

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

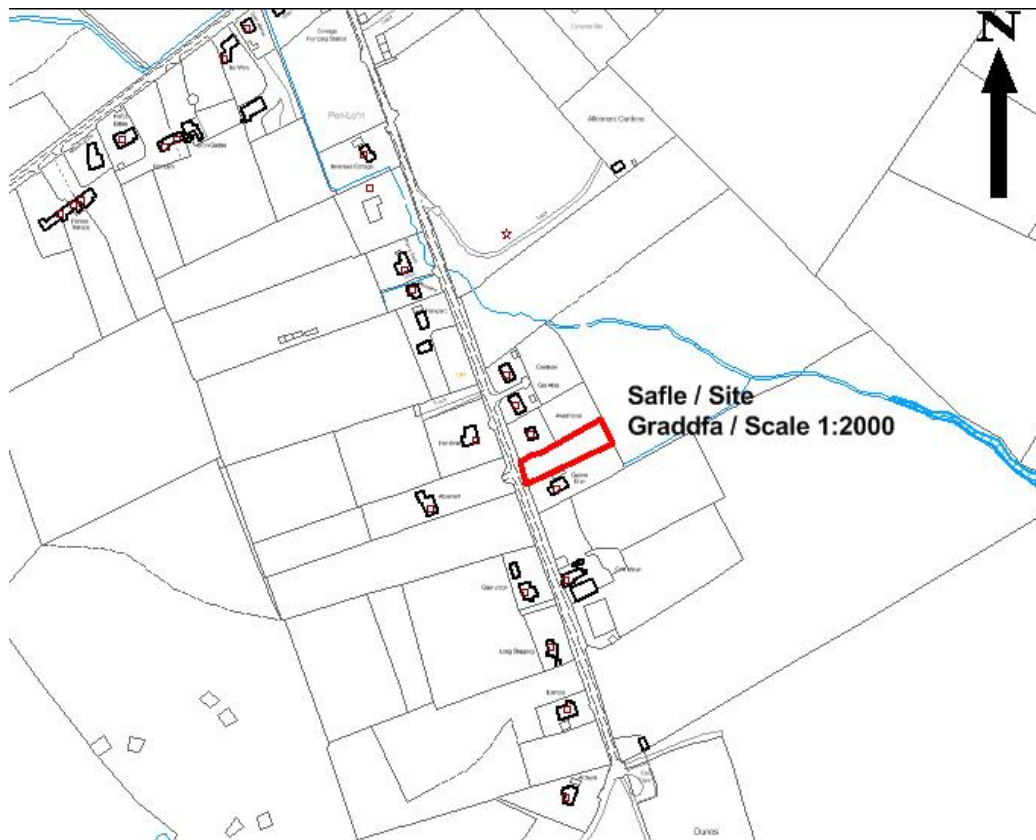
Rhif y Cais: **45C9G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr B Wilkinson & Mrs P Strachan

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling on land adjacent to

Awel Menai, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi annedd annibynnol o fath dormer ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau / cerddwyr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, dyluniad, priffyrdd, yr effaith ar yr ardal leol a mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- A2 - Tir ar gyfer Tai
- A3 - Datblygu Tai Newydd
- A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
- D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
- GP2 - Dylunio
- HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
- EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd - Argymell cymeradwyaeth amodol.

Draeniad - Gofynnwyd am wybodaeth bellach – ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd; arddangoswyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 18 Mai 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C9: Codi byngalo a garej ar blot o dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 08.04.84

45C9C: Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd yn ôl – 05.12.89

45C9D: Codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 27.09.90

45C9E: Codi annedd ar dir ger Awel Menai, Penlon Niwbwrch. Gwrthodwyd – 15.01.92 (Gwrthodwyd yr Apêl – 09.02.93)

45C9F - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch – Caniatawyd 07/09/12

Hanes tir cyfagos:

45C9A: Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 23.05.85

45C9B: Codi dau bortsh yn Gwawr Eryri, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 15.06.88

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

Dyluniad – Mae'r ardal yn gymysgedd o eiddo math dormer neu fyngalo gyda chymysgedd o doeau teils neu lechi.

Mae dyluniad yr annedd arfaethedig a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i'w hadeiladu yn debyg i'r hyn a welir yn yr ardal leol. Mae digonedd o le yn y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle ac effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas.

Yr effaith ar eiddo o'i gwmpas - Mae 13 o fetrau rhwng talcen yr annedd arfaethedig a thalcen Awel Menai. Bwriedir gosod un ffenestr yn y talcen ar lawr gwaelod yr annedd arfaethedig a hynny yn yr ystafell ymolchi. Plennir conifferau ar hyd y terfyn rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd arfaethedig a byddant wedi eu lleoli ar dir Awel Menai. Oherwydd y pellter rhwng y ddau eiddo a'r sgrin ar hyd y terfyn, ni chaiff y cynnig effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae 9.5 metr rhwng talcen yr annedd arfaethedig a thalcen yr eiddo cyfagos sef Gwawr Eryri. Mae sgrin ar y ffin ar hyn o bryd rhwng yr annedd gyfredol a'r un arfaethedig. Lleolir garej Gwawr Eryri rhwng yr annedd newydd a'r eiddo cyfredol ac oherwydd y pellter rhwng y naill eiddo a'r llall, mae'r ffaith ei bod wedi ei sgrinio a bod y garej wedi ei lleoli rhwng y tai yn golygu na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo presennol.

Priffyrdd – Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi gwrthwynebu'r cynnig ar yr amod y bydd yr anmodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

Effaith ar y Lleoliad - Lleolir safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac o safbwynt cadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadwraeth a gwella prydfferthwch naturiol. Mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i gymryd i ystyriaeth ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE yn y lle cyntaf, ffafrio cadwraeth prydfferthwch naturiol.

Ystyrir fod codi annedd dormer yn y lleoliad hwn, sy'n debyg o ran dyluniad a maint i eiddo yn yr ardal gyfagos yn dderbyniol ac ni fyddai'n cael effaith andwyol ar yr dirwedd o'i chwmpas.

7. Casgliad

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

Ni fydd codi annedd o fath dormer yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos nac ychwaith yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ni fyddai codi un annedd ychwanegol yn y lleoliad hwn yn cael effaith

ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau.

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

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

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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

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

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd (Rhif Cynllun 3397-03) 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen 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 dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) 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.

(10) 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 cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(11) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

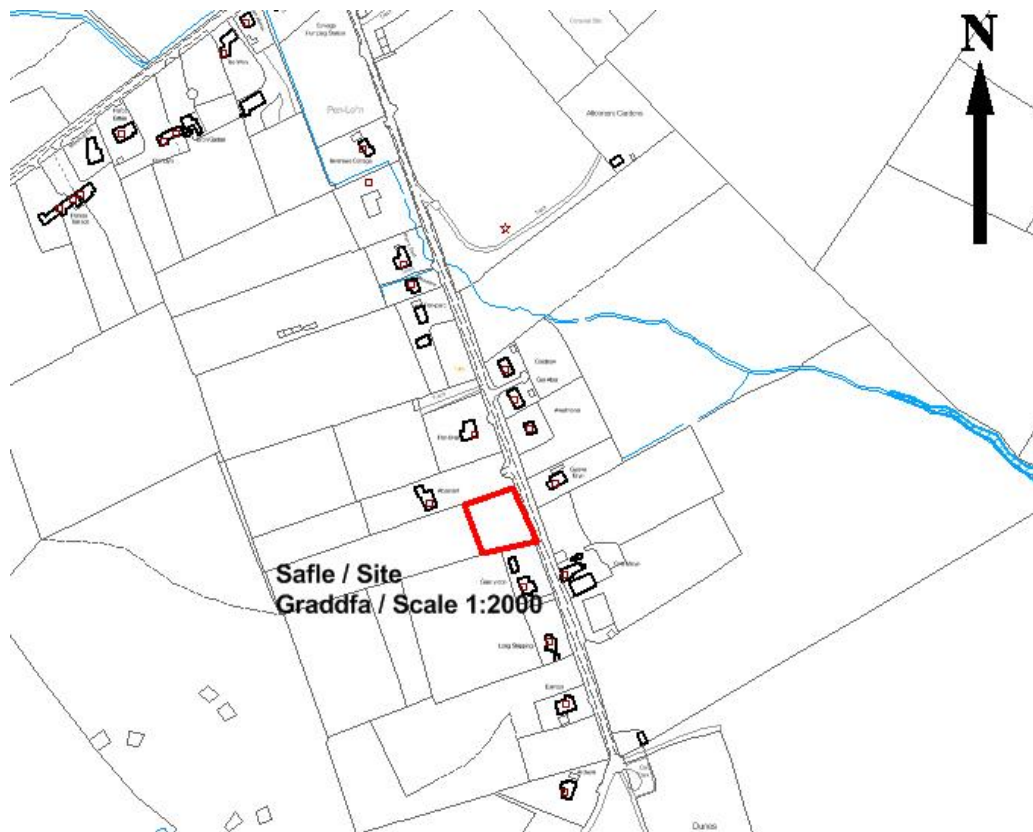
Rhif y Cais: **45C207H/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Neil Richards

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 45C207G (cais amlinellol ar gyfer godi annedd) er mwyn ymestyn amser y caniatad ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) and (03) from planning permission reference 45C207G (outline application for the erection of a dwelling) so as to extend the time limit of the planning consent on land adjacent to

Abernant, Penlon



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

Mae'r cynnig yn gais dan Adran 73 am amrywio amodau (02) a (03) o gais cynllunio 45C207G er mwyn caniatáu ychwaneg o amser ar gyfer cyflwyno cais manwl i godi annedd ar dir ger Abernant, Penlon.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 - Tir ar gyfer Tai
A3 - Datblygu Tai Newydd
A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dylunio
HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, Cyng. P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. A Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd – Dim argymhelliad fodd bynnag, bydd yr amodau sy'n gysylltiedig â'r cais gwreiddiol yn cael eu cynnwys yn y rhybudd o benderfyniad

Draeniad – Dim gwrthwynebiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

45C207G - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Abernant, Penlon, Niwbwrch – Caniatwyd 09/03/12

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Mawrth 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

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

Yr Effaith ar yr Ardal Leol – Lleolir safle'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd y dirwedd o safbwynt ansawdd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadwraeth a gwella harddwch naturiol. Mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i gymryd i ystyriaeth ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE gael eu gwneud yn y lle cyntaf er budd cadwraeth prydferthwch naturiol.

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

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

7. Casgliad

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

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

(04) Rhaid i'r adeilad y bwriedir ei godi ar y safle fod yn adeilad unllawr neu ddim uwch na 6 metr o uchder.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

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

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

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

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Prifffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:

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

(b) graddfa a lleoliad y llecynnau parcio.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.