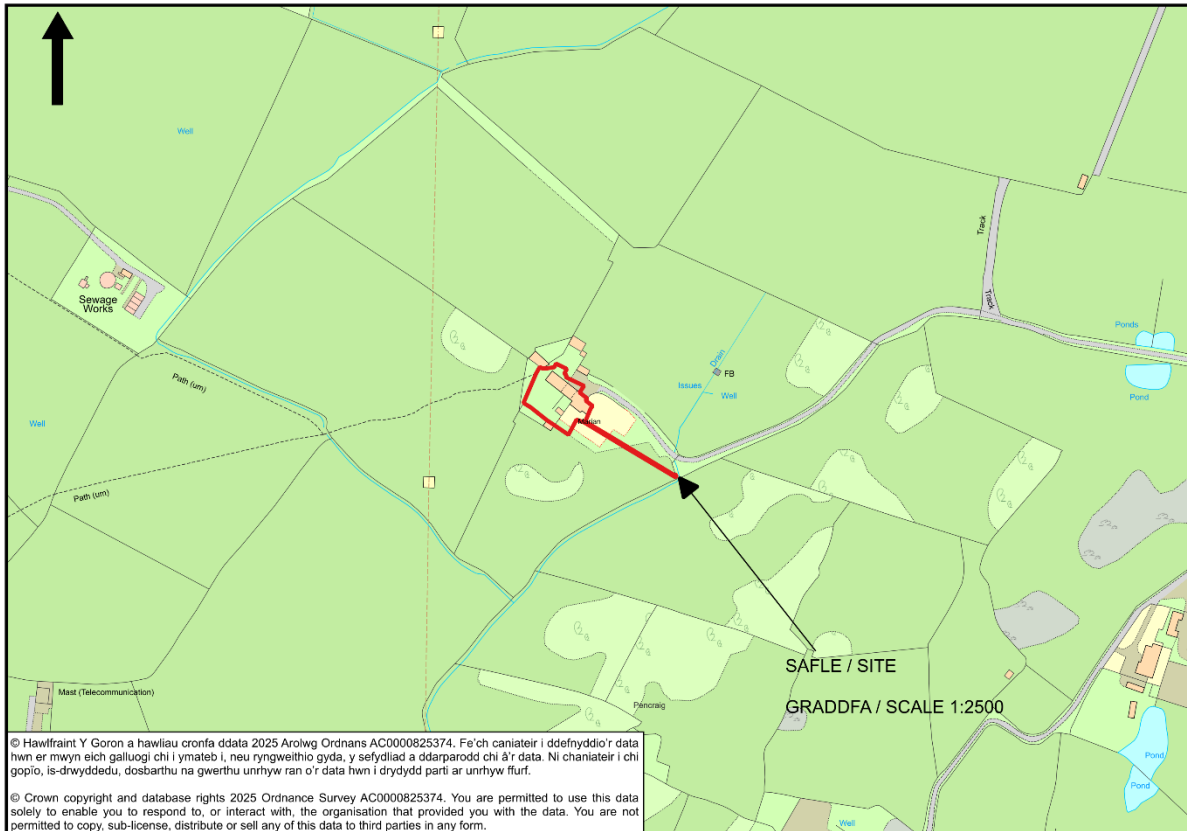


Rhif y Cais: FPL/2025/9

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 Siapiau 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 cwrtil 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.