

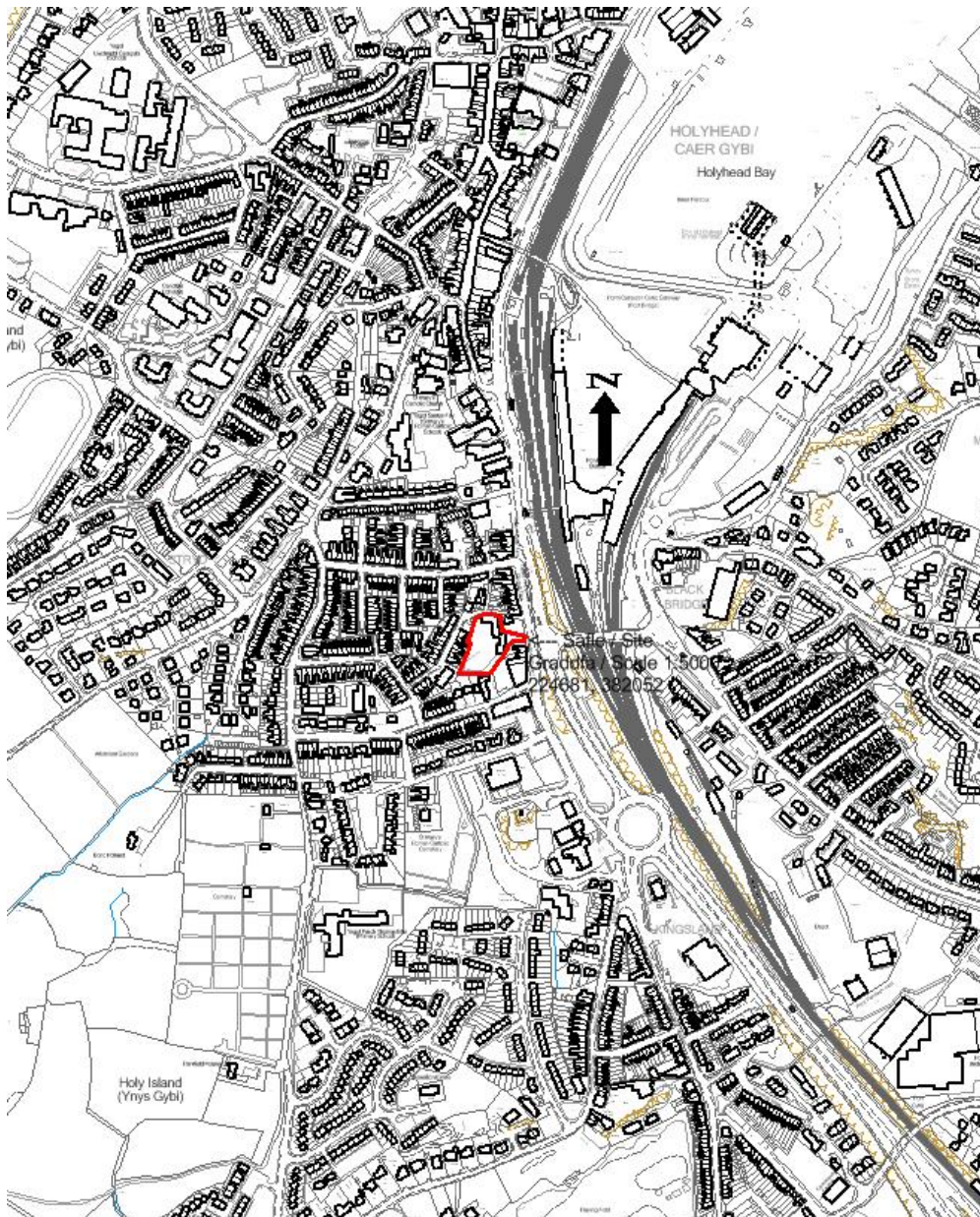
Rhif y Cais: 19LPA434B/FR/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Education and Leisure)

Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau gwreiddiol, dymchwel yr estyniad cyswllt ynghyd a chodi estyniad deulawr newydd yn / Full application for the refurbishment of the existing buildings, demolition of the link extension together with the erection of a new two storey extension at

Jesse Hughes Community Centre, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

Yn ei gyfarfod ar 2 Gorffennaf penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais oherwydd yr ymgynghorwyd â'r aelodau lleol anghywir. Mae'r camgymeriad bellach wedi'i gywiro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Canolfan Jesse Hughes wedi ei lleoli'n ganolog yng Nghaergybi ac mae'n cael ei ddefnyddio ar gyfer nifer o weithgareddau addysgol a chymunedol yn cynnwys clybiau ieuencid, fel ysgol (ar gyfer yr Uned Cyfeirio Disgyblion), clwb gateway, grwp gweddio, dechrau'n deg a grŵp rhiant a phlentyn. Mae'r cais hwn yn bwriadu ailwampio'r ganolfan a'i hymestyn i greu canolfan Dechrau'n Deg newydd a lle ar gyfer swyddfa.

Bydd mynediad newydd gyda ramp ym mlaen yr adeilad a gwell prif fynediad yn cael ei ddarparu; bydd lifft yn cael ei osod, a bydd estyniad deulawr newydd yn darparu swyddfa ganolog, y ganolfan Dechrau'n Deg, dosbarthiadau a thoiledau, ar y llawr cyntaf bydd lle i swyddfeydd a thoiled a byddir yn ffurfioli'r cyfleusterau parcio yng nghefn yr adeilad. Mae rhyw 17m rhwng yr adeilad a'r anheddau yng nghefn y safle fydd yn cefnu ar yr ardal chwarae.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith ar fwynderau preswyl

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 17 – Cyfleusterau Cymunedol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau yn Creu Gwaith

Polisi D33 – Codi Safonau Cyfleusterau Lleol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - Dim gwrthwynebiad

Aelodau Lleol - T LI Hughes Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol - J Evans Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol – D R Thomas Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru-Welsh Water – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol ac angen ymgynghori â'r ecolegydd lleol

Ymateb i'r Cyhoedd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon rhybuddion personol a rhybudd safle gyda'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau ar 4 Gorffennaf 2014. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio'n helaeth fel canolfan addysgol a chymunedol. Nid ydym yn rhagweld y bydd y defnydd a fwriedir yn ychwanegu at yr effeithiau ar fwynderau - mae'r defnydd a wneir o'r adeilad yn digwydd yn ystod y dydd ac nid ydym yn rhagweld y bydd unrhyw newidiadau yn digwydd i ddefnydd y cyfleuster gyda chadw clwb ieuencid gyda'r nos gan bod hynny eisoes yn digwydd. Mae gweithgaredd eisoes yn digwydd yn y safle ac o amgylch. Mae'r fynedfa yn y cefn i gerbydau eisoes yn bodoli ac mae'r ardal yn gweithredu system draffig un ffordd fyddai'n sicrhau na fyddai unrhyw gerbydau yn gwrthdaro â'i gilydd yn y strydoedd oddi amgylch. Mae'n hawdd iawn cael i'r safle gyda nifer o ddulliau cludiant cyhoeddus a rhagwelir y byddai'r rhan fwyaf o'r defnyddwyr yn dod yno ar droed.

Dyluniad: Mae rhannau gwreiddiol y ganolfan yn cael eu cadw a'u gwella fel rhan o'r cynllun ac maent yn cadw eu hidentiti a'u hindegriti. Dim ond uchder to yr estyniad deulawr arfaethedig yn y cefn fydd yn uwch na'r grib bresennol ac ni ellir gweld y cyfan o'r adeilad ar lefel y ddaear o strydoedd cyfagos a dim ond ambell gip y gellir ei gael. Mae'r safle i'w weld o'r bont ddu ond bydd yr estyniad wedi ei osod yn erbyn adeiladau sydd yno'n barod wedi eu gosod ar dir uwch yng nghefn y safle ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol.

Mwynderau Preswyl: Mae'r ganolfan eisoes yn cael ei ddefnyddio'n eang fel cyfleuster addysgol a chymunedol. Mae gerddi cefn yr eiddo sydd yn ymlaen y safle a'u cefnau yn wynebu'r fynedfa arfaethedig. Gan mai dyma yw'r brif ffordd i fynd i mewn i'r safle a'i bod hefyd yn cael ei defnyddio i barcio ceir, nid ydym yn credu y bydd y cynnydd yn y defnydd yn ystod y dydd yn cynyddu'r effeithiau a'r fwynderau i'r fath raddau ac y dyld gwrthod rhoi caniatâd cynllunio. Mae'r eiddo tri llawr yng nghefn y safle yn uwch gyda therfynau sylweddol o waliau cerrig fel na fydd unrhyw edrych drosodd na cholli preifatrwydd yn digwydd o'r maes parcio ac mae digon o bellter rhwng ffenestri swyddfa llawr cyntaf a'r eiddo i gadw lefel dderbyniol o amwynder. Mae'r ardal gemau pêl amgaeedig a fwriedir fel rhan o'r cynllun wedi ei leoli ar y lle chwarae presennol ac ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau ychwanegol.

Materion Technegol: Nid oedd ymatebion wedi eu derbyn gan y rhai yr ymgynghorwyd â hwy ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag, nid ydym yn rhagweld y bydd y cynnig yn achosi effeithiau annerbyniol o safbwynt y briffordd gan bod y safle'n cael ei wasanaethu gan fynedfa sydd yno'n barod ac y mae'n hynod hygyrch gyda nifer o ddulliau cludiant cynaliadwy. Ni ragwelir y bydd effeithiau draenio annerbyniol yn digwydd.

7. Casgliad

Mae'r cynnig hwn yn edrych i wella ac ymestyn y lle sydd ar gael yn y safle er mwyn gwahanu'r defnyddiau sensitif mewn ffordd ffisegol ond gan gadw a pharchu cymeriad ac integriti'r adeilad gwreiddiol. Mae dyluniad yr estyniad yn defnyddio technegau adeiladu cyfoes a bydd yn eistedd yn dda o fewn y canol traddodiadol. Nid yw'n cael ei rhagweld y bydd effeithiau annerbyniol yn digwydd yn y lleoliad o ganlyniad i'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau ac ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau o bwys cyn y daw cyfnod rhybuddio i ben.

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

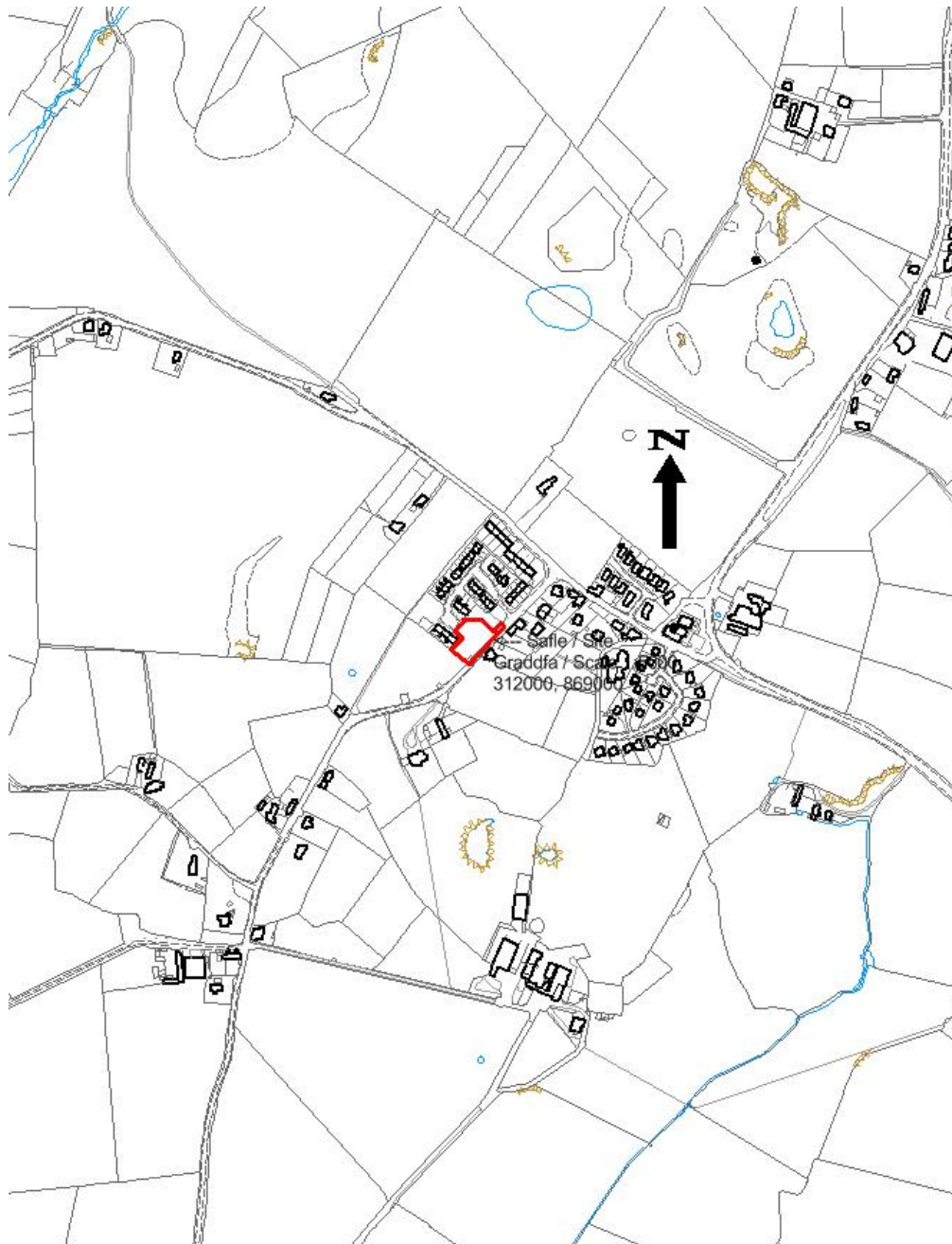
Rhif y Cais: 29LPA996/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Environment and Technical

Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd newydd ar dir yn / Outline application for the erection of 5 dwellings on land at

Maes Maethlu, Llanfaethlu



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r maint a'r fynedfa wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd ar dir gwag sy'n ffurfio rhan o'r stad dai yn Maes Maethlu, Llanfaethlu.

Yn ei gyfarfod ar 2 Gorffennaf penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais ac i wahodd yr ymgeisydd i gymryd i ystyriaeth sylwadau'r gymuned leol.

Tynnwyd cais yn ôl ar 15 Gorffennaf 2014.

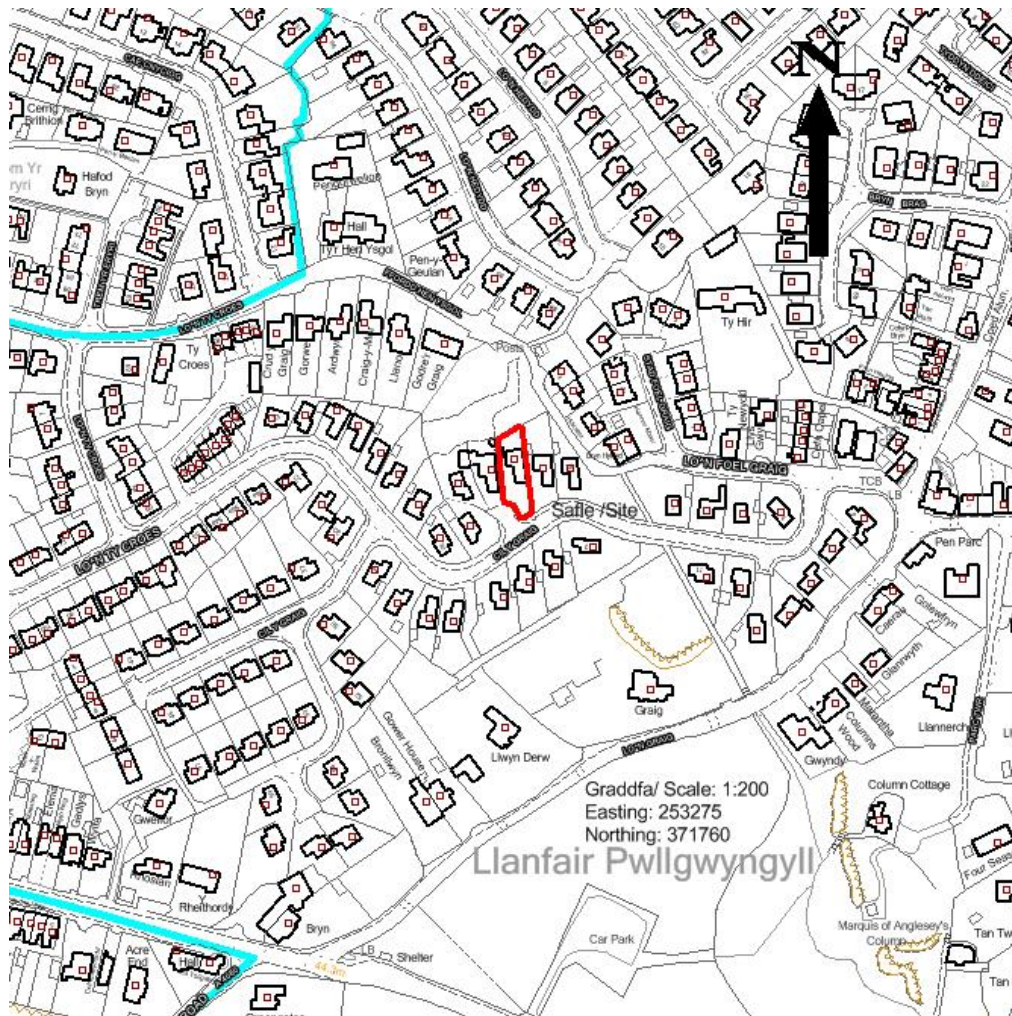
Rhif y Cais: 31C14V/1 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gary & Mrs Eira Evans

Cais llawn i addasu ag ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

34 Cil y Graig,Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan Aelodau Lleol.

Bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2014 pryd benderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn cael ymweliad safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf 2014 a bydd yr Aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle a'i leoliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar stad o'r enw Cil-y-Graig ym mhentref Llanfairpwll. Mae preifatrwydd yn y stad yn gyfyngedig oherwydd bod gan y rhan fwyaf o'r anheddau ffenestri sy'n wynebu ei gilydd. Mae gan y rhan fwyaf o'r anheddau yn y stad doeau yn y talcenni.

Mae'r cynnig yn golygu estyniad i ochr a thu blaen yr annedd. Yn y cynllun gwreiddiol roedd to talcenog ar du blaen yr eiddo. Ers hynny mae'r cynllun wedi ei newid i ddangos talcen tŷ yn y tu blaen i adlewyrchu a chydweddu gyda gweddill yr anheddau ar y stad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw dyluniad a lleoliad yr estyniad yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 - Dyluniad

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Alun Mummery – Galw'r cais i fewn oherwydd gwrthwynebiadau lleol.

Aelod Lleol Meirion Jones - Galw'r cais i fewn oherwydd gwrthwynebiadau lleol.

Aelod Lleol Jim Evans - Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ar y safle ac ysgrifennwyd at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/06/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd pedwar llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law ynghyd â deiseb gydag 11 o enwau arni.

Eu pryderon oedd:

1. Effaith ar olygfeydd
2. Colli golau i ffenestr y gegin yn 33 Cil-y-Graig
3. Creu effaith coridor rhwng 33 Cil-y-Graig a 34 Cil-y-Graig
4. Yr ymgeisydd wedi newid cynllun mewnol i gydweddu â'r estyniad arfaethedig
5. Mae'r ymgeisydd wedi prynu ac adnewyddu nifer o eiddo ac adeiladu estyniadau arnynt wedyn a'u gwerthu ymlaen am elw.

6. Dim yn gydnaws gyda chymeriad y stad.

7. Colli golau i'r patio ar ddrychiad blaen 35 Cil-y-Graig
8. Ffenestr ochr yn edrych drosodd tuag at 35 Cil-y-Graig
9. Gostwng gwerth eiddo cyfagos
- 10.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol i'r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniad arfaethedig ar ddrychiad ochr a drychiad blaen yr adeilad ac yn creu cegin newydd, ystafell amlbwrpas ac ystafell fwyta. Bydd y cynllun mewnol yn cael ei newid a bydd y gegin bresennol yn cael ei throï'n ystafell ymolchi. Bydd un ffenestr newydd yn y drychiad ochr (Dwyrain) ar gyfer y llofa sy'n edrych dros 35 Cil-y-Graig. Fodd bynnag, mae'r drychiad hwn eisoes yn cynnwys ffenestr cegin a fydd yn cael ei newid i fod yn ffenestr ystafell ymolchi gyda gwydr aneglur; o'r herwydd nid yw'r drychiad hwn yn golygu unrhyw newid andwyol. Bydd ffenestr newydd yn cael ei chreu yn y drychiad ar yr ochr arall (Gorllewin) ar gyfer y gegin newydd. Ni fydd yn un fydd yn arwain at fwy o edrych drosodd oherwydd bod yna ddrws gwydr eisoes. Bydd y ffenestri eraill a fydd yn cael eu creu yn wynebu tuag at ffordd y stad. Mae'r cynlluniau wedi eu newid er mwyn ymgorffori talcen sy'n fwy cydnaws gyda'r anheddau eraill yn y stad.

Gwneir y sylwadau isod mewn perthynas â'r gwrthwynebiadau:

1. Effaith ar olygfeydd - dywed Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6 - Chwefror 2014, adran 3.1.7 fel a ganlyn 'Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu buddiannau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd'. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ar y golygfeydd a fwynheir gan eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.
2. Colli golau i ffenestr cegin 33 Cil-y-Graig - Ymwelwyd â'r eiddo ac nid ystyrir y byddai'r ffenestr cegin arfaethedig yn cael effaith andwyol o ran colli golau i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r ffenestr cegin yn wynebu'r drychiad Dwyrainiol ac ni fydd ond yn cael ychydig bach o olau yn ystod y dydd oherwydd bod yr annedd yng nghanol y stad.
3. Mae'r estyniad arfaethedig yn gorwedd ar y patio sydd yno ar hyn o bryd. Mae yna fwlc oddeutu 4.5 metr o'r estyniad i'r annedd. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn creu effaith coridor rhwng y ddau eiddo ac mae maint yr estyniad yn addas.
4. Nid yw'r newid yn y cynllun yn cael effaith ar breifatrwydd mwynderau cymdogion.
5. Mater sifil yw hwn ac nid ystyriaeth gynllunio.
6. Fel y dywedwyd eisoes, mae'r cynllun wedi newid er mwyn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas.
7. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn golygu y byddai patio 35 Cil-y-Graig yn colli golau ar raddfa

fawr a hynny oherwydd bod ffenestr y patio yn wynebu tuag at y Gorllewin; ystyrir felly y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

8. Fel y dywedwyd eisoes, mae ffenestr ochr yn y drychiad eisoes. Bydd un ffenestr newydd yn cael ei chreu ar gyfer yr ystafell fyw. Mae'r lefelau preifatrwydd yn y stad yn gyfyngedig beth bynnag ar hyn o bryd, mae pob ffenestr yn wynebu'r eiddo drws nesaf. Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn gwaethygu unrhyw edrych drosodd yn andwyol.
9. Gostwng gwerth eiddo cyfagos - Er nad yw posibilrwydd o ostwng gwerth eiddo yn cael ei ystyried fel arfer fel ystyriaeth gynllunio o bwys rhoddwyd sylw i effaith bosib y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos. Ar ôl archwilio'r safle a rhoi sylw i sylwadau'r gwrthwynebwyr a'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael y fath effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r deunyddiau ar gyfer y cynnig yn dderbyniol oherwydd y byddent yn cydweddu â'r anheddau cyfredol.

Ar ôl derbyn a rhoi sylw i'r holl sylwadau a dderbyniwyd ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos nac ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad yn dderbyniol. O'r herwydd, argymhellir cymeradwyo'r cais gyda'r amodau isod.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganietier gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/05/2014 o dan cais cynllunio rhif 31C14V/1.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

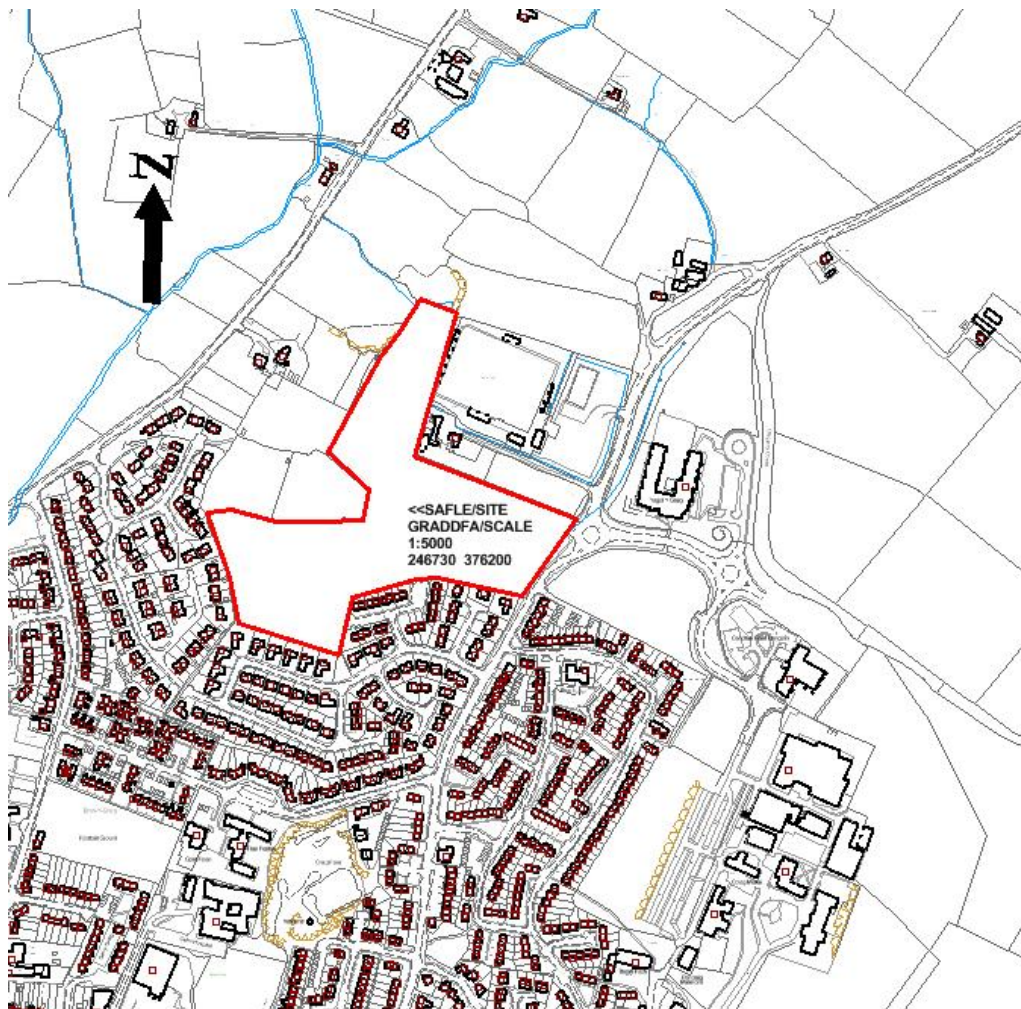
Rhif y Cais: 34C553A Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development including extra care facility, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/14

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel cais oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, ond yn cael ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo.

Bydd Aelodau yn cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Awst 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ymwneud ag ardal o tua 5.34 hecтар o dir amaethyddol i'r gogledd o Langefni rhwng y B5110 (sy'n arwain i Frynteg) a'r B5108 (sy'n arwain i Talwrn). Mae yna eiddo preswyl yn Bro Ednyfed sydd ar derfyn deheuol safle'r cais. Tua'r dwyrain ar ochr arall Ffordd Talwrn fe fydd yr aelodau yn ymwybodol o'r ysgol a adeiladwyd yn ddiweddar a'r estyniad i gampws Coleg Menai, a chyfleusterau cysylltiol.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Mae'r cynnig yn ymwneud â dwy elfen, sy'n cael eu hystyried ar wahân isod, wrth asesu'r cais hwn.

Datblygiad Preswyl

Mae'r rhan breswyl o'r cynnig i'w weld ar tua 4.5 hecтар o'r safle. Mae'r datganiad cefnogol sydd ynghyd â'r cais yn dweud y bydd tua 138 annedd yn cael eu datblygu mewn tri chyfnod ac y gellid eu hadeiladu yn yr ardal hon.

Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae'r cyfleuster gofal ychwanegol yn cymryd rhyw 0.84 hecтар o'r safle ar gornel de ddwyreiniol y safle yn gyfagos i Bro Ednyfed, sydd wedi ei liwio'n llwyd ar y cynllun sydd ynghyd â'r adroddiad hwn. Ceir cynlluniau gosodiad dangosol yn dangos 50 o unedau gofal ychwanegol a llefydd parcio a llefydd byw ar y safle ynghyd â'r cais hwn. Byddai'r cyfleuster yn darparu tai annibynnol i'r henoed, tra hefyd yn darparu cefnogaeth, cyfleusterau hamdden cymunedol ac adwerthu.

Byddai'r fynedfa i'r datblygiad uchod oddi ar y gylchfan a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Talwrn, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r datblygiad tua'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

* A oes cyflenwad digonol ar hyn o bryd o dir ar gyfer tai.

* Cydymffurfiaeth y ddau gynnig gyda'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill o bwys.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 (Dosbarthiad Datblygiadau Tai)

A2 (Lleoliad Tir ar gyfer Tai)

A3 (Maint a Chyfnod Datblygiad Tai)

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)

A9 (Tai Fforddiadwy)

A10 (Tai Cysgodol a Chartrefi Preswyl i'r Henoed)

FF15 (Mynediad i Gerddwyr a'r Anabl)

Cynllun Lleol Ynys Môn

47 (Gofynion Tai)
48 (Meini Prawf Datblygu Tai)
49 (Anheddau Diffiniedig)
53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
HP2 (Dwysedd Tai)
HP3 (Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
HP6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored)
HP7 (Tai Fforddiadwy)
HP11 (Cartrefi Preswyl a Nyrsio)
TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar y Cyd (2006)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol “Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed” (Gorffennaf 1988)

Polisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr – Chwefror 2011

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Cymuned: Sylwadau ynghylch nifer y tai ac y dylai unrhyw ganiatâd fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Priffyrdd: Caniatâd amodol

Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Caniatâd amodol yn gofyn am System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SuDS) yng nghyswllt draenio dwr wyneb.

Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol: Dim gwrthwynebiadau os ceir darpariaeth o dai fforddiadwy gyda'r ddau gynnig.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar gael amodau yng nghyswllt yr oriau gweithio yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'n nodi hefyd bod y datblygiad yn agos i gyfleuster chwaraeon all achosi cwynion o niwsans sŵn yn y dyfodol, ac ni ellir gosod ond ychydig neu ddim o fesurau lliniaru yn ôl-ddyddiol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau ond yn amodol ar ofynion yn ymwneud â gwelliannau carthffosiaeth gyhoeddus oddi ar y safle i'w hariannu gan y datblygwyr.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Caniatâd amodol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru: Dim gwrthwynebiadau ond angen manylion ynghylch gweithredu'r strategaeth liniarol ar gyfer madfallod cribog.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg: Yn gwneud sylwadau ar yr Asesiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd; dim gwrthwynebiadau.

Addysg: Angen cyfraniad o £434.692 gan y datblygwr i adlewyrchu'r costau ychwanegol o ganlyniad i gynnydd yn y galw i addysgu plant.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C553/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, isadeiledd priffyrdd cysylltiol. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 28.02.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, rhaid i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau o bwys yn dangos fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996). Mae ystyriaethau polisi eraill o bwys yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol ac eraill sydd wedi rhestru yn y rhan perthnasol o'r adroddiad.

Mae Polisi A1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatad cynllunio arno) ar gyfer tai i ganiatau datblygu oddeutu 9,070 o dai ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod cyfnod y cynllun o 1991 i 2006, gyda dosbarthiad Ynys Môn yn 3,170.

Dywed Polisi A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd y bydd tir ar gyfer tai i gyfarfod ag anghenion Polisi 1 yn cael ei lleoli o fewn, neu ar ffin anheddau sy'n bodoli ar raddfa fydd yn adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel rhan o gyfanswm poblogaeth yr ardal berthnasol. Mae Polisi A3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd hefyd yn berthnasol ac mae'n dweud y bydd disgwyl i faint a chyfnod y datblygiad tai newydd dalu sylw i'r meini prawf rhestredig.

Mae Polisi 47 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatâd cynllunio) ar gyfer darparu rhyw 2150 annedd newydd yn ystod y cyfnod 1991-2001.

Nodir Llangefni fel anheddiad diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin; a dyma paham y cafodd y cais ei hysbysebu fel un oedd yn tynnu'n groes i ddarpariaethau'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro geir yn y rheoliadau CDLI Cymru ac i "stopio gwaith" ar y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae cynllun datblygu 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sydd yn gymesur i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir Llangefni fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu yma.

Ym mis Chwefror 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Interim ar gyfer safleoedd mawr sydd union gerllaw ffiniau datblygu prif ganolfannau. Nod y polisi oedd sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai i sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu. Gellir defnyddio'r polisi hwn i ystyried ceisiadau am 50 neu ragor o unedau preswyl yn union gyfagos i Langefn.

O gofio'r broses a ddilynwyd i baratoi'r polisi a'i fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor, ynghyd â'i brif bwmpas, sef ceisio hwyluso datblygiadau a allai alluogi'r ACLI i gynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd, ystyrir y gellir ystyried y Polisi interim fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae'r Astudiaeth ddiweddaraf o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dangos bod cyflenwad o dir am 5.8 mlynedd. Mae hyn yn fwy na chwrdd â'r angen am gyflenwad tir 5 mlynedd er y dylid cydnabod bod rhaid sicrhau cyflenwad o 5 mlynedd ar y lleiaf. Gallai cynnydd sylweddol yn y cyfraddau cwblhau dros y flwyddyn i'r 18 mis nesaf arwain at fethiant i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd fel sy'n ofynnol, gan adael y Cyngor yn agored i gymeradwyo ceisiadau mewn lleoliadau a allai fod yn llai cynaliadwy.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn cyfeirio at Bolisiau Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygu'r safle

hwn yn nhermau cynaliadwyedd. Roedd y rhain yn rhan o'r cyfiawnhad ar gyfer polisi interim sy'n berthnasol i'r prif ganolfannau ar yr ynys gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer cynigion tai mawr. Mae'r datganiad yn rhoi sylw i'r meini prawf unigol o fewn y polisi interim.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn cynorthwyo'r cyngor i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu, gyda 20% yn anheddau fforddiadwy.

Cytunwyd ar y ffigwr hwn yn dilyn cyflwyno ffigurau ymarferoldeb ar gyfer y datblygiad.

Yr Egwyddor o Gael Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae yna bolisiâu gwahanol i'w gosod ar yr elfen cyfleuster gofal ychwanegol o'r cais ac fe'u ceir ym Mholisiâu A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, HP11 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Ynys Môn "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988). Mae'r ystyriaethau cynllun datblygu a'r ystyriaethau polisi eraill yn dweud nad oes rhaid i ddatblygiadau o'r fath gael eu lleoli o fewn ffiniau datblygu sef yn wahanol i'r hyn ydyw yng nghyswllt datblygiadau tai.

Mae Polisi A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd datblygiadau o'r fath yn cael ei caniatáu os ydynt yn bodloni'r meini prawf allweddol a ganlyn :

1. Lefel y ddarpariaeth
2. Effeithiau ar y lleoliad
3. Safle.

Mae Polisi HP11 o'r "CDU a Stopiwyd" yn ail adrodd yr ystyriaethau geir ym Mholisi A10 o'r Cynllun Fframwaith, ac eithrio'r pwynt cyntaf uchod – 'y Lefel o Ddarpariaeth'.

Mae dadansoddiad o'r newidiadau demograffig yn dangos bod y boblogaeth hyn yn mynd i gynyddu yn fawr iawn, ac y bydd yn rhaid i'r ddarpariaeth gwasanaethau gofal arbenigol gynyddu hefyd i gyfarfod â'r lefelau cynyddol o angen. Mae'r agwedd hon o'r cais yn cael ei gefnogi hefyd gan Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol y Cyngor.

Mae effeithiau'r cynnig ar yr ardal a pha mor dderbyniol yw'r lleoliad fel cyfleuster gofal ychwanegol, yn cael eu hasesu'n fanwl isod.

Lleoliad y Datblygiad

Mae ystyriaethau polisi o bwys ac ystyriaethau'r cynllun datblygu y manylir arnynt uchod yn gofyn am i gyfleusterau o'r math hwn gael eu lleoli o fewn pellter cerdded rhesymol a diogel i fwynderau cyffredin bywyd cymunedol. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ffiniau gogledd ddwyrain Llangefni a dim ond cyfleusterau cyfyngedig iawn sydd ar gael yma gan gynnwys siop o fewn pellter cerdded.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn yr achos hwn yn ystyriaeth o bwys. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o eiddo cyfagos. Fe ellir lleoli'r anheddau arfaethedig ddigon o bellter i ffwrdd oddi wrth y terfynau fel na cheir unrhyw edrych drosodd fydd yn annerbyniol. Am y rhesymau a rhoddwyd nid wyf o'r farn y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Argymhellwyd bod amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu ar yr amseroedd adeiladu a pellter y datblygiad o'r ffiniau gyda Bro Ednyfed. Mae materion yn ymwneud â niwsans sŵn yn ystod y gwaith adeiladu yn destun darpariaethau deddfwriaethol ar wahân.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd ar y sail y byddai'r cae pêl-droed sydd gerllaw yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y datblygiad hwn. Mae Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd yn cydnabod hyn. Yn dilyn pwyso a mesur y pellter rhwng y datblygiad presennol a'r un arfaethedig ac amllder y styrbans, nid yw hyn yn ffactor y gellid rhoddi cymaint o bwysau iddo fel ag y

gellid gwrthod rhoddi caniatâd cynllunio.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan ddeiliaid yng nghyswllt problemau draenio presennol a rhai a ragwelir, ac fe ystyrir hyn islaw.

Llifogydd a Draenio

Bwriedir i garthffosiaeth gael ei arllwys i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd Dwr Cymru ar y cychwyn yn gwrthwynebu'r datblygiad ond mae yn awr yn argymhell ei ganiatáu yn amodol ar i'r datblygwr gyllido unrhyw waith gwella fydd ei angen i hwyluso'r datblygiad.

Lleisiwyd llawer o gwynion gan drigolion Bro Ednyfed yng nghyswllt llifogydd dwr wyneb. Fe sylwodd aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar yr ymweliad safle bod y rhan o'r safle yr oeddent wedi ei weld wedi ei ddraenio'n wael a bod nifer o gwestiynau i'w datrys ynglŷn â'r trefniadau draenio dwr wyneb ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Gan mai caniatâd cynllunio amodol yw hwn mae angen sefydlu mewn egwyddor y gall y dwr wyneb gael ei arllwys o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Mae'r swyddogion cynllunio a'r Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymchwilio i'r materion hyn yn fanwl, gan mai hwy sydd â'r cyfrifoldeb statudol am y mater hwn. Mae'r egwyddorion canlynol wedi eu sefydlu :

1. Mae yna agoriadau ar safle'r cais lle y gellir arllwys dwr wyneb o'r datblygiad.
2. Mae yna nifer o atebion peirianyddol ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb, ond ni fyddai'n cydymffurfio gyda chynghor geir mewn cylchlythyrau yn gofyn am gynllun manwl ar gyfnod y cais cynllunio amlinellol gan bod y rhain yn faterion y gellid delio â hwy yn briodol trwy osod amod cynllunio.
3. Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau gymryd ystyriaeth o:
 - Daeareg a thopograffi a'r trefniadau draenio presennol, er mwyn sicrhau, ymysg ystyriaethau eraill, nad oes unrhyw effaith niweidiol i eiddo preswyl yn y parthau.
 - Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau fod ag agwedd draenio cynaliadwy at reoli dwr wyneb (SUDS). Mae hyn yn golygu defnyddio technegau fel traeniau cerrig a wynebau hydraid, llynnoedd a gwlybdir.
 - Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am i raddfeydd rhediad dwr wyneb o'r datblygiad fod yn llai nag 1 mewn 100 mlynedd.

Tra bo trigolion Bro Ednyfed wedi profi problemau llifogydd yn eu gerddi, nid yw hyn yn rheswm dros beidio â rhoddi caniatâd cynllunio. Anogir yr aelodau i lynu wrth yr amod isod fydd yn sicrhau y gall y datblygiad symud yn ei flaen mewn dull sy'n dderbyniol.

7. Argymhelliad

*Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **ganiatau'r cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :***

- **30% o'r unedau gofal ychwanegol i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **20% o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo adroddiad sy'n ymchwilio i'r dichonolrwydd ac i'r costau o gynnwys o fewn y cyfleuster gofal ychwanegol le codi/gollwng o fewn gwasanaeth bws lleol Llangefni i ganol y dref ac i hynny gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i unrhyw anghenion cyllido ddaw i'r amlwg wrth ddarparu gwasanaeth o'r fath gael eu dwyn gan y datblygwr yn ystod defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Y sector oed y darperir y cyfleuster gofal ychwanegol ar ei gyfer**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

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

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

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 ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd 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) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion edrychiad i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm : Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â 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.

(05) Ni fydd y datblygiad Gofal Ychwanegol ond yn cael ei ddefnyddio fel Cyfleuster Gofal Ychwanegol ar gyfer deiliaid Oedrannus dan ddarpariaethau Dosbarth 3 yr Atodlen i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei ddiwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid cyflwyno, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau amod (03), fanylion am yr arwynebedd llawr gros, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd o unrhyw gyfleusterau hamdden neu adwerthu atodol neu gyfleusterau eraill. Wedi hynny bydd raid glynu wrth y manylion a gymeradwywyd o ran yr arwynebedd llawr, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd ohonynt ac eithrio lle cafwyd caniatad ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiadau gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatad hwn.

(06) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych tros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtill preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(07) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim

hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu a sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn o gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(10) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(12) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatad :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croesdoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dwr wyneb a'r ffordd o gael gwared ohono yn cynnwys safle gwliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math o ddodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a seiclwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(13) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol : 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(14) Ni chaiff neb fyw yn y datblygiad hyd y bo'r holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(15) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo "cynllun" ar gyfer draenio dwr budr, dwr wyneb a dwr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dwr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

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

(16) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

- a) Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared o ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a
- b) Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dwr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w rhoi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir :

i) Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dwr wyneb arllwysir o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dwr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymwrwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(17) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu

unrhyw adnoddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystum neu i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystum gael mynediad i'w le clwydo, boed ystumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â themau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennyh.

8. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardal Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
D20 – Carthffosiaeth
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Safon Uchel o Ddyluniad
FF11 – Cynhyrchu Traffig
FF12 – Darpariaeth Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
42 Dyluniad
26 Parcio Ceir
28 Llifogydd a Llif Llanw

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad Tirlun
SG4 Gwaredu Carthffosiaeth
SG6 Rhediad Dwr Wyneb
TR10 Safonau Parcio

Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 – Tai

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – Dyluniad Da

Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 (Cymru) Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Datblygu.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy

9. Ymatebion Eraill i Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 160 o lythyrau a deiseb wedi'i harwyddo gan 85 o bobl yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

Yr angen am ddatblygiad tai o'r maint hwn yn Llangefni;

Safle Tir Glas;

Yr angen am gyfleuster gofal ychwanegol;

Iechyd a diogelwch y lleoliad i'r rhai sydd yn byw'n gyfagos ar hyn o bryd a deiliaid y cyfleuster gofal ychwanegol;

Effaith y datblygiad ar Gartref Nyrsio Plas Penlan;

Datblygiad heb gydymffurfio gyda pholisiau cynllunio a thu allan i ffin ddatblygu Llangefni;

Yr effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos;

Yr effaith gaiff maes pêl-droed Llangefni ar fwynderau deiliaid y tai arfaethedig;

Llifogydd;

Gorddatblygu;

Traffig;

Cynsail ar gyfer datblygu pellach;

Isadeiledd carthffosiaeth yn annigonol;

Dylai datblygiad o'r maint hwn fod i'r gorllewin o Langefni;

Mae'r Heddlu a'r ambiwlans yn torri gwasanaethau yn Llangefni a thrwy hynny yn gwneud y datblygiad yn anghynladwy;

Mae rhan o'r gwrychyn a ddangosir fel pebai ar safle'r cais o fewn ardal Bro Ednyfed;

Dim manylion ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais;

Yr effaith ar olygfeydd;

Diffyg gwybodaeth am y cyfleuster gofal ychwanegol yn arbennig o ystyried yr ysgol a adleolwyd gerllaw;

Effaith datblygiad o'r maint hwn ar yr ysgol;

Ystyriaethau demograffig ar iaith Gymraeg;

Mae problemau cyflenwad trydan eisoes yn Bro Ednyfed;

Tai fforddiadwy;

Dim gwybodaeth ynglŷn â cholli coed;

Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais;

Mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd yn deillio o'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.

Derbyniwyd un llythyr gan Aelod Cynulliad Môn yn mynegi'r pryderon a ganlyn o'r etholaeth:

Tai fforddiadwy – bydd prisiau tai yn rhy uchel o'u cymharu â'r cyflogau gweddol isel geir yn lleol.

Gwasanaethau Lleol - Pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau lleol presennol - meddygfeydd a deintyddion, casglu gwastraff, ysgolion, siopau ac ymlaen.

Dim galw am dai – mae yna dai gwag yn Llangefni a rhai eraill yn cael eu hadeiladu.

Gofynnir am i bryderon yr etholwyr gael eu hystyried wrth benderfynu'r cais.

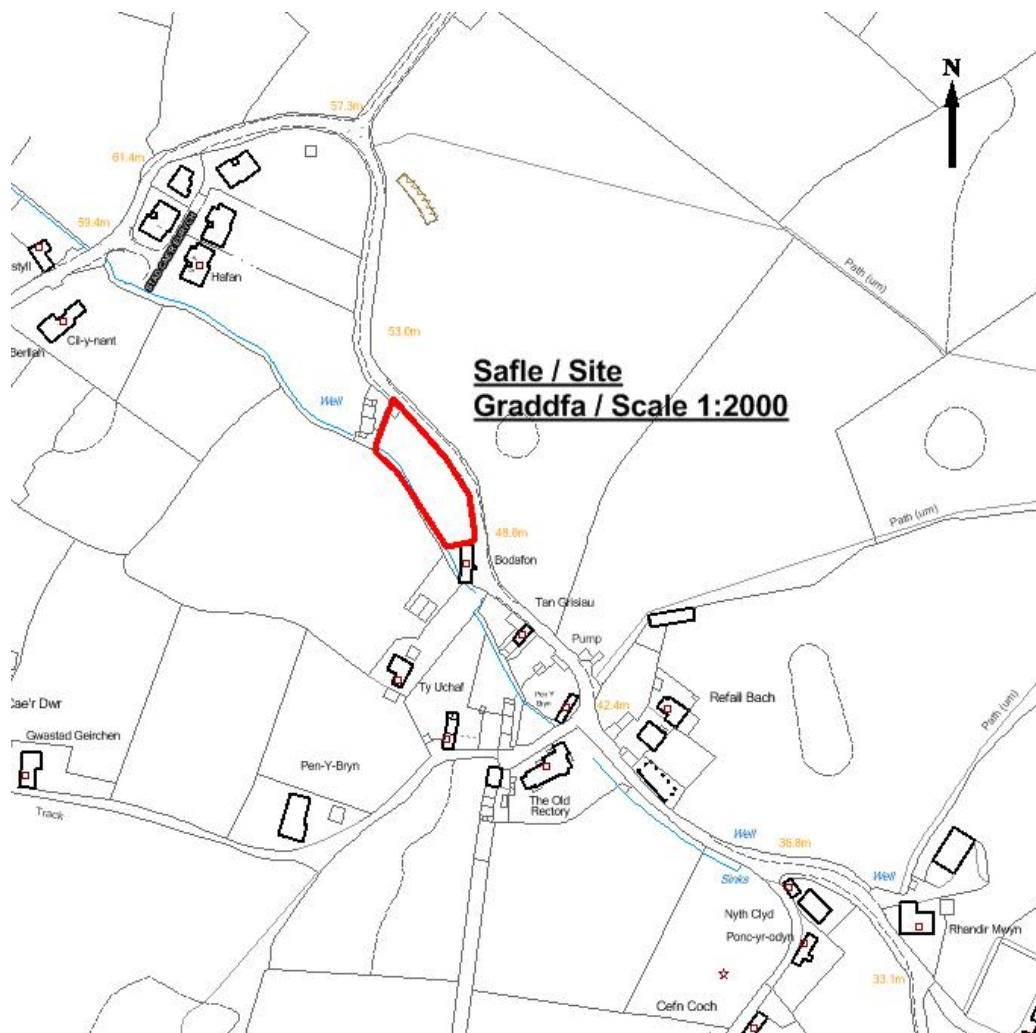
Rhif y Cais: 36C328A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Roger Dutton

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd ynghyd a dymchwel y garej bresennol ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling and the creation of a new vehicular access together with demolition of the existing garage on land adjacent to

Bodafon, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2014 pryd benderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn cael ymweliad safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf 2014 a bydd yr Aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle a'i leoliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd ar wahân gyda dim ond y ffordd o gael mynediad i'r safle a'r gosodiad yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais.

Mae'r tir ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o ardd yr eiddo elwir yn Bodafon sydd wedi ei leoli ar gyrion pentref Llangristiolus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 32 - Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D3 – Tirlunio

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi EN14 – Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd

Polisi EN16 – Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid

Polisi HP4 – Pentrefi

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. V. Hughes – Ei alw i mewn oherwydd gorboblogi yn y cefn gwlad agored

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Dwr Cymru – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Prifffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Draenio – Y manylion draenio yn foddhaol mewn egwyddor.

Swyddog Llwybrau Troed - Sylwadau ynglŷn â Dileu Llwybr Cyhoeddus.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle; cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Mai 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

A/692 – Dymchwel y bythynod presennol y ddwy ochr i'r tir a elwir Bodafon, Llangristiolus a defnyddio'r ti i godi pedwar par o dai un talcen. Gwrthodwyd – 03/03/65

A/692A – Defnyddio a gosodiad tir ger Cae rEurach, Llangristiolus ar gyfer codi 5 byngalo gan gynnwys dymchwel y bwthyn presennol. Tynnwyd yn ôl 01/12/55

A/692B – Addasu Bodafon, Pant, Llangristiolus ar gyfer codi garej a tanc septig. Caniatawyd 07/12/66

A/692C – Codi ports tu blaen i Bodafon, Llangristiolus. Caniatawyd 08/05/68

36C328 – Cais amlinellol ar gyda rhai materiio wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd a creu mynedfa newydd i geir yngyd â dymchwel y modurdy presennol ar dir ger Bodafon, Llangristiolus. Gwrthodwyd – 25/07/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 y CDU a stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ffin anheddiad yn dderbyniol o dan Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn gorwedd yn union gyfagos i'r eiddo elwir yn Bodafon, a'i fod yn gorwedd o fewn clwstwr o 7 annedd.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd datblygu preswyl o fewn ffin y pentref yn cael ei ganiatau yn amodol ar feini prawf sydd wedi ei rhestru. Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y ceir hi ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, oherwydd bod y cais yn un am un annedd, bydd y cynnig yn cael ei benderfynu o dan bolisiâu Cynllun Lleol Ynys Môn oherwydd eu bod yn cario mwy o bwysau.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r safle yn gorwedd o fewn cwrtil yr eiddo elwir yn Bodafon. Bwthyn unllawr ar wahân yw'r annedd bresennol. Mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd 20 metr i ffwrdd o ochr Bodafon a bydd y pellter hwn a rhoi ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio manwl yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch - Cafodd cais cynllunio cyfeirnod 36C328 ei wrthod ohewrydd bod y cynllun yn un fyddai'n symud ymaith y rhan fwyaf o'r coed, gwrychoedd a chloddiau ar hyd terfyn y safle er mwyn darparu'r llain gweledd angenrheidiol. Roedd y llain gweledd a fwriadwyd yn 2.4 x 60 metr i'r gogledd a 2.4 x 40 metr i'r de o'r pwynt mynediad. Byddai hyn wedi golygu gostwng uchder y wal bresennol a symud ymaith goed am 55 metr ar hyd ffrynt y safle. Penderfynwyd y byddai symud cyfran sylweddol o ffin y ffordd fawr yn effeithio ar integriti a pharhad nodwedd amlwg yn y tirlun.

Mae'r cynnig hwn yn golygu symud ymaith ddau grŵp coed er mwyn creu'r fynedfa oherwydd bod y llain gweledd wedi ei lleihau i 2.0 x 22.5 metr tua'r gogledd a 2.0 x 22 metr i'r de o'r pwynt mynediad ac felly mae'r rhan fwyaf o derfyn y ffordd fawr yn cael ei gadw. Mae'r cynnig hefyd yn golygu plannu coed ychwanegol ar y safle a bydd hynny yn lleihau effaith y cynnig ar yr ardal oddi amgylch. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn gofyn am i fanylion llawn am dirlunio'r safle gael ei gyflwyno fel rhan o gais llawn neu fanwl.

Er mwyn lleihau ymhellach effaith y cynnig ar yr ardal oddi amgylch ac ar eiddo cyfagos bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i gyfyngu uchder yr annedd i 6.0 metr. Oherwydd y newidiadau uchod ni fydd y cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal ac felly fe ellir cefnogi'r cynnig.

Diogelwch y Briffordd - Mae arolwg cyflymder wedi ei gynnal gan yr Awdurdod Priffyrdd gyda hynny'n cadarnhau bod y llain gweledd o 2.0 x 22.5 a 2.0 x 22 yn ddigonol a'i fod yn cyd-fynd â'r cyngor geir yn y ddogfen - Maniwal ar gyfer Strydoedd.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal oddi amgylch nac ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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 caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) 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). 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.

(07) 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 Côt 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 Côt 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.

(08) 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.

(09) 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.

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

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweledd 2.0 metr x 22 metr ar y ddwy ochr. Ni chaniateir cael unrhyw beth fydd yn uwch na 1 metr uwchben lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw amser o fewn y lleiniau gweledd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(13) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(14) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(15) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asffaltig/concrit neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(17) 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 er lles diogelwch y ffordd.

(18) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r lleiniau gweledd ar y naill ochr y fynedfa wedi eu darparu yn unol â'r manylion ar y cynllun a gyflwynwyd. O fewn lleiniau gweledd, ni chaniateir cael dim byd fydd yn uwch na 1.0 metr uwchben lefel sianel ochr i mewn y Briffordd Sirol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(19) Ni chaniateir i'r annedd a ganiateir yma fod yn fwy na 6.0 metr mewn uchder

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(20) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(21) Rhaid cyflwyno manylion llawn o'r tirlunio arfaethedig ar y safle fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Er lles prydfwerthwch yr ardal.

(22) 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.