PWYLLGOR CYNLLUNIO	**PLANNING COMMITTEE**
CYFARFOD: 6ed Medi 2000	**MEETING - 6th September 2000**
Agenda Eitem: 2	**Agenda Item: 2**

DEDDF CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1990
CYNLLUNIO TREF A GWLAD (DATBLYGIAD CYFFREDINOL) GORCHYMYN 1995 - HYD HEDDIW
DEDDF CYNLLUNIO A IAWNDAL 1991
RHEOLIAD HYSBYSEBU CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1994
DEDDF CYNLLUNIO (ADEILADAU RHESTREDIG A CHADWRAETH) 1990

CEISIADAU AM GANIATAD DATBLYGU

Adroddiadau ac argymhellion gan Swyddogion i'w hystyried a'u datrys gan Awdurdod Cynllunio'r Sir.

Bydd pob cais am y cynigion a nodir yn yr adroddiad hwn ar gael i'w archwilio gan Aelodau o'r Pwyllgor cyn ac yn ystod y cyfarfod lle ystyrir y ceisiadau.

Gellir gweld y Papurau Cefndir i bob cais, gan gynnwys ffurflenni, cynlluniau, gohebiaeth, Cynllun Datblygiad a dogfennau arweiniad yn ystod yr oriau swyddfa arferol.

Copiau ar gael gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990
TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT PROCEDURE) ORDER 1995 - TO DATE
PLANNING AND COMPENSATION ACT 1991
TOWN AND COUNTRY PLANNING ADVERT REGULATIONS 1994
PLANNING (LISTED BUILDINGS AND CONSERVATION AREAS) ACT 1990

APPLICATIONS FOR PERMISSION FOR DEVELOPMENT

These are reports and recommendations by Officers for consideration and resolution by the County Planning Authority.
All the applications in respect of the proposals specified in this report will be available for inspection by the Members of the Committee prior to and during the meeting at which the said applications will be considered.
The Background Papers relating to each application, including forms, plans, relevant correspondence, Development Plan and guidance documents are available for public inspection during normal office hours

ADRODDIAD AR Y CYD GAN
Y PENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO A CHLERC Y SIR
SIOP FWYD - STRYD FAWR, PRESTATYN

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Ail benderfynu cais cynllunio i ddatblygu 2 ha. o dir trwy godi siop fwyd (cyfeirnod grid 43/910/987/PO) ac ystyried y penderfyniad diweddar i roi caniatad cynllunio dros12 mis yn ôl. O dan bolisiau'r Pwyllgor mae angen i mi roi adroddiad am oblygiadau cynllunio os nad yw'r oblygiad cynllunio wedi ei derfynu o fewn cyfnod o12 mis o roi'r caniatad cynllunio.

2. CEFNDIR

2.1 Rhoddir cefndir y cais yn yr adroddiad a atodir. Ystyriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio ar 15 Ebrill 1998 gyda phenderfyniad i roi caniatad cynllunio a wnaed ym mis Gorffennaf 1998 a Gorffennaf 1999. Rwy'n rhagweld y bydd yr oblygiad cynllunio wedi ei lunio a'i arwyddo i roi rhybudd penderfyniad ond bod amgylchiadau wedi atal terfynu'r mater o fewn y cyfnod a ragwelwyd. Mae angen felly am benderfyniad pellach. Os bydd y Pwyllgor hwn yn rhoi caniatad cynllunio rwy'n rhagweld y cwblheir yr oblygiad yn y dyfodol agos i ganiatau caniatad cynllunio.

3. YSTYRIAETHAU MATEROL

3.1 Mae'r ystyriaeth materol fel ym mis Ebrill a Gorffennaf 1998 a Gorffennaf 1999, fel yr adroddiadau blaenorol.

3.2 Yn y cyfamser mae'r Cynllun UDP wedi symud ymlaen tuag at gyfnod ymholiad (i ddechrau Hydref 2000). Mae polisiau RET1 a RET3 o'r UDP (addaswyd yn y ddogfen arfaethedig) i gynnwys siop fwyd a chynnal y cynnig i ddatblygu canol y dref.

3.3 Mae newid mewn amgylchiadau ers y penderfyniad gwreiddiol i gael caniatad cynllunio yn ychwanegu at y gefnogaeth i'r bwriad.

