ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Adroddiad i geisio penderfyniad ar Benawdau Telerau Rhwymedigaeth Adran 106 a'r amodau cynllunio i'w hatodi i Ganiatâd Cynllunio 23/2018/0268

Datblygu 0.244 hectar o dir drwy godi 3 annedd (cais amlinellol a phob mater wedi'u cadw'n ôl)

LLWYN AFON, LLANRHAEADR, DINBYCH

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1. I ofyn i'r Aelodau benderfynu ar Benawdau'r Telerau cytundeb cyfreithiol a'r amodau cynllunio i'w hatodi i Dystysgrif Penderfyniad cais cynllunio rhif: 23/2018/0268, y penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio roi caniatâd yn y cyfarfod ym mis Mai 2018.

2. CEFNDIR

2.1. Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio ar 23 Mai i roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad a ddisgrifir ar ddechrau'r adroddiad hwn, yn yr achos hwn yn groes i argymhelliad y Swyddog Cynllunio.

2.2. Er gwybodaeth, mae adroddiad y Swyddog ar gyfer cyfarfod mis Mai, a'r adroddiad adendwm gyda gwybodaeth a dderbyniwyd yn hwyr (eitemau hwyr), ar gyfer yr eitem hon yn dilyn fel atodiadau i'r adroddiad hwn. Fodd bynnag, nid yw rhinweddau'r cais hwn yn cael eu hystyried ar yr adeg hon, gan mai penderfyniad y Pwyllgor yn dilyn pleidlais i roi caniatâd oedd i Swyddogion adrodd yn ôl i'r Pwyllgor gyda Phenawdau'r Telerau a awgrymwyd o gytundeb cyfreithiol mewn cysylltiad â'r datblygiad a gwneud rhestr ddrafft o'r amodau i'w cynnwys yn y Dystysgrif Penderfyniad, i'w hystyried a'u cadarnhau gan Aelodau.

2.3. Mewn perthynas â'r cytundeb cyfreithiol, mae hwn yn ddull safonol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio i sicrhau bod Awdurdod Cynllunio Lleol yn sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy am byth a chyfraniadau perthnasol eraill. Mae'r prif elfennau fyddai angen eu cynnwys mewn cytundeb cyfreithiol i'w trafod gyda'r ymgeisydd wedi eu cynnwys yn Adran A rhan 3 o'r adroddiad. Yn unol ag arfer safonol, byddai'r cytundeb cyfreithiol angen cael ei gwblhau cyn y gellir rhyddhau'r Dystysgrif Penderfyniad (y caniatâd cynllunio) ffurfiol.

2.4. Mae Adran B rhan 3 o'r adroddiad yn cynnwys rhestr o amodau cynllunio mae Swyddogion yn credu fyddai'n rhesymol ac yn angenrheidiol i'w cynnwys mewn caniatâd cynllunio ar ôl ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad, natur a lleoliad y datblygiad arfaethedig, a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol a grynhowyd yn yr Adroddiad i'r Pwyllgor.

3. PENAWDAU'R TELERAU DRAFFT O GYTUNDEB CYFREITHIOL AC AMODAU CYNLLUNIO

3.1. **A. Y Penawdau Telerau o Rwymedigaeth Adran 106 yr annedd fforddiadwy yw:**
- Mewn perthynas â darparu un uned tai fforddiadwy (TFf)
  Uned TFf i'w nodi ar y cynllun
  Uned TFf i fod yn ecwiti a rennir / rhentu canolradd ar gael i'r sawl sydd angen tai fforddiadwy am byth.

Uned TFf i gael ei gwblhau ac ar gael ar gyfer anheddiad cyn anheddiad cyntaf unrhyw un o'r unedau marchnad agored.

- Mewn perthynas â thalu swm gohiriedig yn unol â Pholisïau'r Cyngor a Chanllawiau ar Fan Agored. Taliad ar gyfer 3 annedd - £3,711.65.

3.2. **B. Yr amodau a argymhellir i'w cynnwys ar y Dystysgrif Penderfyniad ar gyfer 23/2018/0268 yw:**

1. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymeradwyo manylion cynllun, graddfa ac ymddangosiad yr adeilad(au) a thirweddu'r safle (a elwir wedi hyn "y materion a gadwyd yn ôl"), mewn ysgrifen cyn dechrau unrhyw ddatblygiad.

2. Gwneir cais i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r tair blynedd ddod i ben o ddyddiad y caniatâd hwn.

3. Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau naill ai cyn i'r pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben, neu cyn i'r ddwy flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r mater diwethaf a gadwyd yn ôl ddod i ben, pa un bynnag sy'n hwyrach.

4. Bydd cyfleusterau yn cael eu darparu a'u cynnal o fewn y safle ar gyfer parcio a throi cerbydau ar gyfer pob annedd yn unol â chynllun i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chwblheir cyn bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

5. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad i gychwyn hyd nes y ceir cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol o ran manylion y cynllun draenio ar gyfer y safle. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr wyneb, budr, ac oddi ar y tir, ac yn cynnwys asesiad o botensial i waredu dŵr wyneb a thir drwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannaeth y datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a draenio tir pellach gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

6. Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad ddechrau nes bydd cymeradwyaeth ysgrifenedig wedi'i dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cynllun lledaeniad golau allanol/golau mewnol, a ddyluniwyd i osgoi effaith negyddol ar ystlumod, (gan gynnwys mesurau a amlinellwyd yn Adran 5.3.2 dogfen adroddiad ecolegol cyf: 2215632, a dderbyniwyd ar 17-04-2018). Caiff y mesurau cymeradwyo eu gweithredu'n llawn.

7. Caiff y datblygiad ei gynnal yn fanwl unol ag argymhellion yn Adran 5.3.2 yr Adroddiad Ecolegol (dogfen cyf: 2215632, a dderbyniwyd ar 17-04-2018) mewn perthynas â mesurau osgoi a lliniaru coed a gedwir ar y safle.

8. Ni fydd unrhyw goed ar y safle yn cael eu tocio, brigdorri na'u symud heb gymeradwyaeth ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

9. Bydd holl goed a gwrychoedd i'w cadw fel rhan o'r datblygiad yn cael eu gwarchod tra'n clirio'r safle a'r gwaith adeiladu gan ffens 1 metr o uchder wedi'i gosod 1 metr y tu allan i'r terfynau pellaf o ledaeniad cangen, neu yn unol â chynllun amgen y cytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol; ni fydd unrhyw ddeunydd adeiladu nac eitemau o unrhyw ddisgrifiad yn cael eu llosgi na'u rhoi ar y tir sydd rhwng boncyff coeden neu glawdd a ffens, ac ni fydd lefel y ddaear presennol yn cael ei godi na'i ostwng, nac unrhyw ffosydd na rhediad pibellau yn cael eu tyllu, heb ganiatâd ysgrifenedig blaenorol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Y rheswm/rhesymau dros yr amod(au) yw:-

1. Mae'r cais ar gyfer caniatâd amlinellol a chedwir pob mater ar gyfer cymeradwyaeth bellach.
2. Er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
3. Er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
4. Er mwyn i draffig symud yn rhydd ac yn ddiogel ar y briffordd gyfagos ac er lles diogelwch ar y briffordd.
5. Er mwyn sicrhau system ddraenio foddhaol ar gyfer y datblygiad, i ddiogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd nac effaith andwyol ar yr amgylchedd.

6. Er mwyn diogelu buddiannau ecolegol.
7. Er mwyn diogelu buddiannau ecolegol.
8. Er lles amwynder gweledol.
9. Er mwyn sicrhau nad yw coed a gwrychoedd a gedwir yn cael eu difrodi gan waith adeiladu neu beirianyddol.

Nodyn i'r ymgeisydd

Cynghorir chi fod y caniatâd hwn yn amodol ar Rwymedigaeth Adran 106 sy'n ymwneud â'r annedd fforddiadwy. Mae telerau'r cytundeb cyfreithiol hwn ar wahân i'r amodau ynghlwm â'r caniatâd cynllunio.

Nodyn Dŵr Cymru
Mae'n bosibl y bydd yr ymgeisydd angen ymgeisio i Dŵr Cymru ar gyfer unrhyw gysylltiad i'r garthffos gyhoeddus o dan A106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith carthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (e.e. draen sy'n ymestyn y tu hwn i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (e.e. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad gorfodol i lunio Cytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a draeniau ochrol hefyd gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Budr Disgyrchiant a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Carthffosydd i'w Mabwysiadu" – 7fed Rhifyn. Ceir rhagor o wybodaeth drwy dudalennau Gwasanaethau Datblygwr www.dwrcymru.com

Cynghorir yr ymgeisydd na fydd rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol yn cael eu cofnodi ar fapiau carthffosydd cyhoeddus DCWW gan eu bod yn eiddo preifat yn wreiddiol a chawsant eu trosglwyddo i berchnogaeth y cyhoedd drwy natur Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011.
Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r cynnig gall yr ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru hawl mynediad i'w gyfarpar bob amser.

Mae ymateb Dŵr Cymru yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarperir yn y cais. Os bydd y cynnig yn newid yn ystod proses y cais bydd angen ail-ymgynghori â DCWW a chedwir yr hawl i gyflwyno sylwadau newydd.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â 0800 917 2652 neu anfonwch e-bost at developer.services@dwrcymru.com
.

Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru
Mae polisi'r Llywodraeth yn nodi, lle bo hynny'n ymarferol y dylid rhyddhau draeniau budr i garthffos y prif gyflenwad. Lle nad yw hyn yn bosibl ac y defnyddir cyfleusterau gwaredu /trin carthffosiaeth preifat, dylid eu gosod a'u cynnal yn unol â Safon Brydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H o'r Rheoliadau Adeiladu 2000. Dylech hefyd ystyried Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 10/99 mewn perthynas â gofynion cynllunio ar gyfer carthffosiaeth heb fod yn rhan o'r prif gyflenwad.

Byddwch angen ymgeisio am Drwydded Amgylcheddol neu Eithrio, os byddwch yn dymuno rhyddhau unrhyw beth heblaw dŵr wyneb dihalog i'r cwrs dŵr/ffos. Efallai y byddwch hefyd angen ymgeisio am Drwydded gan Dîm Trwyddedu Cenedlaethol Cyfoeth Naturiol Cymru i ganiatáu rhyddhau rhai deunydd i'r ddaear. Dylech gael unrhyw Drwydded angenrheidiol cyn i waith ddechrau ar y safle. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cynghori y bydd angen cofrestru pob tanc septig ac offer trin carthffosiaeth bach yng Nghymru. Mae mwy o wybodaeth, gan gynnwys canllaw cam wrth gam ar gyfer cofrestru ar gael ar wefan Cyfoeth Naturiol Cymru: www.cyfoethnaturiolcymru.gov.uk

Os bwriedir defnyddio'r tanc septig presennol, dylid sicrhau bod y tanc presennol mewn cyflwr da, yn cael ei ddigarthu yn rheolaidd ac yn gallu delio'n ddigonol gydag unrhyw gynnydd mewn llif a llwytho a all ddigwydd o ganlyniad i'r cynnig hwn.

Nodiadau Priffyrdd
Mae'r materion canlynol yn cael eu tynnu at sylw'r ymgeisydd:
i) Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 – Nodyn Rhan N.
ii) Deddf Priffyrdd 1980 Adran 184 Caniatâd i adeiladu croesfan i gerbydau dros droedffordd/ymyl.
iii) Nodyn Atodol Nodiadau 1, 3, 4, 5 a 10.

Nodyn Cwmni Cyfleustodau

Tynnir eich sylw at yr ymateb ynghlwm gan Wales and West Utilities yn tynnu sylw at rwydwaith y prif gyflenwad yn y cyffiniau.