7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

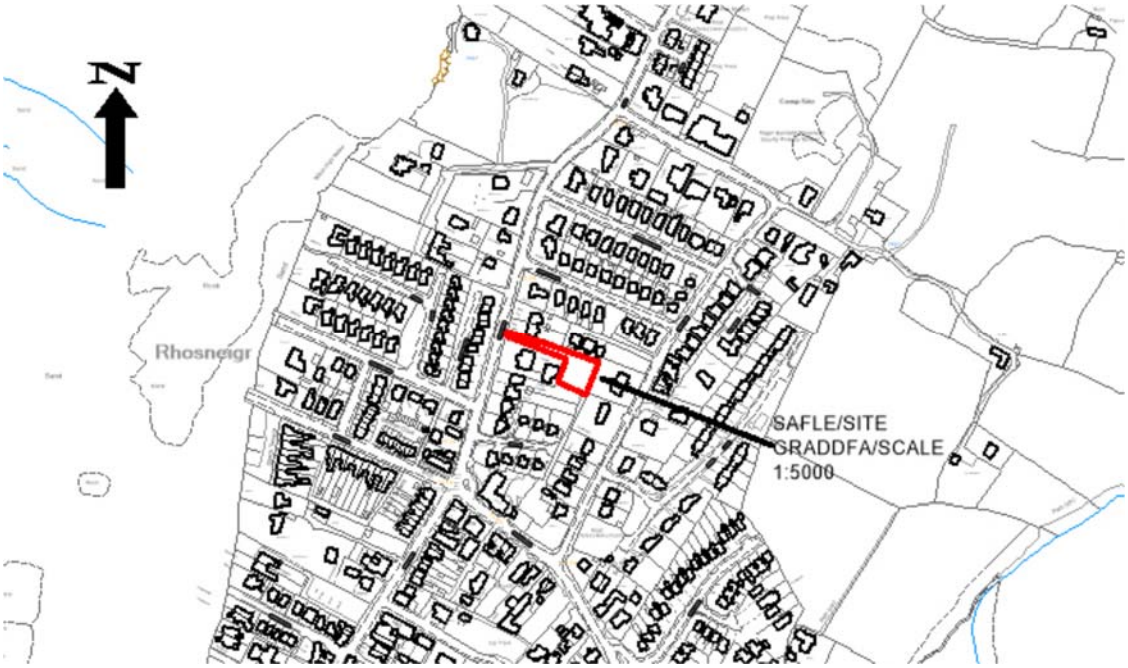
Rhif y Cais: **28C472E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Terry O Connor

Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger / Full application for the erection of 2 dwellings (one which will include a balcony) on land adjacent to

Cartref, Ffordd Station Road, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi dwy annedd ar wahân. Mae'r cynnig yn ddyluniad gwahanol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif 28C472B.

Roedd y safle yn rhan o gwrtil yr annedd a elwir 'Cartref', ond bellach mae wedi ei wahanu ac mae'r llain o dir sy'n ffurfio safle'r cais hwn a'r annedd ei hun wedi'u gwerthu i wahanol bartïon. Mae eiddo preswyl ar y naill ochr a'r llall i'r safle. Nid oes cymeriad amlwg i'r patrwm datblygu yn yr ardal gan fod cymysgedd o fyngalos dormer, anheddau deulawr ar wahân a thai teras tri llawr yn y cyffiniau agos. Ceir mynediad i'r safle ar y trac sy'n arwain o Ffordd yr Orsaf i Sandy Lane. Mae'r trac yn gwasanaethu'r pedwar eiddo cyfagos ac mae ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Mae'r safle o fewn ffin datblygu Rhosneigr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI5 - Tai Marchnad Lleol
TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd G O Jones - Dim ymateb hyd yn hyn

Y Cynghorydd R Dew - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol

Adain Ddraenio - Manylion draenio yn dderbyniol

Y Weinyddiaeth Amddiffyn - Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru - Argymell caniatâd amodol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4 Hydref, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd 8 llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cynllun fel a ganlyn;

i) Colli golau, preifatrwydd a niwsans sŵn

ii) Gorddatblygu'r safle

iii) Dim angen am anheddau ychwanegol yn Rhosneigr a bydd yr anheddau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau

iv) Rhoddwyd caniatâd i 'Cartref' ymestyn yr annedd ac mae'r perchennog yn bwriadu gweithredu'r caniatâd ac mae Bloc B wedi ei symud yn nes at 'Cartref'

v) Cartref ddim wedi derbyn hysbysiad.

vi) Bydd yr annedd arfaethedig yn holl-bresennol ac yn llethol ac yn arwain at golli golau dydd. Mae'r talcen mawr yn golygu y bydd y wal fertigol yr annedd yn agosach at Cartref. Bydd uchder yr annedd arfaethedig at y grib yn golygu y bydd 8 metr yn agosach at Cartref na'r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.

vii) Mae'r annedd yn un tri llawr.

viii) Gellid ychwanegu estyniadau at yr anheddau yn y dyfodol.

ix) Dim manylion am lefelau arfaethedig y lloriau gorffenedig.

x) Mae'r cynnig yn agos at danc nwy eiddo cyfagos.
Byddwn yn ymateb fel a ganlyn i'r materion hyn:

i) Mae caniatâd cynllunio eisoes i godi dwy annedd ar y safle. Bydd yr anheddau arfaethedig 1.4 a 0.6 metr yn nes at yr eiddo cyfagos o'r enw Ty Brenin a Crud y Don Cottage sydd i'r gorllewin a'r dwyrain o'r unedau arfaethedig.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA) yn argymell pellter o 15m rhwng wynebweddau eilaidd. Mae'r pellter rhwng ochr yr annedd arfaethedig (plot b) a chefn Ty Brenin yn 16.6 metr ac felly mae'n cydymffurfio â'r canllawiau.

Mae yna bellter o 4.1 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig ac ochr yr annedd a elwir Crud y Don Cottage. Nid oes ffenestri yn nrychiad ochr Crud y Don Cottage ac mae yna wal gerrig 1.4 m o uchder ar hyd y ffin rhwng Crud y Don Cottage a'r annedd arfaethedig (plot A). Cynigir un ffenestr yn y drychiad ochr, sef ffenestr ystafell ymolchi. Argymhellir pellter o 3.5m rhwng drychiadau ochr ac mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd hyn. Oherwydd y sgrinio presennol ar y safle ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ni fydd codi dwy annedd yn creu niwsans sŵn i'r eiddo cyfagos.

ii) a iii) Fel y nodwyd uchod, mae caniatâd cynllunio ar gyfer y safle eisoes. Maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes yw 9.7 x 10.6 x 8.35 ar y mwyaf. Mae'r anheddau a gynigir yn y cais hwn yn mesur 9.3 x 10.5 x 7.1 (plot A) a 9.2 x 11.9 x 7.1 (plot B) ar y mwyaf. Felly, mae maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a'r rhai a gynigir yma yn debyg o ran graddfa.

iv) Pan roddwyd sylw i'r ceisiadau cynllunio gwreiddiol perchennog Cartref oedd biau'r safle. Ers rhoi'r caniadau cynllunio mae 'Cartref' a'r llain o dir sy'n ffurfio'r cais hwn wedi eu gwerthu ar

wahân. Er bod plot B wedi ei symud yn nes at gefn ‘Cartref’, nid oes gan yr uned arfaethedig agoriadau yn y drychiad blaen ac felly bydd y cynnig yn cael llai o effaith o ran edrych drosodd na'r cynllun blaenorol

v) Dylai Cartref fod wedi derbyn hysbysiad o’r cynnig fel rhan o’r broses gyhoeddusrwydd statudol ac unwaith y dygwyd y mater, anfonwyd hysbysiad at berchennog Cartref drwy’r post ac e-bost.

vi) Mae’r annedd arfaethedig (Plot B) wedi ei lleoli 700mm yn agosach at gefn Cartref na’r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais cynllunio cyfeirnod 28C472B. Mae uchder yr anheddau arfaethedig 1.25 o fetrau’n is na’r un a gymeradwywyd yn flaenorol ac ni fydd unrhyw agoriadau yn y talcen sydd agosaf at Cartref. Fodd bynnag, mae gan yr annedd arfaethedig dalcen fertigol tra bod gan yr annedd a gymeradwywyd eisoes do a oedd yn goleddfu at i lawr tuag at Cartref. Er bod y cynllun diwygiedig yn golygu bod yr adeilad yn agosach at Cartref, mae 12.3 o fetrau rhwng cornel yr annedd arfaethedig a’r ystafell wydr yng nghefn Cartref. Nid ystyrir y byddai’r anheddau arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau cyfredol i’r fath raddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais.

vii) Mae’r anheddau arfaethedig 7.1 o fetrau o uchder, sef uchder safonol adeilad deulawr.

viii) Bydd amod cyfyngu datblygiad a ganiateir yn cael ei gynnwys yn y penderfyniad er mwyn sicrhau y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw estyniadau pellach i’r eiddo.

ix) Cyflwynwyd gyda’r cais, ddarluniad o’r croestoriad drwy’r safle a’r ddau eiddo cyfagos (Tŷ Brenin a Chrud y Don Cottage).

x) Oni fydd y cynnig yn cydymffurfio gyda’r Rheoliadau Adeiladu o ran y pellteroedd rhwng y datblygiad/strwythurau a’r tanciau nwy, bydd angen diwygio’r cynllun a byddai’n rhaid cyflwyno cais newydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C472 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 31/05/2012.

28C472A/DIS - Cais i ryddhau amodau (08) a (09) ar ganiatâd cynllunio rhif 28C472 ar dir yn / Cartref, Station Road, Rhosneigr – Amod wedi ei ryddhau 08/10/2013

28C472B - Cais llawn i godi dau annedd ar dir yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 10/09/2015.

28C472C - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 19/01/2016.

28C472D - Cais llawn i newid defnydd modurdy presennol i swyddfa \ anecs yn ategol i'r prif annedd yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Wedi ei ddychwelyd I’r ymgeisydd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r egwyddor o godi dwy annedd ar y safle wedi'i sefydlu dan gais cynllunio 28C472B. Cymeradwywyd caniatâd llawn ar 10/09/2015 ar gyfer codi dwy annedd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - Nodir Rhosneigr fel Canolfan Gwasanaeth Leol a dim ond Tai Marchnad Leol y gellir eu cefnogi dan Bolisi TAI 5 y CDLl ar y Cyd. Er mwyn rheoli gwerth marchnad, cyfyngir maint yr unedau arfaethedig. Drwy reoli maint mwyaf yr unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau hyn yn fwy cydnaws â'r amcan polisi o gynnal y cymunedau hyn.

Mae datblygiadau ar gyfer codi dau neu ragor o dai yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy ac yn Rhosneigr byddai'r ganran o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn 30%.

Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â Pholisi TAI 5 na TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan bod caniatâd cynllunio eisoes ar safle'r cais rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gweithredir y caniatâd cyfredol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Cymeradwywyd cais 28C472E ar 10/09/15 ac mae'n debygol iawn y caiff ei weithredu gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 09/09/2020.

Mae'r cais dan ystyriaeth yn cynnwys codi dwy annedd ar wahân. Uchder yr anheddau a gymeradwywyd yw 8.35 m ac uchder yr anheddau arfaethedig yw 7m, sef 1.3 medr yn is na'r ddwy annedd a gymeradwywyd eisoes. Ni chynigir unrhyw agoriadau yn y drychiad blaen a fyddai'n edrych yn uniongyrchol ar gefn 'Cartref'. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth adeiladu'r tai yn debyg i'r hyn y gellir ei weld yn yr ardal.

