PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Rhuthun ar 24ain Tachwedd 2004 am 10.00a.m.

YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr S. Thomas (Cadeirydd), J.R. Bartley, R.E. Barton, J. Butterfield, D. Cooper, J. M. Davies, S.A. Davies, G.C. Evans, H.H. Evans, I.M. German (sylwedydd) , M.A. German, D. Hannam, K.N. Hawkins, T.K. Hodgson, N.J. Hughes, T.R. Hughes, N. Hugh-Jones, D. Jones, M.M. Jones, G.M. Kensler (sylwebydd), P.W. Owen, N.P. Roberts, D.A.J. Thomas, J. Thompson-Hill, C.H. Williams, E W Williams ac R.Ll. Williams.

HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, Rheolwr Rheoli Adeiladu, Swyddog Cynllunio (Iwan Lloyd), uwch Swyddog Cefnogi (G. Butler), Swyddog Gweinyddol (Judith Williams), Bryn Jones (Cyfieithydd) a Chlerc y Sir (Ian Hearle) yn bresennol ar gyfer cais Ysgol Howell a Sue Broadaway yn bresennol ar gyfer ceisiadau Ysgol Howell a'r Hen Sinema, Dinbych.

DERBYNIWYD YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB ODDI WRTH

Y Cynghorwyr E.R. Jones, Jeanette Chamberlain-Jones, Sharon Frobisher a Mark Webster.

403 MATERION BRYS

Fferm Wynt, Gwyddelwern

Hysbysodd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yr Aelodau bod y cais ar gyfer y Fferm Wyn arfaethedig yn Wern Ddu, Gwyddelwern yn debygol o fod ar raglen Pwyllgor mis Ionawr. Gofynnwyd i'r aelodau os oeddynt yn ystyried y byddai'n ddymunol trefnu ymweliad safle cyn hynny.

PENDERFYNWYD *bod y Swyddogion yn trefnu sesiwn briffio ac ymweliad safle â safle'r fferm wynt arfaethedig yn gynnar ym mis Rhagfyr.*

404 CEISIADAU AM GANIATÂD I DDATBLYGU

Cyflwynwyd yr adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaethau Cynllunio (a ddosbarthwyd ymlaen llaw) yn rhestru cynlluniau a gyflwynwyd ac a oedd angen eu penderfynu gan y Pwyllgor.

PENDERFYNWYD:-

(a) Cadarnhau'r argymhellion a wnaed gan y Swyddogion, fel y cynhwyswyd yn yr adroddiad a gyflwynwyd nawr, a rhoi caniatâd cynllunio neu wrthod fel y bo'r achos, fel y bo'n briodol dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995, Deddf Cynllunio ac Iawndal 1991, Rheoliadau Hysbysebion Cynllunio Gwlad a Thref 1994 a/neu Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 i'r datblygiad a gynigir gan y cynlluniau canlynol yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir yn yr atodlen a gyflwynir nawr:

(i) **Caniatâd**

Rhif y Cais	Disgrifiad a Lleoliad
03/2004/1369/PF	Cyn belled â na dderbynnir unrhyw gyflwyniadau pellach yn codi materion cynllunio nas trafodwyd eisoes yn yr adroddiad erbyn 20fed Tachwedd 2004. Ar ôl ystyried dau lythyr ychwanegol oddi wrth Gyngor Tref Llangollen a Mr & Miss T.A. Gibson, 4 Wern Road, Llangollen.

Adnewyddu ffenestri to presennol gyda ffenestri dormer. Whiteoaks 3 Wern Road, Llangollen.

14/2004/1225/PF

Ar ôl ystyried un llythyr ychwanegol oddi wrth Gyngor Cymuned Cyffylliog.
Adeiladu tŷ annedd sengl.
Tir ar Lain 6 ger Maes y Delyn Cyffylliog Rhuthun
(Ymatalodd y Cynghorwyr Morfydd Jones & N. Hughes rhag pleidleisio).
Yn amodol ar Amodau Diwygiedig – Dileu amod 1 ac ail-rifo'r gweddill.
4. O fewn dau fis o ddyddiad y caniatâd hwn, dylid cyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun manwl o dirweddu caled a meddal ar gyfer y safle a dylai'r cynllun gynnwys manylion:-
(a) Coed, prysgwydd neu lystyfiant newydd arfaethedig, gan gynnwys cadarnhau rhywogaeth, niferoedd a lleoliad ac amseriad y plannu;
(b) Deunyddiau arfaethedig i'w defnyddio ar y llwybrau a mannau arwyneb caled eraill;
(c) Lleoliadau, dyluniad, deunyddiau a mathau o driniaeth ffiniau arfaethedig.
Nodiadau i'r ymgeisydd -
1. Tynnir eich sylw at Nodiadau Priffyrdd Atodol 1, 3, 4, 5 a 10.
2. Tynnir eich sylw i ffurflen Rhan N sydd ynghlwm (Deddf Ffordd a Gwaith Stryd Newydd 1991).
3. Mae Dwr Cymru yn cynghori bod prif bibell ddŵr yn croesi'r safle, Cysylltwch â Dwr Cymru am wybodaeth bellach. Gellir cysylltu â hwy ar 01745 815815 (cyfeirnod 2004/babti/15910).

15/2004/1290/PR

Ar ôl ystyried dau lythyr ychwanegol oddi wrth Gyngor Cymuned Llanarmon yn Iâl ac Enid Butler, Ty Newydd Abbeyland Llan y Iâl, a siaradwr o'r cyhoedd – Mr Rogers (o blaid)
Manylion adeiladu tŷ annedd (a gymeradwywyd dan gais amlinell rhif. 15/2004/0478/PO).
Tir yn cyffinio Tyn y Mynydd Abbeyland Llanarmon yn Iâl.
Yn amodol ar Nodyn Newydd i'r Ymgeisydd - Nodwch fod y manylion a gyflwynwyd yn delio'n unig gyda'r mater canlynol a neilltuwyd - dyluniad a golwg allanol. Mae angen manylion pellach ar y dull mynediad a thirweddu. Mae gofyn i chi hefyd gydymffurfio gydag amodau rhif 4, 9, 10, 13 a 14 o'r caniatâd cynllunio amlinell cyf: 15/2004/0478/PO cyn cychwyn ar y datblygiad. Gall methu â chydymffurfio gyda hyn annilysu'r caniatâd cynllunio.
Swyddogion i weld os oes coed ar y safle sydd werth Gorchymyn Cadw Coed (ar ôl cais gan Gynghorydd) neu os oes unrhyw waith yn mynd yn groes i Orchymyn Cadw Coed.

43/2004/1047/PF

Ar ôl derbyn tri llythyr ychwanegol oddi wrth Mr J Pront (gydag e-bost) a'r Cynghorydd N. Hugh-Jones.
Adeiladu estyniad dau lawr to ar ongl yng nghefn tŷ annedd.
24 Bryntirion Drive, Prestatyn.
(Ymatalodd y Cynghorydd N.H. Jones rhag pleidleisio)
Yn amodol ar Amodau Diwygiedig, 5 a 6 –

3. Dileu "north elevation of the extension hereby permitted."
5. SC23C ychwanegu "in the north elevation of the extension hereby permitted."
6. Er gwaethaf y manylion a gyflwynwyd dylid cyfeirio draeniad dwr wyneb i'r brif system ddraenio ac nid i ffos gerrig- *Rheswm* - I rwystro llifogydd mewn eiddo cyffiniol.

47/2003/1538/PF

Cynllun diwygiedig trosi allandy yn fwthyn gwyliau gyda mynedfa newydd i gerbydau a phont newydd (rhannol ôl-weithredol).
Allandy 2 yn Holywell Road Rhuallt Llanelwy.

47/2003/1186/PF

Adeiladu tŷ annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.
Tir y Berllan yn cyffinio Marl Cottage Rhuallt Road Cwm Dyserth Y Rhyl.
(Ymatalodd y Cynghorwyr R. Barton ac R.Ll. Williams rhag pleidleisio).
Yn amodol ar Amod diwygiedig 7 – – Cyn cychwyn ar y datblygiad, dylid anfon panel enghreifftiol o'r math o [waith carreg, mortar a phwyntio/rendr] y cynigir ei ddefnyddio ar arwynebau allanol y muriau ar y safle, a dylid parhau gyda'r datblygiad dim ond yn unol â sampl o'r fath a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol: a bydd y [gwaith carreg, mortar a phwyntio/rendr] i'w ddefnyddio ar yr adeilad(au) yn union o'r un math, gwedd a lliw a'r panel sampl a gymeradwywyd.

Gwrthodiadau

01/2004/0219/PF

Er gwaethaf argymhelliad y Swyddogion gwrthod y canlynol
Siaradwr yn erbyn - Edward Landor, Siaradwr o blaid – Christine Roberts.
Datganodd Jane Kennedy ddiddordeb yn y cais canlynol a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth.
Ar ôl ystyried cynllun ychwanegol a ddosbarthwyd ac un llythyr ychwanegol a dderbyniwyd oddi wrth R. Gwynn Parry, Tan y Gaer, Park Street.
Newid defnydd tir amaethyddol er mwyn cadw ceffylau ar gyfer defnydd gan ysgol (Cae rhif 8028, 7342 a 6344).
Tir yn Ysgol Howells, Dinbych.
Yn dilyn cynnig i wrthod caniatâd a'r nifer gofynnol o aelodau'n gofyn am bleidlais cofnrestredig, gofynnodd y Cadeirydd i'r aelodau pleidleisio DROS neu'n ERBYN y cynnig i wrthod caniatâd cynllunio.
Yn Erbyn (12) Y Cynghorwyr J Butterfield, D Cooper, J M Davies, S A Davies, M A German, D Hannnam, K N Hawkins, N Hugh-Hones, P W Owen, N P Roberts, S Thomas, J Thompson-Hill
Dros (13) Y Cynghorwyr J R Bartley, R E Barton, G C Evans, H H Evans, T K Hodgson, N J Hughes, T R Hughes, D Jones, M M Jones, D A J Thomas, C H Williams, E W Williams, R Ll Williams.
Cymeradwywyd y penderfyniad, a oedd yn groes i argymhelliad y Swyddogion, am y rheswm canlynol:
Penderfynu gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:
1. Mynediad annigonol o'r briffordd i'r safle
2. Effaith ar hyfywedd Fferm Goblin.

3. Colli tir amaethyddol (Polisi ENV11)
4. Effaith ar y dirwedd.
Oherwydd penderfyniad apêl flaenorol a'r rhesymau a awgrymwyd ar gyfer gwrthod, mae angen cyfeirio'r cais i'r Cyngor Llawn oherwydd goblygiadau cost.

01/2004/0715/CA

Dymchwel adeilad sinema (caniatâd Ardal Gadwraeth) Hen Safle Sinema Highgate Dinbych.
Cymerwyd y rheswm, a oedd yn groes i argymhelliad y Swyddogion, am y rheswm canlynol:
1. Byddai'r cynnig yn groes i Bolisi CON 7 Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych gan nad yw cynnig ailddatblygu derbyniol wedi ei gymeradwyo a byddai dymchwel yn arwain at fwlch yng ngolygfa'r stryd ac Ardal gadwraeth Dinbych.

01/2004/0545/PF

Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 15 fflat i'r henoed, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr. Hen safle Sinema, Highgate, Dinbych.
Cymerwyd y penderfyniad, a oedd yn groes i argymhelliad y swyddogion, am y rheswm canlynol:
1. Byddai'r cynnig, oherwydd ei uchder, maint a diffyg lle o gwmpas yr adeiladau, yn cynrychioli gor-ddatblygiad o'r safle a fyddai'n tynnu oddi wrth fwynderau gweledol a phreswyl yr ardal a chymeriad a golwg Ardal gadwraeth Dinbych yn groes i Bolisïau GEN 6 a CON 5 Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych.

03/2004/0010/PF

Siaradwr yn erbyn – John Ffoulkes-Jones.
Ar ôl ystyried newid i baragraff 6 a llythyr ychwanegol oddi wrth y Pennaeth Cludiant ac Isadeiledd.
Adeiladu 14 tŷ annedd a modurdai ac adeiladu mynedfeydd newydd a ffordd wedi ei mabwysiadu a gosod gorsaf bwmpio carthffosiaeth.
Tir yn cyffinio 10 Maesmawr Road Llangollen.
(Pleidleisiodd y cynghorwyr E. Williams, M. German, D. Cooper, Joan Butterfield, T. Hodgson a Janet Chamberlain-Jones i ganiatáu, ymatalodd J. Thompson-Hill rhag pleidleisio).
Cymerwyd y penderfyniad, a oedd yn groes i argymhelliad y swyddogion, am y rheswm canlynol:
1. Byddai'r cynnig yn arwain at ymwthio safle datblygiad y tu hwnt i'r ffiniau datblygu ar gyfer Llangollen. Byddai defnyddio darn amlwg o dir uwchben yr A5 yn weledol ymwthiol. Byddai'r cynnig felly yn groes i Bolisïau GEN 1, GEN 3, ENV 2 a HSG 16 Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych a chyfarwyddyd cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru.

45/2004/1248/PF

Newid defnydd ac isrannu Uned 2 yn rhannol Dosbarth A1 adwerthu a rhannol Dosbarth A3 (siopa gwerthu pizzas)
Uned 2(18) yn 18/20 Vale Road Y Rhyl.
Cymerwyd y penderfyniad, a oedd yn groes i argymhelliad y swyddogion, am y rheswm canlynol:
1. Byddai'r defnydd gwerthu pizzas A 3 arfaethedig yn arwain at sŵn ychwanegol, aflonyddiad, mwg a gweithgaredd yn enwedig gyda'r nos, ac yn andwyo mwynderau preswyl eiddo yn yr ardal o gwmpas, yn enwedig ar Vezey Street. Byddai'r cynnig yn groes i Bolisi RET 16 (maen prawf (iii)) Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych.

Ymweliadau safle

15/2004/1214/PF	Ar ôl ystyried dau lythyr ychwanegol oddi wrth Gyngor Cymuned Llanarmon yn Iâl a'r Pennaeth Cludiant ac Isadeiledd. Dymchwel estyniad to fflat ac adeiladu maes parcio newydd ar gyfer tŷ tafarn. Adeiladu tŷ annedd sengl ar ran o'r cyn faes parcio ac adeilad mynedfa newydd i gerbydau. Sun Inn Village Road Eryrys Yr Wyddgrug Ymweliad safle i ganfod yr effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
17/2004/1211/PO	Ar ôl ystyried pedwar llythyr ychwanegol oddi wrth Gyngor Cymuned Llandegla, Dwr Cymru, Cludiant ac Isadeiledd a'r Ymgeisydd. Manylion lefel gorffenedig y llawr, a gyflwynwyd yn unol ag amod rhif 6 caniatâd cynllunio rhif 16/2004/557/PF. Tir yn cyffinio Bryn Hyfryd Pen y Stryt Llandegla Wrecsam. Yn amodol ar ymweliad safle i ystyried natur serth y safle, effaith weledol ac effaith ar gymdogion a chynllun y tir.
20/2004/1129/PF	Ar ôl ystyried pedwar llythyr ychwanegol oddi wrth CBY-AHNE, Prif Swyddog Cefn Gwlad (Coed), Asiant yr Ymgeisydd a Chyngor Cymuned Llanfair DC. Adeiladu sied i storio / cynnal a chadw peiriannau a hofrennydd. Pentrecelyn Hall Pentre Celyn Rhuthun Yn amodol ar ymweliad safle i ystyried effeithiau gweledol a mwynderau.
21/2004/0838/PF	Ar ôl ystyried llythyr ychwanegol oddi wrth Gyngor Cymuned Llanferres. Adeiladu ty annedd yn lle un a fodolai cynt. Ty Pren Hendre Foelas Pant Du Road Eryrys Yr Wyddgrug Yn amodol ar ymweliad safle i asesu cyflwr y "ty annedd" ac effaith y datblygiad ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a choed ar y safle.
45/2004/0813/PO	Ar ôl ystyried ychwanegiad i'r adroddiad ar y ffigwr swm cymudedig a dau lythyr ychwanegol oddi wrth Dr I.S. Futcher, 61 Russell Road, Y Rhyl ac Asiantaeth yr Amgylchedd. Datblygu 0.19 hectar o dir trwy ddymchwel adeiladau presennol ac adeiladu 22 fflat 2 lofft, adeiladu mynedfa newydd i gerddwyr/gerbydau a blocio 2 fynedfa bresennol i gerbydau/gerddwyr (cais amlinell). Ysgol Northgate 55-59 Ffordd Russell Y Rhyl. Yn amodol ar ymweliad safle i ystyried yr effaith ar fwynderau gweledol a phreswyl a materion priffordd.
45/2004/0999/PF	Ar ôl ystyried 10 llythyr ychwanegol oddi wrth Ann Jones (AC); Jean Hodgson, 8 Hilton Drive (e-bost x 2); Cyngor Tref Y Rhyl; P. Harrison, 25 Hilton Drive; G. Hollinshead, 27 Hilton Drive; J.G. Nolan, 3 Hilton Drive; R & M Jones 11a Hilton Drive; Mrs M. Pepper, 2 Tynewydd Road; J. Sandman, 19 Hilton Drive; P. Jones, 11 Hilton Drive.

	Dymchwel cyn westy a bwyty ac adeiladu 19 fflat dau lawr, ffyrdd cysylltiedig, mannau parcio, draeniad a gwaith tirweddu. Point Hotel Hilton Drive, Y Rhyl. Yn amodol ar ymweliad safle i asesu'r effaith ar fwynderau preswyl a gweledol.
46/2004/0678/PC	Ar ôl ystyried un llythyr ychwanegol oddi wrth Graig Perch, Hennlys, Gilfach Road, Penmaenmawr. Cadw ty annedd dros dro am bum mlynedd (cais ôl-weithredol) Rhan Cae AO. 5000 a 6300 ym Mhen-y-Bryn Glascoed Road, Llanelwy. Yn amodol ar ymweliad safle i ystyried effaith yr adeilad dros dro ac elfennau cyflogaeth a defnydd dros dro y cynllun.

Gohirio

16/2004/1374/AC	Ar ôl ystyried tri llythyr ychwanegol oddi wrth Paul Williams, 19 Tan y Bryn, Llanbedr x 2 a'r Ymgeisydd. Manylion lefel gorffenedig llawr ty annedd a gyflwynwyd yn unol ag amod rhif 6 ar ganiatâd cynllunio rhif 16/2004/557/PF. 31 Tan y Bryn Llanbedr Dyffryn Clwyd Rhuthun Gohirio i ganiatáu i'r cyfnod ymgynghorol fynd heibio ac adrodd ar ymatebion i'r Pwyllgor.
43/2004/0317/PF	Siaradwr o blaid – David Jones. Dymchwel allandai fferm presennol ac adeiladu 6 bwthyn stablau a bloc modurdai a gosod tanc septig newydd. Llys Farm Meliden road Prestatyn Gohirio i aros am gais Adeilad Rhestredig ac ystyried y ddau ar yr un pryd.
44/2003/1477/PC	Ar ôl ystyried tri llythyr ychwanegol oddi wrth y Cynghorydd M. German; Sue Broadaway (Cludiant ac Isadeiledd) a'r Prif Swyddog Cydymffurfio. Parhau i ddefnyddio allandy amaethyddol i storio ac atgyweirio ceir rali. Allandy yn Four Winds Farm Ffordd Ffynnon Prestatyn. Gohirio – ymgynghori gyda Chyngor Tref Prestatyn.
46/2004/0831/PF	Ar ôl ystyried dau lythyr ychwanegol oddi wrth I Paynter ac N McHugh, Oriel Bungalow, Cyngor Tref Llanelwy. Parhau i ddefnyddio tir i storio deunyddiau adeiladu ac offer (rhannol ôl-weithredol). Cyn safle Pafiliwn Oriel House Ffordd Dinbych Uchaf, Llanelwy Gohirio – goblygiadau priffordd a pholisi ac effaith weledol.

405 EITEM ORFODI

ENF/2004/12 Rhan o Gae AO 5000 a 6300 Pen y Bryn Glascoed Road Llanelwy

PENDERFYNWYD *gohirio'r eitem hon a disgwyl am ganlyniad y cais cynllunio.*

406 DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd adroddiad ysgrifenedig y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (a ddosbarthwyd ymlaen llaw) yn gofyn am gymeradwyaeth i ymweliadau safle i'w cynnal ar 29 Tachwedd 2004 yn deillio o Eitem Rhif 2 ar y Rhaglen, ac yn hysbysu'r pwyllgor o aelodaeth bresennol y Panel Ymweliadau Safle.

PENDERFYNWYD *cynnal yr ymweliadau safle ar 29 Tachwedd 2004*

Roedd y swyddogion yn bryderus ynglŷn â'r nifer o ymweliadau safle a chynnig arolygu'r drefn pe gallai'r Aelodau danlinellu unrhyw feysydd ar gyfer gwella, megis adroddiadau manylach. Bydd y swyddogion yn cyflwyno'r protocol presennol i Aelodau'r Pwyllgor er gwybodaeth.

407 EITEMAU AR GYFER GWYBODAETH

Cyflwynodd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd adroddiad ysgrifenedig (a ddosbarthwyd ymlaen llaw) gan roddi gwybodaeth ar:

(i) Nodyn Cyngor Technegol newydd ar Ynni Adnewyddadwy (TAN 8)

(ii) Ffïoedd Cynllunio – hysbysu o gynnydd cyffredinol mewn ffïoedd, manylion y rhain a oedd ar y wefan

(iii) Cynlluniau Preswyl Newydd a Thai Fforddiadwy – mae adroddiad llawn yr Ymgynghorwyr i'w weld ar y wefan.

Unwaith eto, gofynnodd yr aelodau am dabl syml yn dangos nifer o dai fforddiadwy i'w darparu ym mhob achos.

Mae'r swyddogion yn paratoi Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol a byddant yn cynnwys tabl yn y ddogfen honno.

408 RHESTR O GEISIADAU A GAFODD EU TRIN DAN HAWLIAU DIRPRWYEDIG

Cyflwynodd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd ei adroddiad (a ddosbarthwyd ymlaen llaw) yn manylu ceisiadau am Ganiatâd Cynllunio a benderfynwyd ganddo ef dan awdurdod dirprwyedig rhwng 1af Hydref a 31ain Hydref 2004.

PENDERFYNWYD *derbyn yr adroddiad.*

Daeth y cyfarfod i ben am 1.15 p.m.

****