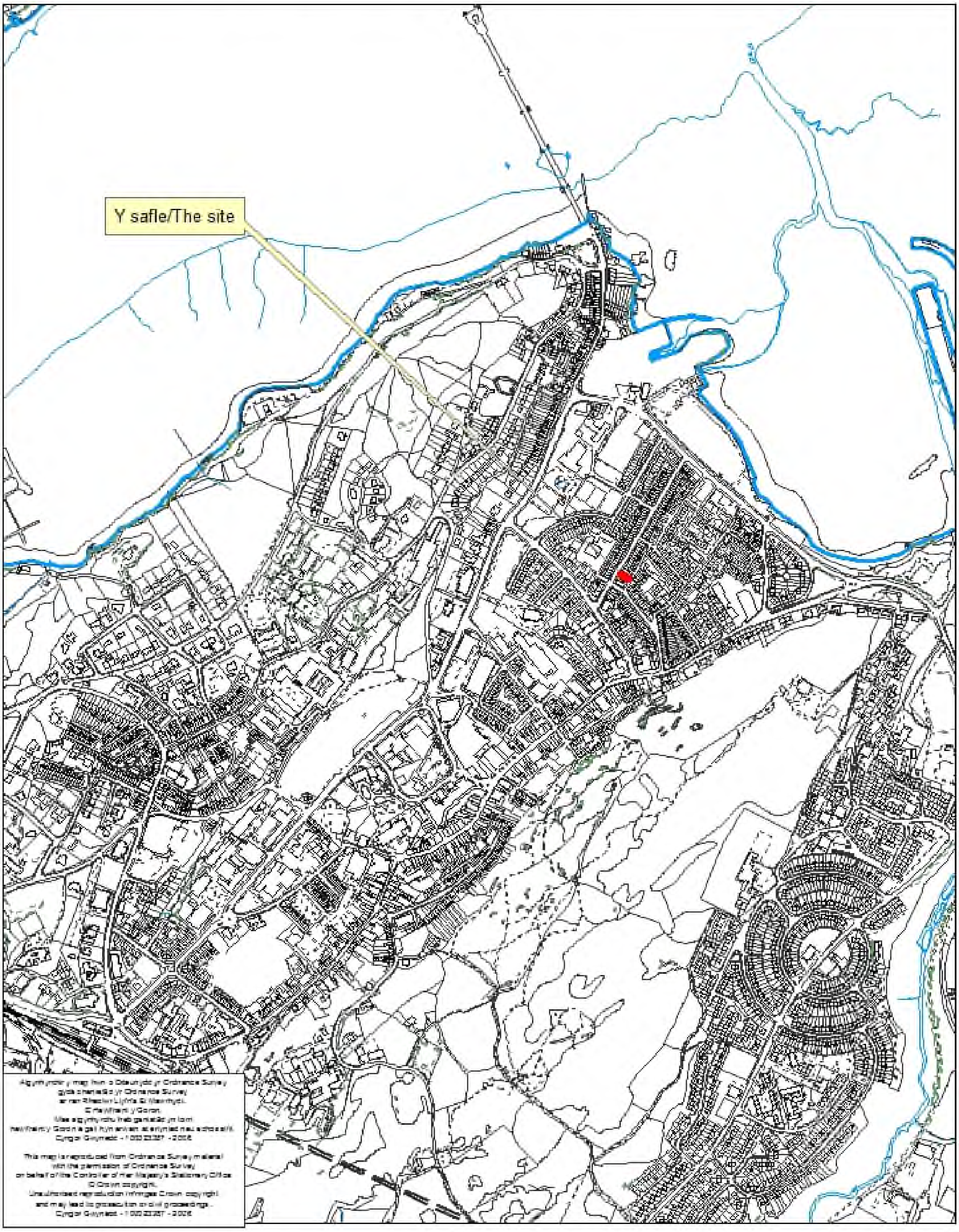
Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0149/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C15/0149/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	19/02/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Hirael
Bwriad:	DYMCHWEL ESTYNIADAU A STRWYTHURAU PRESENNOL A CHODI ESTYNIAD UNLLAWR NEWYDD I GEFN YR EIDDO
Lleoliad:	25, ORME ROAD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1AY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn un ar gyfer dymchwel estyniadau a strwythurau presennol ar y cefn a chodi estyniad unllawr newydd. Mae'r eiddo yn ffurfio rhan o resdai deulawr ar Lon y Gogarth, Hirael ac wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Dinas Bangor.

