

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

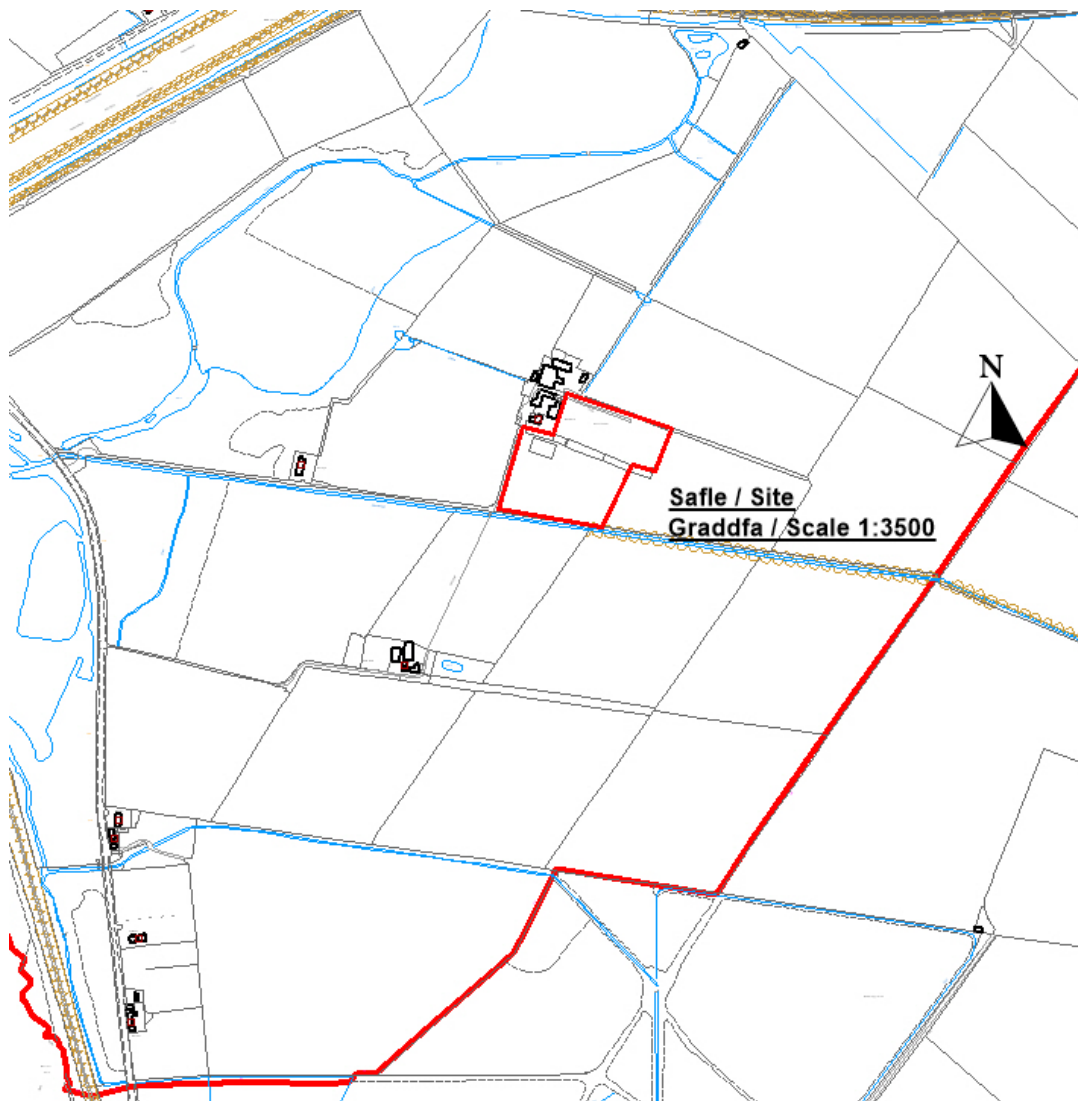
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garfannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: : 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

- i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a
- ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ecoleg Cob Malltraeth

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn.

- i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd C1 fel y diffinnir hynny ar y Map Cyngor Datblygu (DAM). Yn ôl y manylion a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori, mae'r mapiau llifogydd yn cael eu diweddarau'n chwarterol ac yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinell llifogydd eithafol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Dywed y Risg Datblygiad a Llifogydd y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd sydd ym mharth C a tuag at dir sydd ym mharth A. Yn Ffigwr 2, Adran 5 NCT 15, dywedir bod carafannau teithiol yn cael eu categorio fel datblygiadau bregus iawn.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a thuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu

arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafndiaeth, oni bai y gellir dangos :-

i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu

ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'n fodlon gwario'r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Lle cynigir datblygiadau ym mharth C a'u bod yn cydymffurfio gyda'r profion a amlinellwyd yn Adran 6 NCT 15, dylai cais cynllunio gael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniad Llifogydd. Dywed paragraff 7.2 NCT 15 y bydd y ffaith a fydd datblygiad yn mynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn y datblygiad i lefel sy'n dderbyniol o ystyried natur/math y datblygiad sy'n cael ei gynnig, gan gynnwys ei effeithiau ar ddatblygiadau sydd eisoes yn bodoli. Yn sicr, nid fyddai'n beth doeth i bobl fyw mewn ardaloedd sy'n tueddu i gael problemau llifogydd (hyd yn oed mewn adeiladau deulawr) lle na fedrir darparu rhybuddion llifogydd mewn modd amserol a lle na fedrir sicrhau mynedfa/allanfa ddiogel.

O'r herwydd, cyn penderfynu a fedr datblygiad fynd rhagddo, rhaid cynnal asesiad o ganlyniad llifogydd sy'n edrych ar achosion tebygol y llifogydd a chanlyniadau'r llifogydd hynny ar y datblygiad a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol o ystyried maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fodd bynnag, gwrthododd wneud hynny oherwydd y gost.

Oherwydd yr uchod, ni fedrir cefnogi'r cynnig gan fod y safle mewn parth llifogydd C1 ac nid yw'n cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar ecoleg Cob Malltraeth.

Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwyso'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llonydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA -

gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosibilrwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiâu Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisiâu 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiâu GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad) .

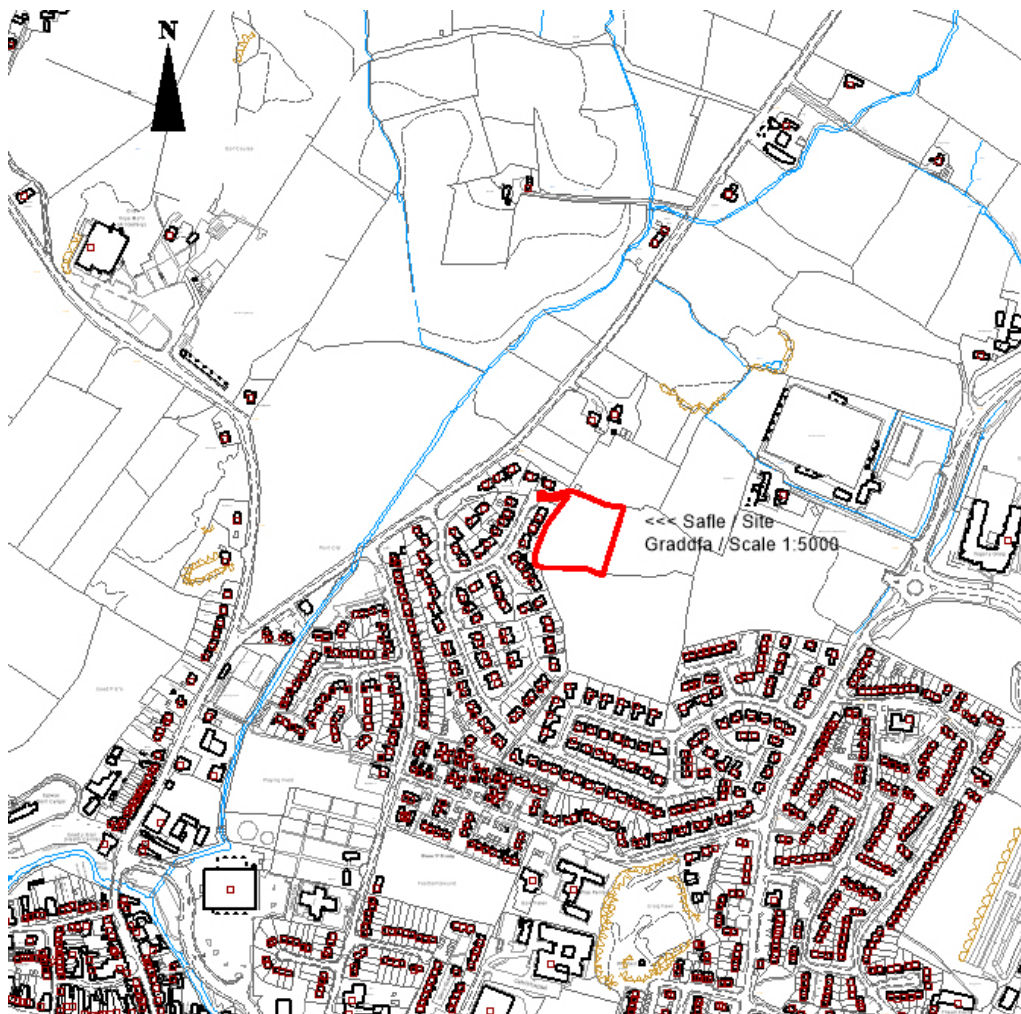
Rhif y Cais: **34C681** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Ltd

Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ynghyd a creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i / Outline application for the erection of 8 dwellings and 2 affordable dwellings with all matters reserved together with the construction of a new vehicular access and associated works on land to the rear of

Tyn Coed Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes a'r argymhelliad yw un o ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn cynnwys cae amaethyddol 0.48ha. Mae wedi'i leoli tu ôl i'r anheddau presennol ar hyd Stad Tyn Coed. Mae'r anheddau presennol yn ffurfio rhan o ffordd bengaead a'r bwriad yw ymestyn y pengaead er mwyn gallu cyflawni hyn. Mae'r safle mewn man uchel ac mae'n mynd i fyny y tu ôl i'r eiddo presennol.

Cynigir adeiladu 10 o dai, 2 ohonynt yn dai fforddiadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

A all y cynigion gael eu cefnogi yn nhermau polisi?

A fydd yr anheddau yn niweidio amwynder yr eiddo presennol?

Materion priffyrdd

Draenio

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1

Polisi A1 – Cyflenwad Tai

Polisi A2 – Lleoliad Tir Tai

Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol tai

Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 47 – Anghenion Tai

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Unedol Ynys Môn a ddaeth i ben

Polisiâu Rhan Un PO2 Strategaeth Anheddiad a Tai

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi HP1 – Cyflenwad Pum Mlynedd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

NCT 1 - Cydastudiaethau Argaeledd Tir Ar Gyfer Tai

NCT 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

NCT 18 – Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol Dylan Rees: wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor o ganlyniad i'r gwrthwynebiad cryf yn erbyn y datblygiad.

Cyngor Tref: Gwrthwynebu gan ei fod y tu allan i'r Cynllun Datblygu ac nid oes angen amdano.

Priffyrdd:

Draenio:

CNC: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Amodau

Mae 35 o lythyrau wedi'u derbyn. (Er mae rhai gan yr un bobl gan fod y cais wedi'i hysbysebu dair gwaith).

Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Bydd y fynedfa o flaen eiddo yn uniongyrchol

Mae'r fynedfa yn gul iawn gyda gogwydd llym

Cam 2 fyddai'r cam nesaf a byddai'n cynyddu nifer y cerbydau

Mae'r band yn ansefydlog

Nid yw'r draenio'n ddigonol

Bydd llawer o ddŵr wyneb ychwanegol

Mwy o beryglon traffig

Mynedfa beryglus

Bydd angen cryfhau'r clawdd

Byddai'r fynedfa yn achosi colli preifatrwydd

Ni fydd modd cael mynediad i'r ffordd yn ystod y cyfnod adeiladu

Dim trefsur wedi'i wneud er mwyn profi sefydlogrwydd y clawdd

Gellir ond cael mynediad i ymyl y clawdd drwy rifau 23, 24 a 25, a byddai angen caniatâd.

Bydd y ffordd yn atal mynediad i anheddau presennol

Mae dŵr glaw yn broblem yma ac yn llifo i lawr yr allt

Bydd yn beryglus mynd i mewn ac allan o eiddo awdur yr ohebiaeth

Bydd y ffordd yn cael ei defnyddio fel ffordd drwodd

Sut bydd lorïau sbwriel yn cael mynediad diogel i'r safle?

Colli golau a phreifatrwydd

Mae'r cae yn gweithredu fel swmp naturiol ac mae problemau dŵr sylweddol.

Byddai mynedfa fwy uniongyrchol yn fwy addas

Cynlluniwyd yr ardal i fod yn bengaead

Byddai byw yma yn amhosib

Nid oes digon o wybodaeth wedi cael ei darparu

Mae'r clawdd yn ansefydlog

Byddai'r tai yn sefyll uwchben y rhai presennol

Nid yw'r dyluniad yn gydnaws
Mae amheuaeth am yr angen
Mae coed a bydd yn hawlio'r gorwel

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol i'r safle hwn, fodd bynnag, mae tir cyfagos wedi bod yn destun cais ar gyfer 139 o dai. Cymeradwywyd y cais mewn pwyllgor cynllunio blaenorol. Dim caniatâd wedi'i roi hyd yma gan fod y cytundeb A106 yn y broses o gael ei arwyddo.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Byddaf yn delio â'r materion a restrir uchod:

1. A oes modd cefnogi'r cynnydd yn nhermau polisi?

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i ffin anheddiad Llangefni. O ganlyniad, gellid ei dderbyn fel "safle eithriad" petai'r holl dai a gaiff eu hargymell yn rhai o fath fforddiadwy.

Yr hyn sy'n berthnasol i'r cais hwn yw'r sefyllfa o ran y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai y mae dyletswydd ar y Cyngor i ddod o hyd iddo.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol **sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai**, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. (9.2.3 PCC F9)

Dynododd yn Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2014, sef yr astudiaeth ddiweddaraf a gyhoeddwyd, gyflenwad tir o 4.7 mlynedd ar gyfer Ynys Môn sydd yn is na'r cyflenwad tir 5 mlynedd. Mae newidiadau diweddar i ganllawiau cynllunio cenedlaethol, a nodir yn TAN1, yn golygu, yn dechnegol, nad oes gan awdurdodau sydd heb angen wedi'i asesu'n wrthrychol ar gyfer tai wedi'i gyhoeddi mewn cynllun datblygu wedi'i fabwysiadu, gyflenwad o dir y gellir ei arddangos. Felly, tan i'r Cynllun Datblygu lleol gael ei fabwysiadu fe ystyrir yn dechnegol nad oes cyflenwad 5 mlynedd.

Mae TAN1 yn nodi sut mae'n rhaid i awdurdod weithredu pan nad oes ganddo gyflewnad 5 mlynedd o dir: *"Dylai ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai hefyd gael ei drin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Pan fo'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir yn llai na'r cyflenwad 5 mlynedd gofynnol, neu le nad oedd modd i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal astudiaeth (gweler 8.2 isod), dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ddelio â cheisiadau cynllunio (Paragraff 6.2).*

O ystyried yr uchod fe ystyrir y bydd y cais presennol yn cyfrannu at y diffyg yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai, fodd bynnag, mae angen i'r cynigion gael eu hasesu o ran eu derbynoldeb yn y lleoliad hwn.

Fel sydd wedi'i grybwyll mewn rhannau eraill o'r adroddiad mae'r safle wedi'i leoli yn gyfagos i ffin yr anheddiad a gallai fod yn dderbynol fel "Safle Eithrio" o dan bolisiâu presennol gyda 100% fforddiadwy. Yn ychwanegol at hynny, bydd yn ffurfio parhad o'r datblygiad a benderfynwyd ei gymeradwyo ar y tir cyfagos. Bydd hyn, ynghyd â'r pwys a roddir i'r diffyg mewn tir ar gyfer tai fel y nodwyd, yn rhoi cyfiawnhad ar gyfer derbyn y safle fel tir ar gyfer tai.

