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.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

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

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
1	43/2005/0567/PF	**Trinity Methodist Church 4 Gronant Road Prestatyn** Demolition of existing flat roofed section and erection of pitched roof extension	1
2	44/2005/0822/PF	**Clwyd View Marsh Road Rhuddlan Rhyl** Erection of extension to existing storage barn	3
3	45/2005/0477/PR	**Former North Wales Saab Centre, Morville Garage 27-28 East Parade Rhyl** Approval of design and external appearance of the buildings and landscaping submitted in accordance with Condition 1 of outline planning permission 45/2004/0043/PO	5
4	45/2005/0739/PF	**8 Hazel Court Rhyl** Erection of first-floor pitched-roof extension to side of dwelling and detached double garage with store over	9
5	45/2005/0763/PF	**Land at Brookdale Road Rhyl** Erection of 18 No. dwellings and construction of new vehicular/pedestrian access	12
6	47/2005/0431/PF	**Toledo Cottage Rhuallt St. Asaph** Demolition of building and erection of swimming pool enclosure	19
7	01/2004/1612/PO	**Abbey Garage Rhyl Road Denbigh** Development of 0.23ha of land for residential purposes and alterations to existing vehicular access (outline application)	22
8	01/2005/0664/PF	**Old Cinema Site Highgate Denbigh** Demolition of existing building, erection of 13 flats for the elderly and construction of new vehicular/pedestrian accesses	30
9	01/2005/0665/CA	**Old Cinema Site Highgate Denbigh** Demolition of cinema building (Conservation Area consent)	37
10	02/2005/0333/PF	**Former Council Car Park and Nursery Lon Parcwr Ruthin** Proposed 2745 sq m food/non food store, including cafe and pharmacy, first floor for staff accommodation, external covered compound and canopy, ancillary service yard buildings and sprinkler tank and associated car parking area, with landscaping and associated works including realignment of road	40
11	10/2005/0103/PO	**Land Adjacent To St Tysilio Church Bryneglwys Corwen** Development of 0.26ha of land for residential purposes (outline application)	56

DENBIGHSHIRE COUNTY COUNCIL
PLANNING COMMITTEE
INDEX TO REPORT

Item No	Application No	Location and Proposal	Page No
12	10/2005/0678/PC	**Rhoslydan Bryneglwys Corwen** Continuation of use of agricultural land as storage and distribution depot in connection with road surfacing contractors with siting of steel containers, plant and ancillary equipment (retrospective application)	60
13	12/2005/0725/PF	**Plot 3 Land adjoining Bronallt Clawddnewydd Ruthin** Erection of detached dwelling and detached double garage	65
14	24/2005/0593/PF	**Outbuildings At Pant Glas Uchaf Bontuchel Ruthin** Conversion of redundant agricultural buildings to form 5 no. dwellings and associated works	68

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 31ain Awst 2005
Eitem: 3

MATERION GORFODI

(i) **ENF/ 2005/00044** : Tir yn cyffinio Brackenwood, Ffordd y Pentref, Eryrys: Newid defnydd tir i lunio estyniad i ardd.

(ii) **ENF/2005/00045** : Tir yn cyffinio Ashgrove, Mynydd Du, Eryrys: Newid defnydd tir i lunio estyniad i ardd.

(iii) **ENF/2004/00066** : The Grapevine, 87 Stryd Fawr, Prestatyn: Gosod caeadau rholer, blwch metel cysylltiedig a chanopi plastig.

(iv) **ENF/2004/00069** : Female Associates, 102 Stryd Fawr, Prestatyn: Gosod caeadau rholer a blwch metel cysylltiedig.

(v) **ENF/2004/00073** : Regal Pictures, 136 Stryd Fawr, Prestatyn: Gosod caeadau rholer a blwch metel cysylltiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD– 31 Awst 2005
EITEM RHIF 3(i) AR Y RHAGLEN

ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO

CYFEIRNOD:	ENF/2005/00044
LLEOLIAD:	Tir yn Hen Ardd ac yn cyffinio Brackenwood, Ffordd y Pentref, Eryrys, Yr Wyddgrug
TOR-RHEOL:	Newid defnydd tir i ffurfio estyniad i ardd

POLISÏAU A CHYFARWYDDYD CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGIAD UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygu
Polisi HSG 16 – Estyniadau i erddi domestig
Polisi ENV 2 - Datblygiad yn effeithio AHNE/AHE
Polisi ENV 5 – Safle o bwysigrwydd cadwraeth lleol
Polisi REC 3 – Newidiadau i fannau agored/adloniant

CYFARWYDDYD Y LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheoli Cynllunio

1. CYFLWYNIAD

1.1 Adroddwyd ar yr achos hwn i'r Pwyllgor Cynllunio ar 20 Gorffennaf 2005 a gohiriodd yr Aelodau unrhyw benderfyniad er mwyn trefnu ymweliad safle gyda'r Aelod Lleol, Asiantaeth yr Amgylchedd, Cyngor Cefn Gwlad Cymru, Swyddog Cydymffurfio Cynllunio'r Cyngor, Ecolegydd y Sir, Swyddog Draeniad a'r Swyddog Cyfreithiol. Cynhaliwyd y cyfarfod ar 28 Gorffennaf 2005 a'r prif faterion a drafodwyd mewn perthynas â'r achos oedd:

- Effaith y gwaith ar y twll llyncu yn Brackenwood ar ddraeniad Hen Ardd a'r angen am drwydded ar gyfer y gwaith;

- Cynigion amcanol i ddarparu ardal adloniant yn Hen Ardd ac effaith bosibl cynigion o'r fath ar ddraeniad a buddiannau bywyd gwyllt y tir;

1.2 Nid yw canlyniad y cyfarfod safle wedi newid mewn unrhyw ffordd yr argymhelliad gwreiddiol ac adroddir yn ôl i'r Aelodau nawr ar yr achos er eu hystyriaeth.