Fel y nodwyd uchod, mae yna bellter o 4.1 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig ac ochr yr annedd a elwir Crud y Don Cottage. Er bod gan dalcen yr annedd a gymeradwywyd do llethr, mae'r goleddf to'r cynnig hwn ar ei ddrychiad ochr. Oherwydd y sgrinio ar hyd ffin y safle a'r ffaith na chynigir unrhyw agoriadau ar ddrychiadau ochr y llawr cyntaf nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr Crud y Don Cottage yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Er y bydd talcen plot B 1.4 metr yn agosach i gefn yr eiddo o'r enw Ty Brenin na'r un a gymeradwywyd o'r blaen, bydd yr annedd 16.6 metr i ffwrdd o gefn Tŷ Brenin. Fel y nodwyd eisoes, mae'r CCA yn argymell pellter o 15 m rhwng wynebweddau eilaidd. Er bod uchder yr adeilad wedi gostwng 1.3 metr, mae talcen yr annedd arfaethedig yn wal dalcen lawn ac nid talcen to llethr. Fodd bynnag, mae'r cynnig 16.4 metr i ffwrdd o gefn Tŷ Brenin ac oherwydd y pellter hwn ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr Tŷ Brenin.

Fel y dywedwyd uchod, bydd Plot B wedi'i leoli 700mm yn agosach at gefn Cartref na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol ac mae gan y dyluniad hwn wal dalcen lawn yn hytrach na'r to ar oleddf a gymeradwywyd eisoes. Er bod mwy o ffurf adeiledig i'r cynnig hwn na'r un a gymeradwywyd yn flaenorol, nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at niwed annerbyniol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae uchder yr anheddau arfaethedig yn debyg i Ty Brenin a dim ond 1.2 metr yn uwch na Crud y Don Cottage. Er bod yr anheddau arfaethedig 0.6 a 1.3 metr yn agosach at yr eiddo cyfagos ac er bod y drychiadau sy'n wynebu'r tai hyn bellach yn waliau talcen llawn ac nad ydynt yn goleddfu (fel y cymeradwywyd o dan 28C472B) ystyrir y bydd gan yr unedau arfaethedig lai o effaith yn gyffredinol na'r cynllun a gymeradwywyd.

Gan fod y cais cyfredol yn golygu gostyngiad o 1.3m yn uchder yr anheddau ac oherwydd na fydd ffenestri yn y drychiad blaen a fyddai'n edrych ar gefn yr annedd o'r enw 'Cartref' ac oherwydd na chynigir ffenestri 'chwaith yn llawr cyntaf y drychiadau ochr a fyddai'n edrych ar ochr Crud y Don Cottage a chefn Tŷ Brenin, bydd hynny'n lleihau effaith y datblygiad ar y mwynderau y mae preswylwyr yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r pryderon a godwyd gan y cyhoedd yn cael sylw yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r ymateb i'r ymgynghoriad a'r cyhoeddusrwydd. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei sgrinio o'r tai cyfagos gyda choed a llwyni sydd wedi'u lleoli ar hyd ffin y safle. Gan y bydd yr anheddau arfaethedig yn agos at y ffin ac oherwydd y gallai'r gwaith a wneid niweidio'r coed / llwyni sydd yno ar hyn o bryd, gosodir amod ar y caniatâd yn gofyn am fanylion llawn y dull sgrinio arfaethedig ar hyd ffin gyfan y safle.

Roedd maint yr anheddau a gymeradwywyd o dan gyfeirnod 28C472B yn 9.7 x 10.6 x 8.35 ar y mwyaf. Mae'r anheddau arfaethedig yn mesur 9.3 x 10.5 x 7.1 (plot A) a 9.2 x 11.9 x 7.1 (plot B) ar y mwyaf. Felly mae maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a'r rheini a gynigir yn y cais hwn yn debyg. Ni fydd y gwelliannau a gynigir fel rhan o'r cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr y cyfagos

Mae'r cynllun yn cynnwys codi balconi llawr cyntaf o fewn plot B. Fodd bynnag, gan fod y balconi wedi ei osod yn ôl o fewn yr adeilad ni fydd defnyddio'r balconi yn achosi unrhyw edrych drosodd i'r eiddo cyfagos.

Mae pellter rhwng 7.7 a 8.1 metr rhwng cefn yr unedau arfaethedig a ffin y safle gyda gardd gefn yr eiddo o'r enw Gwynfa. Mae gardd gefn Gwynfa yn ymestyn ar hyd cefn safle'r cais cyfan. Mae'r canllawiau a geir yn y CCA yn nodi y dylai'r pellteroedd rhwng y llawr gwaelod eilaidd i'r ffin fod yn 7.5 metr a phan fo'r bwriad yn cynnwys dyluniadau anghonfensiynol megis fflatiau, tai gyda mwy na dau lawr neu dai gyda'r prif le byw ar lefel llawr cyntaf, dylai'r pellteroedd a argymhellir fod 3m yn fwy. Ar ei agosaf, mae'r cynnig yn disgyn 2.8 metr yn fyr o'r pellteroedd a argymhellir ond bydd y sgrinio presennol ar gefn y safle yn cuddio'r ardd o'r anheddau arfaethedig ac yn sicrhau na fydd y bwriad yn niweidio'r mwynderau a fwynheir gan y preswylwyr ar hyn o bryd

Bydd y sgrinio presennol ar gefn y safle yn sgrinio ardal yr ardd o'r anheddau arfaethedig ac yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yr eiddo yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 a TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y cais blaenorol 28C472B yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion 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) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(06) 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.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(07) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) Serch y manylion sydd wedi eu cynnwys ar ddarluniad rhif 1242-102 (y cynllun safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 18/07/2017), darperir sgrîn ar hyd terfyn y safle gyda'r eiddo cyfagos (sef Tŷ Brenin a Crud y Don Cottage) o bwynt A i B a C i D fel yr amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm (darluniad cyfeirnod 1242-102). Bydd manylion am y gwaith sgrinio arfaethedig (gan gynnwys amserlen ar gyfer plannu/codi) yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith ar y safle. Bydd y sgrîn a gymeradwywyd yn cael ei chodi / ei phlannu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau a gymeradwywyd yma. Os bydd angen newid y sgrîn am unrhyw reswm, yna bydd y sgrîn a godir yn ei lle o'r un uchder ac yn yr un lleoliad â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(09) Bydd y sgrîn gyfredol ar hyd terfyn y safle â'r eiddo cyfagos, Gwynfa, fel yr amlinellir mewn pinc ar y darluniad sydd ynghlwm, cyfeirnod 1242-102, yn cael ei chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(10) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ôl hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r caniatâd canlynol: [28C472B – Cais llawn i godi dau annedd ar dir yn Cartref, Rhosneigr].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(11) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod ac fel y'i diwygiwyd dan yr amodau roddwyd:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1242 – 101	18/07/2017	Cynllun Safle Presennol
1242 - 100	18/07/2017	Cynllun lleoliad
1242 - 102	18/07/2017	Cynllun safle arfaethedig
1242 - 104	18/07/2017	Toriadau
1242 - 106	18/07/2017	Drychiadau arfaethedig – plot A

1242 - 108	**18/07/2017**	**Drychiadau arfaethedig – plot B**
1242 – 103	**18/07/2017**	**Y strydlun a gymeradwyd ac a gynigiwyd eisoes**
1242 - 105	**09/10/2017**	**Cynllun llawr arfaethedig – plot A**
1242 - 107	**09/10/2017**	**Cynllun llawr arfaethedig– plot B**
Manylion Draenio	**14/09/2017**	**Manylion Draenio**
Manylion Draenio	**31/08/2017**	**Manylion Draenio**
Datganiad Dyluniad a Mynediad	**18/07/2017**	**Datganiad Dyluniad a Mynediad**

o dan cais cynllunio 28C472E .

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.