

**10.1**

**Gweddill y Ceisiadau**

**Remainder Applications**

Rhif y Cais: **24C268D** Application Number

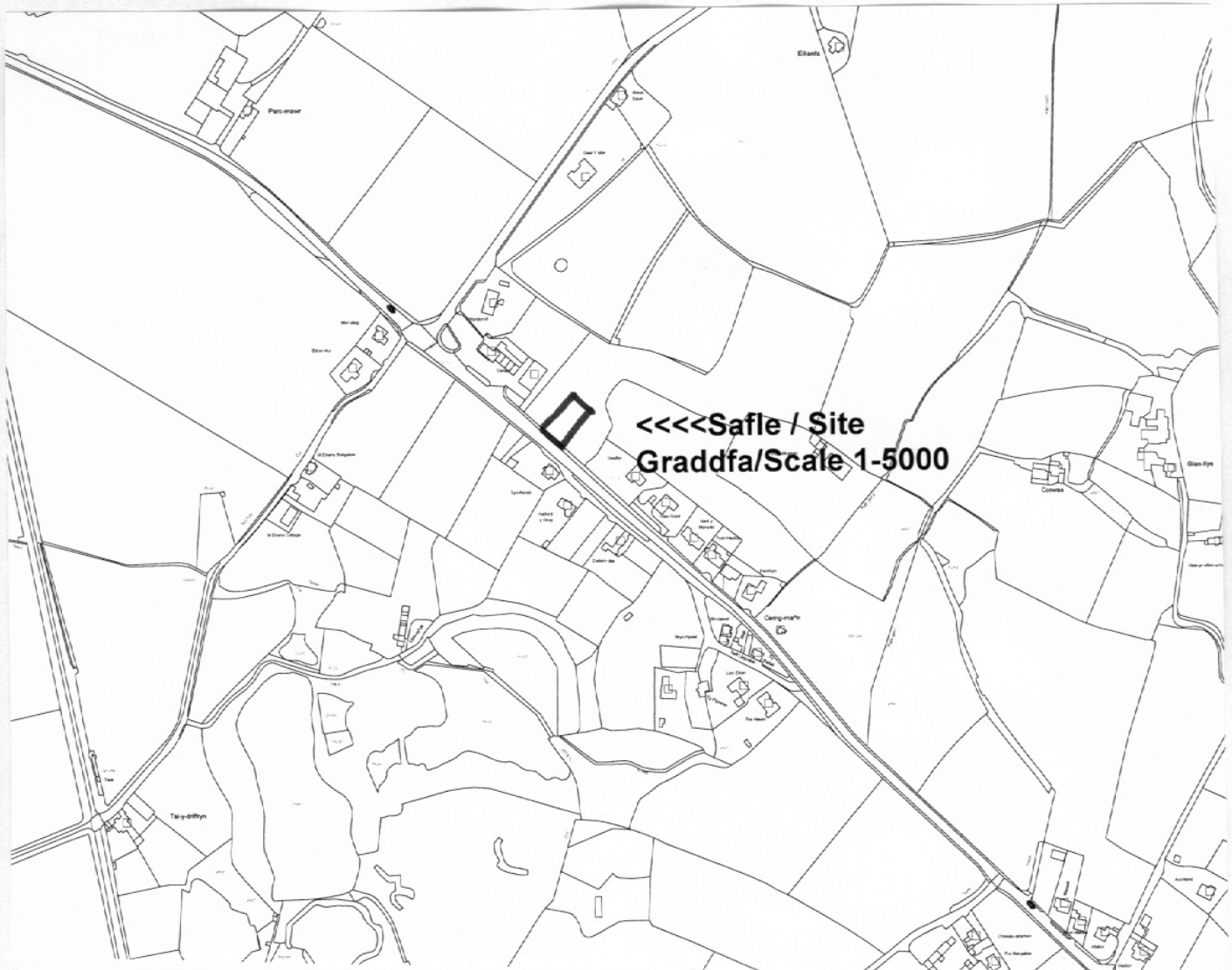
Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs G Jones  
c/o Mr Alun Meirion Jones  
Partneriaeth Ap Thomas  
13B Llys Onnen  
Parc Menai  
Bangor  
Gwynedd  
LL57 4DF**

