

Dogfen ir Cyhoedd



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING	
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE	
DYDD MERCHER, 1 EBRILL 2026 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 1 APRIL, 2026 at 1.00 pm	
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM	
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Douglas Massie Fowlie
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Kenneth P Hughes
John Ifan Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Euryn Morris
Dafydd Roberts
Ken Taylor (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddus yr Awdurdod

R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Douglas Massie Fowlie
Glyn Haynes (*Is-Gadeirydd/Vice-Chair*)
Kenneth P Hughes
John Ifan Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Euryr Morris
Dafydd Roberts
Ken Taylor (*Cadeirydd/Chair*)
Robin Williams

MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol

1. **Ymddiheuriadau**

2. **Datganiad o Ddiddordeb**

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3. **Cofnodion** (Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mawrth, 2026.

4. **Ymweliad Safleoedd** (Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliad Safle a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2026.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddus yr Awdurdod

5. **Siarad Cyhoeddus**

6. **Ceisiadau fydd yn cael eu gohirio**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7. **Ceisiadau'n Codi** (Tudalennau 11 - 32)

7.1 – FPL/2024/228 - Tir ger Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy
[FPL/2024/228](#)

8. **Ceisiadau Economaidd**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9. **Ceisiadau am Dy Fforddiadwy**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10. **Ceisiadau'n Gwyo**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11. **Cynigion Datblygu a gyflwynwyd gan Gynghorwyr a Swyddogion**
(Tudalennau 33 - 42)

11.1 – FPL/2025/9 – Marian, Llanddeusant
[FPL/2025/9](#)

12. **Gweddill y Ceisiadau** (Tudalennau 43 - 72)

12.1 – FPL/2025/246 - Stad Ddiwydianol Amlwch
[FPL/2025/246](#)

12.2 – FPL/2026/15 - Stad Ddiwydianol Amlwch
[FPL/2026/15](#)

12.3 – FPL/2025/223 – Fferm Ty Coch, Rhostrehwfa
[FPL/2025/223](#)

12.4 – FPL/2025/294 - Gors Felen, Ffordd Bron Y Felin, Llangefni.
[FPL/2025/294](#)

12.5 – FPL/2026/6 – Tir ger Plas Tudur, Llangefni
[FPL/2026/6](#)

13. **Materion Eraill** (Tudalennau 73 - 74)

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

13.1 – DEM/2026/2 – Craig y Don, Amlwch
[DEM/2026/2](#)

13.2 – DEM/2026/3 – Maes Llwyn, Amlwch
[DEM/2026/3](#)

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2026

- YN BRESENNOL:** Y Cyngorydd Ken Taylor (Cadeirydd)
Y Cyngorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)
- Y Cyngorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Kenneth P Hughes, John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Euryrn Morris a Dafydd Roberts
- Y Cyngorydd Nicola Roberts - Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (cyrhaeddodd am 1.40pm)
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR),
Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS),
Uwch Swyddog Cynllunio (JR),
Cynorthwydd Cynllunio (CT),
Swyddog Pwyllgorau (MEH),
Swyddog Gweddarlledu'r Gwasanaeth Pwyllgorau (FT).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cyngorwyr Jeff Evans a Robin W Williams
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cyngorydd Arfon Wyn (ar gyfer cais 7.1); Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer cais 10.1)
- Y Cyngorydd Derek Owen (gadawodd y cyfarfod am 1.50pm)

Oherwydd problemau technegol ni wnaeth y cyfarfod gychwyn tan 2.10 pm.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Fe wnaeth y Cyngorydd Neville Evans ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn gysylltiedig â chais 6.1 gan ei fod yn aelod o'r Pwyllgor Gwaith sydd wedi trafod y datblygiad.

Fe wnaeth y Cyngorydd Dafydd Roberts ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn gysylltiedig â chais 6.1 gan ei fod yn aelod o'r Pwyllgor Gwaith sydd wedi trafod y datblygiad.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2026 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Chwefror, 2026 yn gywir yn amodol ar gynnwys enw'r Cynghorydd Euryn Morris ar y rhestr ymddiheuriadau.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus yn gysylltiedig â cheisiadau 7.1, 10.1 a 10.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2024/228 – Cais llawn ar gyfer codi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol, creu mynedfa newydd i gerbydau, gwaith i wella'r briffordd, dymchwel yr annedd bresennol ar y safle ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Glasynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygiad hwn yn gais cynllunio sylweddol a'i fod yn argymhell cynnal ymweliad safle. Nododd bod dau Aelod Lleol hefyd wedi gofyn am ymweliad safle oherwydd maint y datblygiad a phryderon sydd wedi cael eu codi gan drigolion lleol.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle un unol ag argymhelliad y Swyddog a chais yr Aelodau Lleol.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2025/275 – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw lloches cae yn Aberhoccwn, Hermon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 4 Chwefror, 2026 argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle, a chynhaliwyd ymwelid safle ar 18 Chwefror, 2026.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Ms Nia Hughes o blaid y cais, a dywedodd ei bod wedi bod yn cadw anifeiliaid ers dros 30 mlynedd a'i bod yn lleol ac yn byw yn Niwbwrch. Dywedodd bod ganddi dorllwyth o ddefaid Ryeland prin, dwy ferlen, alpacaod a chŵn. Bwriad y lloches yw gofalu am yr anifeiliaid. Mae lloches wedi bod ar y safle ers 2010. Cafodd y lloches wreiddiol ei adeiladu ar ôl cael caniatâd cynllunio ond cafodd ei ddinistrio mewn storm yn 2013. Am resymau

diogelwch, penderfynwyd dymchwel y lloches a chodi lloches arall yn is i lawr gan fod y lloches wreiddiol yn amharu ar olygfeydd bwthyn bach Aberhoccwn. Dywedodd nad oedd yn ymwybodol bod angen cysylltu â'r Adran Cynllunio a bod angen caniatâd cynllunio i ailadeiladu'r lloches gan fod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi yn y gorffennol. Nododd bod rhaid iddi aros yn y lloches 2 i 3 mis o'r flwyddyn i ofalu am yr anifeiliaid yn ystod y tymor wyna. Aeth ymlaen i ddweud ei bod wedi cael sylwadau positif am y lloches dros y blynyddoedd gan drigolion lleol ac ymwelwyr.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i gadw'r lloches bresennol ar y safle, sy'n cynnwys ystafell ar gyfer cadw anifeiliaid, decin â gorchudd, cawod, toiled a sinc. Mae'r cais hefyd yn cynnwys cadw'r garafán deithio sydd yn sownd yn y lloches. Yn ystod ymweliad safle ar 18 Chwefror, 2026 roedd dafad a dau oen yn y lloches a gwellt ar y llawr. Roedd y drysau Ffrengig wedi cael eu tynnu ac roedd rhai o'r ffenestri wedi cael eu bordio. Yn ystod ymweliad gan Swyddog Gorfodi ym mis Awst 2025, nid oedd unrhyw dystiolaeth bod y lloches erioed wedi cael ei defnyddio i gadw anifeiliaid ac roedd y lloches wedi'i dodrefnu gyda sofffa a dodrefn eraill yn ogystal â stôf goed. Pan ymwelodd y Swyddog Achos â'r safle ym mis Rhagfyr 2025, roedd 3 alpaca yn y lloches. Roedd yn glir bod y garafán a'r ystafell gawod wedi cael eu defnyddio am gyfnod hir ac nid oedd yn ymddangos bod y lloches yn cael ei defnyddio fel lle dros dro i lochesu. Mae'r ffaith bod y garafán wedi cael ei chysylltu i'r tanc septig hefyd yn profi bod y lloches yn cael ei defnyddio'n barhaol. Nid yw'r llawr pren yn addas ar gyfer anifeiliaid, gan y bydd yn pydru a bydd baw yn syrthio rhwng yr estyll. Fe ddylai'r llawr fod yn llawr concriid fel y gellir rhoi gwellt glân i'r anifeiliaid. Aeth ymlaen i ddweud nad yw maint a dyluniad yr adeilad presennol yn addas. Ers mis Rhagfyr 2025, mae'r perchennog wedi ceisio troi'r adeilad yn lloches i anifeiliaid ond nid yw rhoi ychydig o anifeiliaid yn yr adeilad, fel y gwelwyd yn ystod yr ymweliad, yn golygu bod y strwythur wedi cael ei ddefnyddio fel lloches i anifeiliaid a'i fod yn addas i'w bwrpas mewn lleoliad sensitif yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, bod y lloches wreiddiol wedi cael ei dinistrio mewn storm a bod y lloches newydd mewn lleoliad gwell ac nad yw'n amharu ar fwthyn Aberhoccwn, sy'n adeilad rhestredig Gradd II. Mae'r lloches yn cael ei defnyddio gan y perchennog yn ystod y tymor wyna ac i ofalu am yr anifeiliaid.

Dywedodd y Cynghorydd John Ifan Jones, Aelod Lleol, mai cais am loches i anifeiliaid yw hwn, a nododd bod gan y rhan fwyaf o ffermydd a thyddynnod lochesi pren i ofalu am eu hanifeiliaid a'u bod wedi cael eu hadeiladu â hawliau datblygu a ganiateir. Nododd bod y lloches wedi cael caniatâd cynllunio yn 2010 a 2013. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi y dylid gwrthod y cais am resymau ecolegol a thirweddu, ac nad oes angen asesiad effaith. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno unrhyw sylwadau yn gysylltiedig â'r cais, nid yw Cyngor Cymuned Bodorgan wedi cyflwyno unrhyw sylwadau chwaith ac nid oes unrhyw lythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law ynglŷn â'r bwriad. Dywedodd bod adroddiad y Swyddog yn nodi nad yw'r lloches yn cael unrhyw effaith andwyol ar y bwthyn gerllaw, sy'n adeilad rhestredig Gradd II.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Ifan Jones at y polisiâu cynllunio a nododd bod polisi cynllunio PCYFF 3 yn cyfeirio at ansawdd adeiladau a'r hyn sydd o'u hamgylch a deunyddiau cynaliadwy; mae'r lloches wedi'i gwneud o bren ac mae hyn yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i hamgylch ac mae'n strwythur gweddol fach. Mae polisi PCYFF 4 a PS 5 wedi cael eu defnyddio i argymhell gwrthod y cais, ond mae'r ymgeisydd wedi defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn sydd o amgylch y safle. Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 4 a PS 19. Roedd o'r farn bod angen lloches o'r fath ar yr ymgeisydd er mwyn ei galluogi i ofalu am ei hanifeiliaid, yn enwedig ei defaid Ryeland prin. Roedd hefyd o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAN 6 ac AMG 1.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Ifan Jones at y garafán ar y safle sy'n garafán deithio y gellir ei symud oddi ar y safle. Roedd o'r farn y gellid gosod amodau ar unrhyw ganiatâd er mwyn cuddio'r lloches yn well ar y safle. Roedd o'r farn bod y toiled a'r sinc yn hanfodol er mwyn gofalu am yr anifeiliaid ar y tir ac y dylid cefnogi ffermio tymhorol.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau'r Aelodau Lleol a dywedodd nad oes gwrthwynebiad i'r lloches gan fod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi yn 2013. Nododd nad oedd yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel lloches i anifeiliaid tan yn ddiweddar ac nad yw'r ffaith bod yr adeilad yn un pren yn ystyriaeth berthnasol gan fod y strwythur wedi cael ei ddylunio fel caban i rywun fyw ynddo. Nid yw'n addas i gael ei ddefnyddio fel lloches i anifeiliaid. Mae'n rhaid i ffermydd a thyddynnod fod yn 5 hectar neu fwy er mwyn bod yn gymwys i godi llochesi anifeiliaid dan hawliau datblygu a ganiateir. Aeth ymlaen i nodi ei bod hi'n amlwg yn ystod yr ymweliad safle bod y garafán yn cael ei defnyddio yn gysylltiedig â'r lloches ac y byddai'n rhaid tynnu'r decin er mwyn ei symud oddi ar y safle. Caniateir lleoli carafán mewn cae yn ystod y tymor wyna ond rhaid ei symud wedi hynny. Felly, mae'r garafán dan sylw'n strwythur parhaol ar y safle. Nododd mai'r defnydd sy'n cael ei wneud o'r lloches yw'r prif bryder.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis ei bod hi'n siomedig gweld bod y lloches yn edrych fel bwthyn bach ym mis Rhagfyr a'i bod wedi cael ei throï'n lloches i anifeiliaid erbyn yr ymweliad safle a bod y drysau Ffrengig wedi cael eu tynnu, a'r ffenestri wedi cael eu bordio. Mynegodd bryder ynglŷn â'r tanc septig ar y safle ac y gallai hynny ganiatáu i rywun fyw ar y safle'n barhaol.

Cynigodd y Cynghorydd Jackie Lewis bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddogion. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

Gofynnodd y Cynghorydd Euryr Morris a fyddai modd gosod amodau i orfodi'r ymgeisydd i droi'r strwythur yn lloches i anifeiliaid. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod rhaid ystyried y cais fel ac y mae wedi cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor, fodd bynnag pe byddai'r ymgeisydd yn cyflwyno cais pellach am loches i anifeiliaid byddai'n cael ei ystyried yn ôl ei deilyngdod ei hun.

Cynigiodd y Cynghorydd John Ifan Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog. Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans bod angen lloches o'r fath mewn ardaloedd gwledig i ofalu am anifeiliaid. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Neville Evans.

Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes atal ei bleidlais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 VAR/2025/43 – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (12) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif V2191b (cais manwl ar gyfer codi 5 byngalo) er mwyn diwygio'r dyluniad ar dir ger High Tide, Ravenspoint Road, Bae Trearddur.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo er bod y cynnig yn groes i bolisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Elfed Williams, **asiant yr ymgeisydd, o blaid y cais.** Dywedodd bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ym 1973 i godi 5 byngalo ar y safle. Ym 1978 crëwyd mynedfa a rhan o'r ffordd i mewn i'r safle ac felly mae'r gwaith ar y datblygiad wedi dechrau. Yn 2008 derbyniwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i brofi bod y gwaith wedi dechrau. Aeth ymlaen i ddweud mai cais yw hwn i ddiwygio amod (12) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) er mwyn newid dyluniad yr anheddau. Byddant ar yr un ôl troed, bydd dwy fynedfa i'r safle a byddant yn defnyddio'r un ffordd fynediad. Bydd y cynnig hefyd yn diogelu bywyd gwylt o amgylch y safle. Bydd yr anheddau deulawr yn mesur 158m² o'i gymharu â 147m² yn y cais blaenorol. Mae'r Swyddogion Cynllunio yn cydnabod bod y cynlluniau diwygiedig yn cynnig gwelliant o ran maint, gosodiad y fynedfa a gofynion ecolegol. Nid oes gan y Swyddog Ecolegol na'r Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd cynllunio wedi'i roi i godi 5 annedd marchnad agored ar y safle ar 30 Tachwedd, 1973. Cyflwynwyd cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon a phrofwyd bod gwaith hanfodol wedi dechrau ar y safle ac felly mae'r caniatâd ar gyfer 5 annedd

wedi cael ei ddiogelu. Nododd bod caniatâd wedi cael ei roi ym 1973 i godi 5 annedd marchnad agored ar y safle ac yn dilyn hyn cyflwynwyd cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon a phrofwyd bod gwaith hanfodol wedi dechrau ar y safle. O ganlyniad, mae caniatâd cynllunio rhif V/2191B wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon ac mae'r caniatâd ar gyfer 5 annedd marchnad agored wedi cael ei ddiogelu. Cais yw hwn i newid dyluniad, maint a gosodiad yr unedau preswyl fel eu bod yn cyd-fynd yn well â safonau a gofynion modern. Bydd yr anheddau o ansawdd uchel a byddant yn cydymffurfio â deddfwriaethau a pholisïau cyfredol. Bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cyflwyno yn ogystal. Ystyrir bod yr effaith ar ecoleg, y Gymraeg, mwynderau eiddo cyfagos, priffyrdd a draenio yn dderbyniol. Roedd y Swyddog yn argymhell caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r newidiadau ac roedd o'r farn bod yr hyn sy'n cael ei gynnig yn welliant. Dywedodd y dylai'r ymgeisydd ystyried rhoi enw Cymraeg ar y datblygiad yn hytrach na High Tide. Cadarnhaodd yr Asiant bod enw Cymraeg wedi cael ei ystyried ar gyfer y datblygiad. Bydd y datblygwr yn gofyn i Gyngor Cymuned Trearddur gynnig enw Cymraeg ar gyfer yr ystâd.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

10.2 VAR/2025/62 - Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (13) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais gynllunio 47C152 (trosi tai allan yn annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn addasu'r dyluniad ar dir gyferbyn â Mount Alaw, Llanddeusant.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo er bod y cynnig yn groes i bolisi TAI 17 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mrs Elin Parry-Jones o **blaid y cais** a dywedodd bod caniatâd wedi cael ei roi yn 2017 i ddatblygu'r safle drwy adnewyddu hen adeilad adfeiliedig a chreu cartref i deulu. Nododd y rhesymau personol dros yr oedi wrth ddechrau ar y datblygiad. Yn ystod y cyfnod hwn mae'r adeilad wedi dirywio, ac mae wedi dod yn anoddach cael unrhyw weithwyr i weithio ar yr adeilad Aeth ymlaen i ddweud mai Mount Alaw fydd eu cartref ac y bydd yn rhoi cyfle iddynt fyw yn y gymuned leol ac yn agos at eu teulu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi yn 2017 i droi'r hen adeilad carreg yn annedd preswyl marchnad agored gydag addasiadau ac estyniadau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau. Cymeradwywyd y cais cynllunio o dan bolisïau blaenorol Cynllun

Datblygu Lleol Ynys Môn, a oedd yn caniatáu troi adeiladau allanol yn anheddau preswyl marchnad agored. Yn Ebrill 2023 derbyniwyd Cwyn Gorfodaeth a oedd yn nodi nad oedd y gwaith a oedd wedi dechrau ar y safle yn cydymffurfio â'r caniatâd gwreiddiol a bod rhan o'r adeilad a oedd i fod i gael ei gadw wedi cael ei ddymchwel. Rhoddwyd y gorau i weithio ar y safle a chyflwynodd yr ymgeisydd gais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon i brofi bod gwaith wedi dechrau ar y safle. Fodd bynnag, penderfynwyd nad oedd y cais yn Gyfreithlon ar 6 Rhagfyr, 2024. Er bod yr Adran Cynllunio wedi cadarnhau bod gwaith perthnasol wedi dechrau ar y safle, nid rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol gan fod yr ymgeisydd wedi dymchwel rhan o'r adeilad a oedd i fod i gael ei gadw. Roedd hyn yn golygu bod yr ymgeisydd wedi mynd yn groes i'r caniatâd gwreiddiol ac felly nid oedd yn bosib iddynt barhau â'r gwaith yn unol â'r caniatâd gwreiddiol. O ganlyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd gais pellach i ddiwygio'r dyluniad a pharhau â'r gwaith adeiladu a ganiatawyd yn flaenorol. Derbyniwyd arolwg strwythurol oedd wedi cael ei ddiweddarau gyda'r cais cynllunio ac mae'n cadarnhau bod y tai allan mewn cyflwr gwael ac nad oes fawr o waith cynnal a chadw ac atgyweirio wedi'i wneud arnynt yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae'r peiriannydd yn datgan bod yr adeilad yn addas i'w drosi, fel y nodir yn yr adroddiad. Mae'r peiriannydd wedi cadarnhau hefyd, trwy'r asiant cynllunio, bod y gwaith ailadeiladu a ddangosir ar y cynlluniau arfaethedig yn gywir a'u bod yn adlewyrchu'r gwaith ailadeiladu sydd angen ei wneud. Mae edrychiad cyffredinol yr adeilad a'r estyniad yn eithaf tebyg i'r cynlluniau gwreiddiol heblaw adnewyddu tua 16 metr sgwâr o'r adeilad a oedd i fod i gael ei gadw. Nid oes bwriad adeiladu mwy o estyniadau fel rhan o'r cais hwn. Ystyrir bod cymeradwyo'r newidiadau'n well na gwrthod y cais a gadael adeilad ar ei hanner ar y safle. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau cynllunio yn adroddiad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, Aelod Lleol bod y teulu wedi gorfod byw mewn carafán ers nifer o flynyddoedd i'w galluogi i ddatblygu cartref ar y safle. Dywedodd ei fod yn cefnogi'r cais a chynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis, Aelod Lleol ei bod hithau'n cefnogi'r cais hefyd. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Lewis.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2025/312 – Cais llawn ar gyfer codi gorchudd to dros y man bwydo ac ymgynnull presennol ym Mharc Mawr, Amlwch

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol, yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i godi gorchudd to dros y man bwydo ac ymgynnull ynghyd â gwelliannau ecolegol o fewn y strwythur. Bydd y gorchudd to arfaethedig dros yr iard fferm concred wedi ei leoli i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o'r sied amaethyddol bresennol, a bydd yn estyniad i'r sied amaethyddol honno. Bydd yr estyniad arfaethedig i'r sied yn darparu lle ychwanegol ar gyfer cadw'r gwartheg, a bydd yn atal dŵr glaw rhag cymysgu gyda'r gwrtaiith sydd ar yr iard. Ymgynghorwyd â Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru a Swyddog Ecolegol y Cyngor, ac nid oes yr un ohonynt yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. Mae'r eiddo sydd agosaf at y safle 220m i ffwrdd i gyfeiriad y de ddwyrain gyda chaeau agored, gwrychoedd a ffordd gyhoeddus yn eu gwahanu. Roedd y Swyddog yn argymhell caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Euryn Morris bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2026

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Kenneth P Hughes, John Ifan Jones, Robert LI Jones, Jackie Lewis
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Arweinydd Tîm (GJ), Peiriannydd Grŵp Rheoli Datblygiadau a Thraffig (AR).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Neville Evans, Glyn Haynes, Euryrn Morris, Dafydd Roberts, Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Cynghorydd Dyfed W Jones a Sonia Williams.

- 1. FPL/2024/228 – Cais llawn ar gyfer codi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol, creu mynedfa newydd i geir, gwaith i wella y briffordd, dymchwel yr annedd presennol ar y safle ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy.**

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio'r cais o'r fynedfa arfaethedig i'r Safle yn Tyddyn Mostyn sef o leoliad uwch yn edrych i lawr tuag at safle'r cais. Mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd â safle'r cais a'r hyn sydd o'i gwmpas.

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2026

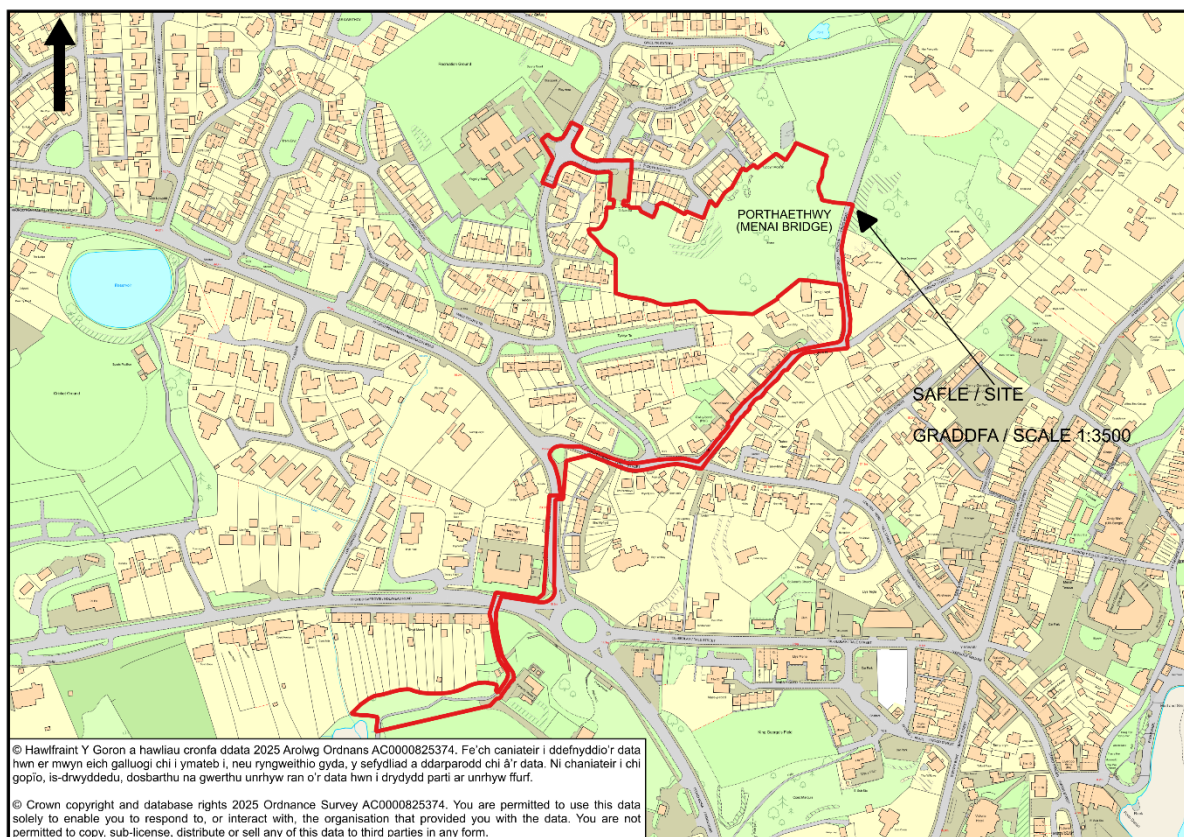
7.1

Rhif y Cais: FPL/2024/228

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol, creu mynedfa newydd i geir, gwaith i wella y briffordd, dymchwel yr annedd presennol ar y safle ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir bod Aelodau y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ymweld â'r safle gan fod y datblygiad yn gais cynllunio mawr a gyflwynwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Cafodd ymweliad â'r safle ei gynnal ar y 18 Mawrth, 2026 a mae aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer codi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol yn gwasanaethu'r ddau, ynghyd â datblygiad cysylltiedig. Mae'r cynnig yn cynnwys y canlynol:-

- Dymchwel annedd bresennol ar y safle
- Codi cyfleuster gofal ychwanegol hunangynhwysol 45 uned (31 x uned 1 gwely a 14 x uned 2 wely)
- Codi cartref gofal preswyl 28 ystafell wely
- Cyfleusterau Cymunedol, gan gynnwys bwyty/caffi, derbynfa, lle/cyfleusterau ar gyfer gwasanaethau cymorth cymunedol gan gynnwys swyddfa ar y llawr uchaf
- Ardaloedd Amwynder Allanol
- Creu ffordd fynediad, maes parcio ac ardaloedd troi oddi ar y ffordd
- Gwaith Gwella Priffyrdd
- Darparu ffordd fynediad i gerbydau tân/argyfwng oddi ar Ffordd Penclip
- Cynllun Draenio Budr a System Draenio Dŵr Wyneb Gynaliadwy
- Trefniadau Dŵr Wyneb
- Tirweddu, Gwelliannau Bioamrywiaeth
- Is-orsaf a gwaith cysylltiedig

Mae safle'r cais tua 1.803 hectar ac mae wedi'i leoli rhwng Ystâd Tyddyn Mostyn i'r gorllewin a Ffordd Penclip i'r dwyrain. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal breswyl o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae'r safle hefyd wedi'i ddyrannu fel dyraniad tai (T38). Mae'r tir yn segur ar hyn o bryd, gyda choed, llwyni a rhedyn yn gordyfu arno ac mae'r tir yn rhedeg i lawr tuag at Ffordd Penclip. Ceir mynediad i'r safle o ystâd bresennol Tyddyn Mostyn a bwriedir creu mynediad newydd i gerbydau er mwyn creu system unffordd. Mae gwaith gwella priffyrdd a'r cynnig yn cynnwys pibell ddraenio newydd o'r safle ar hyd y briffordd i lawr tuag at Afon Menai i ollwng dŵr wyneb o'r safle.

Mae'r tir i'r Gogledd, y De a'r Gorllewin yn cynnwys tai preswyl o wahanol fathau, byngalos, tai a fflatiau 3 llawr. Mae'r ardal i'r Gogledd-ddwyrain yn ardal werdd heb ei datblygu.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn gwneud cais. Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio wedi'i nodi yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaeth Polisi
- Dyluniad, Graddfa a Chynllun
- Datganiad Tirweddd, Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd
- Yr Iaith Gymraeg
- Isadeiledd a Darparu Llecynnau Agored
- Archaeoleg
- Priffyrdd, Mynediad a Pharcio
- Cynaliadwyedd
- Draenio
- Cadwraeth Ynni a Dŵr
- Amwynder Preswyl

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
 Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
 Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
 Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
 Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
 Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
 Polisi TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Llety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed
 Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
 Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
 Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
 Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Derbyniwyd sylwadau Polisi Cyffredinol

Strategol Tai / Housing Strategy	Sylwadau wedi'u derbyn ynglŷn â'r angen am dai yn yr ardal.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyaeth gydag amod y dylid gwneud gwaith yn unol â'r arolygon ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd ac yn argymhell cymeradwyaeth amodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau wedi'u derbyn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor Safonol mewn perthynas ag oriau gwaith, gwybodaeth am gloddio creigiau a'r gofyniad i gynnwys amod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen cyfraniad ariannol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cymeradwyaeth Amodol.
Draenio / Drainage	Cefnogi cais yn amodol ar gymeradwyaeth SuDS
Cynghorydd Sonia Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy/ Menai Bridge Town Council	Gofynnwyd am amser pellach i gyflwyno sylwadau tan 8/211
Gwastraff / Waste	Sylwadau cyffredinol mewn perthynas â chasglu gwastraff
Betsi Cadwaladr University Health Board	Sylwadau wedi'u derbyn
North Wales Police Service	Dim ymateb
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	Dim sylwadau.
Gwasanaethau Cymdeithasol / Social Services	Angen am y math hwn o lety i ddiwallu'r angen yn lleol
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Sylwadau Safonol
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Cymeradwyaeth amodol mai dim ond dŵr budr fydd yn cael ei gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rhodddwyd hysbysiad safle mewn sawl lleoliad a hysbyswyd eiddo cyfagos trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu hefyd yn y papur newydd lleol fel cais cynllunio mawr. Y dyddiad dod i ben ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Chwefror, 2026. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 10 sylw ar y we ac anfonwyd 11 llythyr at yr Adran, pob un yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Nid oes angen datblygiad ac nid yw'n safle addas
- Dim digonol o Isadeiledd i gefnogi'r datblygiad o ran Priffyrdd
- Datblygiad ger yr Ysgol Gynradd
- Byddai Tai Fforddiadwy'n well a dylid cadw'r Llecyn Gwyrdd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos o ran graddfa, goredrych, sŵn, aflonyddwch
- Niwed Ecolegol a sut y gwneir iawn am hyn
- Cynnydd mewn Traffig, Diogelwch Priffyrdd
- Lleoliad ddim yn gynaliadwy
- Llifogydd o ganlyniad i'r datblygiad
- Effaith o ran Sŵn a Golau
- Annedd wedi'i ddymchwel a holi a allai preswylwyr gael eu lleoli ar y safle yn hytrach nag oddi ar y safle.
- Capasiti o ran draenio ar gyfer y datblygiad
- Cerbydau Argyfwng – sut y darperir ar gyfer y rhain
- Tarfu ar drigolion o ganlyniad i'r gwaith, yn enwedig y gwaith priffyrdd
- Dim manylion rheoli traffig adeiladu
- Mynediad Argyfwng – Nid oes unrhyw sicrwydd na fydd hwn yn cael ei ddefnyddio o ddydd i ddydd.
- Croesewir cylchfan fach
- Dim lle i barcio ar ystâd Tyddyn Mostyn i breswylwyr presennol
- Dylid cynnal Arolwg Geodechnegol
- Dylid cynnal Asesiad Creigiau a'r effaith ar eiddo cyfagos
- Dylid cynnal arolygon o eiddo cyn y gwaith adeiladu

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd:-

- Mae angen y datblygiad ac mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau y bydd y datblygiad yn darparu'r angen am y math hwn o ddatblygiad i bobl leol.
- Mae Isadeiledd Lleol wedi'i ystyried. Ymgynghorwyd â'r ymgynghorwyr perthnasol ac nid oes unrhyw un yn gwrthwynebu'r cynnig.
- Mae'r safle wedi'i leoli ger Ysgol Gynradd; fodd bynnag, ni fydd y datblygiad yn effeithio ar yr Ysgol Gynradd mewn unrhyw ffordd.
- Rhaid i'r Adran Gynllunio ystyried y cais cynllunio sydd wedi'i gyflwyno.
- Mae'r effaith ar eiddo preswyl cyfagos wedi'i ystyried yn fanwl ym mhreif gorff yr adroddiad.
- Mae ystyriaethau ecolegol wedi'u hystyried yn fanwl ym mhreif gorff yr adroddiad
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â gwaith mynediad, parcio, gweledd a gwella'r briffordd
- Mae'r safle o fewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn cyrraedd hawdd i ganol y dref a safleoedd bysiau.
- Mae Dŵr Wyneb wedi'i ystyried yn briodol, a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gael cymeradwyaeth SuDS
- Bydd elfen o darfu yn ystod y gwaith adeiladu, ond mae hyn yn arferol. Unwaith y bydd y gwaith wedi'i gwblhau, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl gerllaw.
- Bydd annedd bresennol yn cael ei dymchwel; fodd bynnag, bydd preswylwyr yr annedd yn cael eu hadleoli, bydd hyn yn amodol ar Adrannau perthnasol eraill yn gwneud y dewisiadau cywir.
- Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon bod digon o gapasiti i ddarparu ar gyfer dŵr budr o'r datblygiad.
- Bydd y fynedfa oddi ar Ffordd Penclip ar gyfer cerbydau argyfwng yn unig a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod hyn yn cael ei weithredu.
- Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryder am golli llefydd parcio ar Ystâd Tyddyn Mostyn
- Cynhaliwyd Arolwg Geodechnegol
- Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod gwybodaeth ddigonol am gloddio creigiau yn cael ei chyflwyno cyn dechrau'r gwaith ar y safle.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi.

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) mae Porthaethwy wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Lleol o dan Bolisi TAI2 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol). Mae'r polisi yn cefnogi tai o fewn y ffin ddatblygu yn amodol ar fodloni meini prawf y polisi.

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy ac fe'i dyrennir o dan T38 fel safle tai i ddarparu amcangyfrif o 40 o unedau preswyl. Felly, y prif bolisiau perthnasol ar gyfer y cais hwn yw TAI2 a TAI11 (Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol i'r Henoed).

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yw 115 o unedau. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2023 mae cyfanswm o 72 o unedau wedi'u cwblhau ym Mhorthaethwy. Byddai'r cynnig yn darparu 15 uned ychwanegol ac nid oes digon o gapasiti ym Mhorthaethwy ar gyfer y twf ychwanegol hwn. Y lefel twf dangosol ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau, a chwblhawyd 996 o unedau rhwng 2011 a 2023 ym mhob Canolfan Wasanaeth Leol. 503 o unedau yn y banc tir a 311 o unedau ar safleoedd a ddyrannwyd heb ganiatâd. Mae hyn yn golygu bod diffyg o -56 uned ar hyd o bryd.

Gan fod twf yr anheddiad yn fwy na'r hyn a ragwelwyd, mae angen cyfiawnhau'r cais gan amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Polisi TAI11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol i'r Henoed

Mae'r polisi yn nodi y bydd cynigion ar gyfer yr uchod yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r canlynol:-

1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu naill ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Drefol neu Leol neu;

Fod safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Lleol a'i fod felly'n cydymffurfio â meini prawf 1 y polisi.

2. Mae Llety Gofal Arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys aildddefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at ffiniau datblygu, os gellir darparu cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafnidiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd eraill yn addas ac/neu nad ydynt ar gael; a

Bod y datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf 1 ac felly nid yw meini prawf 2 y polisi yn berthnasol.

3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus rheolaidd at wasanaethau a chyfleusterau a

Bod safle'r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy yn agos at ganol y dref. Mae gan y safle hefyd wasanaeth cyson o ran trafnidiaeth gyhoeddus sy'n cysylltu â chanol y dref a thu hwnt.

4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.

Mae'r Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau ei gefnogaeth i'r cais cynllunio gan fod angen am y math hwn o lety heb ei ddiwallu yn yr ardal, ac ni fyddai'r cynnig yn arwain at orddarparu 'llety gofal'.

Mae paragraff 4.2.13 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio nodi lle y gallai fod angen ymyriadau i ddarparu'r cyflenwad tai, gan gynnwys ar gyfer safleoedd penodol. Rhaid bod digon o safleoedd sy'n addas ar gyfer yr amrywiaeth lawn o fathau o dai i fynd i'r afael ag anghenion cymunedau a nodwyd, gan gynnwys anghenion pobl hŷn a phobl ag anableddau. Yn hyn o beth, dylai awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau preswyl cynaliadwy â deiliadaeth gymysg gyda thai 'heb rwystrau', er enghraifft wedi'u hadeiladu i safon Lifestyle Homes i alluogi pobl i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain am gyfnod hirach.

Bydd y cynnig yn gwneud cyfraniad gwerthfawr a sylweddol at fynd i'r afael â'r anghenion presennol sydd heb eu diwallu ar gyfer y mathau hyn o lety yn yr ardal ac mewn lleoliad hynod gynaliadwy a hygyrch a safle sydd wedi'i ddyrannu at ddibenion tai o fewn y ffin ddatblygu. Nod y cais cynllunio hwn yw diwallu'r anghenion lleol a nodwyd ar gyfer cyfleuster o'r fath, gan fynd i'r afael â'r anghenion am lety hunangynhwysol Gofal Ychwanegol yn ogystal â Gofal Preswyl arbenigol yn benodol ar gyfer pobl â dementia. Bydd y cynnig yn cynnwys cyfleuster adnoddau cymunedol iechyd a gofal cymdeithasol integredig. Bydd darpariaeth ar y safle hefyd yn darparu hwb Tîm Adnoddau Cymunedol lleol, a fydd yn hwyluso cyswllt agosach a gwell cefnogaeth i'r gymuned. Bydd hyn yn gwneud darpariaeth yn ne'r Ynys, a thrwy hynny'n cau bwlch yn y ddarpariaeth yn yr ardal ac yn ategu'r gwasanaethau tebyg sydd ar gael yn Llangedfni a Chaergybi.

Byddai'r cynnig yn fwy na lefel twf dangosol yr anheddiad o 27 annedd (h.y. cynnydd o 5 annedd yn fwy na'r dyraniad dangosol o 40 ar gyfer y safle, ynghyd â'r 22 uned bresennol y tu hwnt i'r lefel twf dangosol a ragwelir ar gyfer yr anheddiad yn llawn).

Yn unol â'r Adroddiad Angen am Dai, mae galw clir am unedau fforddiadwy 100% a llety arbenigol fel hyn.

Mae polisi PCYFF2 yn nodi y dylai datblygiadau sicrhau dwysedd o 30 annedd yr hectar. Bydd y cynnig yn darparu 25.61 annedd yr hectar, sy'n is na gofynion y polisi; Fodd bynnag, o ystyried topograffeg a chyfyngiadau'r tir, yr angen i gadw coed ar derfynau'r safle yn ogystal â darparu cyfleusterau digonol fel lle parcio, gwelliannau bioamrywiaeth a darparu digon o le rhwng y datblygiad ac eiddo preswyl cyfagos, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

Mae Polisi TAI 8 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan bod rhaid i bob datblygiad tai sicrhau bod y datblygiad yn gwella ac yn cyfrannu at gydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodwyd yn y gymuned. Mae Asesiad o'r Farchnad Dai wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio ac mae'n cadarnhau y byddai'r cynnig yn mynd i'r afael ag angen arbenigol. Mae'r galw am y math hwn o ddatblygiad yn cynyddu a'r math hwn o lety arbenigol gyda chynnydd o 70% mewn pobl dros 85 oed ar yr ynys yn y 10 mlynedd nesaf.

Bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn Ddosbarth Defnydd C2 gan fod cyfleusterau cymunedol wedi'u darparu gyda'r cynllun. Bydd yn cael ei gynnig fel llety rhent yn unig gyda rhenti wedi'u gosod ar lefel fforddiadwy. Bydd y cynnig yn eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn ac yn cael ei reoli gan Gyngor Sir Ynys Môn, a bydd hyn yn sicrhau y bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn darparu unedau fforddiadwy 100% am byth.

Bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn darparu 32 o fflatiau hunangynhwysol 1 ystafell wely a 13 o fflatiau hunangynhwysol 2 ystafell wely. Bydd yr elfen cartref gofal preswyl yn darparu 28 ystafell wely gydag en-suites a fydd yn cael eu gosod yn seiliedig ar bolisi gosod lleol, gyda phanel yn asesu darpar breswylwyr yn seiliedig ar anghenion i sicrhau cyfuniad cytbwys o anghenion.

O fewn ffin ddatblygu Porthaethwy, rhaid i gynigion ar gyfer datblygiad preswyl sicrhau 30% o anheddau fforddiadwy, byddai hyn yn cyfateb i 13.5 o unedau pe bai'r cynnig yn cael ei drin fel datblygiad preswyl. Fodd bynnag, byddai'r safle hwn yn darparu tai fforddiadwy 100% am byth.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cyfleusterau cymunedol fel:- Ystafelloedd amlbwrpas a chyfleusterau cymunedol a fydd ar gael i'w defnyddio gan breswylwyr a grwpiau cymunedol lleol. Darperir hwb Tîm Adnoddau Cymunedol lleol yn yr adeilad a fydd yn hwyluso cyswllt agosach a gwell cefnogaeth i'r gymuned, ardal deras allanol, a chaffi/bwyty. Bydd y caffi/bwyty yn bennaf at ddefnydd preswylwyr y cyfleusterau Gofal Ychwanegol ond bydd hefyd ar gael i ymwelwyr a thrigolion lleol. Ystyrir y bydd y caffi/bwyty hwn yn ategol i'r prif ddefnydd ac ni ystyrir y bydd y caffi/bwyty yn cael effaith uniongyrchol ar fusnesau yng Nghanol y Dref.

Mae Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol yn datgan y caniateir cynigion ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r canlynol:-

1i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;

Bod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu a'i fod felly'n cydymffurfio â'r meini prawf hyn.

ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu addasu adeiladau presennol;

Bydd y cynnig yn gwasanaethu'r llety o fewn y cynnig, a fyddai hefyd ar gael i'r gymuned leol. Nid oes unrhyw adeilad ar y safle y gellid ei ddefnyddio.

iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;

Nid yw'r maen prawf hwn yn berthnasol i'r cynnig.

iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddiad;

Ystyrir bod graddfa'r cyfleuster cymunedol yn ddigonol i ddiwallu anghenion y datblygiad a'r ardal gyfagos.

v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chluddant cyhoeddus.

Mae'r safle cais mewn ardal hygyrch iawn o Borthaethwy gyda chanolfan trafndiaeth gyhoeddus ardderchog.

Mae paragraff 4.4.1 o CCA yn datgan pwysigrwydd adeiladau cymunedol ar gyfer cynnal cymunedau a'u llesiant.

Mae'n bwysig nodi bod y safle hwn wedi'i ddyrannu at ddibenion tai; Fodd bynnag, ni ystyrir y bydd yr adnodd cymunedol yn cael effaith niweidiol ar y dyraniad tai gan ei fod yn rhan integredig o'r datblygiad.

Dyluniad, Graddfa a Chynllun

Bydd yr adeilad arfaethedig yn cynnwys arwynebedd safle o oddeutu 1.8ha gydag ôl troed adeilad o oddeutu 2,450 metr sgwâr a man agored oddeutu 7,980 metr sgwâr. Bydd yr adeilad yn gymysgedd o 2 a 3 llawr o ran uchder gan ddefnyddio topograffeg y tir. Mae'r adeilad ar ben uchaf y safle ger Tyddyn Mostyn yn cael ei gadw ar raddfa is tra bod yr adeilad mwy wedi'i osod ar lefelau isaf y safle er mwyn lleihau'r effaith ar y dirwedd. Bydd y 3 llawr wedi'u lleoli ar dir is ac ni fyddant yn fwy nag uchder yr adeilad

ar ochr uchaf y safle. Mae'r defnydd o gerbydau wedi'i gyfyngu i'r lefel uwch ger Tyddyn Mostyn er mwyn sicrhau bod pen isaf y safle yn cael ei gadw'n rhydd o geir.

Wrth edrych o Dyddyn Mostyn, mae'r adeiladau'n edrych fel rhai unllawr, wrth edrych o'r de, mae'r adeilad yn dri llawr gyda chymysgedd o doeau gwastad ac ar ongl. Mae'r coed aeddfed a lled-aeddfed o amgylch ymyl y safle yn creu terfyn da ac yn gwahanu'r datblygiad oddi wrth yr eiddo preswyl. Mae ardal fwy o goetir i'r gogledd-ddwyrain yn darparu cefndir coediog trwchus.

Bydd yr ardaloedd ar hyd y terfyn yn cael eu gadael ar gyfer llecynnau tirweddu gwyrdd a pharthau clustogi o amgylch y cynllun. Mae'r cynigion tirweddu wedi'u cynllunio mewn ffordd sy'n cadw'r gwyrddni o amgylch y safle er mwyn annog preswylwyr i ddefnyddio'r ardd.

Bydd waliau cynnal cerrig yn cael eu codi i greu closydd a therasau fel y dangosir ar luniad rhif 1845-JMA-ZZ-XX-DR-A-0104 'Cynllun Arfaethedig – Lefelau Is'.

Bydd sawl math o derfyn o amgylch y safle i ddiogelu'r safle, mae'r rhain yn cynnwys rheiliau metel o wahanol uchder a ffens bostyn a gwifren. Hefyd cedwir gwyrchoedd trwchus a ffensys rhwyll (*mesh*) presennol, waliau blociau uchel a waliau tywodfaen isel.

Mae'r cynnig yn ystyried y lefelau tir amrywiol i sicrhau bod y dyluniad yn gweddu i'r ardal. Mae'r trefniadau parcio wedi'u gwneud yn ofalus ar dir uwch yn agos at y fynedfa. Mae lleoliad gofalus yr adeilad yn sicrhau bod pellter derbyniol rhwng yr adeilad arfaethedig ag eiddo preswyl presennol.

Mae defnyddio deunydd o ansawdd uchel yn bwysig. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn nodi y bydd cymysgedd o frics, gwaith cerrig, teils wal sinc, ffenestri a drysau UPVC a tho llechi naturiol yn cael eu defnyddio; fodd bynnag, mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn y fanyleb deunyddiau allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w hystyried.

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel eiddo preswyl presennol a ddefnyddir gan yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol. Cafwyd cadarnhad y bydd preswylwyr yr annedd yn cael eu hadleoli i leoliad arall. Bydd angen dymchwel yr eiddo preswyl er mwyn sicrhau y gellir creu mynediad digonol i'r safle arfaethedig.

Mae'r safle yn cynnwys brigiad creigiog, ac mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn am waith cloddio creigiau yn cael eu darparu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r gwaith ar y safle.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys codi is-orsaf drydanol. Oherwydd y potensial i sŵn amledd isel gael ei allyrru mae angen cynnal asesiad effaith sŵn ar gyfer y datblygiad cyfan yn unol â BS4142. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i ddarparu Asesiad Effaith Sŵn cyn dechrau'r gwaith ar y safle. Mae hyn yn caniatáu i Adran Iechyd yr Amgylchedd graffu ar lefelau sŵn cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

Ystyrir bod dyluniad, graddfa, màs a chynllun y cynnig yn addas ar gyfer y safle. Ystyrir bod y cynnig wedi'i gynllunio'n dda i wneud defnydd o'r lefelau tir amrywiol o fewn y safle. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad mawr; fodd bynnag, ystyrir y bydd yn ategu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Mae'r cais yn cynnig dyluniad da ac mae cynllun y safle wedi'i ystyried yn ofalus i wneud defnydd o'r lefelau tir amrywiol ar y safle. Mae'r deunyddiau o ansawdd uchel a byddant yn helpu i liniaru effaith yr adeilad. Mae eiddo preswyl eraill o gwmpas y safle, sydd yn ei dro, yn lliniaru graddfa'r datblygiad. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl ddwys iawn gyda dyraniad tai ar gyfer tua 40 o unedau. Ystyrir y bydd y cynnig hwn yn cael llai o effaith ar eiddo preswyl uniongyrchol na chynllun posibl o 40 o unedau preswyl. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofyniad Polisi PCYFF3.

Mae polisi PCYFF4 yn datgan y dylai cynigion integreiddio â'r hyn sydd o'u cwmpas a dylid ystyried cynllun tirweddu o'r cychwyn cyntaf. Mae cynllun tirweddu wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio ac mae gwaith plannu oddi ar y safle hefyd wedi'i wneud. Trafodir hyn yn fanylach yn yr adran nesaf. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF4.

Datganiad Tirwedd, Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd

Oherwydd bod y tir yn uchel mae'n bosibl i'r datblygiad gael ei weld yn ehangach o wahanol leoliadau. Mae Arfarniad Tirwedd a Gweledol wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio i asesu'r cynnig a'i effeithiau.

Mae'r Arfarniad Tirwedd a Gweledol yn nodi y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ar y dirwedd ehangach yn ystod ac ar ôl adeiladu ac ni nodwyd y byddai unrhyw effeithiau ar ddynodiadau, adeiladau a warchodir, tirweddau neu strwythurau. Mae'r adroddiad yn nodi y byddai'r cynnig yn tacluso safle sydd wedi'i adael ac yn darparu cynefin, nodweddion bioamrywiaeth a nodweddion amwynder newydd. Dangosir bod y cynnig yn dod â rhywfaint o fudd i'w lleoliad trwy waith plannu newydd ac ymagwedd ofalus at gynllunio a defnydd o'r safle. Daethpwyd i'r casgliad bod y safle'n weladwy o eiddo cyfagos, a byddai hefyd i'w weld ymhellach i ffwrdd, ac mae'n addas yn y lleoliad, ac yn nodwedd ddisgwyliedig sy'n gweddu ymysg y datblygiad presennol wrth edrych arno yn bellach i ffwrdd. Felly, daethpwyd i'r casgliad mai ychydig o effaith y byddai'n ei chael wrth edrych arno o bell. Mae'r effaith weledol gyffredinol hefyd yn cael ei hystyried yn niwtral.

Nid yw'r safle cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), fodd bynnag, bydd rhan fach o'r gwaith draenio dŵr wyneb oddi ar y safle o fewn yr AHNE. Oherwydd natur fach y gwaith hwn, ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar nodweddion arbennig yr AHNE. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi sgrinio'r cais o dan y Rheoliadau Cynefinoedd ac wedi cadarnhau bod y mesurau lliniaru yn golygu nad yw'n debygol y bydd unrhyw effeithiau sylweddol tebygol ar y safleoedd dynodedig a nodwyd.

Y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yw defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi gwneud niwed i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Os bydd effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd eraill rhesymol (gan gynnwys opsiynau eraill o ran lleoliad a dyluniad a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fudd wedi'u hystyried yn llawn.

Mae cymysgedd o gynefinoedd ar y safle sy'n cynnwys coetir llydanddail, prysgwydd, rhedyn a llystyfiant cynefinol tal.

Cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedwigaeth (AIA) gyda'r cais cynllunio a gadarnhaodd fod cyfanswm o 141 o goed i'w tynnu, ond dim ond 5 o'r rhain sy'n Gategori A. Mae dwy ardal o goetir llydanddail (G2 a W1) ac mae clefyd coed ynn yn bresennol ar y safle. Bydd tynnu coed o ardal de-orllewinol W1 yn cael gwared ar ymyl y coed sy'n cysgodi, gan amlygu'r coed a gedwir i brifwyntoedd de-orllewinol. Mae'n debygol y bydd lleoliad yr adeilad yn cael effaith negyddol ar G2. Mae'r AIA yn nodi mesurau gwarchod coed i sicrhau bod Ardaloedd Gwarchod Gwreiddiau'r coed a gedwir yn cael eu gwarchod yn ystod y gwaith. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Mesurau Diogelu Coed AIA.

Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru, dylid plannu cyfanswm o 429 o goed i wneud iawn am y 143 o goed a gollwyd.

Mae'r gwaith draenio yn cynnwys tynnu 2 goeden ger Afon Menai (T142 a T180) er mwyn caniatáu i bibellau draenio digonol gael eu gosod o dan y ddaear i ddelio â dŵr wyneb o'r safle. Er mwyn gwneud iawn am y coed ychwanegol a gollwyd, plannwyd cyfanswm arwynebedd o 2500 metr sgwâr / 400 o goed eisoes ar safle Penhesgyn.

Yn ogystal â phlannu ym Mhenhesgyn, bydd coed newydd hefyd yn cael eu plannu ar y safle a chynigir clustogfeydd ychwanegol o amgylch terfyn y safle i hybu cysylltedd ecolegol trwy goridorau gwyrdd, gyda gwelliannau bioamrywiaeth i wrychoedd presennol a llecynnau agored newydd. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod cynllun tirwedd llawn yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i

gymeradwyo'n ysgrifenedig ac os yw'r gwaith tirweddu ar y safle yn methu â bodloni'r gofynion tirweddu, bydd gwaith plannu pellach yn cael ei wneud oddi ar y safle ym Mhenhesgyn.

Roedd Asesiad Effaith Ecolegol yn cyd-fynd â'r cais cynllunio ar gyfer y gwaith draenio dŵr wyneb oddi ar y safle yn ogystal ag Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol ar gyfer yr eiddo presennol a fydd yn cael ei ddymchwel ac asesiad o'r safle. Mae arfarniad ecolegol ac arolwg ecolegol wedi'u darparu gyda'r cais cynllunio. Ni nodwyd unrhyw rywogaethau gwarchoddedig ar y safle ond roedd rhai rhywogaethau wedi'u lleoli yn agos at y safle. Ni chofnodwyd unrhyw ystlumod ar y safle, ond mae yna werth posibl i'r safle fel cynefin porthiant a chymudo. Mae'r cynnig yn cynnwys dogfen Mesurau Osgoi Rhesymol (RAM) sy'n darparu mesurau lliniaru a gwella, gan gynnwys darparu tiwbiau ystlumod, ac argymhelliad ar gyfer goleuadau. Mae'n bosibl bod adar yn nythu ar y safle a'i fod yn gynefin bwydo. Mae'r RAM yn cynnwys darparu blychau nythu adar ar y safle. Mae'n bosibl bod ymlusgiaid ar y safle ac mae'r adroddiad yn nodi, os ydyn nhw'n bresennol ar y safle, mai nifer isel ohonynt sydd yna. Cadarnhaodd prawf eDNA nad oes madfallod cribog mawr yn bresennol yn yr ardal ac mae'n argymhell mesurau lliniaru i osgoi effeithiau adeiladu a gwneud iawn am golli cynefin, yn ogystal â gwelliannau i sicrhau bod gwerth cynefin y safle yn cynyddu ar ôl datblygu. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod y RAM yn cael ei ddilyn yn llawn.

Ni chanfuwyd bod gwiwerod yn bresennol ar y safle, cadarnhawyd hyn gan arolwg nythod gwiwerod.

Mae'r cynnig yn cynnwys amrywiaeth o welliannau bioamrywiaeth sy'n cynnwys Brics Gwenyn, Tiwbiau Ystlumod, Blychau Nythu y Wennol Ddu, Blychau Nythu Adar To, Plannu Gwrychoedd Newydd, Dolydd Blodau Gwyllt Newydd, Plannu Addurniadol, Plannu Coed ar y safle, Dileu Rhywogaethau Anffroddol Ymledol a hefyd gwaith tirweddu i wneud iawn oddi ar y safle ym Mhenhesgyn.

Gwelwyd bod y canlynol yn bresennol - Clymog Japan, Crib-y-ceiliog, garleg trionglog ac marddanhadlen felen arianddail a restrir fel Rhywogaethau Anffroddol Ymledol. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod yr holl waith yn cydymffurfio â'r Asesiad Risg Bioddiogelwch Rhywogaethau Anffroddol Ymledol a'r Rhaglen Ddileu gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 15 Awst 2024 a Chynllun Bioddiogelwch a Rheoli Llygredd y Llwybr Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig - dyddiedig 27 Chwefror, 2026.

Yr Iaith Gymraeg

Mae Asesiad o'r effaith ar y Gymraeg (yr Asesiad) wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio i asesu effaith bosibl y datblygiad ar y Gymraeg. Mae'r Asesiad yn dod i'r casgliad y bydd y cynnig yn cael effaith fach ac mae'n annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd bod ei raddfa'n addas i'r boblogaeth leol breswyl a'r modd y targedir y cynllun yn glir fel angen lleol a nodwyd.

Mae'r adroddiad yn nodi bod y cynnig yn debygol o fod yn fuddiol gan y byddai'n darparu llety arbenigol sy'n addas i ddiwallu anghenion trigolion hŷn yr ardal leol. Bydd hyn yn caniatáu i bobl leol barhau i fyw yn yr ardal wrth iddynt heneiddio. Bydd hyn yn sicrhau bod y datblygiad yn darparu ased hirdymor i'r gymuned a byddai'n elfen bwysig wrth gadw pobl hŷn sy'n siarad Cymraeg yn y gymuned.

Mae'r Asesiad yn nodi bod risg fach iawn y bydd pobl nad ydynt yn siarad Cymraeg yn breswylwyr yn y datblygiad, er ei bod yn debygol y byddan nhw eisoes yn byw yn yr ardal o ystyried lefel yr angen lleol. Ni fydd hyn yn newid proffil Cymraeg y gymuned yn sylweddol.

Mae'r Asesiad yn nodi y byddai'r cynnig yn arwain at gyflogi pobl leol yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu.

Mae Mesurau Lliniaru wedi'u nodi yn yr Asesiad i sicrhau bod y cynnig yn lliniaru'r risgiau a'r effeithiau cymedrol a nodwyd. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau y cydymffurfir â'r Mesurau Lliniaru, bod arwyddion dwyieithog, bod enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad yn cael eu cadw a'u defnyddio.

Ystyrir bod y cynnig yn ystyried y Gymraeg yn llawn ac yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS1 a PS5 y CDLI ar y Cyd, canllawiau a nodir yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 20.

Darpariaeth Isadeiledd a Darpariaeth Llecynnau Agored

Mae polisi ISA1: Darpariaeth Isadeiledd yn datgan y gellir gofyn am gyfraniad ariannol i wella amrywiaeth o Isadeiledd, cyfleusterau a gwasanaethau. Gan fod y datblygiad hwn ar gyfer cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl, ni fydd gofyniad i ddarparu cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg. Nid yw Betsi Cadwaladr o'r farn bod angen cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau gofal iechyd.

Mae polisi ISA 5 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan bod yn rhaid i gynigion ar gyfer 10 neu fwy o anheddau ddarparu digon o le agored fel rhan o'r datblygiad os na all llecynnau agored ddiwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Mae'r CCA ar Lecynnau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd yn darparu canllawiau pellach mewn perthynas â'r angen am lecynnau agored o fewn datblygiadau. Mae'r CCA yn darparu eithriadau i'r polisi llecynnau agored o ran cyfleusterau gofal ychwanegol, Mae paragraff 3.4.1 a 3.4.2 o'r CCA yn nodi na ofynnir i gyfleusterau gofal ychwanegol gyfrannu llecynnau agored gan na fydd plant yn byw yn y mathau hyn o unedau.

Fodd bynnag, mae'r cynnig yn darparu llecyn amwynder fel rhan o'r cynllun fel y gall preswylwyr a'r gymuned fwynhau'r llecyn awyr agored.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi ISA5 y CDLI ar y Cyd a'r CCA Llecynnau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd.

Archaeoleg

Mae arolwg geoffisegol wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r arolwg geoffisegol yn nodi bod potensial isel ar y safle ac nid oes angen ymchwiliad pellach.

Priffyrdd, Mynediad a Pharcio

Bydd dwy fynedfa i gerbydau i'r datblygiad o ystâd Tyddyn Mostyn. Bydd y ddwy fynedfa yn gweithredu fel llwybr unffordd drwy'r safle. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mynediad i gerddwyr o'r safle i'r droedffordd bresennol. Bydd mynediad pwrpasol i gerddwyr yn cysylltu o'r man gollwng ar gyfer man danfon/tacsis i'r brif fynedfa yn ogystal â digon o le i gadw beiciau/bygis.

Bydd 50 o lefydd parcio tua 2.4m x 4.8m gyda lle i droi o 6m. Mae'r cynnig yn cynnwys 4 bae parcio i'r anabl, 5 bae gwefru EV, 2 fae dosbarthu yn ogystal â 4 bae i barcio beiciau modur. Bwriedir creu mynediad hefyd ar lefel isaf y safle i'r gorllewin o Ffordd Penclip. Byddai'r mynediad hwn ar gau pan nad yw'n cael ei ddefnyddio. Dim ond ar gyfer cerbydau argyfwng y caiff ei ddefnyddio.

Mae Datganiad Trafndiaeth (DT) wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio i asesu priffyrdd a hygyrchedd y cynnig. Wrth ddod i gasgliad mae'r DT yn nodi y byddai'r isadeiledd presennol yn addas iawn, ac nad oes unrhyw dystiolaeth o broblemau diogelwch yn yr ardal. Mae'r datganiad yn cydnabod bod yr ardal mewn lleoliad cynaliadwy iawn a wasanaethir gan drafnidiaeth gyhoeddus, o fewn cyrraedd hawdd i ganol y dref. Mae'r datganiad yn cadarnhau bod y ddwy fynedfa, cynllun y ffyrdd mewnol, y lle parcio a'r traffig yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y cynnig.

Mae'r DT yn nodi bod tri gwrthdrawiad difrifol ac un gwrthdrawiad bach wedi bod rhwng 2017-2021. Digwyddodd dau o'r gwrthdrawiadau yn Nhyddyn To a digwyddodd y gwrthdrawiad bach ar ffordd y B5420. Nid oes unrhyw un o'r damweiniau hyn wedi'u lleoli yn agos at y mynedfeydd arfaethedig a gynigir ar gyfer y datblygiad hwn.

Mae arolwg traffig wedi'i gynnal ac mae'r amcanestyniadau o draffig a gynhyrchir gan y datblygiad wedi'u hasesu. Mae'r wybodaeth am y teithiau yn nodi'r canlynol:-

- Bydd 14 o staff yn teithio i'r safle am 09:00 ac yna'n gadael y safle am 17:00.
- Bydd 10 aelod o staff gofal preswyl yn teithio i'r safle am 08:00 ac yn gorffen am 15:00 a 7 aelod o staff ar gyfer y shifft sy'n dechrau am 15:00 ac yn gorffen am 22:00.
- Bydd 22 o deithiau ar gyfer y tîm adnoddau cymunedol

Mae'r rhaniad yn y data amlfoddol wedi dangos na fydd pawb yn teithio i'r safle mewn car; fodd bynnag, defnyddiwyd 22 o deithiau i'r datblygiad i siapio'r senarios yn y dyfodol yn yr asesiad gweithredol.

Mae casgliad yr arolwg yn cadarnhau na fyddai'r cynnig yn achosi anawsterau gweithredol neu anawsterau i'r rhwydwaith lleol neu'r cyffwrdd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith gwella priffyrdd sy'n cynnwys cylchfan fach cyn mynd i mewn i Ystâd Tyddyn Mostyn. Mae'r gwaith arall yn cynnwys adnewyddu'r trefniadau parcio presennol yn Nhyddyn Mostyn.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn darparu digon o le barcio ar y safle. Mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod Cynllun Teithio yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn defnyddio'r datblygiad i helpu i leihau'r defnydd o geir.

Cynaliadwyedd

Mae Polisi Strategol PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd yn nodi y dylid lleoli datblygiad er mwyn lleihau'r angen i deithio. Dylai cynigion wella a gwneud y mwyaf o hygyrchedd ar gyfer pob dull o drafnidiaeth, ond yn enwedig ar droed, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy sicrhau mynediad cyfleus trwy droedffyrdd, isadeiledd beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, a thrwy hynny annog y defnydd o'r dulliau teithio hyn ar gyfer teithiau lleol a lleihau'r angen i deithio mewn car preifat.

Mae Polisi Strategol PS5: Datblygu Cynaliadwy hefyd yn nodi y bydd datblygiad yn cael ei gefnogi lle dangosir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae Meini Prawf 12 yn nodi y dylid lleihau'r angen i deithio ar drafnidiaeth breifat, a phan fo angen i ddefnyddwyr deithio, dylai pob teithiwr gael ei annog i ddefnyddio dulliau trafndiaeth eraill mor aml â phosibl, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio trafndiaeth gyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4.

Mae gan Borthaethwy ganolfan drafnidiaeth gyhoeddus ardderchog, mae nifer o fysiau'n mynd trwy Borthaethwy sy'n darparu cysylltiadau â Bangor, Biwmares, Llangefni, Llanfairpwll a thu hwnt. Mae safle bws tua 246m i ffwrdd o'r safle ger Tyddyn To ac mae safle bws arall tua 0.52km i ffwrdd ger Cyffordd Trem Eryri sy'n cael ei wasanaethu gan 5 gwasanaeth llwybr bws gwahanol. Mae gorsaf drenau ym Mangor tua 2.5km o'r safle a gorsaf drenau Llanfairpwll tua 3km o'r safle.

Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded i ganol tref Porthaethwy gyda llwybrau cyhoeddus a goleuadau stryd digonol. Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer beicwyr ac mae'r safle yn agos at y Llwybr Beicio Cenedlaethol (NCR) 8 sy'n mynd o'r Gogledd i'r De o'r A5025 i'r A5.

Mae'r cynnig mewn lleoliad cynaliadwy iawn ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS4 a PS5 y CDLI ar y Cyd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon ar y gwaith parcio, mynediad, gweledd a'r gwaith gwella priffyrdd a gynigir ac nid yw'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y rhwydwaith priffyrdd presennol. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TRA2 a TRA4 y CDLI ar y Cyd.

Draenio

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffosiaeth gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Treborth. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau y gellir darparu ar gyfer effaith dŵr budr a gynhyrchir gan y datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus a bod cysylltiad yn cael ei wneud yn nhwll archwilio SH55725301 sydd wedi'i leoli yn Ffordd Penclip i'r De-ddwyrain. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau na ddylai dŵr wyneb o'r safle gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac mae hyn wedi

golygu bod angen cynllun arall i sicrhau bod y safle yn cael ei ddraenio'n ddigonol. Arweiniodd hyn at newidiadau pellach i'r cynnig.

Er mwyn sicrhau bod digon o drefniadau dŵr wyneb yn cael eu gwneud, bydd angen gosod pibellau draenio newydd o dan y Briffordd ar hyd Ffordd Penclip, Lôn Las, Ffordd Pentraeth, Ffordd Caergybi cyn cael ei ollwng i'r Afon Menai. Mae hyn yn golygu gwaith helaeth a tharfu ar y briffordd; Fodd bynnag, dros dro fydd y gwaith i'r briffordd yn ystod y cyfnod adeiladu. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi unrhyw bryder am y dull o ollwng dŵr wyneb i'r Afon Menai.

Cadwraeth Ynni a Dŵr

Bydd y cynnig wedi'i gynllunio i leihau ei ddefnydd o ynni trwy lefelau uchel o inswleiddio a thechnoleg ynni-effeithlon. Mae gwaith asesu BREEAM wedi dechrau, a disgwylir y bydd y cynnig yn bodloni safon ragorol. Mae'r cynnig yn golygu bod rhan fawr o'r to yn cael ei orchuddio gan baneli solar ffotofoltäig.

Mae Strategaeth Cadwraeth Dŵr wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n dangos mesurau i'w hymgorffori yn y cynnig i leihau'r defnydd o ddŵr. Mae hyn yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF6 y CDLI ar y Cyd.

Mae'r Strategaeth Cadwraeth Dŵr yn cadarnhau, oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle, na ellir ystyried aildefnyddio dŵr wyneb fel yr unig ddull o waredu dŵr wyneb.

Bydd y cynnig hefyd yn destun cais ffurfiol SuDS a fydd yn ystyried cadwraeth dŵr a dŵr wyneb yn fanylach.

Amwynder Preswyl

Mae'r safle cais wedi'i lleoli mewn ardal breswyl gydag eiddo preswyl wedi'u lleoli yn Nhyddyn Mostyn i'r gogledd o'r Safle ac eiddo preswyl wedi'u lleoli yma a thraw i'r Dwyrain, y De a'r Gorllewin.

Mae Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu yn berthnasol, a dylai pob cais cynllunio sicrhau y rhoddir ystyriaeth i iechyd, diogelwch neu amwynder preswylwyr lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgaredd, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Mae'r annedd newydd wedi'i lleoli yn ddigon pell o unrhyw eiddo preswyl gerllaw i achosi unrhyw effaith ar eu hamwynder.

Rhoddyd ystyriaeth i'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Amgylchedd Trefol a Gwledig 'Agoswydd at Ddatblygiad' - Nodyn Cyfarwyddyd 8. Mabwysiadwyd y CCA i gynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu a fyddai datblygiad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl gerllaw. Mae'r pellteroedd a nodir yn Nodyn Canllaw 8 yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith ar amwynder eiddo presennol yn yr ardal.

Mae'r CCA yn nodi, os oes gwahaniaethau o ran lefelau'r safle, y bydd angen cynyddu'r holl bellteroedd 3 metr ar gyfer pob llawr.

Mae ystyriaeth ofalus wedi'i rhoi i'r holl eiddo preswyl sydd o amgylch y datblygiad.

40-46 Tyddyn Mostyn – Mae'r llawr isaf islaw lefel daear eu heiddo, ac o'u heiddo bydd y datblygiad yn ymddangos fel un deulawr. Mae rhwng 34.8 metr a 48.6 metr rhyngddynt â'r prif adeilad, Bydd y coetir o flaen eu heiddo hefyd yn sgrinio'r datblygiad. Mae lleoliad yr ardaloedd parcio o bellter priodol o'u heiddo. Wrth ystyried y pellteroedd a nodir yn y CCA, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau o ran pellteroedd.

47-55 Tyddyn Mostyn - Mae'r lle parcio arfaethedig ar gyfer y datblygiad yn terfynu ag ardaloedd gardd gefn yr eiddo yma. Mae'r eiddo wedi'u gwahanu gan ffensys a phlannu a bwriedir gwneud gwaith plannu

pellach ar y terfyn hefyd. Mae'r eiddo yma wedi'u lleoli mewn ardal breswyl brysur gyda ffordd ystâd i'r Gogledd. Nid ystyrir y bydd y maes parcio ceir yn cael effaith negyddol ar eu hamwynder.

Fflatiau 56-64 Tyddyn Mostyn – Mae'r fflatiau yma wedi'u lleoli ger y man ymadael arfaethedig. Mae maes parcio eisoes yn y lleoliad hwn, ac ni ystyrir y bydd y maes parcio a'r fynedfa yn cael effaith ar eu hamwynder. Fel y nodwyd uchod, mae'r fflatiau yma mewn ardal breswyl brysur gyda'r maes parcio presennol wedi'i leoli i'r dwyrain o'r fflatiau.

42 a 43 Tyddyn To - Ceir eiddo eraill gerllaw; fodd bynnag, rhifau 42 a 43 Tyddyn To sydd agosaf at y safle. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli cryn bellter i ffwrdd o'r eiddo preswyl yma. Bydd y ffordd fynediad newydd wedi'i lleoli tua 42 metr o'u terfyn yn ogystal â choed a gwrychoedd presennol a fydd yn naturiol yn sgrinio'r safle. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r eiddo preswyl yma.

15 a 16 Tyddyn To – Oherwydd gosodiad yr eiddo a'r pellter rhwng yr adeilad arfaethedig a'r eiddo yma, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eu hamwynder. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA.

Craig Heulog, Lôn Las - Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tua 38.7m o derfyn Craig Heulog a thua 55m o'r eiddo ei hun. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA. Bwriedir plannu gwrych brodorol ar derfyn y De, bydd y coetir a'r coed presennol yn cael eu cadw a byddant yn gweithredu fel rhwystr rhwng yr eiddo a'r safle.

Bryn Difyr, Lôn Las - Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tua 38m o derfyn Bryn Difyr a thua 49m o'r eiddo ei hun. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA. Bwriedir plannu gwrych brodorol ar derfyn y De, bydd y coetir a'r coed presennol yn cael eu cadw a byddant yn gweithredu fel rhwystr rhwng yr eiddo a'r safle.

Graig Lwyd, Lôn Las - Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli rhwng 24.56m a 37.05 metr o derfyn yr eiddo. Mae gosodiad Graig Lwyd yn golygu mai dim ond pen talcen yr eiddo fydd yn wynebu'r datblygiad. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn yr SPG. Bwriedir plannu gwrych brodorol ar derfyn y De, bwriedir plannu rhagor o goed ger y terfyn, a byddant yn gweithredu fel rhwystr rhwng yr eiddo a'r safle. Bydd lôn ar gyfer cerbydau argyfwng wedi'i lleoli ger pen talcen Graig Lwyd, ond lôn a mynedfa ar gyfer cerbydau argyfwng yw hon ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gweithgareddau o ddydd i ddydd.

Druid Cottage a Bwthyn Bryn, Ffordd Penclip - Mae'r eiddo yma wedi'u lleoli ar Ffordd Penclip. Mae digon o sgrinio a phellter gan gynnwys priffordd rhwng yr adeilad arfaethedig a'u heiddo preswyl. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar eu hamwynderau mewn unrhyw ffordd.

Yn seiliedig ar yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA. Bydd coed a gwrychoedd presennol yn gwahanu'r rhan fwyaf o'r tai oddi wrth safle'r cais. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar amwynderau'r eiddo preswyl yma ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd a'r canllawiau a nodir yn y CCA Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig ar gyfer cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl yn cydymffurfio â Pholisi TAI 11 y CDLI ar y Cyd. Mae'r safle o fewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn cyrraedd hawdd i siopau yng nghanol y dref. Ar y sail hon, ystyrir bod y trefniadau parcio arfaethedig yn dderbyniol. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar y Gymraeg. Mae'r cynnig yn darparu cynllun i fynd i'r afael â dŵr wyneb o'r datblygiad; fodd bynnag, bydd angen cymeradwyaeth SuDS pellach ar gyfer y gwaith draenio. Mae'r cynnig wedi nodi digon o welliannau tirweddu ac ecolegol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl gerllaw fel yr amlinellir ym mhrif gorff yr adroddiad. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Bydd y defnydd o'r Cartref Gofal Ychwanegol a Gofal Preswyl y rhoddir caniatâd cynllunio ar ei gyfer drwy hyn yn cael ei gyfyngu i

a) Person 55 oed neu'n hŷn ac i unrhyw briod, partner sifil neu berthynas dibynnol i'r person hwnnw

b) Person o unrhyw oedran sydd â chynllun car personol (car a ddarperir gan dîm gofal personol ar y safle) oherwydd anghenion iechyd neu gymdeithasol ac i unrhyw briod, neu berthynas ddibynnol sifil y person hwnnw.

Rheswm: Diffinio cwmpas y caniatâd hwn

(03) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n llwyr ac yn gwbl unol â'r mesurau lliniaru a'r dulliau arfer gorau a amlinellir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol dyddiedig 4 Chwefror, 2026 a'r Asesiad Effaith Ecolegol dyddiedig 10 Chwefror, 2026 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio FPL/2024/228.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(04) Ni chaiff tynnu unrhyw goed neu lystyfiant neu wneud gwaith a fyddai'n amharu ar y tir ger coed a gwrychoedd presennol rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod y coed a'r llystyfiant wedi'u harchwilio gan ecolegydd cymwys priodol i gadarnhau nad oes adar yn nythu. Bydd y canlyniadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cael gwared ar lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Rheswm: Gwarchod unrhyw adar sy'n nythu a allai fod yn bresennol ar y safle

(05) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n llwyr ac yn gwbl unol â'r Asesiad Risg Bioddiogelwch Rhywogaethau Anffrodorol Ymledol a'r Rhaglen Ddileu gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 5 Chwefror 2026 a Chynllun Bioddiogelwch a Rheoli Llygredd y Llwybr Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig dyddiedig 27 Chwefror 2026 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio FPL/2024/228.

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod Rhywogaethau Anffrodorol Ymledol yn cael ei rheoleiddio.

(06) Cyn symud unrhyw goed ar dir ger y Clwb Rygbi ar gyfer y gwaith draenio oddi ar y safle ger Afon Menai rhaid i ecolegydd cymwys archwilio unrhyw goed sydd i'w tynnu i gadarnhau nad oes adar yn nythu.

Rheswm: Er budd Ecoleg

(07) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n llwyr ac yn gwbl unol â'r Asesiad o Effaith Coedwigaeth NWTC.23.12 v5 dyddiedig 09/02/26, Cynllun Cyfyngiadau Coed TCP1 NWTC.23.12.01 v4, Cynllun Gwarchod Coed TPP NWTC.23.12.04 v4, Taflen Ddata Coed dyddiedig 30/11/2022 v3.0, Cynllun Tynnu Coed TRP NWTC.23.12.03 v4, Adroddiad Arolwg a Chyfyngiadau Coed gan Amenity Tree Consultants 11755 fersiwn 1 ac Asesiad Effaith Coedwigaeth gan Amenity Tree Consultants 11755 fersiwn 1.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith yn mynd rhagddo yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd a bod coed presennol yn cael eu gwarchod yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 o'r CDLI ar y Cyd.

(08) Er gwaethaf y cynllun tirweddu a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw adeiladau a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu y tu hwnt i lefel y slabiau hyd nes y bydd manylion llawn y gwaith tirweddu meddal wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion hyn yn cynnwys rhestrau planhigion sy'n nodi rhywogaethau, meintiau cyflenwadau planhigion a niferoedd/dwysedd arfaethedig lle bo hynny'n briodol; rhaglen weithredu (gan gynnwys camau'r gwaith lle bo'n berthnasol). Bydd y cynllun tirweddu'n cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirweddu'n yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu â chlefyd arnynt, yn cael eu tynnu yn y tymor plannu dilynol gan blannu coed a llwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai y bu'n ofynnol eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(09) Yn unol ag Amod (08), os bydd nifer y coed newydd sydd eu hangen ar y safle fel mesur lliniaru yn is na'r gofynion o 29 o goed, bydd rhagor o goed yn cael eu plannu i ategu Menter Tirlenwi Gwyllt ar Safle Ailgyrchu Penhesgyn i sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi Cynllunio Cymru. Bydd y manylion yn cynnwys niferoedd, rhywogaethau a lleoliad ac amseru ar gyfer eu plannu. Bydd y cynllun plannu yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu â chlefyd arnynt, yn cael eu tynnu yn y tymor plannu dilynol gan blannu coed a llwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai y bu'n ofynnol eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru.

(10) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw tirwedd 5 mlynedd i fonitro a rheoli'r ardaloedd wedi'u tirweddu, y cynefinoedd gan gynnwys y pantiau a'r pwll arafu, i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gymeradwyo ganddo, cyn defnyddio'r datblygiad. Bydd y safle yn cael ei reoli a'i gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr ardaloedd wedi'u tirweddu'n cael eu cynnal yn dda am oes y caniatâd a gymeradwywyd drwy hyn.

(11) Cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn, bydd cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol (a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu) yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun wedi'i ddylunio i sicrhau nad oes golau'n lledaenu i unrhyw dir neu eiddo gerllaw a bydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau gan gynnwys unedau goleuo, manylion am olau sy'n lledaenu, lampau, lled y paladr, ac unrhyw eitemau i wneud y golau'n llai llachar i'w defnyddio. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal ac er budd bioamrywiaeth.

(12) Rhaid cael cytundeb ymlaen llaw yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle gael eu torri, eu tocio neu eu cwmpo (heb gynnwys y coed y nodir y cânt eu tynnu, eu torri neu eu tocio fel rhan o'r cais cynllunio hwn) ac os caiff unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath eu torri, bydd rhai newydd yn cael eu plannu yn eu lle y mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon â nhw.

Rheswm: Er budd amwynder.

(13) Cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn, bydd manylion llawn y pwyntiau gwefru cerbydau trydan yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u

cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys unedau gwefru/pwyntiau cysylltu a lleoliad y pwyntiau gwefru ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu. Yna bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a chaiff ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu manteision amgylcheddol yn unol â Pholisi TWR3 a Pholisi Strategol PS5 a PS6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(14) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu, gan gynnwys gwaith cloddio creigiau, rhwng yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 o'r gloch ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.) Dylai digwyddion annisgwyl neu y tu allan i'r oriau hyn ddigwydd dim ond ar gytundeb blaenorol gyda'r Awdurdod, neu mewn achos o argyfwng rhaid eu hysbysu i'r Awdurdod o fewn 24 awr.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(15) Bydd y fynedfa yn cael ei chynllunio a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynir cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ei ddechrau ac wedi hynny caiff ei chynnal a'i chadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(16) Bydd y lle parcio ceir yn cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd drwy hyn cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Galluogi cerbydau i gychwyn, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(17) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau, gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y (CTMP) yn cynnwys manylion ar gyfer gwaith draenio ar y safle ac oddi ar y safle. Cedwir at y datganiad a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:

- i) parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;**
- ii) llwytho a dadlwytho peirannau a deunyddiau;**
- iii) storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;**
- iv) codi a chynnal terfynau diogelwch gan gynnwys gwybodaeth a chyfleusterau i'w gweld gan y cyhoedd, lle bo hynny'n briodol;**
- v) cyfleusterau golchi olwynion;**
- vi) mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod y gwaith adeiladu a dymchwel; a**
- vii) chynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu.**

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd

(18) Caiff y gwaith gwella priffyrdd ei gwblhau'n gwbl unol â'r lluniad rhif 08922-CCE-XX-XX-DR-C-038 Rev 01 a chaiff ei gwblhau i lefel sy'n dderbyniol gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol cyn dechrau'r datblygiad ar safle'r cais a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd ac er mwyn osgoi amheuaeth

(19) Ni chaniateir adeiladu'r adeiladau a gymeradwywyd y tu hwnt i lefel y slabiau nes bod cynllun teithio ysgrifenedig wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gytuno yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun teithio yn cynnwys mesurau ar gyfer annog y defnydd o drafndiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio; lleihau teithiau ceir preifat gan un person yn ôl a blaen i'r datblygiad; ac amserlen ar gyfer gweithredu mesurau o fewn y cynllun.

Rheswm: Annog defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio i leihau teithiau mewn ceir preifat

(20) Dim ond ar gyfer Cerbydau Argyfwng y defnyddir y fynedfa oddi ar Ffordd Penclip a bydd y giât yn cael ei chau bob amser pan nad yw'n cael ei defnyddio gan Gerbydau Argyfwng.

Rheswm: Er budd Diogelwch Priffyrdd.

(21) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle (gan gynnwys unrhyw waith clirio/paratoi'r safle) nes bod Datganiad Dull Adeiladu neu Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn darparu'r canlynol, dylid cadw atynt trwy gydol y cyfnod adeiladu:

- Parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- Storio olewau, tanwyddau, cemegau, peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- Codi a chynnal terfynau diogelwch, gan gynnwys unrhyw wybodaeth a chyfleusterau i'w gweld gan y cyhoedd
- Cyfleusterau golchi olchi olwynion a threfniadau glanhau ffyrdd
- Mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod y gwaith adeiladu
- Mesurau i sicrhau na fydd dŵr arwyneb yn mynd i'r briffordd gyhoeddus yn ystod cyfnod adeiladu.
- Cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o waith paratoi'r safle ac adeiladu
- Mesurau ar gyfer gwarchod yr amgylchedd naturiol
- Oriau gwaith ar y safle, gan gynnwys dosbarthu a thynnu deunyddiau
- Manylion llawn y dechneg tyllu i'w defnyddio, os yw'n berthnasol
- Lleoliad adeiladau dros dro a generaduron, safleoedd, strwythurau a ffensys/rhwystrau cysylltiedig, a
- Llwybrau traffig adeiladu.
- Gofynion cloddio creigiau
- oriau gwaith yn ystod y gwaith o gloddio creigiau.
- hyd yr amser sydd ei angen i gwblhau'r gwaith o gloddio creigiau.
- mesurau rheoli baw a llwch a chamau lliniaru.
- effeithiau rheoli sŵn, dirgryniad a llygredd.
- Uchder, manyleb a lliw y ffensys diogelwch a'r rhwystrau sydd i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn.

Bydd y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith yn sgil adeiladu'r datblygiad ar amwynder lleol

(22) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith y tu hwnt i lefel y slabiau nes bod manylebau/manylion llawn holl ddeunyddiau allanol yr adeilad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r dirwedd ac yn defnyddio deunyddiau priodol.

(23) Bydd manylion llawn y Storfa Feiciau/Bygis yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau defnyddio'r datblygiad ynghyd ag amserlen ar gyfer ei gweithredu.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(24) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n darparu gwybodaeth ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn a'r tu allan i'r safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS1

(25) Cyn gosod y paneli solar ffotofoltäig, bydd manylion llawn yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y paneli solar yn cael eu gweithredu yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(26) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu a gaiff ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyfunol gyhoeddus a chaniateir i'r dŵr yma lifo drwy'r twll archwilio cyfeirnod rhif SH55725301 fel y nodir ar y rhan o Gynllun y Rhwydwaith Carthffosiaeth.

Rheswm:- Er mwyn atal gorlwytho hydrolog yn y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad yw'n llygru nac yn niweidio'r amgylchedd.

(27) Rhaid i'r system ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod yn gwbl weithredol cyn i'r defnydd a gymeradwywyd drwy hyn ddechrau

Rheswm: - Er mwyn sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol

(28) Cyn dechrau'r gwaith ar y safle, rhaid cyflwyno lefelau slabiau yr adeilad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(29) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad y tu hwnt i lefel slab ddechrau nes bydd Asesiad Effaith Sŵn Llawn wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt. Dylid cynnal yr Asesiad Effaith Sŵn yn unol â BS4142 (2014+A1:2019) (Dulliau ar gyfer mesur ac asesu sŵn diwydiannol a masnachol). Ni chaiff lefel sgôr y sŵn a allyrrir o unrhyw offer a/neu beiriannau sefydlog sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fod yn fwy na lefelau sŵn cefndir sy'n uwch na 5 dB(A) rhwng oriau 07.00–23.00 (a gymerir fel LA90 15 munud yn y man agosaf sy'n sensitif i sŵn) ac ni ddylai fod yn uwch na'r lefel sŵn cefndir rhwng 23.00–07.00 (a gymerir fel LA90 15 munud yn yr adeilad agosaf/unrhyw safle sy'n sensitif i sŵn). Gwneir pob mesuriad yn unol â methodoleg BS4142 (2014 + A1:2019) (Dulliau ar gyfer mesur ac asesu sŵn diwydiannol a masnachol) a/neu ei newidiadau dilynol.

Pan nad yw'n bosibl cael mynediad i'r eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn, rhaid cynnal mesuriadau mewn lleoliad priodol a'u cywiro i sefydlu'r lefelau sŵn yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sain.

Rheswm: I amddiffyn amwynderau trigolion cyfagos.

(30) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Strategaeth Ddraenio Gynaliadwy AEX-CUR-XX-XX-RP-C-92001 Rev P02

Rhestr Dewis Rhywogaethau Plannu

Gwelliannau a Chynefinoedd Ecolegol EA-5873 C103 Rev B

Plannu fel Mesur Gwneud lawn Oddi ar y Safle

Ffotograff o Blannu fel Mesur Gwneud lawn oddi ar y Safle

Cynllun Mantais Net i Fioamrywiaeth Dyddiedig 30/07/2024

Asesiad Risg Bioddiogelwch Rhywogaethau Anffroddol Ymledol a'r Rhaglen Ddileu Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 15 Awst, 2024 wedi'i ddiweddarau 5 Chwefror 2026

Cynllun Bioddiogelwch a Rheoli Llygredd y Llwybr Draenio Dŵr Wynneb Arfaethedig Ecoleg Cambrian Cyf 27 Chwefror, 2026
Asesiad Trafnidiaeth SYS_MENAI_2407203 dyddiedig 20/01/2024
Datganiad Dylunio a Mynediad 1845-JMA-ZZ-00-DR-A-0803 Rev P02
Datganiad Cadwraeth Dŵr Curtins AEX-CUR-XX-XX-RP-C-90100 Rev P01
Arolwg Geoffisegol 360 Archaeoleg dyddiedig Ionawr 2023
Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 4 Chwefror 2026
Asesiad Effaith Coedwigaeth Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru NWTC.23.12.v5 dyddiedig 09/02/26
Cynllun Cyfyngiadau Coed TCP1 Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru NWTC.23.12.01 v4
Cynllun Gwarchod Coed TPP Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru NWTC.23.12.04 v4
Taflen Ddata Coed Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru dyddiedig 30/11/2022 v 3.0
Cynllun Cyfyngiadau Coed TCP2 NWTC.23.12.02 v4
Cynllun Tynnu Coed TRP NWTC.23.12.03 v4
Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol Owen Devenport Cyfeirnod 1542/11/22
Dogfen Gryno
Arfarniad Tirwedd a Gweledol Ebrill 2024 5873 D02 Rev B
Cynllun Lleoliad AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0111 Rev P04
Cynllun Lleoliad Unedau - AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0209 Rev P03
Cynllun Fflatiau 2B3P AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0212 Rev P03
Cynllun Fflatiau 1B2P AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0211 Rev P03
Uned Breswyl Math 1 a Math 2 AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0210 Rev P03
Cynllun Llawr Gwaelod AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0201 Rev P11
Cynllun Llawr Cyntaf AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0202 Rev P10
Cynllun yr Ail Lawr AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0203 Rev P10
Cynllun y Trydydd Llawr AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0204 Rev P10
Cynllun Lefel Isaf AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-1014 Rev P12
Cynllun Lefel Uchaf AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0105 Rev P12
Terfynau Safle Arfaethedig - AEX-JMA-XX-ZZ-DR-A-0206 Rev P03
Drychiadau 1 AEX-JMA-ZZ-XX-00-A-0401 Rev P07
Drychiadau 2 AEX-JMA-ZZ-XX-00-A-0402 Rev P07
Drychiadau 3 AEX-JMA-ZZ-XX-00-A-0403 Rev P07
Drychiadau 4 AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0404 Rev P07
Rhannau 1 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0304 Rev P04
Rhannau 2 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0305 Rev P04
Rhannau 3 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0306 Rev P04
Rhannau 4 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0307 Rev P04
Cynllun y To AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0205 Rev P08
Taflen Cynllun Draenio 1 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92210 Rev P06
Taflen Cynllun Draenio 2 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92211 Rev P06
Taflen Manylion Draenio 1 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92231 Rev P03
Taflen Manylion Draenio 2 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92232 Rev P03
Taflen Manylion Draenio 3 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92233 Rev P03
Taflen Cynllun Draenio Oddi ar y Safle 1 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92216 Rev P01
Taflen Cynllun Draenio Oddi ar y Safle 2 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92217 Rev P01
Taflen Cynllun Draenio Oddi ar y Safle 3 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92218 Rev P01
Taflen Cynllun Draenio 4 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92234 Rev P03
Taflen Cynllun Draenio 5 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92235 Rev P04
Taflen Cynllun Draenio 6 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92236 Rev P02
Trosolwg o Ddraenio Oddi ar y Safle AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92215 Rev P01
Asesiad Effaith Coedwigaeth Amwynder Coeden 11755 Fersiwn 1
Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (Gwaith Draenio Oddi ar y Safle) Chwefror 2026 Adolygiad 01
Asesiad Effaith Ecolegol Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 10 Chwefror, 2026
Adroddiad Arolwg a Chyfyngiadau Coed Amwynder Coed 11755 Fersiwn 1
Cynllun Trefniant Cyffredinol EAL-5873 C100 Rev B

Ail-wneud y Lle Parcio Presennol 08922-CCE-XX-XX-DR-C-037 Parch 01
Gwaith Gwella Priffyrdd 08922-CCE-XX-XX-DR-C-038 Parch 01
Cynllun Gwastraff Arfaethedig 1845-JMA-ZZ-XX-DR-A-0003 Rev P02
Is-orsaf arfaethedig 08922-JMA-XX-XX-DR-A-0108 Rev P01
Cynllun Mynediad Arfaethedig i Gerbydau/Cerddwyr 1845-JMA-XX-ZZ-DR-A-0207 Rev P05
Deunyddiau Arfaethedig 1 1845-JMA-ZZ-00-DR-A-0404 Rev P03
Deunyddiau Arfaethedig 2 1845-JMA-ZZ-00-DR-A-0405 Rev P04
Dewis o Ddeunyddiau Dangosol Dyddiedig 15/08/2024
Rhan 1 o 2 – Tirwedd EA-5873 002
Rhan 2 o 2 – Tirwedd EA-5873 003

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS2, ISA1, ISA2, ISA5, PS4, TRA1, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS17, TAI2, TAI8, TAI11, TAI15, PS19, AMG1, AMG3, AMG4, AMG5, PS20, AT4

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.

Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2026

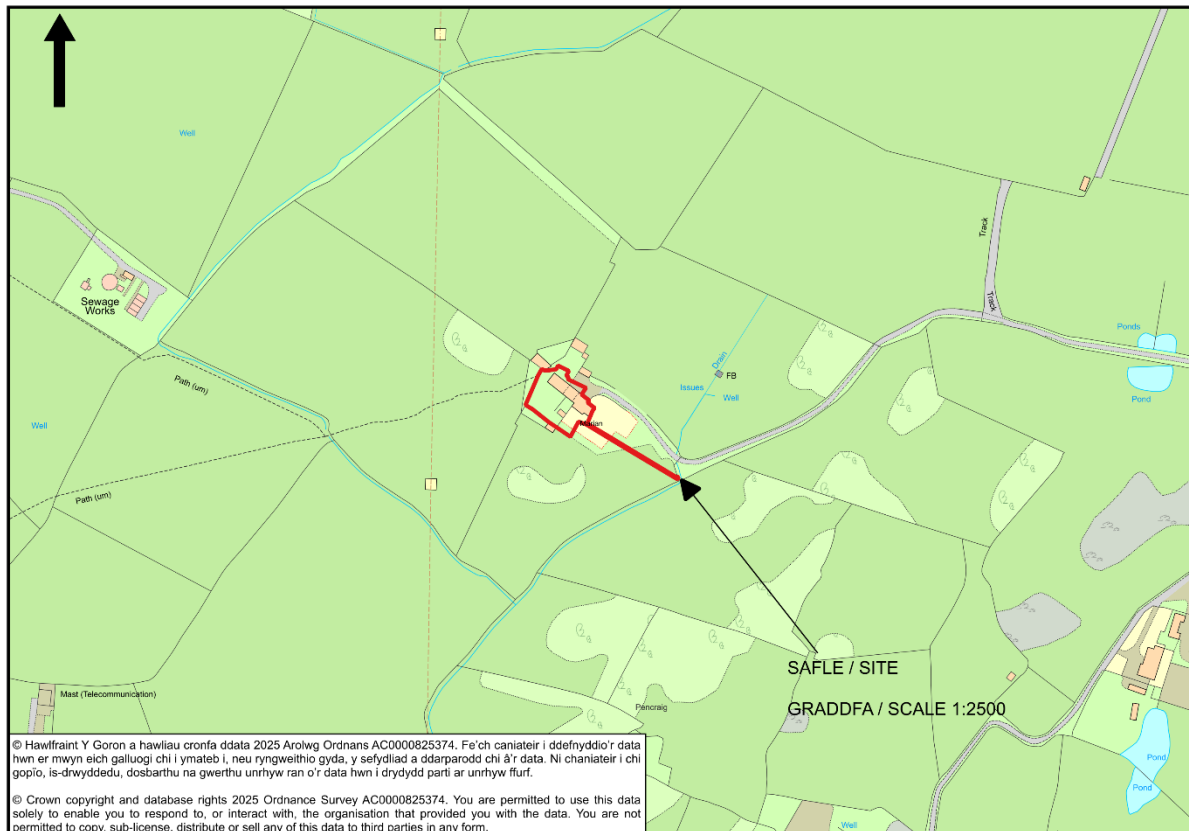
11.1

Rhif y Cais: FPL/2025/9

Ymgeisydd: Mr & Mrs Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a'r strwythurau cyfagos, codi annedd newydd ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth yn

Lleoliad: Marian, Llanddeusant.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol yn unol â'r diffiniad yn y Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a'r strwythurau cyfagos, codi annedd newydd ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd ym Marian, Llanddeusant.

Mae'r safle mewn lleoliad unig, mewn cefn gwlad agored, ac mae caeau pori o'i amgylch. Gellir cael mynediad i'r safle ar hyd lôn hir sy'n arwain at gwstwr o anheddau ym mhentref Elim.

Mater(ion) Allweddol

- Cyfiawnhad
- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad/Maint
- Ecolegol/Tirweddu a Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Arolwg Strwythurol a Chymhariaeth Costau
- Priffyrdd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)
 Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim ymateb
Draenio / Drainage	Bydd rhaid cael cymeradwyo'r Systemau Draenio Cynaliadwy a chadarnhau nad oes unrhyw broblemau llifogydd yn yr ardal.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon â'r gwelliannau bioamrywiaeth ac argymhell cymeradwyo gydag amodau.

GCAG / GAPS	Caniatad Amodol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	No response
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Cyngor safonol ac wedi cadarnhau na fydd y cynllun yn effeithio ar hawliau tramwy cyhoeddus.
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim ymateb
Rheoli Gwastraff / Waste Management	Cyngor safonol yn gysylltiedig â chasglu gwastraff ac ailgylchu.
Scottish Power Energy Networks	Dim ymateb

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy anfon llythyrau at bob eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 06/10/2025. Gan fod llwybr cyhoeddus yn mynd drwy'r safle gosodwyd hysbysiad ger y safle ynghyd ag hysbysiad yn y papur newydd lleol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DAG/2024/4 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio peiriannau ar dir yn - Marian, Llanddeusant - Caniatáu 1/5/24

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle mewn cefn gwlad agored, ac mae caeau pori o'i amgylch. Mae'r safle ar dir isel a gellir cael mynediad i'r safle ar hyd lôn ddi-ddosbarth sy'n arwain o glwstwr o dai ym mhentref Elim.

Cyfiawnhad

Y cyfiawnhad ar gyfer y datblygiad arfaethedig yw na fyddai'n hyfyw adnewyddu'r annedd presennol yn economaidd.

Ystyriaethau Polisi

Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Dylid hefyd ystyried yr wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Medi 2019).

Yn ôl y CDLIC, mae'r adeilad y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr dynodedig h.y. mae'r safle yn y categori cefn gwlad agored.

Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Mae'r meini prawf ym mholisi TAI 13 fel a ganlyn:

Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod os oes gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r safle mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod gan yr

eiddo statws defnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r ail faen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad fod yn rhestredig, tra bo'r trydydd maen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad presennol fod o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei warchod. Nid yw'r eiddo yn adeilad rhestredig ac nid ystyrir bod ganddo unrhyw rinweddau y dylid eu gwarchod.

Mae'r pedwerydd maen prawf yn cadarnhau y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;

Ymhelaethir ar hyn yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' sy'n nodi y dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda phob cais, sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei aildddefnyddio (fel y gellir asesu'r cynnig yn erbyn maen prawf 4). Hefyd, dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol gael ei gefnogi gan Adroddiad Hyfywdra Ariannol sydd yn manylu ar y gost o gynnal gwaith adfer/addasu'r adeilad o'i gymharu â'r costau fyddai'n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ailadeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem sydd yn cael ei hadnabod ac ni ddylai costau atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd.

Derbyniwyd Adroddiad Arolwg Strwythurol gyda'r cais cynllunio i gynghori ynglŷn â chyflwr cyffredinol yr eiddo, nodi unrhyw ddiffygion amlwg, a chynghori ynglŷn ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei adnewyddu neu ailwampio yn y dyfodol.

Derbyniwyd Asesiad Hyfywdra/Cymhariaeth Costau gyda'r cais cynllunio sy'n nodi'r gost o adnewyddu'r eiddo presennol o'i gymharu ag adeiladau'r adeilad preswyl ac mae'r Ymgynghorydd Siartredig Allanol wedi craffu ar yr wybodaeth.

Mae'r gost o adnewyddu'r adeilad presennol yn llawer uwch na'r gost o godi annedd newydd ac felly bernir ei bod yn fwy economaidd hyfyw dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd yn ei le. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pedwerydd maen prawf.

Nid yw'r pumed maen prawf yn berthnasol gan fod hwn yn annedd fydd yn cael ei ailadeiladu. Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol.

Nid yw'r annedd newydd ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol; fodd bynnag, mae tua 5m oddi wrth ôl troed yr adeilad presennol ac ar ran o ôl troed y cwt fferm carreg a fydd hefyd yn cael ei ddymchwel. Ystyrir na fydd symud yr annedd tua 5m i gyfeiriad y Gogledd Orllewin yn cael dim mwy o effaith weledol neu ar amwynder na'r adeilad presennol.

Mae maen prawf saith yn nodi y dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd fod o faint a graddfa debyg ac na ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mae'r polisi hefyd yn nodi y gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Nodir nad targed i'w gyflawni yw'r ffigur hwn a bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau bod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd am dŷ mwy.

Rhoddir ystyriaeth i ddyluniad a maint yr annedd y rhan nesaf o'r adroddiad.

Nid yw maen prawf wyth a naw yn berthnasol gan eu bod yn ymwneud ag ardaloedd rheoli newid arfordirol ac eiddo a ddinistriwyd trwy ddamwain. Nid oes yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn. Mae

maen prawf 10 ac 11 o bolisi TAI 13 yn nodi y gall caniatâd cynllunio ar gyfer annedd newydd fod yn ddarostyngedig i amod i sicrhau bod yr annedd wreiddiol yn cael ei dymchwel ar ôl cwblhau'r annedd newydd a bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu dileu. Bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau na fydd unrhyw waith yn dechrau ar yr annedd newydd nes bod yr annedd bresennol wedi'i dymchwel ac i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i reoli unrhyw ddatblygiadau ar y safle yn y dyfodol.

Dyluniad/Maint

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeileddig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion dim ond os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle, adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau. Mae'r polisi hefyd yn nodi y dylai pob cynnig barchu cyd-destun y safle. Mae Polisi PCYFF 4 yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a defnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Mae'r annedd presennol yn fwthyn deulawr gyda nenfydau isel ar y llawr cyntaf. Mae'r safle'n cynnwys yr annedd presennol a rhes o gytiau fferm carreg unllawr ac ambell gwt yma ac acw. Mae'r annedd presennol yn mesur 190.64 metr sgwâr. Mae hyn yn cynnwys rhan o'r cwt a oedd yn cael ei ddefnyddio fel rhan o'r tŷ gwreiddiol.

Y bwriad yw dymchwel y cytiau fferm carreg a'r annedd presennol. Ni fydd yr adeilad newydd ar yr un ôl troed â'r annedd gwreiddiol, fodd bynnag, mae'n weddol agos at yr ôl troed presennol ac mae rhan ohono ar yr un ôl troed â'r cytiau carreg a fydd yn cael eu dymchwel.

Mae gan yr annedd arfaethedig arwynebedd llawr o tua 251.22 metr sgwâr. Mae hyn yn gynydd o 60.58 metr sgwâr. Mae'r deunyddiau yn cynnwys to llechi a chymysgedd o gerrig lleol a chladin Cedral sment ffibrau yn ogystal â drysau a ffenestri alwminiwm. Bydd y balconi'n cael ei adeiladu allan o bren.

Mae'r cais yn cynnig cynnydd o ran graddfa a màs o'i gymharu â'r annedd bresennol, fodd bynnag bydd yr annedd newydd yn integreiddio i'r dirwedd oherwydd ei ddyluniad a'i ansawdd uchel. Ni fydd graddfa a dyluniad yr eiddo yn cael dim mwy o effaith weledol na'r annedd presennol; ac mae'n cydymffurfio â maen prawf saith ym Mholisi TAI 13.

Bydd yr annedd yn cael ei gorffen â chyfuniad o garreg a chladin ynghyd â tho llechi a ffenestri a drysau alwminiwm. Bydd hyn yn sicrhau dyluniad modern o ansawdd uchel, yn unol â pholisi PCYFF 3, sy'n defnyddio deunyddiau sy'n addas i'r hyn sydd o'i gwmpas. Bydd cegin/ystafell fwyta, lolfa, swyddfa, storfa, toiled a phantri ar y llawr gwaelod a dwy ystafell wely, ystafell ymolchi a balconi ar y llawr cyntaf. Bydd paneli gwydr mawr yn cael eu gosod yn y gegin/ystafell fwyta ac er y bydd gan yr adeilad fwy o ffenestri na'r adeilad presennol, mae paneli gwydr mawr yn nodwedd gyffredin iawn mewn dyluniadau modern; fodd bynnag oherwydd y dopograffi a chan nad yw'r safle mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, nid ystyrir y bydd y ffenestri'n cael dim mwy o effaith negyddol ar yr anheddau preswyl gerllaw. Bydd ffenestri to yn cael eu gosod yn y gegin/ystafell fwyta. Bydd lle parcio i'r Gogledd Orllewin o'r annedd newydd a bydd wal garreg yn cael ei chodi a gwrychoedd yn cael eu plannu o amgylch cwrtel y safle, fel y gwelir yn y cynllun bloc arfaethedig.

Mae llwybr cyhoeddus yn mynd drwy'r safle ond ni fydd y datblygiad yn effeithio arno.

Tirwedd/Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Yn unol â Phennod 6, o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru a Pholisi AMG5 yn y CDLIC, rhaid i bob cynnig ddarparu gwelliannau bioamrywiaeth.

Darparwyd Arolwg Ystlumod gyda'r cais cynllunio, sy'n cadarnhau nad oes tystiolaeth bod ystlumod yn byw yn yr eiddo ac roedd pob arolwg yn negatiff; fodd bynnag roedd tystiolaeth bod tylluan wen yn

defnyddio'r adeilad ond nid i nythu. Mae'r adroddiad yn argymhell mesurau lliniaru a bydd amod i sicrhau eu bod yn cael eu cyflawni.

Derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac mae'r gwelliannau bioamrywiaeth wedi'u nodi ar y cynlluniau arfaethedig. Mae'r bwriad yn cynnwys plannu 6 o goed anffrodorol ynghyd â gwrychoedd brodorol ar hyd y ffin gogledd orllewinol a gogledd ddwyreiniol. Bydd yr adeilad newydd yn cynnwys blwch ystlumod Schwegler 1FR, blwch teras ar gyfer adar y to, cwpan nythu ddwbl a blwch gwenoliaid. Bydd blwch tylluanod yn cael ei osod ar bostyn ar gornel dde'r safle. Bydd goleuadau 2700k yn cael eu gosod ar wal yr eiddo. Bydd y goleuadau'n wynebu at i lawr a byddant yn cael eu rheoli gan amseryddion PIR.

Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau bod y gwelliannau'n dderbyniol cyn belled bod amodau'n cael eu gosod i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau'n unol â'r Adroddiad Ystlumod, Datganiad Seilwaith Gwyrdd a'r Cynlluniau Arfaethedig.

Priffyrdd

Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Nid oes unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig i fynedfa'r safle presennol, ond bydd rhaid cyflwyno CTMP i sicrhau nad oes unrhyw niwed yn cael ei achosi i'r briffordd na'r ffordd ystâd yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae'r cais yn cynnig annedd dwy ystafell wely, a thri lle parcio. Mae hyn yn gyson â'r safonau parcio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol a pholisi TRA 2. Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio ac ni fydd y cynnig yn cynhyrchu mwy o draffig na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd.

Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu yn berthnasol i sicrhau nad yw datblygiadau'n cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Mae'r safle tua 300m oddi wrth yr eiddo preswyl i gyfeiriad y Gogledd a tua 219m oddi wrth 'Tŷ Mawr' sydd i gyfeiriad y De. Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellteroedd a'r defnyddiau tir rhyngddynt.

Casgliad

I gloi, mae'r cais hwn yn cynnig dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle ac mae'n cydymffurfio â pholisi TAI 13 am y rhesymau sydd wedi'u nodi ym mhrif gorff yr adroddiad. Er y bydd yr annedd newydd yn golygu cynnydd o ran arwyneb, uchder, hyd a lled, mae safle'r cais yn blot mawr sy'n gallu darparu ar gyfer annedd fwy. Mae wedi'i ddylunio i ansawdd uchel a bydd yn integreiddio i'r amgylchedd adeiledig cyfagos, sy'n cynnwys amrywiaeth o ddyluniadau a adeiladau. Oherwydd ei leoliad mewn cefn gwlad agored a chan ei fod ar dir isel ni fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar y briffordd ac mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig fel rhan o'r cynllun. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu rhwng - 0800 - 1800 o'r gloch - Dydd Llun i Ddydd Gwener; rhwng 0800 - 1300 o'r gloch ar Ddydd Sadwrn ac ni chaniateir gweithio ar Ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau'r bobl sy'n byw yn yr eiddo preswyl cyfagos.

(03) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn gwbl unol ag Adran 7 'Mesurau Lliniaru ac Argymhellion' yn arolwg ystlumod Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 18 Awst, 2025 a gyflwynwyd gyda chais FPL/2025/9.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar sy'n nythu ar y safle.

(04) Er gwaetha'r darpariaethau yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn arall sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yn cael eu gwahardd trwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(05) Ni fydd unrhyw waith yn dechrau ar yr annedd newydd nes bod yr annedd bresennol wedi cael ei dymchwel.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y dyluniad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddŵr tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffos gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch trigolion a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bo'r cynllun rheoli traffig cynhwysfawr wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnwys:
i. Y darpariaethau parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle a cherbydau ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio'r peiriannau, offer a deunyddiau a fydd yn cael eu defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu
iv. Y cyfleusterau golchi olwynion cerbydau (os yn berthnasol)
v. Yr oriau a dyddiau gwaith a'r trefniadau ar gyfer rheoli'r cerbydau adeiladu a nwyddau.

Bydd y gwaith yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(08) Ni chaniateir dymchwel neu glirio'r safle rhwng y 1af o Fawrth a'r 31ain o Awst yn ystod unrhyw flwyddyn oni bai bod yr adeiladau neu lystyfiant wedi cael eu harchwilio gan ecolegydd cymwys i gadarnhau nad oes adar yn nythu ynddynt. Bydd rhaid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig cyn dechrau dymchwel yr adeiladau neu glirio'r safle rhwng y 1af o Fawrth a'r 31ain o Awst.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw adar sy'n nythu ar y safle.

(09) Bydd llechi naturiol lliw unffurf yn cael eu gosod ar do'r adeilad arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(10) Rhaid tirlunio'r safle yn gwbl unol â dyluniad rhif 04524L-CCE-XX-XX-DR-C-0007 Rev P08 ac yn unol â pharagraff 8.1.5 yn yr Adroddiad Ystlumod yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw at y cynllun tirlunio a'i reoli am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Rhaid disodli unrhyw goed neu lwyni sydd wedi marw, sydd yn marw, sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu sydd â chlefyd, yn ystod y tymor plannu dilynol gyda choed a llwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd angen eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(11) Bydd y gwelliannau bioamrywiaeth a'r Blwch Tylluanod a ddangosir ar ddyluniad rhif 04524L-CCE-XX-XX-DR-C-0007 Rev P08 ac sydd wedi'u hamlinellu yn yr Adroddiad Ystlumod yn cael eu gosod cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, ac wedi hynny bydd rhaid eu cadw felly ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac yn unol â Pholisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(12) (i) Ni chaniateir dechrau ar y gwaith (yn cynnwys dymchwel, stripio, clirio'r safle ayb) hyd nes bo manylion y gwaith archeolegol wedi cael eu cyflwyno gan yr ymgeisydd (neu'r asiant neu unrhyw berchennog olynol) a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig. Rhaid cwblhau'r datblygiad a'r holl waith archeolegol yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(ii) Bydd rhaid cyflwyno adroddiad dadansoddol manwl ar y gwaith archeolegol fel sy'n ofynnol o dan amod (i) uchod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn pen 6 mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol a bydd rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau bod mesurau lliniaru addas yn cael eu rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12 a Nodyn Cyngor Technegol Rhif 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio gyda MORPHE/Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr.

(13) Os oes rhaid gwneud gwaith cloddio cerrig fel rhan o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y gwaith. Rhaid cynnwys manylion llawn y darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn gysylltiedig â chloddio cerrig gan gynnwys yr isod o leiaf:

- yr oriau gwaith yn ystod y gwaith cloddio.
- yr amser sydd ei angen i gwblhau'r gwaith cloddio.
- mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch.
- rheoli effaith a lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.
- uchder, manylion a lliw'r ffensys a'r rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd y gwaith adeiladu'n amharu ar fwynderau lleol.

(14) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaethau yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Adroddiad Arolwg Ystlumod Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 18 Awst, 2025
- Cynllun Bloc Arfaethedig - 04524L-CCE-XX-XX-DR-C-0007 Rev P08
- Cynllun Lleoliad – 04524L-CCE-XX-XX-DR-A-0001 Rev P05
- Drychiadau a Chynlluniau Lawr Arfaethedig – 04524L-CCE-XX-XX-DR-A-0005 Rev P07
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd – 04524L-CCE-XX-XX-RP-A-0002-S2-P01_GIS
- Adroddiad Mandylledd – Cadarn – Medi 2025
- Manylion y System Trin Carthffosiaeth – 04524L-CCE-XX-XX-DR-A-0001 Rev P05
- Manylion y System Trin Carthffosiaeth - Klargerster

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(15) Cyn i waith adeiladu ddechrau, rhaid codi ffens ddiogelu o amgylch Ardal Amddiffyn Gwreiddiau'r goeden Sycamor fel a nodir ar y Cynllun Bloc Arfaethedig 04524L-CCE-XX-XX-DR-C-0007 S2 Rev P08.

Rheswm: I ddiogelu iechyd y goeden sydd eisoes yn bodoli i'w chadw.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI13, PS19, PS5, AMG3, AMG5

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.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2026

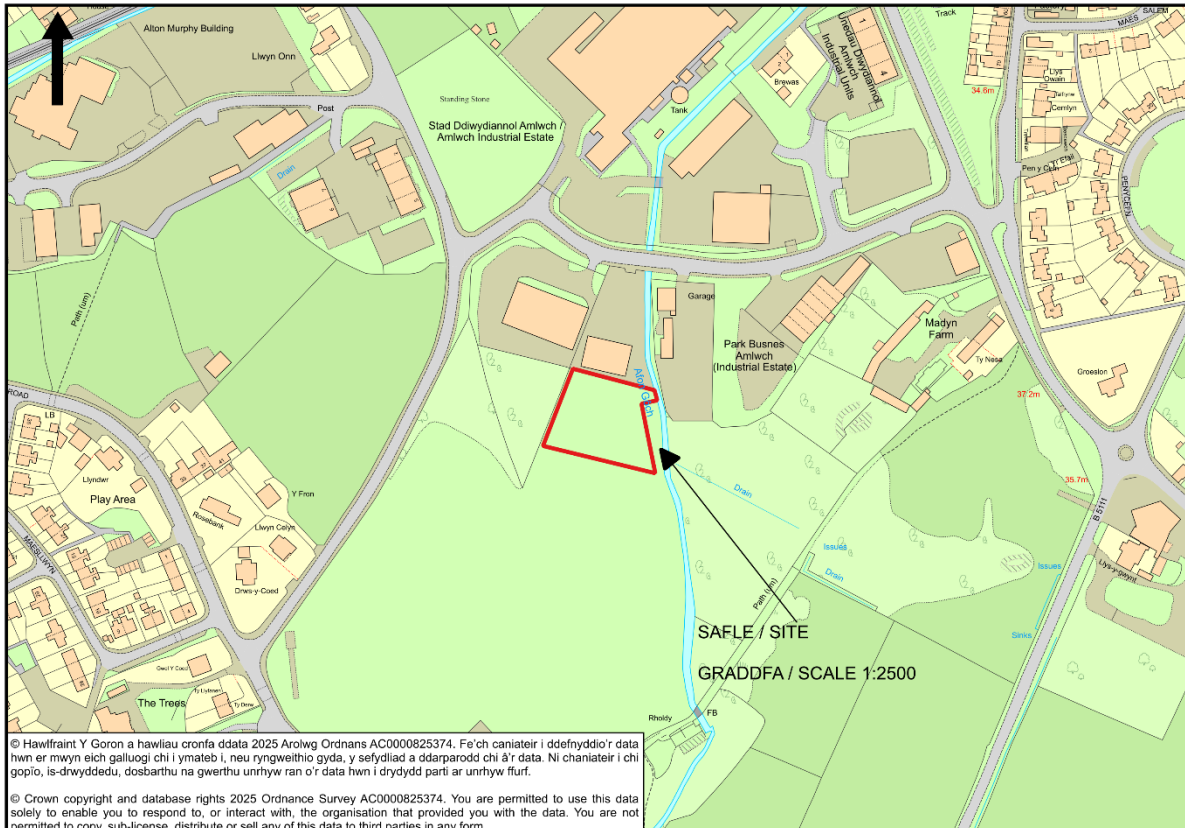
12.1

Rhif y Cais: FPL/2025/246

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu basn cadw dŵr wyneb yn

Lleoliad: Stâd Ddiwydiannol Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r safle ar dir ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn ar gyfer creu basn cadw dŵr wyneb yn Afon Goch, Amlwch. Mae'r safle ar gyrion y Stad Ddiwydiannol ac i'r Gorllewin o'r A5025 a'r Gogledd Orllewin o'r B5111.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi

- Ecolegol/Datganiad Seilwaith Gwyrdd/Tirwedd
- Risg Llifogydd
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
GCAG / GAPS	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	Bodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd.
Draenio / Drainage	Bodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon â'r mesurau lliniaru ac argymell cymeradwyo gydag amodau.
Dwr Cymru/Welsh Water	Bodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd ac argymell ei gymeradwyo yn amodol ar gyflwyno amod i sicrhau na fydd dŵr wyneb yn draenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhydwraith carthffosiaeth cyhoeddus.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu sylwadau cyffredinol yn gysylltiedig ag oriau gwaith, tir wedi'i halogi a dirgryniad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb

Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatad Amodol. Dim dwr gwyneb i gael ei gysylltu hefo'r carthffos cyhoeddus.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiad

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy anfon llythyrau at bob eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 20/2/26. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 1 llythyr a oedd yn tynnu sylw'r ACLI at bryderon. Derbyniwyd sylw ar y we a oedd yn gofyn am fwy o wybodaeth.

Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Pryder y bydd eiddo cyfagos mewn o perygl o ddiodeff llifogydd.
- Pryder y bydd ychwaneg o ddŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'r cwrs dŵr.
- Effaith ar Yswiriant yr eiddo cyfagos.
- Nifer o ymholiadau yn holi ynglyn â chyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, os all yr afon ymdopi â'r llif ychwanegol, os ydi'r cymdogion wedi cael gwybod.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod.

- Roedd yr holl ddogfennau ar gael ar y porth cyhoeddus.
- Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi cael ei gyflwyno ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi craffu arno a chadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad cysylltu'r dŵr wyneb i'r cwrs dŵr.
- Nid yw'r effaith ar Yswiriant yn ystyriaeth.
- Mae digon o wybodaeth wedi cael ei chyflwyno er mwyn galluogi Cyfoeth Naturiol Cymru i asesu'r cynnig a dod i'r casgliad ei fod yn dderbyniol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/275 - Cais llawn i adeiladu dwy uned fusnes yn cynnwys 10 uned unigol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn Stad Ddiwydiannol Amlwch - Caniatáu 3/4/24 4

MAO/2026/1 - Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/275 er mwyn diwygio'r dyluniad yn Stad Ddiwydiannol Amlwch - Caniatáu 26/2/26

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir Canolfan Hamdden Amlwch ac Ysgol Uwchradd Ysgol Syr Thomas Jones. Nid oes modd cael mynediad i'r safle o'r briffordd a'r unig ffordd o gyrraedd y safle yw drwy'r caeau. Mae'r safle gerllaw Afon Goch, sy'n llifo heibio'r safle o gyfeiriad y de.

Mae'r cynnig ar gyfer creu basn cadw dŵr wyneb a fydd yn dal 322.75 metr sgwâr o ddŵr. Bydd y basn yn mesur 1m o ddyfnder. Bydd yr ochrau ar ongl er mwyn ymorol am y cynllun plannu. Bydd y basn yn gysylltiedig â'r datblygiad ar dir i'r Gorllewin o'r safle ar gyfer 10 o unedau diwydiannol a gymeradwywyd o dan gais rhif FPL/2023/275. Bydd system Hydrobreak yn cyfyngu'r llif i'r basn dŵr cyn ei ryddhau i'r cwrs dŵr presennol.

Mae'r basn dŵr wedi cael ei ddylunio ar gyfer achosion o law eithafol 1 mewn 100, yn ogystal â chapasiti ychwanegol i ddellio â mwy o law yn sgil newid hinsawdd. Fodd bynnag bydd y basn hefyd yn llenwi'n naturiol â dŵr glaw a bydd yn llecyn isel naturiol fel rhan o'r dirwedd. Bydd y basn yn cael ei adeiladu i ddal uchafswm o 1m o ddŵr ac isafswm o 100mm a bydd dŵr hefyd yn cael ei golli drwy ddulliau naturiol. Bydd sillf ymylol ar uchder o 500mm a bydd y sillf a'r llethrau'n amrywio'r hydrwythiad tir ac felly'n annog

rhywogaethau sy'n byw ger pyllau dŵr i ymgartrefu ar y safle'n naturiol. Er mwyn annog pob math o blanhigion dŵr y bwriad yw plannu gorchudd cychwynol. Bydd y rhan sych a'r llethrau'n cael eu hadu i greu dŵl blodau gwyllt.

Bydd ffens yn cael ei chodi o amgylch y safle at ddibenion iechyd a diogelwch. Rhaid cyflwyno gwybodaeth fanwl am y ffens i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cadarnhad ysgrifenedig ganddo, cyn dechrau gweithio ar y safle.

Ystyriaethau Polisi

Y polisi perthnasol yw Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) sy'n nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniadau arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu ac mae'n nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae'r cynnig yn cynnwys dyluniad o ansawdd uchel a fydd yn delio â dŵr wyneb o'r unedau diwydiannol a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn ddiweddar. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mae Polisi PCYFF6 yn ymwneud â Chadwraeth Dŵr ac mae'n nodi y dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draeniad Trefol Cynaliadwy. Dylai pob cynnig weithredu mesurau i leihau neu leddfu llifogydd lle bo modd, er mwyn lleihau'r dŵr wyneb sy'n rhedeg i ffwrdd a lleihau ei gyfraniad i risg llifogydd mewn mannau eraill.

Mae Polisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) yn nodi:

Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai:

1. Bod gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth yn y gymuned;

Mae papur testun 14 (mannau agored) o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLIC yn nodi bod digon o gaeau chwarae yn ardal Amlwch i gwrdd ag anghenion pobl leol yn unol â maen prawf 1 yn y polisi.

2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi dod i ben;

Nid yw'r tir yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gaeau'r ysgol/canolfan hamdden. Nid yw'r tir yn cael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben. Felly ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 yn y polisi.

3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygrych i'r gymuned leol dan sylw;

Mae digon o gaeau chwarae yn ardal Amlwch i gwrdd ag anghenion pobl leol yn unol â maen prawf 1 yn y polisi.

4. Byddai ailddatblygu rhan fach o'r safle yn unig yn cadw a gwella'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Mae'r safle wedi cael ei gynnwys fel rhan o gaeau chwarae'r ysgol/canolfan hamdden ar y mapiau. Mae'r ACLI o'r farn na fydd y datblygiad ar y safle dan sylw yn effeithio ar gaeau chwarae'r ysgol/canolfan hamdden. Mae'r safle yn rhan fach o lecyn agored nad yw'n cael ei ddefnyddio. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 4 ym Mholisi ISA 4.

Ecolegol, Datganiad Seilwaith Gwyrdd a Thirwedd

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn nodi y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed aeddfed sy'n tyfu ar hyd terfyn y safle. Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Nid yw'r safle presennol o fudd ecolegol sylweddol ac mae'r glaswellt sy'n tyfu ar y safle yn cael ei dorri'n rheolaidd â pheiriant. Bydd y cynnig yn cynnwys nodweddion tirwedd a chynefin amrywiol i gynyddu'r cynefinoedd sydd ar gael ar y safle a sicrhau cymaint o fudd i fioamrywiaeth â phosib.

Darparwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol gyda'r cais cynllunio a ddaeth i'r casgliad nad oedd unrhyw rywogaethau gwarchoddedig ar y safle. Er na ddaethpwyd o hyd i rywogaethau gwarchoddedig ar y safle mae'r cynefinoedd presennol â'r gallu i gefnogi adar, amffibiaid ac ymlusgiaid ac mae'r Adroddiad Ecolegol yn argymhell Mesurau Osgoi Rhesymol a bydd amodau priodol yn cael eu gosod.

Bydd 72 o goed a llwyni brodorol yn cael eu plannu ar y safle ynghyd â 70 o blanhigion dŵr/ymylol ar ochr y basn. Bydd Dôl blodau gwyllt a glaswelltir yn cael ei chreu o amgylch y basn dŵr. Bydd y basn dŵr hefyd yn sicrhau gwelliannau ecolegol. Bydd y gwrych ar hyd y ffin orllewinol yn cael ei gadw.

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Risg Llifogydd

Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd ynghlwm â'r cais gan fod y safle ym Mharth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd). Mae Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol yn nodi bod angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer safleoedd ym Mhyrth Llifogydd 2 a 3. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi craffu ar yr wybodaeth a dderbyniwyd ac maent wedi cadarnhau bod y datblygiad yn ddatblygiad llai bregus. Nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac maent yn fodlon â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos/adeiladau diwydiannol.

Mae effaith y bwriad, yn enwedig ei effaith ar ddefnyddiau tir cyfagos, wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf ym Mholisi PCYFF 2 yn y CDLIC. Rhoddwyd ystyriaeth yn benodol i is-adran 6 sy'n nodi y gwrthodir ceisiadau os fyddant yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Mae'r eiddo preswyl agosaf tua 150m oddi wrth y safle. Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellteroedd a'r defnyddiau tir rhyngddynt. Mae'r uned ddiwydiannol agosaf tua 16 oddi wrth y ffin Ogleddol ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar yr uned ddiwydiannol.

Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl bolisiau a nodwyd uchod. Bydd y bwriad yn sicrhau mwy o welliannau bioamrywiaeth na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd a bydd yn sicrhau bod dŵr o'r unedau preswyl sydd wedi cael eu cymeradwyo'n barod yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

Mae'r holl ymgynghoreion yn cefnogi'r cais cynllunio ac argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid dechrau ar y datblygu yr ymwna'r caniatâd ag o dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion sydd wedi'u cynnwys yn y cynlluniau isod, yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau'n gysylltiedig â'r cais oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaethau yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad Safle - ATU-TCAP-ST-00-DR-A-7001 Rev P01

Croestoriad Arfaethedig - 127.02.02 Rev A

Croestoriad Arfaethedig - 127.02.02 Rev A

Cynllun Draenio Arfaethedig - 16976-2000 Rev P02

Cynllun Bloc Arfaethedig - ATU-TCAP-XX-XX-DR-A-7010 Rev P01

Datganiad Seilwaith Gwyrdd - Dyddiedig Hydref 2025 Fersiwn 1

Amserlen Plannu Schedule – 127.02.03

Asesiad Ecolegol Cychwynnol Diwygiedig – * Alison Johnston, Ymgynghorydd Ecolegol – Dyddiedig 20fed Ionawr, 2026

Asesiad Canlyniadau Llifogydd - Waterco - Rhagfyr 2025

Gwybodaeth y Fens – ATU-TACP-ST-XX-DR-A-7500 Rev P01

Gwelliannau Bioamrywiaeth – 127.01.05 Rev A

Cynllun Safle Arfaethedig – ATU-TACP-ST-00-DR-A-7002 Rev P07

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Rhaid tirlunio'r safle yn unol â'r Manylion Plannu ac Amserlenni Plannu, dyluniadau rhif 127.02.02 a Chynllun Trefniadau Cyffredinol 127.02.01 Rev A yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw at y cynllun tirlunio a'i reoli ar hyd oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Rhaid disodli unrhyw goed neu lwyni sydd wedi marw, sydd yn marw, sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu sydd â chlefyd, yn y tymor plannu dilynol gyda choed a llwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd angen eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(04) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw i fonitro a rheoli'r dirwedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig cyn dechrau gweithio ar y safle. Dylid rheoli a chynnal a chadw'r safle yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr ardaloedd sydd wedi'u tirweddu yn cael eu cadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

(05) Bydd y safle'n cael ei ddatblygu yn gwbl unol â'r casgliadau ac argymhellion sydd wedi'u hamlinellu yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol Diwygiedig gan Alison Johnston dyddiedig 20/1/26 a gyflwynwyd gyda chais cynllunio rhif FPL/2025/246.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddŵr tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffos gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad oes llygredd yn effeithio ar yr amgylchedd ac nad yw'r amgylchedd yn cael ei ddifrodi.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, ISA4, AMG3, AMG5

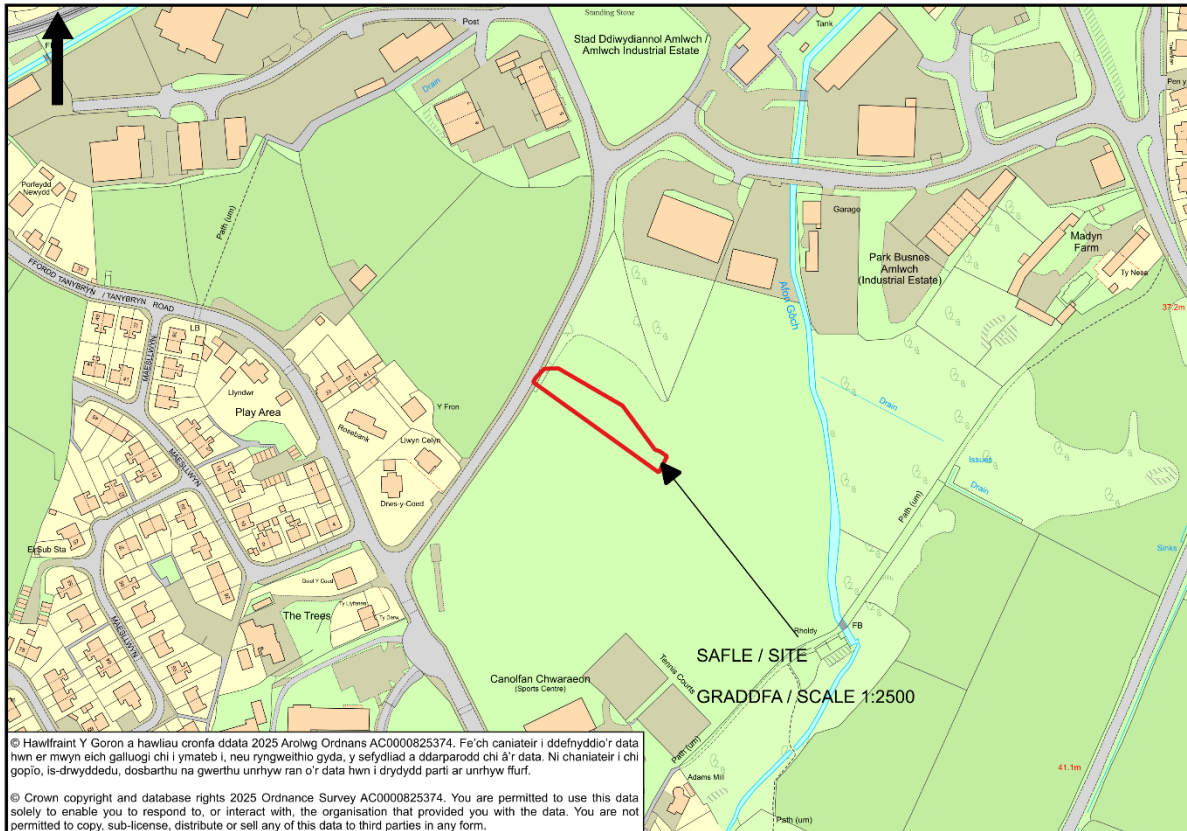
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2026/15

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu'r driniaeth ffin i berimedr deheuol y safle datblygu, addasu lefelau'r tir, ynghyd â chodi rhwyd 7 metr o uchder yn

Lleoliad: Stad Ddiwydiannol Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn a'r Cyngor yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer addasu strwythur y ffin ar berimedr Deheuol y safle datblygu, addasu lefelau'r tir ynghyd â chodi rhwyd 7 metr o uchder ar Stad Ddiwydiannol Amlwch, Amlwch.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd
- Priffyrdd

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Sim sylwadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Hapus hefo'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor mewn perthynas â'r rhwydi er mwyn sicrhau nad yw adar yn mynd yn sownd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor Safonol ynghylch oriau gweithio
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatáu, ond gydag amod i sicrhau na fydd dŵr wyneb yn draenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.
Priffyrdd dros dro / Highways temporary	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Derek Owen	No response
Cynghorydd Aled Morris Jones	No response
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiad
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiad

Anfonwyd llythyrau at eiddo preswyl ac unedau cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Chwefror 2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan feddianwyr eiddo cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir Canolfan Hamdden Amlwch ac Ysgol Uwchradd Ysgol Syr Thomas Jones. Nid oes modd cael mynediad i'r safle o'r briffordd a'r unig ffordd o'i gyrraedd yw drwy'r caeau.

Cynnig yw hwn ar gyfer addasu lefelau'r tir i ffurfio llethr newydd ar raddiant o ddim mwy na 1:2, creu goleddf ar lefelau'r tir yn hytrach nag adeiladu'r waliau cynnal a gymeradwywyd o dan y caniatâd blaenorol, FPL/2023/275, ar gyfer yr unedau diwydiannol. Bydd lefelau tir presennol yn cael eu gostwng, fel y dangosir ar y croestoriadau ATU-WTC-XX-XX-DR-S-006 Rev T02. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys addasu safle'r ffens berimedr ar gyfer yr unedau masnach newydd er mwyn ei gosod ar ben y llethr newydd. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys codi rhwyd atal peli rygbi, o leiaf 7m o uchder, ar ochr Ddeheuol y ffens berimedr ar gyfer safle'r unedau masnach. Bydd y rhwyd yn ymestyn ar hyd lled y cae rygbi. Bydd angen symud y cae rygbi presennol o leiaf 9 metr yn ôl i gyfeiriad y De-Orllewin er mwyn caniatáu'r datblygiad.

Ystyriaethau Polisi

Y polisi perthnasol yw Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) sy'n nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniadau arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu ac mae'n nodi y dylai pob cynnig fod yn gydnaws â'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae Polisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) yn nodi:

Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Mae gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth yn y gymuned;

Mae papur testun 14 (mannau agored) o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLIC yn nodi bod digon o gaeau chwarae yn Amlwch i gwrdd ag anghenion pobl leol yn unol â maen prawf 1 yn y polisi.

2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi dod i ben;

Nid yw'r tir yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gaeau'r ysgol/canolfan hamdden ar hyn o bryd. Nid yw'r tir yn cael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben ar hyn o bryd. Felly bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 yn y polisi.

3. Gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;

Mae digon o gaeau chwarae yn Amlwch i gwrdd ag anghenion pobl leol yn unol â maen prawf 3 yn y polisi.

4. Byddai ailddatblygu rhan fach o'r safle yn unig yn cadw a gwella'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Mae'r safle wedi cael ei gynnwys fel rhan o gaeau chwarae'r ysgol/canolfan hamdden ar y map. Mae'r ACLI o'r farn na fydd y datblygiad ar y safle dan sylw yn effeithio ar gaeau chwarae'r ysgol/ganolfan hamdden. Mae'r safle yn rhan fach o lecyn agored nad yw'n cael ei ddefnyddio. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 4 ym Mholisi ISA 4.

Ecolegol, Datganiad Seilwaith Gwyrdd a Thirwedd

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn nodi y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed aeddfed sy'n tyfu ar hyd terfyn y safle. Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Nid oes fawr ddim o ddi-ddordeb ecolegol ar y safle presennol ac mae'n cynnwys glaswelltir a reolir sy'n cael ei dorri yn aml gyda pheiriannau.

Cynigiwyd gwelliannau ecolegol fel rhan o'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol, FPL/2023/275, a'r cais cynllunio newydd am Fasn Dŵr o dan FPL/2025/246. Bydd y gwelliannau ecolegol yn sicrhau fod y datblygiad yn gwella bioamrywiaeth ar y safle.

Risg Llifogydd

Mae Aseiad Canlyniadau Llifogydd ynghlwm â'r cais gan fod y safle ym Mharth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd). Mae Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, yn nodi bod angen Aseiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer safleoedd datblygu ym Mhyrth Llifogydd 2 a 3. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi craffu ar yr wybodaeth a dderbyniwyd ac maent wedi cadarnhau bod y datblygiad yn ddatblygiad llai bregus. Nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac maent yn fodlon â'r Aseiad Canlyniadau Llifogydd, ar yr amod bod bwllch o 50mm yn cael ei adael ar waelod lefel y ffens er mwyn caniatáu i ddŵr llifogydd lifo oddi tani. Gan na chyflwynwyd manylion y ffens, bydd hyn yn cael ei gynnwys fel amod ar y caniatâd.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos/adeiladau diwydiannol.

Mae effaith y bwriad, yn enwedig ei effaith ar ddefnyddiau tir cyfagos, wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf ym Mholisi PCYFF 2 yn y CDLIC. Rhoddwyd ystyriaeth yn benodol i isadran 6 sy'n nodi y gwrthodir ceisiadau os fyddant yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Mae'r eiddo preswyl agosaf tua 105m oddi wrth y safle. Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellteroedd a'r defnyddiau tir rhyngddynt. Mae'r uned ddiwydiannol agosaf tua 16m oddi wrth ffin Ogleddol y safle ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar yr uned ddiwydiannol.

Casgliad

Mae'r bwriad yn dderbyniol ac mae'n cydymffurfio â'r holl bolisiau a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniau tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn peidio â gorrwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus â dŵr, i warchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(03) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion sydd wedi'u cynnwys yn y cynlluniau isod, yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau'n gysylltiedig â'r cais oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaethau yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Bloc Arfaethedig - ATU-TACP-RP-XX-DR-A-7033 Rev P02

Rhwydi - Dyddiedig 13/07/2011

Cynllun Bloc Arfaethedig - ATU-TACP-RP-XX-DR-A-7034 Rev P02

Datganiad Seilwaith Gwyrdd - TCAP Architects dyddiedig 15/01/2026

Aseiad Canlyniadau Llifogydd - Waterco - Ionawr 2026

Manylion Ffens Berimedr - ATU-TACP-ST-XX-DR-A-7500 Rev P01

Gwelliannau Ecolegol - 127.01.05 Rev A

Cynllun Safle Arfaethedig - ATU-TACP-ST-00-DR-A-7002 Rev P07

Croestoriadau - ATU-WTC-XX-XX-DR-S-006 Rev T02

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, ISA4, AMG3, AMG5

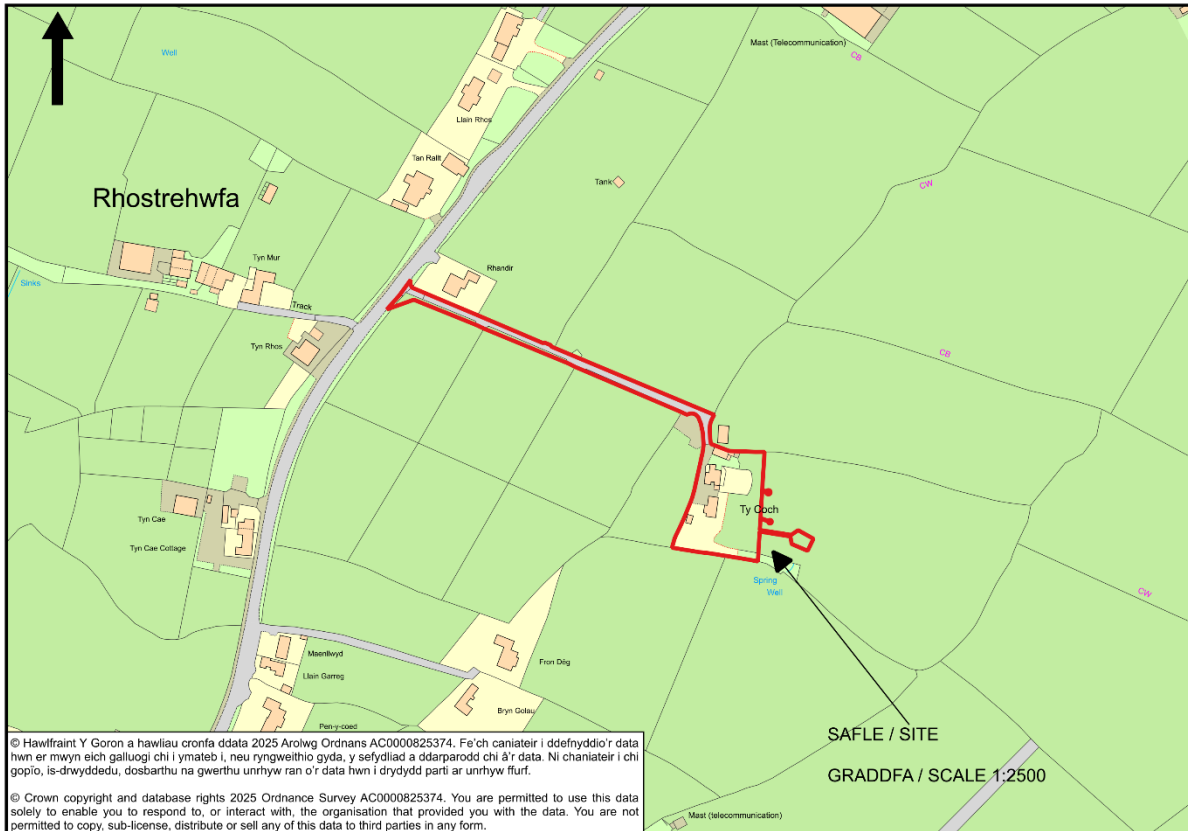
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2025/223

Ymgeisydd: Mr G Gibson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ogystal ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod system trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Fferm Ty Coch, Rhostrehwfa



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Nicola Roberts a chan fod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Fferm Tŷ Coch, ffermdy deulawr ar wahân, sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored i'r gogledd ddwyrain o Rostrehwfa. Mae'r safle'n cynnwys prif annedd, tai allan a thir amaethyddol a cheir mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat sy'n arwain o'r B4422.

Dyma gais i ddyrchwyl yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle ynghyd ag addasu'r fynedfa, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol ac a yw lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn debygol o gael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi TAI 13: Ailadeiladu Tai

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol:

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019)

Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Sylwadau ar y llwybr cerdded sy'n mynd drwy'r safle
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Wedi cwestiynu a oes modd caniatáu'r cais yn sgil yr wybodaeth ychwanegol. Dim angen ei alw i mewn gan fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor, ni waeth beth fo'r argymhelliad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cefnogi'r cynnig i wella'r mynediad i'r B4422 a bodlon â'r ddarpariaeth parcio. Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad ac wedi gosod amodau a darparu gwybodaeth yn gysylltiedig â phriffyrdd.
GCAG / GAPS	Dim goblygiadau archeolegol.

Draenio / Drainage	Wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â'r systemau draenio cynaliadwy.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig i ryddhau dŵr budr ac arwyneb i danc septig a suddfan dŵr. Wedi darparu gwybodaeth ar ddiogelu asedau gan fod prif bibell ddŵr yn croesi'r safle ynghyd â nodiadau cyngor.
Cynghorydd Nicola Roberts	Wedi galw'r cais i mewn gan ei bod yn ei gefnogi.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu gwybodaeth amgylcheddol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes angen arolygon pellach ond dylid cadw at yr argymhellion sydd wedi'u cynnwys yn yr arolwg ecolegol. Sylwadau ynglŷn â phlannu, gwelliannau bioamrywiaeth a goleuadau allanol. Caniatâd amodol.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gan fod llwybr cyhoeddus drwy'r safle gosodwyd hysbysiad ar y safle ynghyd ag hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 17/10/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

HR/2022/3 – Cael gwared ar wrychoedd ar dir yn Fferm Tŷ Coch Farm, Rhostrehwfa, Llangefni. Gwrthodwyd a Chymeradwywyd 16/02/2023.

FPL/2023/47 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol a chodi annedd newydd, ynghyd â garej, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa. Tynnwyd yn ôl 15/05/2023.

FPL/2023/227 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion preifat a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa. Gwrthodwyd 08/02/2024.

FPL/2024/360 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa. Gwrthodwyd 05/06/2025.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Fferm Tŷ Coch, ffermdy deulawr ar wahân, sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored i'r gogledd ddwyrain o Rostrehwfa. Mae'r safle'n cynnwys prif annedd, tai allan a thir amaethyddol a cheir mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat sy'n arwain o'r B4422.

Dyma gais i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle ynghyd ag addasu'r fynedfa, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Hanes y Safle
- ii. Ystyriaethau Polisi
- iii. Gosodiad a Dyluniad
- iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- v. Priffyrdd a Pharcio
- vi. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Hanes y Safle

Dyma'r pedwerydd cais i ailadeiladu annedd ar y safle. Cafodd cais rhif FPL/2023/47 ei dynnu'n ôl ym mis Mai 2023, cafodd cais rhif FPL/2023/227 ei wrthod gan y pwyllgor ym mis Chwefror 2024 a chafodd cais rhif FPL/2024/360 ei wrthod gan y pwyllgor ym mis Mehefin 2025. Cafodd y ceisiadau hyn eu gwrthod am nad oedd gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle a'r ardal gerllaw a chan nad oedd y ceisiadau'n dangos nad oedd modd cadw'r annedd bresennol drwy ei hadnewyddu a chodi estyniadau, ac nad oedd adnewyddu'r adeilad yn ymarferol yn economaidd.

ii. Ystyriaethau Polisi

Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau dynodedig os oes gan anheddau ddefnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r safle mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu, ac er ei fod yn wag mae gan yr eiddo statws defnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r ail faen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad fod yn rhestredig, tra bo'r trydydd maen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad presennol fod o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei warchod. Nid yw'r adeilad yn rhestredig, ac er ei fod yn dŷ fferm traddodiadol sy'n ychwanegu at gymeriad yr ardal leol nid oes ganddo unrhyw rinweddau arbennig y dylid eu gwarchod.

Mae'r pedwerydd maen prawf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posibil cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Mae paragraff 6.4.82 yn y CDLIC yn nodi y bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda chodi tai o'r newydd ond yn derbyn caniatâd pan nad yw'n hyfyw i wneud gwaith adnewyddu. Ymhelaethir ar hyn yn rhan 13.1 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad', sy'n nodi y dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda'r cais sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei aildddefnyddio. Dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol gael ei gefnogi gan Adroddiad Hyfywdra Ariannol sy'n cymharu'r gost o adfer/addasu'r adeilad â'r costau fyddai'n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ailadeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem sydd yn cael ei hadnabod ac ni ddylai costau atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd.

Cyflwynwyd arolwg strwythurol sy'n asesu cyflwr yr adeilad presennol a'i addasrwydd ar gyfer ei adnewyddu a'i newid. Hefyd, cyflwynwyd cymhariaeth costau sy'n amlygu'r costau adeiladu'n gysylltiedig ag adfer, adnewyddu a chodi estyniad syml a'r costau adeiladu'n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Mae'r arolwg strwythurol yn nodi bod yr adeilad wedi cael ei adeiladu'n wael a bod ganddo ddiffygion sylweddol. Oherwydd ei oed a'i leoliad agored mae pryderon ynglŷn â chyflwr y deunyddiau adeiladu presennol yn yr hirdymor. Daw'r adroddiad i'r casgliad mai'r opsiwn a ffefrir, a'r opsiwn mwyaf diogel, yw dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd yn ei le. Mae'r peryglon strwythurol a'r risg o ddod o hyd i ddiffygion pellach yn ystod y gwaith yn is gyda'r opsiwn hwn.

Mae'r adroddiad yn cymharu'r gost o adeiladu adeilad newydd gyda'r gost o adnewyddu'r adeilad presennol a chodi estyniad bach. Er bod yr annedd newydd yn fwy na'r annedd bresennol gydag estyniad, mae'r costau adeiladu'n debyg. Mae'r ACLI o'r farn y byddai dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd cynaliadwy ac o ansawdd uchel yn ei le yn fwy hyfyw yn economaidd, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 4 ym Mholisi TAI 13. Nid yw'r pumed maen prawf ym mholisi TAI 13

yn berthnasol gan nad yw'r adeilad arfaethedig yn disodli carafán neu siale gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol.

Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtill yn lleihau ei effaith gwledol a'i effaith ar fwynderau lleol. Mae paragraff 15.1 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi bod hynny'n dderbyniol os oes modd profi bod manteision i'w cael o leoli'r uned ar safle amgen o fewn cwrtill y safle. Pe byddai'r uned yn cael ei lleoli ar safle amgen, byddai'n rhaid sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ac nad yw'r uned yn cael mwy o effaith weledol ar y dirwedd. Y bwriad yw lleoli'r adeilad newydd ymhellach i'r de a'r dwyrain o'r safle na'r adeilad presennol, gan orchuddio'r rhan fwyaf o ôl troed yr adeilad allanol a fydd yn cael ei ddymchwel a phrin y bydd yn gorchuddio unrhyw ran o'r safle lle mae'r tŷ presennol wedi'i leoli. Bydd y rhan fwyaf o'r ardal lle mae'r tŷ presennol wedi'i leoli yn cael ei defnyddio fel lle parcio, er mwyn gwneud defnydd mwy ymarferol o'r safle i'r deiliaid. Wrth gymharu lleoliad y tŷ presennol â lleoliad yr adeilad arfaethedig ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar y dirwedd, yn enwedig gan y bydd yr adeilad newydd yn disodli'r adeilad allanol presennol ac ni fydd yn gorgyffwrdd â thir glas, ac felly nid oes gan yr ACLI unrhyw wrthwynebiad i adeoli'r adeilad ryw fymryn.

Mae maen prawf saith ym mholisi TAI 13 yn nodi y tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Mae gan yr annedd bresennol arwynebedd llawr o tua 152.9m², a bwriedir ei gynyddu i tua 412m² fel rhan o'r datblygiad hwn, sydd gyfystyr â chynnydd o 169% yn arwynebedd y llawr. Er bod yr annedd arfaethedig yn fwy na'r annedd bresennol, mae gan yr adeilad ddyluniad o ansawdd uchel ac oherwydd ei edrychiad, y deunyddiau a fydd yn cael eu defnyddio, a'i leoliad mewn perthynas â datblygiadau eraill a thopograffi'r ardal leol, ni fydd yn cael dim mwy o effaith weledol a bydd yn integreiddio'n ddigonol i'r dirwedd. Mae'r egwyddor o ailadeiladu anheddau mwy yn y cefn gwlad agored wedi cael ei amlygu mewn apeliadau diweddar. Roedd yr apeliadau hyn yn ymwneud â cheisiadau tebyg i'r cais hwn a barnwyd eu bod yn cydymffurfio â maen prawf 7, gan nad yw anheddau sydd wedi'u dylunio'n dda yn achosi dim mwy o effaith weledol.

Nid yw maen prawf 8 a 9 yn berthnasol gan eu bod yn ymwneud ag ardaloedd rheoli newid arfordirol ac eiddo a ddiinstriwyd trwy ddamwain. Mae maen prawf 10 ac 11 yn nodi y gall caniatâd cynllunio ar gyfer annedd newydd fod yn ddarostyngedig i amod i sicrhau bod yr annedd wreiddiol ynghyd ag unrhyw dai allan, lle bo'n briodol, yn cael eu dymchwel ar ôl cwblhau'r annedd newydd a bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu dileu. Bydd amodau'n cael eu gosod, a bydd hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu dileu i sicrhau na fydd modd cynyddu maint yr eiddo yn y dyfodol.

iii. Gosodiad a Dyluniad

Mae'r safle'n cynnwys tŷ fferm ar wahân ynghyd â nifer o adeiladau allanol â dyluniad gwledig syml. Mae'r safle wedi'i amgylchynu â chaeau a chefn gwlad agored ac mae'r dirwedd yn gostwng yn raddol tua'r dwyrain i gyfeiriad Llangefni. Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli yma ac acw ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad mewn lleoliad anghysbell ac eithrio'r adeiladau allanol cyfagos. Mae gan yr adeilad presennol ddyluniad syml, yn cynnwys to crib a waliau wedi'u chwipio â gro.

Bwriedir dymchwel yr annedd bresennol a'r adeilad allanol i'r de a chodi adeilad newydd yn eu lle, sydd yn hirach, lletach ac uwch. Bydd yr annedd newydd yn mesur dim mwy na 15m o flaen yr adeilad i'r cefn a dim mwy na 21.1m o un ochr i'r llall. Bydd uchder y to'n amrywio o 8m a 9.1m oherwydd lefelau topograffig y safle. Bydd y ffenestri'n rhai digon cyffredin ac eithrio'r ffenestri ar ddrychiad dwyreiniol yr adeilad lle bydd ffenestri sylweddol eu maint yn cael eu gosod ar y naill lawr. Bydd yr annedd newydd yn cael ei gorffen â chyfuniad o gladin Catnic a charreg; bydd cladin Catnic hefyd yn cael ei osod ar y to a bydd y ffenestri a'r drysau'n ddu.

Bydd hyn yn sicrhau dyluniad cyfoes ac o ansawdd uchel a fydd yn ychwanegu at a gwella edrychiad y safle yn unol â pholisi PCYFF 3. Mae'r safle wedi cael ei guddio'n dda gan llystyfiant ar hyd y ffin ogleddol, ddeheuol a gorllewinol, ac mae tir amaethyddol agored i'r dwyrain. Bydd y llystyfiant presennol a'r gwrychoedd arfaethedig ar hyd y ffin ddwyreiniol yn helpu'r annedd newydd i integreiddio i'r amgylchedd naturiol, gan barchu cyd-destun y safle heb gael unrhyw effaith weledol. Er bod arwynebedd y llawr ac uchder yr adeilad yn fwy, bydd wedi'i guddio yn dda, bydd o ansawdd uchel gyda deunyddiau cyfoes a bydd yn integreiddio i'r dirwedd o'i amgylch.

iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac mae adeiladau wedi'u lleoli yma ac acw yn y dirwedd o'i amgylch. Yr eiddo preswyl agosaf yw Fron Deg, sydd tua 135m i gyfeiriad y de-orllewin a Rhandir, sydd 180m i gyfeiriad y gogledd-orllewin. Oherwydd y pellteroedd hyn a'r llystyfiant a'r tir amaethyddol rhwng y safle a'r eiddo preswyl cyfagos, ni fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

v. Priffyrdd a Pharcio

Y bwriad yw adeiladu eiddo gyda phedair ystafell wely a digon o le i barcio tri char ar y safle i gydymffurfio â pholisi TRA 2 a'r safonau parcio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Gellir cael mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat o'r B4422. Bwriedir gwella'r fynedfa er mwyn darparu mwy o welededd i gyfeiriad Rhostrehwfa drwy dynnu rhan o'r wal a'r gwrych. Nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, a bydd yn gwella diogelwch y briffordd wrth y fynedfa, yn unol â pholisi TRA 4. Bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau bod y fynedfa'n cael ei hadeiladu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd, bod y 5m cyntaf yn cael ei gorchuddio â bitwmen ac na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'r briffordd gyhoeddus.

vi. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Bydd y coed a'r gwrychoedd presennol yn cael eu cadw ar y safle a bydd gwrychoedd newydd yn cael eu plannu ar hyd terfyn dwyreiniol y cwrtill. Hefyd, bydd tair bricsen adar a dau diwb ystlumod yn cael eu gosod er mwyn gwella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru)(2016). Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, sy'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru. Bydd y goleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion ar gyfer ardaloedd awyr dywyll a bydd y ffenestri'n cael eu gorchuddio â haen arbennig i atal llygredd golau.

Casgliad

Dyma gais i ddmchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn dangos y byddai ailadeiladu'r adeilad yn fwy ymarferol yn economaidd gan fod yr adeilad presennol mewn cyflwr gwael, ac er bod yr adeilad arfaethedig yn fwy mae wedi'i ddylunio'n dda ac ni fydd yn cael llawer iawn mwy o effaith weledol na'r adeilad presennol. Mae dyluniad yr annedd newydd yn fwy cyfoes a bydd o ansawdd well. Bydd yn cael ei guddio'n dda gan nodweddion y dirwedd a bydd yn integreiddio'n dda i'r amgylchedd naturiol heb achosi unrhyw effaith weledol. Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar yr eiddo cyfagos oherwydd ei leoliad yn y cefn gwlad agored, a bydd y gwelliannau i'r fynedfa yn gwella diogelwch y briffordd leol, bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu darparu a bydd mesurau'n cael eu rhoi ar waith i atal llygredd golau.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwana'r caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatad hwn.

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

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- 3026:22:1 - Cynllun lleoliad
- 3031:24:3B - Cynllun safle arfaethedig
- 3031:24:5A - Cynllun llawr arfaethedig
- 3026:24:6b - Edrychiadau arfaethedig
- 3026:24:8 - Cynllun mynedfa arfaethedig
- Datganiad seilwaith gwyrdd
- Arolwg rhywogaethau a warchodir - Clwydian Ecology - 12fed Rhagfyr 2024
- Datganiad dyluniad a mynediad - Russell-Hughes Cyf - Chwefror 2026
- Adroddiad cymharu costau adeiladu - JGF Associates Ltd & SPP - Rhagfyr 2025
- Arolwg strwythurol - Waterco Datrys - 16fed Mehefin 2025

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn unol ag Adrannau 8 'Casgliadau, Effeithiau a Lliniaru ar gyfer Ystlumod' a 9 'Adar yn Nythu' o Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig Clwydian Ecology dyddiedig 12fed Rhagfyr 2024 a gyflwynwyd o dan gais cyfeirnod FPL/2025/223.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchoddedig neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(04) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad ar ddymchwel yr adeiladau presennol rhwng mis Mawrth ac Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod y to wedi'i archwilio gan ecolegydd cymwys i gadarnhau absenoldeb adar yn nythu neu ystlumod yn clwydo. Dylid sicrhau bod canlyniadau'r arolwg ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchoddedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Bydd yr holl waith plannu a tirlunio a nodir yn y cynllun safle arfaethedig, rhif 3031:24:3B, yn cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sydd gyntaf; a bydd unrhyw blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n heintiedig yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf ag eraill o faint a rhywogaeth debyg. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelliant bioamrywiaeth ar y safle fel sy'n ofynnol dan Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a pholisiau AMG 5 a PCYFF 4 o'r CDLI ar y Cyd.

(06) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y brics adar a tiwbs ystlymod a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, darlun rhif 3031:24:6b, ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(07) Rhaid i unrhyw oleuadau allanol fod yn 2700k neu lai, o oleuad a golau isel ac yn wynebu'r ddaear yn uniongyrchol, ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn gwarchod bioamrywiaeth ac i sicrhau nad yw'r awyr dywyll yn cael ei effeithio gan y bwriad.

(08) Cyn meddianu'r annedd a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod yr holl ffenestri sydd wedi'u labelu ar yr edrychiadau arfaethedig, darlun rhif 3031:24:6b, gyda ffilm llygredd golau Solartek HP Charcoal ac wedi hynny rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cynnal awyr dywyll yn unol â Pholisïau AMG 5 a PCYFF3 y CDLI ar y Cyd.

(09) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun mynedfa arfaethedig, darlun rhif 3026:24:8, cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn ac wedyn bydd rhaid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(10) Rhaid cwblhau'r fynedfa gerbydau gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(12) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), y datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 drwy hyn wedi'u heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar yr annedd newydd hyd nes y bydd yr annedd bresennol wedi ei dymchwel.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

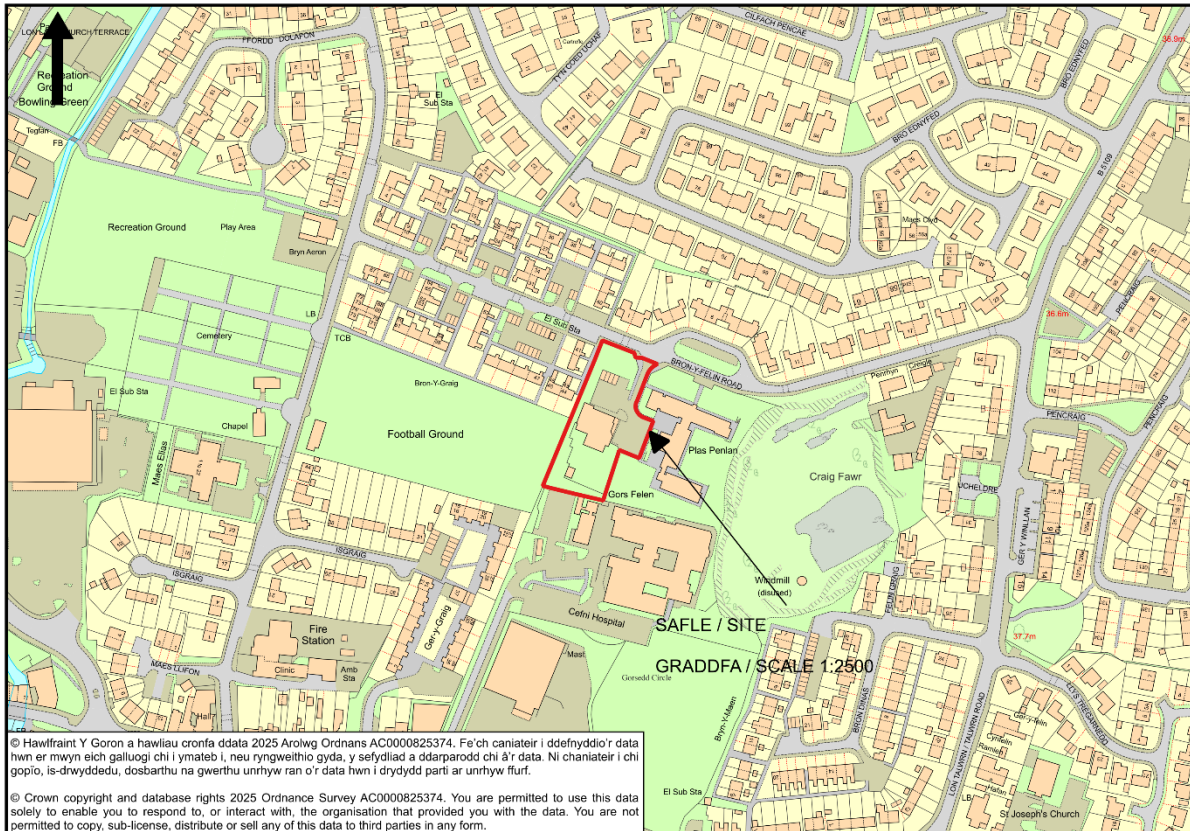
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2025/294

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad ochr unllawr newydd, dymchwel garej ar wahân presennol, ynghyd ag ehangu'r maes parcio yn

Lleoliad: Gors Felen, Ffordd Bron Y Felin, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad ochr un llawr, dymchwel y garej ar wahân presennol, ynghyd â chynyddu maint y maes parcio presennol yng nghanolfan adnoddau Gors Felen.

Mae modd cael mynediad i'r safle o Ffordd Bron y Felin. Mae Gors Felen wedi ei leoli drws nesaf i Plas Penlan ac mae'n gorwedd yn ffin ddatblygu Llangefni, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

SPG - Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodiadau Cyngor Technegol (TAN):

TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
TAN 12: Dyluniad
TAN15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)
TAN 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Mae'r safle'n rhannol o fewn Parth Llifogydd Dŵr Wyneb 2. Mae angen cymeradwyaeth SAB cyn dechrau ar y gwaith.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd / Highways	Dim sylw wedi'i dderbyn
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim sylw wedi'i dderbyn
Cynghorydd Dylan Rees	Dim sylw wedi'i dderbyn
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim sylw wedi'i dderbyn
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ecolegydd yn cadarnhau bod arolwg ecolegol y safle yn ddilys ac nad yw unrhyw rywogaethau gwarchoddedig wedi'u canfod.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cyhoeddwyd gwrthwynebiad dros dro i ddechrau oherwydd parthau diogelu seilwaith; mae llifiau

	<p>carthffos yn dderbyniol, ond ni chaiff dŵr wyneb gael ei ollwng i'r carthffos gyhoeddus ac eithrio drwy lif wedi'i leihau. Mae angen cynlluniau diwygiedig i ddatrys y materion diogelu asedau. Gofynnwyd am amodau.</p>
--	---

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 21/01/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 1 llythyr yn cefnogi'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA173B/CC - Codi canolfan gofal dydd \ anableded dysgu yn / Erection of a day care \ learning disabilities centre at Plas Penlan, Bron Y Felin Road Caniatáu / Permitted 15/05/2007

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

- I. Y Datblygiad Arfaethedig
- II. Lleoliad a Dyluniad
- III. Eiddo Preswyl Cyfagos
- IV. Priffyrdd a Pharcio
- V. Draenio
- VI. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Y Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad ochr un llawr, dymchwel y garej ar wahân presennol, ynghyd â chynyddu maint y maes parcio presennol.

Mae'r estyniad arfaethedig wedi ei leoli ar y drychiad gogleddol, mae'n mesur 8.8m o hyd ac mae'r lled yn amrywio rhwng 6.7m i 8m, 2.4m at y bondo a 5.7m at crib y to. Mae'n cynnwys ystafell gweithgarwch newydd, gweithdy ac ystafell newydd. Mae estyniad bach hefyd wedi ei gynnig ar gyfer y drychiad dwyreiniol, fydd yn cynnwys siop allanol. Bydd y garejis to fflat yng ngogledd y safle yn cael eu dymchwel er mwyn hwyluso'r maes parcio newydd. Mae 12 lle parcio newydd a 2 bae parcio anabl wedi'u cynnig. Mae ffens diogelwch *vmex* 2m o uchder wedi ei gynnig ar gyfer y ffin orllewinol yn lle'r gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae polisi PCYFF3 yn ymwneud â dyluniad a siapiau lle, a disgwylir i'r holl gynigion ddangos dyluniad o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy a deniadol. Caniateir estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf yn y polisi, lle bo'n berthnasol.

Bydd y deunyddiau allanol arfaethedig ar gyfer yr estyniad yn cynnwys gorffeniadau sy'n cyd-fynd â'r rheiny sydd ar yr adeilad presennol, yn cynnwys gwaith bloc a rendro, to llechi, ffenestri a drysau alwminiwm (gwyn) ac estyll tywydd/estyll bondo UPVC gwyn a chyfarpar dŵr glaw. Mae'r cynllun yn sicrhau bod yr estyniad newydd yn gyson â'r hyn sydd yno ar hyn o bryd a bod y materion yn briodol am eu bod yn cynnal cymeriad ac ymddangosiad cyffredinol y safle a'r adeiladau o'i amgylch.

Mewn perthynas â lleoliad a dyluniad, ystyrir bod yr estyniad yn ychwanegiad priodol i'r adeilad presennol, gyda digon o le ar y safle i hwyluso'r cynnig heb arwain at orddatblygu. Mae'r dyluniad yn adlewyrchu maint, graddfa a ffurf to y cyfleuster presennol, sy'n sicrhau ei fod yn integreiddio ac yn cyd-

fynd yn weledol gyda'r adeilad presennol. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 am ei fod yn cynrychioli dyluniad o ansawdd ac yn parchu cymeriad amgylchedd adeiledig yr ardal ehangach.

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried: Meini prawf datblygu yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos. Mae'r estyniad arfaethedig yn un llawr ac ni fydd yn cael ei leoli yn nes at ffi y safle na'r adeilad presennol. Bydd y ffenestri arfaethedig yn cael eu gosod ar ddrychiadau ble mae'r agoriadau presennol, ac felly ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych nac yn arwain at effeithiau annerbyniol ar breifatrwydd eiddo cyfagos.

Bydd y gwaith i drin y ffiniau, sy'n cynnwys ffens 2m o uchder, gwrychoedd aeddfed presennol a gwaith tirlunio ychwanegol, yn darparu sgrinio priodol ar hyd ffin y safle. Ystyrir, felly, y byddai'r effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys, ac ystyrir, felly, y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi TRA 2 yn datgan y dylai safonau parcio ar gyfer yr holl ddulliau teithio gydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Mae'r cynnig yn cynnwys ehangu'r maes parcio presennol i ddarparu manau parcio ychwanegol i wasanaethu'r cyfleuster estynedig. Bydd y cynnydd mewn darpariaeth parcio yn sicrhau bod digon o le parcio i staff ac ymwelwyr sy'n ymwneud â'r datblygiad. Mae'r maes parcio estynedig yn gynydd ar y darpariaeth parcio presennol ar y safle, sy'n golygu y bydd cerbydau'n gallu symud yn ddiogel a pharhau i ddefnyddio'r fynedfa bresennol.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar ddiogelwch priffyrdd na diogelwch rhwydwaith ffyrdd lleol.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi TRA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Draenio:

Mae Dŵr Cymru wedi tynnu ei wrthwynebiad dros dro yn ei ôl ar ôl derbyn manylion am y draenio, yn amodol ar amodau mewn perthynas â gwarchod asedau a draenio dŵr arwyneb (cyfyngedig i 1.4 l/s). Mae ceuffosydd cyhoeddus a brif gyflenwad dŵr yn rhedeg ar draws y safle, felly efallai y bydd angen dargyfeiriad i ddiogelu'r asedau hyn.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd:

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Derbyniwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a chadarnhawyd nad oedd unrhyw bosibilrwydd i ystlumod gael mynediad i'r adeilad na'r gwagle yn y to, posibilrwydd cyfyngedig i Foch Daear a Herpetoffawna,

ychydig o bosibilrwydd i adar ddefnyddio to fflat y garej a dim posibilrwydd i unrhyw rywogaeth gwarchoddedig arall. Mae'r arolwg ecolegol yn darparu Mesurau Lliniaru, Argymhellion a Gwelliannau Bioamrywiaeth fydd yn parhau fel rhan o'r caniatâd.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, bydd un bocs aderyn y to yn cael ei osod ar ddrychiadau dwyreiniol a gogleddol yr estyniad arfaethedig, cyn y gellir defnyddio'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r datblygiad wedi'i ddylunio i safon uchel ac mae'n ychwanegu at gymeriad ac edrychiad y safle, ac yn ei wella. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr adeilad na'r ardal gyfagos. Ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos. Mae'r cais hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Yr argymhelliad felly yw i gymeradwyo'r cais yn amodol ar fynd i'r afael â'r materion sy'n weddill gyda Dŵr Cymru.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd o fewn ffurflen y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais oni bai y caiff ei gynnwys gydag unrhyw ddarpariaeth amodau'r caniatâd cynllunio.

- **SS135-AL(20)01 – Cyn Lleoliad**
- **SS135-AL(20)06 – Lleoliad Arfaethedig a Chynllun Bloc**
- **SS135-AL(20)07 – Cynllun Safle Arfaethedig**
- **SS135-AL(20)08 – Cynllun Llawr Arfaethedig**
- **SS135-AL(20)09 – Cynllun Gosod Arfaethedig**
- **SS135-AL(20)10 REV A – Drychiadau Arfaethedig**
- **SS135-AL(20)11 – Cynllun To Arfaethedig**
- **10483-ECL-ZZ-XX-DR-C-0503 PO6 – Strategaeth Draenio Arfaethedig**
- **10483-ECL-ZZ-XX-DR-C-0002 PO2 – Gorffeniadau Arwyneb Arfaethedig**
- **10483- ECL-ZZ-XX-DR-C-0502 PO2 – Cynllun Dalgyllch Arfaethedig**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – dyddiedig 16/12/2025**
- **Asesiad Goblygiadau Llifogydd – dyddiedig Hydref 2025**
- **Asesiad Ecoleg Rhagarweiniol – dyddiedig 16/09/2025**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Cyn defnyddio'r estyniad a'r maes parcio a gymeradwyir, rhaid gosod y bocs adar ar yr adeilad fel yn ôl darluniad 'SS135-AL(20)10 REV A – Drychiadau Arfaethedig' a dylid ei gadw am oes y datblygiad os caiff ei gymeradwyo.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol ag Adran 7.0 (Lliniaru ac Argymhellion) ac Adran 8.1.1 (Dileu INNS) o fewn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig Medi 2025, a gyflwynwyd dan gais FPL/2025/294.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar sy'n nythu ar y safle.

(05) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu rhwng - 0800 - 1800 o'r gloch - Dydd Llun i Ddydd Gwener; rhwng 0800 - 1300 o'r gloch ar Ddydd Sadwrn ac ni chaniateir gweithio ar Ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(06) Rhaid cwblhau'r llefydd parcio a ganiateir yma yn gwbl unol â'r manylion yn y dyluniad a gyflwynwyd, cyfeirnod 'SS135-AL(20)07 – Cynllun Safle Arfaethedig', cyn dechrau eu defnyddio ac wedi hynny rhaid eu defnyddio at y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn caniatáu i gerbydau symud, parcio a throi heb amharu ar y briffordd i leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y canlynol wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

1) Arolwg lleoliad ased wedi ei gwblhau er mwyn nodi lleoliad, cyflwr, dyfnder a deunydd penodol; a

2) Cynllun safle manwl, fel y nodir ym mhwynt 1) uchod, i ddangos perthynas y datblygiad arfaethedig a'i oblygiadau gyda'n hasedau, a chadarnhau y gellir cynnal y parthau gwarchod a mynedfeydd gofynnol, a bod modd rhoi mesurau gwarchod gofynnol ar waith gyda'r ased; a

3) Os yn ofynnol, cynllun i dargyfeirio'r asedau.

Ni fydd unrhyw waith sydd ynghlwm â'r caniatâd hwn yn cael cychwyn ar y safle nes bod y cynllun/gweithiau a gymeradwywyd wedi'u adeiladu, eu cwblhau ac yn ôl mewn defnydd. Yna, bydd y datblygiad a gymeradwyir yn cael ei gadw am byth.

Rheswm: I ddiogelu cyfanrwydd asedau cyhoeddus ac osgoi difrod iddynt, ac yn unol â Datblygiad PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.

(08) Bydd dŵr arwyneb sy'n llifo o'r datblygiad ond yn mynd i'r ceuffos dŵr arwyneb cyhoeddus drwy ddyfais gwanhau, sy'n rhyddhau dŵr ar raddfa sydd ddim yn mynd y tu hwnt i 1.4 l/s.

Rheswm: Er mwyn peidio â gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac effeithiau posibl y defnydd arfaethedig ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd dros dro / Highways temporary	Sylwadau/amodau
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynglyn a materion ecolegol/bioamrwyiaeth.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn drwy anfon llythyrau hysbysu personol at drigolion yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/02/2026.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C627 - Creu man chwarae i blant ar dir yn / Formation of a children's play area on land at Bro Tudur, Llangefni. - Canitau / Granted 21/11/2011

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Dyma gais ar gyfer codi Man Chwarae Amldeffnydd (MUGA) newydd ynghyd â chodi ffens.

Mae safle'r lleoliad yn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Llangefni, ac felly mae'n cydymffurfio gyda darpariaeth polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol ac mae'n nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol drwy roi caniatâd i ddatblygu cyfleusterau cymunedol newydd cyn belled â'u bod:

- i. wedi'u lleoli o fewn, neu drws nesaf i ffiniau datblygu, neu maent wedi'u lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol;
- ii. yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni gofynion y gymuned drwy ddefnydd deuol yn y cyfleuster presennol, neu gadwraeth adeilad presennol;
- iii. os yw'r cais ar gyfer symud cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
- iv. mae'r cynnig o raddfa a natur priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
- v. mae modd cyrraedd y safle yn rhwydd ar droed, ar feic a drwy ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus.

Anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd gwell, gan gynnwys cyd-leoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgol, llyfrgelloedd a hamdden mewn mannau hygyrch.

Mewn perthynas â'r cais penodol hwn, mae'r safle wedi ei leoli yn y ffin ddatblygu, drws nesaf i ardal chwarae plant bresennol ac mae o raddfa a natur briodol ac mae'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar drafndiaeth gyhoeddus. I'r perwyl hwn, mae'r cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau polisi ISA 2.

Ystyrir hefyd bod y cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, ac ni chredir y bydd y defnydd arfaethedig yn cael mwy o effaith annerbyniol ar fwynder eiddo cyfagos.

Mae'r cynnig hefyd yn cyd-fynd gydag amcanion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 16 mewn perthynas â darparu mannau hamdden a'r buddion llesiant ac iechyd sy'n gysylltiedig â chyfleusterau o'r fath.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac mae'n cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth addas, yn cynnwys cynhwysydd plannu newydd.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, y Ddyletswydd Adran 6 o dan Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynghylch y cynnig ac maent yn fodlon gydag o cyn belled â bod amod yn cael ei osod yn gofyn am osod rheiliau diogelwch drws nesaf i allanfa'r ardal er mwyn atal plant rhag rhedeg i'r ffordd fawr.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol, ac nid ystyrir y bydd y defnydd arfaethedig yn arwain at effaith andwyol sylweddol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd yr blwch plannu bioamrywiaeth yn cael eu gosod fel y nodir ar gynllun rhif TQRQM26008134734954 cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(03) Rhaid gosod y rheiliau diogelwch fel y'u dangosir ar y drawing cyfeirnod TQRQM26008134734954 cyn defnyddio'r datblygiad a gymeradwyir yma, ac yna rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch traffig cerbydau a cherddwyr.

(04) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad: TQRQM25344200813145
Cynllun Bloc Plan v4: TQRQM26008134734954
Trefniant Cyffredinol Adlamu: XE1R820HGNNN004
Giat SLEAF: XG1R820HGNNN100_1
Giat Dwy Ddail: XG2R820HGNNN300_2
MUGA: CAS-505752-W3R3M3 Rev. A
Edrychiadau System Fensio: SRC_2000mmHIGH-CB#1 Rev. A

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS5, ISA2, PS19, AMG5.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2026

13.1

Rhif y Cais: DEM/2026/2

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn

Lleoliad: Craig Y Don, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

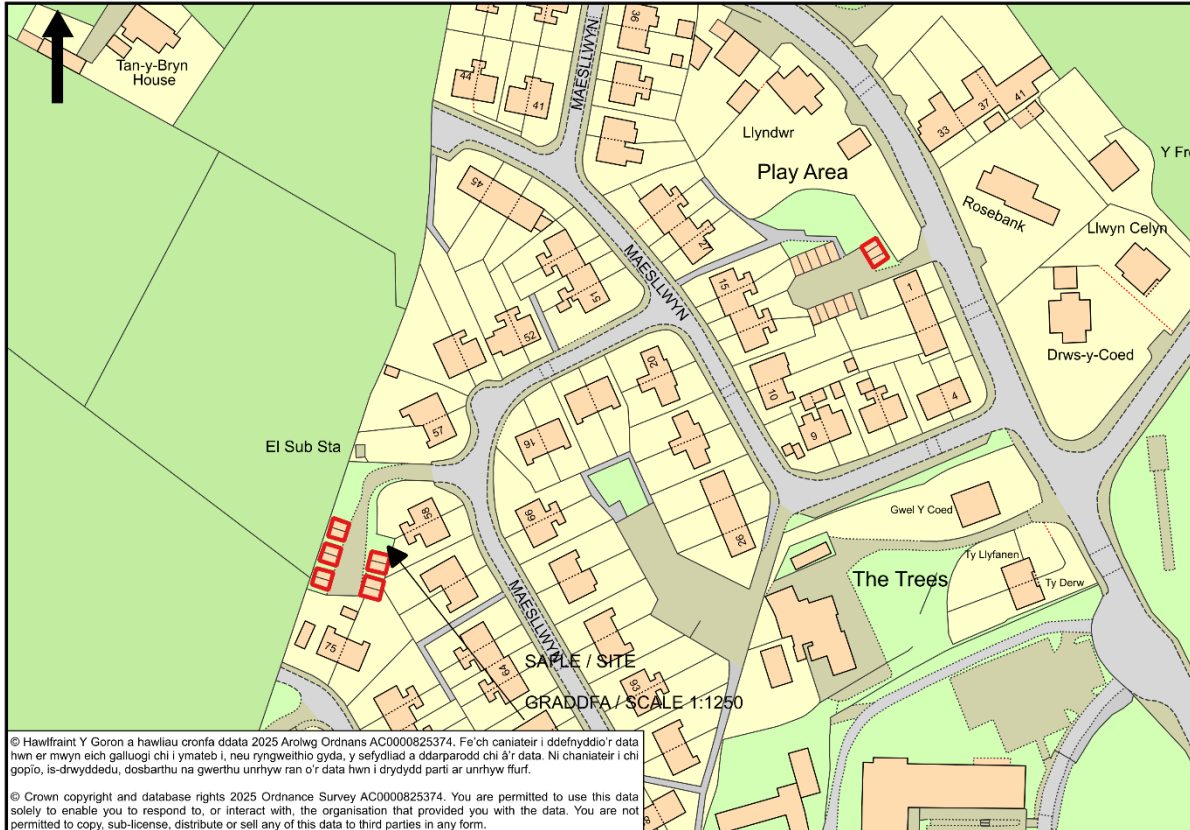
Ystyriwyd bod y cais i ddymchwel modurdai o fath domestig a oedd yn adfeilledig ac wedi dirywio yn Craig Y Don, Amlwch, yn ddatblygiad a ganiateir o dan Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredin a Ganiateir) 1995.

Rhif y Cais: DEM/2026/3

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn

Lleoliad: Maes Llwyn, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ystyriwyd bod y cais i ddymchwel modurdai o fath domestig a oedd yn adfeilledig ac wedi dirywio yn Maes Llwyn, Amlwch, yn ddatblygiad a ganiateir o dan Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredin a Ganiateir) 1995.