2. DIBEN YR ADRODDIAD

2.1 Adroddir ar yr achos i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn darparu asesiad gorfodi o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol mewn perthynas â'r tor-amodau cynllunio, yn dilyn gwrthodiad cais cynllunio ôl-weithredol gan yr Aelodau (yn groes i argymhellion y Swyddog) ac awdurdodi camau gorfodi.

3. GWYBODAETH GEFNDIR

3.1 Archwiliwyd yr achos i ddechrau gan swyddogion ym mis Gorffennaf 2004, wrth fonitro'n rhagweithiol y cydymffurfiad gydag amodau cynllunio mewn perthynas â chaniatâd cynllunio i adeiladu'r tŷ annedd a elwir Brackenwood. Yn ystod y gwaith o adeiladu, roedd angen gwaith draenio brys er mwyn rhwystro llifogydd i'r tŷ newydd, ar ôl glaw trwm a chyson. Mae'r gwaith wedi ymgorffori estyniad bychan i'r cwrtil domestig ar hyd y ffin gefn. Ar ei fwyaf, mae'r tresmasiad i'r tir cyffiniol (a elwir Hen

Ardd) yn 3 medr, er bod hyn yn llai mewn perthynas â'r rhan fwyaf o'r ardal gardd a estynnwyd.

3.2 O ganlyniad i'r archwiliad gorfodi, cyflwynwyd cais cynllunio ôl-weithredol i newid defnydd y tir i ffurfio estyniad i'r cwrtil domestig, er mwyn ceisio rheoleiddio pethau. Adroddwyd ar y cais hwnnw i'r Pwyllgor Cynllunio ym Mawrth 2005 gydag argymhelliad i roddi caniatâd cynllunio. Gwrthododd yr aelodau'r cais (yn groes i argymhelliad y swyddog) am y rheswm canlynol

"Byddai'r cynnig yn arwain at dresmasiad gardd ddomestig i ardal a amddiffynnir fel man agored ac sy'n gorwedd o fewn Safle o Ddiddordeb Cadwraeth Natur ac Ardal Bryniau Clwyd Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai'r cynnig felly'n gwrthdaro gyda Pholisïau ENV 2, ENV 5 a REC 3 y Cynllun Datblygiad Unedol, trwy dresmasiad yr ardd a cholli'r ffin wreiddiol a nodweddion draenio Comin Hen Ardd a gosod cynsail ar gyfer cynigion o natur debyg yn y dyfodol."

3.3 Ar ôl gwrthod y cais cynllunio, hysbyswyd y perchnogion yn ffurfiol bod camau gorfodi wedi eu hawdurdodi gan y Pwyllgor Cynllunio i roi'r gorau i'r defnydd a dychwelyd y tir i'w gyflwr blaenorol. Mae'r perchnogion wedi dweud y byddant yn cyflwyno cais cynllunio arall, ond nid oes cais pellach wedi ei dderbyn hyd yma.

4. ASESIAD GORFODI

4.1 Mae cyfarwyddyd cynllunio cenedlaethol yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 - Gorfodi, yn nodi y dylid defnyddio camau gorfodi fel y peth olaf un a <u>dim ond</u> pan yn fuddiol. Wrth benderfynu a yw camau gorfodi'n fuddiol, rhaid asesu'r polisïau cynllunio perthnasol ac unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn ymwneud â thorri rheolaeth gynllunio. Mae'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r achos hwn fel a ganlyn:

Egwyddor y datblygiad

4.2 Dywed polisi HSG 16 y caiff estyniad cyfyngedig ardaloedd gardd ddomestig y tu allan i ffiniau datblygu ond eu caniatáu dan amrywiol feini prawf. Mae'r estyniad i'r cwrtil yn yr achos hwn yn fychan, yn achosi tresmasiad di-nod y tu allan i'r ffiniau datblygu. Mae rheswm penodol dros ymestyn y cwrtil a'r gwaith cysylltiedig, yn ymwneud â rhwystro llifogydd i'r tŷ annedd. Ystyrir bod egwyddor yr estyniad - o ystyried ei faint cyfyngedig a'r angen i rwystro llifogydd - yn dderbyniol yn amodol ar asesiad o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill

Effaith ar fwynderau gweledig yr AHNE

4.3 Mae ymestyn y cwrtil wedi arwain at sythu ffin gefn yr eiddo, ac ymddengys fel estyniad naturiol i'r cwrtil domestig presennol. Yn ychwanegol at hyn, yr unig waith arall a wnaed yw gosod gwair a pheth graean. Nid yw'r estyniad i'r cwrtil yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE ac mae golwg yr ardal yn debyg i'r hyn ydoedd hyn y newid defnydd a'r gwaith cysylltiedig.

Mwynderau preswyl a materion llifogydd

4.4 Roedd angen ymestyn yr ardd i gynnwys y gwaith draenio gofynnol i rwystro llifogydd er budd mwynderau preswyl deiliaid y tŷ annedd yn Brackenwood. Mae'r estyniad i'r Hen Ardd wedi digwydd oherwydd amgylchiadau penodol yn ymwneud â llifogydd ac nid oherwydd unrhyw elw i berchnogion Brackenwood. Mae materion eraill yn ymwneud ag arllwys dŵr glaw/dwr wyneb ac ati yn faterion i'w rheoli a'u gorfodi gan Asiantaeth yr Amgylchedd, nad ydynt wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio ôl-weithredol.

Tresmasiad i fan agored/dyraniad adloniant a safle bywyd gwyllt

4.5 O ystyried maint cyfyngedig yr estyniad i'r cwrtil, mae'n annhebygol o beryglu dynodiad cyffredinol y man adloniant agored na hyfywedd hirdymor Cynigion Project Hen Ardd. At hyn, mae maint cyfyngedig yr estyniad i safle o bwysigrwydd cadwraeth

lleol yn annhebygol o achosi niwed annerbyniol i werth cadwraeth y safle. Nid oedd Ecolegydd y Sir yn gwrthwynebu'n benodol i'r cais cynllunio ôl-weithredol.

5. CRYNODEB A CHASGLIADAU

5.1 Mae amgylchiadau esgusodol clir yn ymwneud â'r tor-rheolaeth gynllunio yn yr achos hwn ac mae rheswm a chyfiawnhad gwirioneddol am hynny. Nid yw'r estyniad i'r cwrtil, o ystyried ei faint cyfyngedig a'i olwg, yn gwrthdaro gyda'r polisïau cynllunio perthnasol. Ni ellir cyfiawnhau camau gorfodi ar sail y ffaith bod tor-rheolaeth gynllunio wedi digwydd.

5.2 Ystyrir na fyddai'n fuddiol cymryd camau gorfodi yn yr achos hwn, o ystyried yr amgylchiadau penodol, maint bychan a golwg yr estyniad i'r ardd. At hyn, byddai camau gorfodi yn golygu adfer y tir i'w gyflwr blaenorol, a fyddai'n debygol o arwain at Brackenwood mewn perygl o ddioddef llifogydd.

6. ARGYMHELLIAD

6.1 Rhoi awdurdodiad i'r canlynol:

(i) Peidio â chymryd unrhyw gamau pellach, oherwydd nad yw'n fuddiol cymryd camau gorfodi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD– 31 Awst 2005
EITEM RHIF 3(ii) AR Y RHAGLEN

ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO

CYFEIRNOD: ENF/2005/00044

LLEOLIAD: Tir yn Hen Ardd ac yn cyffinio Ashgrove, Ffordd Eryrys, Mynydd Du, Yr Wyddgrug

TOR-RHEOL: Newid defnydd tir i ffurfio estyniad i ardd

POLISÏAU A CHYFARWYDDYD CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGIAD UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 1 – Datblygiad o fewn ffiniau datblygu
Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygu
Polisi HSG 16 – Estyniadau i erddi domestig
Polisi ENV 2 – Datblygiad yn effeithio AHNE/AHE
Polisi ENV 5 – Safle o bwysigrwydd cadwraeth lleol

GOVERNMENT GUIDANCE
Planning Policy Wales March 2002
Technical Advice Note (Wales) 9 – Enforcement of Planning Control

CYFARWYDDYD Y LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheoli Cynllunio

1. CYFLWYNIAD

1.1 Adroddwyd ar yr achos hwn i'r Pwyllgor Cynllunio ar 20 Gorffennaf 2005 a gohiriodd yr Aelodau unrhyw benderfyniad er mwyn trefnu ymweliad safle gyda'r Aelod Lleol, Asiantaeth yr Amgylchedd, Cyngor Cefn Gwlad Cymru, Swyddog Cydymffurfio Cynllunio'r Cyngor, Ecolegydd y Sir, Swyddog Draeniad a'r Swyddog Cyfreithiol. Cynhaliwyd y cyfarfod ar 28 Gorffennaf 2005 a'r prif fater a drafodwyd mewn perthynas â'r achos oedd:

- Cynigion amcanol i ddarparu ardal adloniant yn Hen Ardd ac effaith bosibl cynigion o'r fath ar ddraeniad a buddiannau bywyd gwyllt y tir;

1.2 Nid yw canlyniad y cyfarfod safle wedi newid mewn unrhyw ffordd yr argymhelliad gwreiddiol ac adroddir yn ôl i'r Aelodau nawr ar yr achos er eu hystyriaeth.

2. DIBEN YR ADRODDIAD

2.1 Adroddir ar yr achos i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn darparu asesiad gorfodi o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol mewn perthynas â'r tor-amodau cynllunio, yn dilyn gwrthodiad cais cynllunio ôl-weithredol gan yr Aelodau yn groes i argymhellion y Swyddog.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Archwiliwyd y tor-rheolaeth gynllunio gan swyddogion ar ôl cwyn a dderbyniwyd ym mis Gorffennaf 2004, bod cwrtil domestig yr annedd a elwir Ash Grove wedi ei ymestyn heb ganiatâd cynllunio.

1.2 Datgelodd ymweliad safle bod ardal siâp triongl o dir yn mesur oddeutu 40 medr sgwâr wedi ei ffensio i ffurfio estyniad i gwrtil Ash Grove.

1.3 Ar ôl archwiliad gorfodi, cyflwynodd perchnogion Ash Grove gais cynllunio ôl-weithredol i newid defnydd y tir hwn i ffurfio estyniad i'r cwrtil domestig, er mwyn ceisio rheoleiddio pethau. Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar 24 Mawrth 2005, gydag argymhelliad bod caniatâd cynllunio yn cael ei roddi. Gwrthododd yr aelodau roddi caniatâd cynllunio, yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rheswm canlynol:

"Byddai'r cynnig yn arwain at dresmasiad gardd ddomestig i ardal a ddynodwyd fel Safle i Ddiddordeb Cadwraeth Lleol ac ar dir a ddefnyddir fel rhan o Gomin Hen Ardd. Byddai'r cynnig felly'n groes i Bolisi ENV 5 Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych, yn tynnu oddi wrth fwynderau cyffredinol y comin a gosod cynsail ar gyfer cynigion o natur debyg yn y dyfodol."

2.2 Ar ôl gwrthod y cais cynllunio, hysbyswyd y perchnogion yn ffurfiol bod camau gorfodi hefyd wedi eu hawdurdodi gan y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r perchnogion wedi dweud y byddant yn ystyried apêl yn erbyn y gwrthodiad, ond nid oes apêl wedi ei chyflwyno hyd yma.

