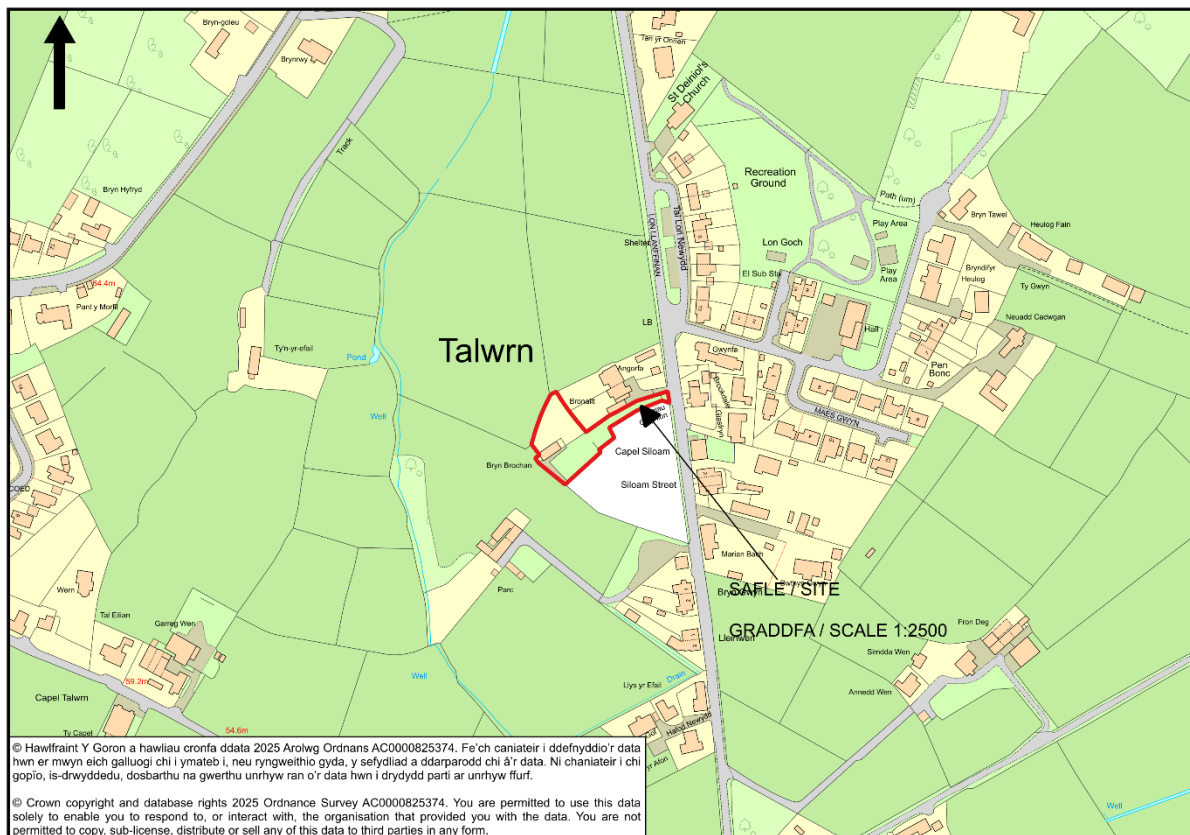


Rhif y Cais: VAR/2025/6

Ymgeisydd: Mr Dylan Southern

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i amrywio amod (13) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 23C325 (newid defnydd yr adeilad allannol i annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdry a storfa goed) er mwyn cynyddu maint a diwygio dyluniad yr estyniad i'r cefn yn

Lleoliad: Bryn Brochan, Talwrn.



Mae'r cynnig yn cynnwys addasu dyluniad yr estyniad yng nghefn yr annedd er mwyn cynyddu graddfa'r estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn welliant derbyniol i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais rhif 23C325, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, unrhyw eiddo cyfagos neu'r Adeilad Rhestredig.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Siapiau Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirwedd

PS 19: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Berthnasol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

TAI 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol:

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

SPG - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Medi 2019)

SPG - Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12)

Nodyn Cyngor Technegol:

TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

TAN 12: Dylunio (2016)

TAN 18: Cludiant (2007)

TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim gwrthwynebiad - wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio pe byddai argymhelliad i wrthod y cais.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb.

Draenio / Drainage	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad - mae graddfa arfaethedig yr estyniad wedi ei leihau er mwyn lleihau ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad rhestredig. Mae'r cynnig yn cael ei gefnogi o safbwynt treftadaeth.
Cyngor Cymuned Llanddyfnan Community Council	Dim gwrthwynebiad - wedi gofyn am wybodaeth am ddoman o rwbal y tu allan i safle'r datblygiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	No objections – requested that conditions 2, 3, 4 of the previous planning permission is included in the decision.

Mae'r cais wedi ei hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle gan fod yr adeilad yn adeilad Rhestredig Gradd II, ynghyd a phostio llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Gosodwyd hysbysiad hefyd yn y papur lleol newydd am ei fod yn gais sy'n gwyro, yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 12/01/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

23C325 - Cais llawn i newid defnydd yr adeilad allannol i annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdy a storfa goed yn/Full application for conversion of the outbuilding into a dwelling, alterations and extensions together with the erection of a garage and log store at Bryn Brochan, Talwrn. Caniatáu / Permitted - 09/09/2015.

23C325A/LB - Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i annedd ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn/ Application for Listed Building Consent for the conversion of outbuilding into a dwelling together with alterations and extensions at Bryn Brochan, Talwrn. Caniatáu / Permitted - 09/09/2015.

23C325B/DIS/LB - Cais i ryddhau amod (03) (manylion llawn am y ceginau a'r ystafelloedd ymolchi) o ganiatâd cynllunio 23C325A/LB (newid adeilad allannol i annedd) yn / Application to discharge condition (03) (full details of fitted kitchen and fitted bathrooms) from planning permission 23C325A/LB (conversion of outbuilding into a dwelling) at Bryn Brochan, Talwrn. Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged - 04/07/2016.

LUE/2023/19 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i gadarnhau cychwyn cyfreithlon ar ganiatâd 23C325 (newid defnydd yr adeilad allannol i annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdy a storfa goed) yn / Application for a Lawful Development Certificate to confirm the lawful commencement of permission 23C325 (conversion of the outbuilding into a dwelling, alterations and extensions together with the erection of a garage and log store) at Bryn Brochan, Talwrn. Gyfreithlon / Lawful - 23/08/2023.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn welliant derbynol i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais rhif 23C325, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, unrhyw eiddo cyfagos neu'r Adeilad Rhestredig.

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

- i. Y Datblygiad Arfaethedig:
- ii. Hanes Cynllunio

- iii. Ystyriaethau Polisi
- iv. Effaith ar yr Adeilad Rhestredig
- v. Lleoliad, Graddfa a Dyluniad
- vi. Eiddo Preswyl Cyfagos
- vii. Priffyrdd a Pharcio
- viii. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais wedi ei leoli ar hyd Lon Llanffinan o fewn ffin ddatblygu Talwrn, yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Bryn Brochan yn Adeilad Rhestredig Gradd II.

Mae'r cynnig yn cynnwys addasu dyluniad yr estyniad yng nghefn yr annedd er mwyn cynyddu graddfa'r estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol. Roedd yr estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 23C325 yn mesur 4.4 metr x 3.8 metr. Roedd yn mesur 2 fedr o uchder i'r bondo a 3.9 metr o uchder i grib y to. Byddai'r estyniad blaenorol wedi derbyn cegin newydd.

Mae'r dyluniad a graddfa diwygiedig yn cynnwys y canlynol:- Coridor sy'n cysylltu'r estyniad newydd gyda'r brif annedd fydd yn mesur 2.2. metr x 1.4 metr. Bydd yr estyniad ei hun yn mesur 8.2 metr x 6.7 metr. Bydd yr estyniad yn goridor cyswllt fydd yr un uchder â'r to fflat presennol, fodd bynnag oherwydd lefelau topograffi'r safle, bydd yr uchder yn amrywio rhwng 3 metr a 3.7 metr. Bydd yr estyniad newydd yn cynnwys un ystafell wely ychwanegol, cegin newydd ac ardal fwyta ac eistedd.

Hanes Cynllunio:

Yn 2015, rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r safle (23C325) ar gyfer troi adeilad allanol yn annedd, addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi garej a storfa logiau. Cafodd y caniatâd ei ddiogelu gan gais defnydd cyfreithlon yn 2023 (LUE/2023/19), oedd yn cadarnhau bod gwaith wedi dechrau ar y safle, gan warchod y caniatâd cynllunio blaenorol, 23C325 yn ei hanfod.

Ystyriaethau Polisi:

Mae'r cynnig yn cynrychioli gwyriad o Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, am nad yw'n bodloni meini prawf ar gyfer datblygu unedau preswyl newydd yn y cefn gwlad. Mewn termau polisi llym, ni ellir cefnogi'r cynllun. Fodd bynnag, mae ystyriaeth materol yn bodoli ar ffurf sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni a sefydlwyd drwy dystysgrif defnydd cyfreithlon, sy'n cadarnhau bod annedd breswyl eisoes wedi ei dechrau ar y safle drwy ddechreuad materol dan ganiatâd cynllunio blaenorol 23C325. Mae'r statws cyfreithlon yn cadarnhau bod defnydd preswyl wedi ei sefydlu a gellir ei weithredu'n rhesymol er nad yw'r cynnig cyfredol yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 7.

Yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, mae paragraff 8.2 yn nodi os ceir cyfiawnhad digonol efallai y gellir cyfiawnhau mân addasiadau i'r adeilad gwreiddiol cyn belled â'u bod wedi'u dylunio mewn ffordd sy'n sensitif ac yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniad ychwanegu gwerth i'r adeilad o ran dyluniad saernïol yn ogystal â chyfraniad ehangach i'r amgylchedd leol.

