

Rhif: 5

	Rhif y Cais / Application Number : C14/0702/35/LL
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa. Location Plan for identification purposes only. Not to scale.	



Y safle/The site

Agynhyrchi y map hwn o Ddwydd y Ordnance Survey
gyda hysbakiad yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llysofa E Mawrth y.
Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchi heb ganiadau yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at efnid neu achos sifil.
Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2008

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0702/35/LL
Dyddiad Cofrestru: 29/07/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Criccieth
Ward: Criccieth

Bwriad: ADEILADU ANNEDD DEULAWR GYDA MODURDY YNGHLWM
Lleoliad: YNYS HIR, UPPER MORANNEDD, CRICCIETH, LL520PP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i godi tŷ preswyl deulawr ar lain o dir i gefn annedd Ynys Hir sydd wedi ei leoli ar hyd ffordd ddi-ddosbarth Morannedd i ddwyrain pentref arfordirol Criccieth. Mae'r llain o dir yn anwastad ag yn cynnwys tri step mewn lefel tir, gyda gwahaniaeth o 10medr rhwng y lefel uchaf ar lefel isaf. Yn fewnol bydd y tŷ arfaethedig yn cynnwys dwy ystafell wely en-suite, ystafell fyw a chegin i'r llawr isaf ag dwy ystafell wely en-suite, parlwr, ystafell olchi ag modurdy i'r llawr cyntaf. Yn allanol bydd y waliau wedi eu gorffen gyda rendr llyfn wedi ei beintio, llechi naturiol i'r to a drysau a ffenestri o wneuthuriad UPVC.
- 1.2 Bydd mynediad i'r safle lawr lon mynediad newydd rhwng Ynys Hir a Wvren sy'n cael ei wasanaethu gan ffordd ddi-ddosbarth Morannedd sydd hefyd yn cysylltu i'r briffordd A497 bob ochr i'r Stad. Bydd y manau parcio a safle i droi ar gyfer uchafswm o 2-3 câr wedi ei leoli i cefn yr adeilad gyda gardd breifat o faint sylweddol i'r blaen (yn wynebu tuag at y Castell).
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod mwy na thri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar y cais.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol a'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL

Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI

Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gelli'r cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i parcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014
NCT12 Dylunio, Mehefin 2009

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 9900171FUL15 – Adeiladu tŷ annedd deulawr a chreu mynedfa gerbydol newydd (*Caniatawyd 20/03/2000*)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad - mynediad trwy eiddo presennol gyda mynediad boddhaol o'r ffordd stad mabwysiedig, a darpariaeth parcio ddigonol o fewn y cwrtil

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ystyried y cais fel cais â lefel risg isel ag i ymgynghori gyda Unedau mewnol.

Bioamrywiaeth: Ar ôl edrych ar y cais yma ni allaf weld unrhyw sail ar gyfer pryderon Bioamrywiaeth. Mae'r tir yn lawnt wedi ei dorri ar dir wedi ei derasu a'i dirlunio ac felly o werth Bioamrywiaeth isel iawn. Nid yw yn gynefin o unrhyw werth Bioamrywiaeth ac nid oes potensial iddo gynnal unrhyw rywogaeth gwarchoddedig.

Mae'r llythyr gwrthwynebu yn honni nad yw Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi ymateb yn llawn. Rwyf yn anghytuno. Mae gennym gytundeb gyda Tîm Gwaith Achos CNC -nid ydynt ond yn ymateb i geisiadau a all effeithio Rhywogaethau Gwarchoddedig Ewropeaidd, safleoedd wedi eu dynodi megis SSSIs, Gwarchodfeydd Natur a Safleoedd Ewropeaidd megis SAC neu SPA. Nid oes unrhyw un o'r criteria yma yn berthnasol yn yr achos yma felly mae eu hymateb yn hollol briodol drwy gyfeirio y cais i ni yma yn yr Uned Bioamrywiaeth.

Ewropeaidd megis SAC neu SPA. Nid oes unrhyw un o'r criteria yma yn berthnasol yn yr achos yma felly mae eu hymateb yn hollol briodol drwy gyfeirio y cais i ni yma yn yr Uned Bioamrywiaeth.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dim gwrthwynebiad - Dim effaith sylweddol ar osodiad yr heneb gofrestredig i'r de-ddwyrain (SAM CN081) nac ar y castell. Mae'r tir wedi cael ei dirweddu yn eithaf diweddar ac mae'n debyg bydd unrhyw nodweddion archaeolegol wedi cael ei golli yn y broses honno.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau ond yn cyfeirio tuag at nodiadau cynghorol ag i gynnig amodau perthnasol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth cyfnod hysbysebu cyntaf i ben ar 22/08/2014 a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:

- Bod problemau dwr ar sail draenio yn bodloni ar y safle â'i fod yn gwbl anaddas ar gyfer datblygiadau pellach.
- Bydd datblygu ar y tir yn codi problemau llifogydd.
- Sŵn
- Colli preifatrwydd

Ail ymgynghorwyd gyda'r cyhoedd yn ogystal a Ymgynghoriaeth Gwynedd am gyfnod o 14 diwrnod. Daeth y cyfnod hwnnw i ben ar y 03/09/2014 a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu a'r sail:

- Bydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal yn ogystal ag effaith ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

fwynderau'r cymdogion.

- Ategu bod y bwriad y groes i bolisiau CH4 a B23 o'r CDUG, yn ogystal a TAN12 Dylunio.
- Bwriad ddim yn cydymffurfio gyda pholisi Tai Fforddiadwy CH4.
- Dim archwiliad archeolegol wedi'i gyflwyno gan ei fod wedi'i leoli yn gyfagos i heneb.

Yn ogystal a'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Cyfamod ar y tir yn rhwystro datblygiadau pellach.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisiau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Criccieth, felly mae'r cais yn unol â pholisi C1. Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi.
- 5.2 Mae polisi CH4 yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn nodi nad oedd y cais yn cymryd i ystyriaeth nag ychwaith yn cynnwys manylion yn ymwneud gyda Tai Fforddiadwy. Gan gymryd i ystyriaeth leoliad y safle mewn ardal o dai sefydledig sylweddol, ei raddfa (1 tŷ yn unig) a natur y safle (lefelau serth) credir, yn yr achos unigryw hwn nad yw'n hanfodol fod y tŷ yn dy fforddiadwy. Byddai hyn yn unol gyda Pholisi CH4 gan fod y ystyriaethau materol yn dangos na fyddai'n briodol darparu tŷ fforddiadwy ar y safle. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisiau C1 a CH4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae polisiau B23 yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae polisi B23 yn datgan dylid gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r bwriad yn golygu creu lon mynediad rhwng Ynys Hir a Wvren er mwyn creu mynediad i'r plot, mae hyn yn golygu fod y datblygiad yma yn fath o ddatblygiad tir cefn (backland). Er hynny, nid yw hyn yn rheswm yn ei hun i wrthod y cais os na fydd y bwriad yn niweidiol fel arall.
- 5.4 Cydnabyddir bydd rhyw faint o aflonyddwch sŵn ychwanegol yn deillio pe caniateir y datblygiad ar sail symudiadau dyddiol i fewn ac allan o'r safle ei hun, er hyn, credir na fydd o raddfa annerbyniol a sylweddol gan ystyried fod anheddau preswyl eisoes yn bodoli ar y stad ac agosrwydd y safle i'r A497 sydd yn lon brysur.
- 5.5 Mae'r sylwadau yn datgan nad yw lleoliad na gosodiad y tŷ arfaethedig o fewn y safle yn cwrdd â safonau lleiafswm pellter safonol (e.e. pellter rhwng ffenestri) sydd fel arfer yn cael ei gynnwys mewn canllawiau dylunio. Nid oes pellteroedd penodol yn cael ei gyfeirio at yn y Canllawiau Dylunio Gwynedd nac yn y CDUG nac yn y Canllawiau Cynlluniau Atodol. Er hynny rhaid cydnabod fod y math yma o ffigyrau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ond yn ganllawiau a rhaid asesu bob cais ar ei rhinweddau sy'n dibynnu beth yw amgylchiadau penodol y safle, ei dopograffi a'r berthynas gyda unrhyw eiddo arall. Nid yw canllawiau / ffigyrau o'r math yn golygu bydd yna effaith annerbyniol bob tro.

- 5.6 Byddai'r datblygiad yn gwneud defnydd o'r lefelau sy'n golygu na fydd y tŷ yn cael effaith andwyol ar brif ffenestri y tai ar y tir uwchben y safle (Ynys Hir a Wyvern) ac mae'r gosodiad yn sicrhau na fydd yn achosi gor-edrych i'r tai islawr. Mewn ardal breswyl ceir elfen o ôr edrych rhwng eiddo ac mae hyn yn nodweddiadol o ardaloedd o'r fath a sefyllfa sydd yn bodoli ar y safle yma yn barod. Nid yw gerddi cefn Ynys Hir na Wyvern yn breifat oherwydd y lefelau a gan nad oes ffensys na gyrchoedd sylweddol rhwng y tai. Oherwydd gosodiad y tŷ, lleoliad y ffenestri a defnydd o'r lefelau ni ystyrir byd y datblygiad yn achosi effaith andwyol a'r mwynderau y tai cyfagos ac mae prif ffocws y tŷ yn wynebu tuag at y mor ac i ffwrdd o Ynys Hir a Wyvern. Mae'r gosodiad hefyd yn sicrhau man preifat i'r tŷ arfaethedig a digon o gwrtil i Ynys Hir. Gan fod Ynys Hir a Wyvern ar lefel uwch mae'n bosib iddynt neu berchennog y safle yma godi ffens neu wrych er mwyn creu preifatrwydd ychwanegol yn y gerddi cefn os oes angen. Mae hyn yn bosib pe caniateir cais neu beidio.
- 5.7 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt colli preifatrwydd, golau na chysgodi. Mae pryderon y gwrthwynebwr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisi B23

Mwynderau gweledol

- 5.8 Mae polisiâu B22, B23 a B25 ymwneud a gwarchod cymeriad y safle drwy alluogi datblygiad o ddyluniad effeithiol. Mae'r safle ar hyn o bryd yn wag ac wedi ei leoli yng nghanol clwstwr o dai o fewn Stad Morannedd. Ystyrir yn yr achos yma y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o ran graddfa a maint ac yn ogystal mae'r dyluniad ac edrychiadau allanol y bwriad yn cydweddu gyda chymeriadau'r tai presennol o fewn y Stad. Mae'r datblygiad yn gwneud defnydd effeithiol o ddeunyddiau o safon uchel megis llechi naturiol i'r to a gorffeniad rendr gwyn i'r walïau allanol. Byddai hyn yn galluogi'r bwriad weddu'n effeithiol i'r safle gan gadw cymeriad.
- 5.9 Yn ogystal a hynny mae'r bwriad wedi ei leoli ar dir sydd a tair lefel gwahanol. O lon Stad Morannedd ond canran isel o'r tŷ fydd yn weledol o'r tai sydd wedi'i lleoli ar y tir uwchben. Byddai'r tŷ arfaethedig yn weledol o'r briffordd A497 ond yn mysg tai eraill yn y stad. Ni ystyrir felly bydd y tŷ yn hollol groes i patrwm datblygu'r ardal nac yn creu nodwedd anghydweddol yn y strydlun. Mae cwrtil presennol Ynys Hir yn sylweddol ar rhan ei maint ac wrth isrannu'r cwrtil bydd maint y plotiau/gerddi dal yn adlewyrchu dwysedd adeiladu'r ardal ac nid fydd yn gor-datblygu'r safle. Ystyried ei faint, dyluniad ar deunyddiau arfaethedig ni fydd yn debygol o gael unrhyw niwed sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Ystyrir felly bod y bwriad yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisiâu B22, B23 a B25 o'r CDUG.

