

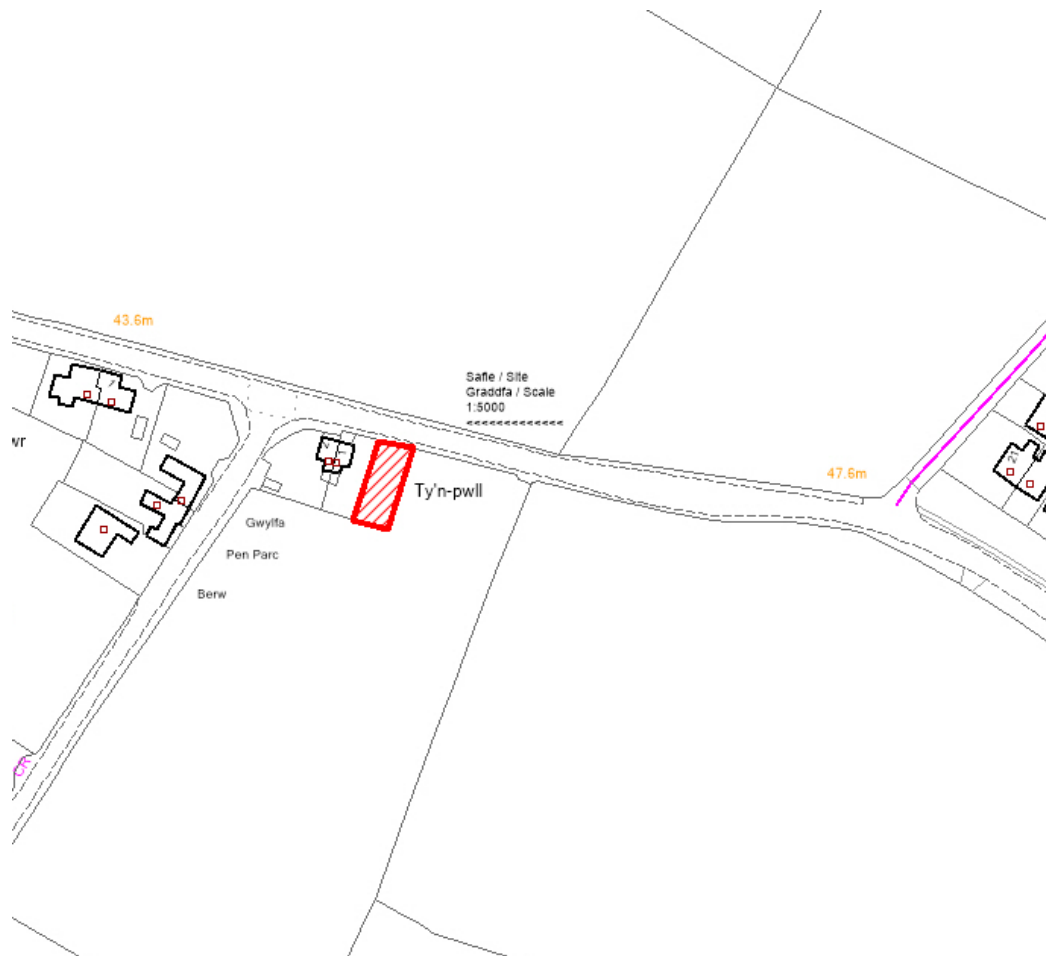
Rhif y Cais: **34C700** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr James Roberts

Cais llawn i godi annedd fforddiadwy ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of an affordable dwelling together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

1 Tyn Pwll, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac yr ydym o'r farn y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi tŷ fforddiadwy ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ar dir gerllaw 1 Tyn Pwll, Rhostrehwfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy ac a yw'r cais yn cydymffurfio â'r Polisi Cynllunio Drafft Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig a fabwysiadwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn ym mis Rhagfyr 2011.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP6 – Tai yn y Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - yn argymhell Caniatáu

