PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 24ain Tachwedd 2004
Eitem: 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 ATODIADAU AR GAEL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

MATERION GORFODAETH

(i) **ENF/2004/00012 -**
Rhan o Gae OS Rhif 5000 a 6300 ym Mhen-y-bryn, Glascoed Road, Llanelwy
Adeiladu ty annedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD – 24 TACHWEDD 2004
EITEM RHIF 3

ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO

CYFEIRNOD: ENF/2004/00012

LLEOLIAD: Rhan o Gae OS Rhif 5000 a 6300 ym Mhen-y-bryn, Glascoed Road, Llanelwy

TOR-RHEOL: Adeiladu ty annedd

CYFYNGIADAU: Dim

POLISÏAU A CHYFARWYDDYD CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGIAD UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 6 - Gofynion Rheoli Datblygu
Polisi GEN 3 - Datblygiad y tu allan i Ffiniau Datblygu
Polisi GEN 4 - Datblygiad Gwasgaredig y tu allan i Ffiniau Datblygu
Polisi HSG 5 - Grwpiau o Dai yn y Wlad Agored
Polisi HSG 6 - Tai Annedd Newydd yn y Wlad Agored

CYFARWYDDYD CYNLLUNIO ATEGOL
Nodyn 9 – Tai Annedd Gweithwyr Amaeth a Choedwigaeth

CYFARWYDDYD Y LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6 – Amaethyddiaeth a Datblygiad Gwledig
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL
Cymerir darpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998 i ystyriaeth wrth ystyried cymryd camau yn erbyn datblygiad heb awdurdod ar dir a materion cysylltiedig eraill. Yn yr achos hwn, mae'r materion dan ystyriaeth yn ymwneud â hawliau unigolyn i adeiladu ty annedd ar dir dan ei reolaeth. Mae angen gwrthbwyso'r hawliau hyn yn erbyn y polisïau cynllunio perthnasol sy'n ceisio cyfyngu datblygiad tai y tu allan i ffiniau datblygu oni fo'r ty annedd yn hanfodol er mwyn cartrefu gweithiwr amaethyddol neu goedwigaeth.

Ni chodwyd unrhyw faterion hawliau dynol penodol gan berchennog/ddeiliad y ty annedd na chan unrhyw berson arall â diddordeb yn y mater hwn.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Yn wreiddiol, adroddwyd ar yr achos hwn i Bwyllgor Cynllunio'r 27ain Hydref 2004, ynghyd â chais cynllunio ôl-weithredol rhif cyf: 46/2004/0678. Gohiriwyd y ddau fater er mwyn rhoi cyfle i asesu gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan Asiantau'r ymgeisydd. Mae'r wybodaeth ychwanegol bellach wedi ei hasesu ac mae'r achos nawr yn cael ei adrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogleddol Glascoed Road ac mae'r tu allan i gyfyngiadau anheddiad Llanelwy. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer melin goed /gwaith pren ar y safle ers Awst 1998.

1.3 Daeth y tor-rheol i sylw swyddogion yn gynnar yn 2003 pan nodwyd bod adeilad pren yn cael ei adeiladu ar du blaen y safle yn wynebu Glascoed Road. Dangosodd archwiliad safle bod yr adeilad pren yn dy annedd. Cyflwynwyd Hysbysiad Tor-Rheol Cynllunio ar y deiliad, a gadarnhaodd ei fod yn byw yn yr eiddo gyda'i wraig a'i blant. Mae deiliad y ty annedd hefyd yn rhedeg y felin goed/gwaith pren ar y safle.

1.4 Cynghorwyd deiliad y ty annedd yn ffurfiol bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer yr eiddo a chan nad oedd caniatâd cynllunio wedi ei roddi, bod y ty annedd yn un di-awdurdod. Ymhellach, fe'i cynghorwyd ei bod yn annhebygol y byddai'r ty annedd heb awdurdod yn derbyn caniatâd cynllunio gan y byddai'n mynd yn groes i bolisïau cynllunio perthnasol Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych.