Materion trafniadaeth a mynediad

- 5.10 Mae polisiâu CH33 a CH36 yn ymwneud a darpariaeth mynediad a pharcio arfaethedig ar y safle. Bydd y bwriad yn defnyddio'r mynediad presennol Ynys Hir a chreu lon mynediad lawr ochor Ynys Hir. Credi'r bod y mynediad yma yn dderbyniol gan ei fod eisoes ar y safle ag yn annhebygol o godi unrhyw bryderon pendant ychwanegol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.11 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth parcio i cefn yr annedd arfaethedig. Byddai'r darpariaeth arfaethedig yn ddigon sylweddol ar gyfer cynnal 2-3 car preifat sy'n dderbyniol ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Ymgynghorwyd gyda Swyddog Priffyrdd y Cyngor ac nid oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn nhermau materion trafniadaeth. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau CH33 a CH36.

Materion ecoleg a bioamrywiaeth

- 5.12 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Er y sylwadau a dderbyniwyd yn codi pryderon am y safle. Nid oedd gan CNC na tîm Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 uchod.

Materion Archeolegol

- 5.13 Mae polisi B7 yn gwarchod safleoedd o bwysigrwydd archeolegol. Er y sylwadau a dderbyniwyd yn codi pryderon am y safle nid oedd gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Ni ystyrir bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar osodiad yr heneb gofrestredig i'r de-ddwyrain (SAM CN081) nac ar y castell. Mae'r tir wedi cael ei dirweddu yn eithaf diweddar ac mae'n debyg bydd unrhyw nodweddion archeolegol posib wedi cael ei gollu yn y broses honno. Ni ystyrir felly fod y cais yn groes i polisi B7.

Materion isadeiledd

- 5.14 Mae'r safle yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus a prif bibell ddŵr sydd wedi cael eu dad-comisiyni. Mae hyn yn fater preifat i'r ymgeisydd i gael caniatâd gan Dwr Cymru i unai adeiladau dros neu symud y pibellau. Mae'r asiant a'r ymgeisydd yn ymwybodol o hyn ac yn bwriadau ail gyfeirio'r ddwy bibell ac wedi cyflwyno cynllun yn dangos hyn. Er hyn nid oedd gan Dwr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau priodol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.15 Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad ynglŷn â'r bwriad yn ystod y cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus. Yn nhermau materion mwynderol, ystyrir bod esboniad o dan deitlau egwyddor y datblygiad a'r materion cyffredinol a phreswyl uchod yn ymateb i hyn ac yn cyfiawnhau bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisïau hyn. Ni ystyrir ychwaith bydd y cais yma yn gosod cysail peryg am geisiadau pellach yn y dyfodol a rhaid penderfynu bob cais ar ei rhinweddau.
- 5.16 Daeth i sylw o'r gwrthwynebiadau fod yna broblemau dwr/ draenio tir ar y safle ers peth amser ag byddai codi datblygiad arall ar y tir yn codi pryderon llifogydd. Wedi ymgynghori gyda Ymgynghoriaeth Gwynedd a siarad gyda'r asiant, daeth i'r amlwg bod y problemau dwr wedi cael ei ymdrin â nhw gan y Cyngor ers rhai misoedd. Roedd y broblem yn deillio o ddraen ar dir fferm uwch i fyny na Ynys Hir ac ers iddo gael ei ymdrin â, nid oes unrhyw drafferth dwr wedi codi ers hynny.
- 5.17 Yn nhermau gwrthwynebiad bod y cais yn groes i bolisi CH3, fel esboniwyd uchod, polisi CH4 sy'n berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi CH3 ond yn berthnasol i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

canolfannau isranbarthol a'r canolfannau trefol. Mae'r CDUG yn cydnabod Criccieth fel Canolfan Lleol ac felly nid yw CH3 yn berthnasol.

- 5.18 Mae'r sylwadau yn ymwneud a chyfamodau tir yn fater sifil rhwng perchnogion tir. Nid yw hyn yn faterol wrth ystyried y cais ac mae materion yn ymwneud a gweithredu caniatâd (os rhoddwyd) yn fater i berchennog y safle.
- 5.19 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ond nid yw hyn wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisiâu na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd.
3. Deunyddiau a gorffeniadau.
5. Mynediad a pharcio.
5. Tirweddu
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
7. Dwr Cymru
8. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.



Rhif y Cais / Application Number : C14/0702/35/LL

5

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Algyhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eil Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae algyhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

5



CYNGOR GWYNEDD
 CYFADDELLYD AMGYLCHEDD
 22 GOR 2014
 GYNGOR IAEITH OLYMPIADAU
 GYNGOR IAEITH OLYMPIADAU
 GYNGOR IAEITH OLYMPIADAU

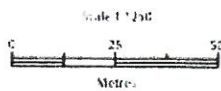


Best available information is required to be provided without the permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the UK Government are registered trade marks and the Ordnance Survey logo is a trademark of Ordnance Survey. The Ordnance Survey logo is a registered trademark.

The Ordnance Survey logo is a registered trademark of Ordnance Survey.

The Ordnance Survey logo is a registered trademark of Ordnance Survey.