3. ASESIAD GORFODI

3.1 Mae cyfarwyddyd cynllunio cenedlaethol yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 - Gorfodi, yn nodi y dylid defnyddio camau gorfodi fel y peth olaf un a dim ond pan yn fuddiol. Wrth benderfynu a yw camau gorfodi'n fuddiol, rhaid asesu'r polisïau cynllunio perthnasol ac unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn ymwneud â thorri rheolaeth gynllunio. Mae'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r achos hwn fel a ganlyn:

Egwyddor y datblygiad

1.4 Mae'r estyniad i'r cwrtil domestig o fewn cyfyngiadau anheddiad Eryrys, fel y diffiniwyd. Mae'r datblygu felly'n cydymffurfio gyda Pholisi GEN 1 y Cynllun Datblygiad Unedol, sy'n nodi y bydd datblygiad yn cael ei leoli yn bennaf o fewn aneddiadau. Polisi HSG 16 yw'r unig bolisi sy'n benodol i estyniadau cwrtil domestig, ond mae'n ymwneud ag estyniad cyfyngedig gerddi domestig y tu allan i ffiniau datblygu. Maint presennol y llain lle mae Ash Grove yw oddeutu 240 medr sgwar, gydag oddeutu 150 medr sgwar yn ardd ddomestig a awdurdodwyd. Mae'r darn ychwanegol yn fychan a byddai ond yn ychwanegu 40 medr sgwar i'r ardal bresennol. O ystyried maint yr ardd estynedig a'i lleoliad o fewn cyfyngiadau anheddiad Eryrys, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Effaith ar fwynderau gweledol yr AHNE

1.5 Nid yw'r ardd estynedig, oherwydd ei maint, lleoliad mewn perthynas â'r tŷ annedd presennol (Ash Grove) a'r ardal o gwmpas yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHE na'r AHNE cyffiniol. Nid yw'r datblygiad felly'n gwrthdaro â Pholisi ENV 2 nac ystyriaethau rheoli datblygu cyffredinol Polisi GEN 6.

Effaith ar safle bywyd gwyllt

1.6 Mae'r ardd estynedig yn golygu mân dresmasiad i safle o bwysigrwydd cadwraeth lleol, lle mae Polisi ENV 5 yn nodi bod datblygiad a fyddai'n niweidio'n annerbyniol gwerth cadwraeth safleoedd o'r fath ond yn cael ei ganiatáu lle gellir cymryd mesurau liniaru priodol. Mae natur fechan y tresmasiad i'r safle hwn o'r fath fel na fyddai niwed annerbyniol i werth cadwraeth y safle. At hyn, nid oedd Ecolegydd y Sir yn gwrthwynebu'r datblygiad pan ymgynghorwyd ar y cais cynllunio ôl-weithredol.

Effaith ar fwynderau preswyl

1.7 O ystyried graddfa'r ardd estynedig a'i lleoliad mewn perthynas ag eiddo cyffiniol, ni fyddai effaith andwyol ar fwynderau trigolion gerllaw.

2. CRYNODEB A CHASGLIAD

2.1 Mae'r datblygiad sy'n torri rheolaeth gynllunio yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol y Cynllun Datblygiad Unedol. Ni ellir cyfiawnhau camau gorfodi oherwydd bod tor-rheol cynllunio wedi digwydd.

2.2 O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r tor-rheol, ystyrir na fyddai'n fuddiol cymryd camau gorfodi, o ystyried bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygiad Unedol.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Rhoi awdurdodiad i'r canlynol:

(i) Peidio â chymryd camau pellach oherwydd nad yw'n fuddiol cymryd camau gorfodi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD -31 Awst 2005
EITEM RHIF 3(iii)

ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO

CYFEIRIF:	ENF/2004/00066
LLEOLIAD:	The Grapevine 87 Stryd Fawr Prestatyn
TRAMGWYDDIAD	Gosod caead rholio, blwch metal a chanopi plastig cysylltiedig.

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygu
Polisi CON 5 –Datblygu mewn Ardal Gadwraeth

CANLLAW CYNLLUNIO YCHWANEGOL
SPG 12 – Wynebau Siopau
Polisi SPG 13 –Ardaloedd Cadwraeth

CANLLAWIAU'R LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9. Gorfodaeth Polisïau Cynllunio
Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 a 1/98 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL
Talwyd sylw i ddarpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol wrth ystyried cymryd camau gorfodaeth yn erbyn datblygiad heb ei awdurdodi ar dir a materion cysylltiedig. Mae'r materion sy'n cael eu hystyried yn yr achos hwn ynghylch hawliau'r tramgwyddwr i godi caead diogeledd a blwch metel a chanopi plastig heb ganiatâd cynllunio. Yn yr achos hwn, ni ystyrir fod yr hawliau hyn yn bwysicach nag amcanion y polisïau cynllunio perthnasol sy'n ceisio sicrhau fod datblygiadau'n cadw neu'n gwella cymeriad neu ymddangosiad yr ardal gadwraeth.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Dangosodd arolwg o siopau ac eiddo masnachol eraill yn Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn fod caead rholio newydd a blwch metel cysylltiedig wedi'u gosod ar ffenest siop yr eiddo yn 87 Stryd Fawr yn ogystal â chanopi plastig.

1.2 Ar ôl ymchwiliad gorfodaeth, sefydlwyd fod y caeadau rholio a'r blwch metel a'r canopi plastig cysylltiedig yn newidiadau diweddar i'r eiddo. Mae'r caeadau rholio, y blwch metel cysylltiedig â'r canopi plastig yn ddatblygiad gweithredol sy'n effeithio'n faterol ar ymddangosiad allanol yr eiddo ac sydd felly angen caniatâd cynllunio. Ni ofynnwyd am, na chael, caniatâd o'r fath ac felly mae'r gwaith yma heb ei awdurdodi ac yn dor ar reolaeth cynllunio.

1.3 Nodir fod yr Aelodau Lleol, y Cyngor Tref a Chymdeithas Fusnes Prestatyn a'r Cylch wedi'u hysbysu'n ffurfiol ynghylch y gwahanol ymchwiliadau gorfodaeth ynghylch eiddo yn Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn.

1.4 O gofio am leoliad y safle yn yr Ardal Gadwraeth ac am yr holl bolisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, y brif ystyriaeth yw a ydyw’r caead rholio a’r blwch metel cysylltiedig yn ogystal â’r canopi plastig yn cadw neu’n gwella cymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth.

1.5 Mae’r caead rholio yn edrych yn solet ar ôl ei rholio i lawr ac yn nodwedd galed ac anghydymdeimladol ar yr adeilad. Mae’r blwch metel sy'n cadw'r caead ar ôl ei rholio'n ymestyn y tu hwnt i du blaen y siop ac ystyrir, hyd yn oed pan nad yw'r caead yn cael ei ddefnyddio, fod y newidiadau i du blaen y siop o ganlyniad i’r caead rholio hefyd yn annerbyniol. Ystyrir nad yw’r caead rholio a'r blwch metel yn ffurfio rhan o ddyluniad hanfodol ac ymddangosiad yr adeilad a'u bod yn ymddangos wedi'u 'gosod' arno.

1.6 Mae’r canopi plastig yn sgleiniog ac yn edrych yn fodern ac nid yw'n cydweddu â chymeriad yr adeilad mewn Ardal Gadwraeth.

1.7 Nid yw’r caead rholio, y blwch metel na'r canopi plastig yn cadw nac yn gwella cymeriad nac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth ac maent, felly, yn annerbyniol.

1.8 Nid yw perchennog y busnes wedi ymateb i unrhyw ohebiaeth.

1.9 Derbynnir fod rhaid i eiddo masnachol allu sicrhau diogeledd addas ond ni ddylai hynny fod ar draul cymeriad nac ymddangosiad adeiladau yn yr Ardal Gadwraeth. Ymhellach, mae caeadau awtomatig ar y farchnad sydd wedi’u dylunio er mwyn sicrhau eu bod yn ychwanegiadau cydymdeimladol i adeiladau. Ymhellach, nid oes wrthwynebiad penodol i osod canopïau cyn belled â bod y defnyddiau a’r dyluniad yn dderbyniol.

1.10 Atgoffir aelodau y rhoddwyd awdurdod i weithredu gorfodaeth yn erbyn 204 a 208 Stryd Fawr, Prestatyn ac y cyflwynwyd rhybuddion gorfodaeth yn gofyn am dynnu’r caeadau rholio a’r blychau metel oddi ar y ddau eiddo. Mae’r caeadau rholio a’r blwch metel wedi’u tynnu oddi ar 208 Stryd Fawr a byddant yn cael eu tynnu oddi ar 204 Stryd Fawr ar ôl diwedd mis Medi 2005 ar ôl i apêl cynllunio gael ei gwrthod.

1.11 Felly, ar ôl y gweithredu a wnaed yn erbyn 204 a 208 Stryd Fawr, mae'r adroddiad hwn yn gofyn i'r Aelodau fod yn gyson ac awdurdodi gweithredu ynghylch y toriadau mewn rheolaeth cynllunio ar yr eiddo hwn.

2. Y RHESYMAU DROS GYFLWYNO RHYBUDD GORFODAETH

2.1 Gosodwyd y caead rholio, y blwch metel a’r canopi plastig yn ystod y pedair blynedd ddiwethaf.

2.2 Mae’r caead rholio a'r blwch metel, oherwydd eu dyluniad, eu hymddangosiad a'u defnydd, yn niweidiol i fwyniant gweledol a chymeriad yr eiddo ac nid ydynt yn cadw nac yn gwella ymddangosiad na chymeriad yr Ardal Gadwraeth o amgylch.

2.3 Mae’r canopi plastig, oherwydd ei ddyluniad a’i ymddanghosiad, yn niweidiol i fwyniant gweledol a chymeriad yr eiddo ac nid yw’n cadw nac yn gwella ymddanghosiad na chymeriad yr Ardal Gadwraeth o amgylch.

2.4 Mae’r caead rholio a’r blwch metel yn groes i Bolisiau CON 5 a GEN 6 o Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol 12: Wynebau Siopau, Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol 13: Ardaloedd Cadwraeth a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 ac 1/98; Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol.

2.5 Ni fyddai defnyddio amodau fel rhan o ganiatáu unrhyw gais cynllunio am gadw'r caead rholio a'r blwch metel heb awdurdod yn goresgyn y gwrthwynebiadau hyn.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Awdurdodi'r canlynol:

(i) Cyflwyno Rhybudd Gorfodaeth i sicrhau y tynnir y caead rholio, blwch metal a'r canopi plastig.

(ii) Cychwyn ar drefniadau erlyn, neu weithredu'n addas fel arall o dan y Ddeddf Gynllunio, yn erbyn unrhyw berson neu bersonau y cyflwynir y Rhybudd Gorfodaeth iddynt, neu y cymerir achos cyfreithiol yn eu herbyn os na fyddant yn cydymffurfio gyda gofynion y Rhybudd Gorfodaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD -31 Awst 2005
EITEM RHIF 3(iv)

ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO

CYFEIRIF ENF/2004/00069

LLEOLIAD: Female Associates, 102 Stryd Fawr, Prestatyn

TRAMGWYDDIAD Gosod caead rholio a blwch metal cysylltiedig.

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygu
Polisi CON 5 –Datblygu mewn Ardal Gadwraeth

CANLLAW CYNLLUNIO YCHWANEGOL
SPG 12 – Wynebau Siopau
Polisi SPG 13 –Ardaloedd Cadwraeth

CANLLAWIAU'R LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9. Gorfodaeth Polisïau Cynllunio
Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 a 1/98 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL
Talwyd sylw i ddarpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol wrth ystyried cymryd camau gorfodaeth yn erbyn datblygiad heb ei awdurdodi ar dir a materion cysylltiedig. Mae'r materion sy'n cael eu hystyried yn yr achos hwn ynghylch hawliau'r tramgwyddwr i godi caead diogeled a blwch metel heb ganiatâd cynllunio. Yn yr achos hwn, ni ystyrir fod yr hawliau hyn yn bwysicach nag amcanion y polisïau cynllunio perthnasol sy'n ceisio sicrhau fod datblygiadau'n cadw neu'n gwella cymeriad neu ymddangosiad yr ardal gadwraeth.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Dangosodd arolwg o siopau ac eiddo masnachol eraill yn Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn fod caead rholio newydd a blwch metel cysylltiedig wedi'u gosod ar ffenest siop yr eiddo yn 102 Stryd Fawr.

1.2 Ar ôl ymchwiliad gorfodaeth, sefydlwyd fod y caeadau rholio a'r blwch metel cysylltiedig yn newidiadau diweddar i'r eiddo.

1.3 Mae'r caeadau rholio a'r blwch metel cysylltiedig yn ddatblygiad gweithredol sy'n effeithio'n faterol ar ymddangosiad allanol yr eiddo ac sydd felly angen caniatâd cynllunio. Ni ofynnwyd am, na chael, caniatâd o'r fath ac felly mae'r gwaith yma heb ei awdurdodi ac yn dor ar reolaeth cynllunio.

1.4 Nodir fod yr Aelodau Lleol, y Cyngor Tref a Chymdeithas Fusnes Prestatyn a'r Cylch wedi'u hysbysu'n ffurfiol ynghylch y gwahanol ymchwiliadau gorfodaeth ynghylch eiddo yn Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn.

1.5 O gofio am leoliad y safle yn yr Ardal Gadwraeth ac am yr holl bolisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, y brif ystyriaeth yw a ydyw'r caead rholio a'r blwch metel cysylltiedig yn cadw neu'n gwella cymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth.

1.6 Mae'r caead rholio yn edrych yn solet ar ôl ei rholio i lawr ac yn nodwedd galed ac anghydymdeimladol ar yr adeilad. Mae'r blwch metel sy'n cadw'r caead ar ôl ei rholio'n ymestyn y tu hwnt i du blaen y siop ac ystyrir, hyd yn oed pan nad yw'r caead yn cael ei ddefnyddio, fod y newidiadau i du blaen y siop o ganlyniad i'r caead rholio hefyd yn annerbyniol. Ystyrir nad yw'r caead rholio a'r blwch metel yn ffurfio rhan o ddyluniad hanfodol ac ymddangosiad yr adeilad a'u bod yn ymddangos wedi'u 'gosod' arno.

1.7 Nid yw'r caead rholio na'r blwch metel yn cadw nac yn gwella cymeriad nac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth ac maent, felly, yn annerbyniol.

1.8 Nid yw perchennog y busnes wedi ymateb i unrhyw ohebiaeth ac mae'r siop yn wag erbyn hyn.

1.9 Derbynnir fod rhaid i eiddo masnachol allu sicrhau diogeledd addas ond ni ddylai hynny fod ar draul cymeriad nac ymddangosiad adeiladau yn yr Ardal Gadwraeth. Ymhellach, mae caeadau eraill ar y farchnad sydd wedi'u dylunio er mwyn sicrhau eu bod yn ychwanegiadau cydymdeimladol i adeiladau.

1.10 Atgoffir aelodau y rhoddwyd awdurdod i weithredu gorfodaeth yn erbyn 204 a 208 Stryd Fawr, Prestatyn ac y cyflwynwyd rhybuddion gorfodaeth yn gofyn am dynnu'r caeadau rholio a'r blychau metel oddi ar y ddau eiddo. Mae'r caeadau rholio a'r blwch metel wedi'u tynnu oddi ar 208 Stryd Fawr a byddant yn cael eu tynnu oddi ar 204 Stryd Fawr ar ôl diwedd mis Medi 2005 ar ôl i apêl cynllunio gael ei gwrthod.

1.11 Felly, ar ôl y gweithredu a wnaed yn erbyn 204 a 208 Stryd Fawr, mae'r adroddiad hwn yn gofyn i'r Aelodau fod yn gyson ac awdurdodi gweithredu ynghylch y toriadau mewn rheolaeth cynllunio ar yr eiddo hwn.

2. Y RHESYMAU DROS GYFLWYNO RHYBUDD GORFODAETH

2.1 Gosodwyd y caead rholio a'r blwch metel heb awdurdod yn ystod y pedair blynedd ddiwethaf.

2.2 Mae'r caead rholio a'r blwch metel, oherwydd eu dyluniad, eu hymddangosiad a'u defnydd, yn niweidiol i fwyniant gweledol a chymeriad yr eiddo ac nid ydynt yn cadw nac yn gwella ymddangosiad na chymeriad yr Ardal Gadwraeth o amgylch.

2.3 Mae'r caead rholio a'r blwch metel yn groes i Bolisiau CON 5 a GEN 6 o Gynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol 12: Wynebau Siopau, Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol 13: Ardaloedd Cadwraeth a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 ac 1/98; Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol.

2.4 Ni fyddai defnyddio amodau fel rhan o ganiatáu unrhyw gais cynllunio am gadw'r caead rholio a'r blwch metel heb awdurdod yn goresgyn y gwrthwynebiadau hyn.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Awdurdodi'r canlynol:

(i) Cyflwyno Rhybudd Gorfodaeth i sicrhau y tynnir y caead rholio a'r blwch metel.

(ii) Cychwyn ar drefniadau erlyn, neu weithredu’n addas fel arall o dan y Ddeddf Gynllunio, yn erbyn unrhyw berson neu bersonau y cyflwynir y Rhybudd Gorfodaeth iddynt, neu y cymerir achos cyfreithiol yn eu herbyn os na fyddant yn cydymffurfio gyda gofynion y Rhybudd Gorfodaeth.

ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO

CYFEIRNOD: ENF/2004/00073

LLEOLIAD: Regal Pictures 136 Stryd Fawr Prestatyn

TOR CYFRAITH: Gosod gorchudd metel â mecanwaith rholio a blwch metel cysylltiedig ar ffenestr

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygiad
Polisi CON 5 – Datblygu mewn Ardaloedd Cadwraeth

CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL
CCA 12 – Blaen Siopau
CCA 13 – Ardaloedd Cadwraeth

CANLLAWIAU'R LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru, Mawrth 2002
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 : Gorfodaeth Rheoli Cynllunio
Cylchlythyrau 61/96 a 1/98 y Swyddfa Gymreig : Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL
Ystyrir darpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol 1998 wrth ystyried cymryd camau gorfodaeth yn erbyn datblygu tir yn ddiawdurdod a materion cysylltiedig. Mae'r materion dan ystyriaeth yn yr achos hwn yn ymwneud â hawl yr unigolyn dan sylw i osod gorchuddion diogeledd a blwch metel cysylltiedig heb ganiatâd cynllunio. Yn yr achos hwn ystyrir nad yw'r hawliau hyn yn goresgyn amcanion y polisïau cynllunio perthnasol sy'n ceisio sicrhau bod datblygiadau'n cadw neu'n gwella cymeriad neu olwg ardal gadwraeth.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Datgelodd arolwg o siopau ac eiddo masnachol eraill yn Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn fod gorchudd metel mecanwaith rholio a blwch metel cysylltiedig wedi eu gosod ar ffenestr siop yr eiddo yn 136 Stryd Fawr.

