

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

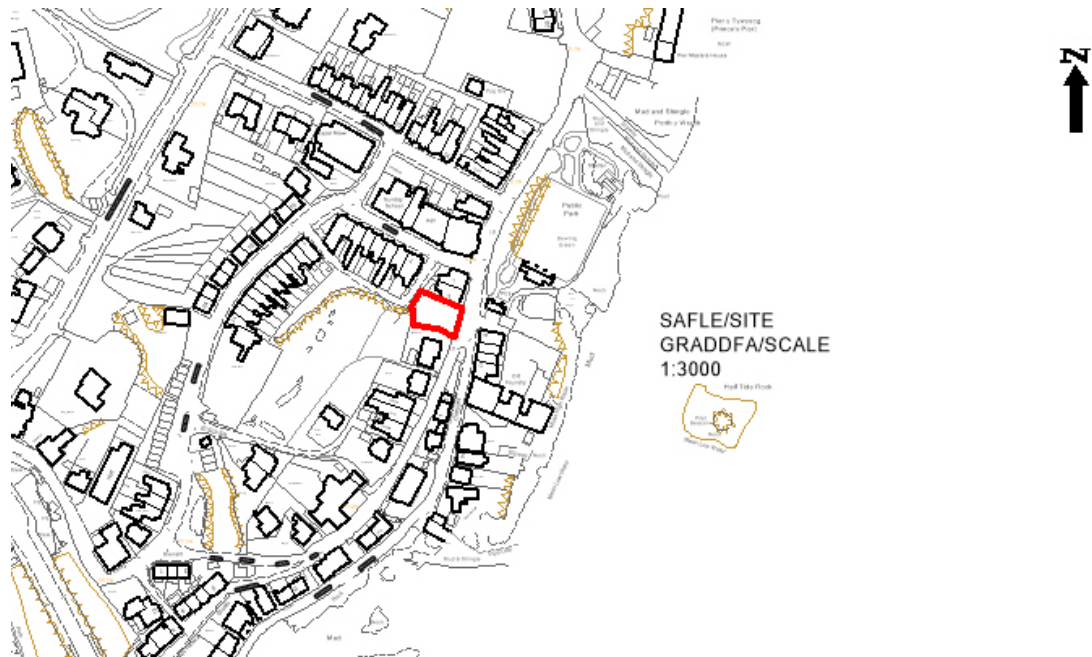
Rhif y Cais: **39C592** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brunnschweiler

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land adjacent to

2 Glanrafon, Lôn Cei Bont/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Aelod Lleol – y Cynghorydd Robin Wyn Williams.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7^{fed} Chwefror, 2018 penderfynodd yr Aelodau y dylid ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 21^{ain} Chwefror, 2018 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir gerllaw 2 Glanrafon, Porthaethwy

Mae safle'r cais yn llain o dir rhwng 2 Glanrafon a Menaifron ac mae uwchben ac i'r gogledd o Lôn Cei Bont.

2. Mater(ion) Allweddol

Oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a diogelwch y briffordd.

3. Prif 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

PCYFF5 - Rheoli Carbon

PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr

TAI 2 - Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol

TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

AT1 - Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi

Hanesyddol Cofrestredig

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig

PS2 - Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr

PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

PS 5 - Datblygu Cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd

ISA1 - Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2 - Cyfleusterau Cymunedol

TRA 4 - Rheoli Effeithiau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Arfarniad o Gymeriad Ardal Gadwraeth - Porthaethwy (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Robin Wyn Williams - Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Y Cynghorydd Alun Wyn Mummery - Dim ymateb

Y Cynghorydd Meirion Jones - Dim ymateb

Cyngor Tref - Gorddatblygiad

Yr Adran Dai - Mae'r adran wedi cadarnhau bod galw mawr am dai marchnad leol yn yr anheddiad.

Yr Adain Ddraenio - Dim gwrthwynebiad i'r cais.

Dŵr Cymru - Mae cytundeb i ganiatáu i ddŵr wyneb redeg i mewn i'r garthffos gyhoeddus gyfun. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod na chaniateir i'r draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Yr Amgylchedd Adeiledig - Mae safle'r cais o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Codwyd pryderon ar y cychwyn am ddymchwel wal derfyn hanesyddol o flaen y safle. Fodd bynnag, ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid yn lleoliad y fynedfa, mae'r adran yn gefnogol i'r cais.

Iechyd yr Amgylchedd - Mae'r adran wedi mynegi pryderon mewn perthynas â chloddio creigiau. Mae amod ynghlwm wrth yr argymhelliad bod raid cael manylion am unrhyw ddull arfaethedig o gloddio creigiau.

Swyddog Tirwedd - Nid yw unrhyw un o'r coed ar y safle i'w gweld yn amlwg. Mae graddfa ac effaith y cynnig yn is na gofynion y polisi perthnasol yn y CDLI ar y Cyd.

Yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol – Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig, nid oes gan yr adran wrthwynebiad i'r datblygiad os gosodir amodau.

Tai - galw mawr am dai yn y farchnad dai leol yn ardal Porthaethwy.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos a thrwy arddangos rhybuddion ger safle'r cais. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol. Ers derbyn cynlluniau diwygiedig / gwybodaeth bellach, cynhaliwyd cyfnod cyhoeddusrwydd ar bedair o achlysuron gwahanol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, cafwyd deuddeg llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- Bydd 'ali' a ddefnyddir i gael mynediad i safle'r cais yn dod yn ffordd breifat ac yn atal defnyddwyr eraill y ffordd rhag defnyddio'r briffordd. Bydd y defnydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos. Mae llwybr troed cyhoeddus hefyd ar 'ben uchaf yr ali'.
- Bydd angen cloddio er mwyn adeiladu'r fynedfa.

- Pryderon ynglŷn â diogelwch y ffordd a cherbydau'n troi.
- Byddai'r cynnig yn arwain at golli lleoedd parcio ar y stryd.
- Pryderon ynglŷn â'r system ddraenio / carthffosiaeth.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o ran colli preifatrwydd, colli golau, strwythur gormesol.
- Byddai adeiladu'r annedd arfaethedig yn cael effaith ar sefydlogrwydd eiddo cyfagos a'r system ddraenio.
- Pryderon ynghylch diogelwch rhag tân.
Ni fyddai annedd yn y safle hwn yn cydweddu â'r anheddau hanesyddol cyfagos a'r ardal gadwraeth.
- Pryderon ynghylch sŵn o waith adeiladu a byddai'n effeithio ar y gwasanaethau cyhoeddus.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae sylwadau'r Awdurdod fel a ganlyn:

- Mae'r ffordd y ceir mynediad iddi trwy'r fynedfa arfaethedig yn briffordd a fabwysiadwyd.
- Ymgynghorwyd â'r swyddog llwybrau troed ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Mae amod ynghlwm wrth yr argymhelliad yn gofyn am fanylion am y dull o gloddio creigiau.
- Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd Lleol ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac adain Ddraenio'r Awdurdod ynghylch y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.
- Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Mae p'un a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ai peidio ar sefydlogrwydd eiddo cyfagos a'r system ddraenio yn fater sifil.
- Mater i'r adran dân yw pryderon ynghylch diogelwch rhag tân.
- Yn dilyn diwygio lleoliad y fynedfa, nid yw'r Amgylchedd Adeiledig wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Ymgynghorwyd â'r adran lechyd yr Amgylchedd ynghylch y cais ac mae wedi gofyn am fanylion am y dull o gloddio creigiau ac am gyfyngiad ar yr oriau adeiladu

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ai peidio yn ôl y polisi cenedlaethol a lleol, materion diogelwch y briffordd a ph'un a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y cyfleusterau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr yr eiddo cyfagos, ynghyd â'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Gwneir y cais mewn ffurf amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl. Fodd bynnag, cyflwynwyd manylion mewn perthynas â maint y datblygiad fel rhan o'r cais. Mae cynllun sy'n dangos gosodiad y safle wedi ei gynnwys gyda'r cais.

Cynigir codi annedd 8 metr o hyd x 7.5 metr o led. Yr uchder i'r grib yw 10 metr.

Ystyriaethau Polisi:

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI), mae Porthaethwy yn Ganolfan Wasanaeth Leol o dan bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi codi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd addas nad ydynt wedi eu neilltuo eisoes o fewn y ffin datblygu, a hynny'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol sydd wedi ei chynnwys yn y Polisi. Mae'r safle hwn o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd penodol.

Mewn perthynas â Phorthaethwy, mae hynny'n golygu bod safle'r cais hwn o fewn y ffin ddatblygu ac y gellir ei ystyried o dan bolisi TAI 2. Y ddarpariaeth ar hap ddangosol ar gyfer Porthaethwy

dros gyfnod y cynllun yw 45 uned. Mae'r ddarpariaeth hon yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar ddarparu tai oherwydd, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2016 cwblhawyd cyfanswm o 24 o unedau ym Mhorthaethwy ac roedd 23 o'r rhain ar hapsafleoedd. 'Roedd y banc tir yn cynnwys 13 uned ym mis Ebrill 2016 h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio eisoes. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 15 y CDLI ar y Cyd yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigur trothwy o 2 uned neu ragor o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Gan fod hwn yn gais am un uned nid yw Polisi TAI 15 a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn berthnasol ar gyfer y cais hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn y CDLI ar y Cyd yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a'u bod yn cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, y Gofrestr Tai Teg ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y mathau o dai a gynigir ar safleoedd datblygu a'u deiliadaeth, a hynny er mwyn gwneud iawn am anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Effaith ar Fwynderau'r Ardal ac Eiddo Cyfagos:

Mae safle'r cais mewn rhan o Borthaethwy lle mae yna drwch gweddol o anheddau. Mae yna anheddau deulawr ar bob ochr i safle'r cais gyda thai teras ar yr ochr arall i Lôn Cei bont. Mae cwrtiliau Teras Brynafon y tu cefn i'r safle (gogledd- orllewin).

Cafwyd cynllun diwygiedig a oedd yn lleihau maint yr annedd arfaethedig. Mae'r hyd mwyaf wedi ei ostwng o 10 metr i 8 metr tra bod y lled mwyaf wedi gostwng o 10 metr i 7.5 metr.

Mae ffenestri ar ddrychiadau ochr yr anheddau (safle 2 Glanrafon a Menaifron) wrth ymyl safle'r cais. Mae pellter o 2.5m ar y lleiaf rhwng yr annedd arfaethedig a 2 Glanrafon, tra bod pellter o 7m rhwng yr annedd arfaethedig a Menaifron. Y pellteroedd dangosol lleiaf o ochr i ochr a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA) yw 3.5 metr.

Mae anheddau hefyd ar lefel is ar draws y briffordd o Lôn Cei Bont ac maent 12.5 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig. Y pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA rhwng prif lorïau gwaelod yw 19 metr.

Mae cwrtiliau'r anheddau y tu cefn i'r eiddo 16 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig. Y pellter lleiaf a nodir o fewn y CCA ar gyfer pellter ffenestr eilaidd o ffin yw 7.5 metr.

O gofio bod hyd a lled mwyaf yr annedd arfaethedig wedi'u gostwng, ystyrir bod digon o le o fewn safle'r cais i ddarparu ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel gorddatblygiad mewn lle cyfyng.

Mae uchder mwyaf y grib wedi gostwng o 14 metr i 10 metr. Mae uchder crib eiddo cyfagos oddeutu 19.04AOD a 21.89AOD (sef 2 Glanrafon a Menaifron yn y drefn honno). Bydd uchder yr annedd arfaethedig rhwng y ddau ffigur, sef 20.86AOD.

Ar ôl rhoi sylw dyledus i'r uchderau hyn, nid ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr eiddo cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn cydweddu â'r ardal ac nad yw'n anghydnaws â'r drefwedd.

Mae cwrtil Glanrafon ar lefel uwch na safle'r cais, tra bod cwrtil 2 Glanrafon ar lefel is na'r annedd arfaethedig. Oherwydd y cynnig y bydd lle parcio yng nghefn y safle, gosodir amod gyda'r argymhelliad bod raid codi ffens bren 1.8 metr o uchder ar hyd rhan ogleddol y lle parcio er mwyn diogelu mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Er nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio'n llwyr â'r canllawiau a geir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd gwahanu, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oherwydd y ffaith bod rhywfaint o

edrych drosodd ar hyn o bryd ac am fod y safle o fewn ardal breswyl cymharol ddwys, ac oherwydd bod perthynas y datblygiad gyda'r eiddo o'i gwmpas yn nodweddiadol o'r ardal ac ni fydd yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliad cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais ac ystyrir na fyddai'r fath reswm dros wrthod yn ddigon cadarn i fedru ennill apêl.

Amgylchedd Adeiledig:

Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Mae Polisi AT1 'Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig' yn nodi y dylai cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar amgylchedd a / neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd Cadwraeth roi sylw, pan fo'n briodol, i arfarniadau o gymeriadau ardaloedd cadwraeth a fabwysiadwyd, cynlluniau ardaloedd cadwraeth a strategaethau cyflawni.

Ymgynghorwyd â'r adran Amgylchedd Adeiledig mewn perthynas ag unrhyw effaith ar yr ardal gadwraeth. Ar y cychwyn fe gododd yr adran bryderon ynglŷn â dymchwel wal derfyn hanesyddol o flaen y safle. Fodd bynnag, yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig sy'n newid lleoliad y fynedfa, mae'r adran yn gefnogol i'r cais.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

Cynigiwyd yn y lle cyntaf y byddai'r fynedfa i'r de-ddwyrain o safle'r cais ac y ceid mynediad i'r safle o Lôn Cei Bont. Yn dilyn pryderon a godwyd gan yr adran Amgylchedd Adeiledig fe ddiwygiwyd y cynllun a chynigir bellach y bydd y fynedfa yn rhan ogledd-orllewinol y safle i briffordd ddiddosbarth. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cynnig

7. Casgliad

Cymerwyd mwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i ystyriaeth ond nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae swyddogion arbenigol yr awdurdod wedi ystyried ac asesu'r amrywiol ffactorau perthnasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun os gosodir amodau. 'Rwy'n argymhell cymeradwyo'r cais.

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 bod 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'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

01) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu bydd raid cael cymeradwyaeth y Cyngor i'r materion isod a gadwyd yn ôl, sef y gosodiad, golwg yr adeilad, a thirlunio'r safle.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddim hwyrach na ph'un bynnag yw'r hwyrach o'r dyddiadau canlynol sef: - (a) pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) dwy flynedd o pryd y cymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl yn derfynol, neu, os cawsant eu cymeradwyo ar ddyddiadau gwahanol, ddwy flynedd o ddyddiad y mater olaf i'w gymeradwyo.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

04) Rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd a bydd raid iddynt gael eu cymeradwyo dan yr amodau a osodir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 39C592

Rhif y Lluniad / Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
A.SITE	12/07/2017	Cynllun Lleoliad
A.0.01 Rev H	20/12/2017	Gosodiad y Safle
	12/07/2017	Datganiad Dylunio a Mynediad

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(05) Ni chaniateir i ddraeniad tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog y system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd

(06) Rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (lluniad rhif A.0.01 Rev H) cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a bydd raid ei chadw'n rhydd wedyn rhag rhwystrau parhaol a'i defnyddio'n unig i ddibenion mynediad.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd sirol a rhaid cwblhau'r system draenio dŵr wyneb a rhaid iddi fod yn weithredol cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedyn i'r dibenion hynny yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o fewn cwrtill y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn nes bod manylion cynllunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr annedd hyd nes y gweithredwyd y cynllun a gymeradwywyd yn llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(10) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun gynnwys:

- I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- III. Cadw peiriannau a deunyddiau ar gyfer adeiladu'r datblygiad
- IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd i sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol o'r gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y

ffyrdd.

(11) Rhaid i ffenestri'r annedd yn y talcen a'r llawr cyntaf a ganiateir drwy hyn fod yn rhai o wydr aneglur bob amser ac yn rhai y gellir eu hagor mewn modd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i neb symud i fyw i'r annedd. Ni chaniateir gwydro neu ailwydro'r ffenestri ac eithrio gyda gwydr aneglur.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(12) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw ddull y bwriedir ei ddefnyddio i gloddio creigiau ar gyfer y datblygiad fel rhan o'r cais llawn neu'r cais materion a gadwyd yn ôl. Bydd y datganiad dull yn cynnwys;

- i) Manylion am y math a'r nifer o beiriannau / offer a ddefnyddir mewn cysylltiad ag unrhyw waith cloddio creigiau.**
- ii) Camau y bydd raid eu cymryd i liniaru a lleihau effeithiau dirgryniad sŵn a llwch yn ystod y gwaith**
- iii) Yr oriau gwaith arfaethedig**

Rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r datganiad dull a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(13) Dim ond rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn y caniateir gwneud gwaith adeiladu. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau nes bod manylion llawn ffens 1.8 metr o uchel fel yr amlinellir mewn glas rhwng pwyntiau A-B ar y cynllun sydd ynghlwm (lluniad A.0.01 Rev H) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid codi'r ffens cyn i neb symud i fyw i'r annedd a ganiateir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen newid y ffens / gosod ffens newydd am ba reswm bynnag, bydd raid iddi fod o'r un maint, uchder ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau

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. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig