

**7.1**

**Gweddill y Ceisiadau**

**Remainder Applications**

Rhif y Cais: **30C711** Application Number

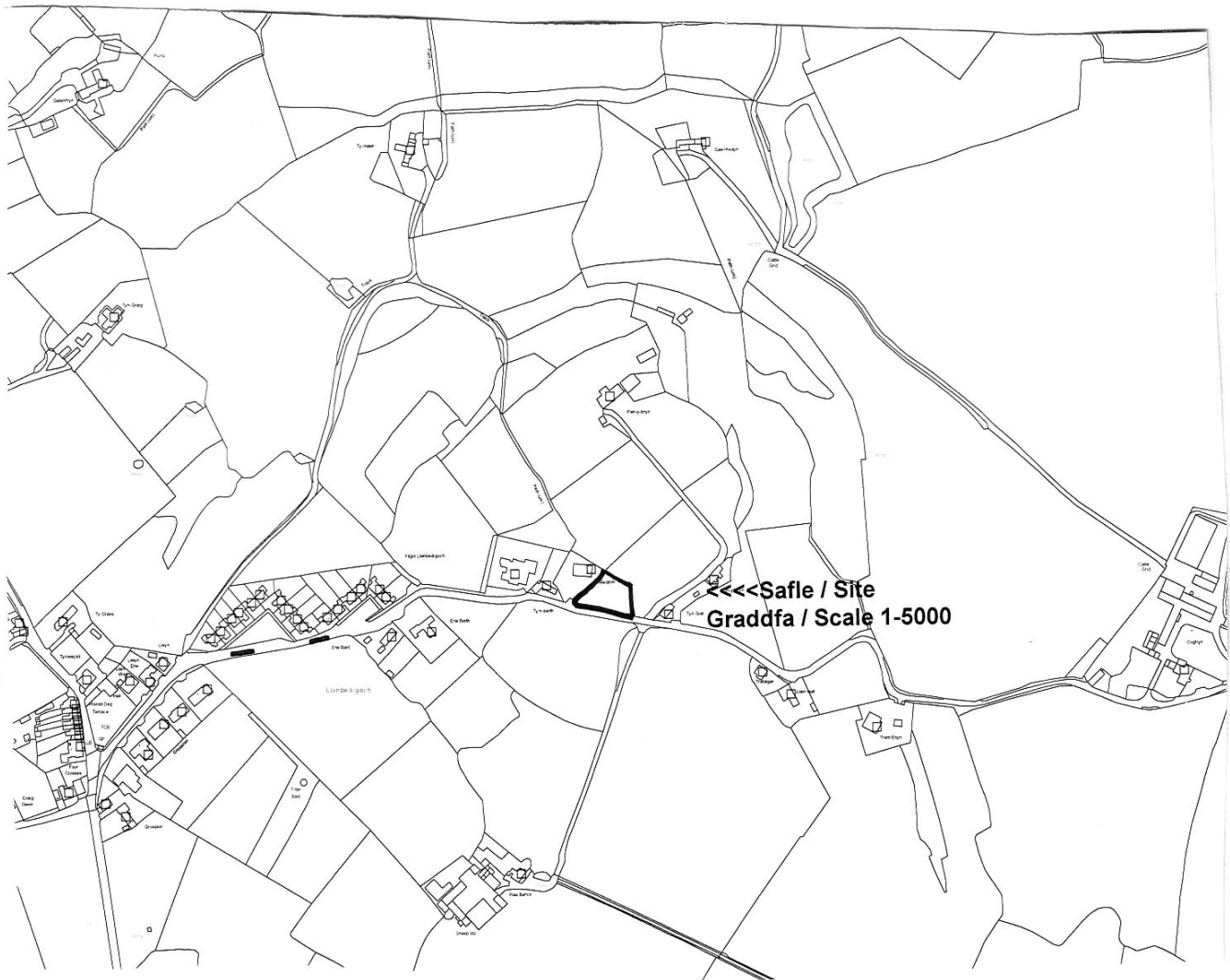
Ymgeisydd Applicant

**Mr Rhodri Owen  
Pen Y Bryn  
Ffordd Yr Ysgol  
Llanbedrgoch  
Ynys Mon  
LL76 8SX**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir a gosod tanc septig ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access and the installation of a septic tank on land adj

Meidrim, Llanbedrgoch



**Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod.

### **1. Rhesymau'r Aelodau Dros Gymeradwyo**

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn gyfagos i'r anheddiad ac nid yw'n ymwthio i mewn i'r cefn gwlad.