Scale 1:1250
 Centre coordinates: 256942, 316154
 OS Licence Number: 10001548

Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project manager

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 epost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

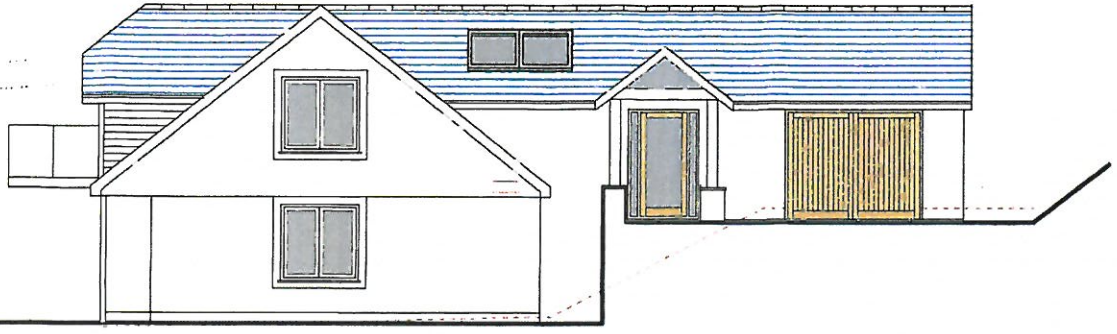
**Llain Ger Ynys Hir,
 Morannedd, Criccleth**

Cynllun lleoliad

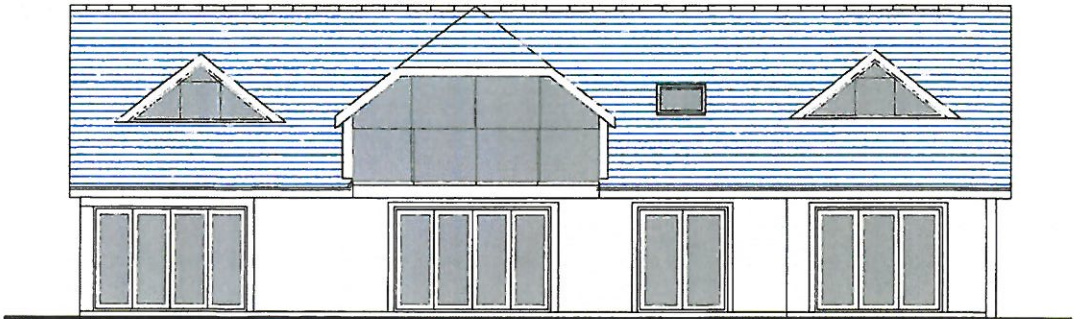
1181/06
 1:1250
 09-04-2014

3

CYNGOR GWYNEDD
CYFRAN...
22 GOR 2014
GW...
D...



Dê Ddwyrain



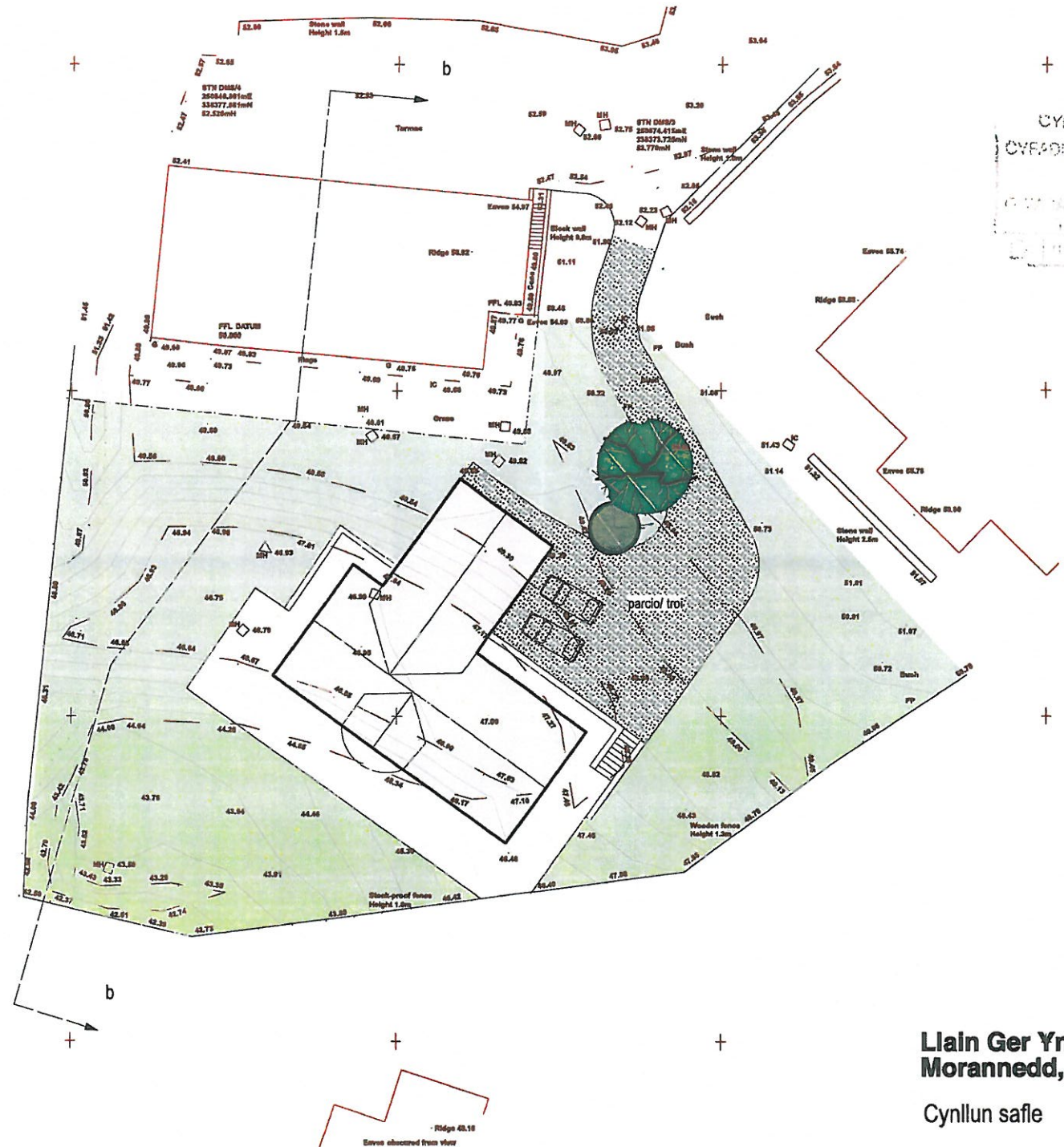
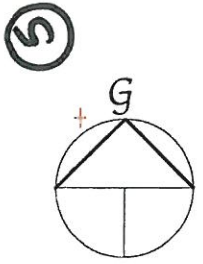
Dê Orllewin

**Llain Ger Ynys Hir,
Morannedd, Criccieth**
Edrychiadau

Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project manager*

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

1181/ 04
1:100
09-04-2014



CYNGOR GWYNEDD
 CYFRANDIWR Y GORON
 29 GOR 2014
 GYDA'U MAETH GWYNEDD A
 GWYNEDD
 GYDA'U MAETH GWYNEDD A
 GWYNEDD

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 ebot: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

1181/ 01
 1:250
 09-04-2014

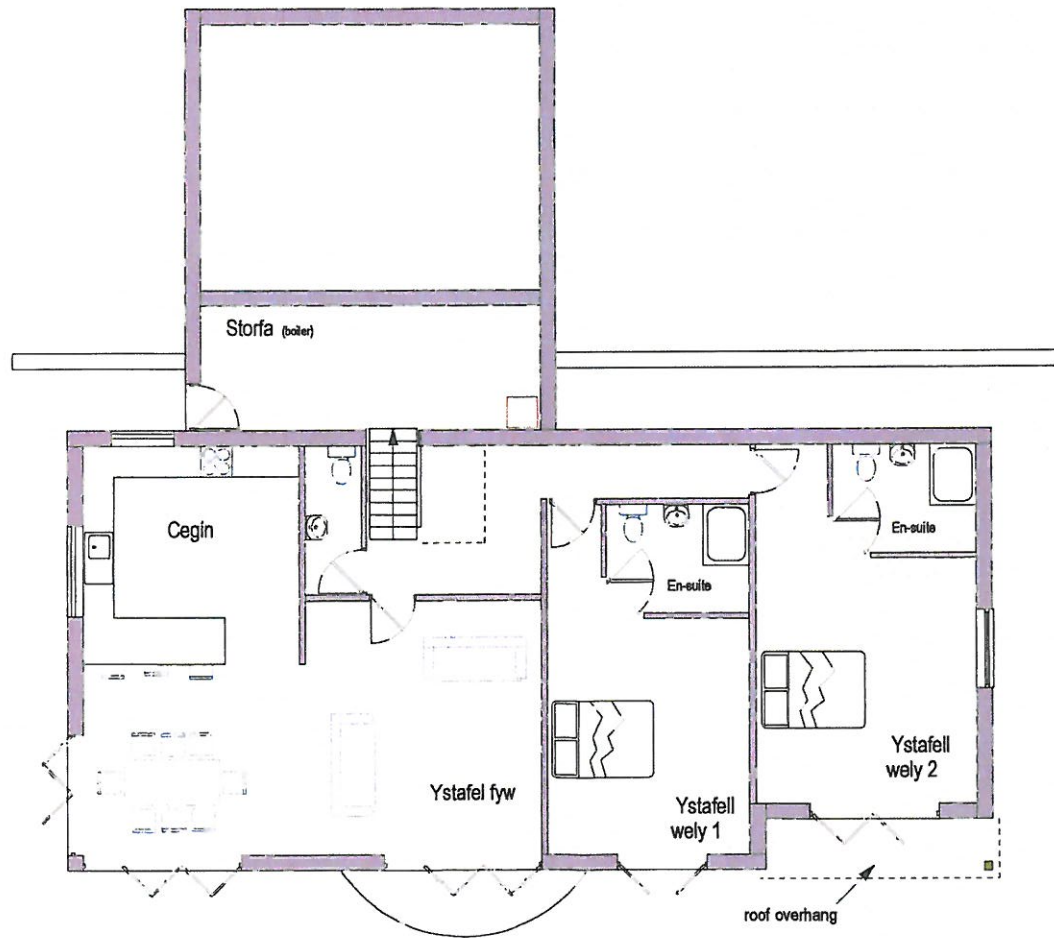
**Llain Ger Ynys Hir,
 Morannedd, Criccieth**

Cynllun safe

Ridge 80.18
 Eaves obscured from view

5

CYNGOR GWYBODAETH
CYFAI
22 GOR 2014
GWYBODAETH
D



Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project manager

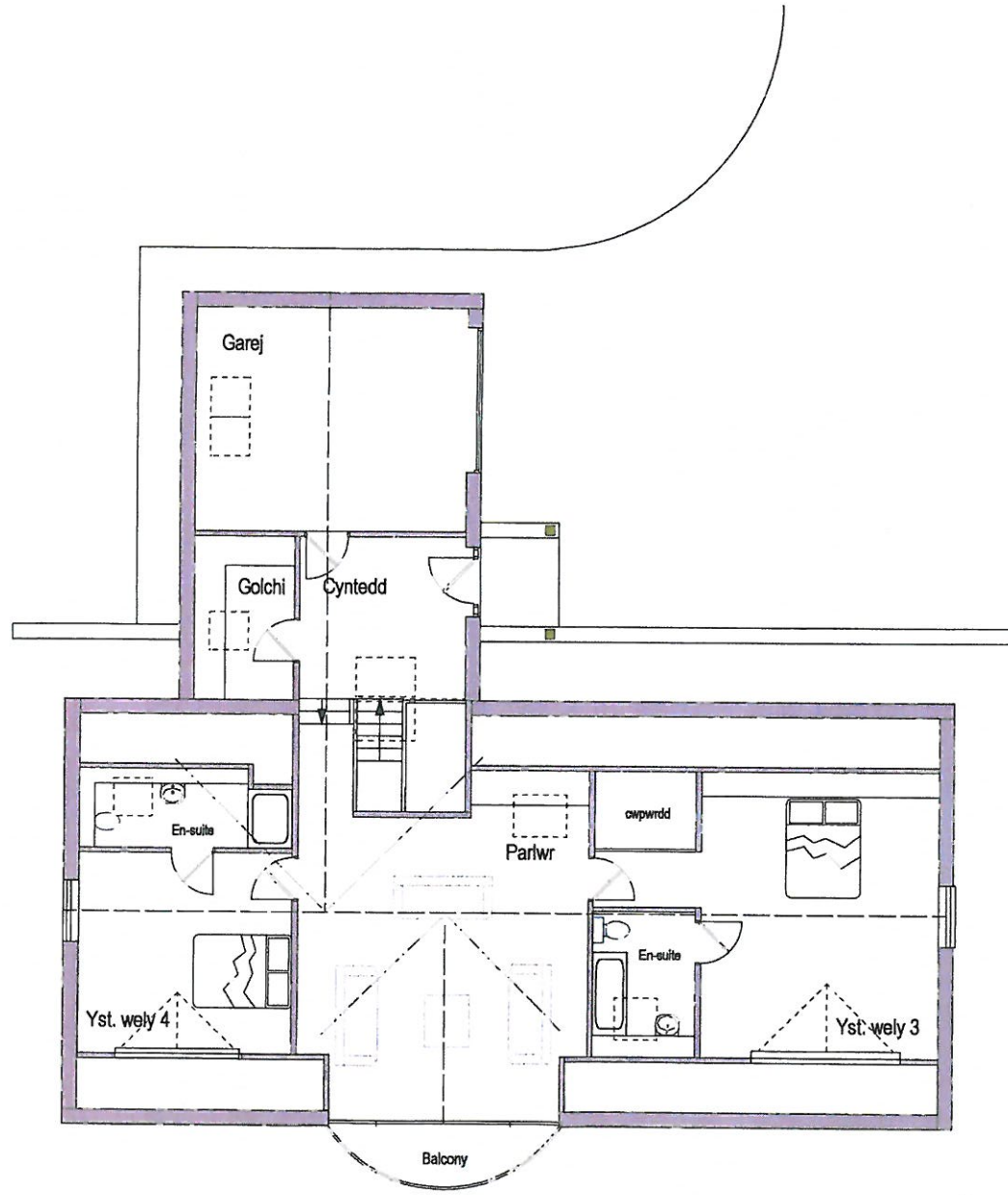
Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL59 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
eboat: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

**Llain Ger Ynys Hir,
Morannedd, Criccleth**
cynllun llawr isaf

1181/ 02
1:100
09-04-2014

6

TY NEWYDD
 MORANNEDD
 22 GOR 2014
 AETHL
 D

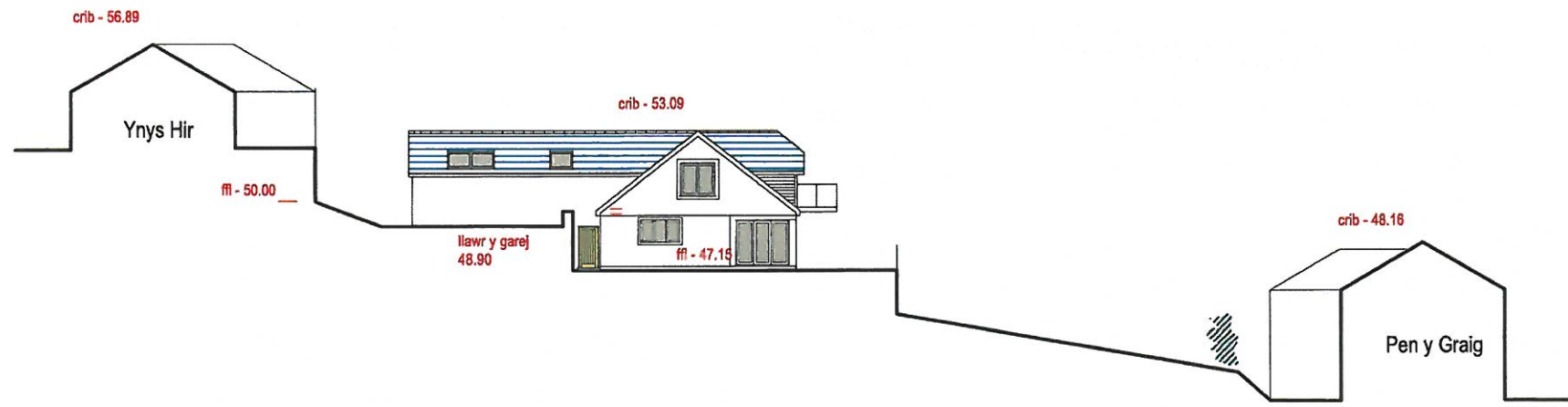


Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project manager

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 ebost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

**Llain Ger Ynys Hir,
 Morannedd, Criccleth**
 llawr cyntaf

1181/ 03
 1:100
 09-04-2014



**Llain Ger Ynys Hir,
Morannedd, Criccieth**

Trawsdoriad b - b

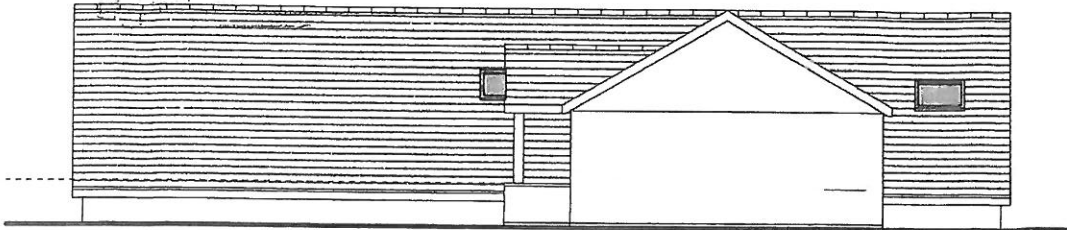
Ty - Newydd
Dylunio a rheolaeth project
Design & project management

