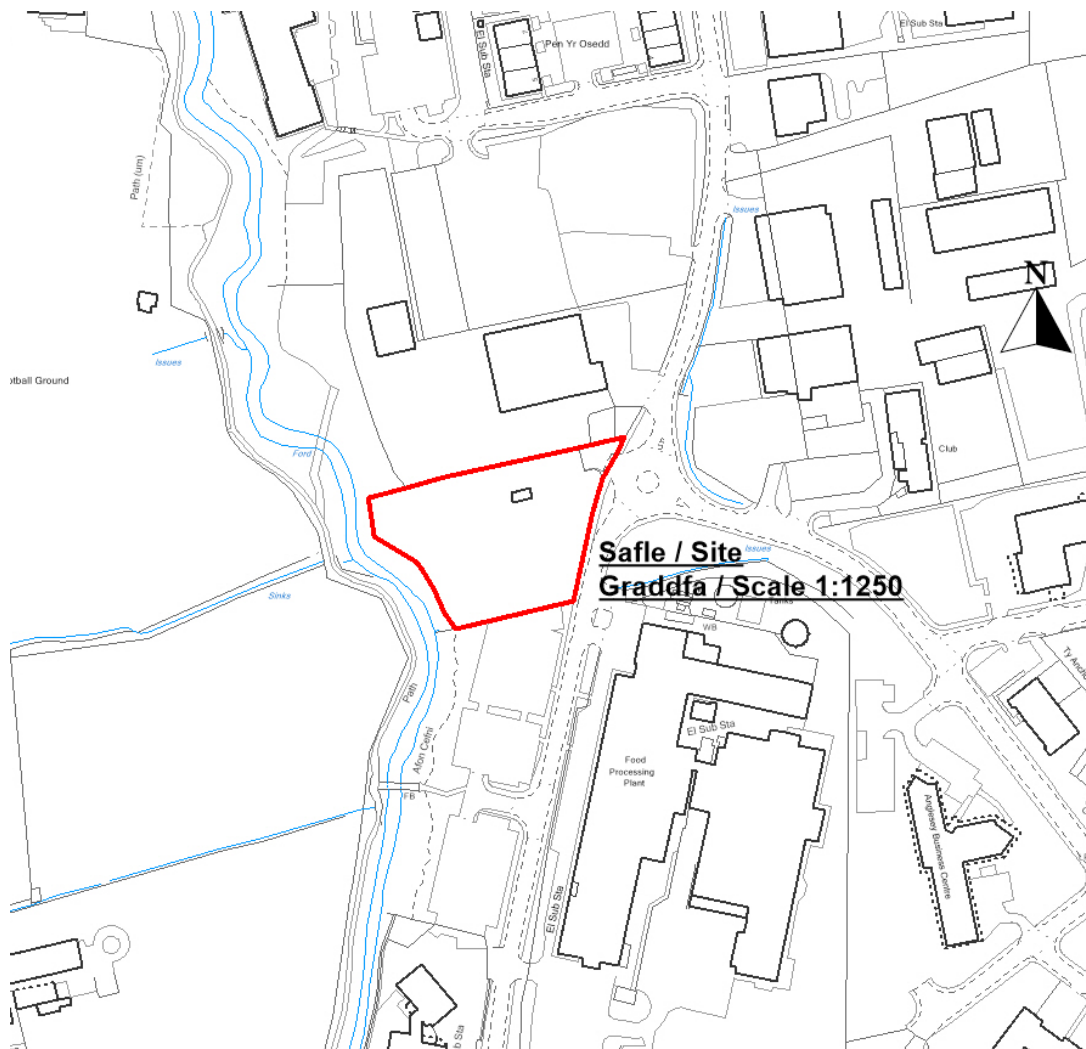


Rhif y Cais: **34C262H/FR/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Castle Property Investment Holdings Limited

Cais llawn i godi adeilad yn cynnwys 8 o unedau ar wahân (i'w defnyddio i ddibenion diwydiannol ysgafn dan ddosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar yr hen safle/ Full application for the erection of a building incorporating 8 separate units (used for light industrial purposes under use classes B1, B2 & B8) together with associated development on land at the former

Cig Môn, Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynir y cais ar gyfer codi adeilad yn cynnwys 8 uned ar wahân (i'w defnyddio at ddibenion diwydiannol ysgafn o dan ddsbarthiadau B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar hen safle Cig Môn.

Mae'r safle wedi'i leoli rhwng iard adeiladwyr i'r gogledd, lle gwerthu ceir i'r gogledd ddwyrain a ffatri cyw iâr i'r de-orllewin gyda'r lle parcio cysylltiedig i'r de. Mae Afon Cefni wedi'i lleoli ar y ffin gorllewinol.

Ar y cyfan, mae'r safle yn wastad ac wedi'i orchuddio â cherrig a chraidd caled. Mae is-orsaf wedi'i lleoli ar y safle ar hyn o bryd a fydd yn cael ei chadw fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Mae safle'r cais yn cael ei wasanaethu gan ddau bwynt mynediad presennol, un o'r gylchfan i'r dwyrain o'r safle ac un arall o ochr ddeheuol y safle. Bydd y datblygiad arfaethedig yn defnyddio'r ddwy fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o fewn ardal risg llifogydd, a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygrychedd

PS5 – Datblygu Cynaliadwy

PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS7 – Technoleg adnewyddadwy

PS13 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PS19 – Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol.

ISA1 – Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2 – Safonau parcio

TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi ISA1 – darpariaeth Isadeiledd

Polisi CYF1 – Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Gwarchodaeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb

Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb

Cynghorydd Bob Parry – Dim ymateb

Cyngor Tref – Cefnogi'r cais

lechydd yr Amgylchedd – Argymhell bod amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd mewn perthynas â llygredd.

Draenio – Disgwyl am ymateb gan yr adain ddraenio

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Caniatâd amodol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Argymhell bod amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd o ran goleuadau allanol, tirlunio a phlannu a chael gwared ar rywogaethau ymledol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – Mae'r adran bolisi yn gefnogol o'r cais mewn egwyddor. Ystyrir bod y Datganiad Iaith Gymraeg yn dderbyniol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Cafodd y cais ei hysbysebu drwy osod rhybuddiom ar y safle, dosbarthu llythyrau hysbysu unigol i eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno unrhyw sylwadau oedd 20 Awst 2018. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

Yn ogystal, mae proses ymgynghori statudol gyhoeddus wedi'i chynnal ac fe gyflwynwyd Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) fel rhan o'r cais.

Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref Gweithdrefn Rheoli Datblygu (Cymru) (Diwygio) 2016 yn nodi bod angen i'r datblygwr ymgymryd ag ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer yr holl geisiadau a

ystyriir yn ddatblygiadau 'mawr' gyda cheisiadau llawn neu geisiadau amlinellol. Diffinnir datblygiad mawr yn erthygl 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel:

- (a) ennill a gweithio mwynau neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion o weithfeydd mwynau;
- (b) datblygiad gwastraff;
- (c) darparu tai annedd —
 - (i) pan fo nifer y tai annedd sydd i'w darparu yn 10 neu ragor; neu
 - (ii) pan fwriedir cyflawni'r datblygiad ar safle sydd â'i arwynebedd yn 0.5 hectar neu'n fwy ac nad yw'n hysbys a yw'r datblygiad yn dod o fewn is-baragraff (c)(i);
- (ch) darparu adeilad neu adeiladau lle mae'r arwynebedd llawr y bwriedir ei greu gan y datblygiad yn 1,000 metr sgwâr neu ragor; neu
- (d) datblygiad a gyflawnir ar safle sydd â'i arwynebedd yn 1 hectar neu'n fwy;

Mae'r datblygiad arfaethedig yn disgyn o fewn y diffiniad o ddatblygiad mawr fel y diffinnir gan (d) uchod (4151 metr sgwâr arfaethedig). Mae'r gorchymyn hefyd yn nodi'r angen am gyfnod cyhoeddusrwydd o 28 diwrnod cyn cyflwyno cais cynllunio ac y dylid ymgymryd â'r canlynol:

- Arddangos rhybudd safle mewn o leiaf un lle ar neu ger y tir y mae'r cais arfaethedig yn berthnasol iddo am gyfnod o ddim llai na 28 diwrnod cyn cyflwyno cais am y datblygiad arfaethedig.
- Ysgrifennu at "unrhyw berchennog neu feddiannwr unrhyw dir sy'n gyfagos i'r tir arfaethedig y mae'r cais yn ymwneud ag ef".
- Sicrhau bod yr wybodaeth am y cais cynllunio drafft ar gael i'r cyhoedd.
- Ymgynghori ag ymgynghoreion cymunedol ac arbenigol cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio.
- Ystyried a oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) ar gyfer y prosiect.
- Cyflwyno adroddiad ymgynghori cyn ymgeisio (PAC) fel rhan o'r cais cynllunio.

Mae'r ddogfen hon yn cofnodi'r broses o'r broses ymgynghori cyn gwneud cais fel sydd ei angen uchod ar ffurf adroddiad PAC.

Mae'r Gorchymyn yn n di bod angen i'r adroddiad PAC gyflwyno'r wybodaeth ganlynol:

- a) Copi o'r rhybydd safle;
- b) Datganiad y cafodd y rhybudd safle ei arddangos yn unol â'r gofynion statudol h.y. mewn o leiaf un lle ar neu ger safle'r datblygiad am ddim llai na 28 diwrnod;
- c) Copi o'r rhybudd a roddwyd i berchnogion a meddianwyr y tir cyfagos;
- d) Copïau o'r holl rybuddion a ddarparwyd i gynghorwyr, cynghorau tref a chymuned ac ymgynghoreion arbenigol.
- e) Copïau o'r holl ohebiaeth a dderbyniwyd gan ymgynghoreion arbenigol gydag esboniad am y modd y mae'r datblygwr wedi mynd i'r afael â phob ymateb.
- f) Crynodeb o'r holl faterion a godwyd mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol – rhaid i'r datblygwr gadarnhau a yw wedi mynd i'r afael â'r materion a godwyd ac os felly, sut maent wedi gwneud hynny.

Mae manylion llawn wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ymgynghori cyn ymgeisio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C262 – Estyniad i walfeydd, ystafelloedd oeri, cyfleusterau prosesu pellach a datblygiadau atodol yn Cig Môn, Llangefni - Caniatwyd - 23/9/91

34C262A - Estyniad i walfeydd, ystafelloedd oeri, bloc amwynderau, cyfleusterau prosesu pellach a datblygiadau atodol yn Cig Môn, Llangefni - Caniatwyd 29/7/93

34C262B – Cynlluniau manwl ar gyfer codi neuadd oeri, swyddfa weinyddol a bae llwytho yn Cig Môn, Llangefni – Caniatwyd - 8/7/94

34C262C – Dymchwel rhan o'r adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad newydd ar gyfer prosesu a phacio yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 11/9/95

34C262D – Cadw estyniad i'r lladd-dŷ yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 3/10/97

34C262E – Codi estyniad llawr cyntaf yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd 26/3/98

34C262F – Estyniadau i'r lladd-dŷ presennol ar gyfer tynnu esgyrn a phrosesu cig yn Cig Môn, Llangefni – Gwaredwyd yn Derfynol 22/9/08

34C262G – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i fod yn ardal gwerthu ceir ynghyd â chodi adeilad i fod yn swyddfa ar hen safle Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 22/08/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi 8 uned ar wahân (i'w defnyddio at ddibenion diwydiannol ysgafn o dan ddsbarthiadau B1, B2 a B8). Mae'r cais hefyd yn cynnwys ffordd fynediad fewnol, maes parcio ac ardal cadw beiciau a biniau sbwriel.

Bydd yr unedau arfaethedig wedi eu lleoli yn gyffredinol yng nghanol y safle gyda'r ffordd fynediad yn rhedeg mewn patrwm cylchol gwrth-gloc. Mae'r ardaloedd cadw beiciau a biniau sbwriel wedi eu lleoli i'r rhan gogledd-orllewinol o'r safle. Bydd yr unedau wedi eu gorffen â chladin llwyd graffit a chladin to dur wedi'i broffilio sy'n cyd-fynd â datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu arwynebedd llawr o 1,717 metr sgwâr.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin setliad y dref fel a ddangosir ar Gynllun Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i ddiogelu at ddibenion cyflogaeth.

Y prif bolisi perthnasol o fewn y CDLIC yw Polisi CYF1 sy'n diogelu'r tir a'r unedau at ddibenion cyflogaeth / mentrau busnes. Mae Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni wedi ei hadnabod at ddefnyddiau B1, B2 a B8. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio ag ystyr cyffredinol polisïau cynllunio lleol eraill. Ymgynghorwyd â'r Adain Bolisi mewn perthynas â'r cais ac maent yn gefnogol i'r egwyddor yn amodol y gellir datrys rhai ystyriaethau perthnasol.

Datganiad Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS5 yn nodi y dylai'r holl geisiadau amddiffyn, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith er mwyn ystyried sut mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Mae'r polisi yn nodi'r angen i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad adwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n 1,000 metr sgwâr neu fwy fel sy'n wir yn achos y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio'r cais.

Wrth ystyried graddfa'r datblygiad arfaethedig a'i leoliad ar safle cyflogaeth presennol, ynghyd â maint perthnasol Llangefni, ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbywysedd ieithyddol y gymuned yn isel.

Risg Llifogydd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ger Afon Cefni ac ardal Parth Llifogydd C2. Bydd lefelau'r safle yn cael eu gostwng fel rhan o'r datblygiad. Fodd bynnag, bydd lefelau tir a lloriau gorffenedig yn parhau i fod yn uwch na lefelau llifogydd eithafol o'r afon gyfagos. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig.

Amwynder gweledol:

Mae safle'r cais yn safle tir llwyd ac o fewn ffin datblygu Llangefni. Ystyrir bod graddfa, lleoliad a dyluniad y cais yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r adeiladau o'i amgylch, y rhai presennol a'r rhai sydd wedi eu caniatáu. Mae lle digonol hefyd i ystyried lefelau priodol o dirlunio mewn ymgais i liniaru effeithiau'r datblygiad.

O ystyried lleoliad y safle gyda chefnidir o dirlun diwydiannol, nid ystyrir y bydd unrhyw niwed i edrychiad gwledol y lleoliad ac mae'n parchu'r prif ystyriaethau ym mholsi PCYFF4 yn y CDLIC.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynderau defnyddwyr tir cyfagos, gael ei ystyried yn unol â'r maen prawf fel y nodir yn PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio petai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ardal preswyl Llangefni. O ystyried natur y cais a'r pellter i eiddo diwydiannol cyfagos a defnyddwyr tir ac eiddo eraill, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais gydag amodau. Ystyrir bod y cais mewn lleoliad cynaliadwy, wedi'i leoli o fewn pellter agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a cysylltiadau rhwydwaith cyhoeddus presennol.

Ecoleg:

Er bod safle'r cais yn ymddangos fel sydd o ddim neu ond ychydig o ddiddordeb ecolegol, mae'r ardal yn un sydd heb ei hamharu arni ers blynnyddoedd felly mae ecolegydd yr Awdurdod wedi gofyn bod Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol yn cael ei gynnal cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Yn dilyn derbyn ac asesu'r gwerthusiad, mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r cais gydag amodau yn ymwneud â goleuadau allanol, tirlunio a phlannu a gwarediad rhywogaethau ymledol.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried y fframwaith polisi perthnasol, mae egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â pholisïau cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Yn ogystal, mae'r cais yn dderbyniol mewn termau technegol ac ni fydd unrhyw niwed i amwynderau'r ardal leol. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac maent yn fodlon bod y cais yn dderbyniol o ran Risg Llifogydd. Bydd amodau yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd mewn perthynas â materion yn ymwneud â halogiad a materion priffyrdd.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (DLICD). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 DLICD ac fe ystyrir bod y penderfyniad yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 DLICD.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir o dan gais cynllunio cyfeirnod 34C262H/FR/ECON heblaw am yn ôl yr angen i'w gymeradwyo o dan yr amodau a weithredir:

Rhif y Lluniad / Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
	18/07/2018	Cynllun Lleoliad
392758-MMD-00-XX-DR-C-0006 Rev P2	18/07/2018	Cynllun Safle Cychwynnol a Chytundeb Cyffredinol
392758-MMD-00-XX-DR-C-0009 Rev P1	18/07/2018	Cynllun Hawddfrait wedi'i gytuno a Dŵr Cymru
392758-MMD-00-XX-DR-C-0008 Rev P1	18/07/2018	Manylion Sylfaen perthnasol i'r Prif Gyflenwad Dŵr.
392758-MMD-00-XX-DR-C-0005 Rev P2	18/07/2018	Cynllun Draenio
392758-MMD-00-XX-DR-C-0003 – Rev P1	18/07/2018	Golygfa o'r To a Threfniant Cyffredinol.
392758-MMD-00-XX-DR-C-0002 Rev P1	18/07/2018	Cynllun Llwrw Gwaelod a Threfniant Cyffredinol.
392758-MMD-00-XX-DR-C-0001 Rev P1	18/07/2018	Drychiadau a Chytundeb Cyffredinol
392758-MMD-00-XX-DR-C-0001 Rev P1	18/07/2018	Cynllun Safle Cychwynnol a Threfniant Rhaniadau Cychwynnol a Dadansoddiad Llwybr Cerbydau'n Troi.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(03) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn y bydd y gwaith adeiladu neu'r gweithrediadau yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos gan gynnwys afon cefni sydd gerllaw.
- Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuadau, lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd sydd i'w defnyddio.
- Adroddiad ar unrhyw ollyngiad (yn cynnwys lefelau lux) i'r tir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r golau allanol arfaethedig.

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol heblaw am y rhai a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio ar y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiateir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi / lleihau effeithiau ar fywyd gwyllt.

(04) Bydd y safle wedi'i dirlunio a bydd coed a llwyni cynhenid yn cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei gyflawni i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun ddechrau byw yn yr adeilad neu i'r adeilad gael ei gwblhau, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed perthnasol yn cael eu cadw am oes y datblygiad. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn cael eu difrodi yn sylweddol neu'n cael eu heintio yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth tebyg i'r rhai a blannwyd yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun ar gyfer Rheoli a Gwaredu Rhywogaethau Ymledol Mewnwithiol wedi ei gytuno arno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe ddylai'r Cynllun nodi manylion i reoli a thynnu Jac y Neidiwr. Bydd y cynllun wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn rheoli a chael gwared ar rywogaethau ymledol.

(06) Os bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, ni fydd unrhyw waith adeiladu pellach yn cael ei wneud tan y bydd Strategaeth Adferiad yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: Er budd iechyd y Cyhoedd.

(07) Bydd yr adeiladau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i'r dibenion a nodir yn nosbarthiadau B1, B2 a B8 o'r Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd0 1987.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(08) Bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei chadw'n rhydd o rwystrau parhaol ac ond yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(09) Bydd y fynedfa wedi'i chwblhau gyda wyneb bitwmen ar gyfer y 5 metr cyntaf o'r ymyl agosaf i'r Briffordd Sirol gyda'r system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y caniateir y defnydd hwn.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(10) Bydd y maes parcio wedi'i gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan luniad 392758-MMD-00-XX-DR-C-0006 Rev P2 cyn y bydd y defnydd a ganiateir yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(11) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o du mewn i gwrtil y safle yn cael ei ollwng i briffordd y sir. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn y dyluniad ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd y defnydd a nodir yma yn dechrau tan y bydd y cynllun wedi'i weithredu yn llawn ac i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch y cyhoedd

(12) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig yn cynnwys:

(i) Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, cerbydau trwm a cerbydau danfon nwyddau yn eu defnyddio wrth fynd i'r safle ac oddi yno.

(ii) Y math, maint a phwysau'r cerbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan ystyried geometreg, lled, aliniad ac amodau strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a

llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth ar gyfer derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith

(v) Mesurau er mwyn lleihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt mewn cerbydau.

(vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer staff sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio planhigion a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu a datblygu'r safle yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a chywir yn cael ei ymarfer dros y traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(13) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol yn cynnwys:

(i) Y llwybr y bydd cerbydau gweithredol, cerbydau trwm a cerbydau danfon nwyddau yn eu defnyddio wrth fynd i'r safle ac oddi yno gan gynnwys y Mesurau Rheoli Traffig angenrheidiol er mwyn hwyluso gweithrediad diogel gan gynnwys unrhyw waith o ddyrchwyl neu ddigomisiynu'r datblygiad yn y dyfodol.

(ii) Y math, maint a phwysau'r cerbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan ystyried geometreg, lled, aliniad ac amodau strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y cerbydau gwasanaeth a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a llwybrau mynediad i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth ar gyfer derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith

(iv) Mesurau er mwyn lleihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt mewn cerbydau.

(v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd gweithrediad y Datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei weithredu dros y traffig sy'n gysylltiedig â gweithrediad y datblygiad er budd diogelwch y briffordd.