurfio â holl ofynion polisi D15.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae polisiâu B22, B23, B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu dyluniad, effaith ar fwynderau a deunyddiau adeiladu.
- 5.10 Ychydig o newidiadau allanol a fwriedir gyda bwriad i ehangu'r agoriadau i greu drysau llawr gwaelod a llawr cyntaf a gosod grisiau o'r cwrtil i'r llawr cyntaf. Mae bwriad cadw'r to llechi ond gosod ffenestri newydd yn y to a phaneli PV newydd ar yr edrychiad de gorllewinol. Ystyrir fod y mwyafrif o'r bwriad yn nhermau dyluniad yn gwbl addas, ac ystyrir mai'r newid mwyaf yw'r ffenestri yn y to ynghyd a gosod paneli PV. Oherwydd bod yr adeilad yn sylweddol ac wedi ei leoli mewn llecyn agored a gweladwy ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod ar y caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio paneli PV proffil isel a ffenestri to o fath cadwraeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

- 5.11 Mae 4 eiddo arall yn union o gwmpas y safle, ac mae 2 o'r anheddau yma o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae Tŷ Capel cysylltiol i'r Capel sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ac mae'r tŷ union ddrws nesaf i'r Tŷ Capel ac sy'n edrych dros gwrtil y Capel hefyd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae eiddo a adnabyddir fel Bronallt wedi ei leoli ochr arall y Capel ger y fynedfa ac er bod ffenestri uchel ar flaen y capel yn wynebu'r eiddo, mae'r rhan yma o'r adeilad yn ffurfio'r 'atriwm' ac felly ni ystyrir fod goredrych sylweddol nac annerbyniol o'r edrychiad yma. Mae eiddo arall (Islwyn) wedi ei leoli ochr arall i'r Tŷ Capel ac ni ystyrir fod unrhyw effaith ar yr eiddo yma. Mae ffenestri edrychiad gogledd dwyreiniol yn edrych dros gwrtil y Capel, ac mae'r edrychiad de-orllewin yn edrych dros y ffordd i gaeau amaethyddol. Ni ystyrir fod y bwriad yn achosi goredrych annerbyniol i lecynnau preifat preswylwyr cyfagos felly.
- 5.12 Mae cwrtil y Capel yn eithaf sylweddol ac yn ddigonol ar gyfer darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer y datblygiad. Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran defnydd na llif traffig yn enwedig o gymharu'r bwriad gerbron gyda defnydd cyfreithiol presennol yr adeilad fel addoldy neu o'i gymharu â'r defnyddiau cyfreithiol eraill gellir eu gwneud o'r adeilad heb ganiatâd cynllunio megis meithrinfa plant, meddygfa neu ganolfan iechyd, amgueddfa, canolfan dysgu dibreswyl neu neuadd gyhoeddus. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B22, B23 a B25 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.
- 5.14 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ac asesu cyfleusterau parcio ceir preifat ac mae'n datgan y dylai gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.
- 5.15 Mae'r safle yn darparu mynedfa gerbydol addas i'r ffordd yn barod, ac mae bwriad darparu llecynnau parcio a throi digonol ar gyfer bodloni'r Uned Drafnidiaeth. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 300m i lawr ffordd gul a serth, ond mae defnydd presennol yr adeilad fel addoldy yn golygu fod potensial i nifer uchel o gerbydau deithio i'r safle ar hyn o bryd ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o achosi traffig i'r potensial hynny. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau CH33 a CH36 uchod.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Mae arolygon ystlumod boreol a gyda'r nos wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r canlyniadau yn dangos fod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y datblygiad yn addas yn ddarostyngedig i sicrhau diogelu unrhyw ystlumod yn ystod y gwaith trosi (drwy amodi'r amser o flwyddyn y gellir gwneud gwaith yn y to) ynghyd a sicrhau fod llecynnau addas ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

gyfer yr ystlumod o dan lechi'r to yn dilyn trosiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 uchod.

Materion draenio

- 5.17 Yn wreiddiol, 'roedd bwriad i osod system trin carthffosiaeth breifat newydd. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru i'r bwriad yma oherwydd bod y safle o fewn y pellter perthnasol i'r brif garthffos. Yn ddiweddarach, mae'r bwriad wedi ei ddiwygio i gysylltu i brif garthffos ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon â'r bwriad yma. Mae bwriad delio gyda'r dŵr ffo i gwrs dwr presennol, ac nid oes gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn sgil hyn.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. O ganlyniad derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau lleol ynghyd a deiseb. Mae prif bwyntiau'r gwrthwynebiadau wedi eu rhestr yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Ystyrir fod y materion ffyrdd a pharcio, dwr a charthffosiaeth eisoes wedi eu delio a hwy yn yr asesiad o'r cais ac nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Briffyrdd, Dwr Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru.
- 5.19 Mae'r gwrthwynebiadau yn mynegi pryder ynglŷn â defnydd bwriadedig o'r adeilad, ynghyd ag effaith ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos ac mae'r materion hyn wedi'u hasesu yn yr asesiad uchod. Yn ogystal, nodir fod y cyfeiriad tuag at greu 'complex' o letya gwyliau yn cynnwys 2 dy sydd â hawl preswyl llawn amser, a bod posib eu rhentu mewn unrhyw fodd heb ganiatad cynllunio pellach gan gynnwys y posibilrwydd iddynt gael eu defnyddio fel cartrefi llawn amser.
- 5.20 Ni ystyrir fod y bwriad hwn am lety gwyliau yn debygol o achosi effaith andwyol ar natur a chymeriad yr ardal na'r gymdeithas na'r Iaith Gymraeg. Mae'r gwrthwynebwyr hefyd yn cyfeirio tuag at effaith llygredd sŵn ac aflonyddwch yn ystod y gwaith trosi ac wedi hynny. Ystyrir fod peth sŵn ac aflonyddwch yn ddisgwyliedig yn ystod unrhyw waith sylweddol i adeilad, a hyd yn oed gwaith adfer na fuasai angen caniatâd cynllunio ac na fyddai hyn yn cael ei ystyried yn rheswm cynllunio perthnasol i wrthwynebu'r cais. Ni ystyrir fod defnydd dydd i ddydd yr adeilad fel llety gwyliau yn debygol o achosi aflonyddwch, ac mae rheoliadau gwarchod y cyhoedd mewn lle ar gyfer delio a sŵn neu lygredd sy'n cael ei ystyried yn niwsans afresymol ac yn gyson.
- 5.21 Mae'r cyfeiriad tuag at gywirdeb y dogfennau yn fater o gysondeb ac eglurhad pellach yn hytrach na gwybodaeth anghywir, ni ystyrir fod y materion hyn yn faterion cynllunio perthnasol nac yn faterion sy'n atal asesiad llawn o'r bwriad yng nghyd destun polisiau perthnasol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a nodir uchod ac nad oes yna unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau - 5 mlynedd, unol a'r cynlluniau, defnydd gwyliau yn unig, cadw cofrestr, cytuno deunyddiau allanol, paneli solar proffil isel, ffenestri to cadwraeth, Dwr Cymru, amodau priffyrdd, amodau bioamrywiaeth, amod cadw record ffotograffig dim PD.



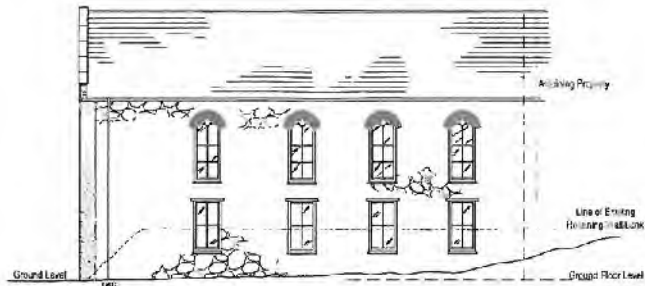
Rhif y Cais / Application Number : C13/0145/18/LL

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

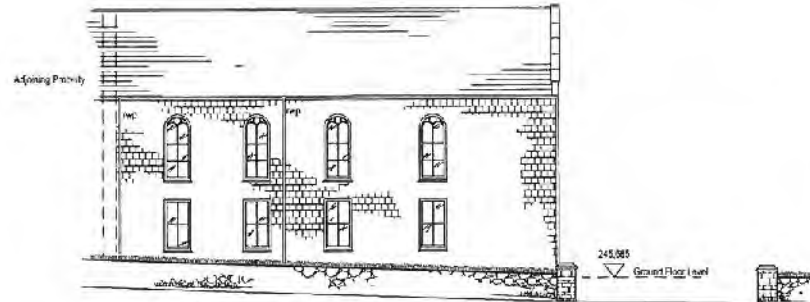


Alynwyd y map hon o Ddeunydd yr Ordnance Survey
 gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
 ar ran Rheolwr Llyso Eidd Meirion.
 © Hawlfraif y Goron.
 Mae atgynychu heb ganiatâd ynioni
 hawlfraif y Goron a gall hysbwsu at erlyniad neu achos afl.
 Cynghor Gwynedd - 100023387 - 2008

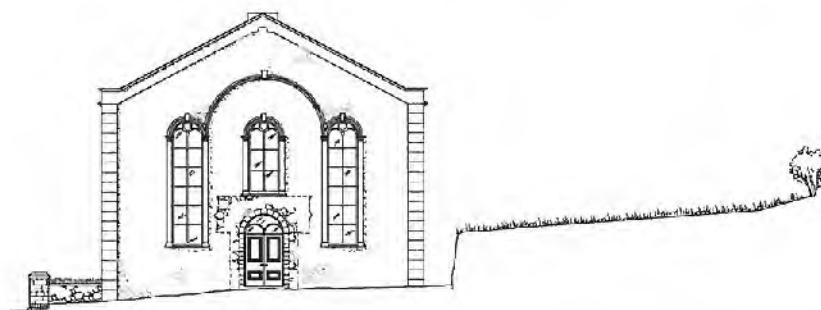
This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
 © Crown copyright.
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings.
 Cynghor Gwynedd - 100023387 - 2008



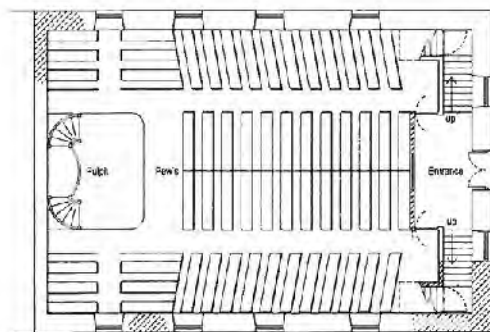
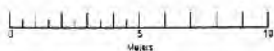
NORTH EAST ELEVATION



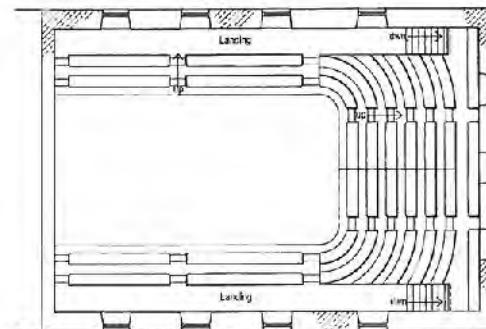
SOUTH WEST ELEVATION



SOUTH EAST ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN



BALCONY SEATING PLAN

GENERAL NOTES

DO NOT SCALE
No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT
This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

NOTE:

WALLS:
Stone Cladding
Random Stone
White Plastered Finish.

ROOF COVERING:
Slate Tiles and Ridge Tiles

WINDOWS/DOORS:
Painted Timber

PAINTWORK:
Fleischmanns

CLIENT	
Caroline Phipps	SAIR
Revival/Reuse	

Project Name and Address
Inner World
3 High Street
Rachub
Bangor LL57 3EL

Project Name and Address
Church Conversion,
Capel Ormond,
Glanville,
Gwynedd
LL57 3ER

Project	Sheet
Church Conversion	52/00
Date	11/02/2013
Scale	As Existing and Extensions
1:100 @ A1	



CYN...

2 5 CHW 2013

258600m

361600m

CYNLLUN DIWYGEDIG REVISED PLAN

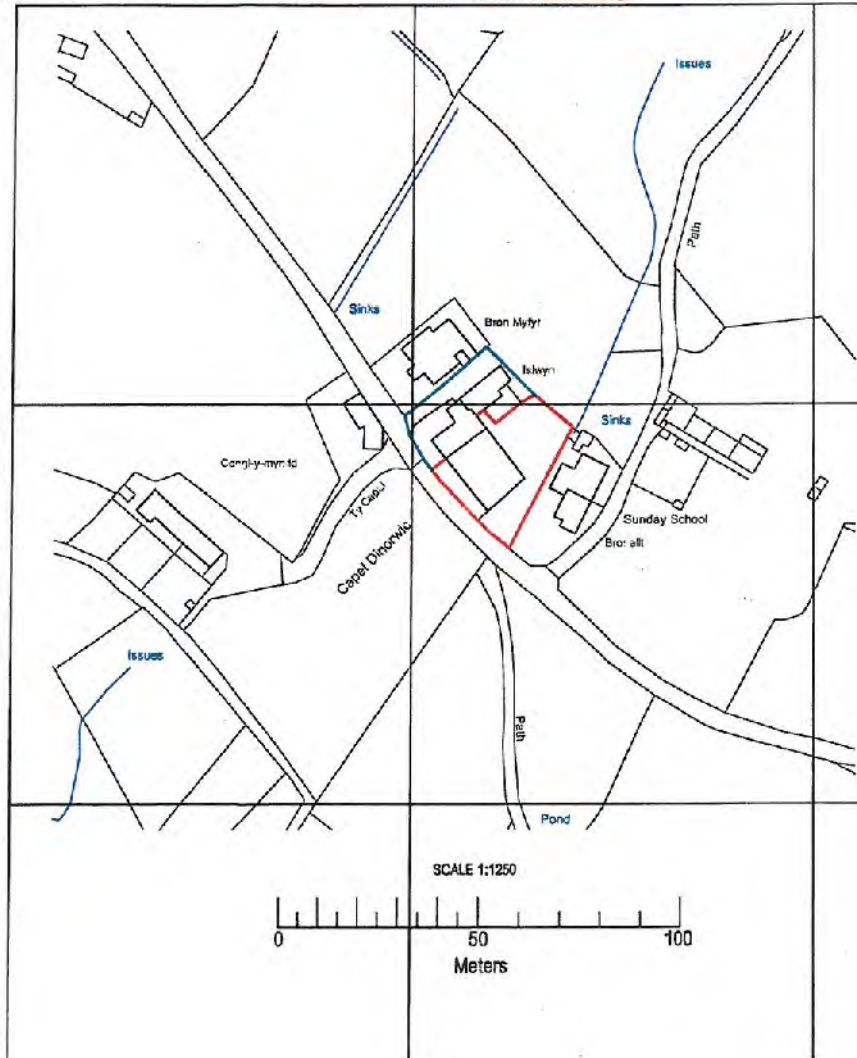
Derby/Received 25.2.13
Llofnod/signature *CLM*

258700m

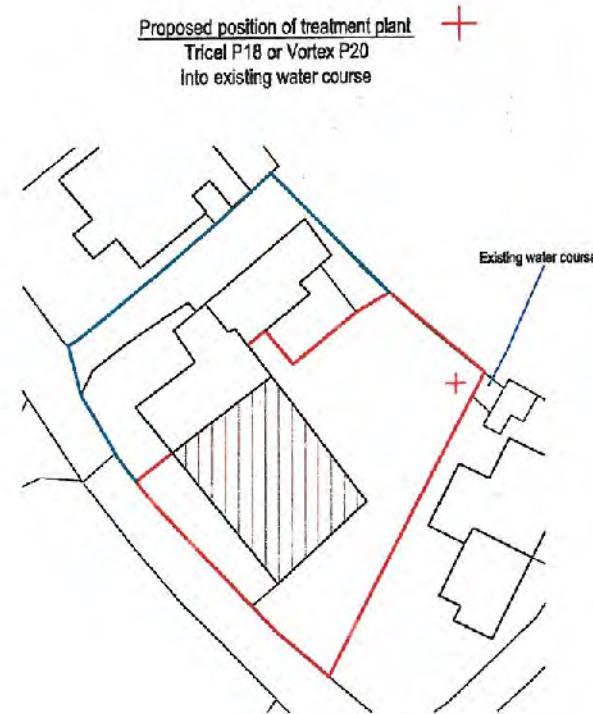
258800m

361500m

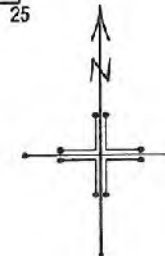
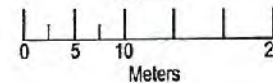
361400m



Proposed position of treatment plant
Trical P18 or Vortex P20
Into existing water course



SCALE 1:500



GENERAL NOTES

DO NOT SCALE

No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT

This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

Legend

CLIENT

Caroline Wigley.

DATE

No.

Revision/Issue

Plot Name and Address

**Inner World
3 High Street
Rachub
Bangor LL57 3EL**

Project Name and Address

Chapel Conversion,
Cappel Dinorwic
Dinorwic
Gwynedd
LL55 3ER.

Project Chapel Conversion.

