

Rhif y Cais: FPL/2023/176

Ymgeisydd: Mr Amarjit Shoker

Bwriad: Cais llawn i ddyrchwyl 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i

Lleoliad: Swyddfa'r Post, Ffordd Caerbybi, Gwalchmai.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais y Cyngorydd Neville Evans oherwydd pryderon ynglŷn â'r ffordd fynediad newydd ar yr A5 a gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth leol i ymdopi â'r llif ychwanegol. Yn y cyfarfod pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Chwefror 2024, pleidleisiodd aelodau i gynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Chwefror 2024 ac felly bydd aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r cyffiniau.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad Gwalchmai, a gellir cael mynediad i'r safle o briffordd yr A5. Mae'r safle ychydig yn ôl o'r briffordd, y tu ôl i res o dai preswyl. Mae safle'r cais yn rhan o gwrtil preifat eiddo ar hyn o bryd ac mae ar ddrychiad sylweddol is na'r briffordd. Mae'r prif safle yn eithaf gwastad ac nid oes

unrhyw newidiadau sylweddol o ran graddiant. Mae datblygiadau preswyl o amgylch y safle, ac eithrio'r swyddfa bost/siop tua'r Gogledd. Mae waliau bloc, coed a charreg ar hyd y terfyn tir. Mae coed aeddfed ar hyd y terfyn tir tua'r De a'r Gorllewin. Mae safle'r cais yn cynnwys nifer o adeiladau un llawr sydd mewn cyflwr gwael.

Dyma gais i ddymchwel y tai allan a chodi 4 annedd marchnad agored, 2 annedd fforddiadwy a chreu mynedfa a ffordd fynediad fewnol. Bydd dyluniad yr anheddau'n debyg i adeiladau eraill yn yr ardal, yn cynnwys toeau crib a waliau rendr a chladin pren cedrwydd mewn manau. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes yng nghefn y safle, a bydd cwrtil pob eiddo yn cefnu ar gwrtil yr eiddo preswyl gerllaw. Bydd dŵr budr yn cael ei waredu drwy'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus, a bydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i System Ddraenion Gynaliadwy (SuDS).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn achos y cynllun hwn yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a yw'r ystyriaethau perthnasol a ganlyn yn dderbyniol:

- Priffyrdd
- Tai
- Draenio
- Ecoleg
- Dyluniad
- Effaith ar amwynder preswyl
- Sylwadau'r cyhoedd
- Y Gymraeg

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
------------	--------

Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor oherwydd pryderon dros y fynedfa ac materion draenio dwr budur
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Pryder ynghlun ac traenio, coed ac dilysrwydd y wybodaeth yn y Arolwg Anghenion Tai.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Pryder ynghlun a fynedfa, trafic, fforddiadwyedd y tai ac traenio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Strategol Tai / Housing Strategy	Ddim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynghlun a dargyfeirio y beipan sustam carthffosiaeth.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol ynghlun a diogelu amgylchedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r cynigion ecoleg bwriedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r fynedfa ac darpariaeth parcio. Awgrymu amodau ynghlun a fynedfa, parcio ac y lon stad.
Draenio / Drainage	Angen cais SuDS.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 29 llythyr o wrthwynebiad dod i law dros y tri chyfnod ymgynghori. Bydd y materion a godwyd yn y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/210 - Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i Swyddfa Post Office, Holyhead Road, Gwalchmai - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Gwalchmai wedi'i nodi'n Bentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd mae'n rhaid i dai newydd yn y setliad gael eu hystyried o dan bolisi TAI 3. Mae TAI 3 yn cefnogi credu unedau preswyl newydd mewn Pentrefi Gwasanaeth yn amodol ar gapasiti'r ddarpariaeth ddangosol o dai. Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned. Rhwng 2011 a 2022 cwblhawyd 19 uned yng Ngwalchmai, pob un ar safleoedd ar hap. Ym mis Ebrill 2019 roedd 4 uned yn y banc tir, pob un ar safleoedd ar hap. Mae hyn yn golygu y byddai'r ddarpariaeth tai yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yng Ngwalchmai.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir bob blwyddyn er mwyn gweld a yw'r Cynllun yn debygol o gyflawni ei anghenion tai cyffredinol. Mae'r gwaith monitro blynyddol hefyd yn galluogi'r Cyngor i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi tai, h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Canolbwyntir ar nifer yr unedau sydd wedi'u cwblhau yn hytrach na nifer y caniatadau cynllunio a roddwyd. Yn ogystal â hyn, mae'r Fframwaith Monitro'n asesu a yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun yn cael

ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau cynllunio ar gyfer tai. Y lefel ddangosol o dwf mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored yw 1,953 uned. Cwblhawyd 1,422 uned rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored ac roedd 708 uned yn y banc tir. Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu sawl caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol a oedd yn ystyried y cynlluniau datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol blaenorol. Mae rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLIC a fabwysiadwyd. Gan fod capasiti yn y ddarpariaeth gyffredinol ar gyfer pentrefi, mae'n bosib y gellid cefnogi'r datblygiad hwn.

Fodd bynnag, gan fod y setliad yn debygol o weld y lefel ddisgwyliedig o dwf drwy'r unedau a gwblhawyd rhwng 2011 a 2022 bydd rhaid cyfiawnhau'r cais gan amlinellu sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned. Mae'r adran dai wedi rhannu gwybodaeth â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn ôl y rhestrau aros mae galw mawr am anheddau 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Gan fod y datblygiad yn cynnwys anheddau 2 a 3 ystafell wely, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod modd cyfiawnhau'r datblygiad a'i fod yn cyd-fynd â'r angen lleol am dai. Hefyd, mae angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gan y bydd y ddarpariaeth yn y setliad yn uwch na'r lefel ddangosol. Derbyniwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg a bydd yn cael ei ystyried yn nes ymlaen yn yr adroddiad o dan y pennawd perthnasol. Oherwydd yr uchod, mae'r adran gynllunio yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi TAI 8 ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol.

Cymysgedd Tai

Yn unol â pholisi TAI 8 yn y CDLIC, mae'n rhaid darparu datganiad cymysgedd tai ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau preswyl. Mae TAI 8 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Darparwyd Asesiad Effaith Tai fel rhan o'r cais sy'n dangos bod y datblygwr wedi ystyried anghenion y gymuned drwy edrych ar y rhestrau anghenion tai ac wedi cynllunio'r datblygiad yn unol â hynny. Wrth ystyried canfyddiadau'r Asesiad Anghenion Tai, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynllun yn cynnig cymysgedd briodol o dai ac felly'n cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau sy'n cynnwys 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Gwalchmai yn cynnwys darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 6 uned, mae'n cyrraedd y trothwy sydd wedi'i nodi ym Mholisi TAI 15 ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Gan fod Gwalchmai yn perthyn i ardal y 'Gorllewin Gwledig' yn ôl yr Ardaloedd Pris Tai sydd wedi'u nodi yn y Cynllun, disgwyli'r 20% o'r ddarpariaeth tai fod yn fforddiadwy. Gan fod 2 o'r unedau yn fforddiadwy mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym Mholisi TAI 15.

Priffyrdd

Mae'r cyhoedd, Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder am faterion priffyrdd. Mae'r fynedfa newydd i fod i gysylltu â'r A5 sy'n mynd drwy'r pentref a bydd yn darparu lleiniau gweledd sy'n mesur 2.4x45m. Mae'r adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r lleiniau gweledd ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw bryderon. Mae'r adran briffyrdd hefyd yn fodlon â'r ddarpariaeth parcio ar y safle ac maent wedi cadarnhau bod y ddarpariaeth yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na ellir gwrthod y cais ar sail materion priffyrdd.