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Caniatâd Amodol

Draenio – Sylwadau

Adran Prifffyrdd – Caniatâd Amodol

Swyddog Tai Fforddiadwy – yn cefnogi'r cais ac wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/8/16. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ym mis Rhagfyr 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Cynllunio Drafft Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig er mwyn sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes bod y Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd yn cael ei fabwysiadu. Parheir i roi ystyriaeth i Bolisiau Tai cyfredol y cynllun datblygu yn ogystal â'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd fel ystyriaeth berthnasol wrth ymdrin â cheisiadau cyfredol. Mae'r polisi interim yn berthnasol i geisiadau am dŷ fforddiadwy unigol o fewn clystyrau wedi eu henwi. Mae'r polisi yn ystyriaeth berthnasol a bydd y pwys a roddir iddo wrth ddelio â cheisiadau priodol yn dibynnu ar ystyriaethau materol eraill a allai fod yn berthnasol o safbwynt pob cais unigol.

Mae'r polisi dros dro yn hyrwyddo tai newydd fydd yn cyfrannu at gwrdd â galw lleol cydnabyddedig am dai fforddiadwy. Gall y polisi atodol ychwanegu rhyw fymryn at y fframwaith polisi cynllunio presennol a fyddai'n galluogi'r Cyngor i gwrdd â gofynion statudol i ddarparu cyflenwad pum mlynedd barhaol o dir ar gyfer tai newydd.

Mae'r Polisi Cynllunio Drafft Dros Dro PT2: Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig yn datgan:-

- Mae'r angen am dŷ fforddiadwy yn y gymuned leol wedi cael ei brofi.
- Lleolir y safle rhwng neu gerllaw adeiladau sy'n bodoli sydd wedi cael eu lliwio ar y mapiau a gynhwyswyd yn y ddogfen Polisi Dros Dro.
- Bydd rhaid i'r annedd gydweddu'n llwyddiannus â phatrwm y datblygiad o'i gwmpas o ran ei ddyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Mae maint yr eiddo'n addas o ran anghenion tŷ fforddiadwy'r ymgeisydd.
- Mae'r effaith ar y dirwedd yn cael ei leihau drwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffin eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Mae'r cais yn cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir yn y polisi uchod. Mae swyddog tai fforddiadwy'r Cyngor wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy, mae'r safle wedi'i leoli gerllaw adeiladau sy'n bodoli fel y dangosir ar y mapiau yn y ddogfen bolisi dros dro. Mae dyluniad yr annedd yn gweddu i'r patrwm datblygu presennol ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Ystyrir hefyd bod maint yr annedd yn addas ar gyfer tŷ fforddiadwy.

Cyfyngir nifer yr anheddau a ganiateir yn ystod pum mlynedd gyntaf gweithredu'r polisi i ddwy annedd ym mhob clwstwr er mwyn lleihau'r effaith ar y grwpiau lleiaf un ac i atal y posibilrwydd o ymglyfuno â chlystyrau neu aneddiadau cyfagos.

Gosodir cytundeb cyfreithiol Adran 106 ar unrhyw annedd sy'n derbyn caniatâd cynllunio fydd yn cyfyngu deiliadaeth i'r personau hynny sy'n gymwys yn yr ystyr eu bod yn bobl leol ac angen tŷ fforddiadwy. Bydd amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd i reoli hawliau datblygu preswyl a ganiateir er mwyn gwahardd codi estyniad a fyddai'n cael effaith andwyol ar allu pobl leol sydd angen tŷ fforddiadwy i fyw yn yr eiddo yn y dyfodol.

Person lleol cymwys – Gan mai bwriad y polisi yw hwyluso tai newydd er mwyn cwrdd ag angen tai mwy lleol mewn ardaloedd lle na fyddai tai marchnad agored yn cael eu caniatáu fel arfer, mae'n rhaid i'r bobl sy'n gymwys o ran bod yn lleol fodloni un o'r categorïau canlynol:-

- Wedi byw yn ardal Cyngor Cymuned safle'r cais neu Gyngor Cymuned cyfagos am gyfnod parhaus o bum mlynedd yn union cyn cyflwyno'r cais/meddiannu'r eiddo dan sylw, neu am gyfnod parhaus o bum mlynedd neu fwy unrhyw bryd yn y gorffennol.
- Mae'n rhaid i berson lleol cymwys sy'n bwriadu meddiannu'r eiddo fod ag angen am dŷ fforddiadwy ac yn methu â chael eiddo, sydd eisoes mewn bodolaeth, ar y farchnad agored o fewn 1km i'r lleoliad a ffafir ganddynt gan nad oes tai fforddiadwy ar gael o fewn y radiws hwnnw.

Cynhaliwyd asesiad fforddiadwyedd gan Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac mae'r swyddog wedi cadarnhau bod gan yr ymgeisydd angen am dŷ fforddiadwy.

Mae cynllun yr annedd yn addas ar gyfer y lleoliad ac wedi'i osod union gerllaw eiddo sydd wedi ei liwio ar fap yn y polisi drafft dros dro. Mae gan yr eiddo ôl troed o 53.2m² ac ystyrir ei fod y tŷ o fath fforddiadwy. Gosodir cyfyngiad datblygiad a ganiateir ar y caniatâd er mwyn sicrhau na fydd yr eiddo'n cael ei ymestyn yn ormodol a fyddai yn ei dro yn arwain at gynyddu gwerth y tŷ y tu hwnt i werth cyffelyb tŷ fforddiadwy.

Mae'r polisi'n datgan bod rhaid cyfyngu clystyrau i ddau annedd fesul clwstwr yn ystod pum mlynedd gyntaf gweithrediad y polisi. Nid oes unrhyw anheddau pellach wedi cael eu caniatáu yng nghlwtwr Cae Garw ers i'r polisi gael ei fabwysiadu.

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol a Thirlunio ac Ystyriaethau Amwynder

Polisi 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Strwythur Gwynedd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9^{fed} Rhifyn a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Cynllun, Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Cynllunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd - mae'r rhain yn berthnasol o safbwynt lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol a thirlunio'r datblygiad ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â chynnwys y polisïau hyn.

Nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos o ran edrych dros eiddo arall nac yn cael effaith annerbyniol ar olygfa eiddo preswyl cyfagos nac yn bwrw cysgod ar eiddo preswyl cyfagos.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi FF11 a FF12 Cynllun Strwythur Gwynedd a Pholisi 1 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn a Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9^{fed} Rhifyn, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Cludiant, Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (10/1994) a GP1 a TR10 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd gydag amodau ysgrifenedig priodol.

7. Casgliad

Cynhaliwyd asesiad fforddiadwyedd gan Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac mae'r swyddog wedi cadarnhau bod gan yr ymgeisydd angen am dŷ fforddiadwy.

Mae'r cais yn cydymffurfio hefyd â pholisi cynllunio dros dro PT2: Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau ac arwyddo cytundeb A106 sy'n rhoi gofyniad bod y tŷ yn dŷ fforddiadwy.

(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) 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 budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(04) 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 budd diogelwch y briffordd.

(05) 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 budd diogelwch y briffordd

(06) Rhaid adeiladu troetffordd i gerddwyr 1.8 metr o led ar hyd tir blaen y safle gerllaw'r briffordd gyhoeddus. Rhaid gorffen y llwybr troed fel bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwbl fodlon ag o cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad

iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)

v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(08) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F, Rhan 1, Atodlen 2 wedi eu gwahardd yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 34C700.

Cynllun Lleoliad	163/01	14/7/16
Cynllun Llawr Arfaethedig	163/02	14/7/16
Cynllun Bloc Arfaethedig	163/05 ? B	4/8/16
Drychiadau Arfaethedig	163/03	14/7/16
Cynllun Llain Welededd	163/07	6/9/16

Rheswm: I osgoi 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.

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig a fabwysiadwyd ym mis Rhagfyr 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

Rhif y Cais: 35C262C Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Phil Jones

Cais llawn i godi annedd a modurdy arwahan ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land adjacent to

Tyn Pwll, Llangoed



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ond yn un 'rydym yn bwriadu argymhell ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd yn Tyn Pwll, Llangoed.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes modd cefnogi'r egwyddor o godi annedd ac a yw'r dyluniad yn dderbyniol y lleoliad hwn.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 - Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi A2 – Codi Tai yn Raddol a Maint Tai
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP6 – Tai yn y Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Lewis Davies) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Carwyn Jones) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Cymeradwyo gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad

Adran Priffyrdd - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio - sylwadau

Codwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/12/16. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

35C262 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd - 9/10/07. Caniatawyd.

35C262A - Codi annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau - 1/7/08 - Caniatawyd

35C262B - Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion a chreu mynedfa newydd i gerbydau - 8/3/12 – Caniatawyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd wedi cael ei sefydlu eisoes trwy roi caniatâd, er y gwnaed hynny'n groes i argymhelliad y Swyddogion.

Gyda hyn mewn golwg, yr hyn y mae'n rhaid ei benderfynu yma ydi a yw dyluniad yr annedd yn dderbyniol o ran y gwahaniaethau rhyngddi a'r hyn a gymeradwywyd dan gyfeirnod 35C262B.

Mae'r dyluniad, yr uchder a'r ôl troed yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. 'Roedd yr annedd wreiddiol yn 6.6metr o uchder o gymharu â 7.7metr ar gyfer yr annedd newydd. 'Roedd ôl-troed yr annedd wreiddiol yn 239.80 o fetrau sgwâr ond mae ôl-troed yr annedd newydd yn 126.4 o fetrau sgwâr.

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol ac Ystyriaethau Tirlunio a Mwynderau

Mae Polisiâu 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a Pholisiâu GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad, golwg allanol a thirlunio. Ystyrir bod y datblygiad fod yn cydymffurfio â'r darpariaethau polisi hyn.

Nid ystyrir y bydd y cynigion cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd goredrych nac yn effeithio'n annerbyniol ar yr olygfa nac yn taflu cysgod dros eiddo preswyl cyfagos oherwydd cyfeiriadedd y cynnig a'i bellter o'r eiddo hynny.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisiâu FF11 a FF12 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiâu 1 a 26 o Cynllun Lleol Ynys Môn ac Argraffiad 9, Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) - Trafnidiaeth, Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a Pholisiâu GP1 a TR10 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd.

7. Casgliad

O gofio bod caniatâd ar y safle eisoes, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a'r dull adeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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 budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(04) 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 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) Rhai cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asffaltig neu goncrid am y 5 metr cyntaf o ochr agosaf y Briffordd Sirol gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(07) 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 budd diogelwch y briffordd

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

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

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd 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.

(10) Ni chaiff dŵr 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.

(11) Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosiaeth gyhoeddus gyda'r union safle'n cael ei farcio ar y cynllun cofnodi sydd ynghlwm. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi neu ostwng lefelau'r tir) o fewn y parth diogelwch sydd wedi ei fesur naill ochr i'r llinell ganol.

Rheswm: Er mwyn diogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus a rhag cael niwed iddi.

(12) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F, Rhan 1, Atodlen 2 wedi eu gwahardd yma.

Er budd mwynderau.

(13) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 35C262C.

Delweddau Arfaethedig	A.004	11.11.16
Cynllun Safle	A.00.3	11.11.16
Cynlluniau Llwr Arfaethedig	A.00.1	11.11.16
Lleoliad Safle	A.00.SITE	11.11.16
Modurdy Arfaethedig	A.00.2	11.11.16

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

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

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn