

Rhif y Cais: **24C268C** Application Number

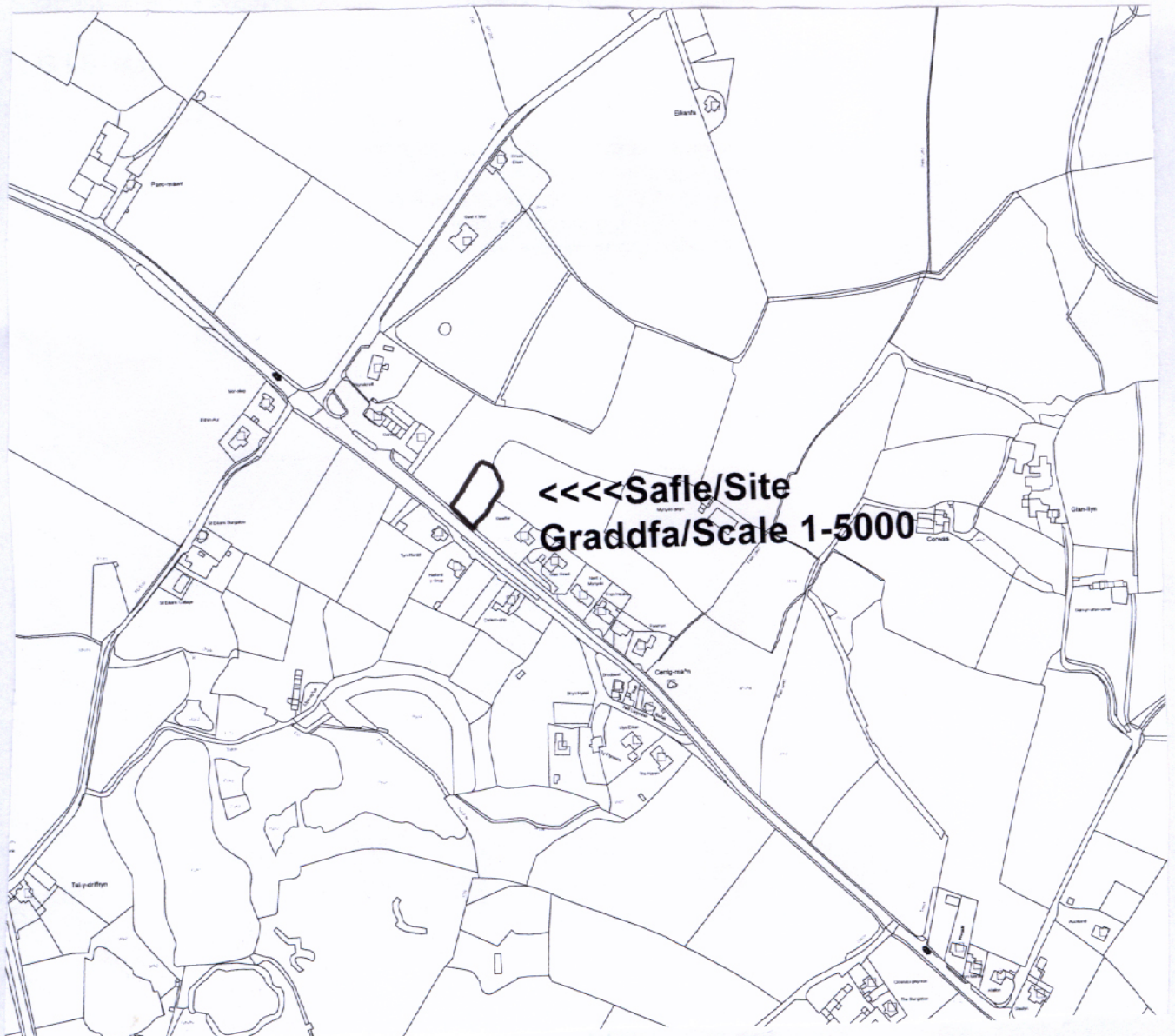
Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs G Jones  
c/o Mr Alun Meirion Jones  
Partneriaeth Ap Thomas  
14B Llys Onnen  
Parc Menai  
Bangor  
Gwynedd  
LL57 4DF**

Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif  
24C268 ar gyfer codi annedd ynghyd a creu  
mynedfa newydd ar dir ger

Renewal of outline planning permission ref 24C268  
for the erection of a dwelling together with the  
construction of a new access on land adj

Gwelfor, Cerrigman



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu gyda'r awdurdod cynllunio lleol yn bwriadu caniatáu'r cais.

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

Ceir safle'r cais yn ganolog yn Cerrigman ger yr A5025.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn gyda'r fynedfa wedi'i chynnwys i'w hystyried.

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

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.

### **3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

**Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd**

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

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

**Yr Aelod Lleol** – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Cymuned** - Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** – Caniatâd amodol.

**Draenio** – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Dwr Cymru** - Caniatâd amodol.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

24C268: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 03/09/08

24C268A: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i geir a gosod system trin carthion ar

dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 05.02.09

24C268B: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 04.09.09

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Hanes Cynllunio ag Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl**

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrsas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Cerrigman wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Cerrigman yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenni a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. O gofio'r cyfnod pell yr aed iddo wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ac i orbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

### **Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr**

Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig o osod yr amodau a argymhellir.

## **7. Casgliad**

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu ac mae'r cynnig yn cael ei argymhell i'w ganiatáu.

## **8. Argymhelliad**

### **Caniatáu**

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:**

**i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

**ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ol.**

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: 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 1990.

**(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ol cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: 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 1990.

**(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad I gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').**

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatad cynllunio amlinellol.

**(04) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.**

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

**(05) Rhaid toi'r datblygiad a ganiateir yma gyda llechi mwnol naturiol grug las, grug goch neu grug lwyd Cymreig, oni bai bod llechi mwnol naturiol arall o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio yn cael ei gymeradwyo mewn sgwennu gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

**(06) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm : I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(07) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 1 uchod yn cynnwys dull o wared dwr aflan o dwr wyneb o'r datblygiad.**

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

**(08) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(09) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(11) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(13) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol 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 cyfryw wal.**

Rheswm : I ddarparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(14) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(15) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm : I alluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

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

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

**(17) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

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

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

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

**(19) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod 3 uchod yn cynnwys cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â Safonau Parcio Ceir 2008 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Neu unrhyw newidiadau dilynol). Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ac ar gael i'w ddefnyddio cyn bod y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei feddiannu ac ni fydd yr ardal honno wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.**

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(20) Rhaid i'r annedd 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.

**(21) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd 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.

**(22) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd 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.

## **9. Polisiâu Perthnasol Eraill**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 (Tir ar gyfer Tai) D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)  
D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)  
D29 (Dyluniad)  
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)  
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 (Polisi Cyffredinol)  
26 (Parcio)  
31 (Tirlun)  
42 (Dyluniad)

48 Meini Prawf Datblygu Tai

**Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

GP2 (Dyluniad)

TR10 (Safonau Parcio)

EN1 (Cymeriad Tirlun)

**Polisi Cynllunio Cymru (2011)**

**Polisi Cynllunio Cymru CDU'au (12/05)**

**Safonau Parcio Ynys Môn (2008)**

**Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)**

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

Dim