2. A fydd y datblygiad yn niweidio amwynder anheddau presennol?

Tra bo'r cais wedi'i wneud ar ffurf amlinellol fe ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd yn dangos y gall yr anheddau gael eu rhoi ar y safle heb achosi niwed gormodol i amwynder preswyl. Mae tir digonol ar gael er mwyn osgoi tai rhag edrych dros ei gilydd yn ormodol a'r anheddau yn cael effaith ormesol. Argymhellir gosod amod a fydd yn rhoi'r grym i'r awdurdod bennu union safle'r unedau newydd.

3. Materion Priffyrdd

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt yn nodi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

4. Draeniad

Ystyrir y manylion yn dderbyniol fel y'i cyflwynwyd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau, yn ôl amodau, yn cael eu codi.

7. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod y llofnodir cytundeb A106 sy'n nodi bod rhaid i ddwy o'r unedau arfaethedig fod yn rhai o fath fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Er y cynlluniau a gyflwynwyd bydd yr anheddau o uchder ac wedi eu lleoli mewn man i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: er budd amwynder

(05) Cynhelir arolwg ecolegol i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw unrhyw rywogaethau gwarchoddedig yn cael eu niweidio.

(06) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(08) Ni chaiff ddŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(09) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion dylunio llawn am y system flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cytuno ganddynt. Bydd y system flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr yn cael eu cwblhau cyn y bydd neb yn symud i unrhyw annedd ar y safle.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(11) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(13) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(14) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 1 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(16) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(17) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(18) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

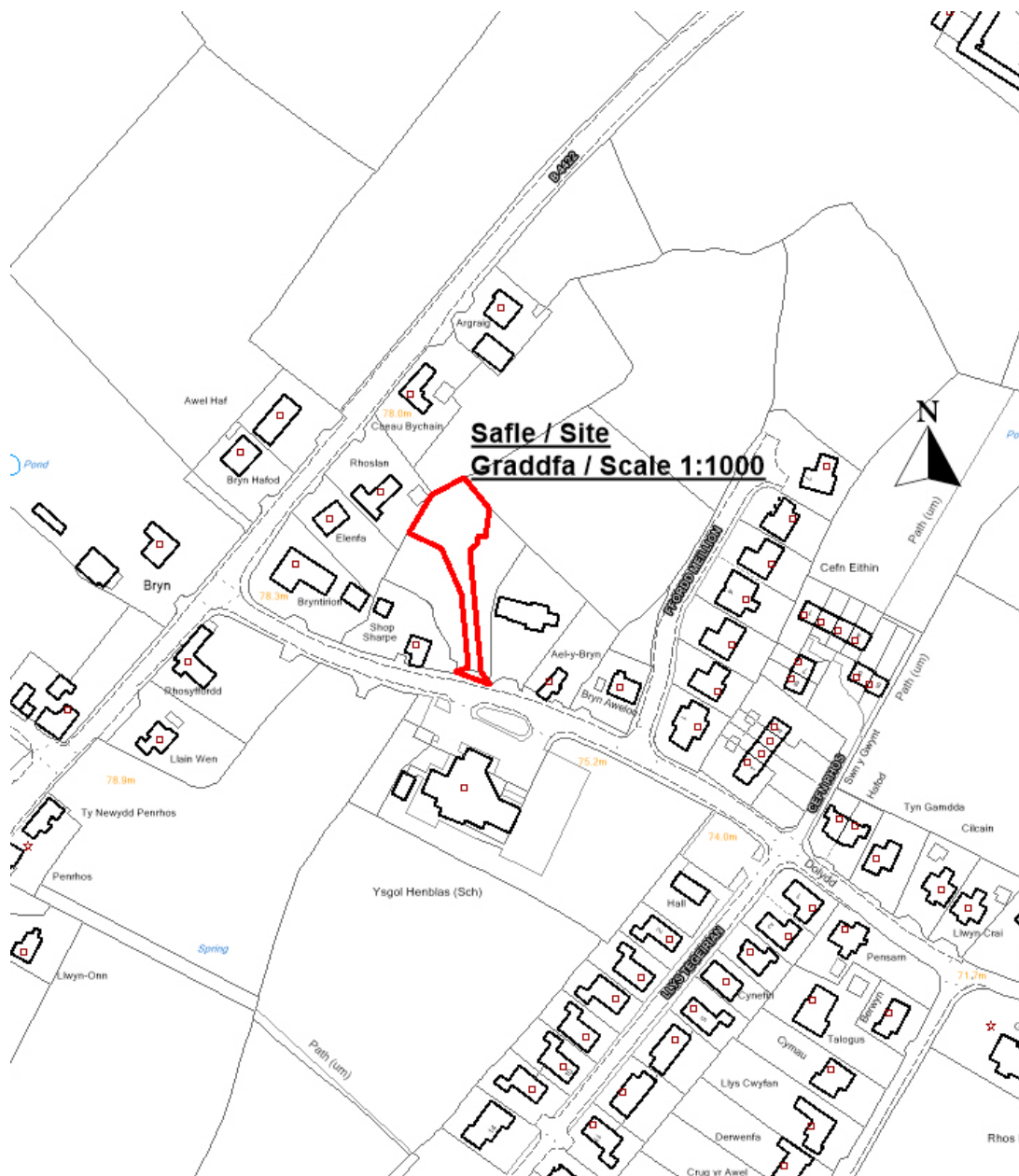
Rhif y Cais: 36C338A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Owen