1.5 Cyflwynwyd cais cynllunio ôl-weithredol (Cyf: 46/2004/0678) i gadw'r ty annedd heb awdurdod am gyfnod dros dro o 5 mlynedd. Mae'r cais hwn wedi ei adrodd mewn man arall ar y rhaglen ac fe argymhellir ei fod yn cael ei wrthod. Os bydd yr Aelodau yn cytuno gydag argymhelliad y Swyddog i wrthod caniatâd cynllunio, gofynnir am awdurdod i gymryd y camau gorfodi a nodir isod.

2. RHESYMAU DROS GYMRYD CAMAU GORFODI

2.1 Mae'r datblygiad gweithredol heb awdurdod wedi digwydd o fewn y 4 blynedd ddiwethaf.

2.2 Mae'r datblygiad heb awdurdod wedi arwain at godi ty annedd yn y wlad agored. Nid yw'r ty annedd wedi ei adeiladu i gartrefu gweithiwr amaethyddol na choedwigaeth ac nid yw'r ty annedd yn ddatblygiad mewnlenwi. Nid oes cyfiawnhad arbennig arall nac angen swyddogaethol hanfodol i adeiladu'r ty annedd hwn mewn lleoliad cefn gwlad agored. Mae'r datblygiad felly'n groes i Bolisïau GEN 3, HSG 5 a HSG 6 Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych, Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol Nodyn 9 - Tai Annedd Gweithwyr Amaeth a Choedwigaeth, Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) a Nodyn Cyngor Technegol 6 - Amaethyddiaeth a Datblygiad Gwledig.

2.3 Mae'r datblygiad yn annerbyniol mewn egwyddor ac ni fyddai pennu amodau cynllunio fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y ty annedd heb awdurdod yn goresgyn hyn.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Rhoi awdurdod ar gyfer y canlynol:

(i) Cyflwyno Hysbysiad Gorfodi i sicrhau dymchwel a thynnu ymaith y ty annedd heb awdurdod ac unrhyw waith arall sydd ei angen i wneud iawn am y tor-rheol

(ii) cychwyn camau erlyn, neu gamau priodol eraill dan ddarpariaethau'r Deddfau Cynllunio, yn erbyn unrhyw berson, neu bersonau i'r rhain y cyflwynir unrhyw Hysbysiad Gorfodi, neu Hysbysiad arall, neu yn erbyn y rhain y cymerir camau cyfreithiol os methant â chydymffurfio gyda gofynion yr Hysbysiad Gorfodi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 Tachwedd 2004
EITEM AGENDA RHIF 4

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 Cynghori Aelodau am ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliadau Safle y gofynnir amdanynt gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YR YMWELIADAU SAFLE

2.1 Mewn ymgynghoriad ag Adran Clerc y Sir, penderfynwyd mai bore dydd Llun, **29 Tachwedd 2004** yw'r dyddiad mwyaf addas. Mae'r dyddiad hwn wedi ei neilltuo'n ddarpariaethol.

2.2 Felly fe'ch cynghorir y bydd unrhyw ymweliadau safle a drefnir heddiw yn cael eu cynnal **ddydd Llun, 29 Tachwedd 2004**

3. AELODAETH Y PANEL YMWELIADAU SAFLE

3.1 Bydd hyn yn unol â chydbwysedd gwleidyddol.
Aelodau'r panel Ymweliadau Safle fydd: tri chynrychiolydd o'r Grŵp Annibynnol (yn cynnwys y Cadeirydd a'r Is-gadeirydd), ac un cynrychiolydd yr un o'r grŵp Llafur, Ceidwadol, Plaid Cymru, Cynghrair Ddemocrataidd Cymru a Democratiaid Rhyddfrydol.