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
ebost: gwyn@ty-newydd.com
www.ty-newydd.com

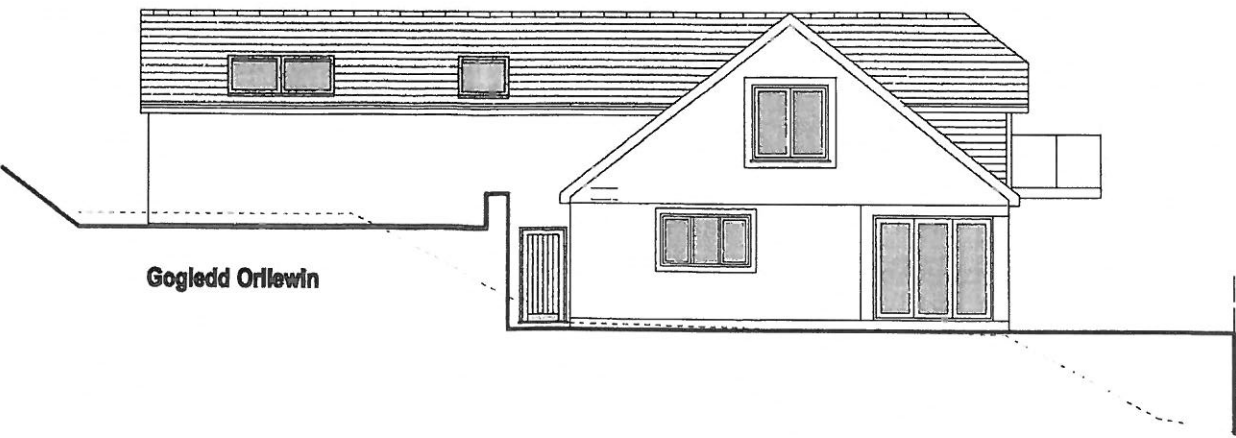
1181/
09
1:200
09-04-2014



CYMROR GWYNEDD
 LLYWELLYN A THY NEWYDD
 2 2 GDR 2014
 LLYWELLYN A THY NEWYDD
 LLYWELLYN A THY NEWYDD



Gogledd Ddwyrain



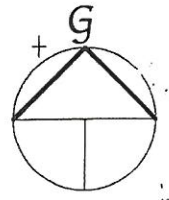
Gogledd Orllewin

**Llain Ger Ynys Hir,
 Morannedd, Criccieth**
 Edrychiadau

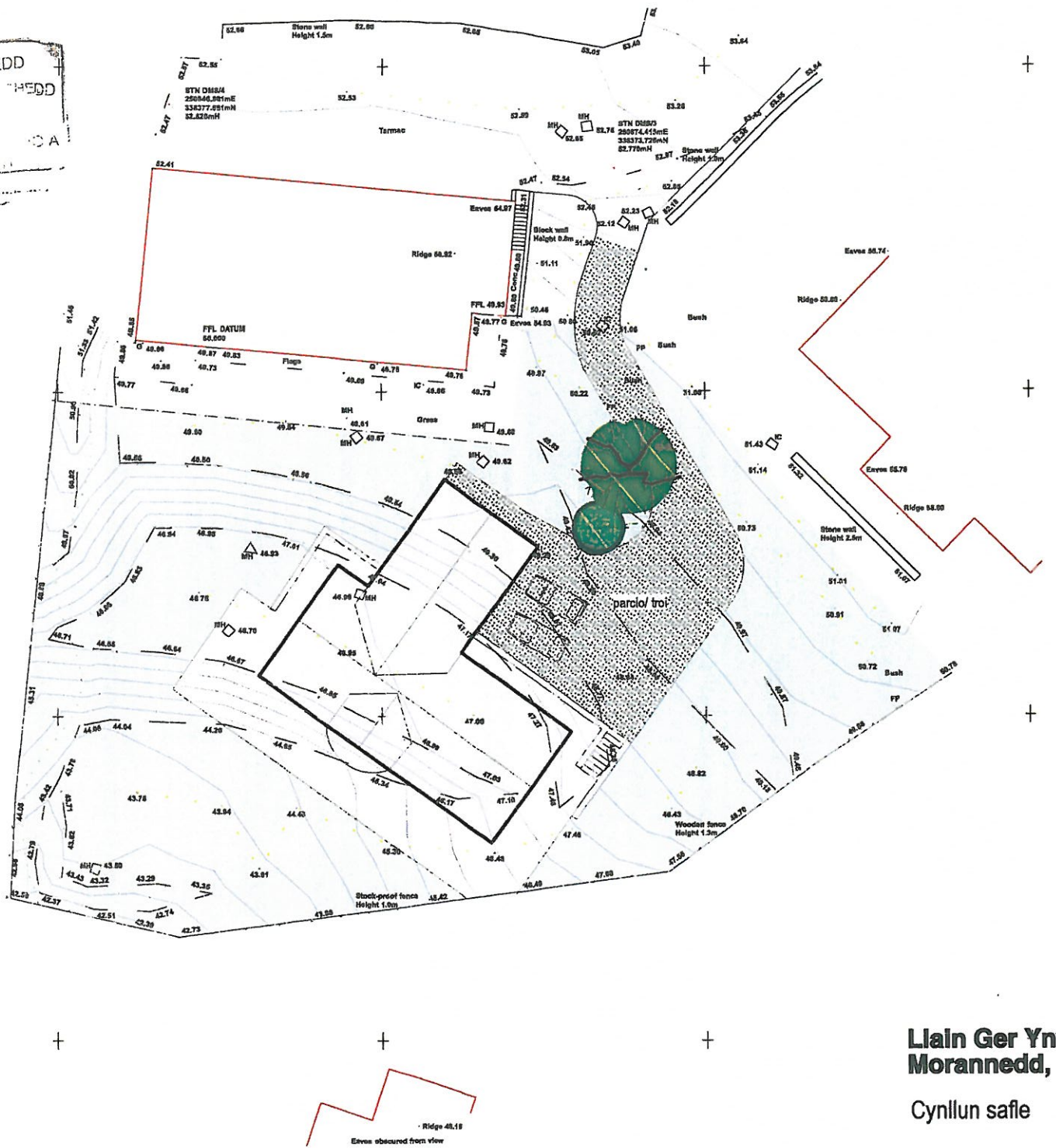
Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management*