Cais llawn i godi annedd ynghyd a chodi modurdy arwahan ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land opposite

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gynllunio'r Cyngor Sir.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Fel y gŵyr yr Aelodau, gohiriwyd y cais yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr, 2016 fel bod modd i'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio roi sylw i'r wybodaeth ddiwygiedig ac ychwanegol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr Llain Alaw. Mae yna eiddo preswyl i'r gogledd orllewin o safle'r cais. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd annibynnol deulawr ynghyd â garej ddwbl ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried ydi a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol ac a fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos, diogelwch priffyrdd ac a fydd modd draenio'r safle'n ddigonol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9^{fed} Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Manylion yn foddhaol

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn dderbynniol

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Rhagfyr, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd pump llythyr yn gwrthwynebu'r cais a pymtheg llythyr yn ei gefnogi wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn:

- i) Gwnaed sylwadau mewn perthynas â'r lleiniau gwelededd a'r modd y cânt eu hadeiladu
- ii) Materion llifogydd / draenio
- iii) Dim angen annedd o'r maint yma yn y pentref oherwydd roedd yr eiddo cyfagos ar werth am fryn amser. Nifer o dai ar werth yn y pentref
- iv) Mae anheddau o'r maint yma'n anghydnaws â'r ardal leol a byddant yn cael effaith ar yr ardal gyfagos.
- v) Mae angen tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn pentrefi megis Llangristiolus
- vi) Colli golygfeydd
- vii) Byddai tai deulawr yn fwy addas ar y safle
- viii) Bydd cymeradwyo'r cais hwn yn arwain at ddatblygiadau o faint tebyg yn yr ardal
- ix) Edrych drosodd. Byddai'r cynnig yn nodwedd ormesol mewn perthynas â'r eiddo cyfagos (Rhoslan). Mae'r coed conwydd ar hyd ffin Rhoslan yn dangos arwyddion o ddirywiad a bydd angen cael gwared arnynt gan olygu mai dim ond wal 0.5 metr fyddai rhwng yr eiddo cyfredol a'r annedd arfaethedig.

Hoffwn ymateb i'r sylwadau hyn fel a ganlyn:

- i) Ystyriwyd bod y fynedfa gyfredol yn dderbynniol pan benderfynwyd ar y caniatâd amlinellol. Yn dilyn pryderon a fynegwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a'r cyhoedd, mae'r cynllun wedi cael ei newid ac, fel rhan o'r cynnig, bydd gwellianau'n cael eu gwneud i'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle a bydd hynny'n gwella'r llain welededd. Fodd bynnag, fel y nodir uchod, mae caniatâd amlinellol wedi ei ganiatáu eisoes. Os bydd y datblygwr yn dymuno, gall gyflwyno cais manwl na fyddai'n cynnwys unrhyw welliannau i'r fynedfa i'r safle.

ii) Mae manylion draenio ychwanegol wedi dod i law yn ddiweddar ac mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod canlyniadau'r profion mandylledd ychwanegol yn awgrymu ei bod yn ymddangos bod y nodweddion amsugno yn gyson ar draws y safle datblygu ac felly dylai ffosydd cerrig o ddyluniad addas fedru darparu dull boddhaol o gael gwared ar ddŵr wyneb.

iii) Rydym ar hyn o bryd wrthi'n delio gyda chais am annedd annibynnol deulawr ac mae digon o le ar gyfer yr annedd, garej, lle parcio a throi heb i hynny arwain at orddatblygu'r safle. Mae'r cynnig ychydig yn llai na'r datblygiad a gymeradwywyd dan gais cynllunio amlinellol rhif 36C338. (8.5m i'r grib, 15.5 x 11.5m ar y cynllun ar gyfer y cynnig cyfredol o gymharu â hyd at 8m i'r grib a rhwng 18 x 19m ar y cynllun ar gyfer caniatâd amlinellol 36C338).

iv) Nid oes unrhyw batrwm pendant o ddatblygiad yn y pentref ac mae yma gymysgedd o unedau unllawr/deulawr o ddyluniad traddodiadol a modern. Ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

v) Gan mai cais am un annedd ydyw hwn ym mhentref Llangristiolus, nid yw'n sbarduno'r angen am dai fforddiadwy.

vi) Mae rhwng 18 a 24 o fetrau rhwng yr annedd arfaethedig ac eiddo cyfagos ac oherwydd y pellter hwn, nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar y mwynnderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

vii) Mae'r cynllun gerbron yn un am un annedd annibynnol deulawr ac ystyrir bod y cais, o ran ei faint, dyluniad a lleoliad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol.

viii) Ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun a bydd unrhyw geisiadau a gyflwynir yn y dyfodol yn cael eu hystyried yn unol â'r polisïau a'r canllawiau sy'n weithredol bryd hynny.

ix) Mae 18.5 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal y gegin / ystafell fwyta a'r ystafell fyw yn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd o'r enw Rhoslan. Mae'r garej sydd y tu cefn i Rhoslan yn cyfyngu'r llinell olygfa o'r ffenestr hon. Mae 20 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal y gegin ac mae wedi ei sgrinio o Rhoslan gan wrych. Fodd bynnag, mae perchennog Rhoslan wedi datgan mewn llythyr bod y coed yn dangos arwyddion o ddirywiad ac y bydd yn rhaid cael gwared arnynt. Ystyrir felly bod angen cynnwys amod i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda Rhoslan a fydd yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau Rhoslan. Oherwydd y pellteroedd rhwng Rhoslan a'r annedd arfaethedig, nid ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith ormesol ar yr eiddo cyfredol.

Dyma'r rhesymau a roddwyd dros gefnogi'r cais:

i) Ymestyn a datblygu'r ardal

ii) Datblygiad ar gyfer pobl leol i setlo yn yr amgylchedd o'u dewis a fydd yn cyfrannu at y gymuned leol ac yn cyflogi contractwyr lleol.

iii) Mae'r sawl sy'n gyfrifol am gynnal a chadw safle'r cais yn cadarnhau nad oes unrhyw broblem mewn perthynas â dŵr wyneb ar y safle. Yn ystod seremoni Eisteddfod Môn, defnyddiwyd y safle fel maes parcio ar gyfer tua 70 o gerbydau a bws heb unrhyw drafferth, er gwaethaf y tywydd gwael cyn ac yn ystod diwrnod y seremoni

iv) Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd presennol na'r seilwaith nac ar fwynderau eiddo cyfagos

v) Rhoddwyd caniatâd amlinellol eisoes ar gyfer y safle

vi) Bydd adeiladu'r annedd yn gwella'r ardal leol ac yn darparu tai ychwanegol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C338 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a Ysgol Henblas, Llangristiolus – Caniatau 17/02/2016