4. MATERION ERAILL

4.1 Dywedodd Tesco eu bod wedi casglu ynghyd y rhan fwyaf o ddiddordeb perchnogaeth y safle. Hefyd bydd Aelodau yn ymwybodol o gyfarfod arbennig o'r Pwyllgor Cynllunio ar 25 Gorffennaf 2000 pan benderfynwyd defnyddio pwerau CPO er mwyn gweithredu'r cynllun yn gywir. Cadarnhawyd y penderfyniad gan y Cyngor Llawn ar yr un dydd. Felly os na fydd y datblygwr yn gallu cael "land assembly" trwy negodi mae posibilrwydd o ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

5. ARGYMHELLIAD

5.1 Rhoddir caniatad cynllunio i ddatblygu yn amodol bod yr ymgeiswyr yn gwneud Oblygiad o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Tref a Gwlad 1990 gan gynnwys y materion a roddir ym mharagraff 26 yr Adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ar 15 Ebrill 1998 ac yn amodol ar yr amodau a roddir o fewn yr adroddiad hwnnw a hefyd yr addasiadau y cyfeirir atyn nhw ym mharagraff 2.3 o'r adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ar 28 Gorffennaf 1999.

md/mr/22/08/2000

ATTODIADAU DDIM AR GAEL AR FFURF ELECTRONIG

ITEM 4

CYNGOR
Sir Ddinbych
Denbighshire
COUNTY COUNCIL

Aneurin O Phillips BA(Hons) MSc MRTPI
Head of Planning Services
Trem Clwyd
Canol Y Dre
Ruthin
Denbighshire. LL15 1QA
Tel: 01824 706111 Fax: 01824 708015

Title:

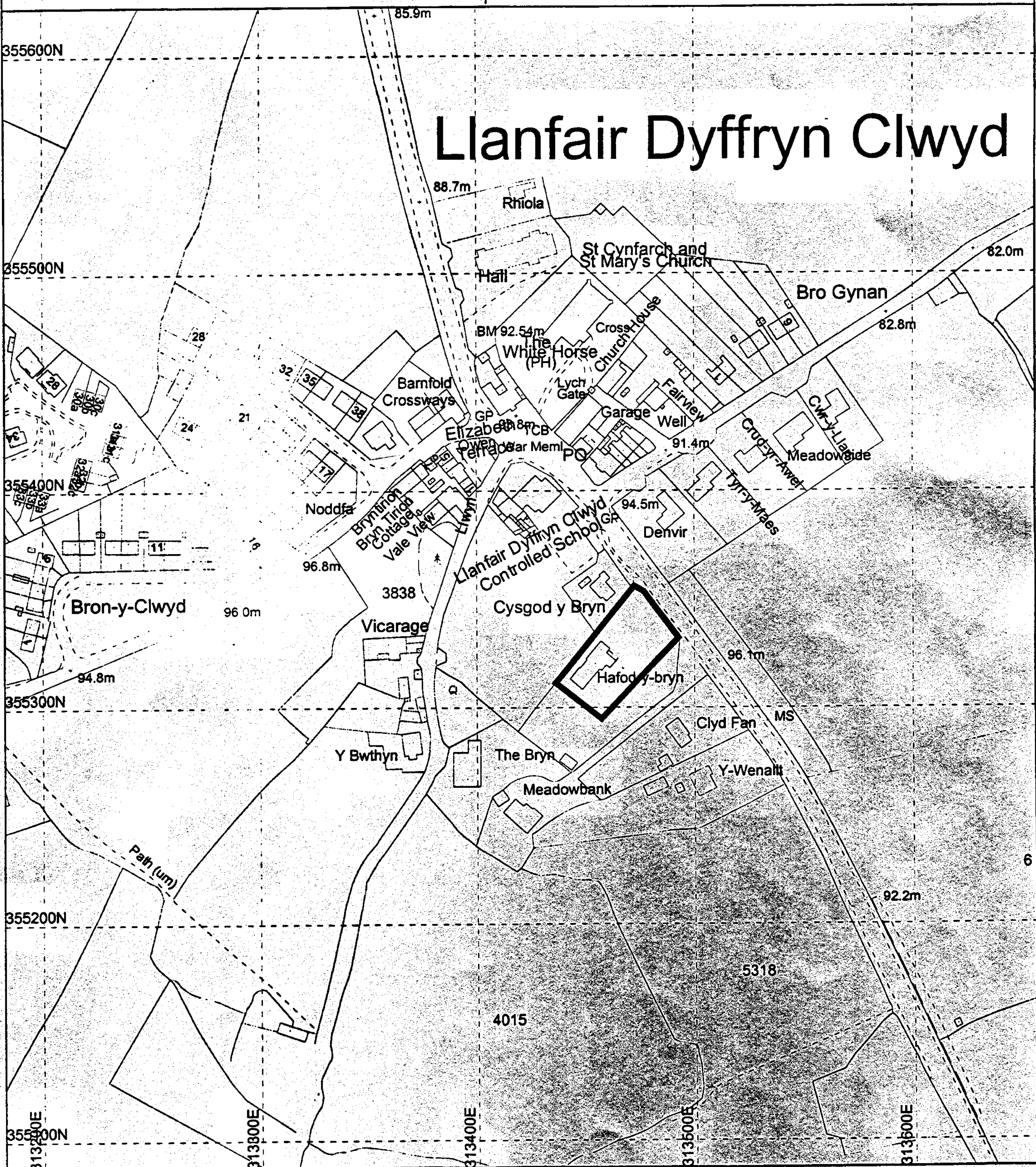
APPLICATION NUMBER 20/1999/859/PF
HAFOD Y BRYN, LLANFAIR D.C.,
RUTHIN, DENBIGHSHIRE