Adnewyddu caniatad cynllunio rhif 24C268A ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger

Renewal of outline planning permission ref 24C268A for the erection of a dwelling together with the construction of a new access and installation of a private treatment plant on land adj

Gwelfor, Cerrigman



**Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2012**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau.

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

**Priffyrdd** – Caniatâd amodol.

**Draenio** – Sylwadau.

**Dwr Cymru** – Sylwadau.

**Asiantaeth Yr Amgylched** – Sylwadau.

## **Ymateb i Gyhoedduswydd**

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

### **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

25C268C: Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif 24C268 ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman – Caniatâu – 14.11.11

### **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 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 (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 orbwysu 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 gorbwysu darpariaethau'r cynllun datblygu ac mae'r cynnig yn cael ei argymhell i'w ganiatáu.

## 8. Argymhelliad

### Caniatau

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isodw'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 thirweddur'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 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.

**(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 (02) 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 unog ag Amod (03) 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 concrit/asfalt 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-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(14) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

**(16) 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.

**(17) 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

**(18) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (03) 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.

**(19) 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 greddyau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). 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.

**(20) 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 greddyau 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).**

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

**(21) 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).**

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  
D29 - Dyluniad  
FF11- Traffig  
FF12 - Safonau Parcio

### **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 - Safona Parcio  
EN1 - Cymeriad Tirlun

### **Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)**

#### **CCA: Safonau Parcio (2008)**

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

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

Dim.

Rhif y Cais: 33C125H Application Number

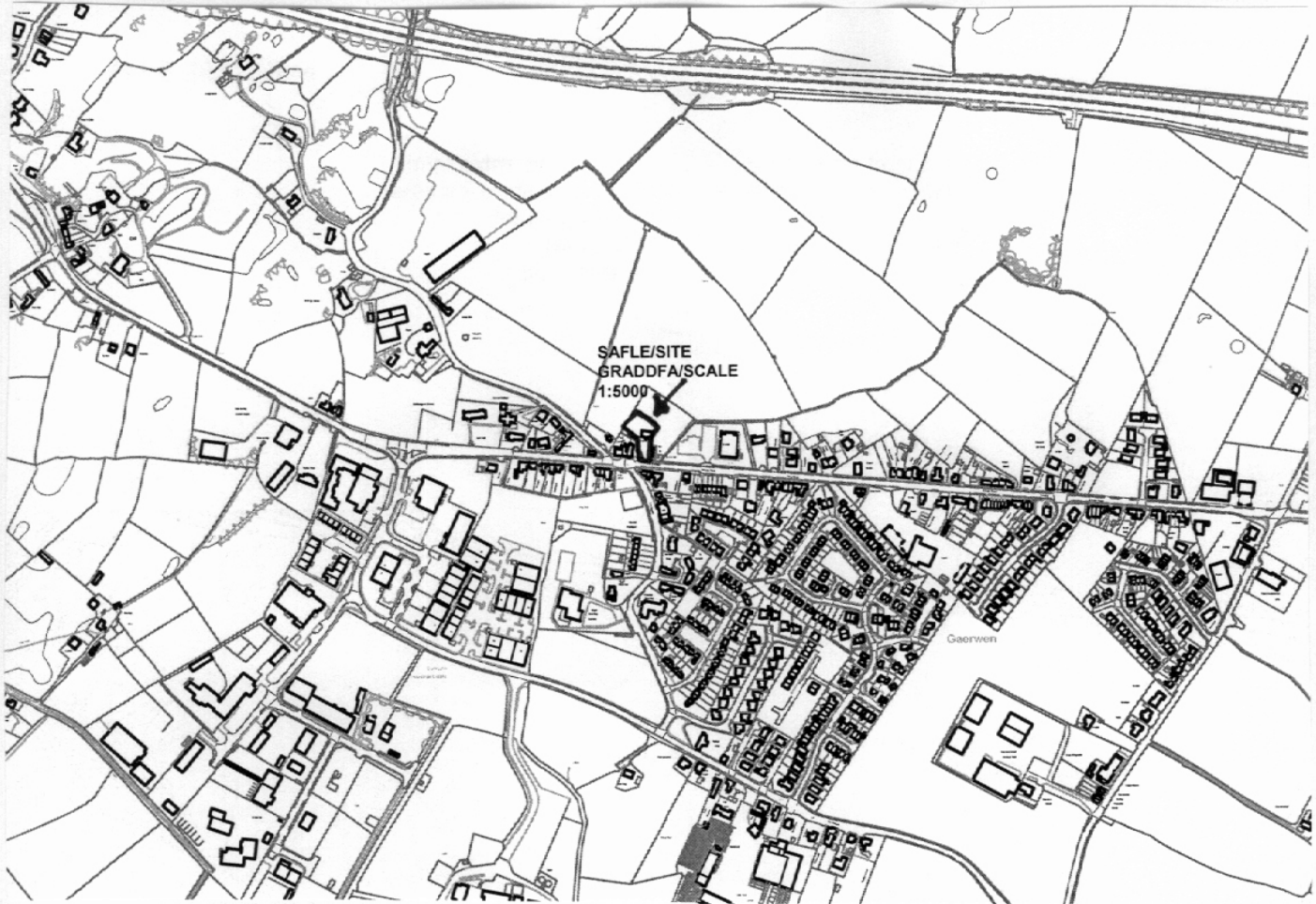
Ymgeisydd Applicant

**Mr. Gordon Phillips  
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects  
56 Bridge Street,  
Llangefni,  
Ynys Môn.  
LL77 7HH.**

Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd a'r modurdy presennol ynghyd a chodi dau annedd yn

Outline application for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of two dwellings at

Cynlas, Gaerwen





**Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2012**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Mae'r cais yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fe ellir ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

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

Cais amlinellol yw hwn i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi dwy annedd ar wahân, un yn annedd unllawr a'r llall yn annedd ddeulawr.

Mae'r safle yng nghanol pentref Gaerwen ger safle y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo am 5 annedd. Mae'r anheddau a ganiatawyd yn flaenorol yn y broses o gael eu hadeiladu.

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Gaerwen yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond y mae wedi'i gynnwys yn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Materion allweddol gyda'r cais yw pa mor dderbyniol yw'r egwyddor o ddatblygu, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol.

**3. Prif Bolisiau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 28 – Meysydd Parcio  
Polisi 42 – Dylunio  
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai  
Polisi 49 - Pentrefi/Treflannau Rhestredig

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 – Tir ar gyfer Codi Tai  
Polisi A3 - Graddfa a chyflwyniad graddol datblygiadau tai newydd  
Polisi D28 - Llechi mwynol naturiol  
Polisi D29 - Safon Dylunio  
Polisi D32 - Polisi Tirlunio  
Polisi FF12 - Safonau Parcio

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 - Polisi Cyffredinol  
Polisi GP2 - Dylunio

Polisi TR10 - Safonau Parcio  
Polisi HP3 - Prif Ganolfannau ac Uwchradd  
Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (4ydd Argraffiad) Chwefror 2011

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

Aelod Lleol - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymhellu caniatad amodol

Draeniad - Sylwadau

Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim ymateb hyd yma

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

33C125: Codi 2 fyngalo ar dir ger Cynlas, Gaerwen. Tynnwyd yn ôl – 27.09.91.

33C125A: Codi 2 fyngo ar dir ger Cynlas, Gaerwen. Gwrthodwyd – 14.05.92.

33C125B: Codi byngalo ar dir ger Cynlas, Gaerwen. Gwrthodwyd – 11.08.97.

33C125C: Cais amlinellol i godi 4 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen. Caniatáu – 13.05.04.

33C125D: Cais amlinellol i godi 5 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen. Caniatáu – 11.12.06.

33C125E/DA: Cais manwl i'r manylion canlynol a gadwyd yn ôl 1) Dyluniad yr adeiladau a 2) Edrychiad allanol (yn unig) i godi 5 annedd ar dir ger Cynlas, Gaerwen. Caniatáu - 18.04.08.

33C125F: Datblygiad yn Cynlas, Gaerwen. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd – 12.04.11

33C125G: Cais llawn i godi 5 annedd unllawr a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Cynlas, Gaerwen. Caniatáu - 28.07.11

33C86: Dymchwel 2 garej a chodi garej ddwbl breifat yn Cynlas, Gaerwen. Caniatáu - 23.02.09

#### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Yr Egwyddor o Ddatblygu** – Tra bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn y mae wedi'i gynnwys o fewn ffin ddatblygu Gaerwen yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Bwriedir dymchwel yr annedd gyfredol a chodi dwy annedd ar wahân ar y safle. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol fel safle mewnlenni gan ei fod rhwng eiddo preswyl sydd yn ffryntio'r A5

a'r 5 annedd a gafodd ganiatad cynllunio yng nghefn y safle.

**Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas** – Fe all y safle gymryd y ddwy annedd heb i hynny orddatblygu'r safle. Mae cynllun dangosol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos bod yna ddigon o le rhwng yr anheddau arfaethedig a rhai sydd yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Bydd rhoi ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd yr anheddau arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid yr ardal o gwmpas.

Trwy bod y safle yn agos i eiddo preswyl ac oherwydd y bydd y deunyddiau fydd yn cael ei ddefnyddio i adeiladu'r anheddau yn matsio'r eiddo oddi amgylch ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal oddi amgylch.

## 7. Casgliad

Er bod y cynnig y tu allan i ffin ddatblygu Gaerwen ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn mae'r cynnig yn dderbyniol o dan Bolisi HP3 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos na'r ardal oddi amgylch.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

## 8. Argymhelliad

### Caniatau

**(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, 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 caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(04) 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 29fed Mai 2001 (Fersiwn 2). 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.

**(05) 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 greydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 29fed Mai 2009 (Fersiwn 2).

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

**(06) 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 29fed Mai 2009 (Fersiwn 2).**

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

**(07) Rhaid cyflwyno manylion am lefelau'r tir cyfredol a rhai arfaethedig a lefelau'r llawr gorffenedig fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(08) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeedig 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(09) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(10) 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 Prifffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(12) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(13) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system dwr wyneb cymunedol,**

**fydd yn sicrhau ei weithrediad am holl fywyd y datblygiad, fel rhan o unrhyw gais llawn neu manwl.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(14) 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

Rhif y Cais: **35C262B** Application Number

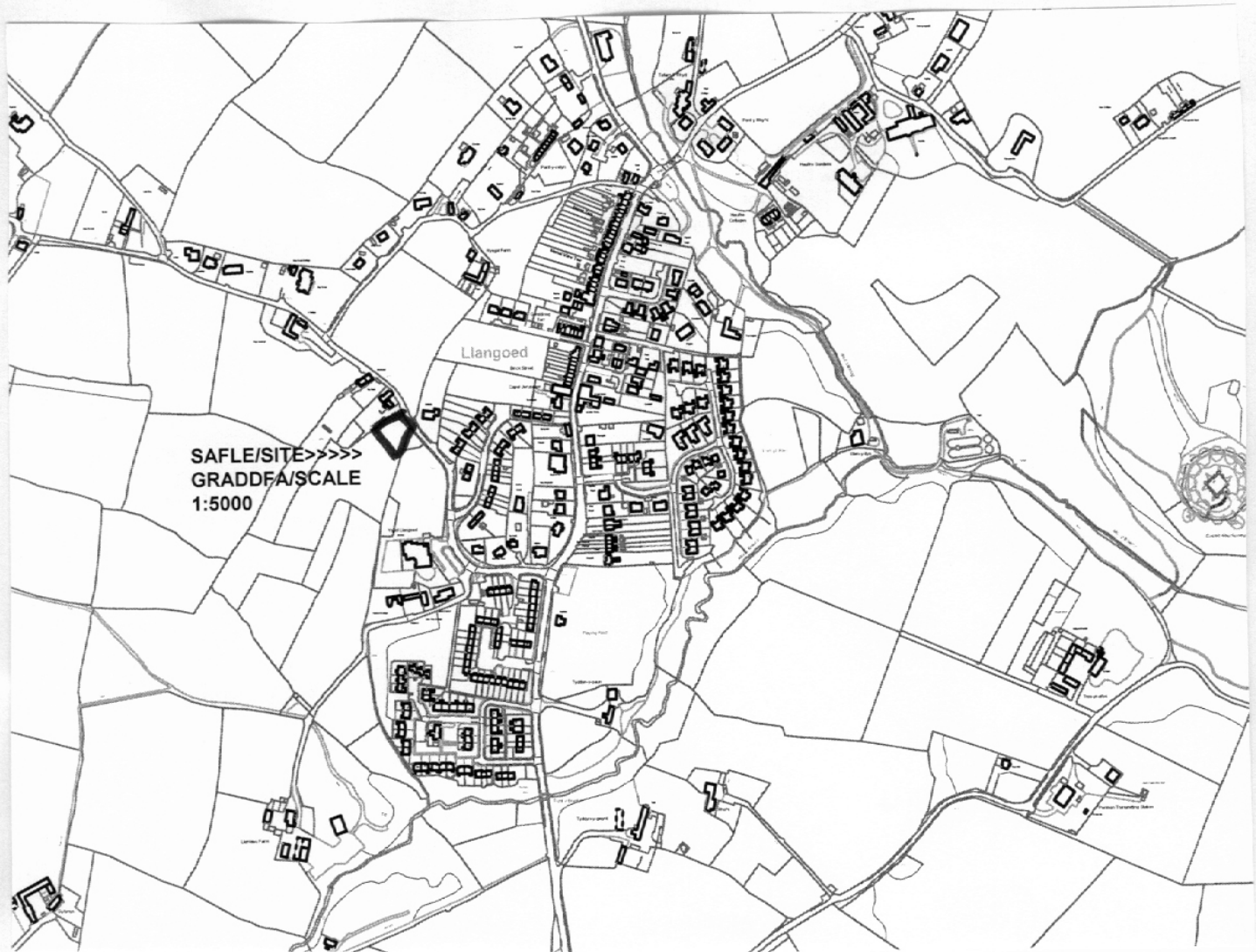
Ymgeisydd Applicant

**Mr Dylan Williams**  
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects  
56 Bridge Street,  
Llangefni,  
Ynys Môn.  
LL77 7HH.

Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd a chreu mynedfa newydd ar blot yn

Full application for the erection of a dwelling, installation of a package treatment plant together with the construction of a new vehicular access on plot at

Llanfaes Farm, Llangoed



**Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2012**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais hwn yn un sydd yn groes i'r polisi cynllunio a fabwysiadwyd.

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

Y bwriad yw adeiladu annedd ar y safle tir gwyrdd hwn yn y cefn gwlad.

**2. Mater(ion) Allweddol**

A ellir cefnogi'r egwyddor o gael annedd ac a yw'r dyluniad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

**3. Prif Bolisiau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A6 Tai yn y Cefn Gwlad  
A2 Graddfa a Chyfnodau Adeiladu  
D4 Safle a Dyluniad

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 Polisi cyffredinol  
31 Y dirwedd  
42 Dyluniad  
48 Meini Prawf Datblygu Tai  
53 Tai yn y Cefn Gwlad

**Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (stopiwyd 2005)**

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
GP2 Dyluniad  
EN1 Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru  
Pennod 5 a 9

TAN 12 Dyluniad

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

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

Cafwyd 1 llythyr yn gwneud y pwyntiau a ganlyn;

Pam cael gwaith trin pan fod yna brif garthffosiaeth. Mae'r plot hwn yn wlyb iawn gyda lefel dŵr uchel a llifogydd. Fe allai hyn niweidio maes chwarae'r ysgol.  
Mae yna blant sy'n cerdded i lawr y ffordd hon. Wedi synnu bod y fynedfa wedi'i phasio'n flaenorol. Fe fydd yna le parcio i 5 car.  
Mae yna nifer o draeniau cerrig ac fe allai hyn achosi i ddŵr ddraenio i dir cyfagos.  
Ni fydd yr annedd yn gweddu gyda'r pethau o'i chwmpas.

Mae'r Aelod Lleol wedi ysgrifennu ynglŷn â'r pwyntiau gwreiddiol gan wneud y sylwadau a ganlyn;  
Y cais gwreiddiol yn groes i argymhelliad y swyddogion  
Mae hon yn lôn gul a pheryglus  
Mae'r adeilad arfaethedig ymhellach yn ôl yn y cae  
Mae'r brif bibell garthffosiaeth yn rhedeg trwy ganol y cae felly paham fod bwriad i ddefnyddio gwaith trin  
Mae yna hanes o lifogydd  
Mae'r safle mewn cors ac fe allai achosi problemau gyda'r draeniau  
Mae'r tŷ anferth allan o gymeriad  
Mae'n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal ac i'r dirwedd  
Cafodd y caniatad gwreiddiol ei roi i berson lleol.  
Cyngor Cymuned dim pryderon  
Priffyrdd amodau  
Draenio sylwadau  
Asiantaeth yr Amgylchedd dim gwrthwynebiad  
Dŵr Cymru amodau

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

35C262 amlinellol ar gyfer annedd caniatâu 9/10/07 yn groes i argymhelliad y swyddogion.  
35C Cais llawn am annedd caniatâu 1/7/08

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r egwyddor o gael annedd wedi'i sefydlu gyda rhoi y caniatad er i hynny fod yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Gan gofio am hyn, yr hyn sydd angen ei benderfynu yma yw a yw'r annedd newydd arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt y gwahaniaethau rhyngddi a'r hyn sydd wedi cael ei gymeradwyo.

Tra bod yr annedd a fwriedir yn awr yn fwy na'r hyn gafodd ei gymeradwyo nid ydym yn ystyried bod hynny ynddo'i hun yn ddigon o reswm tros wrthod y cais. Mae'r annedd a fwriedir yn awr wedi cael ei lleihau yn sylweddol yn ei maint yn dilyn trafodaethau ac ystyrir ei bod yn dderbyniol. Nid ydym chwaith yn ystyried y bydd yna niwed gormodol i'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos.

Mae'r draenio yn awr wedi cael ei newid o drefniant preifat i gysylltiad i mewn i'r mêns.  
Mae'r manylion yn dderbyniol i'r Awdurdod Priffyrdd.

## **7. Casgliad**

Mae'r cynnig, o gofio y gellir adeiladu annedd yn gyfreithlon ar y safle, yn cael ei ystyried yn dderbyniol

## **8. Argymhelliad**

### **Caniatau**



**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) 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: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(04) 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: Er budd diogelwch y briffordd.

**(05) Rhai cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asffaltig neu goncrid am y 5 metr cyntaf o ochr i mewn y Briffordd Sirol gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(06) Ni chaniateir i ddŵr 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: Er budd diogelwch y briffordd.

**(07) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

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

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

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

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

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

**(11) Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosiaeth gyhoeddus gyda'r union safle'n cael ei farcio ar y cynllun cofnodi sydd ynghlwm. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi neu ostwng lefelau'r tir) o fewn y parth diogelwch sydd wedi ei fesur naill ochr i'r llinell ganol.**

Rheswm: Er mwyn diogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus a rhag cael niwed iddi.

**(12) Mae darpariaethau Atodlen 2 Rhan 1 Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 fel y'i diwygiwyd (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) yma'n cael eu heithrio.**

Er budd mwynderau.

10.4

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: 45C207G Application Number

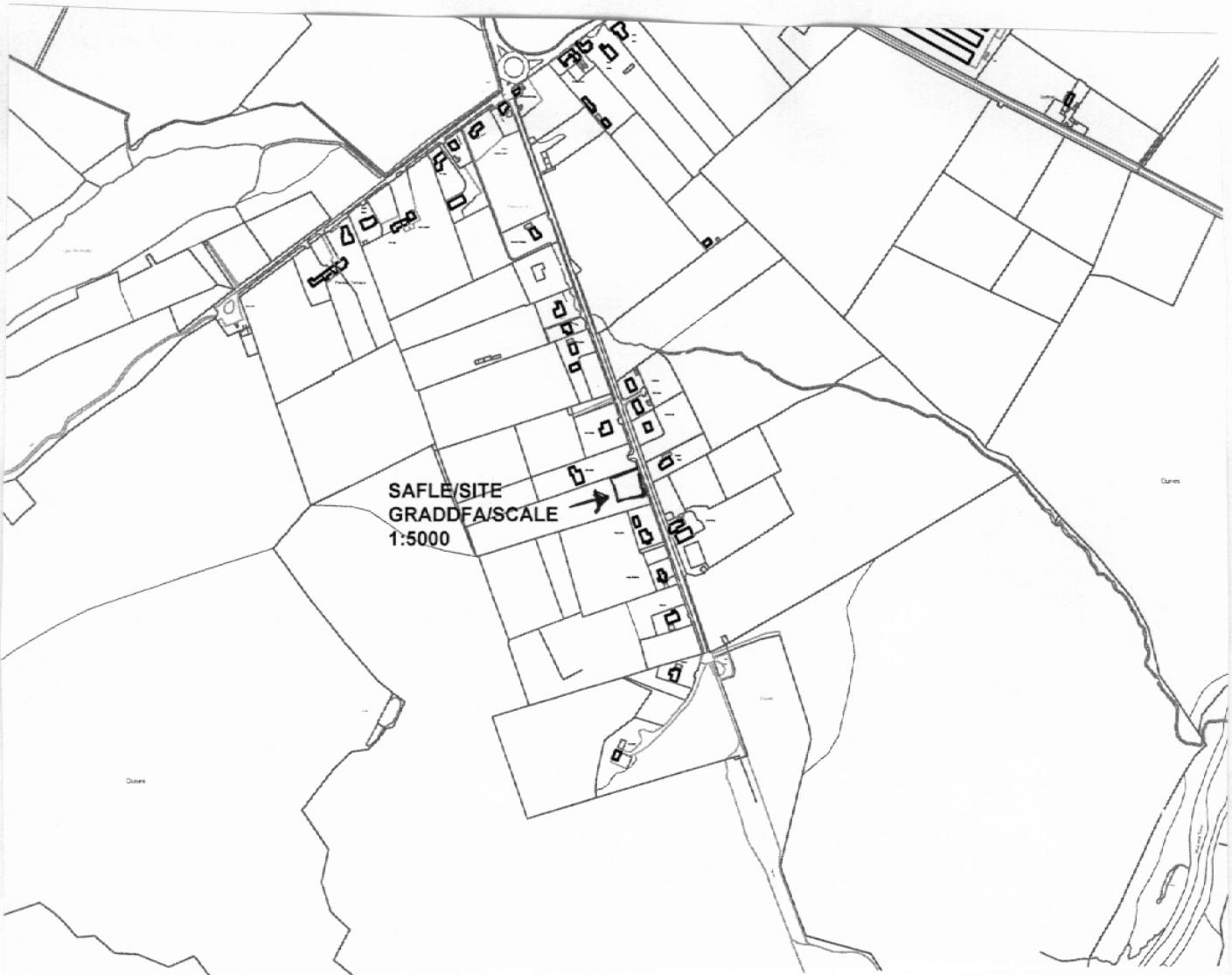
Ymgeisydd Applicant

**Mrs. Janice Thomas**  
c/o WM Design & Architecture Ltd  
Pier House  
St Georges Road  
Menai Bridge  
Anglesey  
LL59 5EY

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling on  
land adjacent to

Abernant, Penlon, Newborough



**Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2012**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Mae'r cais yn gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

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

Lleolir safle'r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae'r safle rhwng dau dy ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer.

Mae'r cynnig yn un amlinellol ar gyfer codi annedd.

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

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, dyluniad ac effaith ar yr ardal leol a mwynderau'r tai gerllaw.

### **3. Prif Bolisiâu**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 - Polisi Cyffredinol  
48 - Meini Prawf Datblygu Tai  
53 - Tai yng Nghefn Gwlad.  
30 - Tirwedd

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 - Tir ar gyfer Tai  
A3 - Datblygu Tai Newydd  
A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored  
D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
GP2 - Dylunio  
HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi Cynllunio Cymru Chwefror, 2011, 4ydd Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

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

Aelod Lleol - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Asiantaeth yr Amgylchedd - Cyngor Safonol

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd - Argymell cymeradwyaeth amodol.

Draeniad - boddhaol mewn egwyddor.

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

45C207: Codi annedd ar ran o dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 10.03.94

45C207A: Codi adeilad amaethyddol ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd y cais yn ôl – 26.05.04

45C207B: Codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 12.09.94 (Gwrthodwyd Apêl – 07.02.95)

45C207C: Caniatâd ar gyfer datblygiad amaethyddol ar gyfer codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Angen caniatâd – 06.08.96

45C207D: Codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Caniatawyd – 06.06.97

45C207E: Cadw carafan a leolwyd ar gyfer llety dros dro yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 04.12.98

45C207F: Cais cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 13.03.02

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

#### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad** – Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe'i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgritineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle'r cais yn 'safle mewnlenwi' sydd union gerllaw y rhan honno o'r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â'r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu

Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

**Dyluniad** – Byngalos o fath dormer sydd yn yr ardal yn bennaf gyda thoeau llechi ac mae gorffenwaith y tai yn y cyffiniau yn amrywio o waith carreg naturiol i waith rendr wedi'i baentio. Mynnir ar amodau i adlewyrchu patrwm y datblygiad yn yr ardal.

**Yr Effaith ar yr Ardal Leol** - Yn 2002, gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd y byddai'n "achosi niwed difrifol i gymeriad a mwynderau'r ardal..." Roedd yr annedd wedi'i lleoli ymhellach i mewn i'r plot yn y ceisiadau blaenorol, mae'r cynnig dan ystyriaeth wedi'i leoli'n agosach at y ffordd fawr ac wedi'i alinio gyda'r eiddo cyfagos, Gaer y Don ac oherwydd ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr Ardal sydd wedi ei dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**Mwynderau eiddo cyfagos** – Mae'r anheddau sydd yn yr ardal o amgylch wedi'u lleoli mewn plotiau helaeth ac o'r herwydd ni fydd lleoli'r byngalo yn y fan hon yn cael effaith ar fwynderau'r tai cyfagos ac mae'n cydymffurfio gyda CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran agosrwydd y datblygiad.

## 7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda rhai amodau.

## 8. Argymhelliad

### Caniatau

**(01) Rhaid cael cymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu o ran y materion canlynol a gadwyd yn ôl sef y cynllun, graddfa, edrychiad yr adeilad, dull mynediad ato a thirlunio'r safle.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Cyflwynir cais i gael cymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl ac y cyfeirir atynt eisoes cyn pen tair blynedd a fydd yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(03) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn â fo dim hwyrach na p'un bynnag yw'r hwyrach o'r dyddiadau canlynol, sef:- (a) cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd o gymeradwyo'n derfynol y materion a gadwyd yn ôl neu, os cânt eu cymeradwyo ar ddyddiadau gwahanol, dyddiad cymeradwyo'r olaf o'r materion hyn.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(04) Rhaid i'r adeilad y bwriedir ei godi ar y safle fod yn adeilad unllawr.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

**(05) Llechi naturiol o liw unffurf fydd yn cael eu defnyddio i doi'r adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(06) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côt Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côt Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

**(07) Ni chychwynnir adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd oni fydd 'Tystysgrif Interim' wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo yn tystio y llwyddwyd i sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côt ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd dan gategori 'Ene 1 – Lefel Gollyngiadau o Anheddau' a hynny'n unol â gofynion y Côt ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

**(08) Cyn bod neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma, bydd 'Tystysgrif Derfynol' Côt ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn tystio y llwyddwyd i sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côt ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd dan gategori 'Ene 1 – Lefel Gollyngiadau o Anheddau' a hynny'n unol â gofynion y Côt ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

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

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

**(10) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur.**

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

**(11) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir lifo naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

**(12) Rhaid cyflwyno manylion llawn am y modd y bwriedir adeiladu'r system ar gyfer draenio dŵr oddi ar wyneb y briffordd lle caniateir y fynedfa fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(13) Rhaid darparu lle pasio ar ymyl laswelltog y ffordd fawr a bydd manylion am y lle pasio'n cael eu cyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu fanwl.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(14) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio a'u**

**cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:**

**(a) graddfa a lleoliad y cyfleusterau i gerbydau droi.**

**(b) graddfa a lleoliad y llecynnau parcio.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(15) Rhaid cyflwyno manylion am y lefelau llawr cyfredol ac arfaethedig, lefelau llawr gorffenedig a chroestoriadau fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(16) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, y rhaniadau a'r drychiadau y bydd angen eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â'r amodau y mynnwyd arnynt.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

#### **9. Polisiau Perthnasol Eraill**

Dim

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

Dim