
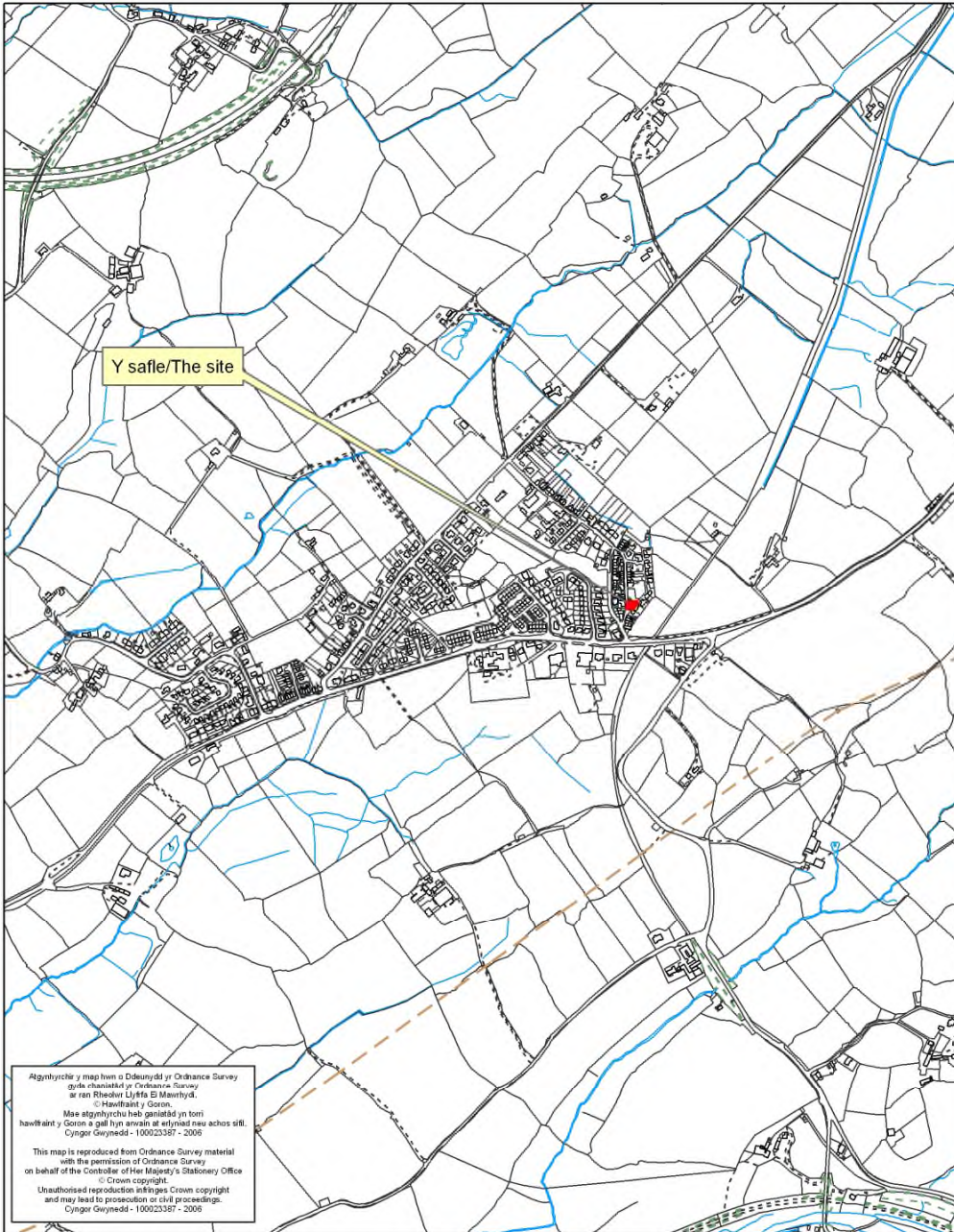


Rhif: 9

 Rhif y Cais / Application Number : C14/0956/18/LL
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0956/18/LL
Dyddiad Cofrestru: 06/10/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Bethel

Bwriad: DYMCHWEL 2 DY TERAS YNGHYD A CHODI 2 DY NEWYDD YN EU LLE
Lleoliad: GWYNLLYS & BODWYN, SARON, BETHEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1YP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer dymchwel 2 dy sydd mewn teras o 3 tŷ a chodi 2 dy newydd yn eu lle.
- 1.2 Mae'r safle ble bwriedir codi'r anheddau wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Bethel. Mae'r safle yn wastad, ac mae 3 tŷ teras deulawr presennol ar y safle, 2 ohonynt yn destun y cais gerbron. Mae'r tai wedi eu lleoli yng nghanol y pentref gyda'r ffordd yn pasio heibio'r talcen deheuol a'r edrychiad blaen i'r gorllewin. Mae iard gefn y tai ar yr edrychiad dwyreiniol. Mae tai amrywiol o gwmpas y safle, gan gynnwys tai unigol, tai unllawr a thai teras.
- 1.3 Mae'r tai presennol yn ddeulawr gydag un ystafell wely, ac mae bwriad i'w dymchwel yn gyfan gwbl. Mae'r tai sy'n cael eu codi yn eu lle ar yr un ol-troed a'r tai gwreiddiol, ond gyda ports ychwanegol ar y cefn ar gyfer darparu cyntedd mynediad a storfa biniau. Byddai crib y tai newydd 0.5m yn uwch na chrib y to gwreiddiol, a chrib y to drws nesaf. Mae'r tai newydd yn cynnig 2 ystafell wely yn lle un, ac ystafelloedd byw brafiach. Mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu iard gefn llai yng nghefn y tai, ond gan ddarparu 1 llecyn parcio y tu cefn i'r tai. Mae bwriad gorffen y tai gyda waliau o rendr a nodweddion o waith bric a tho llechi.
- 1.4 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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 CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI

Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014
TAN 12 Dylunio

3. Hanes Cynllunio perthnasol - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb ymateb

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Yn amlwg nid yw'n bosibl i ddarparu mwy o ddarpariaeth parcio ar gyfer y tai ond ystyrir fod y rhai hynny a ddangosir yn gymharol i'r sefyllfa bresennol, ac nid yw'n angenrheidiol i ddarparu mwy gan fod nifer o gyfleusterau lleol o fewn pellter cerdded neu siwrne bws o'r safle.

Mae'r llecyn parcio a ddangosir yn mesur oddeutu 4.2 x 2medr ac yn llai na llecyn arferol a rhaid sicrhau nad yw'r defnydd yn rhwystro defnydd y ffordd gerllaw, fodd bynnag argymhellir cadw'r llecyn yma gan y byddai'n addas ar gyfer beiciau modur neu gerbyd bychan fel mini.

Rhaid sicrhau hefyd fod ôl troed y tai ddim yn ymestyn allan i'r briffordd ymhellach na'r tai presennol. Mae'r cynllun yn awgrymu bydd blaen y tai am Stryd Ganol yn ymestyn allan mymryn.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau safonol

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymweliad safle, nid oes unrhyw sylwadau i'w cynnig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth parthed y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi CH4 o GDUG yn ymwneud â chynigion ar gyfer tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi, ac mae'n datgan y dylai caniatáu cynigion tebyg os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n datgan y dylai fod cyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn cynnwys 2 annedd bychan 2 ystafell wely yn unig, sydd yn debygol o fod yn fforddiadwy beth bynnag, ac felly ni ystyrir ei fod yn briodol gofyn i 50% o'r datblygiad fod yn fforddiadwy drwy gytundeb 106 yn yr achos yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH4.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.2 Mae polisiau B22, B23, a B25 o'r CDU yn ymwneud gydag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.3 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel 2 annedd a chodi 2 annedd yn eu lle ar yr un ôl-troed mwy neu lai. Mae'r safle yn wastad, ac mae'n cynnig llecyn parcio yn y cefn. Mae'r ffenestri bwriadedig fwy neu lai yn yr un lleoliad a'r ffenestri presennol. Mae llai o ffenestri ar yr edrychiad cefn, ac er bod y ffenestri yn fwy ar yr edrychiad blaen a ffenestr ychwanegol ar y talcen deheuol, mae'r ffenestri yma yn wynebu'r briffordd, ac felly ni ystyrir eu bod yn achosi unrhyw oredrych sylweddol i unrhyw lecyn preifat. Ni ystyrir fod y bwriad yn anghyson gyda phatrwm datblygu'r ardal nac ychwaith yn anghydnaws, ac ystyrir fod y bwriad yn addas o ran ei leoliad a'i faint.