Application Site

Date: 10/01/2000 Scale: 1 : 2500

N

Reproduced from the Ordnance Survey mapping with the permission of Her Majesty's Stationary Office. (C) Crown copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings. Denbighshire County Council. LA 09008L. 2000



PWYLLGOR CYNLLUNIO
6ED MEDI 2000

EITEM AR YR AGENDA RHIF 4

ADRODDIAD GAN BENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

GOFYN AM ADRAN 106 MEWN PERTHYNAS Â CHODI GAREJ CARTREF - HAFOD-Y-BRYN, LLANFAIR D.C. RHUTHUN (Cais Cynllunio Rhif Côd 20/859/99/PF)

1. PWRPAS YR ADRODDIAD:

1.1. Gofyn am benderfyniad yr Aelodau ar ffordd briodol o weithredu ar gais cynllunio a ystyriwyd yn y Pwyllgor ym mis Ionawr 2000, ble'r oedd rhoi caniatâd yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol dan Adran 106 Deddf Cynllunio 1990.

2. CEFNDIR:

2.1 Mae Hafod-y-Bryn yn annedd ar ei phen ei hun ym mhentref Llanfair DC.

2.2 Rhoddwyd caniatâd cynllunio ym mis Mehefin 1995 gan hen Gyngor Dosbarth Glyndwr, i godi garej ar wahân rhwng y ty a'r A525 Ffordd Rhuthun-Wrecsam. Roedd y caniatâd hwn yn amodol ar yr amod gweithredu 'arferol' yn mynnu ei fod yn cael ei gychwyn o fewn 5 mlynedd i ddyddiad y caniatáu, yn yr achos hwn erbyn 30 Mehefin 2000. (Rhif Cais 30/14808 Glyndwr).

2.3 Yn niwedd 1999 deallaf fod perchennog Hafod-y-Bryn yn trafod telerau gwerthu'r eiddo, a bod y darpar brynwr yn dymuno trefnu i godi garej mewn man hollol wahanol, wrth ochr/cefn yr annedd, yn lle'r un gyda chaniatâd dilys yn agosach at yr A525. Gan nad oedd dim gwaith wedi'i gychwyn ar y garej y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddi ym Mehefin 1995, a bod modd gweithredu hwnnw o hyd, gyda'r cais cynllunio am garej 'newydd' wrth ochr y ty, a gyflwynwyd yn niwedd Tachwedd 1999, daeth cynnig gan y perchenogion, pe byddai angen, y byddai'r caniatâd blaenorol yn cael ei ildio pe byddid yn rhoi caniatâd ar gyfer yr adeilad newydd. Ymdriniwyd â'r cais dan Rif Côd 20/859/99/PF.

2.4 Rhoddwyd adroddiad am y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar 26ain Ionawr 2000. Penderfynodd yr Aelodau roi caniatâd cynllunio ar gyfer y garej 'newydd', yn amodol ar gwblhau Ymrwymiad Adran 106 yn sicrhau ildio caniatâd Mehefin 1995.

2.5 Ers Pwyllgor Ionawr 2000, mae cymhlethdodau wedi codi mewn perthynas â drafftio'r ymrwymiad cyfreithiol, yn dilyn newidiadau ym mherchenogaeth Hafod-y-Bryn, ac mae'r Swyddog Cyfreithiol wedi dod i'r casgliad nad oes yn realistig unrhyw ddiben cyfreithiol neu ddiben cynllunio yn awr mewn bwrw ymlaen â pharatoi a chwblhau dogfen gyfreithiol ar gyfer y diben a fwriadwyd yn wreiddiol. Credaf mai dyma'r unig gasgliad rhesymol ar hyn o bryd, gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi mynd yn ddi-rym yn niwedd Mehefin 2000, ac na ellir ei weithredu'n gyfreithiol yn awr beth bynnag.

2.6 Mae gwaith wedi mynd yn ei flaen ar adeiladu'r garej sy'n destun y cais a ystyriwyd gan y Pwyllgor ym mis Ionawr 2000, ac fe'm hysbysir ei bod wedi'i chwblhau yn awr yn unol â'r cynlluniau, ac i foddhad yr Adain Rheoli Adeiladu mewn perthynas â chais Rheoliad Adeiladu ar wahân. Tra, a bod yn fanwl gywir, mae codi'r garej 'newydd' wedi bod yn ddiawdurdod heb i Dystysgrif Penderfyniad cynllunio ffurfiol a'r Ymrwymiad Adran 106 gael eu cyhoeddi, nid yw'r Swyddog Cyfreithiol a'r Pen Swyddog Cynllunio a Gorfodi yn ystyried ei bod yn fuddiol ystyried camau gorfodi gan nad oes dim cyfiawnhad yn yr amgylchiadau, yn enwedig gan fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cynlluniau a ystyriwyd yn dderbyniol gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr 2000.

2.7 Gan mai casgliad y Swyddog Cyfreithiol yw na ellir cychwyn caniatâd 1995 yn gyfreithiol yn awr, ac nad oes dim pwrpas neu fudd mewn mynd ar drywydd Ymrwymiad Adran 106 i sicrhau ei ildio, awgrymir mai'r ffordd fwyaf priodol o weithredu fyddai cyhoeddi Tystysgrif Penderfyniad ar y cais 20/859/99/PF gyda llythyr eglurhaol yn esbonio pam nad oes angen ymrwymiad cyfreithiol yn awr.

2.8 Gan fod y cais yr ymdriniwyd ag ef gan y Pwyllgor Cynllunio yn Ionawr 2000 yn destun penderfyniad penodol yn ymwneud â'r Ymrwymiad 106, mae angen cael cytundeb y Pwyllgor i ryddhau'r Dystysgrif Penderfyniad heb ymrwymiad cyfreithiol, am y rhesymau a amlinellwyd. Yn yr amgylchiadau, credaf fod hyn yn ddiweddglo synhwyrol i'r mater.

3. ARGYMHELLIAD:

3.1 Bod awdurdodiad i'w roi i ryddhau'r Dystysgrif Penderfyniad ar gais Rhif Côd 20/859/99/PF, heb y gofyn am Ymrwymiad Adran 106 yn ymwneud ag ildio'r caniatâd blaenorol ar gyfer garej cartref, a ganiatawyd dan Gôd Glyndwr Rhif 20/14808, ac yn amodol ar gydymffurfio â'r amod canlynol:-

1. Nid oes unrhyw goed neu wrychoedd o fewn safle'r cais i'w torri, eu tocio neu'u difrigo heb ganiatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw. Mae'r rheini a waredir heb ganiatâd neu sy'n marw neu'n cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n cael eu heintio'n ddifrifol o fewn pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad i'w cyfnewid am goed neu blanhigion gwrych o ba bynnag faint a rhywogaeth sydd i'w gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

   Rheswm -
   Diogelu'r coed a'r gwrychoedd presennol ar y safle, er mwyn amwynderau gweledol y gymdogaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
6 MEDI 2000

AGENDA EITEM 5

ADRODDIAD ER GWYBODAETH GAN Y PENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO

1. PWRPAS:

1.1 Cynghori Aelodau am ddatblygiadau mewn perthynas â'r Panel Archwilio Safle, trefniadau ac ymweliadau safle mewn cysylltiad â Burley Hill (estyniad i'r chwarel) a Tir Mostyn/Foel Goch (fferm wynt).

2. TREFN ARCHWILIO SAFLE:

2.1 Bydd Aelodau yn ymwybodol bod dau Aelod o'r Panel wedi llithro wrth gerdded dros y safle ddechrau mis Awst.

2.2 Rwyf yn trafod gyda Chlerc y Sir oblygiadau cyfreithiol a threfniadau damweiniau yn digwydd yn ystod ymweliadau Safle a chwestiwn ymddygiad y Paneli.

2.3 Efallai y byddai'n well paratoi nodyn protocol/arweiniad ar ddiogelwch Aelodau a Swyddogion sy'n mynd i Safleoedd. Rwy'n bwriadu rhoi adroddiad i'r Panel Archwilio Cynllunio ar y mater dan sylw a byddaf yn rhoi gwybod i'r Pwyllgor cyn gynted â phosibl am y datblygiadau.

3. CHWAREL BURLEY HILL :

- Cais am Estyniad i'r Chwarel:

3.1 Ynglyn â'r cais i ymestyn y chwarel awgrymwyd y gallai Aelodau ddymuno ymweld â'r chwarel lle gwnaed llawer o waith adfer, wrth ystyried rhinweddau'r bwriad am Burley Hill.

3.2 Rwyf fi a'r Swyddog Mwynau a'r Prif Swyddog Cynllunio wedi ymweld â 2 chwarel yn y Peak District lle gwneir gwaith adfer, i asesu gwerth ymweliad gan Aelodau o'r Pwyllgor.

3.3 Tra bod y gwaith yn y Peak District o ddiddordeb rwy'n amau a oes gwerth i Aelodau ymweld y tro hwn. Fodd bynnag gellir dangos nifer o ffotograffau a'u hegluro i'r aelodau yr un pryd â'r cyfarfod safle a drefnwyd yn Burley Hill. Cynhelir ymchwiliad i'r posibilrwydd o archwilio un o chwareli Sir y Fflint.

3.4 Yn dilyn contact diweddar mae'r cynlluniau am Burley Hill wedi eu newid a dylid eu hystyried yn nes ymlaen eleni. Bydd aelodau yn cael gwybod am y datblygiadau a byddaf yn trefnu ymweliad safle ar yr adeg briodol.

4. TIR MOSTYN/FOEL GOCH, NANTGLYN

- cais am fferm wynt:

4.1 Yn dilyn cais am wybodaeth am ffermydd gwynt cymharol derbyniwyd rhestr o safleoedd. Mae'r rhestr yn cael ei archwilio'n fanwl felly gall Aelodau weld gwerth ymweliad safle o faint cyffelyb neu rai sy'n defnyddio tyrbeiniau cyffelyb. Yn anffodus does dim safleoedd felly ym Mhrydain lle mae'r math o dyrbein a fwriedir yn Tir Mostyn wedi eu datblygu.

4.2 Er gwybodaeth mae pob dogfen am y cais adolygedig am y 25 tyrbein wedi eu derbyn ac mae'r ymgynghori perthnasol wedi ei wneud.

4.3 Byddaf yn rhoi adroddiad i Aelodau am y sefyllfa fel y gellir penderfynu am y cam priodol am ymweliad safle cyn ystyried cais Tir Mostyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
Medi 6 2000
EITEM AGENDA RHIF 7

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETHAU CYNLLUNIO

DYDDIAD YR YMWELIADAU Â'R SAFLE

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 Hysbysu Aelodau o'r dyddiad tebygol ar gyfer unrhyw Ymweliadau â'r Safle a ofynnwyd gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YR YMWELIADAU Â'R SAFLE

2.1 Mewn ymgynghoriad â Chyfraith a Gweinyddiaeth fe benderfynwyd mai **dydd Iau 14 Medi 2000** sydd fwyaf addas. Mae'r dyddiad wedi cael ei neilltuo am y tro.

2.2 Fe'ch hysbysir felly y bydd unrhyw ymweliadau â'r safle a drefnir heddiw yn digwydd **ddydd Iau 14 Medi 2000 (amser i'w hysbysu).**

3. AELODAETH O'R PANEL YMWELIAD Â'R SAFLE

3.1 Bydd hyn yn dibynnu ar Gydbwysedd Gwleidyddol a bydd yn cynnwys Cadeirydd ac Is-Gadeirydd y Pwyllgor
(4) Cynghorydd Annibynnol
(4) Aelod Grwp Llafur
Dau (2) Gynghorydd o Grwp Plaid Cymru
Un (1) Cynghorydd Ceidwadol
Un (1) Aelod o Grwp Cynghrair Democrataidd Cymru

hefyd yr Aelodau Lleol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 **Bod yr Aelodau yn cytuno bod yr Ymweliadau â'r Safle i'w cynnal ddydd Iau, 14 Medi 2000.**

EITEM DDIM AR GAEL AR FFURF ELECTRONIG