Draenio

Mae'r uchod hefyd wedi mynegi pryder ynglŷn â gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth i ymdopi â'r llif ychwanegol o'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r ymgymerwr carthffosiaeth, sef Dŵr Cymru, mewn perthynas â'r cynllun hwn ond ni chodwyd unrhyw bryderon o ran gallu'r rhwydwaith i ymdopi. Fodd bynnag, roedd gan Dŵr Cymru bryderon ynglŷn ag agoswydd y datblygiad at y garthffos gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cais gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod ynghlwm â'r caniatâd sy'n

nodi bod rhaid cyflwyno cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus. Bernir felly nad oes unrhyw reswm dros wrthod y cais ar sail materion draenio.

Y Gymraeg

Fel y nodir yn gynharach yn yr adroddiad, roedd rhaid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais gan y byddai'r ddarpariaeth tai yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y setliad. Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cynllun a chafodd ei asesu gan Reolwr Polisi a'r Gymraeg y Cyngor Polisi. Ar ôl asesu'r ddogfen, daethpwyd i'r casgliad bod y ddogfen wedi dilyn y fethodoleg yn y canllawiau cynllunio atodol perthnasol, Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, a'i bod yn rhesymol. Bu i'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg hefyd nodi gan fod hwn yn ddatblygiad gweddol fach, a'i fod yn cwrdd â'r galw lleol am dai ac unedau fforddiadwy neu resymol, gellir cytuno bod yr effaith bosib ar y Gymraeg a nodir yn yr asesiad yn ddehongliad teg. O ganlyniad bernir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PS 1 yn y CDLIC.

Ecoleg

Yn unol â pholisi AMG 5 yn y CDLIC a Dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), disgwylir i bob cynnig sicrhau enillion net mewn bioamrywiaeth. Mae'r cynllun yn cynnwys arolwg Ecolegol sy'n nodi gwerth a nodweddion ecolegol y safle a defnyddiwyd y rhain i lunio gwaelodlin er mwyn argymhell dulliau addas ar gyfer sicrhau eillion net. Mae'r cynllun yn cynnwys cynllun tirlunio, ynghyd â gosod blychau natur ar yr anheddau. Mae'r mesurau hyn yn dderbyniol yn ôl y swyddog Ecolegol ac o ganlyniad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynnig yn cwrdd â'r goblygiadau ecolegol.

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yw'r prif bolisi i'w ystyried o safbwynt dylunio. Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas. Ar ôl ymweld â'r safle, ystyrir nad oes patrwm datblygu benodol yn yr ardal. Fodd bynnag nodir bod cysail wedi cael ei gosod yn yr ardal, sef tai dau lawr â thoeau crib wedi'u gorchuddio â llechi ac sydd wedi'u eu rendro â deunyddiau sy'n gyffredin yn yr ardal leol. O ganlyniad i hyn, bernir bod y cynllun yn addas o ran ei ddyluniad a'i faint gan ei fod yn dilyn y cysail sydd wedi cael ei osod yn lleol. Mae'r cynllun yn cynnwys cladin pren cedrwydd, sydd ddim yn gyffredin yn yr ardal leol, fodd bynnag bernir y bydd y cladin yn gwella edrychiad y safle ac yn edrych yn ddiddorol. Mae'r safle yn ôl o'r briffordd ac yn is na hi ac felly ni fydd yn rhan amlwg o'r stryd wedd

Yn aml iawn cyfeirir at ddatblygiadau y tu ôl i dai fel datblygiad tandem/tir cefn, fodd bynnag nid yw'r termau hyn yn cael eu defnyddio ym Mholisi Cynllunio Cymru a chyfeirir yn hytrach at y patrwm datblygu cyffredinol yn yr ardal. Ar ôl ymweld â'r safle, gwelwyd bod adeilad weld cael ei godi'n ddiweddar ar y plot gerllaw ac felly ni fydd y cynllun yn mynd yn groes i unrhyw batrymau datblygu sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Oherwydd yr uchod, mae'r adran yn fodlon bod y cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Effaith ar fwynderau preswyl

Mae'r safle mewn ardal â nifer uchel o anheddau preswyl ac felly rhaid edrych yn agos ar unrhyw effaith y gallai'r cynllun ei gael ar fwynderau preswyl. Polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yw'r man cychwyn ar gyfer ystyried mwynderau preswyl. Mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes o'r dwyrain i'r gorllewin, a bydd cefn pob eiddo'n wynebu i gyfeiriad y de. Mae'r ffin ddeheuol yn rhannu cwrtel ag eiddo sengl, sydd 22m oddi wrth yr annedd agosaf ar y safle a 30m oddi wrth y pellaf. Mae'r pellteroedd yn fwy na'r 21m sydd wedi'i nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac o'r herwydd ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol honni y byddai'r cynllun yn achosi goredrych neu'n ormesol i'r fath raddau y dylid ei wrthod. Tua'r dwyrain mae annedd newydd 11m oddi wrth yr anheddau arfaethedig. Mae'r cynllun wedi cael ei ddylunio fel nad oes prif ffenestri na ffenestri eilaidd ar dalcen y tŷ sy'n edrych tuag at yr annedd hwn, ac eithrio ffenestr y landin ar y llawr cyntaf a ffenestr y en suite ar y llawr gwaelod, a fydd gan wydr aneglur. Nodir hefyd bod

y ffin yn cynnwys ffens bren soled 1.8m a bod gan yr eiddo cyfagos ffenestr ystafell ymolchi ar dalcen y tŷ. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon nad fydd y cynllun hwn yn achosi effaith negyddol annerbyniol.

Sylwadau'r cyhoedd

Codwyd y materion isod mewn llythyrau a dderbyniwyd gan y cyhoedd;

- Mae'r fynedfa yn beryglus
- Bydd mwy o geir yn parcio ar y stryd o ganlyniad i'r cynnig
- Bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg
- Nid yw'r trefniadau parcio sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad yn ddigonol
- Bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd a mwy o sŵn ac aflonyddwch yn yr ardal
- Ni all y rhwydwaith carthffosiaeth ymdopi â'r datblygiad

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffai'r adran rannu'r sylwadau isod;

- Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r fynedfa ac maent yn fodlon â'r llain welededd yn sgil y cyfyngiad 20mya.
- Mae'r ddarpariaeth parcio ar y safle yn cyd-fynd â safonau parcio'r Awdurdod Lleol
- Nid oes gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynllun. Darparwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â pholisi PS 1.
- Mae'r pellteroedd rhwng y ffenestri a'r eiddo cyfagos yn fwy na'r pellteroedd sydd wedi'u nodi yn y Canllaw Dylunio yn y Canllaw Cynllunio Atodol ac felly ni ellir honni y bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd i lefel annerbyniol.
- Mae'r safle wedi'i leoli yng nghanol y pentref ger priffordd brysur ac felly ni fydd yn achosi lefel annerbyniol o sŵn ac aflonyddwch.
- Dŵr Cymru yw ymgymerwr statudol y garthffos gyhoeddus ac ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn â gallu'r garthffos i ymdopi â'r cynllun. Mae'r garthffos gyhoeddus yn mynd drwy'r safle, fodd bynnag mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cynllun gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod i ddarparu cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus cyn dechrau datblygu'r safle.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn yr holl bolisiâu perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau nac unrhyw ystyriaethau perthnasol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y cynllun yn defnyddio safle ar hap addas i ddarparu tai y mae mawr eu hangen yn y gymuned leol, fel y gwelwyd yn y ffigurau a ddarparwyd gan yr adran dai. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly argymhell bod y cynllun yn cael ei gymeradwyo.

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 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 / Drg 1. Rev C
- Cynllun Safle Bwriedig / Drg 3. Rev E
- Trawstoriadau Safle Presennol a Bwriedig / Drg 8.
- Cynllun Tirlunio Bwriedig / Drg 9.

- **Annedd Bwriedig (2 Lloft) / Drg 8. Rev A.**
- **Annedd Bwriedig (3 Lloft) / Drg 7. Rev B.**
-

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd i breswyllo ynddi neu ac wedyn bydd raid 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.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 45 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwyd.

Rheswm: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru y Dyfodol.

(07) 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.

(08) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

(09) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddau) y mae'n ei/eu gwasanaethu.

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

(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau bod mynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol a'r manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes. Bydd y fynedfa a ffyrdd y stad wedi hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r anos hwn am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd manylion cynllun i ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg yn amlinellu'r mesurau i'w cymryd er mwyn diogelu ac amddiffyn y cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r garthffos gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall sy'n ymwneud â'r caniatâd hwn yn cael ei gyflawni tan y bydd y cynllun ailgyfeirio a gymeradwyir wedi ei weithredu a'i gwblhau. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei gadw ato am oes y datblygiad a bydd y mesurau amddiffyn yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn cywirdeb y system garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:

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/2023/146

Ymgeisydd: Mr Matt Sharp

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a codi annedd newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Cae Graham , Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Chwefror 2024 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar yr un ôl troed â'r annedd bresennol.
- Maint yr annedd newydd arfaethedig, sef tua. 50% yn fwy na'r annedd presennol yn fwy na'r uchafswm o 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad.
- Y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Awyr Dywyll ddynodedig

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu bod:

“Pan fo'r Pwyllgor o blaid naill ai caniatáu neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd arweiniad polisi gan swyddogion cynllunio i ystyriaeth briodol a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond lle gellir nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol a pherthnasol. Gwneir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor a gosodir copi ar ffeil y cais. Lle gallai penderfynu'r mater yn groes i'r argymhelliad arwain at gostau ar apêl, bydd y Pwyllgor yn cymryd pleidlais wedi'i chofnodi wrth benderfynu'r cais beth bynnag fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o'r fath, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio dilys a pherthnasol a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

- Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar yr un ôl troed â'r annedd bresennol.

Mae maen prawf 6 o bolisi TAI 13 yn nodi y tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, y dylai lleoli annedd newydd fod o fewn yr un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod adleoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gwledol ac amwynder yn yr ardal leol.

Mae'r tŷ presennol wedi ei leoli tua chefn y safle ac yn wynebu'r Gogledd Ddwyrain. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi'i leoli ychydig ymlaen ac yn is na'r tŷ presennol ac wedi'i gyfeirio i wynebu'r Gogledd Orllewin er mwyn manteisio ar olygfeydd agored. Er na fyddai'r annedd newydd arfaethedig yn union yr un lleoliad â'r un presennol, byddai rhywfaint o orgyffwrdd rhwng olion traed yr adeilad a fyddai'n sicrhau y byddai angen dymchwel yr annedd bresennol er mwyn codi'r annedd newydd. Yn rhinwedd ei fod wedi ei leoli ar dir ychydig yn is, ystyrir y byddai hyn yn lleihau ei effaith weledol nag y byddai pe bai'n cael ei leoli yn lleoliad y tŷ presennol, ac ymhellach ni ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn achosi effeithiau tirwedd neu weledol annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar ôl pwyso a mesur felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 6 y polisi.

- Maint yr annedd newydd arfaethedig, sef tua. 50% yn fwy na'r annedd presennol yn fwy na'r uchafswm o 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad.

Mae maen prawf 7 o bolisi TAI 13 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu, y dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o raddfa a maint tebyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r tŷ presennol er mwyn iddo gael ei amsugno'n foddhaol neu wedi'i integreiddio i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol, gellid cefnogi annedd fwy wedi'i dylunio'n dda nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy.

Mae'r canllawiau sydd yn y CCA yn datgan, lle mae cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu y byddai angen i'r arwynebedd llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy nag 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigwr hwn yn darged i'w gyrraedd a bydd pob cais yn cael ei asesu'n unigol yn ôl teilyngdod. Mae'r CCA hefyd yn nodi yn ei siart llif ar gyfer ystyried anheddau cyfnewid, os yw graddfa'r adeilad yn fwy na'r gwreiddiol ond na fyddai'n cael effaith weledol sylweddol fwy, yna byddai'r cynnig yn cydymffurfio â'r egwyddorion sydd ym mholisi TAI 13. Mae CCA yn ystyriaeth berthnasol mewn penderfyniadau cynllunio ond nid ydynt yn bolisi cynllunio.

Tra byddai'r bwriad yn yr achos yma yn arwain at dŷ gydag arwynebedd llawr rhyw 50% yn fwy na'r tŷ presennol, mae o ddyluniad o safon uchel a defnydd o ddeunyddiau naturiol tywyll a fyddai ynghyd â thirlunio priodol yn welliant i'r datblygiad presennol ac integreiddio'n dda i'r dirwedd. Byddai'r annedd yn swatio i ochr y bryn ac yn cael ei sgrinio'n dda gan goed a thopograffi presennol ac ni fyddai'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy neu annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal neu'r AHNE ddynodedig. Ystyrir felly fod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 7 o bolisi Tai 13.

· Y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Awyr Dywyll ddynodedig

Amlygodd yr ymateb cychwynnol i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd gan y Cynghorydd Ecolegol y potensial i'r datblygiad achosi llygredd golau. Mewn ymateb cyflwynwyd cynllun ymlediad goleuo oedd yn cynnwys mesurau lliniaru i atal a rheoli arllwysiad golau fertigol a llorweddol o'r datblygiad ac y mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau ei fod yn foddhaol. Yn ogystal, bydd amod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd sy'n gofyn am gyflwyno a chymeradwyo manylion goleuadau allanol.

O ganlyniad i'r uchod ni ystyrir felly y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar yr AHNE dynodedig nac awyr dywyll.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac na fydd yn cael effaith weledol andwyol ar gymeriad neu edrychiad yr ardal ddynodedig nac ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Argymhelliad

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

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniad rhif 1243 A DR 010 Rev. E yn ystod y tymor plannu cyntaf cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o pum mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd rhai o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(03) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd datganiad dull yn manylu ar fesurau i atal lledaeniad rhywogaethau ymledol anfredorol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn atal lledaeniad rhywogaethau anymledol.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd rhif. 1243 A DR 010 Rev. E cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08.00 i 18.00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08.00 i 13.00 ar dydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(07) 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, ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Argymhellion a fanylir arnynt yn adran 5 o'r Gwerthusiad Ecolegol Tachwedd 2022 a'r Mesurau Lliniaru a fanylir arnynt yn adran 5.2 o'r Adroddiad Arolwg Ystlumod 2023 gan Rachel Hacking Ecology.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(09) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle a dylid ei chymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn cael ei wneud.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(11) 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 Safle: 1243 A DR 000 Rev. A**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 1243 A DR 010 Rev. E**
- **Cynlluniau Arfaethedig: 1243 A DR 011 Rev. C**
- **Edrychiadau Arfaethedig: 1243 A DR 012 Rev. B**
- **Lefelau Arfaethedig: 1243 A DR 014 Rev. A**
- **Ymlediad Goleuo: 1243 A DR 015 Rev. B**
- **Dyluniad Draenio TC: 1093-WML-00-XX-DR-C-1001 Rev. P02**
- **Gwerthusiad Ecolegol, Rachel Hacking Ecology, Tachwedd 2022**
- **Adroddiad Arolwg Ystumod 2023, Rachel Hacking Ecology**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth, WC-133.1a, Woodsage Consulting, 1 Rhagfyr 2022**
- **Adroddiad Strwythurol, WML Consulting**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, JDA Architects**

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: PS5, PS6, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, AMG1, AMG5.

Er Gwybodaeth

Dirgryniad:-

Argymhellir yn gryf bod yr ymgeisydd yn cynnal arolwg rhag-amod allanol a mewnol o'r holl eiddo preswyl a fydd yn agos at unrhyw weithgareddau stancio / torri creigiau / pigo / dymchwel i wirio am unrhyw graciau a difrod strwythurol sy'n bodoli eisoes. Byddai hyn nid yn unig yn diogelu'r datblygwr rhag unrhyw hawliadau cyfreithiol o ddifrod ac ati yn y dyfodol, ond byddai hefyd yn rhoi rhywfaint o gysur i'r trigolion y gellid mynd i'r afael ag unrhyw faterion yn ymwneud â'r eiddo o ganlyniad uniongyrchol i weithgareddau'r datblygwr mewn ffordd resymol. a dull cymesur.

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.