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 ebost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

1181/ 05
 1:100
 09-04-2014



22 GOR 2014
 TY NEWYDD
 PETHL
 D m/traed



Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 ebost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

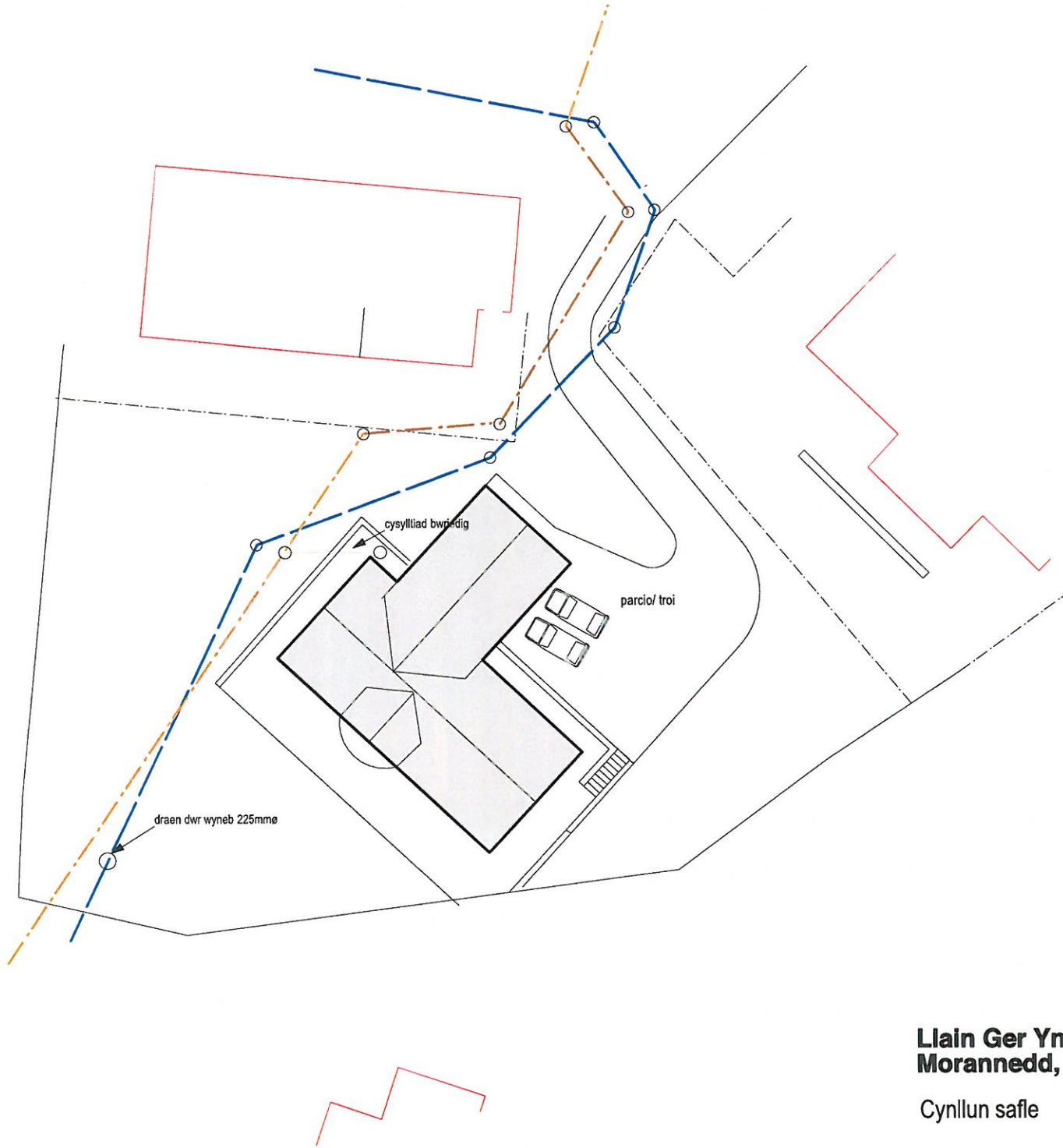
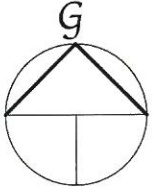
Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project manager

**Llain Ger Ynys Hir,
 Morannedd, Criccieth**

Cynllun safle

1181/ 01
 1:250
 09-04-2014

5



**Llain Ger Ynys Hir,
Morannedd, Criccieth**

Cynllun safle

Ty Newydd, Ceidio, Pwllheli LL53 8UG
 Tel: 0770 925 8926 | 01758 720762
 ebost: gwyn@ty-newydd.com
 www.ty-newydd.com

Ty - Newydd
 Dylunio a rheolaeth project
 Design & project management

1181/ 01

1:250

09-04-2014