Estynnir gwahoddiad i'r Aelod(au) Lleol sy'n cynrychioli ardal y safle fynychu'r ymweliad hefyd.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod yr Aelodau'n cytuno i gynnal yr Ymweliadau Safle ddydd Llun, 29 Tachwedd 2004 (yn y bore).

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 TACHWEDD 2004
EITEM RHIF 5(i)

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

EITEM ER GWYBODAETH: Drafft Ymgynghorol Llywodraeth Cynulliad Cymru: Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 8: Ynni Adnewyddadwy

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 Dwyn sylw'r Aelodau at ddrafft ymgynghorol Llywodraeth Cynulliad Cymru o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 8: Ynni Adnewyddadwy, y mae Cyngor Sir Ddinbych wedi ymateb iddo yn ddiweddar.

2. Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 8: Ynni Adnewyddadwy

2.1 Cyhoeddodd Llywodraeth Cynulliad Cymru ddrafft ymgynghorol o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 8: Ynni Adnewyddadwy yng Ngorffennaf 2003 - y dyddiad ar gyfer anfon ymateb oedd Tachwedd 5ed 2004. Bydd y TAN 8 ymgynghorol drafft - y bwriedir y bydd yn disodli TAN 8 presennol a gyhoeddwyd yn wreiddiol ym 1996 - â goblygiadau i benderfyniadau cynllunio a gymerir yn Sir Ddinbych, trwy baratoi'r Cynllun Datblygiad Lleol a thrwy ei ddefnydd fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio. Bydd y goblygiadau ar benderfyniadau cynllunio ar ffermydd gwynt yn arbennig o arwyddocaol.

2.2 Mae'r TAN drafft ymgynghorol ar gael i'w ddarllen ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru. www.wales.gov.uk : A-Z – Cynllunio – TAN.

2.3 Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi ymateb i Lywodraeth Cynulliad Cymru ar y drafft hwn – mae'r ymateb i'w weld yn adran Penderfyniadau Dirprwyedig y Cabinet **Hydref 2004** ar wefan Cyngor Sir Ddinbych: www.denbighshire.gov.uk : A-Z – Cabinet – Penderfyniad Dirprwyedig

2.4 Mae'r TAN drafft yn cyflwyno goblygiadau ar unwaith i gynllunio oherwydd gellir ei ystyried fel 'ystyriaeth gynllunio berthnasol' ac mae felly'n arwyddocaol wrth gymryd penderfyniadau ar geisiadau cynllunio presennol neu ar y gwaith o baratoi'r cynllun datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 TACHWEDD 2004
EITEM RHIF 5(ii)

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

EITEMAU ER GWYBODAETH I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 Mae hwn yn cynnwys yr eitem sefydlog ar y rhaglen ar gyfer y Pwyllgor Cynllunio, sy'n darparu pwynt cyfeirio i Aelodau mewn perthnas â gwybodaeth ar bolisïau, cyfarwyddyd a chyhoeddiadau defnyddiol.

1.2 Mae'r wybodaeth a ddarperir i'r Aelodau wedi ei chyfyngu i ddisgrifiad o'r ddogfen berthnasol a chyfeiriad i ffynhonnell (cyfeiriad rhyngrwyd/mewnrwyd). Bydd yr adroddiad hefyd yn cynnwys crynodeb o unrhyw oblygiadau arwyddocaol i drefn cymryd penderfyniadau'r Pwyllgor Cynllunio, os yw hynny'n berthnasol.

2. EITEMAU ER GWYBODAETH

Cynyddodd ffïoedd ceisiadau cynllunio oddeutu 10% o 8 Tachwedd 2004. Mae gwybodaeth ar y ffïoedd newydd i'w gweld yn y mannau canlynol: www.denbighshire.gov.uk - A-Z – Ffurflenni Ceisiadau Cynllunio.

www.wales/gov.uk/subiplanning/recent ychwangiadau - Rheoliadau Gwlad a Thref (Ffïoedd am Geisiadau) (Gwelliant) (Cymru) 2004.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
24 TACHWEDD 2004
EITEM RHIF 5(iii)

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

EITEM ER GWYBODAETH I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO

CYNLLUNIAU PRESWYL NEWYDD A THAI FFORDDIANNOL

1. Diben yr adroddiad

1.1 Diben yr adroddiad hwn yw rhoi esboniad byr o Bolisi Interim y Cyngor ar Dai Fforddiannol ar ddatblygiadau preswyl newydd. Dylai'r nodyn hwn roddi mwy o wybodaeth i'r Aelodau wrth iddynt benderfynu ar geisiadau cynllunio.

1.1 Yn unol â chais y Cyngor, ym mis Gorffennaf 2005 bydd Nodyn Cyfarwyddyd Ategol drafft yn cael ei baratoi ac fe gaiff ei gyflwyno yn fuan iawn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd hwn yn rhoi polisi manylach a chyfiawnhad drosto.

2. Cefndir

2.1 Mae'r angen a ddangoswyd, a nas diwallwyd am dai fforddiannol yn ystyriaeth gynllunio berthnasol fel y nodwyd mewn dogfennau polisi cenedlaethol a lleol fel a ganlyn:

- Polisi Cynllunio Cymru LlCC – 2002
- LlCC TAN 4 – Cynllunio a Thai Fforddiannol – 1997
- CDU Sir Ddinbych Gorffennaf 2002 – Polisïau HSG 10 ac 11.

2.2 Sefydlodd Asesiad Anghenion Tai Lleol Sir Ddinbych (Adroddiad Fordham):

- Angen sylweddol heb ei ddiwallu am dai fforddiannol ledled y sir ac ym mhob un o'r 18 is-ardal a nodwyd.
- Roedd hyn yn dod i 625 ty annedd y flwyddyn, dwywaith cyfraddau cwblhad y sir.
- Yn seiliedig ar y wybodaeth hon, mae'r Cyngor wedi penderfynu y byddai'n rhesymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol drafod hyd at 30% o dai fforddiannol mewn ceisiadau am ddatblygiadau preswyl newydd.

3. Diffinio Tai Fforddiannol

3.1 Diffinnir tai fforddiannol fel tai o safon ddigonol wedi eu dylunio ar gyfer y sawl y mae eu hincwm fel arall yn rhwystro iddynt gael

cyfle i brynu ty addas ar y farchnad agored oherwydd y berthynas rhwng incwm a phris y farchnad. Mae tai o'r fath yn cynnwys y farchnad cost isel a thai a gaiff eu sybsideiddio, beth bynnag fo'r ddeiliadaeth, perchenogaeth neu drefniadau ariannol. Felly bydd ar gael i deuluoedd na fedrent fforddio brynu neu rentu tai digonol sydd ar gael yn gyffredinol ar y farchnad agored. Mewn un ffordd neu'r llall mae angen rhyw fath o gymhorthdal (cyhoeddus neu breifat) i wneud yr eiddo yn fforddiannol. Mae manylion y prif fathau o dai fforddiannol i'w gweld yn yr **atodiad** i'r adroddiad hwn.

4 **Mae'r adroddiad hwn er gwybodaeth i'r Aelodau.**

ATODIAD

Mathau o Dai Fforddiannol

Mae tai fforddiannol yn amrywio, o dai i'w rhentu, tai cost isel i'w prynu yn breifat, cynlluniau hunan-adeiladu neu brydles, a gellir eu cyflwyno naill ai'n uniongyrchol trwy'r Cyngor neu mewn partneriaeth gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) (a elwid yn gymdeithas dai, yn flaenorol) neu ddatblygwyr yn uniongyrchol, yn unol â phenderfyniad y Cyngor. Fel rheol, bydd tai fforddiannol yn dod o fewn y categorïau cyffredinol canlynol:

