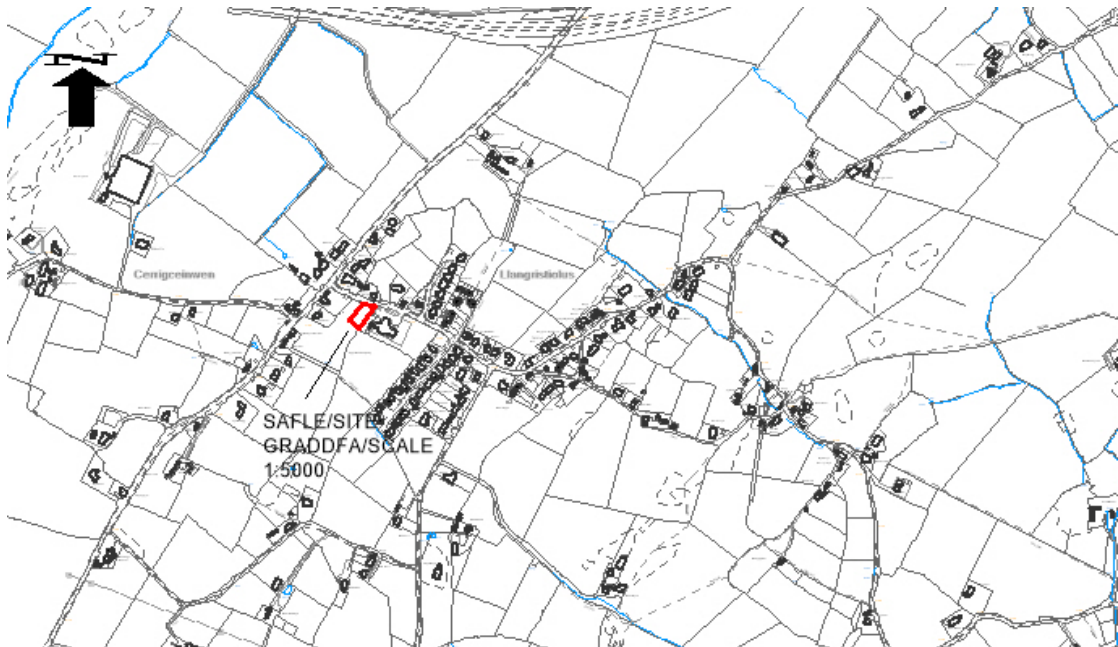


Rhif y Cais: **36C344B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Parry

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C344A/DA(Cais am faterion a gadwydd yn ol ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi estyniad ystafell haul a chodi garej ar wahân ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (01)(Approved plans) of planning permission reference 36C344A/DA (Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling) so as to allow sun room extension and erection of detached garage on land adjacent to

Ysgol Henblas School, Llangristiolus

Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Y Pennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r cais yn gais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Cynlluniau a gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 36C344A / DA (codi annedd) er mwyn caniatáu estyniad ar gyfer ystafell haul a garej ar wahân ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant ar hwnnw a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais rhif 36C344A / DA.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

TAI4 - Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Dafydd Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Eric Wyn Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adran Prifffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Arddangoswyd rhybuddion ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/04/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C344 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ail-leoli'r fynedfa i'r cae - 04/02/16 - Caniatawyd

36C344A / DA - Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi anheddau - 25/01/18 – Caniatawyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd wedi'i sefydlu eisoes o dan gais cynllunio 36C344A / DA. Cymeradwywyd Cynlluniau Manwl ar 25/1/18 ar gyfer codi annedd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llangristiolus bellach wedi'i dynodi'n Bentref Lleol lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad ac o faint, graddfa, math a dyluniad sy'n cydweddu â chymeriad yr anheddiad. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd ei fod wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu; fodd bynnag, gan bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais 36C344A/DA ar 25/01/18 ac mae'r tebygolrwydd y caiff ei weithredu yn uchel iawn gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 04/02/21.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd dan gais 36C344A/DA ar gyfer annedd ddeulawr. Mae'r cais cynllunio sydd dan sylw ar hyn o bryd yn ychwanegu estyniad unllawr ar gyfer ystafell haul gyda tho ar oleddf ac sy'n mesur oddeutu 6m x 3.9m x 3.6m o uchder yng nghefn yr annedd, ynghyd â chodi garej unllawr ar wahân gyda tho ar oleddf ac arwynebedd llawr o 39.75 o fetrau sgwâr.

Ystyrir bod y newidiadau yn cydweddu â maint, graddfa, math a dyluniad eiddo yn yr ardal ac na fydd yn cael effaith negyddol ar y mwynerau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/04/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno. Nid ystyrir y bydd y cynnig cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer annedd ar y safle.

Ystyrir bod y cais blaenorol 36C344A / DA yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r gwelliannau'n cydweddu â maint, graddfa, math a dyluniad eiddo yn yr ardal. Gosodir amod ar y caniatâd a fydd yn atal gweithredu'r caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau'n gwrthwynebu gan gymdogion yn ystod y cyfnod hysbysebu hyd at 06/04/18 nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn yr adroddiad

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a'r ddogfen(nau) a gyflwynir isod:

Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun	Cyfeirnod
22.2.18	Garej ar wahân arfaethedig	9
22.2.18	Drychiad arfaethedig	8
22.2.18	Cynllun Safle Arfaethedig	6
22.2.18	Cynllun Llawr a Thrawslun arfaethedig	7
22.2.18	Cynllun Lleoliad	1

o dan cais cynllunio 36C344B/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(02) 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: [36C344A/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus].

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

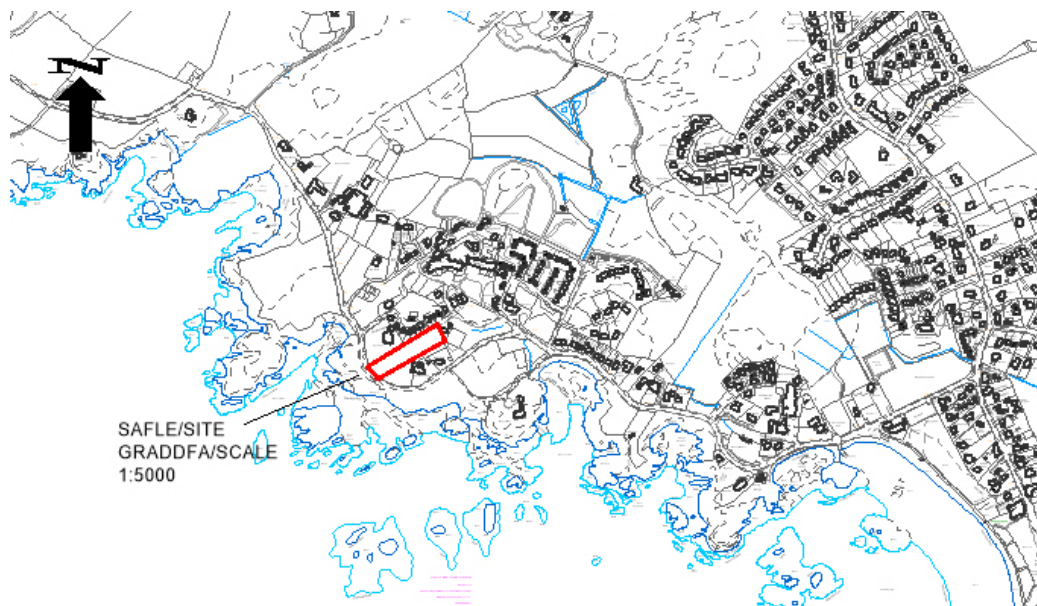
Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dynnu neu ddiwygio unrhyw amod(au) cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur nac yn mynd i galon y caniatâd / datblygiad.

Rhif y Cais: **46C402F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Songhurst

Cais o dan Adran 73 A i ddiwygio amodau (05) (mynediad i'r safle presennol), (06) (ystâd ffyrdd a llwybrau troed), (09) (system ddraenio) a (10) (cadw man glaswelltog) o ganiatâd cynllunio rhif 46C402D (cais llawn i godi 13 o dai, cau'r fynedfa bresennol i Pendorlan a gwella fynedfa i Fflatiau'r Cliff) er mwyn caniatáu mynediad i gerddwyr/beicwyr oddi ar Lôn Isallt, creu mynediad i erddi cefn tai A1 i A4, cwblhau ffordd y stad a'r llwybrau fesul dipyn a chwblhau'r system ddraenio fesul dipyn wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle yn / Application under Section 73 A for the variation of conditions (05) (existing site access), (06) (estate road and footpaths), (09) (drainage system) and (10) (retention of grassed area) of planning permission reference 46C402D (full application for the erection 13 houses, closure of existing access to Pendorlan and improve access to Cliff Apartments) so as to allow pedestrian/cycle access from Lon Isallt, create access to rear gardens of houses A1 to A4, phased completion of estate road and footpaths together with phased completion of drainage system after works have commenced on site at

Pendorlan, Lôn Isallt, Trearddur

Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y Polisi Tai Marchnad Leol. Fodd bynnag, er ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i'r polisi mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Trearddur ac mae ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu 13 o unedau preswyl.

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 A ar gyfer amrywio amodau (05) (mynedfa bresennol y safle), (06) (ffordd y stad a llwybrau troed), (09) (system ddraenio) a (10) (cadw ardal laswelltog) caniatâd cynllunio 46C402D (cais llawn i godi 13 o dai, cau mynedfa bresennol i Pendorlan a gwella mynediad i Fflatiau'r Cliff er mwyn galluogi mynediad i gerddwyr/beics o Lôn Isallt, creu mynedfa i erddi cefn tai A1 i A4, cwblhau ffordd y stad a'r llwybrau troed yn fesul dipyn ynghyd â chwblhau'r system ddraenio ar ôl i waith ddechrau ar safle Pendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw materion allweddol y cais yn cydymffurfio â pholisïau'r cynllun datblygu presennol ac a yw'r adran briffyrdd a draenio yn fodlon â'r amrywiad i amodau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio

TAI 5- Tai Marchnad Lleol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd Dafydd Rhys Thomas - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd John Arwel Roberts - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Adran Addysg – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Dŵr Cymru – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Priffyrdd – Sylwadau

Tai – Sylwadau mewn perthynas â'r angen am dai fforddiadwy.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais, sef drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon hysbysiadau personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Mawrth 2018. Ni gafwyd unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C402 – Dymchwel y byngalo presennol a chodi bloc o fflatiau 3 llawr (yn cynnwys 7 fflat – 4 o rai 2 ystafell wely, 3 o rai 3 ystafell wely) ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau/cerddwyr bresennol ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. GWRTHODWYD 07/10/2004.

46C402A - Cais amlinellol i ddymchwel y byngalo presennol a chodi 13 o dai gan gynnwys cau'r fynedfa bresennol i gerbydau i Pendorlan a gwella mynedfa Gwesty'r Cliff er mwyn gwasanaethu'r datblygiad gan gynnwys ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a beicwyr ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. CANIATAWYD 02/10/2006.

46C402B/DA – Cais manwl i godi 13 o dai gan gynnwys cau'r fynedfa bresennol i gerbydau i Pendorlan a gwella mynedfa Gwesty'r Cliff er mwyn gwasanaethu'r datblygiad gan gynnwys ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a beicwyr ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. CANIATAWYD 06/06/2012.

46C402C – Cais llawn i wneud gwaith draenio i wasanaethu'r datblygiad tai a gymeradwywyd yn unol â chais cynllunio rhif 46C402A ar dir ger Pendorlan, Bae Trearddur. CYMERADWYWD 06/06/2012.

46C402D - Cais llawn i godi 13 o dai i gynnwys cau'r fynedfa bresennol i gerbydau i Pendorlan a gwella'r fynedfa i Fflatiau'r Cliff i wasanaethu'r datblygiad yn ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. CYMERADWYWYD 08/12/2015.

46C402E/DIS - Cais i gael gwared ar amodau (03) (manylion gorffenwaith allanol yr adeiladau), (04) (manylion llawn am ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle), (07) (mesurau cynnal a chadw'r fynedfa a lonydd stad), (08) (cynnal a chadw'r system draenio sy'n gwasanaethu'r datblygiad) a (11) (manylion llawn mesurau lliniaru ar y safle) o ganiatâd cynllunio 46C402D (codi 13 o dai) yn Pendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur Bay. Rhyddhawyd 22/03/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Cafodd cais 46C402D ei gymeradwyo ar 8/12/15 ar gyfer codi 13 o dai ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. Dan y pwerau dirprwyo, penderfynwyd bod y cais yn dderbyniol o dan y polisiâu a oedd yn berthnasol ar y pryd yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn darparu 30% o dai fforddiadwy.

Effaith ar eiddo cyfagos - Rhodddwyd caniatâd cynllunio i ddatblygu tai ar y safle yn 2015 a oedd yn cynnwys cyfanswm o 13 o dai. Mae'r ymgeisydd yn dymuno amrywio geiriad amodau draenio y caniatâd gwreiddiol. Mae cymeriad cyffredinol y cynllun yn parhau i fod yn debyg iawn i'r caniatâd gwreiddiol.

Effaith ar yr ardal - Mae dyluniad y cynnig yn adlewyrchu'r patrwm datblygu yn y cyffiniau ac ni fydd ganddo unrhyw effeithiau andwyol.

Cyd-destun Polisi: Yn unol â Pholisi TAI 5, mae'n ofynnol i ddatblygiadau tai yn Nhrefarddur fod yn dai marchnad leol yn unol â'r meini prawf a amlinellir yn y polisi. Nid yw'r datblygiad wedi dechrau hyd yma ac mae cymysgedd o unedau tai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi eu

cymeradwyo o dan bolisiâu cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r cais sydd bellach yn cael ei ystyried yn cynnwys newidiadau i eiriad yr amodau priffyrdd a draenio fel â ganlyn:

Amod (05) – cais bod y geiriad yn cael ei ddiwygio fel bod y fynedfa bresennol yn cael ei selio cyn cwblhau'r gwaith yn hytrach na chyn i'r gwaith ddechrau.

Amod (06) – cais bod geiriad yr amod yn cael ei ddiwygio a bod amod cam wrth gam yn cael ei roi ar ffordd y stad, y ffordd gerbydau a'r droedffordd gyda cham 2 yn cael ei gwblhau erbyn 01/03/2021.

Ystyrir y dylai geiriad yr amod fod fel a ganlyn: "Er y cynllun A(200)23 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun fesul cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn dangos sut gyrbin fydd i ffordd y stad a sut wyneb a goleuadau terfynol fydd ar y gerbydlon a'r droedffordd".

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu.

Amod (09) – cais bod geiriad yr amod yn cael ei ddiwygio fel bod y system ddraenio yn cael ei chwblhau fesul cam gyda cham 2 yn cael ei gwblhau erbyn 01/03/2021 yn hytrach na chyn i rywun fyw yn yr anheddau.

Ystyrir y dylid geirio'r amod fel a ganlyn: Er y cynllun A(200)25 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun fesul cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig, wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut bydd y system ddraenio sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei gosod a sut y bydd yn gweithredu.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu.'

Amod (10) – cais bod geiriad yr amod yn cael ei ddiwygio i gyfeirio at ddarluniad rhif 3966/1/A (200) 19A yn unol ag amod (05).

Mae Amod (10) un cysylltu ag amod (05) sy'n cyfeirio at fynediad i gerddwyr/beicwyr. Bydd yr amod newydd yn cyfeirio at ddarluniad 3966/1/A (200) 19A.

Mewn perthynas a chau'r fynedfa bresennol, ystyrir ar sail diogelwch y ffordd ei fod yn cael ei selio'n barhaol drwy adeiladu wal gerrig i gyd-fyn a'r waliau allanol presennol o ran lliw a gwedd yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Er bod y cais, yn dechnegol, yn groes i bolisi TAI 5, o ystyried y sefyllfa wrth gefn ac o ystyried faint o amser sy'n parhau ar y caniatâd blaenorol, nid ystyrir ei fod yn rhesymol mynnu cydymffurfiaeth.

7. Casgliad

Mae'r safle yn elwa o ganiatâd cynllunio llawn. Mân-newid yn unig yw'r diwygiad arfaethedig i eiriad yr amodau ac mae'r Adran Briffyrdd a'r Adran Draenio wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r geiriad newydd. O ystyried y sefyllfa wrth gefn a hyd yr amser sy'n weddill ar y cais cynllunio, er yn groes i ddarpariaeth Polisi TAI 5, yr argymhelliad yw un o gymeradwyo'r cais.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir fod y

penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â tai fforddiadwy

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd yn dilyn dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Tref a Chymuned.

(02) Bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd to yr adeilad arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) Bydd deunyddiau gorffeniad allanol yr adeilad yn unol â'r manylion a gyflwynir yn y llythyr â'r cyfeirnod A(600)03 Rev A dyddiedig 22/1/16 a gymeradwywyd o dan gais 46C402E/DIS. Bydd y datblygiad wedi hynny yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion fel y'u cymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(04) Bydd ffensys, waliau a mathau eraill o amgaeadau neu ffiniau yn cydymffurfio â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod A(200)18D, A(200)14, A(200)15, A(200)16 ac A(200)17) a gymeradwywyd o dan gais 46C402E/DIS.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) Bydd y fynedfa bresennol sydd wedi'i marcio ag A ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn ac sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r annedd ym Mhendorlan (heblaw am y lled sydd ei angen i ddarparu mynedfa i gerddwyr / beicwyr, y bydd y manylion llawn yn cael eu cytuno arnynt yn ysgrifenedig cyn i'r datblygiad gael ei gwblhau) yn cael ei selio'n barhaol drwy adeiladu wal gerrig i gyd-fynd â'r waliau allanol presennol o ran lliw a gwedd yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Ni fydd unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r fynedfa hon gan draffig adeiladu.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Er y cynllun A (200)23 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun fesul cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig, wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut gyrbin fydd ar ffordd y stad a sut wyneb a goleuadau terfynol fydd ar y gerbydlon gerbyddau a'r droedffordd'.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol

â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu'.

Rheswm: Er budd amwynder

(07) Bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan 46C402E/DIS. Bydd y cynllun yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynder.

(08) Bydd y system ddraenio sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei rheoli a'i chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd gan gyfreithiwr Gamlin dyddiedig 20/2/17 ac a gymeradwywyd o dan 46C402E/DIS. Bydd y cynllun yn cael ei gymeradwyo yn dilyn hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio mewn modd boddhaol.

(09) Er y cynllun A(200)25 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut bydd y system ddraenio sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei gosod a'i gweithredu.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu.'

