

Rhif y Cais: **24C261A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs J Gray

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Dafarn Drip, Penysarn



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caiuatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol sydd yma ar gyfer codi annedd. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gwrtil yr eiddo a elwir yn Dafarn Drip ym mhentref Cerrig Môn rhwng Amlwch a Phenysarn.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygu
- Pa mor dda fyddai'r uned yn gweddu gyda'r pethau o gwmpas
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Cyffredinol
31 – Tirwedd
42 – Dylunio
48 – Meini Prawf Codi Tai
53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 – Tai Yng Nghefn Gwlad
D3 – Tirwedd
D4 – Lleoliad, gosodiad a dylunio
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Dylunio
D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
GP2 – Dylunio
TR10 – Safonau Leoedd Parcio
EN1 – Cymeriad Tirwedd
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat
SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru 2014

TAN 12 – Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Dim sylwadau.

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd - Argymell amod ynglŷn â darparu llain gweledd 2.4m x 120m.

Draenio – Sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C261: Cais amlinellol at gyfer codi annedd ar dir yn Dafarn Drip, Cerrigman. Caniatwyd - 14/08/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Ystyrir bod safle'r cais yn un sydd yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, ond, mae'n cael ei nodi fel Pentrefan a Chlwstwr Cefn Gwlad dan bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys o ystyried y ffordd bell yr aed gyda'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol a hefyd gan iddo fod yn destun sgriwtini mewn ymchwiliad cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwr yn 2004.

Mae'r egwyddor o ddatblygu felly yn dderbyniol gan fod y cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth bwysig y gellir rhoddi cryn bwysau iddi.

Dylid nodi y rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol eisoes ar gyfer annedd ar y safle hwn yn 2009 fel a nodir uchod.

Yr effaith ar yr ardal o gwmpas y safle

O safbwynt y tirlun ystyrir fod y safle yn cyfateb i fewnlenwi derbyniol nad yw'n achosi niwed i'r gosodiad tirlun ehangach.

Mae'r cynnig felly yn dderbyniol o safbwynt tirlun ac mae wedi ei integreiddio'n dda gyda phethau sydd yn union gyfagos iddo.

Yn ychwanegol at hyn, oherwydd perthynas yr annedd arfaethedig gydag eiddo cyfagos, nid ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hynny.

Priffyrdd a Draenio

Nid yw'r Adran Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond maent wedi

argymell y dylid darparu llain weledd o 2.4m x 120m fel rhan o'r datblygiad.

7. Casgliad

Tra bo'r cynnig yn groes i Bolisi 53 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac oherwydd y pwysau y gellir eu rhoddi ar hwn, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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.

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

Rheswm: I osgoi sawl caniatâd cynllunio rhag cronni : i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92 (2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

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

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

(03) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle a hynny wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(04) 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: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweledd 2.4 metr x 120.0 metr o bobtu. O fewny llinellau'r lleiniau gweledd, ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