### **2. Ymateb y Swyddogion i'r Rhesymau Dros Gymeradwyo.**

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer codi anheddau unigol o fewn neu ar ffin yr anheddiad cyn belled ag y bo'r cynnig yn amlwg o fewn yr anheddiad neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i ran ddatblygedig gyfredol yr anheddiad ac na fyddai'n cyfateb i ymwthiad annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal.

Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y safle'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan honno o'r pentref sydd wedi ei ddatblygu eisioes ac fe fyddai'n ymestyn y pentref y tu allan i'r ffiniau rhesymol ac fe fyddai'n cyfateb i ddechrau datblygiad rhubanaidd i mewn i'r cefn gwlad.

Mewn termau gweledol, mae'r safle yn edrych yn fwy tebyg i gefn gwlad agored yn hytrach na'i fod yn rhan o'r dreflan. Mae yna ffin sydd wedi'i ddiffinio'n glir i'r pentref ar hyn o bryd a phebai'r cais hwn yn cael ei ganiatau byddai'n torri'r ffin weledol hon ac yn ymwthio i mewn i'r cefn gwlad.

Fe fyddai'r cynnig felly yn cyfateb i ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i'r dirwedd sydd wedi'i dynodi'n Ardan Dirwedd Arbennig a byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad yn groes i darpariaethau Polisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Mon.

**7.2**

**Ceisiadau'n Tynnu'n Groes**

**Departure Applications**

Rhif y Cais: **48C168A** Application Number

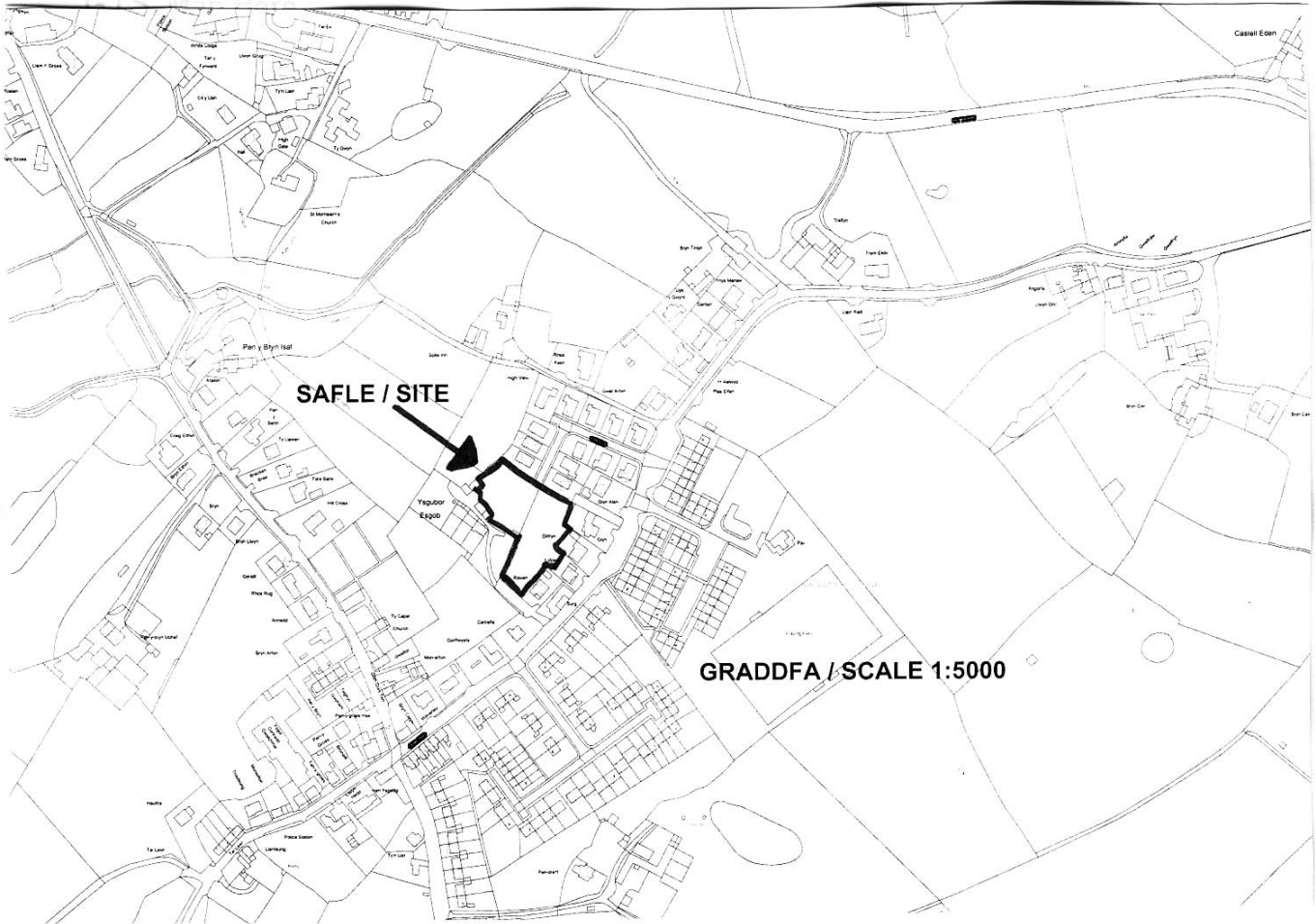
Ymgeisydd Applicant

**Mr. Alan Griffiths  
c/o WM Design & Architecture Ltd  
Pier House  
St Georges Road  
Menai Bridge  
Anglesey  
LL59 5EY**

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol ar dir ger

Outline application for residential development on land adjacent to

Llain Delyn, Gwalchmai



**Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais hwn yn cael ei gyfeirio i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ddau reswm sef:

i) Ar ofyn yr Aelod Lleol

ii) Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai yn ôl Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac felly y mae yn tynnu'n groes i'r polisiau presennol. Fodd bynnag, mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Gwalchmai ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac rydym yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais amlinellol yw hwn ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle, sef eiddo unllawr ar wahân. Dim ond y ffordd o fynd i mewn i'r safle a gosodiad y safle sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais hwn.

Mae'r safle ar ben stad breswyl o eiddo unllawr. Yn ffyrnt safle'r cais ac yn ffyrntio'r briffordd fe geir y feddygfa leol a rhes o eiddo unllawr ar wahân.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion gyda'r cais yw – a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau presennol a rhai sy'n esblygu, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid y tai cyfagos ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 31 – Ardal Tirwedd Arbennig  
Polisi 42 – Dyluniad  
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai  
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig  
Polisi 52 – Safleoedd o Eithriad  
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tai  
Polisi A3 – Tai  
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad  
Polisi D28 – Dyluniad  
Polisi D29 – Dyluniad

## **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Rheoli Datblygu  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi HP4 – Pentrefi  
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy  
Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth  
Polisi SG6 – Rhediad Dŵr Wyneb

## **Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4) Chwefror 2011**

### **Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

#### **Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy**

##### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Yr Aelod Lleol – Galw-i-mewn – problemau priffyrdd, mynediad trwy stad y Cyngor

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Swyddog Llwybrau – sylwadau safonol

Draenio – Manylion draenio yn dderbyniol mewn egwyddor ond bydd angen mwy o fanylion draenio fel rhan o gais llawn neu fanwl.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – yn argymhell rhoi caniatâd amodol.

Dŵr Cymru – yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Tai – Mae 22 o bobl wedi rhestru Gwalchmai fel eu dewis 1af neu eu 2ail ddewis.

Fe roddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Fe osodwyd y rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Chwefror 2011 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr gyda 10 llofnod arno a 4 llythyr arall wedi'u derbyn yn yr adran. Y prif faterion oedd yn cael eu codi oedd:

- i) Bydd agor y cul-de-sac yn Llain Delyn i wasanaethu'r cynnig yn golygu mwy o symudiadau cerbydau ar hyd Llain Delyn sydd wedi bod yn le ddiogel i blant cyn hyn.
- ii) Cafwyd sylwadau sy'n gwrthdweud ei gilydd mai'r fynedfa sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu Ysgubor Esgob sydd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd fyddai'r ffordd fwyaf diogel o wasanaethu'r cynnig. Fodd bynnag, mae llythyrau eraill a dderbyniwyd yn dweud na ddylai'r fynedfa i'r safle fod ar hyd y ffordd hon ar unrhyw gyfrif.
- iii) Cafwyd problemau draenio yn y gorffennol gyda pherchnogion yn cael eu cynghori bod y system ddraenio wedi gwaethygu ac nad oedd yn addas ond ar gyfer yr eiddo y maent yn eu gwasanaethu ar hyn o bryd. Mae arogleuon drwg wedi codi o'r draeniau yn y gorffennol.

iv) Nid oes unrhyw fanylion am y dull y bwriedir ffensio'r safle yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl hynny wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais hwn.

v) Mae'r annedd ar blot 6 a'r garej ar blot 7 wedi'u lleoli'n agos i'r ffin gyda'r adeiladau cyfagos ac felly fe allai difrod gael ei wneud i'r adeiladau yn ystod y cyfnod adeiladu ac nid oes unrhyw fynedfa yn cael ei ddangos ar y cynlluniau ar gyfer cynnal a chadw'r adeiladau hyn.

vi) Edrych tros eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd a diogelwch.

vii) Styrbans cyffredinol oherwydd sŵn a llwch yn ystod adeiladu'r anheddau.

viii) Mae'r cynnig yn groes i'r polisïau cyfredol.

ix) Dim angen am dai ychwanegol yn yr ardal.

x) Ni fyddai'r anheddau yn gweddu gyda'r eiddo o'u gwmpas.

xi) Colli llys dyfiant ac felly byddai'r bywyd gwyllt yn dioddef.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

i) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Prifffyrdd ac nid ydyw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig o osod yr amodau prifffyrdd safonol. Mae copïau o'r llythyrau a dderbyniwyd oedd yn crybwyll materion prifffyrdd wedi'u hanfon ymlaen i'r Awdurdod Prifffyrdd ond nid yw rhain wedi newid eu hargymhelliad.

ii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r cais gyda'r fynedfa i'r safle trwy Llain Delyn, a phebai'r Awdurdod Prifffyrdd wedi ystyried mai'r ffordd fwyaf diogel o fynd i mewn i'r safle fyddai trwy'r fynedfa bresennol i Ysgubor Esgob yna byddai wedi dweud hyn yn ei argymhelliad.

iii) Mae'r cynnig wedi'i anfon ymlaen i'r Adran Ddraenio, Dŵr Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi'u derbyn i'r cynnig. Fe gyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach i'w ystyried gan yr Adran Ddraenio oedd yn cadarnhau bod y system ddraenio yn foddhaol.

iv) Mae gosodiad arfaethedig y safle yn dweud y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd terfyn y safle gyda'r tir cyfagos.

v) Mae yna bellter o 3 metr rhwng cornel yr adeiladau allanol presennol a'r annedd ar blot 6. Mae yna bellter o 1.4 metr rhwng y garej arfaethedig ar blot 7 a'r terfyn gydag Ysgubor Esgob. Oherwydd y pellterau nid ydyw'n cael ei ystyried y byddai unrhyw niwed yn cael ei wneud i'r adeiladau allanol yn Ysgubor Esgob yn ystod y gwaith adeiladu. Byddai darparu mynediad i berchennog yr adeilad allanol i gynnal a chadw ei adeiladau yn rhywbeth preifat rhwng y ddau berchennog tir oherwydd mae'r annedd a'r garej wedi'u lleoli ar dir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

vi) Mae yna bellter o rhwng 6.5 a 14.5 metr rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau presennol ar y tir cyfagos. Gan mai unllawr fydd yr eiddo ac oherwydd y bydd y safle wedi'i gau i mewn gyda ffens 1.8 metr o uchder, ystyrir na fydd yr annedd arfaethedig yn golygu y bydd yna edrych trosodd na cholli preifatrwydd yn eiddo'r cymdogion ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y mwnderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Oherwydd mai mewn ffurf amlinellol y mae'r cynnig, nid ydym yn gwybod yn iawn lle bydd y ffenestri ar yr anheddau ond oherwydd y pellteroedd a hefyd osodiad yr anheddau arfaethedig, rydym yn ystyried bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Adran 9 - Agosrwydd Datblygu yn y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Ni fyddai datblygu'r safle i bwrpasau preswyl yn effeithio ar ddiogelwch yr eiddo cyfagos. Bydd unrhyw un fydd yn datblygu'r safle yn ymwybodol o anghenion iechyd a diogelwch yn ystod y gwaith o adeiladu'r anheddau arfaethedig.

vii) Mae'n cael ei dderbyn y bydd yna rywfaint o styrbans cyffredinol yn ystod cyfnod yr adeiladu ond mae hyn yn wir am bob gwaith datblygu a dim ond am gyfnod gweddol fyr y byddai hynny.

viii) Mae hyn yn cael ei drafod o dan y pennawd Cyd-destun Polisi yn Adran 6 – Prif Ystyriaethau Cynllunio isod

ix) Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a bydd y cynnig yn darparu 2 uned fforddiadwy. Mae Swyddog Galluogi Tai Gwledig Ynys Môn wedi cadarnhau bod angen am dai fforddiadwy yn ardal Gwalchmai.

x) Cynnig yw hwn i godi eiddo unllawr gyda hynny'n adlewyrchu'r patrwm o ddatblygu yn yr ardal o gwmpas.

xi) Ni fydd symud y wal bresennol i greu mynediad i'r safle a cholli'r llys dyfiant yn cael effaith andwyol ar fywyd gwyllt a hynny oherwydd swm y tyfiant fydd yn cael ei symud i fwrdd fel rhan o'r cais a hefyd oherwydd swm y plannu o'r newydd fydd yn dod gyda'r datblygiad.

Lleisiwyd sylwadau hefyd bod y cais wedi ei ganiatáu heb i berchnogion yr eiddo o amgylch gael eu rhybuddio am y cais ac nad oedd gwybodaeth o ba bryd yr oedd y cyfarfod i drafod y cais wedi cael ei gynnal. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn rwyf am ddweud nad oes unrhyw benderfyniad wedi ei wneud cyn hyn ar y cais hwn.

Cafwyd sylwadau eraill bod y cais wedi cael ei gyflwyno gan berson nad oedd yn byw yn y pentref. Mewn ymateb i hyn rhaid i mi ddweud nad oes yna unrhyw gyfyngiad sy'n dweud bod yn rhaid i ymgeisydd fyw yn yr ardal pan fo'n cyflwyno cais.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

48C168 - Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Llain Delyn, Gwalchmai - Cwblhawyd - 08/04/09.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyd-destun Polisi** - Fel y dywedwyd uchod mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu i Walchmai ym Mholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu i'r pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Oherwydd bod y cynnig hwn yn un i godi mwy nag un annedd fe ellir rhoddi mwy o bwysau i'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd nac i Gynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir felly bod datblygu'r safle i bwrpasau preswyl yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

**Fforddiadwyaeth** - Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu bresennol i bentref Gwalchmai y mae wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ydym felly yn ystyried bod y cais yn Safle o Eithriad. Fodd bynnag, oherwydd bod y cynnig yn un i godi 7 annedd bydd angen i'r ymgeisydd wneud Cytundeb Adran 106 yn dweud y bydd 2 o'r anheddau arfaethedig yn unedau fforddiadwy.

**Yr effaith ar eiddo cyfagos** - Mae yna ddigon o le o fewn y safle i allu cymryd yr annedd arfaethedig a darparu digon o le mwynderol i ddeiliaid yr anheddau arfaethedig. Anheddau unllawr fydd y rhain a

bydd gwaith ar y terfynau yn sicrhau na fydd unrhyw edrych drosodd na cholli preifatrwydd i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Bydd cyfyngiad datblygu a ganiateir yn cael ei gynnwys ar y caniatâd er mwyn sicrhau y bydd yr holl ddatblygiadau pellach ar y safle'n cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w hystyried.

**Diogelwch y Briffordd** - Mae Adran Briffyrdd y Cyngor Sir wedi ystyried y cynllun. Mae copïau o'r llythrau dderbyniwyd gan aelodau'r cyhoedd mewn perthynas â materion diogelwch y briffordd wedi'u hanfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig cyn belled ac y bo'r amodau priffyrdd safonol yn cael eu gynnwys yn y caniatâd.

## **7. Casgliad**

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Gwalchmai o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol ac ystyrir felly ei fod yn addas ar gyfer dablygiad preswyl. Mae yna ddigon o le o fewn y safle i gymryd yr anheddau arfaethedig heb i hynny ymddangos fel pebai'r safle yn cael ei orddatblygu a hynny er niwed i ddeiliaid eiddo cyfagos. Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd edrych trosodd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig fel y mae wedi ei gyflwyno gyda'r fynedfa trwy stad Llain Delyn yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu** – Yn amodol ar Gytundeb Adran 106 – Tai Fforddiadwy

**(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd 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 dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol a 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn' .**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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



Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(06) 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.

**(07) Rhaid cyflwyno asesiad manwl o lwybrau llifogydd ar ôl cwblhau'r datblygiad gydag unrhyw gais llawn neu fanwl a rhaid gweithredu'r cynnig yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

**(08) Ni fydd gwaith datblygu yn digwydd hyd oni fydd yr ymgeisydd neu ei asiant neu yr olynwyr mewn teitl wedi sicrhau ar raglen o waith archeolegol yn unol gyda chynllun ysgrifenedig o ymchwil - cynllun wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd / asiant i'r awdurdod cynllunio lleol a'r ddwy ochr wedi cytuno arno.**

Rheswm: I ddiogelu pleserau preswylwyr yr anheddau gerllaw.

**(09) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

**(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I osgoi gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn hydrolig, i ddiogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

**(11) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

**(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle yn integredig a chynhwysfawr gan ddangos sut y bydd dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir yn cael ei drin a bod hyn wedi cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau andwyol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

**(13) Mae darpariaethau yn Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A,B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

**(14) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(15) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(16) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(17) Unllawr fydd yr adeilad(au) y bwriedir ei godi/eu codi ar y safle.**

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

**(18) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

## **9. Polisiâu Perthnasol Eraill**

Dim

## **10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd**

Dim