Rheswm: er budd amwynder

(10) Ni fydd ardal yr ardd bresennol i'r gorllewin o Pendorlan ac sydd wedi'i amlinellu mewn coch ar y cynllun sydd wedi'i atodi i'r caniatâd hwn yn cael ei defnyddio ar gyfer parcio na throï cerbydau na chychod nac ar gyfer codi adeiladau na strwythurau dros dro neu barhaol ond bydd yn cael ei gadw fel ardal o laswellt ac ni fydd ar unrhyw adeg yn cael ei dirlunio fel llain galed heblaw am yr hyn sy'n angenrheidiol er mwyn caniatáu mynediad i gerddwyr a / nei feicwyr fel a gymeradwywyd yn narluniad 3966/1/A/20019A yn unol ag amod 05 uchod.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

(11) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol ag Arolwg Gweithgaredd Moch Daear Safleoedd Fflatiau'r Cliff a Phendorlan Gorffennaf 2014 ac adroddiad Lliniaru Moch Daear a dderbyniwyd gan ecoleg Enfys dyddiedig 18 Mawrth 2016 a dderbyniwyd gyda chais 46C402E/DIS. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn gwarchod moch daear ar y safle.

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 yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

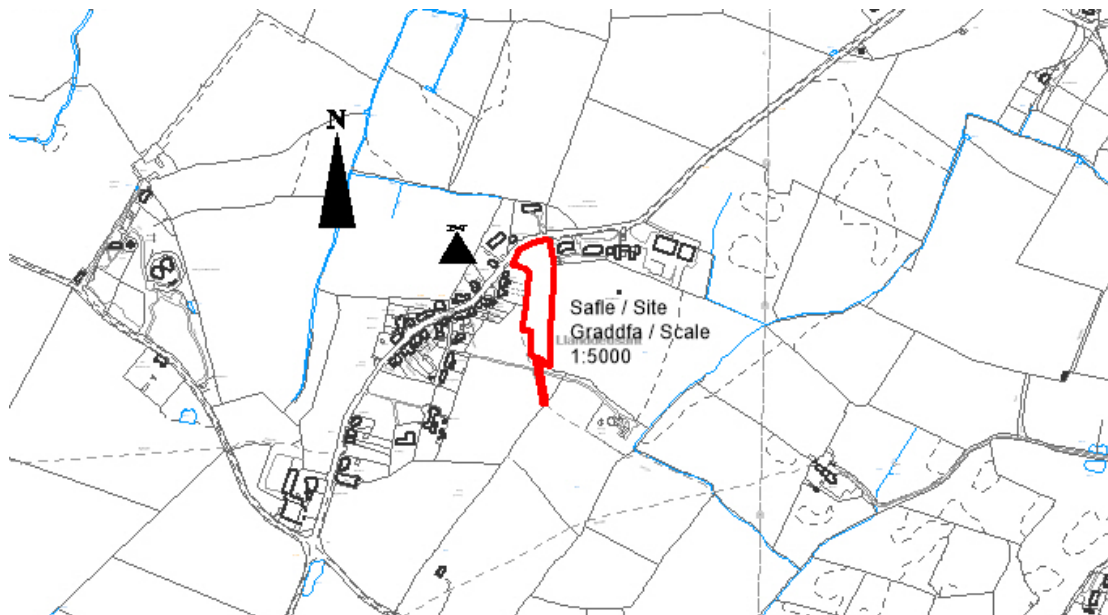
Rhif y Cais: **47C149B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Blackwell

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) (defnydd allanol), (04) (cynllun draenio), (05) (cynnal a chadw ffordd y stad a'r system draenio), (07) (manylion mynedfa), (09) (llygredd), (10) (gwaith coed a gwyrchoedd) a (11) (rhaglen o waith archeolegol) o caniatâd cynllunio rhif 47C149 (ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa, codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn cyflwyno'r gwybodaeth ar ôl i waith ddechrau ar y safle yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (02) (external materials), (04) (drainage scheme), (05) (future maintenance of the estate road and drainage), (07) (access details), (09) (access details), (10) (tree and hedge works) and (11) (programme of archaeological works) of planning permission reference 47C149 (part demolition of existing school, change of use from school to office, the erection of 10 dwellings and new vehicular access) so as to submit the details after works have commenced on site at

Hen Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (y cyfeirir ato o hyn allan fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol) yn dymuno ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Rhodddwyd caniatâd cynllunio 47C149 ar 28.07.2017 ar gyfer y canlynol:

1. Addasiadau i adeilad yr ysgol a newid ei ddefnydd yn swyddfeydd
2. Codi 10 annedd ar yr hen gaeau chwarae.

Mae Rhan 1 o'r cais bellach wedi'i gwblhau ac mae pobl yn byw yn yr eiddo ac mae rhan 2 o'r datblygiad wrthi'n cael ei adeiladu. Mae nifer o amodau cynllunio angen eu cymeradwyo cyn dechrau'r datblygiad na chafodd eu cyflawni a bwriad y cais cynllunio hwn dan adran 73A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yw rheoleiddio'r sefyllfa drwy gyflwyno'r wybodaeth sydd ei hangen mewn perthynas â'r amodau hyn. Mae'r datblygiad arfaethedig ar hyn o bryd yn torri'r amodau cynllunio canlynol a oedd angen caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr AALI cyn i'r datblygiad ddechrau.

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(04) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y safle sy'n dangos sut y ceir gwared ar ddŵr budr, ddŵr wyneb a ddŵr tir, ac iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai y rhoddir caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw amrywiad. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr eiddo a gymeradwyir tan y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod mesurau yn eu lle er mwyn sicrhau cynnal a chadw ffyrdd yr ystâd a'r system ddraenio yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr awdurdod priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r eiddo mae'n ei gwasanaethu.

(07) Bydd llain welededd o 2.4m (pellter x) x 40m (pellter y) i'r chwith ac i'r dde o fynedfa arfaethedig y gyffordd i'r stad â'r ffordd gerbydau gyhoeddus yn cael ei darparu ac ni fydd unrhyw beth uwch nag 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos yn cael ei ganiatáu o fewn y lleiniau gwelededd ar unrhyw adeg a byddant ar gael cyn y bydd unrhyw yn byw yn unrhyw un o'r anheddau ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cadw i'r diben hwnnw yn unig. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion y fynedfa wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Noder: Ble bo'r angen, bydd uchder y wal derfyn bresennol yn cael ei gostwng er mwyn cydymffurfio â'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er mwyn sicrhau bod digon o ryngweledd rhwng traffig a'r gyffordd, er budd diogelwch y briffordd.

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y cynhelir ymchwiliad safle i natur a graddau'r llygredd yn unol â methodoleg sydd wedi'i chyflwyno'n flaenorol ac wedi'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Bydd canlyniadau'r ymchwiliad safle ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Os darganfyddir unrhyw lygredd yn ystod yr ymchwiliad i'r safle, bydd adroddiad yn nodi'r mesurau i'w cymryd er mwyn adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i'r datblygiad ddechrau. Os, yn ystod y datblygiad, y bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, na gafodd ei ddarganfod yn ystod yr ymchwiliad safle, bydd mesurau ychwanegol ar gyfer adfer ffynhonnell y llygredd yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Bydd adferiad y safle yn cynnwys y mesurau ychwanegol a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd datganiad dull ar gyfer datblygiad y safle, gan gynnwys y gwaith coed a gwrychoedd a'r gwaith o drawsnewid yr ysgol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn a allai fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni wneir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw sylfeini neu glirio safle) tan y bydd rhaglen ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r fanyleb sydd wedi'i chymeradwyo. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol perthnasol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn dilyn cwblhau'r gwaith maes archeolegol a chyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r safle at ddibenion gwyliau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu mewn perthynas â thrawsnewid adeiladu presennol yn y cefn gwlad at ddefnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad sydd wedi'i weithredu.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd ac Ynys Môn (2017) "CDLIC"

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

TRA2: Safonau Parcio

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant.

PS18: Tai Fforddiadwy

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth.

AT 3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol.

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9 (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 5, Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Mae dymchwel rhan o adeilad presennol yr ysgol a'i newid i'w ddefnyddio fel swyddfa yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mewn perthynas â'r cais am 10 annedd fe dderbynnir hyn gyda rhai amheuon a gofynnir a fyddai'n syniad cynnal ymweliad safle. Mynegwyd pryder am ddiogelwch y briffordd ac o ystyried nifer y symudiadau traffig fe awgrymir fod angen arolygon manylach o ran yr effaith bosibl ar y rhwydwaith priffyrdd lleol ynghyd â diogelwch y llain weledded yn y fynedfa arfaethedig. Yn ogystal, nodir bod angen tirlunio a thrin y terfyn cyn i bobl fyw yn y datblygiad a hynny er mwyn diogelu preifatrwydd y trigolion presennol.

Priffyrdd – Mewn perthynas â'r amodau, gwneir y sylwadau canlynol:

(04) (Cynllun Draenio) Mae'r cynllun draenio dŵr wyneb wedi ei drafod fel rhan o'r cytundeb a38.

(05) (Cynnal a chadw ffyrdd yr ystâd a'r system ddraenio yn y dyfodol) Rydym mewn trafodaethau o ran Cytundeb Mabwysiadu A38 ar gyfer mabwysiadu'r ffordd a'r system ddraenio dŵr wyneb gysylltiedig. Nid yw'r cytundeb yn ei le hyd yma. Ni ellir rhyddhau'r amod tan y bydd y Cytundeb wedi'i arwyddo.

Swyddog Llwybrau Troed – Mae llwybr troed cyhoeddus rhif 1 Tref Alaw fel y mae wedi'i gofnodi ar y map terfynol yn croesi'r ardal ddatblygu. Fodd bynnag, credir ei fod wedi'i gofnodi'n anghywir a'i fod mewn gwirionedd yn dilyn llwybr arall. Bydd Gorchymyn Addasu Map Terfynol yn cael ei weithredu er mwyn cywiro'r camgymeriad hwn.

Disgwyl sylwadau pellach ar amser ysgrifennu.

Draenio – Cais am gynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas ag elfennau cymunedol y system dŵr wyneb.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau wedi'u gwneud mewn perthynas â materion a allai achosi niwsans, torri creigiau, oriau gweithredu ac ati. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr awdurdod wedi gofyn am sylwadau pellach, yn benodol ar yr adroddiad tir llygredig a gyflwynwyd er mwyn rheoleiddio'r sefyllfa o ran amod (09) Tir wedi'i halogi.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GCAG" – Dim gwrthwynebiad i'r amrywiad arfaethedig i eiriad Amod 11. GCAC wedi derbyn a chymeradwyo'r WSI gan "Brython" cyn iddynt fynychu'r safle ac felly mae'r gwaith archeolegol hyd yma wedi cydymffurfio â'r gofynion cynllunio. Mae GCAC eto i dderbyn adroddiad ar y gwaith.

Ymgynghorydd Ecolegol – Mynegwyd pryderon i ddechrau nad oedd y Datganiad Methodoleg a gyflwynwyd o dan amod (10) yn bodloni'r gofynion. Yn dilyn y wybodaeth a gyflwynwyd (Adroddiad Gwaith Llanddeusant ar gyfer DU Construction, Kehoe Countryside Cyf, 22/05/2017) fe nodir fod yr adroddiad yn cadarnhau nad oedd unrhyw adar yn nythu yn bresennol ac nad oedd ychwaith unrhyw arwyddion o ystumod yn y coed ar y safle ar adeg yr arolwg. O ganlyniad, mae'n ymddangos na chafodd unrhyw ddeddfwriaethau bywyd gwyllt eu torri er na ddarparwyd y wybodaeth cyn i'r datblygiad gael ei gyflawni.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – Polisiâu cynllunio perthnasol ac o ran elfen breswyl y cais fe eglurir nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisi ond bod y pwysau y dylid ei roi ar y caniatâd blaenorol yn fater i'r sawl sy'n gwneud penderfyniad.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd amodol sy'n gofyn am gyflwyno cynllun draenio.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau. Mewn sylwadau pellach fe nodwyd fod y wybodaeth a gyflwynwyd (Adroddiad Gwaith Llanddeusant ar gyfer DU Construction, Kehoe Countryside Ltd, 22/05/2017) mewn perthynas ag archwiliad cyn torri a datgymalu coed o dan amod (10) wedi canfod nad oedd unrhyw nodweddion a oedd yn addas i ystumod nythu.

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy anfon llythyrau i hysbysu cymdogion a chyhoeddwyd hysbysiad yn y wasg. Daeth y cyfnod cyhoedduswydd i ben ar 08.12.17. Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA966/CC: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â dymchwel yr hen safle ar dir yn Ysgol Gynradd Llanddeusant – Cymeradwywyd 03/10/2013.

47C149 Cais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol i fod yn swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, cymeradwywyd yn amodol ar 28.07.17

47C149A/AD Cais i leoli 3 arwydd heb eu goleuo, cymeradwywyd yn amodol ar 03.08.17

47C149 Cais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol i fod yn swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, cymeradwywyd yn amodol ar 28.07.17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad – Mae'r safle sy'n destun i'r cais hwn wedi'i leoli yn y cefn gefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLIC. Fel y disgrifir isod, mae newid wedi bod mewn polisiâu datblygiadau cynllunio ers i ganiatâd cynllunio 47C149 gael ei roi.

Egwyddor y Datblygiad – Rhoddwyd caniatâd cynllunio (47C149) ar gyfer newid defnydd yr ysgol yn swyddfeydd ac ar gyfer codi 10 annedd ar 28.07.17, mae'r elfennau hyn o'r cais yn cael eu hasesu ar wahân isod.

O dan y cynllun datblygu blaenorol roedd safle'r cais o fewn ffin setliad Llanddeusant ac roedd y polisiâu cynllunio perthnasol yn caniatáu trawsnewid adeiladau presennol yn swyddfeydd yn amodol ar feini prawf rhestredig. Mabwysiadwyd y CDLIC ar 31.07.17 ac yn unol â darpariaethau'r cynllun hwn, nid yw Llanddeusant wedi'i adnabod fel setliad ac mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF 1.

Mae Polisi CYF 6 y CDLIC yn dal i ganiatáu i adeiladau yn y cefn gwlad gael eu haddasu at ddefnydd cyflogaeth megis swyddfydd yn amodol ar y meini prawf y cydymffurfir gyda'r meini prawf a restrir ac o'r herwydd mae'r elfen hon o'r cais yn parhau i fod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Gan ei fod o fewn ffin setliad Llanddeusant roedd y polisïau cynllunio perthnasol yn y cynllun datblygu blaenorol yn caniatáu datblygiad preswyl ar y safle yn amodol ar ofynion fforddiadwy a ystyrir ymhellach isod. Gan fod Llanddeusant a safle'r cais bellach wedi eu lleoli yn y cefn gwlad o dan y CDLIC, nid yw'r egwyddor o ddatblygiad preswyl bellach yn dderbyniol. Mae'r cais wedi'i hysbysebu fel gwyrriad oddi wrth y cynllun datblygu presennol ac am y rheswm hwn mae'n cael ei gyfeirio at y pwyllgor cynllunio gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell caniatáu'r cais.

Yn ychwanegol at hynny mae polisïau eraill yn y CDLIC sydd bellach yn berthnasol o ran Tai Fforddiadwy (TAI 8), (ISA 4) Diogelu llecynnau Agored Presennol, Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd (ISA 5) a Chadwraeth dŵr (PCYFF 6) ac mae'r cais yn cael ei asesu mewn perthynas â'r darpariaethau hyn yn dilyn ystyriaeth o'r sefyllfa wrth gefn isod.

Fel yr eglurwyd yng nghyflwyniad yr adroddiad hwn mae'r datblygiad wedi dechrau o fewn y cyfnod amser statudol ond ar hyn o bryd mae'n torri'r amodau cynllunio a restrir. Gan nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r CDLIC fel a ddisgrifir uchod gellir ond ei ystyried yn dderbyniol os yw'r caniatâd cynllunio 47C149 wedi ei weithredu'n gyfreithlon ac yna bod yr hyn a gyfeirir ato fel 'sefyllfa wrth gefn' yn parhau lle mae'r caniatâd yn parhau i fod ar gael. Er mwyn penderfynu a yw'r datblygiad a weithredir yn gyfreithlon mae angen rhoi ystyriaeth i gyfreithiau achosion cynllunio sy'n cynnwys y pwyntiau canlynol ac y gellir eu gweithredu'n ddilyniannol:

1. A yw'n rag-amod i ddatblygiad cyfreithlon ac os felly, a gydymffurfiwyd ag ef;
2. Os na chydymffurfiwyd ag ef, a fedr y datblygwr brofi un o'r eithriadau cydnabyddedig mewn cyfraith achos, sef, er enghraifft, nad yw'r amod a dorwyd yn ganolog i'r ffaith nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio ac nad ydyw o'r herwydd yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai penderfyniad i ddechrau camau gorfodi yn destun adolygiad barnwrol e.e. gan y byddai'n afresymol neu'n gamddefnydd o bŵer.

O ran y meini prawf yn yr amodau cynllunio cyntaf mae (02) (deunyddiau allanol), (04) (draenio dŵr budr a dŵr wyneb), (05) (cynnal a chadw ffordd y stad), (07), (lleiniau gwelededd), (09), (tir wedi'i halogi), (10) (datganiad dull gwaith llwyni) a (11) (archeoleg) i gyd yn amodau nad yw'r datblygwyr wedi cydymffurfio â nhw.

Gan symud ymlaen i faen prawf 2. Nid yw (02) (deunyddiau allanol), (05) (cynnal a chadw ffordd y stad) a (10) (datganiad dull gwaith llwyni) yn cael eu hystyried yn ganolog i'r datblygiad a gymeradwywyd i'r graddau y bydd methiant i gydymffurfio â nhw yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon.

Mewn perthynas â'r trydydd maen prawf o ran yr amodau (04) (draenio dŵr budr a dŵr wyneb), (07), (lleiniau gwelededd) a (11) (archeoleg) mae manylion digonol wedi eu cyflwyno er mwyn gallu rhyddhau'r amodau hyn yn ddigonol (sef y sefyllfa ar gyfer yr amodau eraill hefyd) a fel y gellir gweld o'r rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag ymgynghori, mae'r holl ymgynghoreion perthnasol y n fodlon gyda'r manylion draenio. Ystyrir amod (07) mewn perthynas â phriffyrdd mewn mwy o fanylder isod. Ni fyddai'n ddoeth felly cychwyn camau gorfodaeth.