1.2 Byddai'r estyniad newydd yn mesur cyfanswm arwynebedd llawr o 26m² ac yn cynnwys ystafell fwyta estynedig ag ystafell wely 'en-suite'. Yn allanol, mi fydd yr estyniad wedi ei orffen i weddu gyda'r ty presennol gyda ffenestri uPVC gwyn a tho gwastad.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd y derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2014 (Fersiwn 7)
NCT 12: Dylunio

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygu fydd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal a gan fod y bwriad yn golygu colli lle parcio y byddai yn creu problem ychwanegol o fewn ardal sydd eisioes yn dioddef o broblemau parcio.

Dŵr Cymru: Heb ymateb

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, ni fuasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau am y rhesymau isod:

- Effaith ar fwynderau trigolion cyfagos

Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 12fed o Fawrth 2015 yn ail osod wal ochr yr estyniad fel ei fod yn cael ei godi oddimewn i'r safle yn hytrach na fel y bwriadwyd yn wreiddiol.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Niwed i'r wal gydrannol
- Gwaith angen ei wneud gan adeiladwyr profiadol
- Dim effaith/difrod i dy cyfochrog
- Angen mynediad i'r cefn
- Angen trafodaethau rhwng y ddau dy

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae polisïau cynllunio perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi estyniadau i dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.

5.1.2 Dywed polisi B22 o CDUG y gwrthodir cynigion am adeiladau newydd os na ellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod unrhyw gynnig yn parchu'r safle a'r cyffiniau o ran maint, graddfa, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, cymesuredd

ansawdd, deunyddiau, agwedd a dwysedd defnydd tir/adeiladau a’r gwagleoedd o gwmpas yr adeiladau ac nid yw’n cael effaith andwyol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu’r drefwedd o’i gwmpas.

5.1.3 Mae polisi B24 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud gyda gwneud newidiadau neu ymestyn adeilad os gellir cydymffurfio â meini prawf sy’n cynnwys bod y dyluniad a’r raddfa sydd yn gweddu i’r prif adeilad a’r ardal leol o gwmpas y datblygiad, ac na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ.

5.1.4 Yn yr achos yma, mae’r bwriad yn cynnwys dymchwel strwythurau presennol a chodi estyniad unllawr gyda tho gwastad ar gefn yr eiddo. Nid yw’r estyniad yn sylweddol ag mae’n gweddu o ran maint gyda estyniadau tebyg sydd eisioes wedi eu codi ar gefnau tai eraill ar y stryd. Ni ystyrir fod y bwriad yn ormodol o ran maint nac uchder ag felly fe ystyrir bod yr estyniad o ran maint, dyluniad a deunyddiau yn cydweddu â’r eiddo presennol a thai cyfagos.

5.1.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda gofynion polisïau B22 a B24 o’r CDU.

5.2 Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.2.1 Mae polisïau B22, B23, a B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.2.2 Mae’r safle wedi ei leoli yng nghanol ardal breswyl sefydledig ac oddi fewn ffin datblygu’r ddinas. Mae’r bwriad yn cynnwys dymchwel strwythurau a chodi estyniad unllawr to fflat ar gefn yr eiddo. Mae nifer o estyniadau cyffelyb a modurdai sylweddol wedi eu hadeiladu ar dai cyfagos yn y rhesdai. I’r perwyl hyn, ystyrir fod maint a dyluniad yr estyniad yn addas ac yn cydweddu i’r safle.

5.2.3 Mae’r cais sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer codi estyniad, ac nid oes unrhyw dystiolaeth i brofi fod unrhyw fwriad i ddefnyddio'r estyniad ar gyfer unrhyw reswm arall Mae’r eiddo ar hyn o bryd yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C3 (tai preswyl), sy’n golygu bod defnydd o’r eiddo wedi ei gyfyngu i deulu, unigolyn, neu hyd at 6 person yn byw gyda’i gilydd heb yr angen am oruchwyliaeth sydd yn disgyn o dan ganllawiau'r cyngor yn ymwneud gyda thai mewn amlfeddiannaeth.

5.2.4 Oherwydd yr uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau unrhyw drigolion cyfagos, ac nid yw’r bwriad yn achosi unrhyw or-edrych sylweddol ychwanegol. Ni ystyrir felly fod yr estyniad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 na B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol.

5.3 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.3.1 Mae Polisi CH33 yn ymwneud a diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Nid oes gan y Gwasanaeth Trafnidiaeth wrthwynebiad i’r bwriadystyrir felly fod gofynion polisi CH33 yn cael ei fodloni..

5.4 Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.4.1 Y prif wrthwynebiadau a dderbyniwyd yw’r pryder am effaith y bwriad ar dai cyfochrog. Diwygwyd y cais o ganlyniad i’r pryderon hyn ag fe gadarnhawyd gan un cymydog o wneud hyn sef codi wal yr estyniad newydd o fewn y safle yn hytrach nag fel wal rannol newydd, na fydd yn pryderu.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol a nodir ac ni ystyrir bod unrhyw ystyriaeth cynllunio faterol yn datgan fel arall.. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion perthnasol a godwyd ond ni chredir y byddai'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

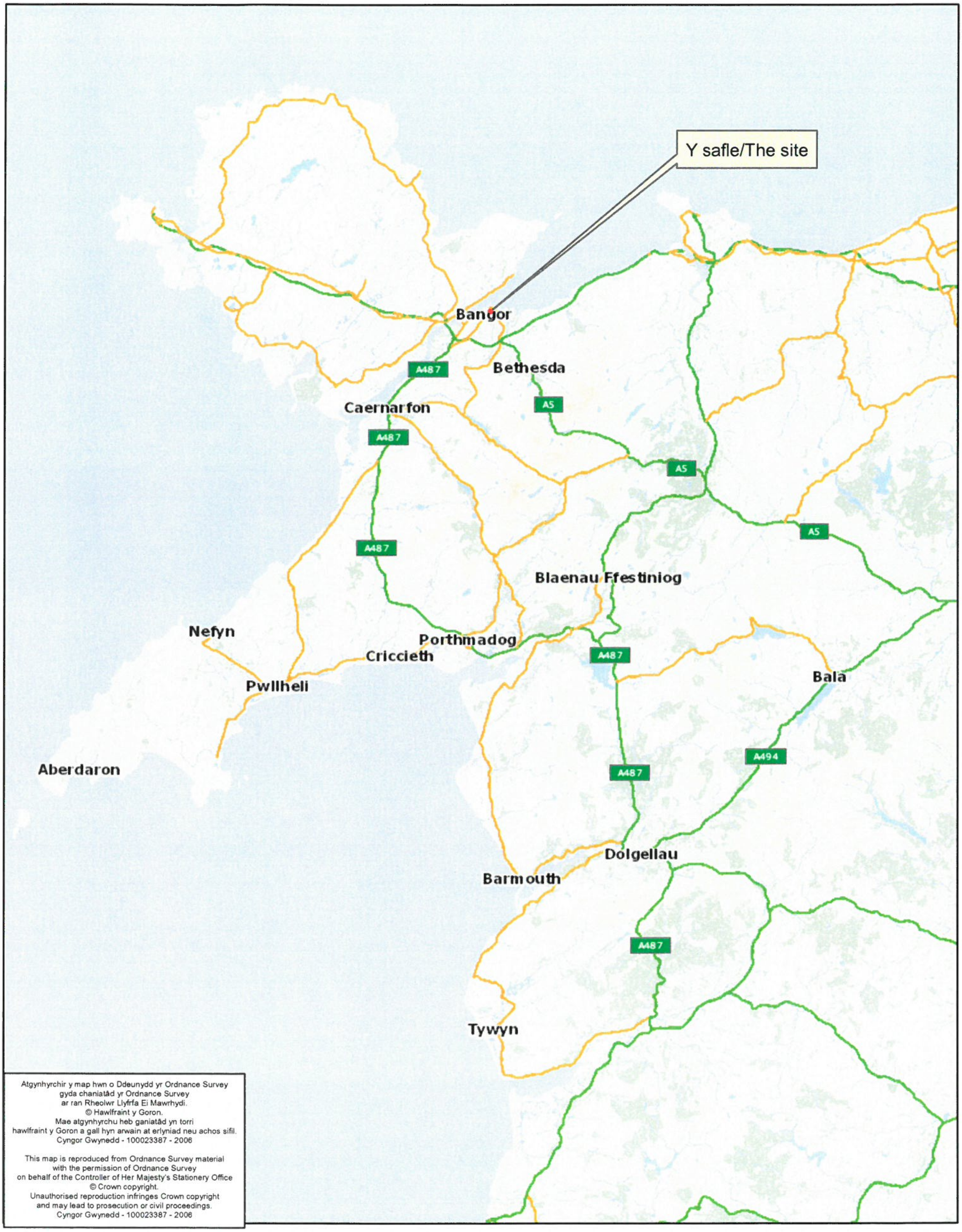
Caniatáu – amodau -

1. Amser
1. Cydymffurfio gyda cynlluniau
2. Deunyddiau
3. Nodyn wal rhannol

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

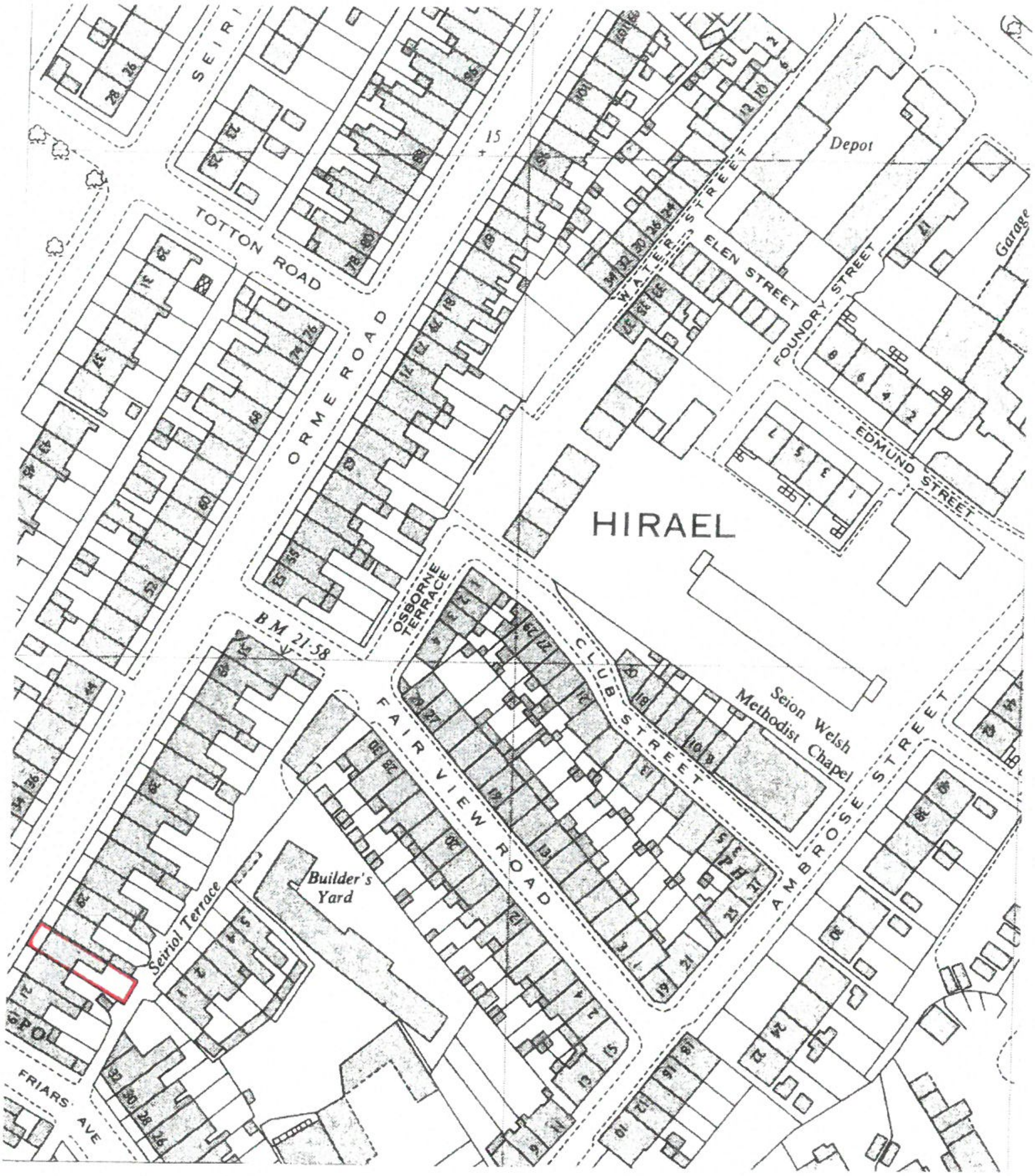
Rhif y Cais / Application Number : C15/0149/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF

01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

N

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

Produced from the Ordenance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009
OS COPY LICENCE REF: LIG0287

DATE	: 16.02.2015	SCALE	: 1:1250
DRAWN:	RWJ	CHECKED:	AMJ

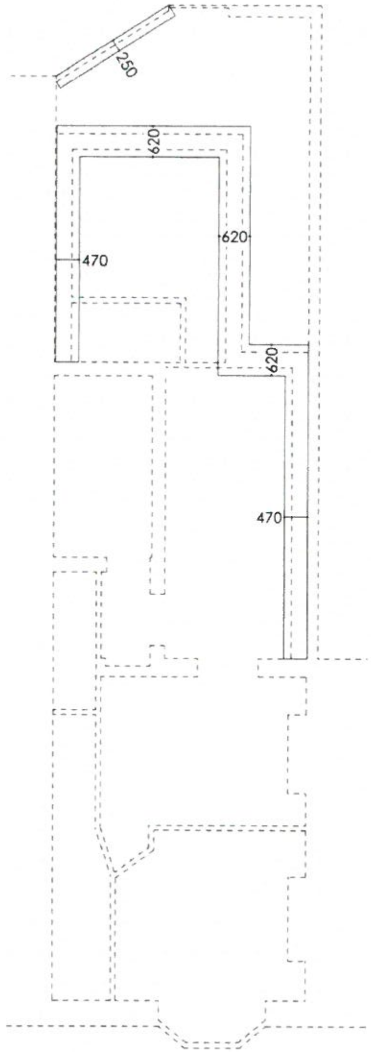
JOB.

25 Orme Road
Bangor

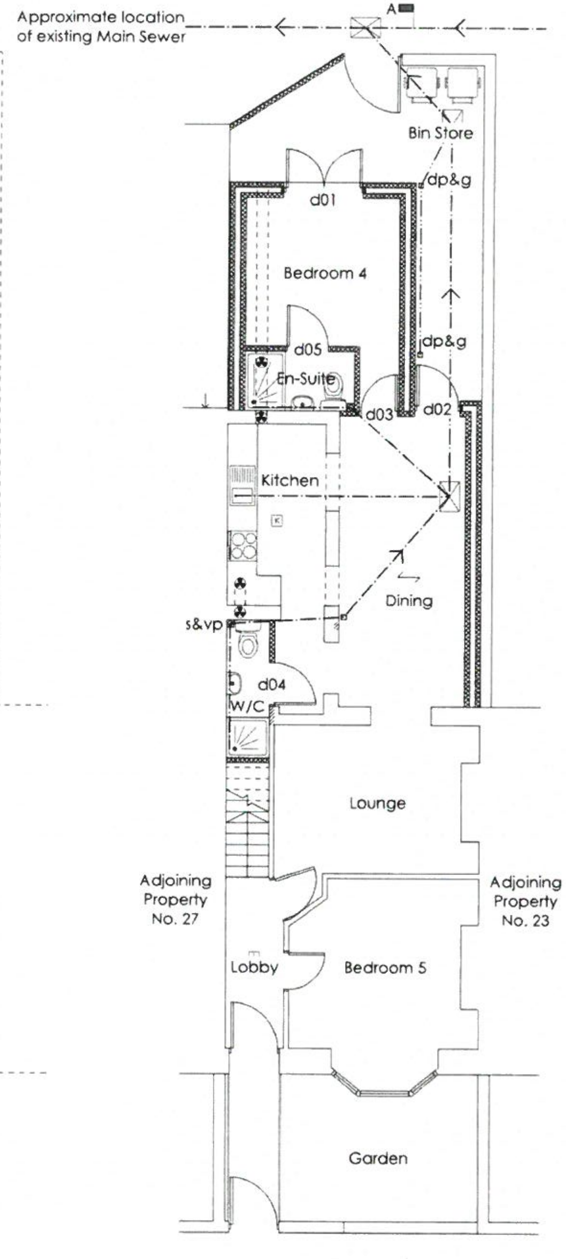
DRG.

Location Plan

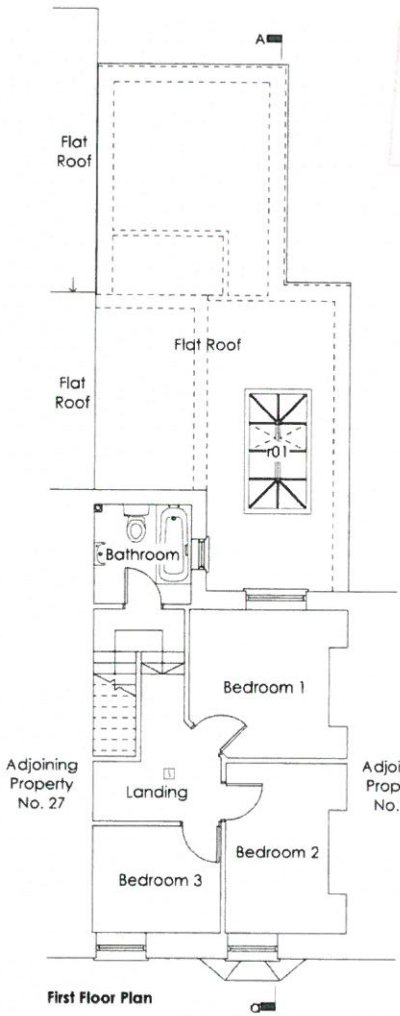
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5108	(9-) 1000	*



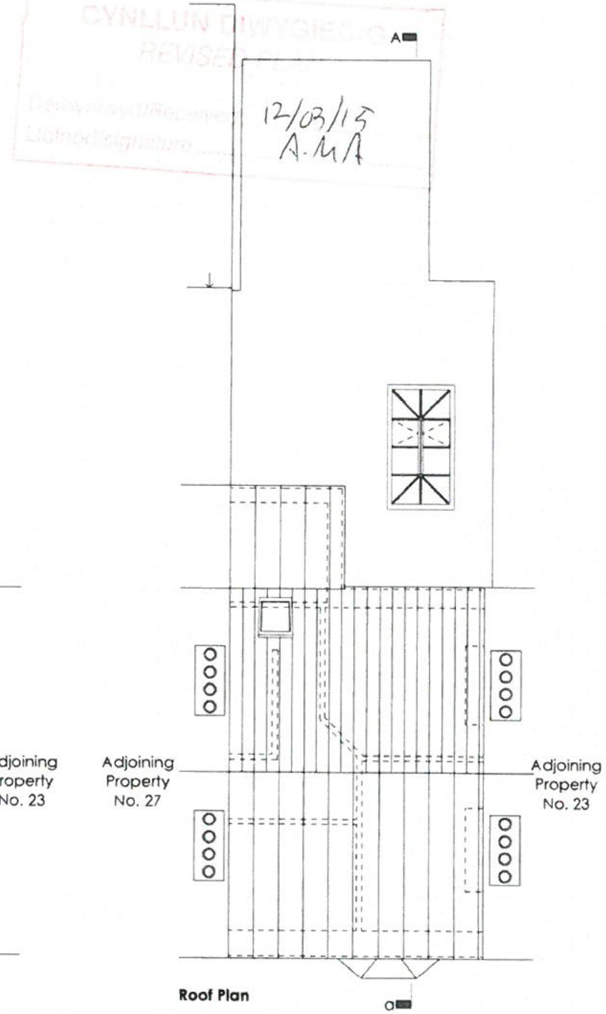
Foundation Plan



Ground Floor Plan



First Floor Plan



Roof Plan

BUILDING REGULATIONS DRAWING

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF

01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

C 12.03.15 Neighbouring walls new extension amended. RWJ
B 09.03.15 Drainage layout amended. RWJ
A 04.03.15 Drawing amended for building control, foundation plan indicated. RWJ

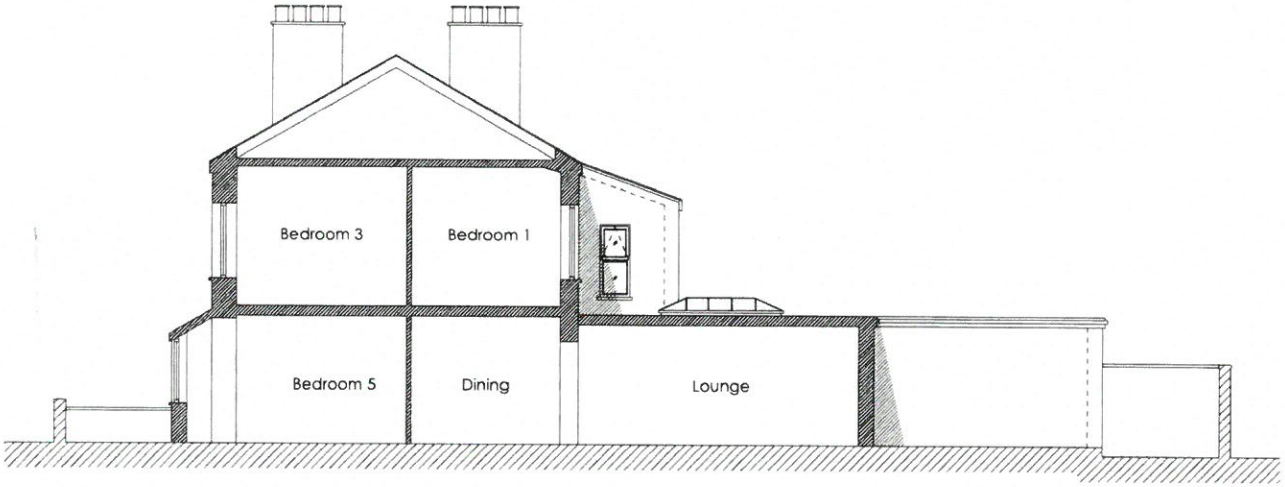
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 05.02.2015	SCALE : 1:100
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ
JOB.	**25 Orme Road Bangor**
DRG.	**Proposed Floor Plans**

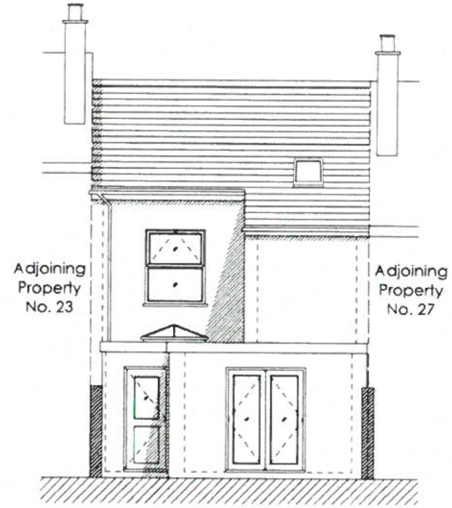
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5108	(20) 01	C

CYNGOR GW...
AD...
1 2 MAW 2015
GWA...

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 12/3/15
Llofnod/Signature A.M.R



North East Sectional Elevation (A-a)



South West Elevation

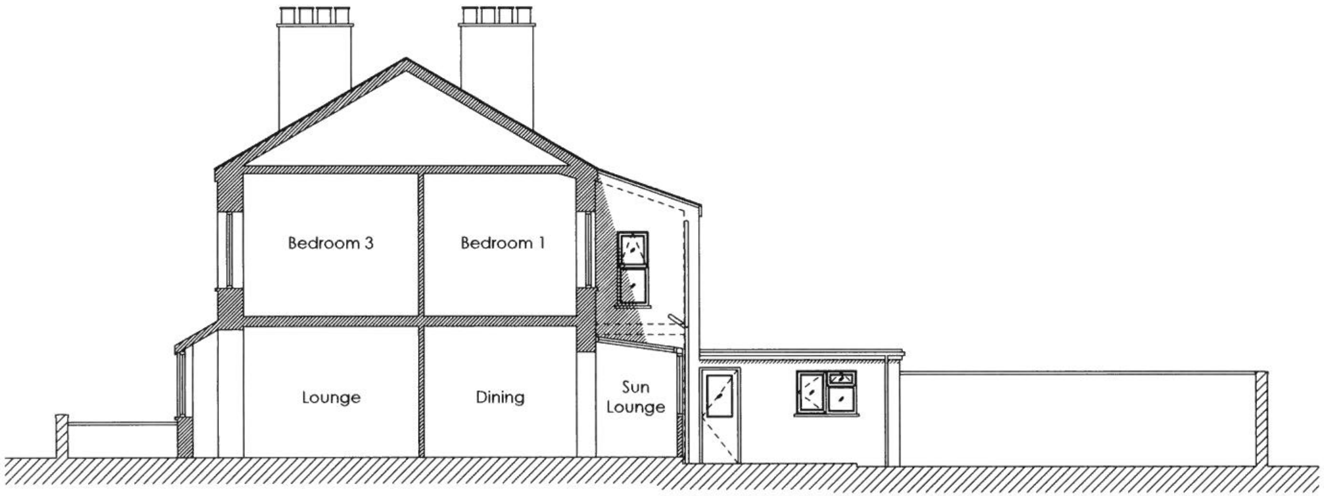
BUILDING REGULATIONS DRAWING

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

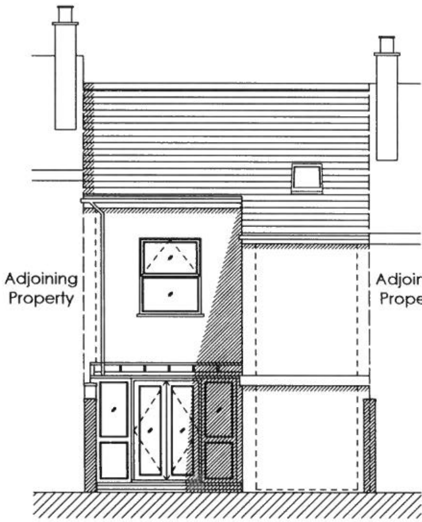
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 05.02.2015	SCALE : 1:100
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ
JOB.	**25 Orme Road Bangor**
DRG.	**Proposed Elevations**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5108	(20) 02	A



North East Sectional Elevation (A-a)



South West Elevation

Materials:

Roof - Natural Blue Slate, Flat Roof, PVCu
Walls - Pebbledash
Doors & Windows - PVCu
Guttering & Downpipes - PVCu

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

PLANNING DRAWING

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 29.01.2015	SCALE : 1:100
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ
JOB.	**25 Orme Road Bangor**
DRG.	**Existing Elevations**

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5108	(00) 02	*