Mae paragraff 8.3 yn nodi y dylai unrhyw ychwanegiad fod yn addas at ei ddiben ac na ddylai'r ymgeisydd fod â'r nod i ychwanegu moethusrwydd (e.e. ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol). Mae'r mathau o estyniadau addas fydd yn cael eu hystyried yn cynnwys cyntedd bychan neu estyniad bychan i'r muriau er mwyn creu ardal mwy ymarferol o fewn yr ystafelloedd hanfodol (e.e. cegin ac ystafell wely).

O ystyried y Canllawiau Cynllunio Atodol mewn perthynas ag addasu, ni ddylid ystyried cais i addasu adeilad os bydd angen ailadeiladu mwy na 10% o arwynebedd y mur cyfan pan fydd angen adnewyddu'r to, neu 20% o'r mur cyfan os na fydd angen adnewyddu'r to. Bydd angen ailadeiladu'r to, felly ni fydd cynnydd y tu hwnt i 10% yn cael ei ystyried yn dderbyniol ar gyfer y datblygiad hwn. Mae hefyd yn bwysig

ystyried fod estyniad ar gyfer cefn yr adeilad eisoes wedi ei gymeradwyo fel rhan o gais cynllunio 23C325, fodd bynnag, ni adeiladwyd yr estyniad hwn ac felly ni fydd yn cael ei gynnwys wrth gyfrifo arwyneb y llawr cyfan.

Amcangyfrifwyd bod arwyneb llawr presennol yr adeilad presennol, heb gynnwys yr estyniad, yn 94.92 m². Amcangyfrifir y bydd arwyneb llawr arfaethedig yr adeilad, ynghyd â'r estyniad newydd yn y cefn, yn 153.42m². Cyfanswm y cynnydd yn arwyneb y llawr yw 61.6%. Mae'r cynnig yn llawer mwy na'r 10% a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad. Yn ogystal, fel y nodir ym mharagraff 8.3 y Canllaw Cynllunio Atodol, mae ystafell wely, cegin newydd ac ystafell eistedd a bwyta wedi'u cynnig fel rhan o'r estyniad, felly byddai'r ychwanegiadau hyn yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd. Rhaid ystyried y ffaith fod yr Adeilad Rhestredig yn fach iawn, ac yn rhy fach i fyw ynddo. Mae angen yr estyniad hwn er mwyn bodloni safonau byw modern.

Fodd bynnag, yn yr achos hwn, rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith fod yr adeilad presennol yn adeilad Rhestredig Gradd II. Mae'n hollbwysig fod popeth posibl yn cael ei wneud er mwyn gwarchod yr Adeilad Rhestredig adfeiliedig. Er bod yr estyniad yn llawer mwy na'r hyn anodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol o ran graddfa, mae'r pwysigrwydd i ddiogelu'r Adeilad Rhestredig adfeiliedig yn llawer mwy na'r cyngor a nodwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol. Mae'r cynnig yn gyfle hollbwysig i warchod dyfodol hirdymor yr ased treftadaeth hwn sydd wedi cael ei esgeuluso, a hynny mewn ffordd sy'n ystyriol a pharchus at ei gymeriad hanesyddol, i sicrhau ei fod yn cael ei warchod am genedlaethau. Ystyrir hefyd fod diffiniad clir rhwng yr hen a'r newydd, a bydd hyn yn sicrhau bod yr ased treftadaeth yn cael ei barchu.

Effaith ar yr Adeilad Rhestredig:

Mae Polisi PS 20 yn cydnabod pwysigrwydd gwarchod lleoliad safle treftadaeth, lle bo'n berthnasol. Gellir achosi difrod sylweddol i elfennau saerïol a hanesyddol ased os nad yw'r datblygiad yn ystyriol o ran dyluniad, graddfa a gosodiad.

Mae'r adeilad wrth wraidd y cais hwn yn adeilad Rhestredig Gradd ii. Mae cais Adeilad Rhestredig ar wahân hefyd wedi ei gyflwyno (LBC/2025/36) ac mae'n cael ei ystyried gan Ymgynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn dilyn trafodaethau rhwng yr Ymgynghorydd Treftadaeth a'r asiant, mae graddfa arfaethedig yr estyniad wedi ei leihau er mwyn lleihau ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr Adeilad Rhestredig. Mae'r cynnig yn cael ei gefnogi o safbwynt treftadaeth.

Mae Datganiad Effaith ar Dreftadaeth hefyd wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau fod y cynllun yn cynnig adfer ac adnewyddu'r adeilad yn ôl i'w ddefnydd gwreiddiol fel eiddo preswyl. Mae Datganiad Effaith ar Dreftadaeth yn pwysleisio fod yr angen am waith yn cael ei gyfiawnhau'n llwyr; mae digon o wybodaeth gynhwysfawr i ddeall effeithiau'r cynnig ar bwysigrwydd yr ased; ni fyddai'r cynnig yn achosi difrod materol i werth yr ased; a bydd ansawdd y dyluniad a'r gwaith adeiladu yn ychwanegu gwerth i'r ased presennol. Mae'n amlwg y bydd adnewyddu'r ased treftadaeth bregus a phwysig lleol hwn o fudd i'r cyhoedd, a bydd yn diogelu dyfodol hirdymor yr ased hanesyddol.

Lleoliad, Graddfa a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac y dylai pob cynnig gydweddu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig yn ddigon pell or ffordd gyhoeddus. Yn ychwanegol, mae'r safle ar ei ben ei hun ac mae wedi ei sgrinio'n dda ar y ffiniau.

Ystyrir bod y dyluniad a'r ymddangosiad yn dderbyniol. Gall dyluniad modern, sydd wedi ei ystyried yn ofalus, ychwanegu gwerth sylweddol i Adeilad Rhestredig drwy ddarparu cyferbyniad sy'n amlygu ac yn dathlu ei rinweddau hanesyddol, yn hytrach na chystadlu â nhw, gan sicrhau bod yr adeilad yn hyfyw ar gyfer defnydd hirdymor. Drwy integreiddio elfennau modern mewn ffordd barchus ac ystyriol, bydd y

cynnig yn sicrhau dyfodol i'r adeilad yn ogystal â dangos sut i adnewyddu asedau treftadaeth i fodloni anghenion cyfoes heb gyfaddawdu ar bwysigrwydd diwylliannol.

Mae'r deunyddiau arfaethedig yn cynnwys cladin cerrig a chladin rhychog gyda tho arddull pen clawdd. Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu cyflwyno hefyd.

Ystyrir bod graddfa arfaethedig y gwaith yn dderbyniol, er ei fod yn fawr o gymharu â'r brif annedd. Er hyn, mae'r datblygiad yn cyd-fynd â'i faint ac nid yw'n strwythur gormodol, gan fod yr estyniad wedi'i guddio oddi wrth y cyhoedd yng nghefn yr adeilad. Mae'r dyluniad cyffredinol yn sicrhau bod yr estyniad yn eistedd yn gyfforddus ar y safle, ac ni chredir y bydd yn cael effaith gweledol negyddol ar yr ardal gyfagos.

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried i 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 chredir y bydd y cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos am ei fod mewn lleoliad ar ei ben ei hun mewn ardal wledig oddi wrth eiddo cyfagos. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda. 'Bronallt' yw'r eiddo preswyl agosaf, ac mae oddeutu 42 medr i ffwrdd. Ystyrir y byddai'r effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys, ac felly, 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.

Bydd yr annedd yn newid o eiddo dwy ystafell wely i eiddo gyda thair ystafell wely. Mae digon o le parcio ar gael yn y cwrtil i gydymffurfio â'r safonau parcio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n bodloni gofynion yr Awdurdod Priffyrdd yn unol â Pholisi TRA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ymhellach at hyn, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r fath na cheir effaith ar rhwydwaith y briffordd, ac felly mae'n cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais cynllunio. Mae'r cynnig yn cynnwys dau diwb ystlumod fydd yn cael eu gosod ar ddrychiad de orllewinol yr annedd, a bydd dau nyth a bocs adar yn cael eu gosod yr ddrychiad gogledd ddwyreiniol yr annedd cyn y gellir dechrau ei ddefnyddio. Yn ogystal, bydd bocs tylluan wen yn cael ei osod ar bolyn ar ochr ogleddol y safle. Bydd amod yn cael ei osod i sicrhau bod gwaith tirlunio ar y safle yn cydymffurfio gyda'r cynllun arfaethedig. Ymhellach at hyn, bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r 'Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig - Fersiwn 2'.

Casgliad

Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys addasu dyluniad a graddfa'r estyniad yng nghefn yr annedd. Mae'r datblygiad dal yn addas o ran maint ac nid yw'n cael ei ystyried yn ormodol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dangos dyluniad o ansawdd, ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig. Oherwydd hyn, ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos. Mae'n amlwg y bydd adnewyddu'r ased treftadaeth bregus a phwysig lleol hwn o fudd i'r cyhoedd, a bydd yn diogelu dyfodol hirdymor yr ased hanesyddol. Mae'n hollbwysig adnewyddu a gwarchod yr Adeilad Rhestredig adfeilliedig. Rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith fod y cais yn gais sy'n gwyro o Bolisi TAI 7 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar drosi adeiladau yn y cefn gwlad, fodd bynnag, mae'r angen i warchod yr Adeilad Rhestredig yn llawer mwy na gofynion y polisi a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae'r cynnig hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â'r gofynion yn y cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru), Polisi Cynllunio Cymru a pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod y dyluniad cyffredinol ar gyfer y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu'r cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid dechrau datblygu'r safle dim 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) Rhaid draenio dŵr budr ac arwyneb ar wahân ar y safle.

Rheswm: I warchod y system garthffos gyhoeddus.

(03) Ni fydd dŵr arwyneb yn cael ei gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol gyda'r system garthffos gyhoeddus oni bai y cymeradwyir yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffos gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei ddifrodi.

(04) Ni fydd draenio tir yn cael llifo yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(05) Bydd y fynedfa yn cael ei adeiladu gyda lleiniau 2.4 medr yn erbyn 70 medr ar bob ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth sy'n uwch nag 1 medr mewn uchder o lefel y briffordd gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er diogelwch.

(06) Bydd y fynedfa yn cael ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen neu ddeunydd addas arall, fel y cytunir yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y 5 medr cyntaf o ymyl y briffordd.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er diogelwch.

(07) Bydd y maes parcio'n cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn dechrau defnyddio'r annedd, dan ddarluniad ac ar ôl hynny, at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er diogelwch.

(08) Ni chaiff dŵr o gwrtil y safle lifo i'r briffordd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod manylion dyluniad llawn ar gyfer draenio ar y safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi eu cymeradwyo ganddo. Ni chaiff unrhyw un fyw mewn annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn darparu cadarnhad ysgrifenedig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd er diogelwch.

(09) Serch darpariaethau Gorchymyn 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 datblygu a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yn cael eu gwahardd trwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(10) Bydd y garej a ganiateir ond yn cael ei ddefnyddio fel garej preifat ar gyfer yr annedd ac mae wedi ei leoli ar y tir sydd mewn coch ar y cynllun safle arfaethedig, ac ni cheir ei ddefnyddio at unrhyw ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(11) Bydd llechi naturiol lliw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd y to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(12) Bydd ffenestri, drysau, estyll tywydd a byrddau soffit ar y datblygiad, os caiff ei gymeradwyo, o ddeunydd pren meddal a phren caled, oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(13) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r 'Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig - Fersiwn 2' gan Yorke Associates Ecological Consultant dyddiedig Hydref 9, 2025, a gyflwynwyd dan gais rhif VAR/2025/6.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig neu adar yn nythu a allai fod ar y safle.

(14) Bydd unrhyw oleuadau allanol yn 2700k neu lai, ddim yn rhy llachar ac yn wynebu i lawr, a rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad, os caiff ei gymeradwyo.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(15) Bydd dau diwb ystlumod yn cael eu gosod ar ddrychiad de orllewinol yr annedd, a bydd nythod a bocs adar yn cael eu gosod ar ddrychiad de ddwyreiniol yr annedd, fel y dangosir ar y darluniad 'A.02.01', cyn y gellir dechrau defnyddio'r annedd os caiff ei gymeradwyo, ac ar ôl hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5.

(16) Bydd bocs tylluan wen yn cael ei osod ar bolyn ar ochr ogleddol y safle, fel y dangosir yn narluniad 'A.00.03', cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd rhaid eu cadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir.

Rheswm: I sicrhau bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5.

(17) Bydd gwaith tirlunio ar y safle yn cydymffurfio ag 'A.00.03', yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gynnal am oes y datblygiad a gaiff ei gymeradwyo yma. Dylid plannu coed neu lwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai a gafodd eu plannu'n wreiddiol yn ystod y tymor planau dilynol os bydd unrhyw goed neu lwyni wedi marw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi'u heintio.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(18) 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.

- **A.00.01 – Cynllun Lleoliad**
- **A.00.02 – Cynllun bloc arfaethedig.**
- **A.00.03 – Cynllun safle arfaethedig.**
- **A.02.01 – Cynlluniau arfaethedig.**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd gan NJ Plannig and Development dyddiedig Rhagfyr 2025.**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig - Fersiwn 2 gan Yorke Associates Ecological Consultants dyddiedig 9 Hydref, 2025.**
- **1104.R01b – Datganiad Effaith ar Dreftadaeth gan Fenix Heritage Revision B dyddiedig 24 Gorffennaf, 2025.**

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 19, PS 20, TAI 7, TRA 2, TRA 4.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd cynllunio yn unig. Efallai y bydd arnoch angen Caniatâd Adeilad Rhestredig hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

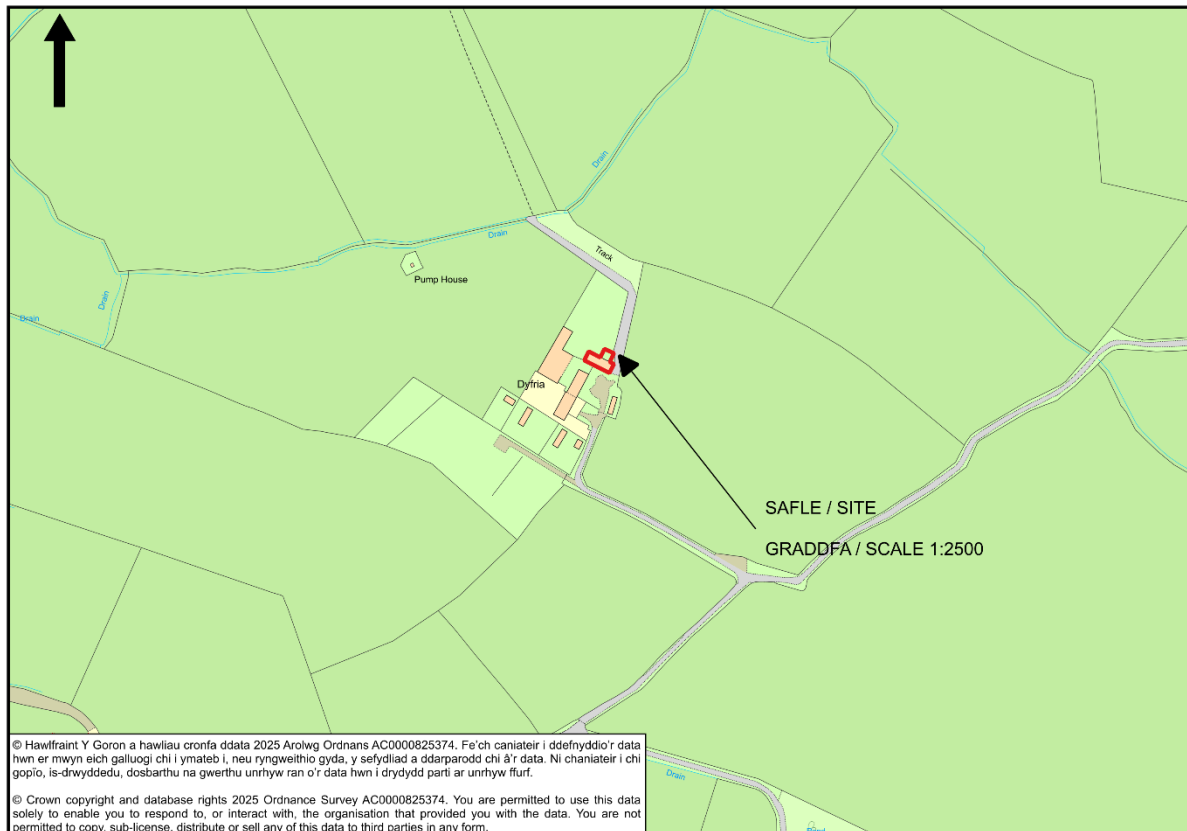
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2025/53

Ymgeisydd: Ian Heathcote

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (05) o caniatâd cynllunio rhif 28C397A (Newid defnydd adeilad allannol i annedd) er mwyn newid y dyluniad yn

Lleoliad: Dyfria, Ty Croes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn i'r Pwyllgor gan fod y bwriad yn groes i bolisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, serch hynny mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli ar fferm 'Dyfria'. Gellir ei gyrraedd i lawr trac preifat oddi ar ffordd wledig un lôn yn ardal Tŷ Croes. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio deunyddiau gwahanol i'r rhai a gymeradwywyd ar gyfer yr estyniadau, gosod paneli solar, newid lleoliad y ffenestri to, cynyddu maint yr estyniadau, newid lleoliad y drysau a'r ffenestri, gosod ffliw stof goed a chynyddu crib y to a rhagor o welliannau ecolegol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd y newidiadau'n cael effaith negyddol ar yr adeilad, anheddau cyfagos neu'r safle a'r ardal o'i amgylch.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
- TRA 2: Safonau Parcio
- TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
- PS 5: Datblygu Cynaliadwy
- PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd
- PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
- PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
- PCYFF3: Dylunio a siapiau lle
- PCYFF4: Dylunio a thirweddau
- TAI7 - Trosi Adeiladau Traddodiadol Yng Nghefn Gwlad Agored I Ddefnydd Preswyl
- PS19: Gwarchod A Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
- AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

Lawrlwytho:Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad

- Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
- Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
- Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
- Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 (Chwefror 2024))

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Cadarnhaodd y Cynghorydd bod ganddo fuddiant posib gan fod perthynas iddo'n byw yn yr annedd cyfagos. Gofynnodd y swyddog i'r cynghorydd gwblhau'r dogfennau datgan buddiant angenrheidiol i sicrhau bod cofnod o'r buddiant. Hyd yma nid yw'r swyddog wedi derbyn copi o'r ffurflenni hynny.
Cynghorydd Neville Evans	Dim sylwadau hyd yma.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau hyd yma.

GCAG / GAPS	Wedi gofyn am arolwg cyflwr ffotograffig fel rhan o unrhyw ganiatâd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am amod i sicrhau bod rhywogaethau a warchodir yn cael eu gwarchod, bod y gwaith yn cael ei wneud y tu allan i'r tymor clwydo/nythu, diwygio'r gwelliannau arfaethedig a darparu cyngor i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim sylwadau hyd yma.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylwadau hyd yma.

Cyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos, cyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol a gosod arwydd ar y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 12/12/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C397A - Cais llawn i newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn annedd ynghyd a gosod gorsaf breifat i drin carthion yn / Full application for the change of use of the existing outbuilding to form a dwelling together with the installation of a private treatment plant at Dyfria Farm, Llanfaelog. Caniatáu / Permitted 22/05/2008

LUP/2021/13 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb defnydd arfaethedig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn annedd gan fod y gwaith mewn perthynas â chaniatâd 28C397A wedi dechrau gan felly ddiogelu'r caniatâd ar dir yn / Application for a Certificate of Lawfulness for the proposed use of land for the change of use of the existing outbuilding to form a dwelling in relation to a material start having been made on permission 28C397A thus safeguarding the consent on land at Dyfria Farm, Llanfaelog. Gyfreithlon / Lawful 10/02/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r datblygiad wedi cael ei gadarnhau mewn egwyddor o dan ganiatâd cynllunio rhif 28C397A lle rhodddwyd caniatâd i adnewyddu caniatâd cynllunio rhif 29C39B i newid defnydd y tŷ allan presennol i greu annedd a gosod system trin carthffosiaeth preifat ar 22/05/2008. Barnwyd bod cais am dystysgrif defnydd arfaethedig (LUP/2021/13) yn gyfreithlon gan fod yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod y gwaith ar y mannau pasio i gerbydau wedi cael ei gwblhau ac felly mae caniatâd cynllunio rhif 28C397A wedi cael ei ddiogelu.

Nid oes unrhyw waith wedi cael ei wneud i'r tŷ allan carreg un llawr ers i'r caniatâd cynllunio gael ei roi. Mae rhan o'r to crib wedi mynd â'i ben iddo ac mae llechi yn gorchuddio'r rhan fwyaf ohono ac mae to sinc ar y to ar oled. Mae'r ffenestri a drysau pren dal i fod yn eu lle ac mae waliau a tho ar oled y estyniad brics mewn cyflwr da.

Dyma gais i ddiwygio amod (05) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais cynllunio rhif 28C397A er mwyn diwygio'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio deunyddiau gwahanol ar gyfer yr estyniadau, gosod paneli solar, newid lleoliad y ffenestri to, cynyddu maint yr estyniadau, newid lleoliad y drysau a'r ffenestri, gosod fflw stif goed a chynyddu crib y to a rhagor o welliannau ecolegol.

Y prif faterion cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd y newidiadau arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad, anheddau cyfagos neu'r safle a'r ardal o'i amgylch.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

(i) Lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad y bwriad

Mae **Polisi PCYFF 2** yn y **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau nad fydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynder preswylwyr lleol, defnydd tir ac eiddo arall.

Mae **Polisi PCYFF3** yn y **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau bod yr holl gynigion yn dangos dyluniadau o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyddestun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Dylai'r cynnig gyd-fynd â'r safle a'r ardal bresennol, neu eu gwella.

Mae'r **Canllawiau Cynllunio Atodol - 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad'** yn nodi y dylai estyniadau i dai allan fod yn addas ac na ddylent fod yn helaeth er mwyn galluogi'r bwriad. Mae'r canllawiau hefyd yn nodi bod modd cyfiawnhau ychwanegiadau bychan i dai allan cyn belled eu bod wedi'u dylunio mewn modd sydd yn sensitif ac yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol. Ni ddylai'r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd. Mae'r canllawiau'n nodi y dylai cynigion i drosi adeiladau traddodiadol barchu'r naws a'r nodweddion hynny sy'n cyfrannu tuag at eu gwerth pensaernïol. Lle'n bosib dylid sicrhau fod unrhyw nodweddion modern/dieithr yn cael eu cyfyngu. O ran y deunyddiau, dylai'r rhain hefyd fod yn draddodiadol a pharchu'r hyn sy'n bodoli.

Mae'r annedd agosaf tua 22m i'r de o 'Dyfria'. Nid yw'r cais cynllunio hwn yn bwriadu newid lleoliad yr adeilad a'r estyniadau a bydd drysau a ffenestri'r tŷ allan yn cael eu cadw. Ni fydd y bwriad yn achosi mwy o oredrych ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr adeilad cyfagos.

Fel rhan o'r bwriad bydd maint yr estyniad ar yr ochr ogleddol tua 150mm yn fwy o ran hyd a lled, bydd yr estyniad ar yr ochr gorllewinol tua 800mm yn fwy o ran hyd a 150mm o ran lled a bydd crib y to tua 150mm yn is. Ni fydd y mân newidiadau hyn yn cael effaith negyddol ar yr adeilad ac ni fydd unrhyw newidiadau'n cael eu gwneud i'r adeilad carreg presennol na'i ddyluniad.

Bydd cefn ac ochrau'r estyniadau'n cael eu gorchuddio â chladin pren yn hytrach na'r rendr a gymeradwywyd yn flaenorol. Bydd rhai o'r ffenestri a'r drysau'n cael eu symud a bydd drws yn cael ei ychwanegu ar yr ochr orllewinol a'r ochr ogleddol. Ystyrir bod y deunyddiau newydd yn dderbyniol ar gyfer y safle a'i lleoliad mewn cefn gwlad agored ac na fydd lleoliad newydd y drysau a'r ffenestri yn cael effaith negyddol ar edrychiad neu gymeriad yr adeiladau

Bydd y ffenestri to a gymeradwywyd yn flaenorol yn cael eu symud o'r ochr ddeheuol i'r ochr ogleddol a bydd paneli solar yn cael eu gosod ar y to ar yr ochr ddeheuol. Ystyrir bod y paneli solar yn ddewis modern gan nad ydynt fel arfer yn cael eu gweld ar dai allan carreg traddodiadol, fodd bynnag mae hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu gosod paneli solar ar adeiladau preswyl heb ganiatâd cynllunio. Gan fod hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu gosod paneli solar ar anheddau preswyl ystyrir na fydd y paneli solar yn cael effaith negyddol ar yr adeilad carreg ac na fyddant ychwaith yn edrych allan o le gan fod paneli solar a dyfeisiadau ynni adnewyddadwy modern i'w gweld ar nifer o adeiladau gwledig erbyn hyn. Mae'r ffenestri to wedi cael eu symud i ran lai amlwg o'r to a bydd 3 ffenestr yn cael ei gosod yn lle 4. Er bod ceisiadau blaenorol wedi gosod amod i sicrhau bod y ffenestri to yn edrych fel ffenestri traddodiadol, gan fod llai ohonynt erbyn hyn a chan eu bod yng nghefn yr adeilad byddant yn cael llai o effaith ar yr adeilad ac felly nid yw'r amod hon yn berthnasol mwyach.

Bernir bod y newidiadau i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol gan na fyddant yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, y safle na'r ardal o'i amgylch ac maent yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 yn y CDLIC.

(ii) Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd

Mae **Polisi Strategol PS19** a **Pholisi AMG5** yn y CDLIC yn nodi y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod un tiwb ystlumod a dau gwpan nythu ar gyfer gwenoliaid y bondo.

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 neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am amod i sicrhau bod rhywogaethau a warchodir yn cael eu gwarchod, bod y gwaith yn cael ei wneud y tu allan i'r tymor clwydo/nythu, diwygio'r gwelliannau arfaethedig a darparu cyngor i'r ymgeisydd. Gellir cynnwys amodau'r Ymgynghorydd Ecolegol fel rhan o unrhyw ganiatâd a byddant yn cael eu gorfodi.

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.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae wedi cael ei ddiogelu gan fod y gwaith wedi dechrau ar y manau pasio i gerbydau ac mae cais am dystysgrif cyfreithlondeb LUP/2021/13 wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Bernir bod y newidiadau i'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol a'u bod yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2, PCYFF3 ac AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad.

Argymhelliad

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

(01) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(02) 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 a Bloc – Derbyn ar y 13/11/2007 – Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio 28C397A**
- **Cynllun Llwr – A.03.01 – Dyddiedig 10/11/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53**
- **Drychiadau - A.03.02 – Dyddiedig 10/11/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53**
- **Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol – Cambrian Ecology Ltd – Dyddiedig 12/08/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53**

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

(03) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad a gymeradwyir yma (yn cynnwys stripio, altro, dymchwel neu glirio'r safle) nes bo arolwg ffotograffig o'r adeilad wedi cael ei gwblhau yn unol â gofynion Heneb ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau, a nes bo'r arolwg hwnnw wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau a effeithir a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus er gwybodaeth a gwaith ymchwil yn y dyfodol.

(04) Dylid cynnal y gwaith a ganiateir yma rhwng mis Medi a chanol mis Chwefror. Os oes rhaid cychwyn ar y gwaith rhwng canol mis Chwefror a mis Awst yna bydd rhaid i Ecolegydd arbenigol gwblhau Arolwg Ecolegol i gadarnhau nad oes adar yn nythu yn yr adeilad neu oddi mewn i linell goch lleoliad y cynllun a bydd rhaid darparu adroddiad i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn datblygu'r safle.

Rheswm: I warchod nythod gweithredol dan y gyfraith.

(05) Bydd y datblygiad arfaethedig yn parhau yn unol ag Adrannau 7.1.1, 7.2 a 7.3 'Lliniaru ac Argymhellion' o'r hyn a gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol – Cambrian Ecology Ltd – Dyddiedig 12/08/2025.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(06) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr adeilad a gymeradwyir yma bydd yr cwpannau nythu 'House Martins' a tiwb ystlumod yn cael ei osod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar y Drychiadau - A.03.02 – Dyddiedig 10/11/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(07) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'i labelu ar y cynllun Drychiadau - A.03.02 – Dyddiedig 10/11/2025 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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.