I grynhoi felly fe ystyrir bod caniatâd cynllunio 47C149 wedi ei weithredu'n gyfreithlon a'i fod ar gael gan fod y sefyllfa "wrth gefn" yn parhau. Gellir ystyried bod y cynnig yn y cais hwn yn dderbyniol er y ffaith ei fod bellach wedi ei lleoli yn y cefn gwlad gwlad o dan y cynllun datblygu presennol lle nad yw datblygiadau tai newydd o'r fath yn cael eu caniatáu.

Gan fod caniatâd cynllunio 47C149 yn parhau i fodoli mae'r egwyddor o'r datblygiad ar dir yr ysgol a'r caeau chwarae wedi ei sefydlu er darpariaethau ISA4 y gellir eu gweithredu er mwyn amddiffyn ardaloedd lle mae'r meini prawf yn berthnasol. Yr yn modd, nid yw'n bosibl gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1, darpariaeth llecyn agored yn unol â pholisi ISA5 neu ddatganiad cadwraeth dŵr (PCYFF 6).

Cafodd y caniatâd cynllunio presennol ei gymeradwyo yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn nodi'r angen am 3 uned tai fforddiadwy (30%) o dan y cynllun datblygu blaenorol ac o ystyried y dystiolaeth o'r angen a nodwyd gan Bennaeth Gwasanaethau Tai y Cyngor, ystyrir bod hyn yn berthnasol i'r cais presennol a bydd amrywiad i'r cytundeb cyfreithiol presennol yn angenrheidiol fel ei fod yn berthnasol i'r cais sy'n destun i'r adroddiad hwn.

Mynediad – Rhoddwyd caniatâd cynllunio 47C149 yn amodol ar amod cynllunio (07) a oedd yn gofyn am fanylion y lleiniau gweledd arfaethedig sy'n darparu gweledd di-rwystr i yrwyr y naill ochr i'r fynedfa i gerbydau i'r briffordd ac fe'i ddarparwyd cyn i'r datblygiad ddechrau. Fel yr eglurwyd yn flaenorol, ni ddarparwyd y manylion hyn ac mae'r datblygiad yn torri'r amod cynllunio hwn. Mae'r manylion hyn bellach wedi eu cyflwyno gyda'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn ac fel a nodir yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag ymgynghori ac mae'r manylion hyn yn dderbyniol yn amodol ar yr amodau cynllunio sy'n cael eu hargymhell.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae cynllun diwygiedig sy'n dangos mân newidiadau i'r fynedfa gerbydau a'r lleiniau gweledd angenrheidiol yn cael ei ystyried. Bydd y cynllun yn cael ei dynnu at sylw'r cymdogion ac fe ofynnir am safbwyntiau'r adran Briffyrdd ac mae'r argymhelliad yn gofyn bod pwerau'n cael eu dirprwyo ar y materion hyn.

Tirlunio – Roedd Amod (03) o ganiatâd cynllunio 47C149, er nad oedd yn amod cysail, yn gofyn bod manylion tirlunio, ffensio ac ati yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gan nad yw'r manylion hyn wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio mae amod cynllunio wedi'i atodi sy'n gofyn i'r datblygwyr gyflwyno'r manylion hyn ar gyfer eu cymeradwyo.

7. Casgliad

O ystyried bod caniatâd cynllunio eisoes ar gael ac yn ddilys, ac er bod rhan breswyl y cais bellach yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu mewn modd na fyddai fel arfer yn dderbyniol, argymhellir y dylid caniatáu'r cais gan fod caniatâd 47C149 yn parhau i fodoli.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 fe ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy ffyniannus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a fyddai'n codi fel rhan o'r datblygiad hwn.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei ryddhau o dan adran 73A yn amodol ar gwblhau gweithred amrywiad mewn perthynas â'r cytundeb cyfreithiol dyddiedig 07.07.17 a'i fod yn cael ei gwblhau mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 47C149 fel ei fod yn berthnasol i'r cais y mae'r adroddiad hwn yn ymwneud ag ef. Yn dilyn hynny, rhoddir caniatâd yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol:

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn cydymffurfiaeth lawn â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir ac sydd wedi eu cynnwys ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill megis yr rhai a nodir isod, oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:

Llun	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Lleoliad Safle	A.00.1	
Gosodiad Presennol	12515 EL (--) 01	

Graddau'r Dymchwel	12515 EL (--) 03	
Arolwg Topo Safle	A.00.2	
Llain Welededd Arfaethedig yn y Fynedfa (Wedi'i gosod yn ôl 2.0m)	EL (92) 05	B
Toriadau Hir a Chroestoriadau Priffordd Arfaethedig Rhif 1	EA (92) 01	B
Toriadau Hir a Chroestoriadau Priffordd Arfaethedig Rhif 2	EA (92) 01	C
Toriadau Hir Draeniad Tudalen 1 o 2	EA (95) 01	D
Toriadau Hir Draeniad Tudalen 2 o 2	EA (95) 02	B
Gosodiad arfaethedig y Briffordd	EL (92) 01	F
Manylion Adeiladu'r Briffordd Arfaethedig	EA (92) 03	
Gosodiad Adran 38 y Briffordd a Mabwysiadau Draeniad Arfaethedig	EL (95) 03	D
Wyneb, ymyl y ffordd a llinellau gwyn arfaethedig.	EL (94) 01	C
Gosodiad Draeniad Adran 104 arfaethedig	EL (95) 01	I
Tai 531	A.02.1	
Tai 421	A.03.1	
Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 1 o 2	EA (95) 03	
Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 2 o 2	EA (95) 04	

Adroddiad Gwaith Llanddeusant (Kehoe Countryside Ltd) 22.05.2017.		
Cynllun Ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer Briff Archeolegol Ysgol Llanddeusant (Brython Archaeology) Gorffennaf 2017	B1704.01.01	
Datganiad Dull (DU Construction Ltd)		

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

(02) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion draenio sydd wedi eu cymeradwyo yma. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir tan y bydd systemau ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er bydd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle yn draenio mewn modd digonol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd manylion ynghylch dylunio ac adeiladu'r system draenio dŵr wyneb arfaethedig y safle yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig a bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo yn unol â darpariaethau'r amod hwn cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

(04) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd dyluniadau manwl a manylion ynghylch adeiladu'r ffordd arfaethedig ar gyfer y stad, yn cynnwys y system goleuadau stryd, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig. Bydd y manylion i'w cyflwyno yn cynnwys amserlen ar gyfer cyflawni'r gwaith a bydd y datblygiad wedi hynny yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a chyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer ffordd yr ystâd ac amserlen ar gyfer cyflawni'r mesurau hyn yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo ac yn cael ei gynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y safle system ddraenio bwrpasol ac er budd diogelwch y briffordd.

(06) Bydd y cyfleusterau parcio ceir ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwyir cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd honno'n a bydd yn cael ei chadw wedyn i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(07) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu "CRhTA" yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys o leiaf, ond ni fydd yn gyfyngedig i:

- i) Y math, maint a nifer a'r llwybr i'r safle ac oddi yno a ddefnyddir gan gerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau sy'n danfon nwyddau
- ii) Lle parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safle ac ymwelwyr
- iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau trwm a deunyddiau
- iv) Storio peiriannau trwm a deunyddiau
- v) Cyfleusterau golchi olwynion neu fesurau tebyg er mwyn atal mwd ac ati rhag cael ei gario ar y briffordd.
- vi) Arolwg cyflwr cyn dechrau o'r briffordd yn ardal y safle.

Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau y glynir wrth ofynion y Cynllun a gymeradwyir drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a phriodol mewn perthynas â gweithgareddau adeiladu er budd amwynder a diogelwch y briffordd.

(08) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir yma tan y bydd y lleiniau gweledd a ddangosir ar y lluniau sydd wedi'u cymeradwyo wedi'u darparu y naill ochr a'r llall i'r fynedfa a bydd yr ardal o fewn y llain weledd yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr sydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel sianel ochr agosaf y ffordd gerbydau.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar bydd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) O fewn 3 mis i'r caniatâd cynllunio a ganiateir yma bydd manylion llawn tirlunio'r safle a manylion y ffensys, waliau a'r mathau eraill o derfynau yn cael eu cyflwyno ar gyfer caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Caiff y manylion eu cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn a byddant yn cynnwys tirlunio ar hyd ffin gorllewinol safle'r cais.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal leol.

(10) Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio sydd wedi'i gymeradwyo o fewn cyfnod o bum mlynedd o'r adeg plannu ac sy'n methu â sefydlu, sy'n cael eu difrodi neu sy'n cael afiechyd, sy'n marw neu sy'n cael ei dynnu am unrhyw reswm yn cael ei amnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf gan goeden neu lwyn sydd o fath, maint ac aeddfedrwydd i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal leol.

(11) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau mewn cydymffurfiaeth caeth â'r fanyleb a gymeradwyir (Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Briff Gwylio Archeolegol Ysgol Llanddeusant (Brython Archaeology) Gorffennaf 2017).

Rheswm: Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol.

Er gwybodaeth

1. Nid yw'r rhybudd hwn o benderfyniad yn rhoi unrhyw ganiatâd o dan y ddeddfwriaeth briffyrdd berthnasol. Bydd angen caniatâd yr awdurdod priffyrdd o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 a/neu Deddf Ffyrdd a Gwaith Stryd 1991 mewn perthynas ag unrhyw waith o fewn y briffordd er mwyn cysylltu ffordd yr ystâd arfaethedig â'r briffordd sy'n gynaliadwy ar gost y cyhoedd. Noder: Mae'n drosedd gwneud unrhyw waith heb drwydded neu heb awdurdod ar y briffordd. Fel rhan o'r broses ganiatâd, efallai y bydd angen darparu manylion

ychwanegol a/neu gyflawni gwaith ychwanegol o fewn y briffordd y tu hwnt i'r hyn sydd wedi'i ddangos ar y cynlluniau caniatâd cynllunio sydd wedi'u cymeradwyo er mwyn cydymffurfio'n llawn â gofynion yr awdurdod priffyrdd.

2. Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb ffordd sy'n mynd i mewn i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad. Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod mesurau digonol yn eu lle er mwyn delio â dŵr wyneb ac er mwyn draenio'r safle'n effeithiol.
3. Bydd unrhyw addasiadau, adleoli a/neu warchodaeth o unrhyw wasanaethau statudol a/neu gelfi stryd o fewn y briffordd a allai fod yn angenrheidiol o ganlyniad i'r datblygiad a ganiateir yn gyfrifoldeb i'r ymgeisydd a byddant yn cael eu talu amdanynt gan yr ymgeisydd. Lle bydd offer neu gelfi stryd yn berchen i'r awdurdod priffyrdd, rhaid i unrhyw waith addasu, amnewid neu warchod yr eiddo hwnnw gael ei wneud gan yr awdurdod priffyrdd a bydd yn rhaid i'r ymgeisydd dalu am y gwaith hwnnw.
4. Mae enwi a rhifo yn swyddogaeth gyfreithiol i'r Cyngor, i ddyrannu rhifau ac enwau ffyrdd i ddatblygiadau newydd ac addasiadau. Mae mwy o wybodaeth ar gael ar ein gwefan sy'n egluro'r broses o ofyn am gyfeiriadau postio ac enwau strydoedd, gellir cael mwy o wybodaeth drwy'r ddolen: <http://www.ynysmon.gov.uk/trafnidiaeth-a-ffyrdd/lonydd-priffyrdd-a-phalmentydd/enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo>
5. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadw'r hawl i ddefnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adfer costau o ganlyniad i draffig anarferol" fel yr ystyrir yn angenrheidiol, i adennill costau mewn cysylltiad ag unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i adeiladu'r datblygiad.
6. Lle bydd amod cynllunio yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, gall amod o'r fath ond gael ei weithredu fel arfer yn dilyn tystiolaeth Cytundeb Mabwysiadu wedi'i arwyddo a'i selio yn nodi bod Cwmni Rheoli Corfforedig wedi ei ffurfio. Lle bwriedir mabwysiadu ffordd stad newydd gan yr awdurdod priffyrdd, cynghorir yr ymgeisydd i wneud cais am y cytundeb mabwysiadu angenrheidiol o dan Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 cyn gynted â phosib. Ni fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw oedi i brosiect y datblygwr na'u methiant i gydymffurfio ag amod o'r fath o ganlyniad i gais hwyr am y cytundeb(au) angenrheidiol.
7. Amgáu memo Hawliau Tramwy Cyhoeddus 04.12.18.

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.