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu gyda'r caniatâd amlinellol a roddwyd yn Chwefror 2016. Mae'r cais presennol yn gais llawn oherwydd bod safle'r cais ychydig yn wahanol i'r safle amlinellol a gymeradwywyd. Mae'r cynnig sydd dan sylw ar hyn o bryd yn cynnig gwell gwelededd na'r cynnig a gymeradwywyd o dan y caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, os bydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gwrthod y cais hwn mae'r caniatâd amlinellol yn opsiwn wrth gefn a gallai'r datblygwr gyflwyno cais manwl sy'n cydymffurfio â gofynion y caniatâd amlinellol. Nid oedd y caniatâd amlinellol hwnnw'n darparu unrhyw welliannau i'r fynedfa i'r safle. Mae'r caniatâd amlinellol yn caniatáu annedd sy'n fwy na'r annedd a gynigir ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae digon o le ar gyfer y cynnig o fewn y safle heb ei orddatblygu.

Mae pellter o 34 metr rhwng cefn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd o'r enw Caeau Bychain.

Mae pellter o rhwng 29 a 30 metr rhwng blaen yr annedd arfaethedig ac ochr a chefn yr annedd o'r enw Llain Alaw.

Mae 18.5 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal gegin / ystafell fwyta a'r ystafell fyw yn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd o'r enw Rhoslan. Mae'r garej sydd y tu cefn i Rhoslan yn cyfyngu'r llinell olygfa o'r ffenestr hon. Mae 20 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal y gegin ac mae wedi ei

sgrinio o Rhoslan gan wrych. Fodd bynnag, mae perchennog Rhoslan wedi datgan mewn llythyr bod y coed yn dangos arwyddion o ddirywiad a bydd yn rhaid cael gwared arnynt ac felly ystyrir bod angen cynnwys amod i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda Rhoslan a fydd yn sicrhau na fydd datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau Rhoslan.

Er na roddwyd sylw i leoliad yr annedd pan benderfynwyd y cais amlinellol fe gyflwynwyd cynllun eglurhaol a oedd yn dangos bod yr annedd arfaethedig rhwng 21 a 22 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan. Fodd bynnag, roedd wedi ei lleoli yn is i lawr yn y plot ac nid oedd y garej bresennol wedi ei lleoli rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd arfaethedig. Fodd bynnag, fel y nodir uchod, cynllun bras oedd hwn ac nid oedd yn rhoi manylion am unrhyw agoriadau ar ochr yr annedd arfaethedig.

Oherwydd y pellteroedd rhwng y tai cyfredol a'r annedd arfaethedig, a'r amod i sgrinio ar hyd y ffin, ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch y Briffordd – bydd y gwelliannau a gynigir fel rhan o'r cynllun yn gwella'r llain welededd o'r safle ac felly ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r caniatâd amlinellol yn cymeradwyo defnyddio'r fynedfa i'r safle fel y mae a heb ei gwella.

Mae gan y datblygwr opsiwn wrth gefn y mae'n rhaid rhoi pwys arno yn y penderfyniad.

Draenio - mae'r manylion ategol ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y gellir draenio'r safle'n ddigonol. Unwaith eto, mae caniatâd cynllunio amlinellol eisoes yn bodoli ac mae'n fater o bwys fel opsiwn wrth gefn.

7. Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol. Ni fydd codi annedd ar y safle yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd nac ar fwynderau preswylwyr cyfagos. Mae caniatâd cynllunio amlinellol eisoes yn bodoli sy'n fater o bwys sylweddol fel opsiwn wrth gefn. Mae'r annedd arfaethedig yn awr yn llai na'r hyn a ganiatawyd dan y caniatâd amlinellol. Mae'r pellter gwahanu oddi wrth eiddo cyfagos o fewn y canllawiau ac mae'r cynllun yn cynnig gwelliannau i'r briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(03) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2291:16:2A	30/06/2016	Cynllun Safle Presennol
2291:16:1d	24/11/2016	Cynllun Lleoliad
2291:16:11b	24/11/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
Manylion Draenio	18/11/2016	Manylion Draenio
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Llawr Arfaethedig
2291:16:5	03/06/2016	Drychiadau Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 36C338A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.