5.4 Bwriedir gorffen yr annedd gyda llechi ar y to, a gorchuddio'r waliau gyda rendr a brics. Mae gorffeniadau amrywiol yn yr ardal, ac ystyrir fod y bwriad yma yn cydweddu.

5.5 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisiau B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud gyda dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.6 Mae polisiau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag asesu effaith cynigion ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd, ynghyd a darparu cyfleusterau parcio preifat.

5.7 Mae'r bwriad yn cynnwys 1 llecyn parcio yng nghefn y safle, ac nid oes posib darparu mwy. Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn lleoliad hygyrch yn y pentref sydd â chyfleusterau lleol o fewn pellter cerdded a chyfleusterau pellach o fewn cyrraedd siwrne bws neu feic. Mae'r Uned Drafndiaeth yn fodlon gyda'r bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH33 a CH36 uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad i ddymchwel yr anheddau presennol a chodi 2 annedd yn eu lle yn groes i unrhyw un o'r polisiâu perthnasol a nodir uchod. Nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol, diogelwch ffyrdd nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda'r cynlluniau
3. To llechi
4. Deunyddiau
5. Amodau dwr Cymru

Nodiadau

1. Nodyn Dwr Cymru
2. Nodyn wal gydrannol



Rhif y Cais / Application Number : C14/0956/18/LL

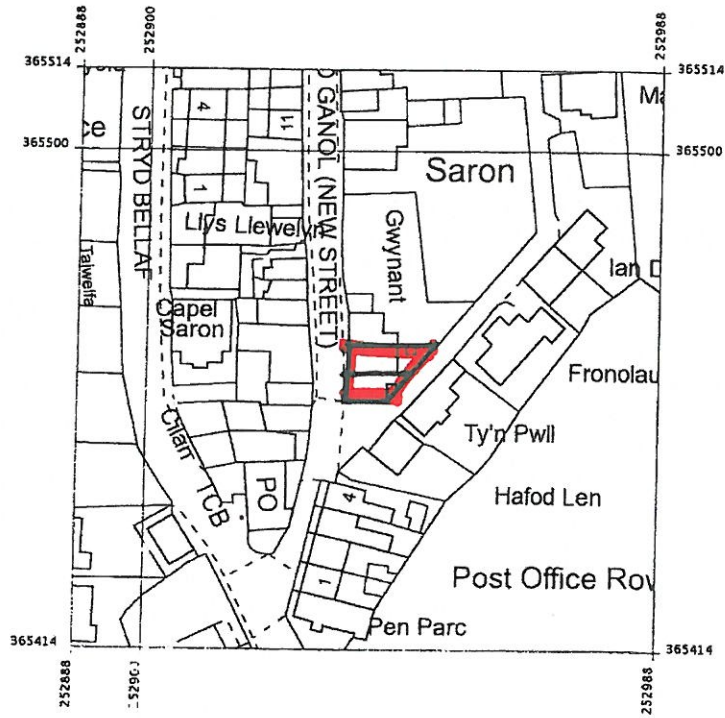
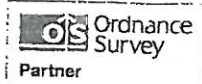
9

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



Algyhyrochir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae algyhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

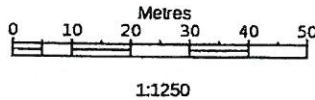
This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387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



Produced 22 Sep 2014 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown Copyright 2014.

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

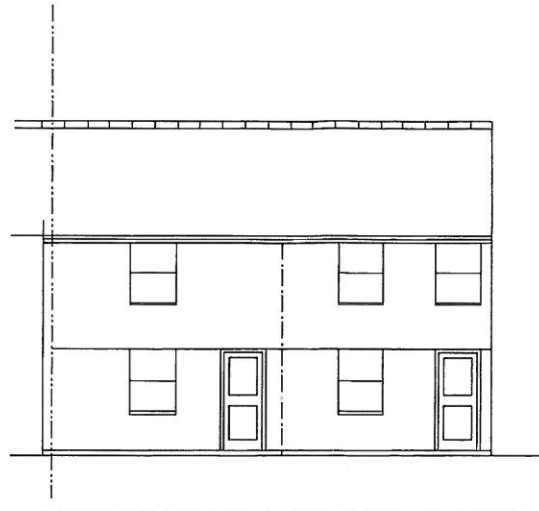
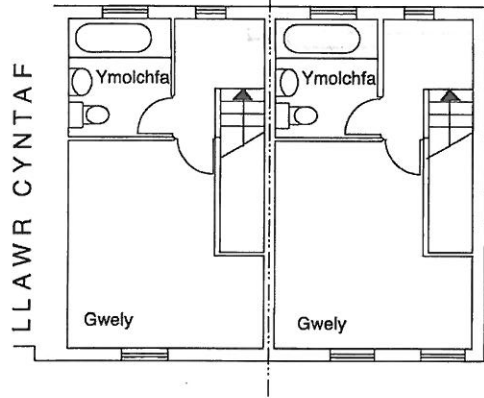


Bodwyn, Bethel, Caernarfon
LL55 1YP

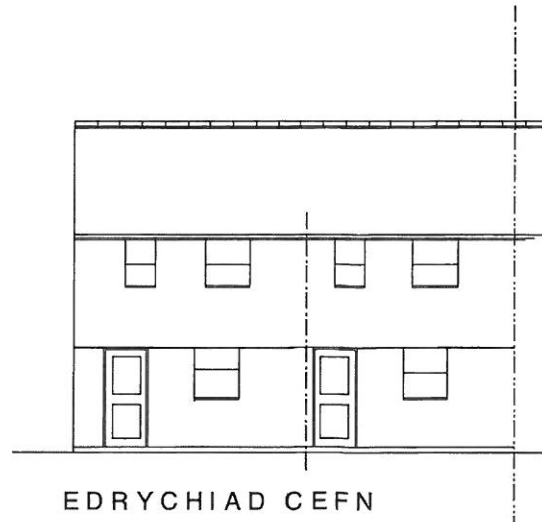
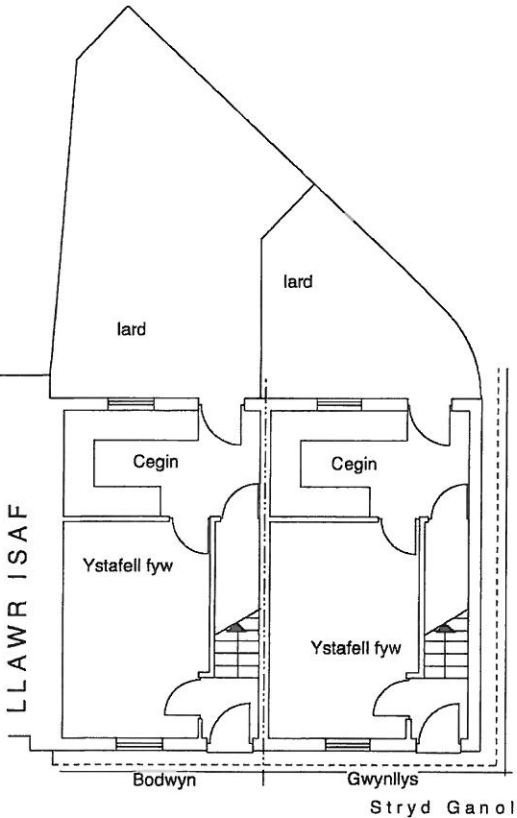
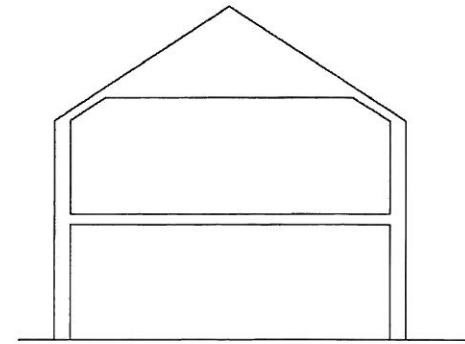
Supplied by: Stanfords 22 Sep 2014
Stanfords Ordnance Survey Partner
Licence: 100035409
Order Licence Reference: OI761234
Centre coordinates: 252938 365464

22 SEP 2014

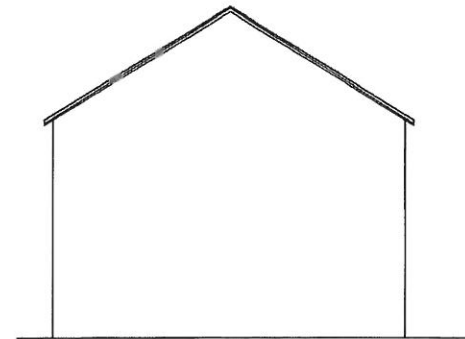
- 2 HYD 2014



EDRYCHIAD I STRYD GANOL



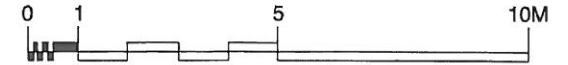
EDRYCHIAD CEFN



EDRYCHIAD TALCEN

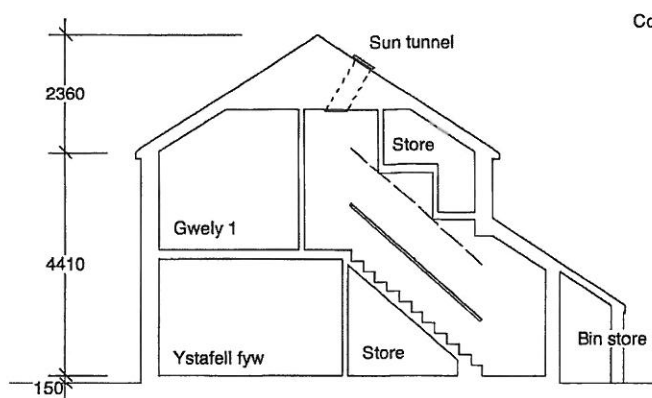
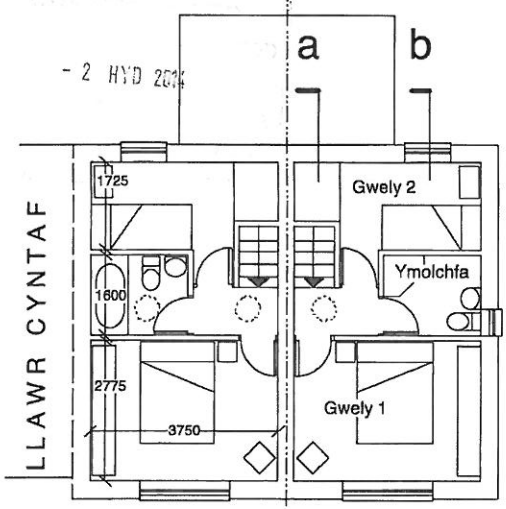
292
 STRYD GANOL, SARON, BETHEL
 Dau dy newydd i S.J.Burgess

292/09.14/**C1.1**
Presennol

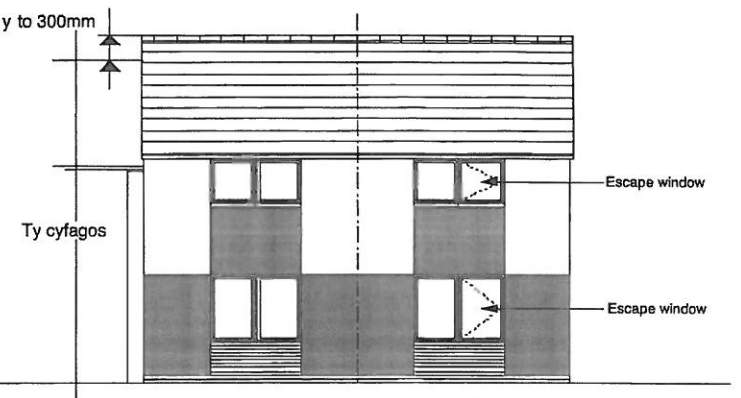


Maredudd ab Iestyn RIBA Pensaer
 3 Kingsland Road CAERDYDD CF5 1HU
 07850 092883
 abiestyn@btinternet.com





TORIAD AA

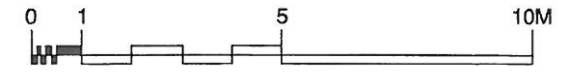


EDRYCHIAD I STRYD GANOL

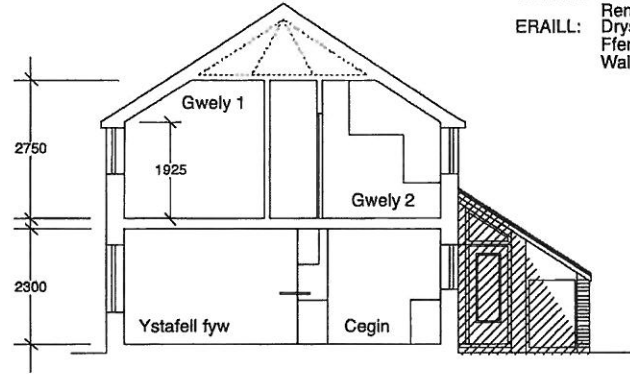
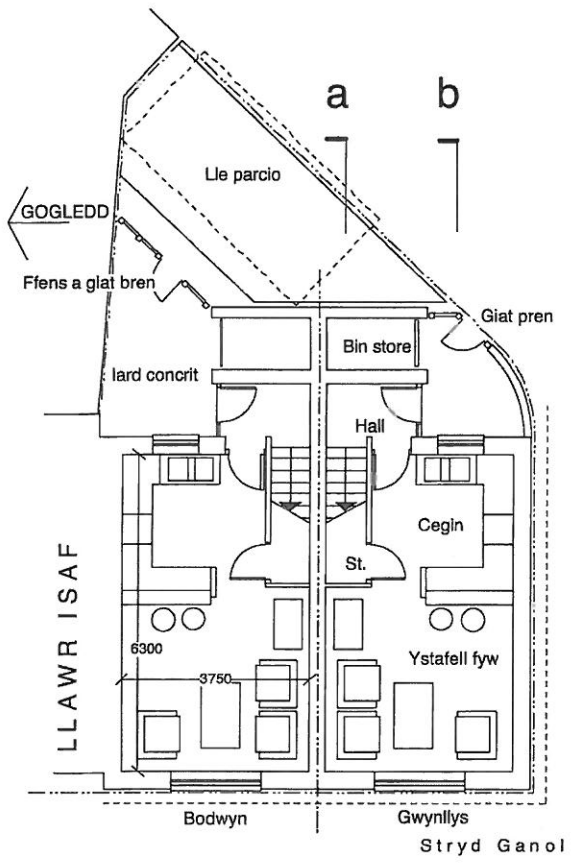
DEFNYDDIAU ADEILADU
 TO: Llechi naturiol lleol
 WALIAU: Plinth o waith bric glas
 Rendr- lliwiau i'w cadarnhau
 Drysau pren meddal
 ERAILL: Ffenestri upvc llw llwyd
 Wal y storfia o waith bric glan

292
 STRYD GANOL, SARON, BETHEL
 Dau dy newydd i S.J.Burgess

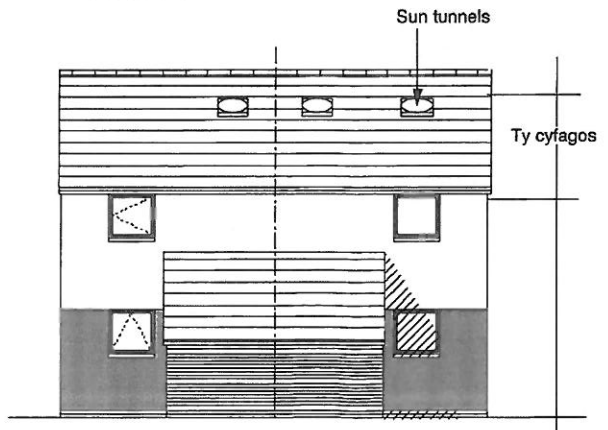
292/09.14/**C2.1**
Bwriedig



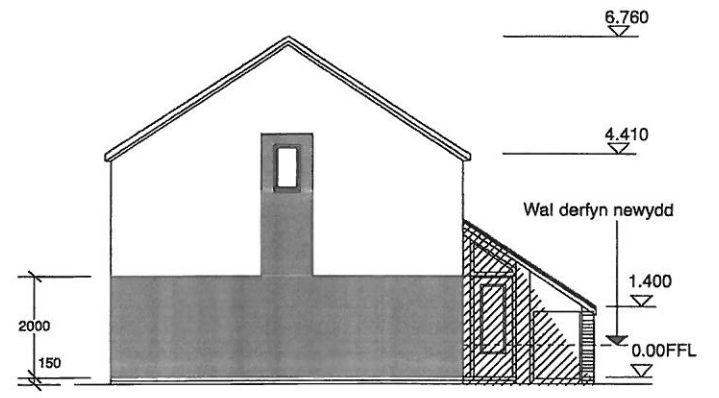
Maredudd ab Iestyn RIBA Pensaer
 3 Kingsland Road CAERDYDD CF5 1HU
 07850 082883
 abiestyn@btinternet.com



TORIAD BB



EDRYCHIAD CEFN



EDRYCHIAD TALCEN