1.2 Yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth canfuwyd fod y gorchudd a'r blwch metel cysylltiedig yn addasiadau diweddar i'r eiddo.

1.3 Mae'r gorchudd a'r blwch metel cysylltiedig yn cynrychioli datblygiad gweithredol sy'n effeithio ar ymddangosiad allanol yr eiddo, ac felly mae'n ofynnol cael caniatâd cynllunio. Ni cheisiwyd ac ni roddwyd caniatâd o'r fath ac felly mae'r gwaith yn ddiawdurdod ac yn cynrychioli torri rheolau cynllunio.

1.4 Nodir y cynghorwyd yr Aelodau Lleol, y Cyngor Tref a Chymdeithas Busnes Prestatyn a'r Cylch yn ffurfiol am y gwahanol ymchwiliadau gorfodaeth o ran yr eiddo sy'n rhan o Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn.

1.5 O gofio lleoliad y safle yn yr Ardal Gadwraeth a'r holl bolisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, y prif ystyriaeth yw a yw'r gorchudd metel mecanwaith rholio a'r blwch metel cysylltiedig yn cadw neu'n gwella cymeriad neu olwg yr Ardal Gadwraeth.

1.6 Pan yw'r gorchudd wedi ei rholio i lawr mae'n ymddangos yn solid ac mae'n nodwedd amlwg ar yr adeilad. Mae'r blwch metel lle cedwir y gorchudd pan yw ar agor yn taflunio y tu hwnt i flaen presennol y siop, ac ystyrir bod yr addasiadau i flaen y siop o ganlyniad i osod y gorchudd, hyd yn oed pan nad yw'n cael ei ddefnyddio, yn annerbyniol. Ystyrir nad yw'r gorchudd metel a'r blwch metel yn ffurfio rhan o ddyluniad a golwg cynhenid yr adeilad a'u bod yn ymddangos fel 'ychwanegiadau'.

1.7 Nid yw'r gorchudd metel na'r blwch metel yn cadw nac yn gwella cymeriad neu olwg yr Ardal Gadwraeth ac felly maent yn annerbyniol.

1.8 Mae perchennog y busnes yn datgan fod y gorchudd metel yn angenrheidiol i sicrhau diogeledd priodol i'r eiddo a dywed fod ffenestr y siop wedi ei malu nifer o weithiau. Derbynnir bod angen rhagor o fesurau diogeledd ar eiddo masnachol, ond ni ddylai hyn fod ar draul cymeriad neu olwg yr eiddo neu'r Ardal Gadwraeth. Ymhellach, mae gorchuddion amgen ar y farchnad wedi eu dylunio i sicrhau eu bod yn ychwanegiadau sy'n cyd-fynd â'r adeiladau.

1.9 Atgoffir yr aelodau y rhoddwyd awdurdod i gymryd camau gweithredu gorfodaeth yn erbyn 204 a 208 Stryd Fawr, Prestatyn, ac y cyflwynwyd rhybuddion gorfodaeth yn ei gwneud yn ofynnol tynnu'r gorchuddion mecanwaith rholio a blychau metel oddi ar y ddau eiddo. Mae'r gorchudd a'r blwch metel wedi eu tynnu oddi ar 208 Stryd Fawr, a byddant yn cael eu tynnu oddi ar 204 Stryd Fawr ar ôl diwedd mis Medi, yn dilyn gwrthod apêl cynllunio.

1.10 Felly, yn dilyn y gweithredu yn erbyn 204 a 208 Stryd Fawr, mae'r adroddiad hwn yn gofyn i'r Aelodau gefnogi cysondeb o ran y dull gweithredu ac awdurdodi gweithredu o ran torri'r rheolau rheoli cynllunio yn yr eiddo hwn.

2. RHESYMAU AM GYFLWYNO RHYBUDD GORFODAETH

2.1 Mae'r gorchudd metel mecanwaith rholio a'r blwch metel wedi eu gosod yn ystod y pedair blynedd diwethaf.

2.2 Mae'r gorchudd metel mecanwaith rholio a'r blwch metel cysylltiedig, yn rhinwedd ei ddyluniad, golwg a defnydd, yn andwyol i amwynder gweledol a chymeriad yr eiddo ac nid yw'n cadw nac yn gwella cymeriad na golwg yr Ardal Gadwraeth amgylchynol.

2.3 Mae'r gorchudd metel a'r blwch metel yn groes i Bolisïau CON 5 a GEN 6 Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych, Canllawiau Cynllunio Atodol 12: Blaen Siopau, Canllawiau Cynllunio Atodol 13: Ardaloedd Cadwraeth a Chylchlythyrau 61/96 a 1/98 y Swyddfa Gymreig; Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol.

2.4 Ni fyddai defnyddio amodau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio i gadw'r gorchudd metel a'r blwch metel diawdurdod yn goresgyn y gwrthwynebiadau hyn.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Awdurdodi'r isod:

(i) Cyflwyno Rhybudd Gorfodaeth i sicrhau cael gwared o'r gorchudd metel a'r blwch metel.

(ii) Cychwyn achos erlyn, neu gamau gweithredu eraill priodol dan y Ddeddf Cynllunio, yn erbyn unrhyw unigolyn neu unigolion y cyflwynir unrhyw Rybudd Gorfodaeth, neu Rybudd arall, iddynt neu y cymrir achos cyfreithiol yn eu herbyn os ydynt yn methu â chydymffurfio â gofynion y Rhybudd Gorfodaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
31 AWST 2005
EITEM RHIF 4

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

NEWID ADEILADAU GWLEDIG YN ANHEDDAU PRESWYL

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 Cynghori Aelodau ar ddehongliad polisïau yn ymwneud â newid adeiladau gwledig yn anheddau preswyl.

2. CEFNDIR

2.1 Mae polisïau cynllunio ar lefel lleol a chenedlaethol yn cefnogi ailddefnyddio adeiladau gwledig at ddibenion busnes yn hytrach nag fel anheddau. Nodir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) ac ym mharagraffau 7.6.9 i 7.6.11 a Pholisi HSG 9 Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych. Mae Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol Rhif 16 – Newid Adeiladau Gwledig yn darparu dehongliad manylach o Bolisi HSG 9.

2.2 Mae'r polisïau hyn yn ei gwneud yn ofynnol defnyddio prawf cyflogaeth cyn caniatáu newid adeiladau o'r fath i ddefnydd preswyl, gan ddangos fod ymdrechion rhesymol a digonol wedi eu gwneud i sicrhau defnydd busnes un ai ar gyfer yr adeilad cyfan neu fel y prif ddefnydd mewn cyfuniad â defnydd preswyl.

2.3 Mae'r prawf cyflogaeth yn cynnwys disgwyliad y cynhelir ymgyrch farchnata drwy hysbysebu a hysbysiad defnydd cyflogaeth potensial.

2.4 Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol cyflwynwyd y prawf cyflogaeth fel rhan o geisiadau cynllunio am newid i ddefnydd preswyl. Canlyniad hyn oedd un o'r isod – cyflwyno gwybodaeth maes o law yn dangos y bodlonwyd y prawf cyflogaeth h.y. bod y safle wedi ei farchnata'n aflwyddiannus; tynnu ceisiadau yn ôl nes bod gwybodaeth ar gael; neu geisiadau'n cael eu gwrthod gan na fodlonwyd y prawf cyflogaeth. Fodd bynnag, prin iawn fu'r enghreifftiau o gynigion cadarnhaol ar gyfer defnydd cyflogaeth yn sgîl y polisi neu gyflwyno defnydd busnes mewn adeiladau o'r fath.

3. SYLWADAU AR DDEHONGLIAD Y POLISI

3.1 Trafodwyd y modd y defnyddir y prawf cyflogaeth gyda chydweithwyr o'r Gwasanaethau Datblygu. Nid yw'r Gwasanaethau Datblygu yn ystyried fod y polisi yn debygol o arwain at lawer o ddefnydd busnes oherwydd ffactorau lleoliad a chost. Mae'n well gan fusnesau newydd a'r rhai sy'n

ehangu gael unedau pwrpasol yn y cyfaneddiadau a'r ardaloedd cyflogaeth mwy yn y sir. Mae ymgeiswyr sydd wedi cynnal y prawf cyflogaeth wedi bod yn anfodlon gwneud hynny ac ymddengys mai cyfyng yw'r ymrwymiad i farchnata trwyadl ac egnïol.

3.2 Gan ystyried yr uchod, yn ddiweddar nid yw Swyddogion wedi mynnu bod y prawf cyflogaeth llawn yn cael ei gyflawni gan bob cais oni bai bod cydweithwyr yn y Gwasanaethau Datblygu, yn dilyn ymgynghori am y cais, yn ystyried fod gan yr adeilad y potensial ar gyfer defnydd busnes/masnachol. Daeth hyn i'r amlwg yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio gyda chynnig i newid adeilad yn annedd. Yn sgîl pryderon yr Aelodau mae'r adroddiad hwn yn ceisio egluro'r modd y dehonglir y polisi.

3.3 Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn parhau'n berthnasol a rhaid eu hystyried. Fodd bynnag, o gofio'r ystyriaethau sylweddol a amlinellwyd uchod, ystyrir bod y pwys ar roir ar y polisi a'r profion wedi lleihau dros amser ers cyhoeddi a mabwysiadu'r polisïau dair blynedd yn ôl yn 2002.

3.4 Tra bo swyddogion o'r farn na ddylid defnyddio'r prawf cyflogaeth i'r eithaf, ystyrir y dylid cyflwyno datganiad cefnogol gydag unrhyw gais i newid adeilad gwledig at ddefnydd preswyl, gan nodi pam nad yw'r adeilad yn cael ei ystyried yn addas at ddefnydd cyflogaeth ac a gyflawnwyd unrhyw farchnata neu a ddangoswyd unrhyw ddiddordeb mewn defnydd cyflogaeth. Byddai hyn yn caniatáu ystyried y mater cyflogaeth, ond heb roi yr un pwyslais arno ag yn flaenorol. Serch hynny, petai cydweithwyr yn y Gwasanaethau Datblygu yn ystyried fod unrhyw adeilad gwledig â'r potensial i fod yn adeilad busnes neu fasnachol hyfyw, disgwylir i ymgeisydd fodloni holl feini prawf y polisi, yn cynnwys y prawf marchnata.

3.5 Bydd paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu llunio polisïau perthnasol sy'n adlewyrchu'r amgylchiadau presennol a'r rhai sy'n ymddangos. Bydd materion megis defnyddio adeiladau o'r fath ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses hon.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod yr Aelodau'n cytuno gyda'r dehongliad o'r polisïau fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO
31 Awst 2005
EITEM AGENDA RHIF 5

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 prynhawn dydd Gwener, 9 Medi 2005, yw'r dyddiad mwyaf addas. Neilltuwyd y dyddiad hwn yn ddarpariaethol.

2.2 Felly fe'ch cynghori y cynhelir unrhyw ymweliadau safle a drefnir heddiw **ddydd Gwener, 9 Medi 2005.**

3. AELODAETH Y PANEL YMWELIADAU SAFLE

3.1 Aelodaeth y Panel Ymweliadau Safle fydd:
Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio, yr Aelod(au) Lleol a chynrychiolydd o'r Cyngor Tref neu Gyngor Cymuned perthnasol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod yr Aelodau'n cytuno i gynnal Ymweliadau Safle ddydd Gwener, 9 Medi 2005.

CYFARFOD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO
31ain Awst 2005
EITEM: 6

Penderfyniadau wedi eu gwneud gan Bennaeth Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd o dan Pwerau Dirprwyedig 1af - 31ain Gorffennaf 2005

Eitem er gwybodaeth

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**

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor