

Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn groes i bolisi.

1. Y Safle a'r Bwriad

Caniatawyd y cais yn 2010 ac mae'r cais hwn yn un i ymestyn y caniatâd hwn gan bum mlynedd arall.

Mae'r adroddiad blaenorol wedi cael ei ddiweddarau a'i atgynhyrchu.

Ar safle'r cais gynt roedd cartref nyrsio, gyda gerddi helaeth ac mewn llecyn uchel uwchlaw'r A545 ar gyrion gorllewinol Biwmares ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafwyd tirlithriad o safle'r cais i'r A545 yn y blynyddoedd diweddar. Mae'r adeiladau sydd ar y safle ar hyn o bryd at ei gilydd yn rhai unllawr, hefyd mae yno nifer o goed hen sy'n destun Gorchymyn Diogelu Coed. Y lon at y safle yw Allt Goch Bach neu Lon y Fynwent ac mae hon yn creu croeslon gyda'r A545 i'r gogledd-ddwyrain yn fras o stad Cae Mair.

Cais sydd yma i ddymchwel adeiladau ac yn eu lle godi adeiladau 2 a 3 llawr ac yn cynnwys 35 apartment. Mae'r ymgeiswyr yn cynnig mai'r unig bobl fydd yn cael byw yn yr unedau yw rhai dros 55 oed a gwneir hynny dan gytundebau 106, ac fe gafwyd cadarnhad bod y datblygiad yn gynllun tai gwarchodol C3 (preswyl).

Mae'r Swyddogion, ers tro, wedi bod mewn trafodaethau gyda'r datblygwr gyda golwg ar ddylunio cynllun i'r datblygiad fydd yn dderbyniol o safbwynt cynllunio.

Bwriedir gwella'r briffordd yn y fynedfa arfaethedig i gerbydau yn Allt Goch Fach sy'n rhedeg at safle'r cais o'r A545. Hefyd mae'r ymgeiswyr yn bwriadu gwneud gwaith cryfhau ar y rhan o safle'r cais sy'n rhedeg i lawr i'r A545.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Priffyrdd a Pharcio

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A9 (Tai Fforddiadwy)

A10 (Tai Gwarchod a Chartrefi Preswyl i'r Henoed) FF15 (Mynedfa i Gerddwyr ac i'r Methodig)

D1 (AHNE)

Cynllun Lleol Ynys Môn

30 (Tirwedd)

48 Meini Prawf Datblygu Tai

49 Aneddiadau Diffiniedig
30 AHNE

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

HP7 (Tai Fforddiadwy)

HP11 (Cartrefi Preswyl a Nyrsio)

TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth) EN1(Cymeriad Tirwedd)

EN2 (AHNE)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ym marn yr **Aelod Lleol, y Cynghorydd Lewis Davies**, gall y Swyddogion ddelio gyda'r cais.

Mae **Cyngor Tref Biwmares** o'r farn fod y cais yn groes i bolisi ac na fedrir ymestyn oes caniatâd cynllunio drwy gyflwyno cais gan A73 Deddf Cynllunio Gwlad a thref 1990. Yn ychwanegol at hyn, mae eu llythyr gwreiddiol yn gwrthwynebu'r cais wedi cael ei gyflwyno a'r adroddiad gwreiddiol arno wedi ei atgynhyrchu yma.

Cyngor Cymuned - Cyngor Tref Biwmares yn gwbl wrthwynebus i unrhyw newidiadau i osodiad y ffordd. Mae Allt Goch Fach yn lôn fechan serth sy'n cael ei defnyddio yn aml gan unigolion yn teithio i Faes Golf Baron Hill ac i Fynwent Biwmares ac o'r manau hyn - hefyd mae'n cael ei defnyddio gan breswylwyr lleol. Ni ddylid rhoddi sylw nac ystyriaeth i unrhyw gyfyngiad ychwanegol eto ar led y lôn, er enghraifft adeiladau'n ymwthio allan. Yn ogystal mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r datblygiad oherwydd ei effaith andwyol a sylweddol ar yr AHNE ac ar gyd-destun pwysig ardal gadwraeth hanesyddol y dref. Mae'r bwriad i symud troed brint llecyn y datblygiad yn nes i Afon Menai ac adeiladu yn is i lawr y llethr yn mynd i ychwanegu'n fawr at argraff yr adeiladau o gyfeiriad y dref, o'r môr ac o'r tir mawr. Hefyd mae pryderon ychwanegol ynghylch cadernid y tir lle cafwyd sawl tirlithriad yn ddiweddar. Nid yw'r lôn at y lle, Allt Goch Fach yn addas o gwbl i ddatblygiad mor fawr. Mae'r lôn yn serth, yn gul ac yn barod yn annigonol i'r traffig yng nghyswllt Maes Golf Baron Hill a cherbydau trefnwyr angladdau. Nid oes lle yno i ddarparu pafin a gwrthwynebir y bwriad i osod goleuadau ar y stryd oherwydd effaith andwyol hynny ar y tai gerllaw - oherwydd llygredd goleuni. Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn ddigonol ac ni chredir bod y ddarpariaeth yn cydymffurfio gyda'r canllawiau cynllunio. Gan fod bwriad i neilltuo'r tai ar gyfer pobl dros 55 oed, mae hyn yn ymddangos yn anfoddfaol; mae'r fynedfa i gerddwyr yn anodd ac oherwydd bod y bryn mor serth nid yw'n bosib mynd i fyny gyda sgwteri bychan i'r methodig. Eisoes mae ym Miwmares ddigon o dai addas i rai dros 55 oed. Yn argymhell gwrthod. Mae Cyngor Tref Biwmares yn parhau i wrthwynebu'r datblygiad arfaethedig hwn yn hollol gan na fyddai'n gweddu gyda'r ardal o gwmpas ac y byddai'n niweidiol o ran natur ac o ran gosodiad yn nhref hanesyddol Biwmares. Byddai'r datblygiad yn ddolur llygaid ar y dirwedd ac yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE, Castell Biwmares a Safle Treftadaeth y Byd - dylid diogelu Afon Menai rhag datblygiad o'r natur hwn. Mae Allt Goch yn anaddas - yn gul, yn drac sengl serth. Mae'r safle yn union uwchben llethr nad yw wedi cael ei sadio. Mae'r angen yn un am lety i bobl ifanc. Mae yna wrthwynebiad aruthrol yn lleol i'r datblygiad.

Priffyrdd - Caniatâd gydag amodau.

Draenio – Rhestru ystyriaethau technegol.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim sylwadau.

Dwr Cymru - Dim gwrthwynebiad.

CADW - Er bod hwn yn ddatblygiad mawr yn ei gyd-destun lleol iawn nid chreda CADW bod hwn yn

ddatblygiad sy'n mynd i gael pwysigrwydd y tu draw i'r lleol ar ardal sydd ar y Gofrestr o Dirweddau Hanesyddol.

Cyngor Gwynedd - Dim yn gwrthwynebu mewn egwyddor, mynegi pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol yr ardal o ran maint a mas.

Codwyd y pwyntiau isod yn y sylwadau a gafwyd:

Byddai'r traffig trwm ychwanegol yn annioddefol.
Nid yw'r lôn serth yn addas ar gyfer y datblygiad hwn
Nid yw'r tir yn sefydlog
Cafodd ei wrthod yn flaenorol am resymau cynllunio

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

B/11/54 Ymestyn byngalo - Caniatwyd 21.07.54

B/8/54 Codi tair garej 21/04/54

B/2151 Caniatâd i fyngalo - Caniatwyd 18.04.87.

12C49 Troi annedd yn gartref gofal preswyl i'r henoed gyda lle i 15 o bobl ac addasu'r garej a'r storfa yn lle byw i'r perchenogion. Caniatâd gyda chytundeb dan adran 106 - 28.07.89.

12C49A Addasu byngalo a'i ymestyn er mwyn darparu llety i 15 o bobl mewn oed. Caniatâd amodol 30.09.87.

12C49B Codi annedd - Gwrthodwyd 30.09.89.

12C49C Codi annedd - Caniatâd gydag amodau 13.10.89.

12C49D Cynlluniau manwl 12C49C Caniatâd gydag amodau 01.05.90.

12C49F Ehangu'r cartref nyrsio i ddarparu 10 ystafell wely - Caniatâd gydag amodau 30.07.92.

12C49G Cynlluniau manwl i godi byngalo dormer - Caniatâd gydag amodau 11.05.90

1249K Codi 35 o unedau preswyl Cymeradwywyd 15/4/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Yn ôl adran 38(6) rhaid penderfynu yn ôl y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. O fewn y cynllun datblygu fe geir Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwyo Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996).

Mae Polisiâu A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tai cysgodol yn cael eu caniatáu os bodlonir y meini prawf, ac nid yw'r meini prawf yn rhestru anghenrheid iddynt gael eu lleoli o fewn anheddiadau.

Mae Polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio am ddatblygiadau preswyl yn cael ei ganiatáu o fewn ffiniau datblygu'r trefi a'r pentrefi rhestredig, yn cynnwys Biwmares. Mae testun cefnogol 5.44 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd

penderfyniadau ar dai cysgodol yn cael eu gwneud yn unol â'r Cynllun Strwythur, ond nid yw hwn ond testun cefnogol ac nid yw'n bolisi. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais fel un sy'n groes i bolisi oherwydd ei fod yn gais am ddatblygiad preswyl y tu allan i ffin ddiffiniedig Biwmares yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro a geir yn rheoliadau CDLI Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn "CDU". Mae'r cynllun adneuol 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sy'n cario pwysau sy'n cyfateb i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir bod Beaumaris yn ganolfan eilaidd o dan ddarpariaethau polisi HP3 o'r "CDU". Mae ffin ddatblygu Beaumaris wedi'i diwygio o dan ddarpariaethau'r CDU ac y mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu. O ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU gellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau fel ei fod yn gorbwysu darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn.

Yn dilyn pwysu holl ddarpariaethau'r polisiâu sydd o bwys a'r testun cefnogol ddisgrifiwyd uchod mewn perthynas â thai cysgodol ac o ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda'r gwaith o baratoi'r CDU, fe ellir rhoi cryn bwysau i'r pethau uchod gyda'r cais hwn fel eu bod yn gorbwysu darpariaethau'r cynllun datblygu. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o dan ddarpariaethau'r polisiâu a restrir uchod, ac mae effeithiau'r cynnig ar yr ardal yn cael eu hasesu isod.

Effaith ar y Tirwedd a'r Effaith Weledol Mae safle'r cais mewn llecyn uchel ac yn weddol agos i ardal gadwraeth, i Afon Menai a'r tu mewn i Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol ac mae'n cael effaith ar osodiad adeilad rhestredig graddfa II yn Allt Goch Bach. Cyflwynwyd ffotograffau cyfosededig yn dangos y datblygiad o fannau penodol yng nghyd-destun y dynodiadau statudol hyn. Ni chredir y bydd uchder, argraff na dyluniad y datblygiad yn nodwedd ymwithgar a wnâi ddrwg i gymeriad ac i bleserau'r cyffiniau, ac mae mesurau lliniaru hefyd yn cael eu cynnig ar ffurf cynllun tirlunio.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr Rydym yn cydnabod bod Allt Goch Fach sy'n rhedeg at safle'r cais yn gul ac fel arfer ni fuasai'n addas i ddatblygiad o'r maint hwn. Mae'n rhaid pwysu a mesur hyn yng nghyswllt y defnydd presennol o'r safle fel cartref nyrsio fel y manylir ar hynny yn yr Asesiad Trafnidiaeth sydd ynghlwm wrth y cais. Gyda'r gwelliannau priffyrdd i'r fynedfa arfaethedig i gerbydau yn Allt Goch Fach sy'n arwain at safle'r cais o'r A545 a fu'n destun arolwg diogelwch gan Adain Priffyrdd y Cyngor. At hyn, bwriedir gwneud gwaith sadio tymor hir i'r llethr sy'n ffurfio rhan o safle'r cais uwchben yr A545 ar gost o £832k. Yn dilyn pwysu a mesur y cyfan o'r ystyriaethau mae'r Adain Priffyrdd wedi argymhell caniatâd amodol

Fforddiadwyaeth : Mae Polisi A9 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, 51 o Gynllun Lleol Ynys Môn, HP 7 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy yn gofyn bod elfen o dai fforddiadwy'n cael ei ddarparu ar safleoedd mawr o 10 annedd neu fwy. Yn dilyn asesu costau eithriadol a gyflwynwyd fel rhan o'r datblygiad megis y gwaith sadio uwchben, mae'r ymgeiswyr wedi cytuno i gyfraniad tai fforddiadwy o £100k fel y manylir ar hynny yn yr argymhelliad isod.

Carthffosiaeth a Draenio Dwr Wyneb Mae'r dŵr wyneb o'r datblygiad yn llifo mewn peipiau i Afon Menai a cheid gwared â charthffosiaeth mewn offer preifat i drin carthion a'r dŵr ohono'n rhedeg yn uniongyrchol i Afon Menai. Os rhoddir caniatâd ar wahân i'r elfen hon yn ôl yr anghenion yna mae hyn yn dderbyniol.

Sadwrdd y Ddaear

Mynegwyd pryderon ynghylch elfen ansad y datblygiad oherwydd daeareg ac amgylchiadau'r tir ar y safle hwn sy'n rhedeg i lawr. Trosglwyddwyd y pryderon hyn i'r ymgeiswyr a chafwyd cadarnhad bod

syllw wedi'i roddi i'r ffactorau pan oedd y peirianwyr ymgynghorol yn dylunio'r cynllun.

Materion a grybwyllir yn y Gwrthwynebiadau Mae dau Orchymyn Diogelu Coed ar safle'r cais ond ni fydd y gwaith arfaethedig yn cael effaith ddrwg ar y Gorchymyn a chredir ei fod yn dderbyniol.

7. Casgliad

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau o bwys ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac y mae cytundeb un ochrog eisoes wedi'i gwblhau fe ellir rhoddi caniatâd ond yn amodol ar y gofynion a'r amodau y manylir arnynt isod.

8. Argymhelliad

*Bod y Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio yn **caniatáu**'r datblygiad yn amodol ar yr Ymrwymiad Unochrog yn cynnwys y darpariaethau a ganlyn:*

- Cyfyngu'r defnyddwyr i rai dros 55 oed
- Sicrhau cyfraniad tai fforddiadwy £100,000 i'r awdurdod cynllunio lleol

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd raid gweithredu ar y datblygiad a ganiateir yma yn gwbl gytûn gyda'r manylion sydd yn y cynlluniau a gyflwynwyd ac sydd yn y ffurflen gais ac yn gwbl gytûn hefyd gydag unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais. (i'w rhestru ar ffurf tabl pan roddir allan).

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cydnabyddedig.

(03) Pan nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma bydd raid wynebu ffrynt y tai gyda charreg naturiol leol neu gyda charreg naturiol o liw, ansawdd a nodweddion treulio yn y tywydd sy'n debyg i'r garreg leol.

Rheswm: I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(04) Bydd yr adeilad y rhoddir caniatâd iddo yma yn cael ei godi yn ôl lefel y slab a nodir ar y cynlluniau y rhoddir caniatâd iddynt yma'n unig onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol.

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

(05) Bydd raid toi'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma gyda llechen Gymreig naturiol o liw glas, coch neu lwyd grug onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i lechi naturiol eraill o liw, o ansawdd a nodweddion treulio cyffelyb.

Rheswm: : I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys

rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardaloedd gwledig sy'n rhan o'r Ardal Gadwraeth Arbennig.

(07) Os oes coed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio cydnabyddedig, o fewn pum mlynedd i ddyddiad plannu, yn methu â thyfu, neu'n cael eu difrodi neu'n cael clefyd difrifol, yn marw ac am unrhyw reswm ac yn cael eu codi yna yn eu lle, yn y tymor plannu nesaf, bydd raid plannu coed llwyni o rywogaethau, maint ac oed cyffelyb i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardal.

(08) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, garejys a'r symudiadau i gerbydau a nodir ar y cynlluniau y rhoddir caniatâd iddynt yma (neu unrhyw luniadau eraill y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt) yn cael eu gosod allan cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma ac ni fydd yr ardal honno, wedyn, yn cael ei defnyddio i unrhyw bwrpas arall onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol. Ni fydd yr un jet sgi na chwch (nac unrhyw drelar ynghlwm) yn cael eu parcio na'u storio ar safle'r cais.

Rheswm: Fel bod cerbydau yn medru tynnu i ffwrdd, yn medru parcio a throi heb fynd ar y briffordd, a hynny er mwyn lleihau unrhyw beryglon, rhwystrau ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(09) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel apartmentau preswyl i rai dros 55 oed yn unig ac i ddibenion cyfleusterau cymunedol cysylltiedig dan ddarpariaethau Categori 3 (Sefydliadau Preswyl) y Rhestr ynghlwm wrth Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Categoriâu Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei diwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n dileu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw.

Rheswm: i ddiffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau na fydd yno unrhyw ddefnyddiau amhriodol.

(10) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd (onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol) hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y cynllun yn nodi sut y bydd y safle yn cael ei amgáu a sut y bydd mannau mewnol yn cael eu hamgáu un ai gyda waliau, ffensys neu wrychoedd. Bydd y dull cydnabyddedig o amgáu yn cael ei godi ei ddarparu neu ei blannu cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod manylion a gwedd y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(11) Ni chaniateir dechrau ar y gwaith datblygu hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i gynllun carthffosiaeth, dwr wyneb a draenio tir y datblygiad. Bydd raid cwblhau'r cynllun cydnabyddedig a sicrhau ei fod yn gweithio cyn i neb symud i unrhyw apartment y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Cyn dechrau adeiladau neu wneud unrhyw waith arall bydd raid cyflwyno i'r awdurdod

cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y goleuadau allanol a chyflwyno adroddiad ar unrhyw oleuni sy'n dianc (lefelau lux) o'r datblygiad (o oleuadau mewnol ac allanol) i'r tir neu i'r eiddo o gwmpas. Ni chaniateir dechrau defnyddio'r goleuadau hyd oni fydd y rheini wedi'u gosod yn gwbl gytûn gyda manylion y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt. Wedyn bydd raid glynu wrth y manylion cydnabyddedig wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu pleserau deiliaid y tai o gwmpas.

(13) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a'r gwaith adeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun cydnabyddedig 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'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(14) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen 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'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(15) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd y cynllun i sadio'r oleddf uwchlaw'r A545, a hyd oni fydd gwaith draenio cysylltiedig wedi'i gwblhau wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol a hefyd wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig hwnnw.

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

(16) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig Cynllun Gwella'r Briffordd (darparu wynebu atal sglefrio; goleuadau gwell, marciau ffordd ac arwyddion) Bydd raid cwblhau'r cynllun cydnabyddedig i wella'r briffordd cyn i neb symud i mewn i unrhyw apartment.

Rheswm : Er mwyn lleihau peryglon, rhwystrau ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisiâu Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 (Tir ar gyfer Tai)

D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)

D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)

D29 (Dyluniad)

FF11 (Traffig)

FF12 (Safonau Parcio)

FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)

26 (Parcio)
31 (Tirlun)
42 (Dyluniad)
48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

**Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 - ar Ddyluniad Da
Safonau Parcio Ynys Môn (2008)
Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)**