Sheet

Date

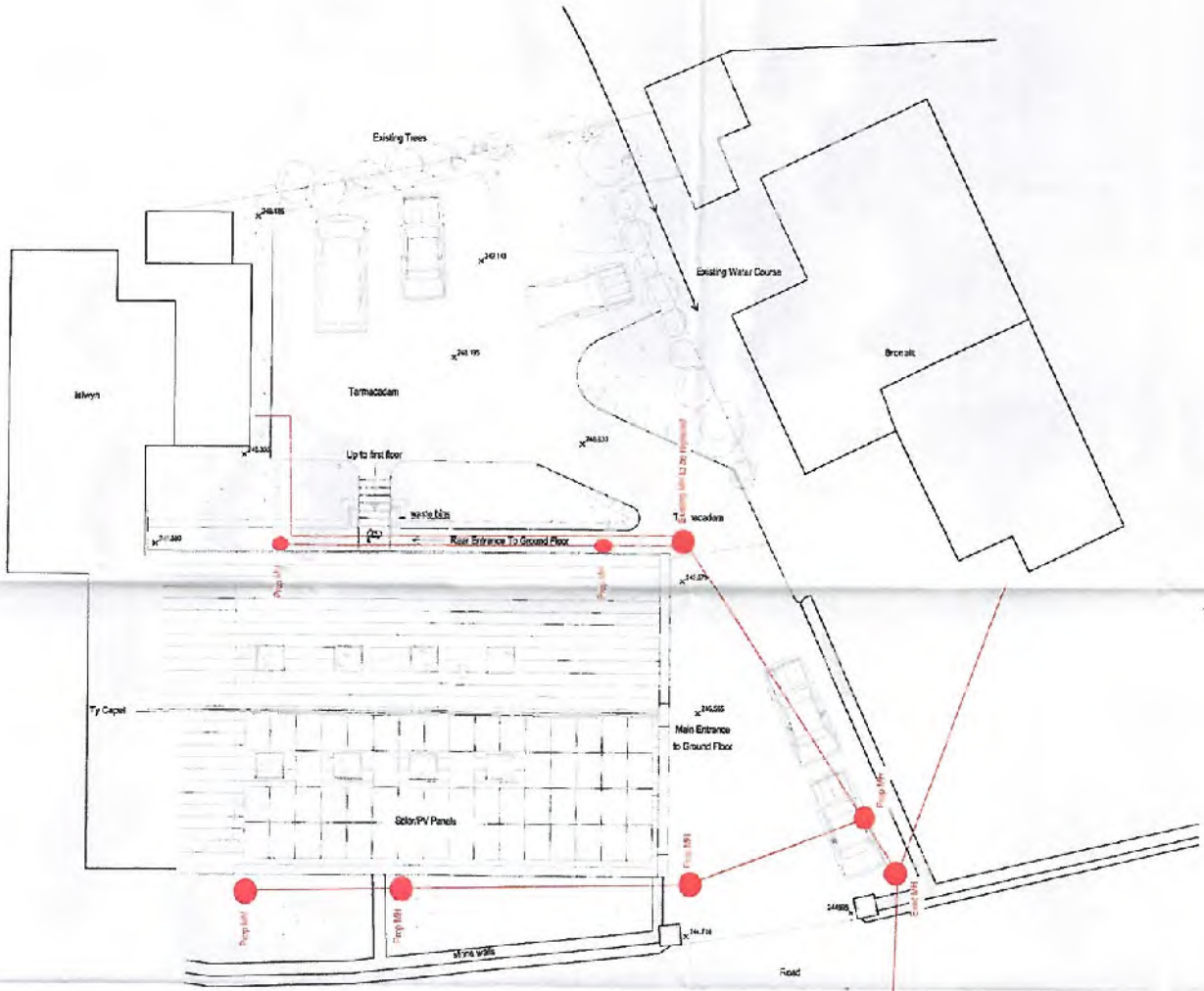
52 / 003

11 / 02 / 2013

Location Plan

1:1250 1:500 @ A3

2



GENERAL NOTES

DO NOT SCALE
 No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.

COPYRIGHT
 This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

Legend

- Grass
- Gravel
- Existing Trees
 Asters of and Willow/Alder and Platanus SP

CLIENT

Caroline Wigley, part
 Director/owner

Site Name and Address

Inner World
 3 High Street
 Raghob
 Bangor LL57 3EL

Project Name and Address

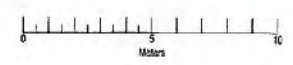
Chapel Conversion
 Chapel Domestic
 Church
 Greyfield
 LL57 3ER

Chapel Conversion

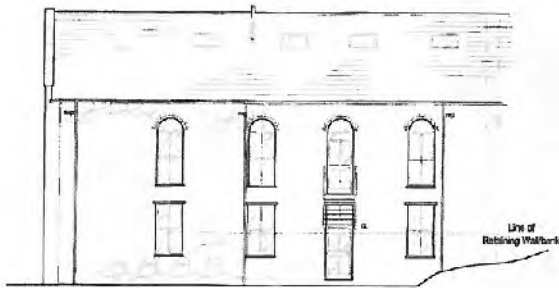
11/02/2013
 12/08/13

12/08/13
 Proposed Site Layout Plan

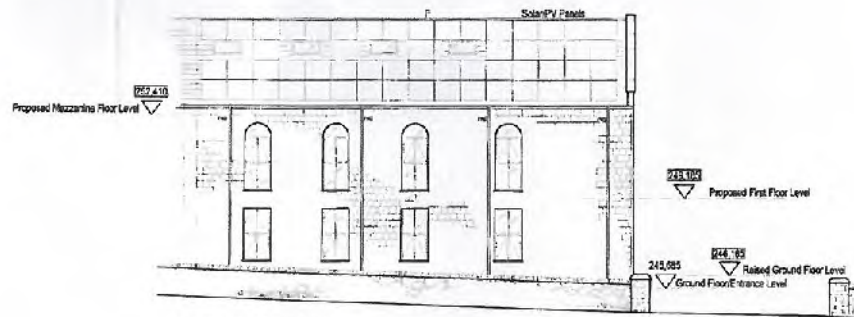
CONTRACTOR: IAN HUNT
 CONTRACT NO: 29 + 13
 DATE: 12/08/13



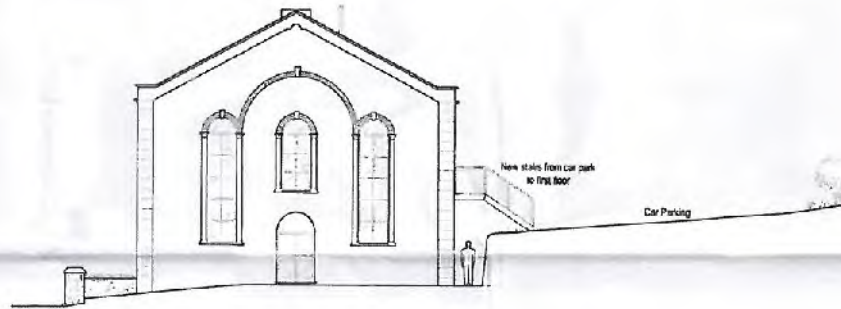
2



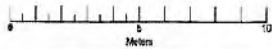
NORTH EAST ELEVATION



SOUTH WEST ELEVATION

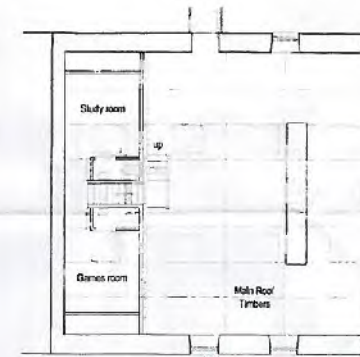


SOUTH EAST ELEVATION



GROUND FLOOR PLAN

FIRST FLOOR PLAN



MEZZANINE FLOOR PLAN

GWYBODAETH YCHWANE GOL
ADDITIONAL INFORMATION
 Ddwybwynt Received 24.4.13
 Llofnodiagram 4.13

GENERAL NOTES
DO NOT SCALE
 No dimensions to be scaled from this drawing. All fabricators and other interested parties must visit site and be responsible for taking and checking all dimensions.
COPYRIGHT
 This drawing and design and all the information contained therein is the sole copyright of Ian Hunt, Inner World or Inner World Design and Build Ltd. Reproduction in any form or any other use is forbidden unless express permission is obtained in writing.

NOTE:
WALLS:
 Stone Cladding;
 Random Stone;
 White Painted Render.
ROOF COVERINGS:
 Stone Tiles and Ridge Tiles
 SolarPV Panels
WINDOWS:
 Polyester Powder coated steel (dark grey)
 Ref: 7027, 7024, 7021
DOORS:
 Polyester Powder coated steel (dark grey)
 Ref: 7022, 7024, 7051
RUNNWAY GOODS:
 Cast Iron or Aluminium I tell
 Round (Black)
REAR ENTRANCE STAIRS:
 Galvanized Steel with galvanized wire balustrade



CLIENT	
Caroline Wigley	
No.	Particulars/Notes

Inner World
 3 High Street
 Rachub
 Bangor LL57 3EL

Chapel Conversion
 Chapel Conversion
 11/02/2013
 1155381

Chapel Conversion	52 / 022
11/02/2013	At Proposed plan
1155381	and Elevations



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0173/16/LL
Dyddiad Cofrestru: 18/02/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llandygai
Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: GWAITH ADDASU AG AILWAMPIO I 26 TY SY'N GOLYGU TYNNU WALIAU PRESENNOL AG AIL GODI WALIAU NEWYDD WEDI EU GORFFEN GYDA RENDR LLYFN, DRYSAU A FFENESTRI NEWYDD AG AIL-DOI
Lleoliad: 2,3,5-9,11,13,16-21,23,25,26,28,29,32-34, 36-38, ERW FAEN, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL574AT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Yn dilyn trafodaeth ar y cais yng nghyfarfod y 29ain o Ebrill eleni, penderfynwyd gohirio penderfyniad er caniatáu amser i'r ymgeisydd gynnal ymgynghoriad priodol gyda thrigolion lleol.
- 1.2 Cyflwynwyd gwybodaeth pellach gan yr ymgeisydd ar y ffurf canlynol:
 - Cyfres o sleids yn cyfeirio at gefndir y gwaith, manylion staff ynghlwm a'r prosiect, cyfres o luniau ag amserlen rhaglen o waith
 - Cyfres o gopiau o lythyrau hanesyddol yr honir a yrrwyd gan yr ymgeisydd i drigolion lleol yn datgan manylion y gwaith, yr angen i drefnu apwyntiadau yn ymwneud a materion wal rannol, manylion noson o wybodaeth a drefnwyd yn y pentref
 - Ymateb i gyfres o gwestiynau mewn llythyr a yrrwyd gan breswlydd lleol
 - Adroddiad yn crynhoi y materion uchod ag yn cynnwys unwaith eto, copiau o lythyrau, cynllun rheolaeth traffig a chyfnod y datblygiad a lluniau o brosiect sydd eisoes wedi ei ganiatau yng Nghaerhun.
- 1.3 Nid oes diwygiad i'r cais o'i gyflwyniad gwreiddiol yn nhermau yr hyn a fwriedir a'r hyn a ddangoswyd ar y cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd.
- 1.4 Mae yma gais i gynnal gwaith i 26 o dai sydd yn ffurfio rhan o stâd ehangach sydd yn cynnwys cyfanswm o 40 o dai deulawr pâr oddimewn i bentref Tregarth.
- 1.5 Mae'r tai sydd yn destun y cais hwn yn cael eu adnabod fel tai 'airey' sef tai 'pre-fab' a godwyd ar gyfer awdurdodau lleol yn dilyn yr ail ryfel byd.
- 1.6 Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu tynnu waliau allanol presennol y tai sydd yn baneli a cholofnau congrid, ag ail godi waliau newydd o floc wedi eu insiwleiddio a'u gorffen yn allanol gyda chwipiad ynghyd ag ail-doi a gosod ffenestri a drysau newydd

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD

Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gwledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 5 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12:Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio amrywiol i dai unigol oddimewn i'r stâd gan gynnwys ceisiadau am estyniadau unllawr/deullawr ayyb.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Er nad oedd gofyn statudol i ail-ymgyngori, fe benderfynwyd ail-hysbysu'r gymdogaeth leol yn ffurfiol trwy lythyr yn dilyn derbyn y pecyn o wybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Daw cyfnod yr ail-ymgyngori yma i ben ar 21.06.13, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd gwrthwynebiadau pellach yn cyfeirio at:

- Ddiffyg cyfathrebu rhwng CCG a thrigolion lleol
- Galwadau ffon i'r cwmni gan drigolion lleol ddim yn cael eu dychwelyd
- Copiau o lythyrau blaenorol ddim yn ymateb i argymhelliaid a rhesymau gohirio'r pwyllgor

Yn wreiddiol, rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol i ben ar Fawrth 21ain a derbyniwyd 8 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynlluniau anghywir/camarweiniol
- Gwybodaeth anghywir/camarweiniol
- Difrod strythurol i dai ag effaith andwyol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

fwynderau preswylwyr tai cyfochrog

- Trafferthion parcio

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

- Materion yn ymwneud a wal rannol
- Gwahaniaeth technegol yn y manylion rhwng y cynllun yma a chynllun a gymeradwy-wyd eisioes
- Diffyg gwybodaeth ynglyn ag asesiadau risg, datganiadau dull ayyb
- Deddf Hawliau Dynol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae'r cynllun hwn i wella ag uwchraddio tai o'r math yma yn ffurfio rhan o raglen gwaith hir dymor Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) i wella ansawdd tai o fewn eu stoc trwy eu insiwleiddio i lefel derbyniol a'u gwella trwy uwchraddio'r deunyddiau a gorffeniadau. Mae'r egwyddor o gynnal gwaith o'r math yma er gwella ansawdd byw trigolion y tai yn dderbyniol mewn egwyddor cyn belled ag na fyddai yn cael ardrawiad gormodol ar fwynderau gweledol yr ardal a mwynderau preswylwyr cyfagos.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r tai yma yn ffurfio rhan o dirlun y pentref a nifer o bentrefi eraill y Sir ers cyfnod maith. Mi fyddai'r gwaith bwriedig yn ddiarnheul yn newid edrychiadau'r tai ag mae'n rhaid ystyried yr hyn a fwriedir a'i or-bwyso yng nghyd-destun yr effaith ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

5.2.2 Mae nifer o dai'r stad wedi eu gwerthu i berchnogion preifat, ag fe welir fod peth newid eisioes wedi eu cynnal i rai o'r tai hyn trwy gynnal gwaith megis estynnu, rendro waliau allanol, peintio ayyb. Er fod y mwyafrif o dai'r stad yn parhau gyda'r edrychiadau gwreiddiol ar hyn o bryd ni ystyrir fod cymeriad unffurf i'r stad gyfan bellach oherwydd y newidiadau sydd eisioes wedi eu cynnal gan berchnogion preifat.

5.2.3 Bwriedir gosod amod i gytuno ar orffeniad terfynol allanol ag felly er y gwelir edrychiadau gwreiddiol y mwyafrif o dai'r stad yn cael eu newid, bydd cyfle i sicrhau fod yr hyn a fwriedir yn gweddu i'w lleoliad ag yn gyson gyda edrychiadau cyffredinol yr ardal.

5.2.4 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau B24 a B25.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae'r gwaith bwriedig yn sicr o greu peth anhwylystod a phryder cyn ag yn ystod cyfnod y datblygiad arfaethedig yn benodol i drigolion y tai sydd wedi uno gyda'r tai sydd yn destun y cais yma.

5.3.2 Mae'r pryderon sydd wedi eu amlygu yn bennaf yn ymwneud ag effaith y datblygiad ar y tai sydd yn gysylltiol a'r tai sydd yn destun y gwaith bwriedig. Mae'r mwyafrif

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

o'r pryderon a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd yn faterion sifil, hynny yw, maent yn bennaf yn ymwneud a ystyriaethau a roddir o dan y Ddeddf Wal Rannol a threfniadau Cartrefi Cymunedol Gwynedd a'u contractwyr yn ystod cyfnod y gwaith.

- 5.3.3 Cydnabyddir y bydd effaith ar fwynderau trigolion y tai cysylltiol i'r tai a adnewyddir yn ystod cyfnod y gwaith, ond effaith tymor gymharol fyr fyddai hyn, ag o gwblhau'r gwaith ni fydd effaith hir dymor tebygol ar y tai hyn a'u trigolion. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn anghydnaws a gofynion polisi B23.

5.4 Unrhyw ystyriaethau eraill - Dim

5.5 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.5.1 Fel y nodwyd eisioes, derbyniwyd nifer o sylwadau ar ffurf llythyrau a galwadau ffon gan drigolion y stad ynglyn a'r bwriad yma ag effaith y gwaith ar eu tai yn ystod ag wedi cwblhau'r gwaith. Mae'r trigolion yma wedi prynu eu tai gyda rhai heb gynnal gwaith i'w newid o'u edrychiad 'airey' gwreiddiol ag felly yn bryderus ynglyn ag effaith y gwaith ar eu tai oherwydd tynnu neu dorri'r paneli a cholofnau concrid presennol.

- 5.5.2 Yn unol ag argymhelliad y pwyllgor mae CCG wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol, yn anffodus, ni gyfeirwyd at faterion penodol i'w cynnwys yn argymhelliad y pwyllgor ag felly nid yw'n ofynnol iddynt ddarparu gwybodaeth mwy trylwyr na'r hyn a roddwyd ag felly ni ystyrir fod yr hyn a gyflwynwyd yn anerbyniol. Mae'n amlwg fod cryn ddrwg deimlad ynglyn a'r modd mae'r sefyllfa wedi cael ei ymdrin a fo hyd yn hyn, er hynny, materion sifil nad ydynt yn fateriol cynllunio perthnasol yw trefniadau cwmnïau fel yma ag er y gellir cydymdeimlo gyda thrigolion sydd yn y herio yr hyn a ddywedir a'r honiad o ddiffyg trafodaeth, nid yw diffyg ymgynghori a threfniadau'r CCG na materion yn ymwneud a deddf wal rannol yn faterion cynllunio perthnasol.

- 5.5.3 Awgrymir y gellir cael peth rheolaeth ar rhai agweddau o'r datblygiad trwy gynnwys amod ffurfiol, rhaid felly cytuno yn ffurfiol cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad ar raglen gwaith fyddai'n cynnwys manylion amserlenni, trefniadau'r datblygiad, datblygu gam wrth gam, trefniadau parcio trigolion a gweithwyr ayyb.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan gymdogion, mae'r bwriad yma i gynnal gwaith ar y tai hyn yn dderbyniol gan y byddai'n codi safon y tai i'r preswylwr a gan fod newidiadau eisioes wedi eu cynnal ar dai eraill oddi mewn i'r stad, ni fyddai effaith andwyol gormodol ar fwynderau gweledol yr ardal gan nad yw yn groes i ofynion y polisiau a nodwyd eisioes.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Cytuno ar raglen o waith, amserlenni, parcio preswylwyr a gweithwyr ayyb
5. Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i'w ymrwymiad i ddilyn gofynion Deddf Wal Rannol



Rhif y Cais / Application Number : C13/0173/16/LL

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



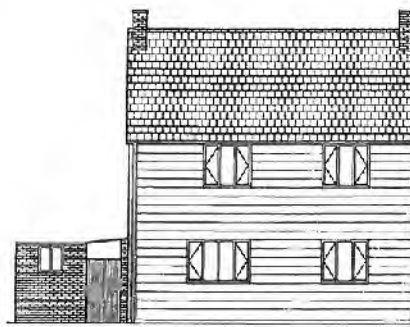
Atgynhychli y map hwn o Ddwydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyso B Mawrlyd.
© Hewlffamly Coes
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn toni hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at ailymied neu achos sifil.
Cynkor Gwynedd - 100023367 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynkor Gwynedd - 100023367 - 2006

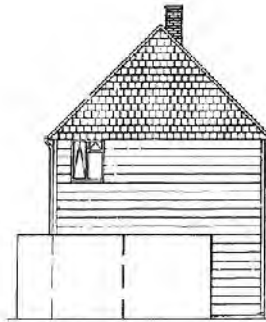


Cârth Cymunedol Ad. 117 Ffordd Llanestollen Caerarth Carmarthenshire LL55 2YB 	C-102194-230 ERW FAEN, TREGARTH		P-102194-230 LOCATION PLAN	
	CUB No RWR	NUMBER OF PLOTS A4	DEDICATED DATE 24/1/13	DRAWING SCALE 1:1250

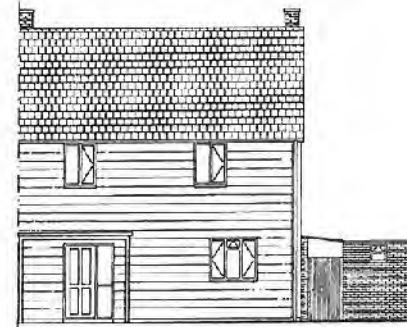
ROOF COVERING - WELSH SLATE
 WINDOW TYPE - P/VOU DOUBLE GLAZED



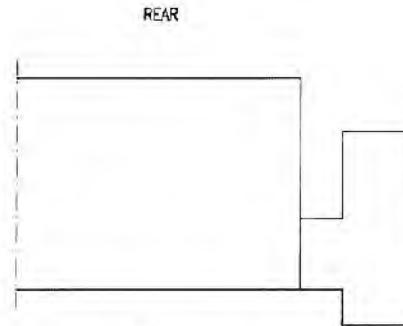
EXISTING REAR ELEVATION
 SCALE 1:100



EXISTING SIDE ELEVATION
 SCALE 1:100



EXISTING FRONT ELEVATION
 SCALE 1:100



EXISTING SITE PLAN
 SCALE 1:100

NOTES:

1. This drawing to be read in conjunction with all relevant engineers and architects drawings and specifications.
2. Do not scale off this drawing. All details are to be checked by the contractor/fabricator prior to commencement of construction/fabrication. Any discrepancies are to be reported to the engineer.
3. All dimensions are in millimetres unless noted otherwise.
4. Any existing dimensions noted on this drawing are to be checked by the contractor prior to commencement of works.

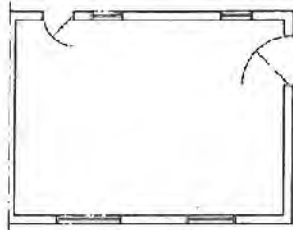
Rev.	Description	Date	By	CHK
B	Revised Elevation	20-01-12	DM	JC
A	Construction Issues	18-01-12	DM	JC
1	Issue for Issue	18-12	DM	JC
0	Original	18-12	DM	JC

curtins consulting
 CONSULTING ENGINEERS
 111, Gwynedd Street, Bangor, Gwynedd, LL57 2DQ
 Tel: 01824 500000 Fax: 01824 500001
 Email: info@curtins.co.uk

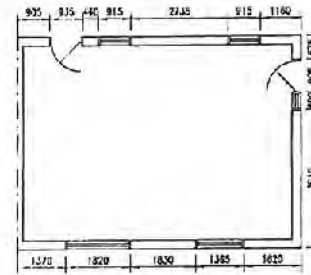
CONSTRUCTION
 REFURBISHMENT OF PROPERTIES,
 CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD
 EXISTING ELEVATIONS
 No. 2, ERW FAEN FREGARTH

Rev.	Description	Date	By	CHK
0	Issue for Issue	18-12	DM	JC

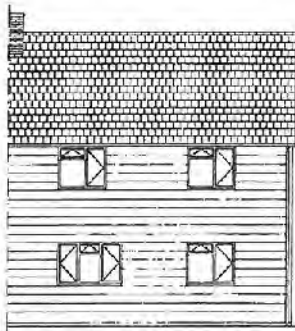




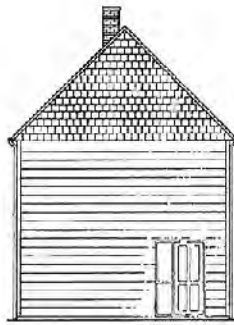
EXISTING INDICATIVE
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



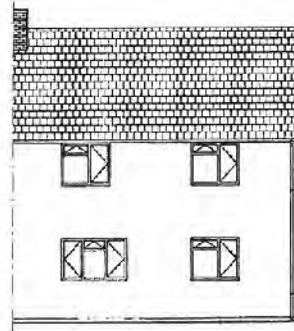
PROPOSED INDICATIVE
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



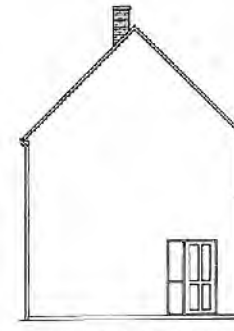
EXISTING FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



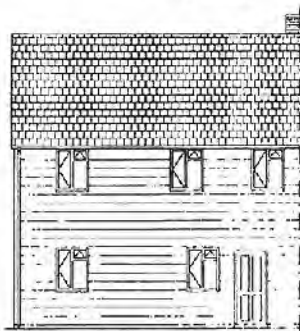
EXISTING SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



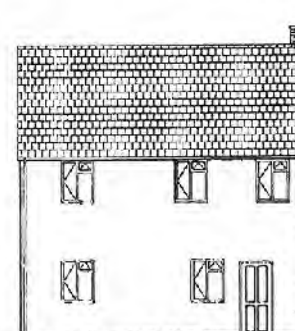
PROPOSED FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



EXISTING REAR ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED REAR ELEVATION
SCALE 1:100



NOTES:

1. This drawing to be read in conjunction with all relevant engineers and architects drawings and specifications.
2. Do not scale off this drawing. All details are to be checked by the contractor/fabricator prior to commencement of construction/fabrication. Any discrepancies are to be reported to the engineer.
3. All dimensions are in millimetres unless noted otherwise.
4. Any existing dimensions noted on this drawing are to be checked by the contractor prior to commencement of works.
5. All works to be carried out in strict accordance with the engineers specifications, relevant British Standards and where applicable Local Authority's requirements.
6. Details noted to be read in conjunction with WHQS Schedule.

18 CHW 2013

Rev	Description	Issue Date	By	Check
1	Construction Issue	11/01/13	CHW	AC
2	Technical Issue	15/07/13	CHW	AC
3	Client Action Item	19/02/14	CHW	AC
4	Updated to Construction Issue	09/12/14	CHW	AC
5	Description	Date	By	Check



CONSTRUCTION

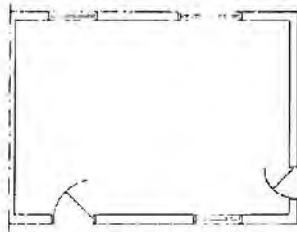
REFURBISHMENT OF PROPERTIES, CARTREFI CYMUNEDDOL GWYNEDD

EXISTING & PROPOSED ELEVATIONS & PLANS AIREY TYPE 1 PROPERTIES

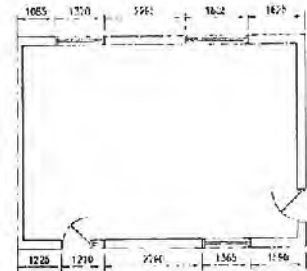
Rev	Description	Issue Date	By	Check
1	1:100 LIND	A2	12-11	GH
2				

35675-400

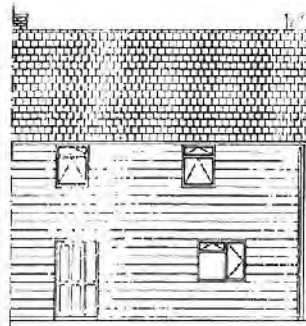




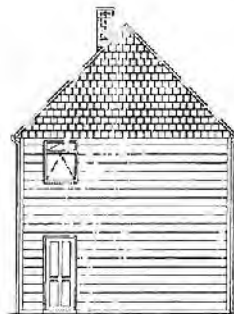
EXISTING INDICATIVE
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



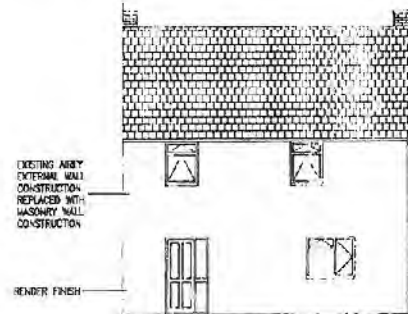
PROPOSED INDICATIVE
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:100



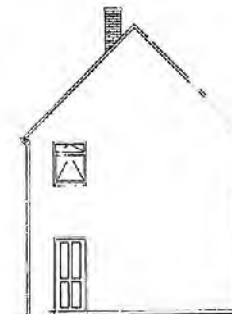
EXISTING FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



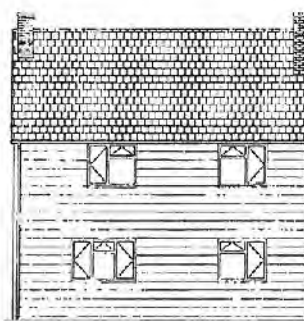
EXISTING SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



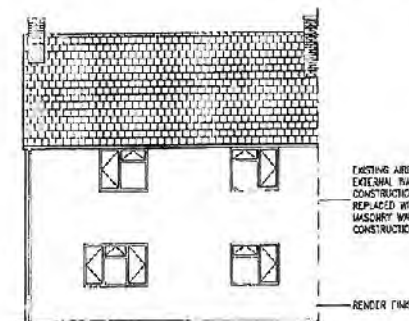
PROPOSED FRONT ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED SIDE ELEVATION
SCALE 1:100



EXISTING REAR ELEVATION
SCALE 1:100



PROPOSED REAR ELEVATION
SCALE 1:100



NOTES:

1. This drawing to be read in conjunction with all relevant engineers and architects drawings and specifications.
2. Do not scale off this drawing. All details are to be checked by the contractor/fabricator prior to commencement of construction/fabrication. Any discrepancies are to be reported to the engineer.
3. All dimensions are in millimetres unless noted otherwise.
4. Any existing dimensions noted on this drawing are to be checked by the contractor prior to commencement of works.
5. All works to be carried out in strict accordance with the engineers specifications, relevant British Standards and where applicable Local Authority's requirements.
6. Details noted to be read in conjunction with WHOS Schedule.

B CHW 2013

#	Comments/Issue	Date	By	JC
1.1	Typical Issue	10-10	CH	JC
2	Dimensions Issue	06-10	CH	JC
3	Quantity for Construction Issue	13-12	CH	JC

curtins consulting
 CONSULTING ENGINEERS ARCHITECTS
 105-107, The Arcade, Llanelli, Carmarthenshire, SA31 3JG
 Tel: 01493 761111 Fax: 01493 761112
 Email: info@curtins.co.uk Website: www.curtins.co.uk

Scale:	CONSTRUCTION			
Project:	REFURBISHMENT OF PROPERTIES, CARTREFFI CYMUNEDOL GWYNEDD			
Client:	EXISTING & PROPOSED ELEVATIONS & PLANS AIREY TYPE 2 PROPERTIES			

Scale:	1:100 UNO	APP:	A2	DATE:	12-11	BY:	CH	CHECKED BY:	JC
Project No:	39575-401								



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0202/25/LL
Dyddiad Cofrestru: 29/04/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Pentir
Ward: Pentir

Bwriad: CAIS AR GYFER CODI TY
Lleoliad: BREWERY FARM, PENRHOS ROAD, BANGOR, LL572LX

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ llawr a hanner.
- 1.2 Mae'r safle ble bwriedir codi'r annedd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu canolfan is-ranbarthol Dinas Bangor. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn gardd sylweddol i annedd presennol ac sydd hefyd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd; ac mae bwriad rhannu'r ardd i greu'r plot yma. Mae tai wedi eu lleoli bob ochr i'r safle, gydag adeilad swyddfeydd sylweddol i'r cefn, a maes parcio i'r blaen. Mae adeilad preswyl rhestredig Gradd II wedi ei leoli wrth ochr y safle. Mae bwriad cael mynediad i'r safle o Ffordd Penrhos i lawr ffordd fynedfa di-ddosbarth a phreifat (sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd) sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus ac yn darparu mynedfa i sawl annedd yn barod.
- 1.3 Bwriedir codi annedd sy'n unllawr a hanner yn ei gyfanrwydd. Byddai'r llawr gwaelod yn darparu 2 ystafell wely gydag ystafelloedd ymolchi'r un, iwtiliti, ystafell gotiau ynghyd a chegin, ystafell fwytau a lolfa chynllun agored ac yn agored i'r to. Byddai'r llawr cyntaf ar ran o'r annedd bwriedig ac wedi ei leoli yng ngwagle'r to – byddai'n darparu ystafell wely ychwanegol gydag ystafell ymolchi atodol. Mae'r eiddo yn mesur oddeutu 15.5m o hyd ac oddeutu 9m o led, ac oddeutu 2.5m i'r bondo ac oddeutu 5.5m o uchder ar ei uchaf sy'n camu i lawr i oddeutu 5.2m. Mae'r dyluniad yn syml a gweddol fodern gyda'r prif edrychiadau ar y talcenni. Mae mynedfa gerbydol i flaen y safle gyda darpariaeth parcio ar gyfer 3 cerbyd ynghyd a llecyn troi.
- 1.4 Bwriedir gorffen yr annedd gyda llechi ar y to a chymysgedd o rendr, cladio pren/effaith pren a charreg ar y waliau allanol.

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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG

Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5) Tachwedd 2012

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid oes hanes cynllunio yn berthnasol i'r safle penodol yma; ond mae'r hanes cynllunio isod ar gyfer eiddo Brewery Farm ei hun, ac mae'r cais gerbron wedi ei leoli o fewn ei ardd.
- 3.2 C05A/0049/25/LL Codi estyniad ar y llawr cyntaf, estyniad wydr a modurdy CANIATÁU 23.02.2005
- 3.3 3/25/281A Codi estyniad CANIATÁU 04.05.1984

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

3.4 3/25/281 Dymchwel tŷ ac adeiladau fferm bresennol ynghyd a chodi datblygiad preswyl CANIATAU 07.09.1983

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais oherwydd effaith cynnydd traffig ar y briffordd a'r fynedfa a'r briffordd.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ffordd eisoes yn ffordd mynediad i amryw o dai preswyl ag yn fynedfa i faes parcio'r athrawon i'r ysgol gerllaw, a tydi'r bwriad ddim felly'n debygol o greu cynnydd sylweddol mewn niferoedd symudiadau. Ddangosir bwriad i gynnwys tri llecyn parcio a man troi addas o fewn y cwrtil, ac felly gan gynnwys amodau i sicrhau fod y wal terfyn ddim uwch nag 1 medr yna credaf fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau trafnidiaeth.

Swyddog Cadwraeth: Dim gwrthwynebiad. Awgrymu defnyddio ffenestri o liw brown.

Dŵr Cymru: Amodau

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar yr 30.05.2013 a derbyniwyd 2 gohebiaeth yn gwrthwynebu:

- Fod yr annedd bwriedig yn rhy uchel i fod yn dy unllawr ac y bydd yn darparu wal o lechi i'r cyfeiriad yno uwchben y gwrych.
- Fod yr annedd bwriedig wedi ei leoli rhy agos i'r gwrych ac felly yn debygol o achosi colled i olau o fewn ystafelloedd byw'r eiddo union ddrws nesaf sy'n rhestredig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi CH3 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chynigion ar gyfer tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan is-ranbarthol ac mae'n caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol. Mae polisi CH6 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a thai fforddiadwy ar safleoedd a ddaw ar gael sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau ddatblygu'r ganolfan is-ranbarthol; ac mae'n datgan y dylai datblygiadau ar gyfer 5 uned neu fwy ddarparu elfen briodol o dai fforddiadwy. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn cynnwys un annedd 3 ystafell wely ar safle sydd o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor, ar leoliad ble bwriedir rhannu gardd sylweddol ar gyfer creu'r plot. Ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer ei ddatblygu ac nad ellir gofyn am ganran fforddiadwy oherwydd nad yw'r niferoedd yn ddigonol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau CH3 a CH6 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

- 5.2 Mae polisi B3 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig; ac mae'n sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol. Yn yr achos yma, mae'r bwriad wedi ei leoli drws nesaf i adeilad rhestredig Gradd II, er hyn mae'r adeilad rhestredig ei hun wedi ei leoli oddeutu 22m i ffwrdd o'r ffin rhwng y ddau eiddo, ac er bod yr annedd bwriadedig ond wedi ei leoli oddeutu 2m i ffwrdd o'r ffin yma, mae dyluniad ffurf ac uchder yr annedd yn golygu na fyddai yn achosi effaith niweidiol ar osodiad yr Adeilad Rhestredig na'i gwrtil. Oherwydd natur breswyl yr ardal mae tai eraill yn amgylchynu'r adeilad rhestredig ac mae gwrych sylweddol ac aeddfed yn bodoli rhwng safle'r cais a'r adeilad rhestredig yn barod. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae polisiâu B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.
- 5.4 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda chodi annedd unllawr a hanner ar y safle, gyda chanran uchel o ffenestri ar y talcenni, ond gyda ffenestri lefel uchel yn unig ar lawr daear yr edrychiadau ochr, ynghyd a ffenestri yn y to ar lefel llawr cyntaf. Mae'r annedd bwriadedig yn cynnig ystafelloedd ar y llawr gwaelod ac ar ran o'r llawr cyntaf ble mae'r to yn camu i fyny. Mae gweddill y llawr gwaelod yn agored i'r to. Ystyrir fod maint, siâp, ffurf a dyluniad yr annedd yn gweddu i'r safle hir a chul a'i fod yn gwneud defnydd da o'r safle.
- 5.5 Mae'r annedd bwriadedig wedi ei leoli oddeutu 6m i ffwrdd o'r eiddo sydd union drws nesaf ac sydd o fewn yr un perchnogaeth. Er fod y tir yn gostwng tua'r eiddo yma ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi effaith negyddol ar fwynderau na phreifatrwydd preswylwyr yr eiddo hwnnw. Ystyrir fod dyluniad y bwriad ynghyd a gosodiad y ffenestri yn golygu na fyddai unrhyw or-edrych ac na fyddai unrhyw effaith ormesol er y gwahaniaeth mewn lefel tir. Mae'r eiddo rhestredig sydd wedi ei leoli ochr arall i'r annedd bwriadedig wedi ei leoli oddeutu 24m i ffwrdd. Mae gwrych uchel rhwng y ddau eiddo, ac er fod yr annedd bwriadedig wedi ei leoli oddeutu 2m i ffwrdd o'r ffin ni ystyrir ei fod yn debygol o achosi effaith negyddol andwyol ar fwynderau'r eiddo rhestredig cyfagos o ran creu effaith gormesol na goredrych
- 5.6 Bwriedir gorffen yr annedd gyda tho llechi a chymysgedd o rendr, cladin pren ac effaith pren a charreg. Ystyrir bod angen amod priodol er mwyn cytuno ar yr union ddefnyddiau yma ond fod y patrwm a'r cyferbyniad yn addas. Mae copi o'r adroddiad cyn-asesiad cod cartrefi cynaliadwy wedi ei gynnwys gyda'r cais sy'n dangos fod y cynlluniau yn cydymffurfio a lefel 3.
- 5.7 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisiâu B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.8 Mae polisiâu CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu effaith cynigion ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd, ynghyd a darparu cyfleusterau parcio preifat.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

- 5.9 Mae'r bwriad wedi ei leoli i lawr ffordd trac preifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yr holl ffordd o'r briffordd (Ffordd Penrhos) i'r annedd bwriedig. Mae'r trac preifat yn darparu mynedfa i'r eiddo presennol a dnabyddir fel 'Brewery Farm' a heibio i dai eraill a maes parcio a ddefnyddir gan Ysgol y Garnedd. Mae hefyd darpariaeth ddigonol ar gyfer parcio 3 cerbyd a llecyn troi o fewn y cwrtil. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad ac yn datgan na fydd y cynnydd bwriadedig o draffig yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 5.10 Ar sail yr uchod ac ar sail nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd a strydoedd ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisiau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth sy'n cyfeirio at effaith y bwriad ar yr eiddo rhestredig gerllaw o safbwynt colli golau o ystafelloedd byw ac effaith gormesol to'r annedd bwriadedig uwchben y gwrych. Mae'r ystyriaethau yma eisoes wedi eu hasesu uchod ac mae'r adeilad rhestredig ei hun wedi ei leoli oddeutu 24m i ffwrdd o'r annedd bwriadedig sydd yn mesur 5.5m o uchder ar ei uchaf. Mae'r adeilad rhestredig a'i gwrtil wedi ei leoli i'r de ddwyrain o safle'r cais, ac felly ni ystyrir bydd y bwriad yn arwain at golli golau gwbl i'r eiddo rhestredig.
- 5.12 Yn ogystal, mae'r bwriad ar gyfer codi annedd unllawr a hanner ar uchder o 5.5m ar ei uchaf, ac er bod yr annedd bwriedig wedi ei leoli 2m i ffwrdd o'r ffin gyda'r eiddo drws nesaf, ni ystyrir ei fod yn achosi effaith ormesol a hynny o ganlyniad i'r gwrych presennol (a'r hawl i osod ffens/wal hyd at 2m o uchder yn ogystal a phlannu gwrych heb ganiatâd cynllunio) ac oherwydd ei fod yn debygol mai'r to yn unig fydd i'w weld. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn debygol o greu effaith negyddol andwyol ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol a nodir ac nad yw'r bwriad yn debygol o greu effaith negyddol andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

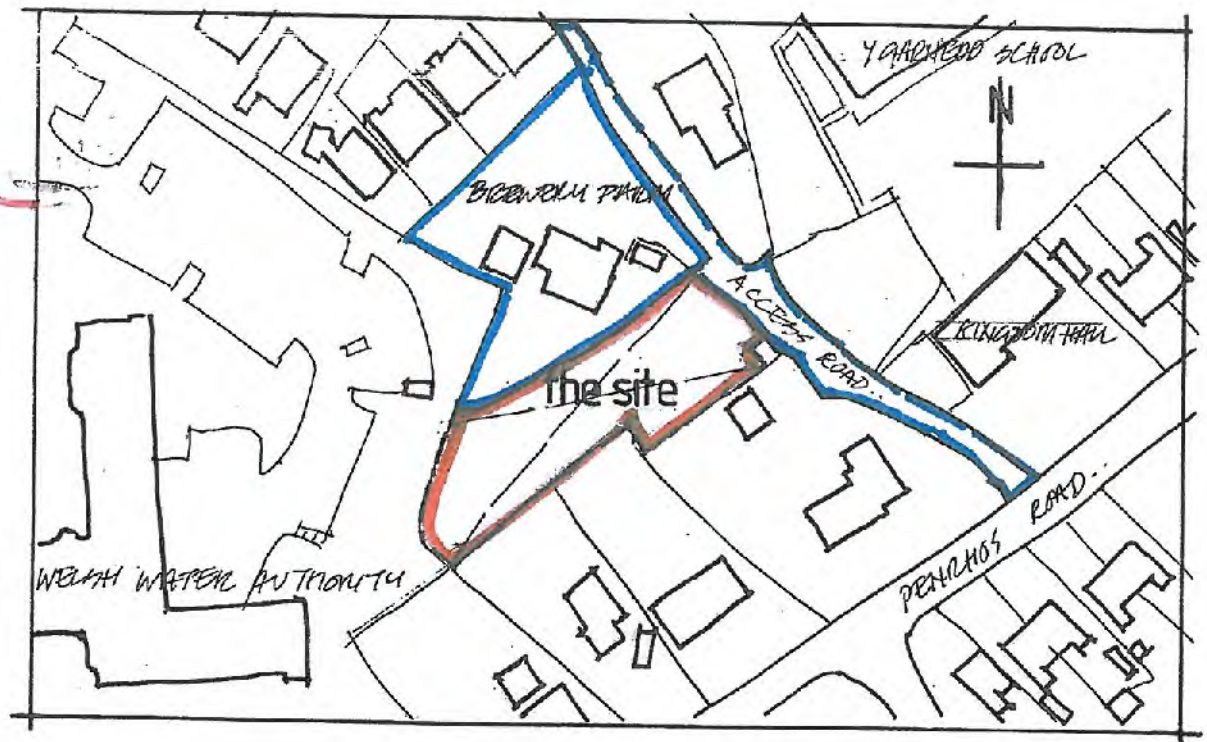
- 7.1 Caniatau – amodau - 5 mlynedd, unol â'r cynlluniau, to llechi, deunyddiau, côd cartrefi cynaliadwy, dŵr Cymru, amodau/nodiadau priffyrdd.

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniellid yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llysofa Ei Mawrhydi. © Hawlfraint y Goron
Mae atgynhyrchu heb ganiellid yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at estyniad neu achos aifil
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



proposed new dwelling at brewery farm bangor mr+mrs t ryland williams

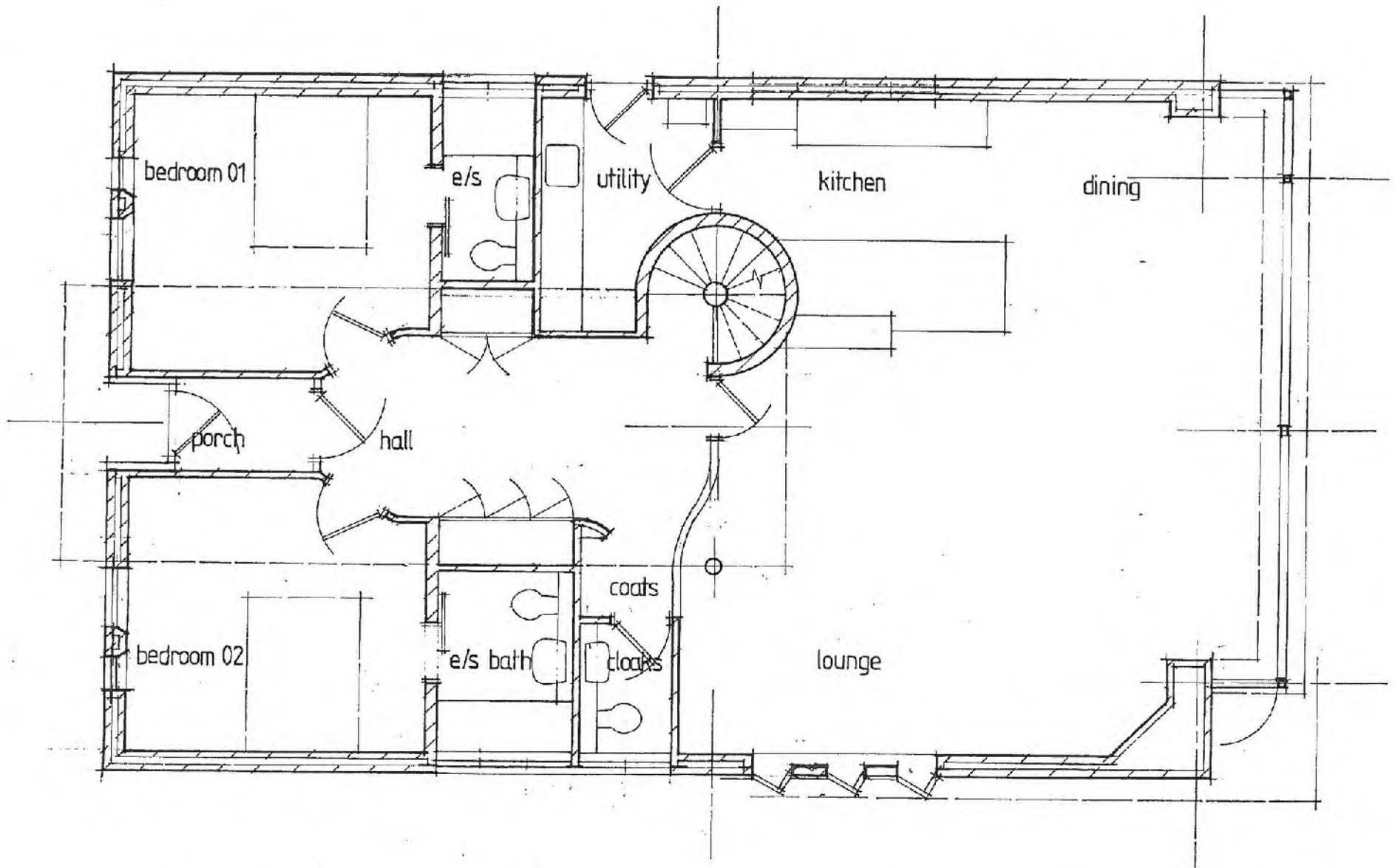
LOCATION PLAN

1/1250 @ A4

2305[90]01

pensaerniaeth □ john pritchard

ffon/ffacs (00)44 1248 713672
symudol +44(0)7721 063570
e-bost: pensaer@hotmail.co.uk



proposed new dwelling at brewery farm bangor mr+mrs i ryland williams

GROUND FLOOR PLAN

1/50 @ A3

2305[SK]03

pensaerniaeth □ john pritchard

tion/llacs (00)44 1248 7 3675
 symudact +44(0)7721 063 070
 e-bost: pensaer@holmata.co.uk



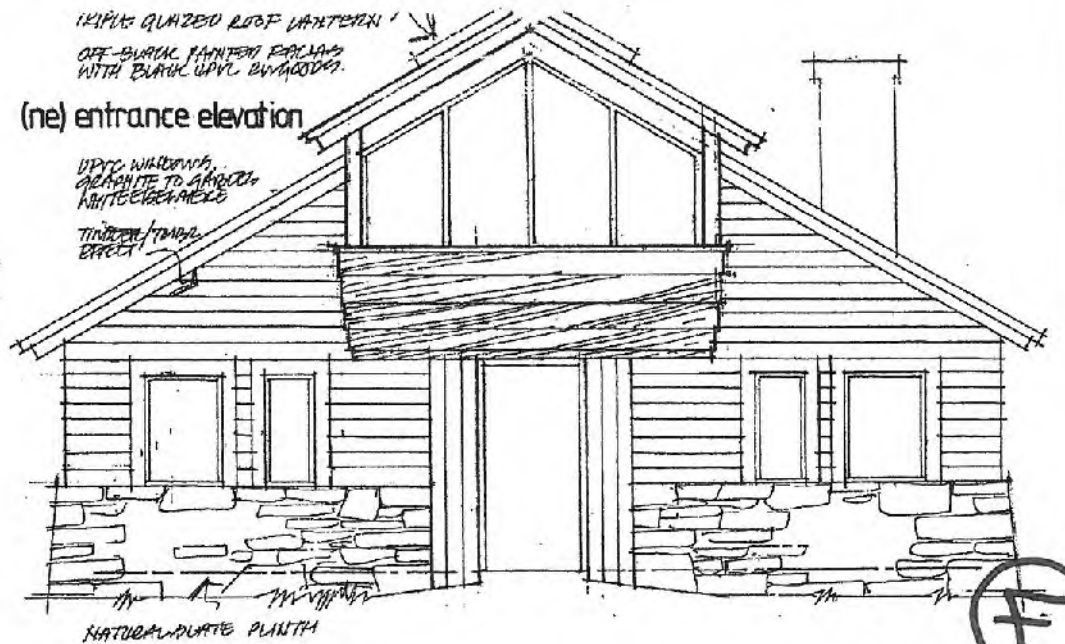
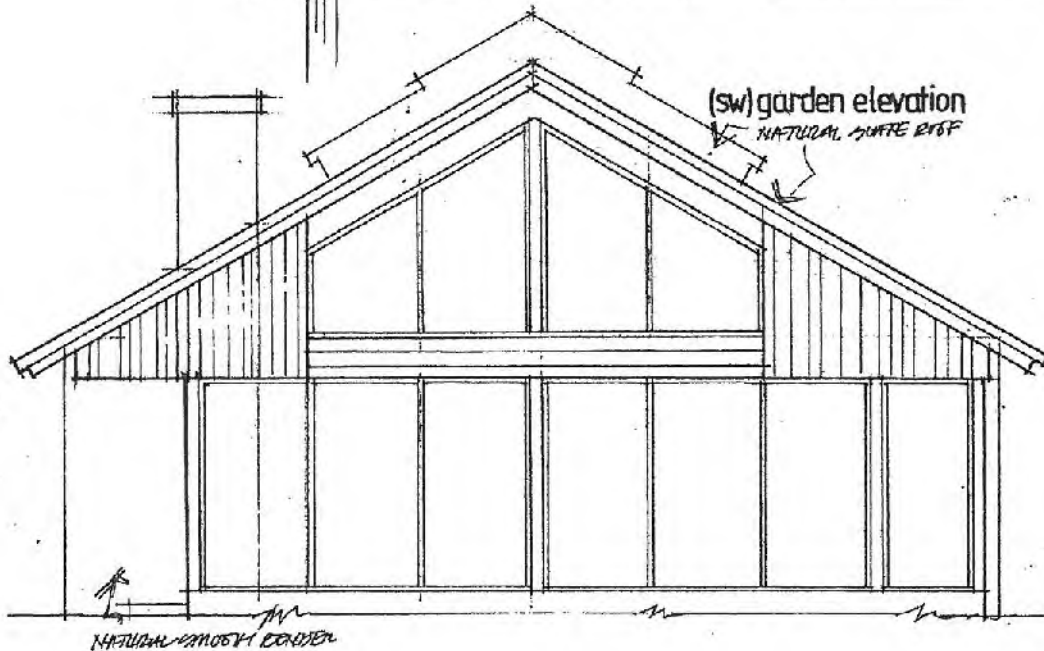
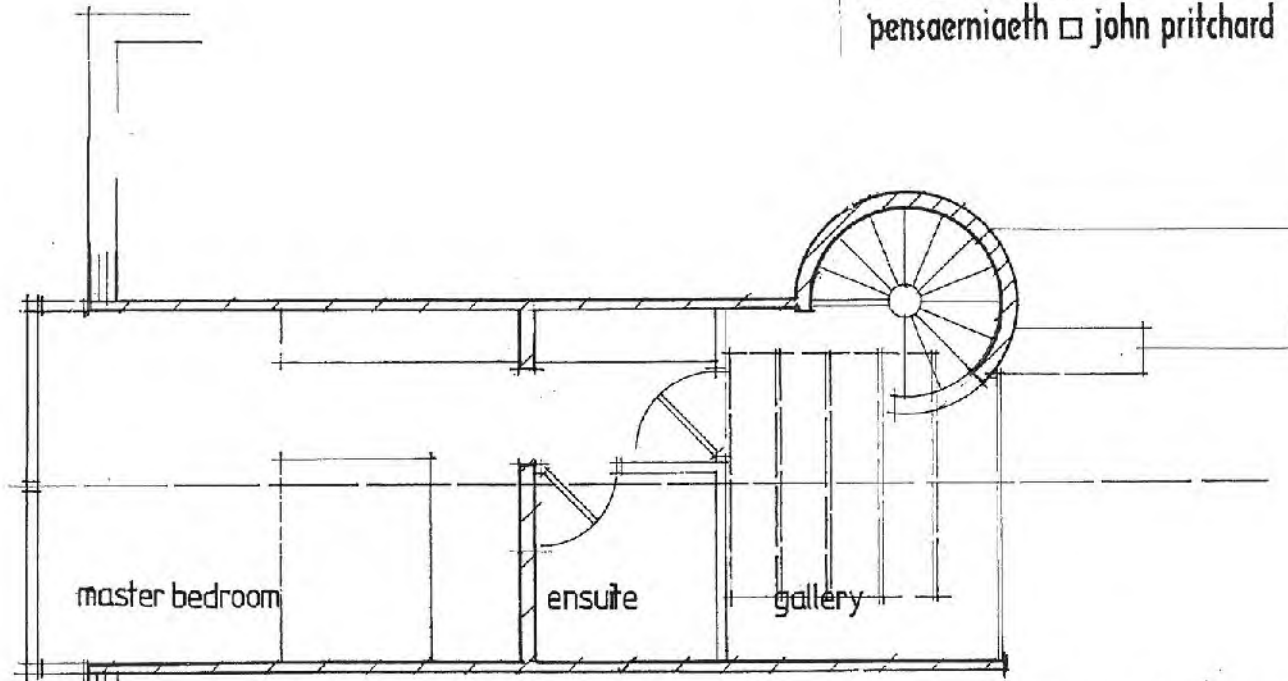
proposed new dwelling at brewery farm bangor mr/mrs fryland williams

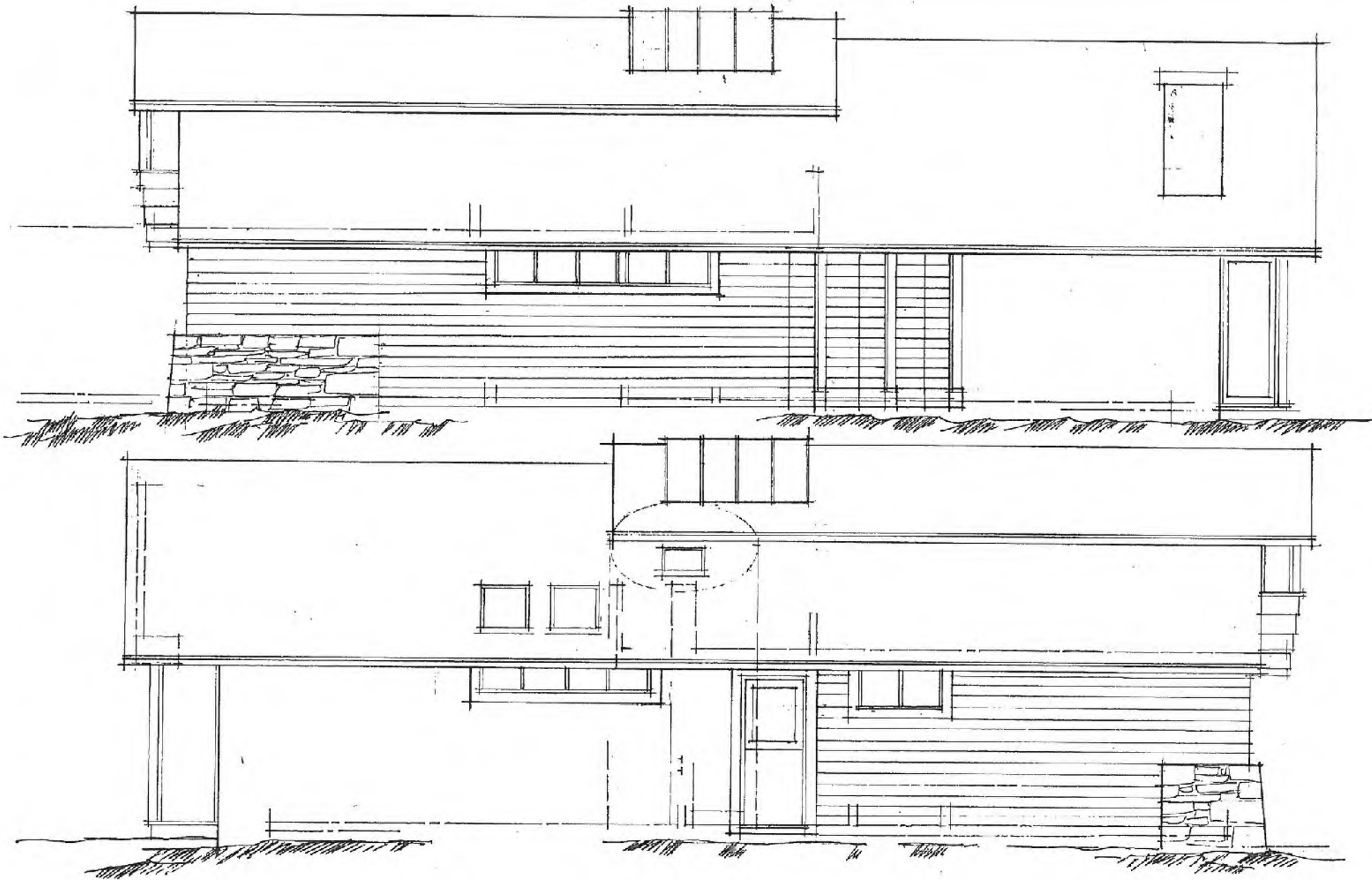
FIRST FLOOR PLAN/ELEVATIONS 1/50 @ A3

2305[SK]04

flph/fpac [00]44 1248 713672
symudol +44[0]7721 063570
e-bost: pensaer@hotmail.co.uk

pensaerniaeth □ john pritchard





proposed new dwelling at brewery farm bangor mr+mrs t ryland williams

ELEVATIONS

1/50 @ A3

2305[SK]05

pensaerniaeth □ john pritchard

ffony/ffacs (00)44 1248 713672
symudol +44(0)7721 063570
e-bost: pensaer@hotmail.co.uk



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0243/41/LL
Dyddiad Cofrestru: 17/05/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: EHANGU'R SAFLE CARAFANAU PRESENNOL I AIL LEOLI 6 UNED A GOSOD 7
CARAFAN YCHWANEGOL, CREU MAN STORIO CYCHOD A TIRWEDDU A
GWELLIANNAU I'R TIRWEDDU PRESENNOL
Lleoliad: PARC CARAFANAU WERNOL, CHWILOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536SW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud gyda ymestyn ffin y safle presennol i leoli 7 carafán ychwanegol ac ail-leoli 6 carafán oddi ar y safle presennol ynghyd a ail leoli'r cwrt tennis presennol, chreu man storio cychod, creu llwybr pwrpasol i'r lle chware plant, gwelliannau a thirweddu.
- 1.2 Saif y safle yng nghefn gwlad oddi ar ffordd ddosbarth tri, tua hanner milltir tu allan i Chwilog. Mae 67 carafán statig bresennol ar y safle ac mae caniatâd hanesyddol dal yn bodoli i leoli 70 o garfannau statig. Mae safle'r estyniad yn ymestyn i oddeutu 1.2 acer/0.5 hectar o dir amaethyddol ger y safle carafannau presennol. Mae safle'r estyniad mewn pant naturiol yn y tir i ffwrdd o'r lon gyhoeddus.

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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

TWRISTIAETH - POLISI STRATEGOL 17

Caniateir cynigion i ddatblygu neu wella'r amrywiaeth a'r safon o gyfleusterau ac atyniadau twristiaeth os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

POLISI B23 – MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

POLISI D19 - SAFLEOEDD NEWYDD AR GYFER CARAFANNAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL

Caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau teithiol, gwerysyla, neu, unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda dyluniad, gosodiad, gwedd a lleoliad y datblygiad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronol ar yr ardal leol.

Canllaw Cynllunio Atodol Drafft - Llety gwyliau (yn bennaf paragraffau 24 – 29)

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 4, Chwefror 2011.

- Pennod 7 - Cynnal yr Economi
- Pennod 11 - Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth (Hydref 1997) – Mae paragraffau 10 – 14 yn ymwneud a datblygiadau carafannau gwyliau a charafannau teithiol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C03D/0558/41/LL – Ymestyn cyfnod gwyliau i 10 mis a hanner y flwyddyn. Caniatau 06/11/03
- 3.2 C07D/0046/41/LL – Gosod 4 tanc nwy LPG. Caniatau 13/04/07
- 3.3 2/21/105 – Ail osod 10 carafán ar o.s rhif 942. Gwrthod 07/02/77
- 3.4 2/21/105A – Safle i 10 o garafannau teithiol – Gwrthod 21/07/94

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriau at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Swyddog Carafannau:	Caniatau er mwyn galluogi'r ymgeisydd i gydymffurfio yn llawn gyda amodau trwydded y safle.
Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad a sylwadau; <ul style="list-style-type: none"> • Dylai'r cadw'r goeden Onnen sydd wedi ei amlygu yn y cynllun ac sydd wedi ei leoli ger carafán 8 a 9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

yn y cynllun.

- Ni ddylid gwneud unrhyw waith tyllu na lefelu a all amharu ar wreiddiau'r goeden
- Dylid cyflwyno manylion y cynllun tirlunio i'r cyngor er mwyn ei gymeradwyo.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau.
Swyddog Tan:	Dim sylwadau.
Dwr Cymru:	Cyngor safonol - Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi D17 CDUG yn caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd carafanau gwyliau sefydlog gan gynnwys cynigion am gynnydd bach yn nifer yr unedau carafanau gwyliau sefydlog. Mae caniatâd presennol yn bodoli ar gyfer 70 carafán sefydlog ar y tir a byddai'r bwriad sydd dan sylw yn golygu cynyddu'r nifer yma i 77 carafán sefydlog. Byddai hyn o fewn yr uchafswm o 10% sydd yn cael ei nodi yn yr eglurhad i bolisi D17. Felly o ran niferoedd byddai'r cais yn dderbyniol ond rhaid hefyd fel rhan o'r bwriad i gynyddu'r nifer o unedau allu dangos gwelliannau sylweddol i'r safle.
- 5.2 Fel rhan o'r gwelliannau fe gynigir plannu addas a sylweddol i wella'r ffiniau a'u cryfhau gan hefyd wella'r amgylchedd o fewn y parc drwy gael mwy o le rhwng yr unedau drwy symud 6 uned bresennol i ran newydd o'r safle. Mae uned rhif 1 yn cael ei ail leoli er mwyn darparu llwybr troed i'r lle chware a'r cwrt tennis presennol. Mae hyn yn cynnig gwelliant sylweddol ar ran diogelwch i blant gan fod y fynedfa ar hyn o bryd oddi ar y brîf trac mynediad ac nid oes palmant na llwybr i wahanu'r plant a'r ceir sy'n mynd a dod o'r parc. Mae'r gwelliannau hefyd yn cynnwys darparu cwrt tennis newydd, man storio cychod a chreu compownd newydd i storio biniau a nwyddau i wasanaethu'r parc. Ar y cyfan, ystyrir y byddai mwynderau a safon y safle yn gwella yn sylweddol i ddefnyddwyr y safle ac i'r cyhoedd sydd yn gweld y safle o'r lonydd a llwybrau cyhoeddus o gwmpas. Ystyrir felly fod egwyddor y cais yn dderbyniol ac yn unol â pholisi D17.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Byddai'r bwriad yn golygu lleoli 7 carafán sefydlog newydd o fewn yr estyniad i'r safle ac hefyd adleoli 6 carafán bresennol i'r rhan hwn. Wrth edrych ar siâp y cynllun ar bapur ni ystyrir fod yr estyniad yn ffurfio estyniad hollol naturiol i'r safle presennol. Ond wrth ymweld â'r safle mae'n amlwg fod safle'r estyniad mewn lleoliad addas yn y dirwedd ac mewn lleoliad sydd yn cael llai o effaith gweledol na rhannau eraill o dir sydd mewn perchnogaeth yr ymgeisydd. I ogledd y safle, mae lefel y tir yn disgyn i lawr yn naturiol o'r lon dosbarth 3, o ganlyniad a gydag amodau i sicrhau tirweddau a chodi clawdd newydd ni ystyrir bydd yr estyniad yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. I'r de a'r gorllewin mae eisoes clawdd a gwrych i sgrinio'r carafanau. Oherwydd lefel y tir a nodweddion tirwedd naturiol yn yr ardal o amgylch, nid yw'r safle presennol nac safle'r estyniad yn weladwy o bellter.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

- 5.4 O brif fynedfa'r safle mae'r carafanau presennol yn amlwg trwy wrych tenau ar ben clawdd. Mae'r cais yn golygu tynnu'r clawdd er mwyn creu mwy o le mwynderol i'r carafanau a chodi clawdd a gwrych newydd yn ei le. Mae'r cynllun hefyd yn golygu plannu gwrych newydd lawr ochor y lle chware, o gwmpas y man storio cychod a'r cwrt tennis.
- 5.5 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r sefyllfa bresennol ac fe ystyrir y byddai'r cynllun tirweddu bwriadedig yn fodd o sicrhau hyn drwy gryfhau'r ffiniau newydd a'r rhai sydd eisoes yn eu lle. Awrth bwysu a mesur mae'r gwelliannau i'r parc a'r gwelliannau o safbwynt effaith gweledol yn y tymor hir yn gorbwysu unrhyw effaith gweledol negyddol yn y tymor byr tra mae'r tirweddu newydd yn sefydlu. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau B23 a D17

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r uned drafnidiaeth ac nid oes gwrthwynebiad i'r cynllun. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae tai annedd yn wasgaredig o gwmpas y safle. Fodd bynnag mae maes i 70 o garafanau sefydlog yn bodoli yma yn barod ac felly ni ystyrir y byddai'r lleoli 7 carafan sefydlog ychwanegol ar ffurf estyniad i'r safle presennol yn cael unrhyw effaith pellach ar ddeiliaid y tai hyn. Ystyrir felly bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae 7 uned ychwanegol yn gynydd o 10% sydd wedi ei nodi yn CDUG ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol o agwedd polisi. Byddai'r unedau ychwanegol hefyd yn cael eu lleoli fel estyniad derbyniol i'r parc carafanau presennol a byddai gwelliannau yn bennaf o ran tirlunio a gwella gwasanaethau a diogelwch yn cael ei wneud i'r parc yn sgil y bwriad yma. Ystyrir y byddai'r gwelliannau yma yn gwella edrychiad y safle a mwynderau gweledol yr ardal oddi amgylch yn sylweddol. Bydd hefyd yn bwysig cyfyngu'r cyfnod meddiannu fel nad oes defnydd rhwng 14fed o Ionawr a 1af o Fawrth mewn unrhyw un flwyddyn ac ar gyfer defnydd gwyliau yn unig. Mae hyn yn adlewyrchu'r cyfnod preswyl sydd ar y safle yn bresennol ac a adlewyrchir gan y drwydded ac mewn caniatâd blaenorol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatâu'r cais yn ddarostyngedig i amodau:
1. amser
 2. yn unol â'r cynlluniau diwygiedig
 3. gwaith tirweddu/cyfnodau ayb
 4. Cadw coeden onnen.
 5. cyfnod preswyl fel y safle presennol
 6. defnydd gwyliau yn unig



Rhif y Cais / Application Number : C13/0243/41/LL

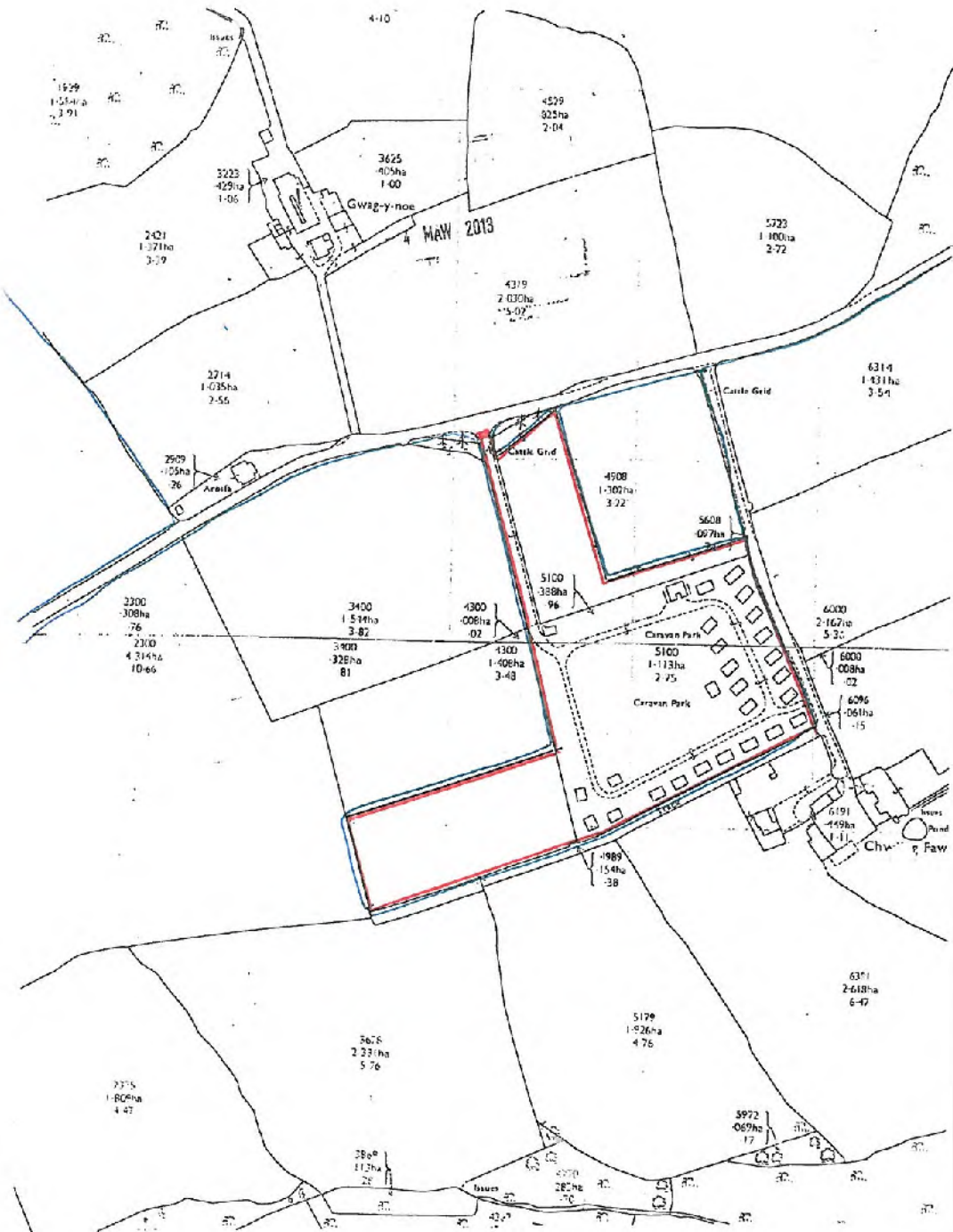
5

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddwydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eil Mawrhydi. © Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 17/6/13
 Llofnod/signature KS

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 18/04/2013
 REVISED 17/06/13

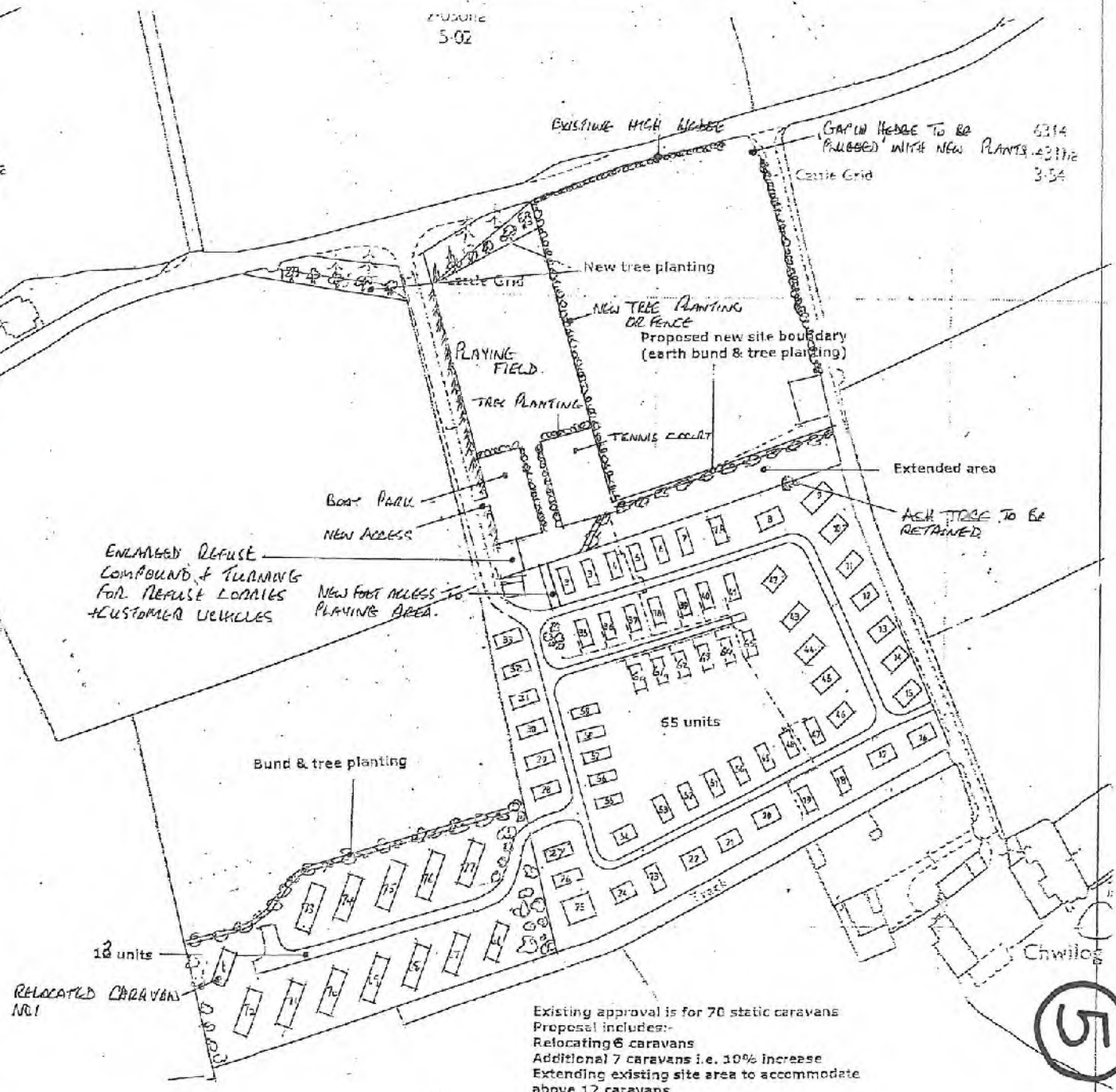
CAIS I YMESTYN FFINIAU I AIL-LEOLI
 5 CARAFAN A HAWL I 7 CARAFAN
 YCHWANNEGOL

MAES CARAFANAU WERNOL, CHWILOG

Dyddiad 27/02/2013	Graddfa 1/1250
-----------------------	-------------------

JOHN ALUN JONES M.R.I.C.S.

SYAFENR SIARTREDIG
 CHARTERED SURVEYOR
 Bryn Rhydd,
 Chwilog, Pwllheli,
 Gwynedd, LL53 6PT
 Tel & Fax: 01766 810 629



Existing approval is for 70 static caravans
 Proposal includes:-
 Relocating 6 caravans
 Additional 7 caravans i.e. 10% increase
 Extending existing site area to accommodate
 above 12 caravans



27030ha
5.02

2714
1035ha
2.56

6314
1431ha
3.54

CYNGOR
CYFAR
- 3 MAI 2013
METH

2909
105ha
26
Arosia

Cae E-10

CAE CHWALIAE

VAV

A TENNIS

3400
1.544ha
3.82

6500
2.167ha
5.36

CYNLLUN SIFLE PRESCNNDL
GEARDDFA 1/1250

67 CAROGAN ARL Y
SIFLE
HAWI 170.

All LEOL W YR
PSTYMAED

6596
061ha
15

6191
449ha
1.11

Chwilog F

RHE 2M CHWILLOE CAWR

5

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0474/18/LL
Dyddiad Cofrestru: 16/05/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Penisarwaun

Bwriad: CAIS I GADW ESTYNIAD I ARDD TY A DIWYGIO MYNEDFA
Lleoliad: TY ELIN, PENISARWAUN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL553BS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ôl gweithredol ar gyfer cadw gwaith o ymestyn cwrttil tŷ ynghyd a diwygio lleoliad a threfniant mynedfa gerbydol. Mae'r eiddo yn un o ddau dy deulawr a godwyd y tu mewn i ffin y pentref Penisarwaun. Mae'r estyniad cwrttil yn golygu estyniad i ardd flaen y tŷ ac fe leolir safle'r cais yn rhannol y tu allan i ffin y pentref. Mae'r fynedfa yn agor allan i ffordd sirol dosbarth 3.

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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009: (CDUG)

POLISI B23: MWYNDERAU Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24: GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI CH33: DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, (Hydref 2012)

NCT 18 Trafnidiaeth.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C01A/0748/18/LL: Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ deulawr. 1 Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 03 Ebrill 2002.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

- 3.2 C03A/0749/18/LL: Cais llawn ar gyfer codi 2 dŷ a chreu mynedfa. Tir ger Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 05 Chwefror 2004.
- 3.3 C06A/0073/18/LL: Cais llawn ar gyfer codi 2 dŷ (cynllun diwygiedig). Tir ger Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 12 Ebrill 2006.
- 3.4 C06A/0463/18/LL: Cais llawn ar gyfer codi sied gyda phaneli solar. Tir ger Bryn Tirion, Penisa'r-waun, Caernarfon. Caniatáu 07 Medi 2006.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Argymell caniatáu gyda amodau.

Ymgynghoriad cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 20 Mehefin 2013 a derbyniwyd 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio a'r cynlluniau a ganiatawyd.
- Nid yw edrychiad y ffens derfyn yn gweddu gyda therfynau eiddo eraill o fewn y pentref.
- Mae'n ymddangos bod y datblygwr wedi creu mynedfa lydan ar gyfer datblygu'r tir y tu cefn i'r safle.
- Mae'n ymddangos y bydd ochr dwyreiniol i'r fynedfa yn amharu ar fynediad i gae cyfochrog.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ymestyn cwrtil tŷ cyn belled a bod graddfa'r bwriad yn cyd weddu a'r eiddo a'r ardal o'i amgylch. Mae'r estyniad i gwrtil yr eiddo o faint rhesymol ac nid yw'n edrych allan o gymeriad gyda'r tŷ presennol. Mae'r egwyddor o ddefnyddio un mynedfa ar gyfer 2 dŷ eisoes wedi ei sefydlu ers caniatáu y cais blaenorol. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi B24 o'r CDUG.

Mwynderau gweledol

5.2 Lleolir safle'r cais rhwng yr eiddo presennol, cae amaethyddol ac eiddo preswyl cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu cadw estyniad anawdurdodedig i ran blaen cwrtil y tŷ ac ail leoli mynedfa gerbydol. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal oherwydd graddfa a lleoliad y datblygiad dan ystyriaeth. Mae'r bwriad i gadw'r gwaith felly yn unol ag egwyddorion polisi B24 CDUG

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos, yn sgil hyn derbyniwyd 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r pryderon a fynegwyd yn cyfeirio at leoliad a lled y fynedfa ynghyd ac edrychiad y ffens derfyn wrth y ffordd sirol. Sylweddolir bod y fynedfa newydd yn llydan ac yn ymddangos fel petai yn arwain at y tir yng nghefn y safle. Er hynny, dylid ystyried a phenderfynu y cais hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

ar addasrwydd y fynedfa ar gyfer y datblygiad dan ystyriaeth yn unig, ac ni ddylai honiad y gallai caniatáu'r fynedfa newydd arwain at ddatblygiad mwy ddylanwadu ar ystyriaeth y cais. Sylweddolir pryderon trigolion cyfagos ynglŷn â lleoliad terfyn dwyreiniol y fynedfa newydd ac y gallai hyn greu trafferthion mynediad i'r cae cyfochrog. Er hynny, mae'r cynllun a dderbyniwyd gyda'r cais yn dangos bod y fynedfa newydd ar dir yr ymgeisydd ac felly yn dderbyniol at bwrpas cynllunio, a datgan yr ymgeisydd nad oes bwriad codi terfyn ar ochr ddwyreiniol y fynedfa.

- 5.4 Ar y sail hyn ni ystyrir bod y bwriad i gadw'r gwaith yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Nid yw'r cais yn groes i bolisi B23 CDUG.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.5 Mae'r egwyddor o ddefnyddio un fynedfa ar gyfer 2 dy eisoes wedi ei sefydlu ers caniatáu y cais blaenorol. Mae'r fynedfa newydd yn lletach ac o'r herwydd yn fwy diogel. O ystyried yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ac fe gadarnhawyd hyn gan yr Uned Trafnidiaeth. O ganlyniad nid yw'r bwriad yn groes i bolisi CH33 CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.6 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddwyd i'r cais ac ni fasa'r pryderon yma yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

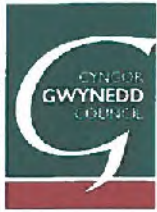
6. Casgliadau:

- 6.1 Oherwydd graddfa'r gwaith sy'n destun y cais ol-weithredol hwn, ei leoliad ynghyd a nodweddion presennol y safle, ni ystyrir fod y datblygiad yn ymwithiol yn y dirwedd ac ni ystyrir ei fod yn debygol o gael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais ol-weithredol gyda amod:

1. unol â'r cynlluniau
2. dim PD ar y tir
3. dim gosod carafan ar y tir



Rhif y Cais / Application Number : C13/0474/18/LL

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



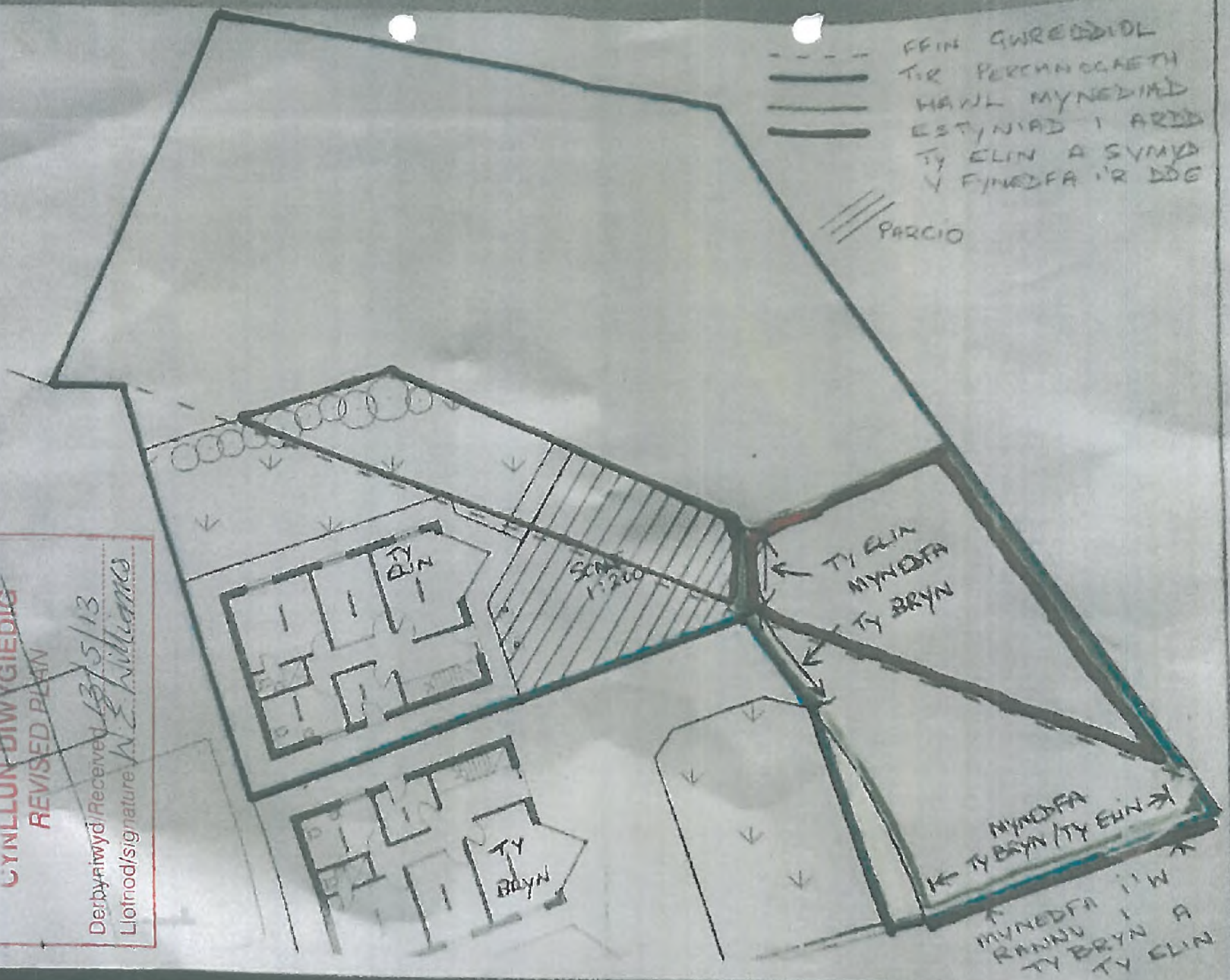
Atgynhyrchir y map hon o Ddwydd yr Ordnance Survey gyda chaniellid yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eil Mawrthid.
 © Hawlfraint y Goron.
 Mae atgynhyrchu heb ganiellid yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at etyriad neu achos sifff.
 Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office.
 © Crown copyright.
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
 Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2006

6

--- FFIN GWREDDIDL
 ——— TIR PERCHNOCIAETH
 ——— HAWL MYNEDIAD
 ——— ESTYNIAD I ARDD
 TY ELIN A SYMUD
 Y FINEDFA I'R DDE
 // // // PARCIO

CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received 13/5/13
 Llofnod/signature N.E. Williams



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 100020318.



- FFIN CWRTEL GWREIDDOL
- HAWL MYNEDIAD I TY BRYN A TY ELIN
- MYNEDFA RHANNO GWREIDDOL I TY BRYN A TY ELIN (NAWR WEDI)
- ESTYNIAD I ARDD TY ELIN A SYMYD MYNEDFA I'R DDE O'R GWREI
- FFIN TIR PERCHNOGAETH

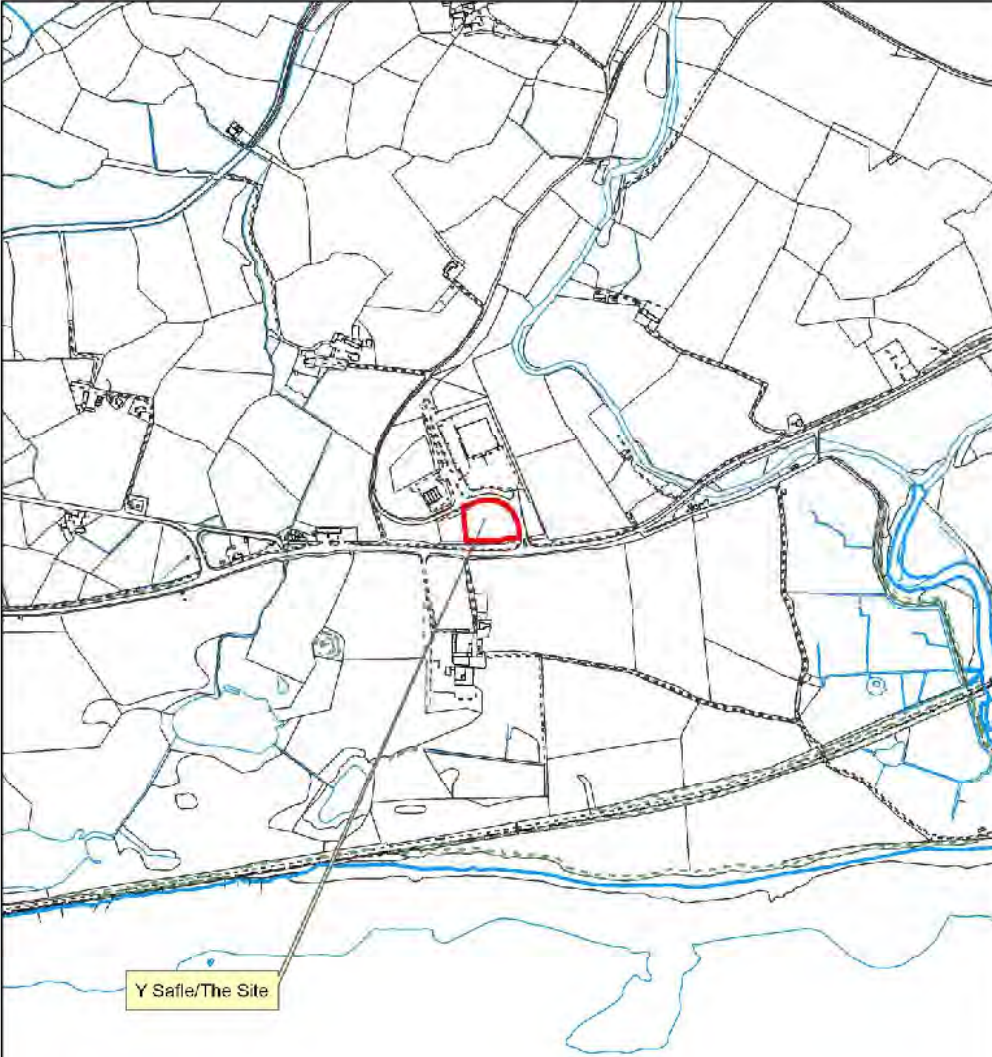
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C13/0501/41/LL

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



Rhwybretir y map hon o Ddewiniad y Cais i'r Survey
 gyda'r awdurdod o'r Llochesia Survey
 ar ran Rheolwr Llyso E Mawrthid.
 © Hawlfraint y Goron.
 Mae atgynhyrchu heb ganiadau yn torri
 hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at efnidod neu achos sifil.
 Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
 © Crown copyright.
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
 and may lead to prosecution or civil proceedings.
 Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Cais Rhif: C13/0501/41/LL
Dyddiad Cofrestru: 21/05/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: CODI ADEILAD DIWYDIANNOL NEWYDD AR GYFER YSTAFELL ARDDANGOS A GWEITHDY I TRACTORAU A PEIRIANNAU AMAETHYDDOL.
Lleoliad: UNED 3, PARC AMAETH, LLANYSTUMDWY, CRICCIETH, LL52 0LJ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn sydd dan sylw i godi uned ddiwydiannol newydd ar gyfer gwerthu, arddangos a thrwsio tractorau a pheiriannau amaethyddol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ar ddarn o dir sy'n ffurfio rhan o Barc Amaeth Llanystumdwy sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Unedol (CDUG) fel safle cyflogaeth i'w warchod. Mae mynediad i'r safle o'r A497 sydd yn briffordd dosbarth 1 rhwng Pwllheli a Porthmadog. Mae tirwedd eisoes wedi ei sefydlu ar hyd ffin y safle a'r A497.
- 1.3 Mae'r cais wedi cael ei sgrinio ar gyfer yr angen am Asesiad Amgylcheddol dan y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Lloegr a Chymru) 1999. Nid yw'r datblygiad yn disgyn o fewn criteria Atodlen 1 ond yn disgyn o fewn disgrifiad datblygiad yn Rhan 10a, Atodlen 2 (*Prosiectau Datblygiadau Stadau Diwydiannol*). Wedi asesu'r datblygiad yn unol â chriteria yn Atodlen 3 o'r rheoliadau, penderfynwyd nad oedd angen Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais.

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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI STRATEGOL 2 – YR AMGYLCHEDD NATURIOL
POLISI STRATEGOL 4 – SAFON DYLUNIO
POLISI STRATEGOL 15 – TIR DIWYDIANNOL
POLISI STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY

Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI D2 - SAFLEOEDD DIWYDIANNOL

Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniatáu datblygiadau nad ydynt yn ddefnyddiau B1, B2 a B8 os yn gyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg weithgaredd Dosbarth B1 a B2; neu, dim yn arwain at brinder tir unedau ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol – Briff Datblygu

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

Canllawiau Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu
 Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
 Canllaw Dylunio Gwynedd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/21/DC.438 – Creu parc busnes bwyd ynghyd a darparu lladd-dy. Caniatáu 07/12/93
- 3.2 2/21/DC.438A – Manylion mynedfa, lonydd stad ac ail osod lon gyhoeddus. Caniatáu 2/12/93
- 3.3 C13/0503/41/HY - Codi arwyddion heb eu goleuo i gynnwys un arwydd ffasgia, 2 arwydd palis a 3 arwydd baner ar bolyn fflag. Heb ei phenderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi
- Cyfoeth Naturiol Cymru Dim gwrthwynebiad - amodau
- Dwr Cymru: Amodau
- Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad – amodau
- Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol i ben ar 11/06/13. Adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau, boed groes neu beidio, wedi'u derbyn yng nghyswllt y cais hwn.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad:

- 5.1 Fel y nodwyd uchod, mae nifer o bolisiau o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n berthnasol wrth benderfynu'r cais. Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwald agored ond mae o wedi ei leoli tu fewn i barc Amaeth Llanystumdwy sydd wedi ei ddynodi yn y CDUG fel safle cyflogaeth i'w warchod. Felly'r prif bolisiau i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi C1 a D2.
- 5.2 Mae Polisi C1 yn nodi mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae'r polisi yn gwrthod adeiladau a chyfleusterau newydd yng nghefn gwald ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan bolisi arall yn y Cynllun Unedol. Gan nad yw'r bwriad yn hollol unol a pholisi C1 bydd rhaid rhoi ystyried i bolisi D2.
- 5.3 Mae polisi D2 yn diogelu tir ar Safleoedd Diwydiannol (fel y nodwyd yn y mapiau cynigion) ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8 a defnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg i weithgaredd Dosbarth B1 a B2. Mae arddangos a gwerthu tractorau a pheiriannau yn ddefnydd 'sui generis' ac felly bydd rhaid asesu os yw'r defnydd yn debyg i ddefnyddiau B1 a B2 ac yn addas ar stad ddiwydiannol. Yn hanesyddol prif ffocws y parc busnes oedd gwarchod y tir i fusnesau sy'n gysylltiedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

â bwyd ac amaethyddiaeth. Mae'r defnydd arfaethedig yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth felly nid oes gwrthwynebiad i'r agwedd yma o'r cais. Yn ychwanegol i hyn mae natur a maint y nwyddau a natur y gwasanaethau yn golygu ei bod yn anodd integreiddio'r math yma o ddefnydd mewn safleoedd sydd tu fewn i ardaloedd siopau neu du fewn i ffiniau datblygu. Yn bresennol mae'r busnes wedi ei leoli yn Chwilog ond oherwydd maint y safle a natur preswyl yr ardal mae'n cyfyngu'r busnes a'r gwasanaethau y gellir eu cynnig.

- 5.4 Wrth bwysu a mesur y polisiau mae'n amlwg fod y cynllun yma yn gwneud defnydd o dir sydd wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth, sydd yn wag a hefyd yn cynnig budd economaidd i'r ardal. Ystyrir felly fod y defnydd arfaethedig yn addas ar stad ddiwydiannol ac yn cwrdd ag anghenion polisi D2.

Yr economi

- 5.5 Mae'r cais yn nodi y bydd y bwriad oherwydd maint y safle a maint yr uned newydd yn cyfrannu tuag at ddarparu 12 swydd llawn amser ac yn darparu gwasanaeth positif i'r sector amaethyddol. Mae'r bwriad felly'n cydymffurfio â pholisiau strategol 15 & 16 o'r CDU ac yn cael effaith positif ar yr economi lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Mae Polisiau CH33 a CH36 yn ymwneud gyda diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt y polisiau hyn gan y gellir darparu mynediad cerbydol addas i'r safle ac fe ystyrir y gall y rhwydwaith ffyrdd presennol ymdopi gyda'r traffig sy'n deillio o'r datblygiad. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi ymateb i'r ymgynghoriad ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Gydag amodau ystyrir fod y bwriad yn unol â Pholisi CH33 a CH36 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl:

- 5.7 Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwald agored lle mae tai preswyl ar wasgar. Mae'r tŷ annedd agosaf i'r safle oddeutu 150m i fwrdd sydd wedi ei leoli gyferbyn y safle ond ar ochor arall i'r briffordd dosbarth 1. Ni dderbyniwyd llythyrau yn cyflwyno sylwadau o blaid nac yn erbyn ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- 5.8 Oherwydd natur a lleoliad y safle ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl. Mae'r cais felly yn cydymffurfio a pholisi B23 sy'n ymwneud yn benodol a mwynderau.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.9 Mae polisiau B22, B23 a B25 yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Buasai'r adeilad yn sylweddol ei faint ac yn adlewyrchu maint a ffurf yr adeiladau eraill sydd eisoes ar y parc busnes o safbwynt graddfa, dyluniad a deunyddiau. Mae Polisi B22 'Dyluniad Adeiladau' yn gofyn i'r bwriad barchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf ac ati, ac i beidio cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o gwmpas nac ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd o gwmpas yr ardal. Mae'r dyluniad yn parchu'r lleoliad cefn gwald trwy ddefnyddio cymysg o ddeunyddiau amaethyddol a modern. Ystyrir fod yr adeilad yn addas ac yn ddigon rhesymol ac angenrheidiol ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae'r ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/07/2013
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN RHEOLEIDDIO (CYNLLUNIO, TRAFNIDIAETH A GWARCHOD Y CYHOEDD)	PWLLHELI

arddangos a blaen yr adeilad wedi ei leoli tuag at brif fynedfa'r parc busnes, ystyrir bydd hyn y cynnig edrychiad positif ac yn ychwanegu tuag at fywiogrwydd y parc busnes.

- 5.10 Gydag amodau, ni ystyrir buasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd nac ar olygfeydd amlwg gan y cyhoedd gan fod y safle eisoes yn rhan o'r parc busnes. Mae'r bwriad yn gallu cyfrannu gwelliant sylweddol i edrychiad y safle sydd eisoes yn wag. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu B22, B23 a B25 o'r Cynllun Unedol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. Amod amser
 2. Unol a'r cynlluniau
 3. Deunyddiau / gorffeniadau
 4. Cyflwyno manylion rheoli dŵr wyneb.
 5. Cadw'r llecynnau parcio ymwelwyr ar gyfer parcio yn unig
 6. Manylion llifoleuadau
 7. Cyfyngu hawliau a ganiateir
 8. Tirweddu.
-



Rhif y Cais / Application Number : C13/0501/41/LL

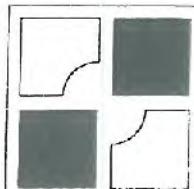
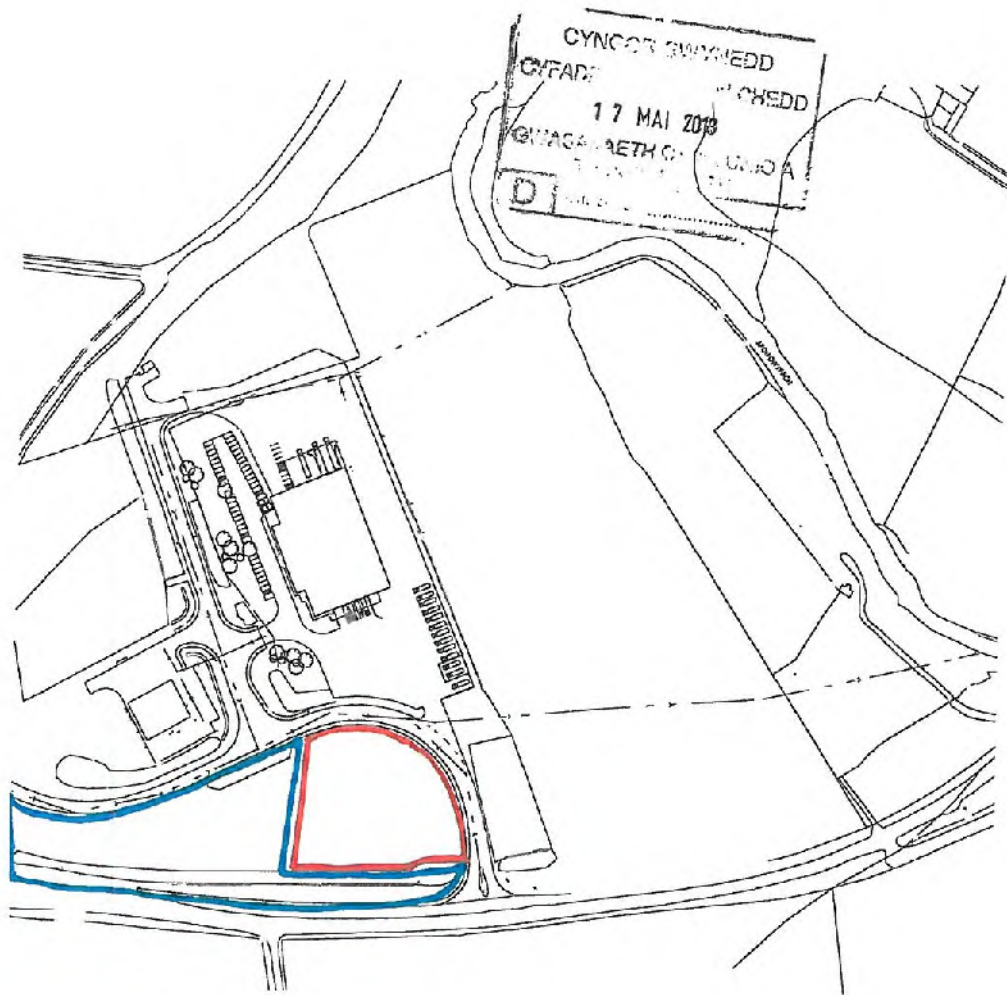
7

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



Aigynhytir y map hwn o Ddeunydd y Ordnance Survey gyda chaniatâd y Ordnance Survey ar enw Rheolwr Llyfrau Ei Mawrmyd.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrddu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at slyniad neu achos tŷfi.
Cyngor Gwynedd - 100023367 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office © Crown copyright.
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023367 - 2006



Ap Thomas Partnership
 Unit 13b
 Llys Onnen
 Parc Manai
 Bangor
 Gwynedd
 LL57 4DF
 ☎ 01 248 670353
 🌐 www.ap-thomas.com
 📧 info@ap-thomas.com



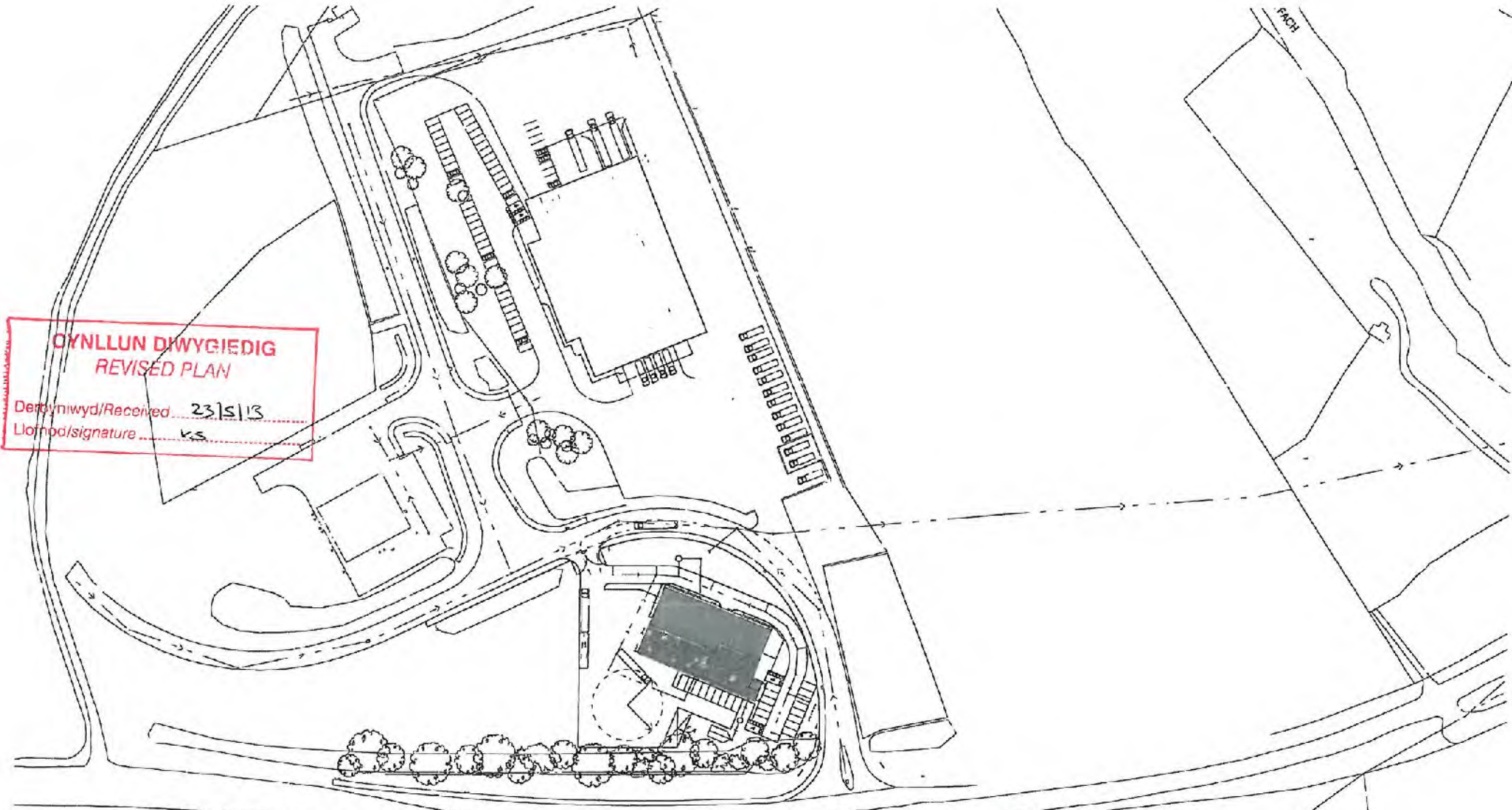
© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and must not be copied or reproduced in any form in whole or part thereof without written consent.

Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of issue. © Crown Copyright 2007.

AS COPYRIGHT REF. UCC0407


DATE	:13.05.2013	SCALE	: 1:2500
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ
JOB.	Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
DRG.	Location Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5005	(9-) 1000	*	

7



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbynwyd/Received 23/5/13
 Llofnod/signature vs.

CYNGOR GWYNEDD
 CYFADRAN YR ANGYLCHEDD
 23 MAI 2013
 GWASANAETH CHYLLIN O A
 THRAFNIDIAETH
 D rhif tracio

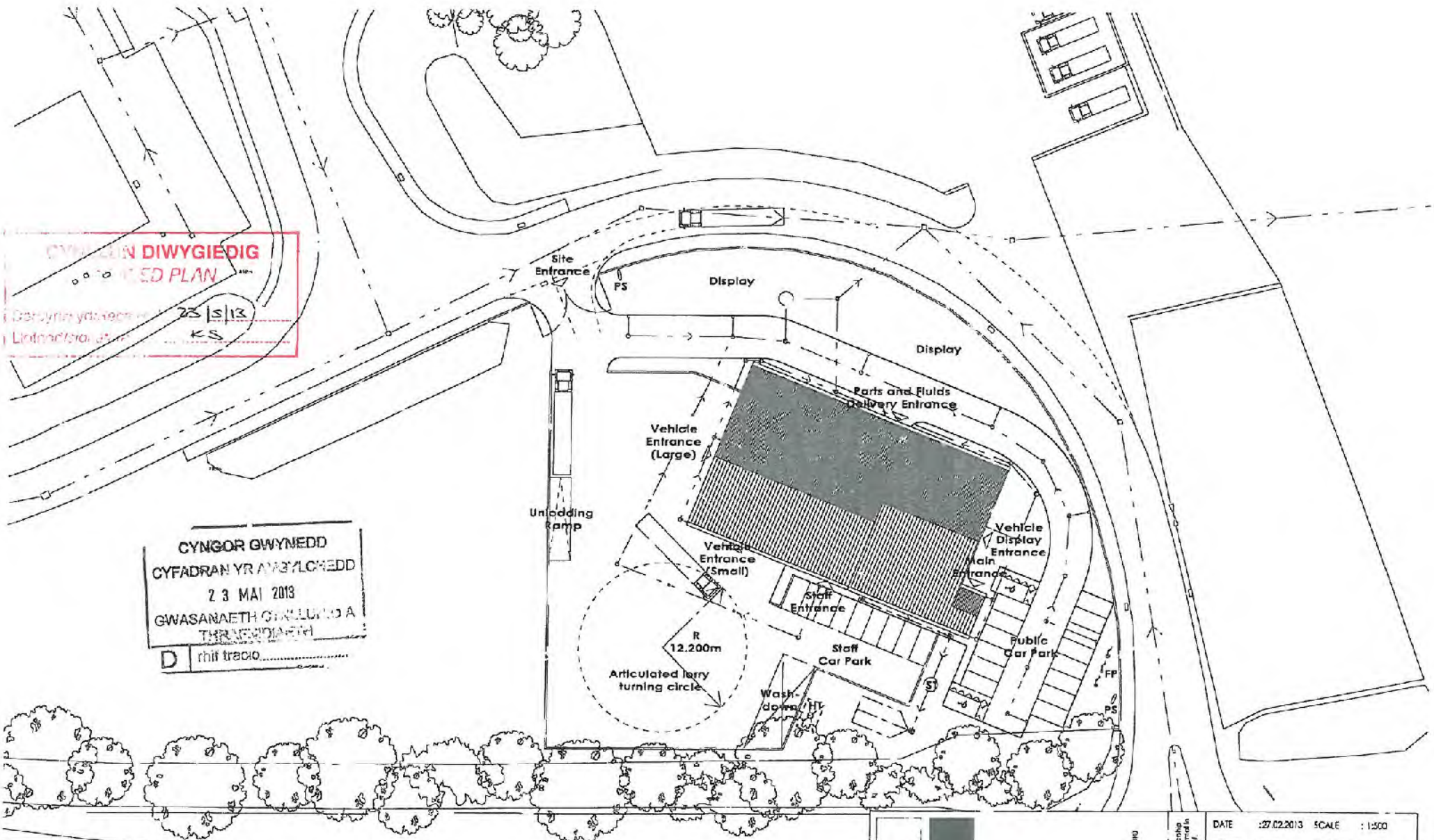

 Ap Thomas Fawcett
 Unit 13b
 Parc Menai
 Bangor
 Gwynedd
 LL57 4DF
 01248 470255
 2 www.ap-thomas.com
 info@ap-thomas.com

E 2013/3 received drawing NO
 D 01/03/13 Date of issue NO
 C 25/07/13 Date of issue NO
 U 01/08/13 Date of issue NO
 X 01/08/13 Date of issue NO

© This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership
 and may not be copied, reproduced, or used in
 whole or part, without written consent.

DATE	: 05.03.2013	SCALE	: 1:1250
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMU
JOB	Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
DRG.	Proposed Block Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5005	(91) 00	E	

7



CYNGOR DIWYGIEDIG
PROPOSED PLAN
 Gerdynia ydarech
 Llofnod/colofnau
 23 | 5 | 13
 KS

CYNGOR GWYNEDD
CYFADRAN YR AYM/LCHEDD
 23 MAI 2013
GWASANAETH GWYLLU A
TRAFODIAETH
 D rhif tracio.....

Key:
 ST - Septic Tank
 HT - Holding Tank
 PS - Pylon Sign
 FP - Flag Pole
 (see drawing (70) 01 for details)

App Them as Partnership
 Unit 12a
 1st Floor
 Parc Menni
 Bangor
 Gwynedd
 LL57 4DF
 01248 670353
 www.app-thomas.com
 info@app-thomas.com

2013.03
 01.03.13
 27.04.13
 01.05.13
 21.05.13
 01.06.13
 01.06.13

Approved site plan
 Building legal notice
 Building notice
 Building notice
 Building notice
 Building notice
 Building notice

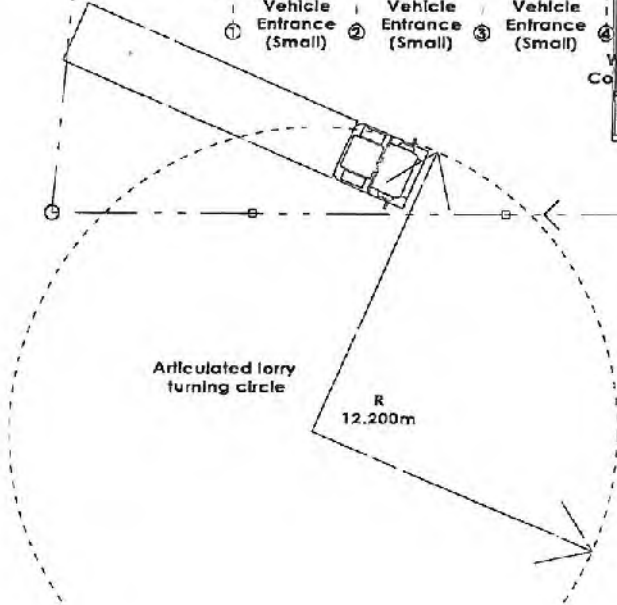
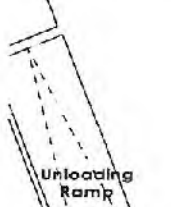
DATE	:27.02.2013	SCALE	:1:500
DRAWN	:THD	CHECKED	:AMJ
JOB	Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
DRG.	Proposed Site Plan		
JOB NO.	5005	DRG. REF.	(91) 01
REV.			G

7

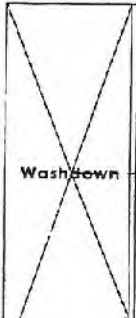
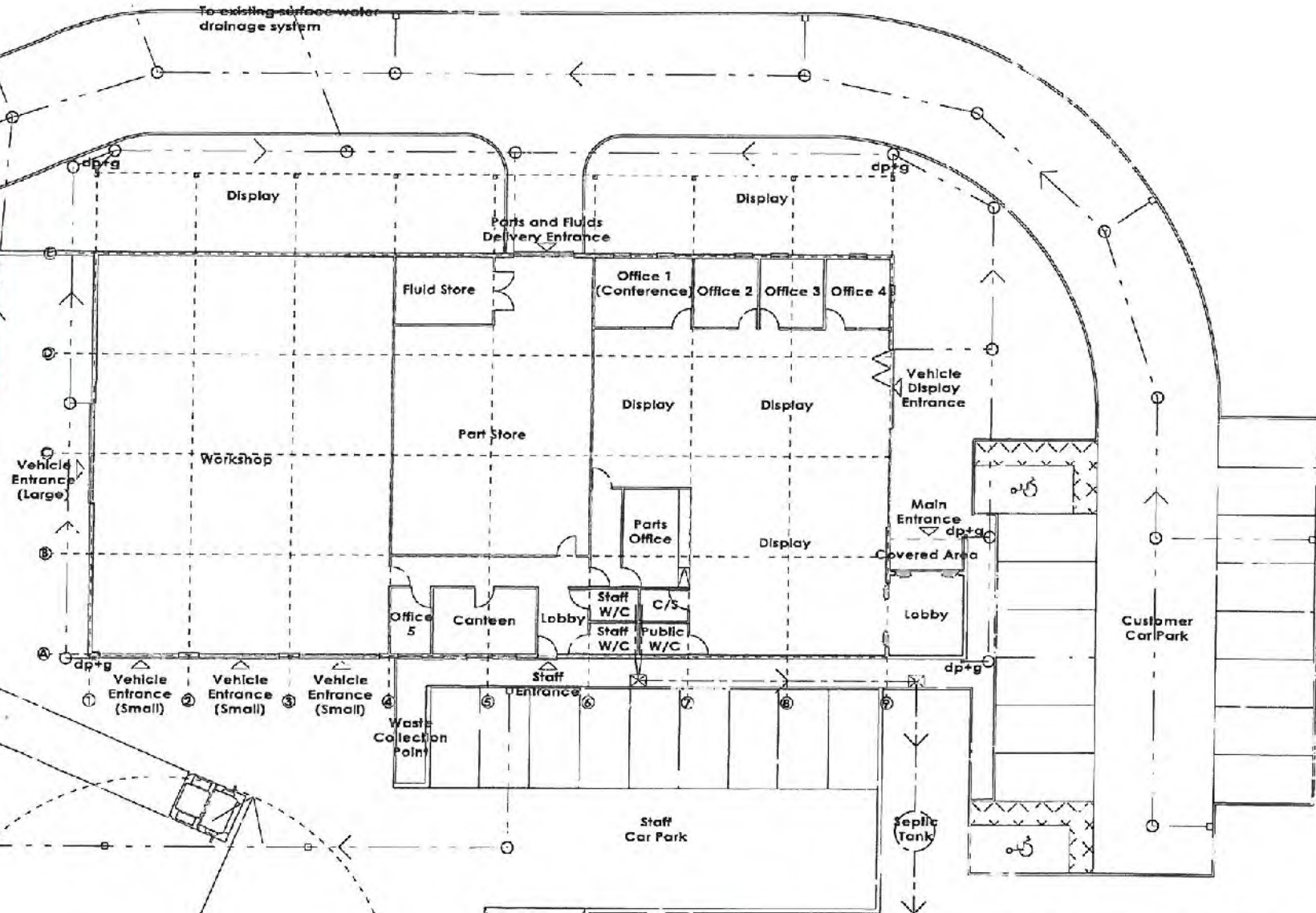
To existing surface water drainage system

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
 Derbyllwyd/Received 23/5/13
 Llofnod/signature KS

CYNGOR GWYNEDD
 CYFADRAN YR ANGWYBODAETH
 23 MAI 2013
 GWASANAETH CYNLLUN
 THREAFURDIAETH



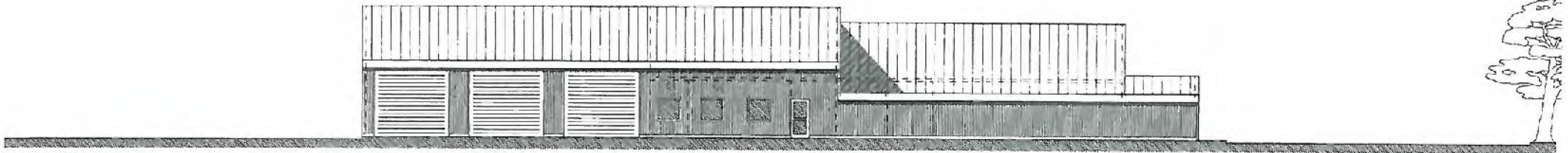
Articulated lorry turning circle
 R 12.200m



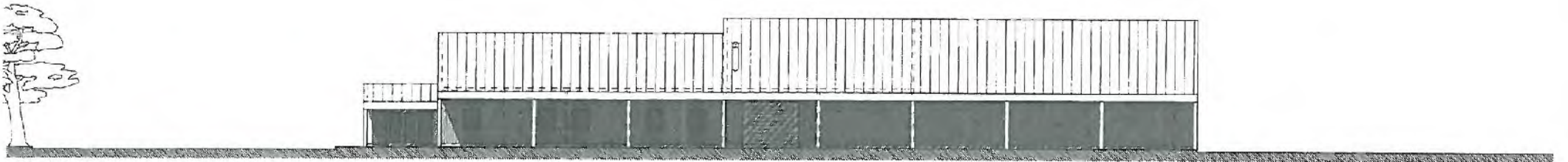
Ap Thomas Partnership
 Unit 110
 Yst Owen
 Parc Menai
 Bangor
 Gwynedd
 LL57 4DF
 T: 01248 670333
 E: www.cpl-thomas.com
 F: 01248 670333

DATE	:26.02.2013	SCALE	: 1:200
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ
JOB	Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
DRG.	Proposed Floor Plan		
JOB NO.	5005	DRG. REF.	(20) 01
REV.			A

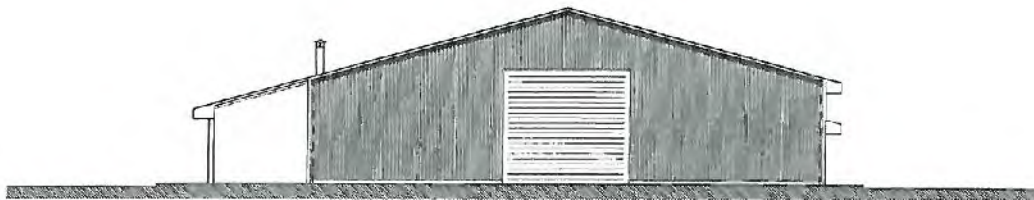
7



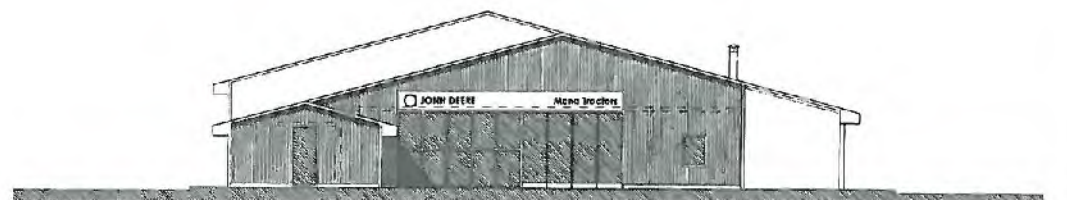
West Elevation



East Elevation




North Elevation



South Elevation

Materials:
 Walls - Profile steel cladding
 Roof - Profile steel cladding
 Windows/Doors - Aluminum

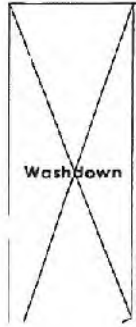
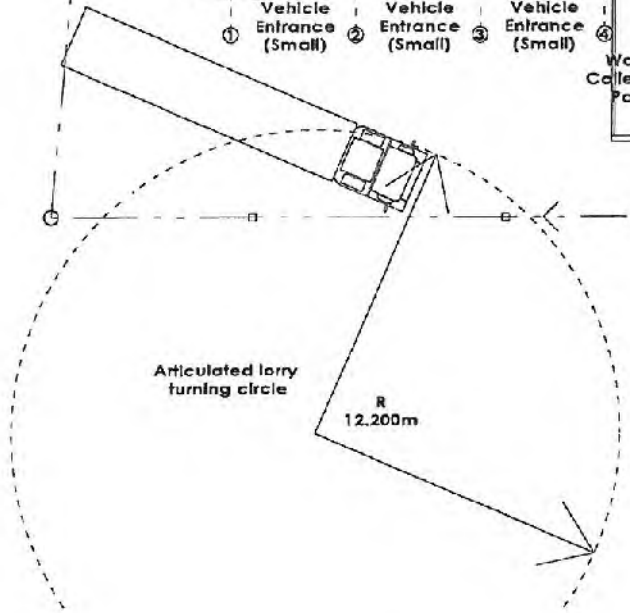
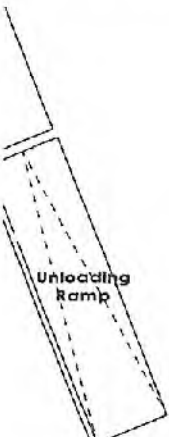
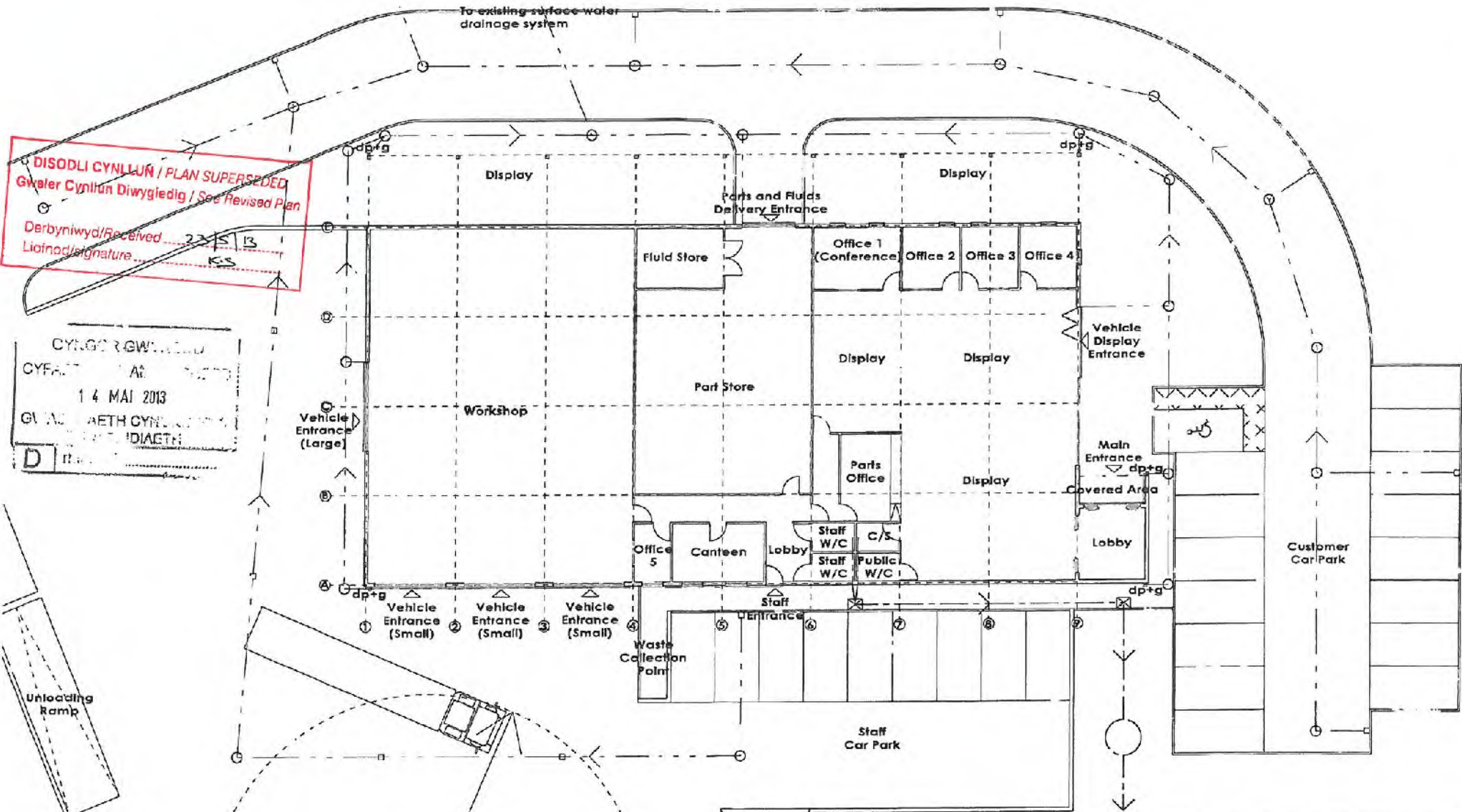
 <p>Ap Thomas Partnership Unit 13b 115, Deenan Parc Menai Bangor Gwynedd LL57 4DF Tel: 01248 670353 www.ap-thomas.com info@ap-thomas.com</p>	DATE : 22.04.2013	SCALE : 1:200	
	DRAWN : TH-D	CHECKED : AMJ	
	JOB Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
	DRG. Proposed Elevations		
	JOB NO.	DRG. REF.	REV.
	5005	(20) 02	*

This drawing is copyright of Ap Thomas Partnership and may not be copied or reproduced in any form or whole or part thereof without written consent.

7

DISODLI CYNLUN / PLAN SUPERSEDED
Gweler Cynllun Diwygiedig / See Revised Plan
 Derbyniwyd/Received
 Llofnod/signature.....

CYNGOR GWYBODAETH
 CYFAST IAR
 14 MAI 2013
 GWYBODAETH CYNLUN
 CYNGOR GWYBODAETH
 D



Ap Thomas Partnership
 Unit 13b
 Llys Onnen
 Parc Mena
 Bangor
 Gwynedd
 LL57 4DF
 T: 01248 420353
 E: www.ap-thomas.com
 I: info@ap-thomas.com

DATE	: 24.02.2013	SCALE	: 1:200
DRAWN	: THD	CHECKED	: AMJ
JOB	Industrial Building Parc Amaeth Llanystumdwy		
DRG.	Proposed Floor Plan		
JOB NO.	DRG. REF.	REV.	
5005	(20) 01	.	

7