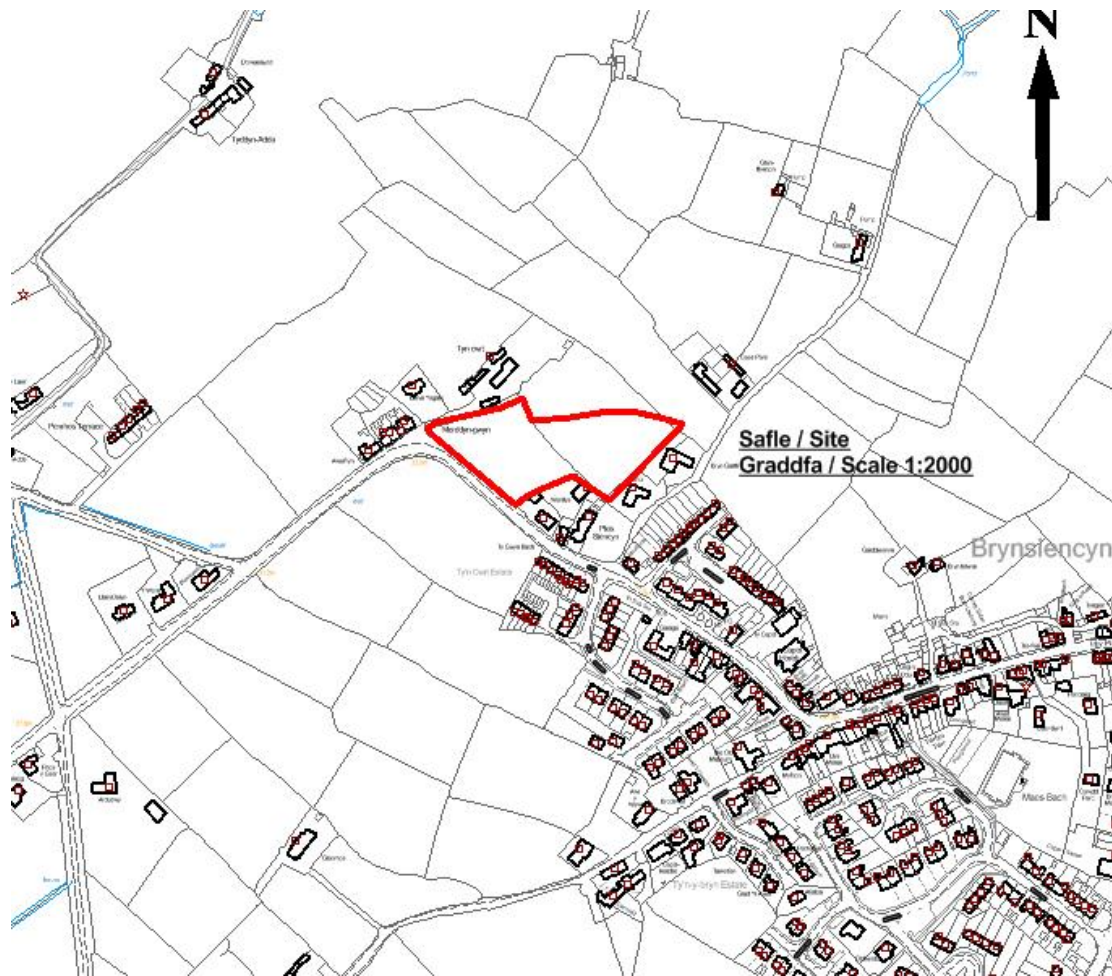
Rhif y Cais: **37C26T/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Helen Sweeney

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 37C26S (adnewyddu caniatad cynllunio 37C26P ar gyfer datblygiad trigiannol) er mwyn adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) and (03) of planning permission reference 37C26S (renewal of planning consent 37C26P for residential development) to re-new outline planning permission on land adjacent to

Merddyn Gwyn, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel un sydd yn rhannol yn groes i'r Cynllun Lleol Ynys Môn sydd wedi'i fabwysiadu ond sydd yn gais y gellir ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ydyw i adnewyddu'r caniatâd roddwyd o dan gyfeirnod 37C26S ar 18/10/2011.

Cais amlinellol ydyw ond mae'n cynnwys manylion o osodiad y safle a'r dull o gael mynediad. Bwriedir adeiladu 13 annedd gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy.

Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogledd orllewinol y pentref o fewn dau gae o wair garw.

Fe geir hen goed a gwrychoedd ar hyd terfynau'r safle ac y mae yna fynedfa ar hyn o bryd i mewn i'r safle oddi ar briffordd yr A4080.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Effaith ar y pethau o gwmpas
- Materion priffyrdd a draenio
- Tai fforddiadwy

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Tai

Polisi A3: Tai

Polisi A9: Tai

Polisi D3: Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi FF12: Safonau Parcio.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio Ceir

Polisi 31: Tirlun

Polisi 32: Tirlun

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49: Anheddau Diffiniedig

Polisi 51: Safleoedd Mawrth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1: Polisi Cyffredinol

GP2: Dyluniad
EN1: Ardaloedd Cymeriad Tirwedd
EN14: Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd
HP2: Dwysedd Tai
HP4: Pentrefi
HP7: Tai Fforddiadwy – Angen Tai
SG4: Gwaredu Carthffosiaeth
SG6: Rhediad Dŵr Wyneb

Polisi Lleol neu Genedlaethol sy'n Berthnasol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7
Nodyn Cyngor Technegol 2 "Cynllunio a Thai
Fforddiadwy"
Nodyn Cyngor Technegol 12 "Dyluniad"
Nodyn Cyngor Technegol 18 "Trafnidiaeth"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned : Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd: Dim argymhelliad ar sail priffyrdd. Sylwadau mewn perthynas â llwybr troed.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Y cyngor blaenorol yn parhau'n ddilys.

Draenio: Dim gwrthwynebiad i adnewyddu.

Rydym yn disgwyl am ymatebion gan y canlynol :-

Y Cyng. H E Jones
Y Cyng. V Hughes
Cyd Uned Polisi Cynllunio
Dwr Cymru – Welsh Water

Cafwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yn lleisio pryderon ynglŷn ag edrych drosodd a cholli preifatrwydd o'r anheddau arfaethedig ynghyd â cholli gwerth eiddo. Roedd lleoliad yr adeiladau a'r fynedfa i'r safle wedi eu cynnwys yn y cyfnod amlinellol ac ystyriwyd eu bod yn dderbyniol mewn termau polisi. Ni chafwyd unrhyw newid mawr yn yr amgylchiadau ers i ganiatâd gael ei roi.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae yna hanes cynllunio maith sy'n mynd yn ôl i'r 1960'au cynnar. Mae rhan fwyaf o'r ceisiadau hyn yn ymwneud â datblygiadau preswyl ar y tir ac mae'r ffeil cynllunio'n nodi bod caniatâd i 7 byngalo wedi ei roi yn nechrau'r 1980'au ac sydd wedi'i ddiogelu.

Gellir crynhoi'r hanes cynllunio mwy diweddar fel a ganlyn:

37C26: Codi cartref i'r henoed ynghyd ag ail-leoli 7 annedd ganiatawyd yn flaenorol o dan A/436K. Caniatáu 12.09.86

37C26B: Ail-leoli 7 byngalo ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif A/436J. Caniatáu: 21.10.88.

37C26C; Defnyddio'r tir i godi cartref nyrsio a phreswyl dau gofrestriad. Gwrthodwyd: 08.01.88

37C26D: Defnyddio tir i godi cartref nyrsio a phreswyl dau gofrestriad. Gwrthodwyd: 20.04.88

37C26F: Codi 23 byngalos i ddarparu cartrefi cyntaf. Gwrthod: 04.03.92

37C26G: Datblygiad preswyl i godi 6 annedd. Caniatáu: 05.11.93

37C26H: Gosod tanciau septig ar blotiau 6 a 7. Caniatáu: 26.01.95.

37C26J: Codi anheddau ar blotiau 6 a 7. Caniatáu 24.01.00

37C26M: Cynlluniau diwygiedig i godi annedd ar blot 7. Caniatáu: 04.10.00

37C26N: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl. Gwrthodwyd: 09.09.02

37C26P: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl. Caniatáu: 14.12.07.

37C26S Adnewyddu caniatad amlinellol ar gyfer datblygiad anheddol a ganiatawyd dan rif cais 37C26P. Caniatawyd: 18.10.2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gan nad yw'r ystyriaethau pwysig wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu nid oes unrhyw wrthwynebiad i adnewyddu'r caniatâd. Rwyf isod yn ail adrodd rhai o ystyriaethau'r swyddogion o'r amser pryd y cafodd y cais ei benderfynu gyntaf er mwyn rhoi darlun cliri'r aelodau o paham y cafodd y cais ei ganiatáu yn wreiddiol.

"Mae'n anorod fod cais o'r math hwn yn codi ystod eang a gwahanol o faterion sydd yn rhaid eu hystyried. Nid yw'n bosibl delio gyda phob un o'r materion hyn mewn manylder ac felly yr wyf wedi hidlo'r hyn yr wyf fi yn ystyried yw'r prif faterion fel a ganlyn:

Yr egwyddor o ddatblygu a chyd-destun polisi:

Mae'r anheddiad yn cael ei nodi fel anheddiad diffiniedig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn gydag oddeutu 50% o safle'r cais yn gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Mae'n cael ei nodi fel Pentref yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac y mae holl safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac wedi'i ddyrannu ar gyfer Adeiladu tai.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedig a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor Gwaith ar 26 Chwefror 2007 bod "y lefelau presennol o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol" rydym yn ystyried mai'r lleydd rhesymegol i'w datblygu yw'r safleoedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oherwydd eu bod wedi bod yn destun sgrwtini mewn Ymchwiliad Cyhoeddus ac maent yn cael eu cefnogi yn Adroddiad yr Arolygwr yn 2004.

Mae'r egwyddor o ddatblygu felly yn cael ei derbyn oherwydd bod oddeutu 50% o'r safle yn gorwedd o fewn y Cynllun Datblygu sydd wedi'i fabwysiadu. Mae gweddill y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygu tai yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac y mae hyn yn ystyriaeth gynllunio o bwys o ystyried y cyfnod y cyrhaeddwyd gyda'i ddarparu ac yng ngoleuni penderfyniad diweddar y Pwyllgor Gwaith.

Yr effaith ar y pethau o gwmpas:

Mae datblygiadau preswyl ar ddwy ochr y safle gyda'i ffyrntiad yn rhedeg ar hyd yr A4080, a gyda chefn gwlad agored yng ngefn y safle. Mewn termau gweledol mae'r safle'n gweddu'n dda gyda'r adeiladau eraill yn y pentref ac y mae'n gorffen y pentref yn rhesymegol yn hytrach na ffurfio ymwithiad i mewn i'r cefn gwlad.

O ran ei effaith ar y dirwedd, ystyrir bod y safle yn cyfateb i fewnlenwi sy'n dderbyniol ac nad yw'n achosi niwed i osodiad ehangach y dirwedd. Mae'r dwysedd fwriedir ar y safle tua 20 yr hectar sydd yn is na'r cyfartaledd o 30 a nodir yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Fodd bynnag, mae'n cael ei gydnabod y

bydd y dwysedd yn amrywio yn ôl nodweddion a materion dylunio safleoedd unigol. Gyda'r safle hwn ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol o ystyried lleoliad lled wledig y safle a'ibod yn ddymunol cadw'r coed a'r gwrychoedd lle bo hynny'n bosibl.

Mae'r gosodiad arfaethedig wedi'i gyflwyno i'w ystyried ac ystyrir bod ystyriaeth wedi'i roi i leoliad yr eiddo presennol sydd o amgylch y safle. Fe fydd y cynnig yn anorfod yn newid y sefyllfa i ddeiliaid eiddo cyfagos oherwydd fe fydd yna stad dai ar beth oedd cyn hynny yn ddarn o dir heb ei ddatblygu. Ystyrir mai'r effaith fwyaf o ran y newid yn yr olygfa fydd yr effaith geir ar yr eiddo elwir yn Lleifior a Ty'n Cwrt a bydd eiddo eraill hefyd yn cael eu heffeithio ond i raddau llai.

Er hynny, ystyrir bod y gosodiad arfaethedig a safle'r anheddau arfaethedig mewn perthynas â'r eiddo presennol yn dderbyniol ac na fydd colli mwynderau oherwydd gorgysgodi, colli preifatrwydd neu edrych drosodd mor ddrwg fel y bydd yn gwneud y cynnig yn un annerbyniol.

O bwysu a mesur popeth, ystyrir bod y gosodiad yn sicrhau bod digon o bellter rhwng y tai presennol a rhai a fwriedir a bod y cynnig yn gweddu'n dda gyda'r pethau o'i gwmpas. Bydd y coed a'r gwrychoedd presennol sydd i'w cadw yn helpu gyda hyn a gellir gwneud gwaith tirlunio a sgrinio ychwanegol ar y safle fel y bydd angen.

Mae'r cynnig, felly, yn dderbyniol yng nghyswllt y dirwedd ac y mae'n gweddu'n dda gyda'r pethau sydd o'i gwmpas.

Materion Priffyrdd a Draenio:

Nid yw'r Ymgynghorwyr Statudol yn lleisio unrhyw wrthwynebiadau.

Bydd y garthffosiaeth yn arllwys i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac ni all Dŵr Cymru weld unrhyw broblemau gyda thrin yr arllwysiadau domestig o'r safle.

Mae manylion technegol ynglŷn â chael gwared o ddŵr wyneb wedi'u cyflwyno gyda'r cais. Bydd y dŵr wyneb domestig ac oddi ar y briffordd yn rhedeg i draen cerrig ar y safle.

Mae'r ymgynghorwyr statudol yn fodlon gyda'r cynigion hyn mewn egwyddor ond yn amodol ar i gynllun manwl gael ei gyflwyno a derbyn cytundeb arno cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle. Bwriedir creu ffordd fynedfa newydd i'r safle ac i'r A4080. Mae'r Pennaeth Gwasanaeth (Priffyrdd a Thrafnidiaeth) yn fodlon bod y fynedfa arfaethedig yn addas ac wrth iddo ddod i'r casgliad hwnnw bydd wedi rhoi sylw i'r safonau addas, nodweddion y safle a rhwydwaith y ffyrdd o amgylch.

Nid oes, felly, unrhyw wrthwynebiadau technegol mewn perthynas â materion priffyrdd a draenio.

Tai Fforddiadwy:

Mae'r cynnig yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy o dan bolisiau 51 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd a HP7 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Fe sicrhawyd hyn trwy gytundeb Adran 106. Bydd angen arwyddo cytundeb newydd cyn rhyddhau'r caniatâd hwn.

7. Casgliad

Fel gydag unrhyw gynnig cynllunio mae yna bwyntiau y gellir eu gwneud o'i blaid ac yn ei erbyn. Yn yr enghraifft hwn rwyf wedi ystyried swmp y cyflwyniadau wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeisydd a'r ymgynghorwyr statudol fel ei gilydd ac wedi cydbwysu'r rhain yn erbyn y cyd-destun polisi perthnasol.

Wrth wneud hyn rwyf wedi nodi yr hyn yr wyf fi yn ystyried yw'r prif faterion a fy nadansoddiad yw y gellir, o bwysu a mesur popeth, cefnogi'r cais hwn ar sail polisi ac ar sail ei effaith ar y pethau o'i gwmpas ac oherwydd nad oes unrhyw wrthwynebiadau technegol ac fe fydd hefyd yn bodloni angen am dai. Rwyf yn

ystyried, felly, bod y cais yn dderbyniol ac y dylid ei ganiatáu”.

Oherwydd nad yw'r ystyriaethau pwysig wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais gael ei adnewyddu.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 yn gofyn am ddarparu 4 annedd fforddiadwy.

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.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef dyluniad, gwedd allanol yr adeilad(au), a thirlunio'r safle.

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

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

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:-

(a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu

(b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd ganiatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad a diogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(05) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad a diogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag

yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio achlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad a diogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(07) Bydd yr holl lecynnau o gwmpas y coed sydd i'w cadw ac sy'n rhan o'r datblygiad a ganiatawyd trwy hyn, yn cael eu diogelu yn ystod clirio'r safle a'r gwaith adeiladu, gan ffens o ffyn coed gastanen 1 metr o leiaf, a godir 1 metr y tu allan i frig y coed, neu fel arall yn ôl cytundeb a'r awdurdod cynllunio lleol. O fewn y llecynnau hyn bydd lefel bresennol y tir yn cael ei chadw ac ni chant eu defnyddio ar gyfer gosod na storio dim defnyddiau, adeiladau dros dro, offer, peiriannau, na phridd diangen. Os oes angen cloddio ar gyfer gwasanaethau o fewn y llecynnau hyn yna rhaid eu cloddio a'u llenwi'n ôl a llaw, a bydd unrhyw wreiddyn coeden sy'n 50mm. neu fwy o drwch, yn cael ei adael heb ei dorri.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad adiogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(08) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod a'i hadeiladu yn gwbl gytûn gyda'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau gweithio ar yr anheddau. Bydd y wal/ffens/gwrych ar y terfyn yn cael eu symud a'i ailsefydlu ar hyd llinell y lleiniau gwelededd y tu mewn i libart y safle.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r fynedfa â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u gwastatau gan sicrhau fod y system draenio dwr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(11) 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 Prifffyrdd.

(12) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(13) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid i ddwr wyneb a dwr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm. I ddiogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(15) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(16) Ni chaiff dwr draenio tir arllwys, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes derbyn caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar y cyd gydag Ymgynghorydd Datblygu Rhwydwaith Dwr Cymru, i gynllun draeniad cynhwysfawr ac integredig i'r safle ac yn dangos hefyd sut yr ymdrinnir â dwr wyneb a draeniad y tir.

Rheswm : I sicrhau y bydd cyfleusterau effeithiol i ddraenio'r datblygiad arfaethedig ac na fydd y rheini yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y garthfos gyhoeddus sydd yno.

(18) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad y rhoddwyd caniatâd iddo yma hyd nes cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod hwnnw i gynllun ar gyfer darparu a gweithredu ar system o reoli dwrwyneb. Bydd raid gweithredu ar gynllun o'r fath cyn adeiladu wynebau caled sy'n draenio i'r system - oni chytunir yn wahanol ac yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi rhagor o risgiau llifogydd.

Er gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb sy'n lifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio. Cynghorir y datblygwr i gysylltu gydag Ymgynghorwyr Datblygu Rhwydwaith Dwr Cymru.

Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn caniatáu i'r datblygwr ymyrryd â'r llwybr cyhoeddus.

Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn caniatáu i'r datblygwr amharu ar hawliau tramwy.

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.