

**7.1**

**Ceisiadau'n Tynnu'n Groes**

**Departure Applications**

Rhif y Cais: **42C60F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Gwilym Williams  
Heron Lake Homes  
Gwylan  
Pant Llwyd  
Llan Ffestiniog  
Blaenau Ffestiniog  
Gwynedd  
LL41 4PS**

Codi annedd a modurdy yn

Erection of a dwelling and garage at

Chapel Street, Pentraeth



**Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011**

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

**Argymhelliad:**

Ganiatau

**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.

Cafodd y cais ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Tachwedd er mwyn caniatáu amser rhybuddio ac amser i ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir isod.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli i'r gogledd ddwyrain o Bentraeth ac yn ffurfio rhan o sgarp sy'n gwahanu ardal ddiwydiannol tua'r gogledd ac eiddo preswyl yn y Capel islaw tua'r de a'r de orllewin.

Cais cynllunio llawn yw hwn am fyngalo dormer a garej ac ail-leoli'r fynedfa i gerbydau.

Yn dilyn sylwadau gan Dwr Cymru fe symudwyd safle'r annedd a'r garej er mwyn sicrhau hawddfraint y naill ochr i'r garthffosiaeth gyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.

### **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 Bolisiau**

**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 - mae'r aelodau yn pryderu ynglŷn â sefyllfa'r garthffosiaeth gyhoeddus gan ei bod yn agos i'r adeilad a fwriedir. A fydd y datblygwr yn rhoi sicrwydd na fydd mwy o bridd yn cael ei gario i'r safle ac yn disgyn ar y Llwybr Cyhoeddus sydd gerllaw. Pam fod y ddau le parcio wedi'u dynodi ar gyfer parcio i'r anabl?

Mae'r pryderon hyn wedi'u hanfon ymlaen i'r ymgeisydd ac fe ddisgwylir cael ymateb ganddo ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a byddant yn cael eu hanfon ymlaen i'r cyngor cymuned.

1. Mae'r Aelodau yn gwerthfawrogi yr ymateb i Clerc, 30/09/11, ar copi o sylwadau'r datblygwr.
2. Beth sy'n syndod i'r Cyngor Cymuned na fuasech chwi fel Adran wedi gallu ymateb i'r ddau bwynt am y man parcio anabl a sefyllfa yr adeilad arfaethedig parthed y bibell garthffosiaeth.
3. Byddwn yn cadw llygaid ar y sefyllfa parthed cario mwy o bridd ar hyd y safle pan y bydd y gwaith yn mynd rhagddo.
4. Mae'r Aelodau yn fodlon ar y cais cyn belled a bydd gwyliadwriaeth ar gario mwy o bridd i ben gogleddol y safle.

**Priffyrdd – Caniatâd amodol.**

Draenio - Mae'r trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb a dŵr budr i'w gweld yn foddhaol mewn egwyddor.

Dwr Cymru - Caniatâd amodol. Mewn llythyr dilynol fe gadarnhawyd - yn dilyn trosglwyddo draeniau preifat i'r statudol y dylai'r ymgeisydd gysylltu â'u tîm gweithredol i weld beth oedd y sefyllfa.

Yng nghyswllt capasiti'r garthffosiaeth gyhoeddus mae'r llythyr yn dweud - pe bai Dwr Cymru'n credu y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar y system garthffosiaeth gyhoeddus byddent yn dweud wrth yr awdurdod cynllunio lleol am unrhyw ddatblygiadau fyddai angen eu hoedi hyd nes y bo gwaith gwella'n cael ei wneud ar y system garthffosiaeth gyhoeddus. Yn yr achos hwn nid ydynt yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y system garthffosiaeth gyhoeddus.

Cafwyd un gwrthwynebiad yn dweud na chafodd y fynedfa dros dro weithredwyd cyn hynny i safle'r cais ei gwneud fel oedd angen yn y cais cynllunio blaenorol. Mae'r ysgrifennwr hefyd yn gwrthwynebu pwynt mynd i mewn/allan i Stryd y Capel yn y cais hwn gan ei fod yn fynedfa/allanfa amhriodol. Mewn llythyr dilynol mae'r run ysgrifennwr yn gwneud y sylwadau a'r gwrthwynebiadau canlynol:

- Yn gofyn am i'r llythyr hwn gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried yn y cyfarfod (byddem yn gofyn iddo gael ei ddarllen allan os yn bosibl).

**Sylwadau – Adroddir ar y llythyr yn llawn ac fe ellir ei ddarllen yn llawn yn y pecyn llythyrau.**

- Yn anffodus, gan na all gwefan Cynllunio Cyhoeddus Cyngor Sir Ynys Môn ddarparu gwybodaeth ond mewn dogfen pdf gyda rhestr o geisiadau cynllunio (enwau a chyfeiriadau yn unig), bu'n hynod o anodd i weld y dogfennau hyn ac i wneud sylwadau mewn dull amserol.

**Sylw -** Fe roddodd yr awdurdod cynllunio lleol gopiâu i'r ysgrifennwr o'r cais ar CD a thrwy e-bost.

- Gan fod y rhybudd cynllunio yr ydych yn ei ddefnyddio yn nodi'r isafswm statudol o 3 wythnos ac yn dilyn bod yn ein heiddo ychydig cyn i'r rhybudd gael ei roi i fyny, rydym wedi ceisio sefydlu dialog gyda chi mewn dulliau eraill ac ni fu hynny'n arbennig o hawdd.

**Sylw –** Yn dilyn derbyn y gwrthwynebiad gwreiddiol a sgws ar y ffôn fe ysgrifennodd yr awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwynebwr yn gofyn am y rhesymau paham yr oeddent yn ystyried bod y fynedfa i gerbydau'n annerbyniol. Ar gais y gwrthwynebwr, fel y manylir ar hynny uchod, fe roddwyd CD ac e-bost yn cynnwys manylion y cais i'r gwrthwynebwr.

- Mae cais rhif 42C60F wedi'i gyflwyno gefn wrth gefn gyda chais blaenorol lle rhoddwyd caniatâd ar yr amod y byddai'r wal gyferbyn â'n heiddo yn cael ei hadfer i'w chyflwr

gwreiddiol. Fe ganiatawyd mynedfa i gerbydau trwm ar gyfer symud pridd ac ar sail dros dro. At hyn, fe symudwyd y cyfan o'r coed ar hyd top y wal, cyn i'r wal hon gael ei symud.

- Gyda'r cais hwnnw byddai'r ffordd o fynd i mewn ac allan i'r eiddo hwn wedi bod oddi ar lwybr ger y grid gwartheg ymhen deheuol safle Stryd y Capel a byddem wedi tybio bod hyn yn rhesymegol fel mynedfa i gerbydau.
- Ni chafodd gwaith i ail adfer wal ei orfodi o'r cais cynllunio hwnnw. Fe wnaed yr ymgeiswyr cyfredol yn ymwybodol o hyn yn llafar gennym ni pan oeddent yn dechrau edrych ar y safle cyn ei brynu.
- Mae hyn wedi creu nifer o faterion sydd yn ein barn ni wedi cael effaith sylweddol ar ddewis y lle mynd i mewn ac allan i'r eiddo hwn a byddem yn tynnu eich sylw yn arbennig i agweddau diogelwch a niwsans c):-

a) Pe bai gofynion y cais blaenorol wedi cael eu gwneud, ni fyddai'r pwynt mynediad hwn wedi bod yn un mor ymarferol, gan na fyddai'r fynedfa i'r safle wedi bod mewn bodolaeth. Rydym yn ei chael yn annerbyniol nad yw'r Cyngor wedi gorfodi'r amodau cyfredol, ond ei fod yn awr yn ystyried lle newydd i fynd i mewn ac allan.

b) Mae'r dewis newydd o fynedfa wedi'i sefydlu oherwydd y ffordd haws a llai costus sydd wedi'i sefydlu, ac y mae hyn yn ganlyniad uniongyrchol i'r methiant i gyflawni gofynion y cais cynllunio blaenorol h.y. i adfer y wal gyfredol. Roedd y cynllunwyr yn amlwg yn credu nad oedd y lle mynd i mewn ac allan hwn yn addas ar gyfer mynedfa i gerbydau ar y pryd. Ni ddywedwyd wrthym o gwbl paham ei fod yn awr.

c) Mae yna lawer o ymwelwyr a thrigolion yn cerdded heibio'r fynedfa / allanfa arfaethedig ar eu ffordd i mewn ac yn ôl o'r pentref. Ymddengys mai dyma'r llwybr y mae cerddwyr yn dymuno ei chymryd gan ei bod i ffwrdd o'r ffordd fawr. Gan nad oes unrhyw lwybr arall i gerddwyr fynd heibio'r pwynt hwn (ar Stryd y Capel) gan nad oes yna lwybr, y mae'r safle felly yn le y gallai damwain ddigwydd a'r cyngor sy'n creu'r sefyllfa, tra y gallai fod yn ddiogel yn y safle gwreiddiol. Byddai gwydrau i helpu'r gweledd yn adlewyrchu i mewn i'n llofft ffrynt ac i'r ystafell eistedd bob bore ac yn yr un modd gyda goleuadau cerbydau bob nos.

d) Byddai'r wal gadw draddodiadol fyddai yn awr yn ei lle, yn gweddu llawer mwy gyda'r wal gyfredol ar y naill ochr i'r safle.

e) Roedd y coed gwreiddiol oedd yn eu lle ar hyd y wal yn creu sgrin i'r tir blêr. Nid yw'r ddadl nad oedd ffens safle gwerthu'r carafannau diwydiannol i'w gweld yn ffeithiol gan fod proffil y tir yn ei sgrinio ac ni fyddai hynny wedi bod yn ffaith pe bai camau gorfodaeth wedi'u cymryd.

f) Mae dŵr eisoes yn rhedeg i lawr y stryd ar ochr arall y ffordd i'n heiddo ni pan fydd yn bwrw ac fe all y lle mynd i mewn ac allan yn y pwynt hwn, hyd yn oed gyda thraeniau cerrig, waethygu'r mater hwn.

g) Ni fydd darparu'r fynedfa gyfredol fel y bwriedir hi ond yn caniatáu i rhywun fynd allan yn ddiogel i gyfeiriad y gogledd i fynnu'r stryd, a phe bai'r perchnogion yn dechrau mynd i gyfeiriad y de yn ogystal, pan fydd y stryd yn arbennig o brysur gyda'r nosau yn yr haf, byddai hyn yn broblem gyda difrod tebygol i gerbydau sydd wedi'u parcio ar ochr arall y stryd.

**Sylw** - Fe roddwyd copi o'r llythyr hwn sy'n gwrthwynebu i'r Swyddog Priffyrdd ac i Swyddog Coed y cyngor a bydd unrhyw sylwadau pellach yn cael eu hadrodd yn ôl yn llafar i'r Pwyllgor. Mae'r gwrthwynebiadau yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad isod. Yng nghyswllt pwynt a) fe wnaeth y

gwasanaeth cynllunio asesiad o gymryd camau cynllunio ynglŷn â'r fynedfa a ffurfiwyd yn Stryd y Capel ac y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiad.

- Fe awgrymodd Dwr Cymru nad oedd unrhyw broblem gyda charthffosiaeth trwy ychwanegu'r annedd hon ond byddem yn awgrymu y bydd problemau a gafwyd tros yr ychydig flynyddoedd diwethaf yn cynyddu.
- Mae cymunedau Stryd y Capel wedi bod yn cwyno wrth Dwr Cymru a'r Adran Iechyd Amgylcheddol am y mater hwn am nifer o flynyddoedd a dim ond yr haf hwn cyn i'r cais gael ei gyflwyno, yr oedd yr arogleuon yn annioddefol i nifer o dai, i'r graddau bod yr arogleuon yn creu niwsans sylweddol y tu mewn i'r eiddo ac yn arbennig rhif 6 Stryd y Capel.
- O fewn y llythyr dyddiedig 11 Hydref, 2011 gan Dwr Cymru, fe geir y sylw:  
*"If we believed that the proposed development would have negative effect on the public sewerage system we would advise the Local Planning Authority of any development that need to be delayed until improvements works are undertaken..."*
- Casgliad Dwr Cymru yw nad dyma'r achos ond, yn dilyn methu agor ein drws ffrynt na'n drws cefn oherwydd yr arogleuon ac oherwydd bod y cymdogion yn cwyno bod yr arogleuon yn dod o'n heiddo ni, gyda Daniel, contractwyr Dwr Cymru yn dweud yn hollol glir nad dyma'r achos, byddem yn awgrymu bod angen ymchwilio'r holl faterion carthffosiaeth cyfredol yn llawn cyn bod eiddo arall yn cael ei ychwanegu i'r system.
- Rydym am nodi hefyd bod y twll archwilio i'r garthffosiaeth wedi'i orchuddio ar hyn o bryd gyda tharmac yn y ffordd (fe sefydlwyd hyn gan Daniel tra'n ymchwilio i'r arogleuon yr haf hwn (2011), ac mae yn union gyfagos i'r fynedfa ac efallai y bydd yn rhaid gwneud gwaith trwsio rhywbryd.

**Sylw** - Mae Dwr Cymru eisoes wedi cadarnhau nad yw'n credu y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae copi o'r llythyr sy'n gwrthwynebu wedi'i anfon ymlaen i Dwr Cymru gyda chais eu bod yn rhoi sylwadau ar y materion a godwyd.

Nid ydym yn siwr pa mor sefydlog yw'r tir y tu ôl i'r wal bresennol ar ardal sydd ar hyn o bryd yn ffurfio'r banciau i'r fynedfa bresennol i'r safle. Byddai hyn yn ein pryderu pe bai'r traen cerrig ychwanegol yng ngwaelod yr ardal hon yn cael ei gyflwyno a byddem yn edrych i gael sicrwydd bod yr ardal yn ddiogel. Mae yna lawer o bobl yn cerdded heibio'r wal ond gan nad oes yna lwybr arall i gerddwyr fynd i Stryd y Capel ac fe ellid hefyd gael difrod i gerbydau pe bai'r wal yn disgyn.

**Sylw** – Mae'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru yn dweud bod y cyfrifoldeb a'r atebolrwydd wedi hynny ar gyfer datblygu'r safle'n ddiogel ac ar gyfer deiliadaeth ddiogel yn gorwedd gyda'r datblygwr ac/neu'r perchennog tir. Fe ddygwyd y materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr i sylw'r ymgeisydd, i sylw Adain Rheoli Adeiladu'r Cyngor a'r Adain Priffyrdd.

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

42C60 – Datblygiad preswyl - Gwrthod 13.01.89.

42C60A – Cadw lefelau'r safle a newid y defnydd i storio diwydiannol cyffredinol – Caniatáu 04.06.04.

42C60B – Cais amlinellol am annedd – Gwrthod 25.01.05.

42C60C – Amlinellol am annedd – Caniatáu 07.09.05.

42C60D – Codi annedd – Gwrthod 27.04.07

42C60E – Codi annedd – Caniatáu 26.07.07.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Hanes Cynllunio & 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 bwrpas 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 a fabwysiadwyd (Rhagfyr 1996), ac felly mae wedi'i hysbysebu fel cais sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu. Y rheswm am hyn yw bod safle'r cais wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i anheddiad Pentraeth ond gan bod yna ganiatâd cynllunio llawn sydd eisoes yn bodoli, mae'r egwyddor o ddatblygu yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

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

Mae'r Adain Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig o osod yr amodau a argymhellir. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynglyn â'r fynedfa wedi'u hanfon ymlaen i'r Swyddog Priffyrdd am ei sylwadau.

Nid yw'r faith bod y fynedfa arfaethedig mewn lleoliad gwahanol i'r hyn a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio blaenorol a bod mynedfa dros dro a ddefnyddiwyd yn flaenorol heb ei haildefnyddio yn rheswm tros wrthod caniatâd cynllunio am fynedfa yn y safle a fwriedir.

### **Mwynderau**

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi'i sefydlu. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa nac yn golygu y bydd edrych trosodd i eiddo cyfagos ar Stryd y Capel.

### **Draeniad**

Lleisiwyd pryderon gan y cyngor cymuned a'r gwrthwynebwr ynglyn ag agosrwydd y datblygiad i garthffosiaeth gyhoeddus. Anfonwyd y sylwadau hyn i Dwr Cymru ac i'r ymgeiswyr. Disgwylir am sylwadau pellach Dwr Cymru ar leoliad diwygiedig y datblygiad mewn perthynas ag unrhyw garthffosiaeth gyhoeddus. Mae Dwr Cymru wedi cadarnhau nad ydyw yn yr achos hwn yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar y system garthffosiaeth gyhoeddus.

### **AHNE**

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dirwedd.

## **7. Casgliad**

Yn amodol ar ddatrys pa mor agos yw'r garthffosiaeth gyhoeddus ac unrhyw sylwadau pellach gan y Swyddog Priffyrdd ac unrhyw wrthwynebiadau all gael eu derbyn, ystyrir bod y cais yn dderbyniol. Yr argymhelliad yw y dylid rhoddi pwerau dirprwyol i ddelio gyda materion.

## 8. Argymhelliad

Bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i **ganiatáu'r** cais yn dilyn datrys materion fel agoswydd y garthffosiaeth gyhoeddus, unrhyw sylwadau pellach gan y Swyddog Priffyrdd ar y gwrthwynebiadau a gyda'r amodau a ganlyn:

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

**(03) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau 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.

**(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyn nes fo cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun 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.

**(05) 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.

**(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig yr adeilad wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe fydd yr adeilad(au) yn cael ei/eu adeiladu/hadeiladu gyda'r lefelau slabiau arfaethedig.**

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

**(07) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3) (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardstyiad 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.

**(08) 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 1 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 (Fersiwn 3), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).**

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

**(09) 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 1 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 (Fersiwn 3), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).**

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

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

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

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

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

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

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylostod i ddefnyddwyr priffyrdd.

### ***Er Gwybodaeth***

***Mae'n cael ei dynnu i sylw'r ymgeisydd cyngor yn Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) paragraff 13.9.2 mai'r ddatblygwr a/neu perchennog tir sy'n gyfrifol ac yn atebol wedyn am ddatblygu a meddianu'r safle'n ddiogel.***

***Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyr unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân. Bydd caniatady arwahan hefyd ei angen o dan Y Rheolau Adeiladu a'r ddeddf Priffyrdd.***

***Mae Llwybr Cyhoeddus Rhif 4 ger y datblygiad fel a nodir ar y cynllun sydd ynghlwm. Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn rhoddi'r hawl i'r ymgeisydd amharu ar y ffordd dramwy gyhoeddus.***



## **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)  
30 (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)**

### **Safonau Parcio Ynys Môn (2008)**

### **Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)**

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

Dim