Tai Marchnad Cost Isel – perchnogaeth tai

Mae nifer o ffyrdd o gyflawni tai marchnad cost isel sydd fel rheol yn gofyn am gymhorthdal naill ai trwy Grant Tai Cymdeithasol, yn uniongyrchol gan y datblygydd neu fecanwaith cymhorthdal arall. Gall cynlluniau tai marchnad cost isel gynnwys eiddo i'w werthu am bris gyda disgownt addas (i adlewyrchu pris fforddiannol lleol) i enwebai o gofrestr dai'r Cyngor, rhannu perchenogaeth a chynlluniau rhannu ecwiti eraill.

Tai ar Rent Fforddiannol

Gellir ystyried bod yr holl deuluoedd hynny na fedr fforddio rhentu neu brynu ar y farchnad agored, ac nad ydynt eisiau neu ni fedrent fynd am berchnogaeth cost isel, fel rhai sydd angen rhyw fath o eiddo ar rent fforddiannol. Mae hwn yn eiddo ym meddiant ac a reolir gan LCC neu'r Cyngor, ac fel rheol caiff ei ariannu trwy ddarparu Grant Tai Cymdeithasol neu fath arall o gymhorthdal. Mae personau sydd angen tai rhent cymdeithasol fel rheol yn rhai sydd yn y grwpiau a nodir dan adran 167 (2) Deddf Tai 1996, y mae angen i'r Cyngor roddi blaenoriaeth resymol iddynt o ran blaenoriaethu dyraniadau.

CYFARFOD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO
24ain Tachwedd 2004
EITEM: 6

Penderfyniadau wedi eu gwneud gan Bennaeth Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod a Gwarchod y Cyhoedd o dan Pwerau Dirprwyedig - 1 - 31 Hydref 2004

Eitem er gwybodaeth

Mae hon yn rhestr o geisiadau lle gwnaed y penderfyniad eisoes dan bwerau dirprwyedig. Os ydych chi'n dymuno trafod y cais/penderfyniad, cysylltwch â'r Swyddog fu'n ymwneud â'r cais os gwelwch yn dda.

<u>MATHAU O BENDERFYNIAD</u>

CANIATÁU (GRANT)	**- caniatáu caniatâd cynllunio**
GWRTHOD (REFUSE)	**- gwrthod pob math o gais**
CYMERADWYO (APPROVE)	**- cymeradwyo materion neu amod a neilltuwyd**
CANIATÂD (CONSENT) -	**caniatáu caniatâd adeilad rhestredig, ardal gadwraeth neu ganiatâd hysbyseb**
BARNU (DEEMED)	**- nid yw'n ofynnol cael caniatâd hysbyseb**
DIM GWRTHWYNEBIAD (NO OBJ)	**- dim gwrthwynebiad i waith ar goeden/coed mewn ardal gadwraeth**
NID YW'N OFYNNOL (NOT REQ)	**- nid yw'n ofynnol cael caniatâd ar gyfer y gwaith arfaethedig**
PENDERFYNWYD (DETERMIN)	**- penderfynwyd nad yw'n ofynnol cael cymeradwyaeth o flaen llaw neu'n cael ei ganiatáu pan benderfynir ar y cais (rhai gweithiau telecom a gwaith amaethyddol penodol)**
DATBLYGIAD A GANIATEIR (P DEV)	**- canfuwyd fod y cais yn ddatblygiad a ganiateir ar ôl derbyn y cais**
TYNNWYD YN ÔL (WDN)	**- tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd**
ANNILYS (INVALID)	**- canfuwyd fod y cais yn annilys**
ARDYSTIO (CERTIFY)	**- cyflwynwyd tystysgrif defnydd cyfreithlon**
G ARDYSTIO (RCERTIFY)	**- gwrthodwyd cyflwyno tystysgrif defnydd cyfreithiol**

COPIAU ATODIADAU AR GAEL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD