



Llywodraeth Cymru

Cylchlythyr

Defnyddio amodau cynllunio i reoli datbygu

Hydref 2014

Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

Cynulleidfa	Prif swyddogion cynllunio awdurdodau cynllunio lleol; busnesau; asiantaethau'r llywodraeth; grwpiau eraill yn y sector cyhoeddus; cyrff proffesiynol a grwpiau â buddiant; grwpiau gwirfoddol a'r cyhoedd.
Trosolwg	Mae'r cylchlythyr hwn yn diweddarau'r wybodaeth a'r canllawiau sydd i'w defnyddio gan awdurdodau cynllunio lleol wrth ddrafftio amodau cynllunio.
Camau gweithredu gofynnol	<p>Sicrhau bod awdurdodau cynllunio lleol yn ymwybodol, o 06 Hydref 2014 ymlaen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. bod Cylchlythyr WGC 016/2014 Llywodraeth Cymru, sy'n rhoi gwybodaeth a chanllawiau cyfredol ar ddrafftio amodau cynllunio i awdurdodau cynllunio lleol, yn dod i rym;2. bod Cylchlythyr 35/95 y Swyddfa Gymreig (Defnyddio Amodau mewn Caniatâd Cynllunio) wedi'i ganslo.
Rhagor o Wybodaeth	<p>Y Gangen Rheoli Datblygu Yr Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cymru Parc Cathays Caerdydd, CF10 3NQ Ffôn: 029 2082 1715 E-bost: planning.directorate@llyw.cymru</p>
Copiau ychwanegol	<p>Mae'r canllawiau hyn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn: https://llyw.cymru/defnyddio-amodau-cynllunio-i-reoli-datblygu-cllc-0162014</p>
Dogfennau cysylltiedig	<p>Adolygiad o'r Cylchlythyr Amodau Cynllunio a'r amodau enghreifftiol</p> <p>Dogfen ymgynghori (2014) – ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn: https://llyw.cymru/adolygiad-or-cylchlythyr-amodau-cynllunio-ar-amodau-enghreifftiol</p> <p>Adolygiad o'r Cylchlythyr Amodau Cynllunio a'r amodau enghreifftiol</p> <p>Crynodeb o'r ddogfen ymatebion (2014) – ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn: https://llyw.cymru/adolygiad-or-cylchlythyr-amodau-cynllunio-ar-amodau-enghreifftiol</p>

Tabl Cynnwys

Paragraff

1.0 Cyflwyniad

2.0 Y Pŵer i Osod Amodau 2.0

Crynodeb o'r pwerau	2.1
Pwerau ar gyfer amodau ar dir y tu allan i safle'r cais a chaniatâd dros dro	2.3
Y pŵer i amrywio neu ddileu effaith amodau	2.4
Cyfyngiadau eraill.....	2.6

3.0 Y Chwe Phrawf 3.0

i) Angenrheidiol	3.2
Dyblygu rheolaethau	3.6
Cwblhau datblygiad	3.7
ii) Perthnasol i Gynllunio.....	3.10
Rheolaethau cynllunio eraill	3.11
Rheolaethau nad ydynt yn ymwneud â chynllunio	3.12
iii) Perthnasol i'r Datblygiad	3.15
iv) Gorfodadwy	3.18
Terfynau amser	3.20
Ymarferoldeb gorfodi	3.22
A yw'n bosibl cydymffurfio?	3.25
Gorfodi amodau cyn-gychwyn ac amodau a osodir ar ganiatâd ar gyfer datblygiad gweithredol	3.28
v) Manwl gywir.....	3.32
Eglurder	3.34
Amodau amwys	3.36
Amodau gorfanwl	3.39
v) Rhesymol	3.40
Osgoi gofynion beichus.....	3.42
Rheolaeth dros dir	3.43
Amodau Grampian	3.46

4.0 Drafftio Amodau, Cytuno Arnynt a'u Cyflawni 4.0

Trafod Amodau	4.1
Hyblygrwydd.....	4.4
Amodau sy'n Gofyn am Weithredu.....	4.7
Cadw neu Gynnal a Chadw	4.9
Addasu'r Datblygiad Arfaethedig	4.12
Amodau ar Geisiadau Ôl-weithredol.....	4.14
Strwythuro Hysbysiadau o Benderfyniad.....	4.15
Rhesymau dros Amodau	4.19
Rhwymedigaethau Cynllunio a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.....	4.21
Amodau na ddylid eu Gosod	4.23
Ceisiadau a wneir o dan amod cynllunio a monitro amodau	4.28

5.0 Rheoleiddio Datblygu 5.0

Y rhestr o Amodau Enghreifftiol	5.2
---------------------------------------	-----

Caniatâd Amlinellol	5.7
Manylion a roddir mewn ceisiadau amlinellol	5.8
Amodau sy'n ymwneud â chaniatâd amlinellol	5.9
Amodau sy'n Cadw Materion Eraill yn Ôl	5.11
Terfynau Amser	5.12
Terfynau amser ar ganiatâd llawn	5.14
Terfynau amser ar ganiatâd amlinellol	5.15
Amrywio terfynau amser safonol	5.17
Cyflwyno gwahanol faterion a gadwyd yn ôl ar wahân	5.18
Effaith terfynau amser	5.20
Caniatâd Dros Dro	5.22
Egwyddorion sy'n gymwys i ganiatâd dros dro	5.23
Adeiladau neu ddefnyddiau byrdymor	5.26
Profion	5.27
Adfer safleoedd	5.29
Cynlluniau a Lluniadau Cymeradwy	5.30
Mynediad	5.32
Mynediad i bobl anabl	5.36
Hysbysebion	5.37
Meysydd glanio	5.40
Tai Fforddiadwy	5.41
Rhandai	5.43
Archaeoleg	5.46
Balconïau	5.49
Trin Ffiniau	5.50
Tir Halogedig	5.52
Dylunio	5.57
Systemau Draenio	5.59
Tynnu Mygdarthau	5.62
Amodau Grampian	5.63
Sipsiwn/Teithwyr	5.66
Oriau Gweithredu	5.71
Tirlunio	5.73
Adeiladau Rhestredig	5.75
Deunyddiau	5.76
Mwynau	5.77
Cadwraeth Natur	5.80
Sŵn	5.82
Meddiannaeth a Chaniatâd Personol	5.83
Amodau meddiannaeth breswyl ac anheddau mentrau gwledig	5.85
Llety staff	5.92
Meddiannaeth dymhorol/Meddiannaeth gwyliau	5.93
Unedau byw/gweithio	5.95
Datblygiad Un Blaned	5.97
Parcio	5.98
Hawliau Datblygu a Ganiateir	5.101
Rhagdybiaeth yn erbyn cyfyngiadau o'r fath	5.105
Defnyddiau Atodol	5.106
Ynni Adnewyddadwy	5.107
Manwerthu	5.110
Coed	5.113
Gwastraff	5.115

Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

1.0 CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae Cylchlythyr 35/95 y Swyddfa Gymreig yn rhoi cyngor ar ddefnyddio amodau cynllunio. Mae llawer o'r cyngor hwnnw yn dal i fod yn berthnasol ond mae'n cynnwys nifer o gyfeiriadau at ddeddfwriaeth a chanllawiau sydd wedi cael eu disodli neu eu diwygio ers i'r cylchlythyr gael ei gyhoeddi. Mae'r cylchlythyr hwn yn ystyried penderfyniadau'r Llys ac yn cynnwys cyfeiriadau at enghreifftiau o gyfraith achosion bresennol yn ogystal ag atodiad estynedig sy'n cynnwys amodau 'enghreifftiol'. Mae hefyd yn diweddar cyfeiriadau nad ydynt yn gyfredol mwyach ac yn ymgorffori cyngor a chanllawiau polisi ychwanegol a gyhoeddwyd ers 1995, er enghraifft, mewn Nodiadau Cyngor Technegol. Mae cyngor ychwanegol wedi'i gynnwys mewn perthynas â'r canlynol:
- hysbysebion
 - tir halogedig
 - systemau draenio
 - tynnu mygdarthau
 - amodau Grampian
 - sipsiwn/teithwyr
 - oriau gweithredu anheddau mentrau gwledig
 - datblygiad Un Blaned
 - ynni adnewyddadwy
- 1.2 Mae'r pŵer i osod amodau wrth roi caniatâd cynllunio yn un eang iawn. Os cânt eu defnyddio'n briodol, gall amodau wella ansawdd datblygiadau a'i gwneud yn bosibl i lawer o gynigion datblygu fynd yn eu blaen lle y byddai'n rhaid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio fel arall. Fodd bynnag, y ffordd orau o gyflawni amcanion cynllunio yw pan gaiff y pŵer hwnnw ei arfer yn y fath fodd fel ei bod yn amlwg bod amodau yn deg, yn ddealladwy, yn rhesymol ac yn ymarferol. Mae'r cylchlythyr hwn yn nodi canllawiau ar sut y gellir gwneud hyn.
- 1.3 Mae Pennod 3.0 yn nodi chwe phrawf y mae'n rhaid eu cymhwyso wrth ddrafftio caniatâd cynllunio. Mae'r bennod yn pwysleisio mai dim ond os ydynt yn angenrheidiol ac yn rhesymol, yn orfodadwy, yn fanwl gywir ac yn berthnasol i'r gwaith cynllunio a'r datblygiad sydd i'w ganiatáu, y dylid gosod amodau. Tynnir sylw yn arbennig at baragraffau 3.2 i 3.9 sy'n nodi y dylai awdurdodau, wrth ystyried a oes angen amod, ofyn iddynt eu hunain a fyddai'n rhaid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio pe na châi gofynion yr amod hwnnw eu gosod. Pe na byddai'n rhaid gwrthod ei roi, yna mae angen cyfiawnhad arbennig a manwl dros yr amod. Tynnir sylw hefyd at baragraffau 3.28 i 3.31, sy'n rhoi gwybod i awdurdodau cynllunio am ddyfarniadau'r Llys sydd â goblygiadau pwysig o ran gorfodi amodau cynllunio.
- 1.4 Dylai gweithredu'r system gynllunio ennyn hyder y cyhoedd a gall defnyddio amodau yn sensitif helpu i wneud hyn. Gall defnyddio amodau sy'n afresymol neu'n anorfodadwy danseilio'r hyder hwnnw a gall defnyddio gormod o amodau fod yn ddryslyd. Gall cydweithredu a thrafod rhwng y partïon sy'n ymwneud â phenderfyniad cynllunio leihau nifer yr amodau a atodir i benderfyniad oherwydd efallai y bydd yn bosibl datrys problemau sy'n ymwneud â datblygiad cyn i ganiatâd cynllunio gael ei

roi, sy'n sicrhau system gynllunio fwy effeithiol. Mae hefyd yn bwysig bod amodau yn parhau i fod yn hyblyg, ond nid i'r graddau lle y byddent yn mynd yn amwys ac yn anfanwl. Dylai pawb wybod ar gyfer beth y mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ac o dan ba amodau¹.

- 1.5 Dylai'r amodau annog datblygwyr i ddechrau datblygu cyn gynted â phosibl drwy gyflawni datblygiadau fesul cam a dylent ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth gael ei darparu neu waith gael ei wneud ar yr adeg fwyaf priodol. Yn ogystal â'r chwe phrawf a nodir ym Mhennod 3.0, mae Pennod 4.0 yn rhoi canllawiau ar ddrafftio amodau, cytuno arnynt a'u cyflawni. Tynnir sylw yn arbennig at baragraffau 4.15 i 4.18 sy'n nodi sut y dylid strwythuro amodau mewn hysbysiadau o benderfyniad er mwyn annog trefnu amodau yn rhesymegol yn y drefn y bwriedir iddynt gael eu cyflawni a hyrwyddo cysondeb ledled Cymru.
- 1.6 Mae Pennod 5.0 yn trafod yr ystyriaeth y mae angen ei rhoi i wahanol fathau o amod cynllunio a senarios datblygu, y rhoddir enghreifftiau o lawer ohonynt yn yr atodiad. Pwysleisir y ffaith y dylid teilwra amodau i gyd-fynd â chyd-destun datblygu penodol a'i bod yn bosibl y bydd angen addasu amodau enghreifftiol i gyd-fynd ag amgylchiadau unigryw cynnig penodol.
- 1.7 Pan fydd ceisiadau yn destun apêl, bydd angen i'r Arolygwyr gael awgrymiadau rhesymol gan y partion ynglŷn ag amodau a fyddai'n dderbyniol iddynt pe bai caniatâd yn cael ei roi. Caiff awgrymiadau o'r fath eu hystyried yn llawn a gallant gael eu mabwysiadu neu beidio â chael eu mabwysiadu. Ni chaiff amodau eu gosod os ystyrir eu bod yn *ultra vires* neu os ydynt yn annerbyniol ar sail polisi.
- 1.8 Os caiff amod ei dorri, gellir sicrhau cydymffurfiaeth drwy gyflwyno hysbysiad torri amodau o dan A187A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhoddir canllawiau ar y math hwn o hysbysiad yn Atodiad 4 i Gylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig (Gorfodi Rheolaeth Gynllunio: Darpariaethau Deddfwriaethol a Gofynion Gweithdrefnol). Os eir yn groes i hysbysiad torri amodau dilys, gellir erlyn y drosedd sy'n deillio o hynny. Rhaid i achos yr erlyniaeth bob amser gael ei brofi ar sail y safon droseddol o brawf ("y tu hwnt i amheuaeth resymol"). O ganlyniad, er mwyn i weithdrefn hysbysiad torri amodau weithredu'n effeithiol, mae'n rhaid llunio amodau cynllunio yn fanwl gywir. Wedyn, os bydd achos cyfreithiol, bydd y Llys Ynadon yn gwbl glir ynghylch beth yn union y mae angen ei wneud er mwyn cydymffurfio â thelerau amod cynllunio.
- 1.9 Nid yw'r cylchlythyr hwn yn cynnwys cyngor penodol ar ddefnyddio amodau cynllunio ar gyfer pwnc arbenigol gweithio mwynau nac ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiadau sy'n ymwneud â rheoli gwastraff. Ceir cyngor ar amodau sy'n gymwys i weithgarwch datblygu mwynau yn y gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol Mwynau (MTAN) a cheir cyngor ar faterion sy'n ymwneud â rheoli datblygiadau gwastraff yn TAN 21.
- 1.10 Oni nodir fel arall, nid yw'r cylchlythyr hwn yn ceisio disodli cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru na chyngor ar faterion arbenigol a nodir mewn cylchlythyrau a Nodiadau Cyngor Technegol eraill, y gall rhai ohonynt hefyd gynnwys geiriad a awgrymir ar gyfer amodau.
- 1.11 Dylai'r canllawiau yn y cylchlythyr hwn gael eu hystyried gan awdurdodau cynllunio lleol wrth benderfynu ar geisiadau. Dim ond amodau sy'n bodloni'r chwe phrawf fel y'u nodir ym Mhennod 3 y dylid eu gosod. Gall ymgylgoreion statudol ac ymgeiswyr

¹ Warley v Wealden DC [2011] EWHC 2083 (Gwein)

hefyd gyfeirio at y ddogfen hon, er enghraifft, wrth ddrafftio amodau a awgrymir. Fodd bynnag, yn y pen draw mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu pa amodau y dylid eu hatodi i ganiatâd cynllunio a roddir.

2.0 Y PŴER I OSOD AMODAU

Crynodeb o'r pwerau

- 2.1 Dim ond o fewn y pwerau sydd ar gael y gellir gosod amodau. Crynhoir y pwerau hyn isod. Canllaw yn unig yw'r crynodeb hwn ac nid yw'n ddiffiniol. Dim ond y Llysoedd a all wneud datganiad awdurdodol o'r gyfraith. Mae'r prif bwerau i'w gweld yn adrannau 70, 72, 73, 73A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Deddf 1990) ac Atodlen 5 i'r ddeddf honno. Mae adrannau 91 a 92 o'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i amodau sy'n pennu terfynau amser gael eu gosod ar ganiatâd cynllunio a roddir (gweler paragraffau 5.12 i 5.21 isod). Mae adrannau 77, 79 a 177 o Ddeddf 1990 ac Atodlen 6 i'r ddeddf honno hefyd yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru neu eu Harolygwyr osod amodau. Oni fydd y caniatâd yn darparu fel arall, mae caniatâd cynllunio yn mynd gyda'r tir a bydd unrhyw amodau a osodir ar y caniatâd yn rhwymo olynwyr yn y teitl.
- 2.2 Mae adran 70(1)(a) o'r Ddeddf yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol, wrth roi caniatâd cynllunio, i osod y cyfryw amodau ag sy'n addas, yn eu barn nhw. Nid yw'r pŵer hwn mor eang ag yr ymddengys ac mae'n rhaid ei ddehongli yng ngoleuni penderfyniadau'r Llys ac egwyddorion cyfraith gyhoeddus.

Pwerau ar gyfer amodau ar dir y tu allan i safle'r cais a chaniatâd dros dro

- 2.3 Mae adran 72 o'r Ddeddf yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i osod amodau sy'n rheoleiddio datblygiad a defnydd tir a reolir gan yr ymgeisydd, hyd yn oed os yw'r cyfryw dir y tu allan i'r safle sy'n destun y cais. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu mai ar sail ffeithiau'r achos y penderfynir a yw'r tir o dan reolaeth yr ymgeisydd, ac nad yw hynny'n dibynnu ar fodolaeth buddiant rhydd-ddaliadol na lesddaliadol: dim ond bod angen y cyfryw reolaeth dros y tir fel sy'n ofynnol i alluogi'r datblygwr i gydymffurfio â'r amod². Mae'r adran hon hefyd yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i roi caniatâd cynllunio ar gyfer cyfnod cyfyngedig penodol o amser, y cyfeirir ato fel rhoi caniatâd cynllunio dros dro.

Y pŵer i amrywio neu ddileu effaith amodau

- 2.4 Mae adran 73 o'r Ddeddf yn darparu ar gyfer gwneud ceisiadau am ganiatâd cynllunio i ddatblygu tir heb gydymffurfio ag amodau a osodwyd yn flaenorol ar ganiatâd cynllunio h.y. er mwyn amrywio neu ddileu amod. Gall yr awdurdod cynllunio lleol roi'r cyfryw ganiatâd yn ddiamed neu'n ddarostyngedig i amodau gwahanol, neu gallant wrthod y cais os byddant yn penderfynu y dylai'r amod(au) gwreiddiol barhau. Bydd y caniatâd cynllunio gwreiddiol yn parhau i fodoli beth bynnag fo canlyniad y cais o dan adran 73. Ni fydd adran 73 yn gymwys os bydd y cyfnod a nodir yn yr amod blaenorol sy'n cyfyngu ar yr amser y gallai'r datblygiad ddechrau wedi dod i ben heb i'r datblygiad ddechrau. Mae paragraff 5.21 yn nodi sut y gellir defnyddio adran 73 i adnewyddu caniatâd cynllunio.
- 2.5 Mae adran 73A o'r Ddeddf yn darparu ar gyfer rhoi caniatâd cynllunio ôl-weithredol mewn perthynas â datblygiad sydd eisoes wedi'i gyflawin heb ganiatâd cynllunio neu heb gydymffurfio ag un neu fwy o'r amodau cynllunio yr oedd yn ddarostyngedig iddynt. Efallai y bydd angen rhoi ystyriaeth arbennig i amodau a osodwyd ar ganiatâd cynllunio a roddwyd o dan adran 73A. Er enghraifft, ni fyddai'r amod safonol sy'n

² Davenport v Bwrdeistref Hammersmith a Fulham Llundain [1999] J.P.L. 1122

pennu terfyn amser yn briodol mewn achos lle mae datblygiad wedi dechrau cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi.

Cyfyniadau eraill

- 2.6 Nid dim ond terfynau'r pwerau galluogi sy'n cyfyngu ar y defnydd o amodau. Fel arfer, dylai amodau gyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru, Nodiadau Cyngor Technegol, Nodiadau Cyngor Technegol Mwynau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol eraill. Fel arfer, dylent hefyd gyd-fynd â darpariaethau cynlluniau datblygu. Pan fo math penodol o amod yn cael ei gymeradwyo'n benodol gan un o bolisiâu cynllun datblygu, mae angen ystyried o hyd a yw'n bodloni'r chwe phrawf ac a oes cyfiawnhad drosto o dan amgylchiadau penodol y datblygiad arfaethedig.
- 2.7 Efallai y bydd i amodau cynllunio oblygiadau difrifol i'r unigolyn ac, felly, mae'n bwysig cofio'r goblygiadau i hawliau dynol wrth ystyried eu defnyddio.³ Mae'r meysydd sensitif dros ben yn cynnwys colli eich cartref (erthygl 8 o'r Confensiwn ar Ddiogelu Hawliau Dynol a Rhyddid Sylfaenol⁴); gwahaniaethu (erthygl 14 o'r Confensiwn); colli eich busnes, a gostyngiad sylweddol yng ngwerth eich eiddo (y ddau o erthygl 1 o Brotoocol Cyntaf y Confensiwn). Mae ymyrryd â hawliau dynol yn gofyn am gyfiawnhad dilys a bod y goblygiadau yn cael eu gwrthbwysu gan ystyriaethau perthnasol eraill.

³ Deddf Cydraddoldeb 2010:

<http://www.legislation.gov.uk/cy/ukpga/2010/15>

⁴Confensiwn ar Ddiogelu Hawliau Dynol a Rhyddid Sylfaenol:

<http://conventions.coe.int/treaty/en/Treaties/Html/005.htm>

3.0 Y CHWE PHRAWF

3.1 Mae'r Llysoedd wedi nodi meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio⁵. Yn ogystal â'r Llysoedd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol, yn fanwl gywir ac yn orfodadwy, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn gosod gofynion na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Dim ond os ydynt yn bodloni pob un o'r profion a ddisgrifir yn y bennod hon y dylid gosod amodau. I grynhoi, dylai amodau fod:

- (i) yn angenrheidiol;
- (ii) yn berthnasol i gynllunio;
- (iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir
- (iv) yn orfodadwy;
- (v) yn fanwl gywir;
- (vi) yn rhesymol ym mhob ffordd arall.

(i) Angenrheidiol

3.2 Wrth ystyried a oes angen amod penodol, dylai awdurdodau cynllunio ofyn iddynt eu hunain a fyddai'n rhaid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio pe na châi amod ei osod, neu a fyddai'n fuddiol cymryd camau gorfodi os caiff yr amod ei dorri. Pe na byddai'n rhaid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio neu pe na byddai'r amod yn fuddiol er mwyn cymryd camau gorfodi, mae angen i'r awdurdod cynllunio gyfiawnhau'n ofalus pam mae'r amod yn cael ei osod yn y lle cyntaf. Dim ond os ystyrir ei fod yn angenrheidiol y dylid gosod amod.

3.3 Mae'n rhaid cymhwyso'r un egwyddorion wrth ymdrin â cheisiadau i ddileu amod o dan adran 73 neu adran 73A. Ni ddylid cadw amod oni bai bod rhesymau da a chlir dros wneud hynny.

3.4 Dylai amodau gael eu llunio i fynd i'r afael â phroblemau penodol yn hytrach na gosod rheolaethau na ellir eu cyfiawnhau. Os bydd i amod gwmpas ehangach nag sydd ei angen i gyflawni'r amcan a ddymunir, bydd yn methu prawf angen. Er enghraifft, pe bai estyniad i anhedd-dy i gyfeiriad penodol yn annerbyniol, dylai amod ar y caniatâd ar gyfer yr annedd nodi hynny yn hytrach na dim ond dileu'r holl hawliau i ymestyn yr adeilad.

3.5 Ni ddylid gosod gormod o amodau ar ganiatadau. Gallai fod yn briodol, er enghraifft, mewn ardal gadwraeth neu ardal sensitif arall, osod gofyniad ar ganiatâd y dylai'r holl fanylion a deunyddiau allanol gael eu cwblhau yn unol â'r cynlluniau a'r manylebau cymeradwy, yn hytrach nag adrodd rhestr hir o fanylion pensaernïol fesul un. Mewn achosion o'r fath, dylid gosod amod sy'n nodi'r cynlluniau a'r manylebau hynny.

Dyblygu rheolaethau

3.6 Ni ddylai amodau ailadrodd darpariaethau amodau eraill na dyblygu rheolaethau o dan ddeddfwriaeth arall oni bai bod rheswm cynllunio dros wneud hynny. Er enghraifft, ni

⁵ Newbury DC v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd (1981) A.C. 578; Cyngor Bwrdeistref Brent Llundain v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd (1988) JPL 222, MJ Shanley Ltd v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd (1982) JPL 380

ddylid gosod amodau sy'n ymwneud â draenio os gellir ymdrin â'r mater yn ddigonol drwy Reoliadau Adeiladu. Fodd bynnag, fel y trafodwyd ym mharagraff 3.14, efallai y bydd angen amod os yw'n bosibl na allai'r ffurf amgen ar reolaeth gael ei harfer mewn ffordd nac i'r graddau sy'n angenrheidiol i gyflawni amcanion cynllunio. Cwestiwn allweddol i'w ofyn yw a oes angen amod yn ei rinwedd ei hun am resymau cynllunio.

Cwblhau datblygiad

- 3.7 Bydd amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gael ei gyflawni yn ei gyfanrwydd neu'n *gwbl* unol â'r cynlluniau cymeradwy, yn methu prawf angen os cânt eu defnyddio'n fwy nag sydd ei angen i ymdrin â'r broblem y bwriedir iddynt ei datrys.
- 3.8 Os mai'r nod gwirioneddol yw sicrhau y caiff nodweddion penodol ar y datblygiad eu darparu cyn i gam datblygu penodol ddechrau, neu y caiff ei gwblhau mewn ffordd benodol, mae amodau penodol yn well na gofyniad cyffredinol. Er enghraifft, efallai y bydd angen cwblhau mynedfa i ddatblygiad cyn i unrhyw waith datblygu arall gael ei wneud (gweler amod 08 yn yr atodiad). Rhoddir cyngor pellach ar ddrafftio amodau sy'n gofyn am weithredu ym mharagraffau 4.7 a 4.8.
- 3.9 Mae'n debygol y bydd yn anodd gorfodi amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad cyfan gael ei gwblhau. Os caiff datblygiad megis ystad o dai ei adael ar ei hanner, mae'n ddigon posibl y bydd hyn i'w briodol i newidiadau yn y farchnad (er enghraifft, newid yn y galw am dai o rai â phedair ystafell wely i rai â dwy ystafell wely), ac mae'n amlwg na fyddai'n ddymunol mynnu bod tai o fath nad oedd unrhyw alw nac angen amdanynt yn cael eu codi. Felly, fel arfer, ni ddylid gosod amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad cyfan gael ei gwblhau.

(ii) Perthnasol i Gynllunio

- 3.10 Mae amod nad yw'n berthnasol i gynllunio yn ***ultra vires*** h.y. mae y tu hwnt i bwerau'r awdurdod cynllunio lleol ac, o bosibl, yn ddiangen ac yn afresymol. Byddai amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid cyntaf anheddau ddod o restr aros am dai yr awdurdod lleol, er enghraifft, yn amhriodol am mai bwriad yr amod hwnnw oedd cyflawni amcanion yr awdurdod lleol fel awdurdod tai ac na chafodd ei osod am resymau cynllunio. Er y gall amod, yn gywir ddigon, ei gwneud yn ofynnol i fan agored gael ei ddarparu i wasanaethu'r datblygiad a gymeradwywyd (fel rhan o ystad o dai er enghraifft) byddai'n *ultra vires* pe bai'n ei gwneud yn ofynnol i'r man agored gael ei neilltuo i'r cyhoedd. Yn yr un modd, byddai amodau eraill sy'n effeithio ar berchenogaeth tir (sy'n mynnu, er enghraifft, na ddylid cael gwared ar y tir ac eithrio yn ei gyfanrwydd) yn *ultra vires*. Y dull priodol o ddarparu ar gyfer trosglwyddo tir yw drwy rwymedigaethau cynllunio.

Rheolaethau cynllunio eraill

- 3.11 Ni ddylai awdurdod cynllunio lleol osod amodau ar ganiatâd cynllunio a roddir er mwyn rheoli materion sy'n destun rheolaethau gwahanol mewn rhannau eraill o ddeddfwriaeth gynllunio megis, rheoli hysbysebion, caniatâd adeilad rhestredig neu gadw coed. Os yw'r rheolaethau hyn yn berthnasol i'r datblygiad, fel arfer dylai'r awdurdod ddibynnu arnynt ac ni ddylai osod amodau ar roi caniatâd cynllunio er mwyn cyflawni dibenion system reoli ar wahân (ond yn achos coed gweler paragraffau 5.113 a 5.114). Fodd bynnag, efallai y bydd yn ddefnyddiol atodi nodyn neu destun er gwybodaeth i'r penderfyniad er mwyn tynnu sylw'r ymgeisydd at faterion y gall fod

angen eu hystyried ymhellach, neu fathau eraill o ganiatâd y mae'n rhaid ei gael cyn i ddatblygiad allu dechrau.

Rheolaethau nad ydynt yn ymwneud â chynllunio

- 3.12 Mae materion eraill yn cael eu rheoli o dan ddeddfwriaeth ar wahân ac eto maent hefyd yn ymwneud â'r system gynllunio. Fel arfer, ni fydd angen amod sy'n dyblygu effaith rheolaethau eraill ac mae amod y mae ei ofynion yn gwrthdaro â gofynion rheolaethau eraill yn *ultra vires* am ei fod yn afresymol. Er enghraifft, fel arfer ni fyddai amod cynllunio yn briodol i reoli lefel allyriadau o ddatblygiad arfaethedig os ydynt yn destun mesurau rheoli llygredd. Fodd bynnag, efallai y bydd angen amod i fynd i'r afael ag effaith yr allyriadau i'r graddau y gallai fod iddynt oblygiadau o ran defnydd tir ac nad ydynt yn cael eu rheoli gan yr awdurdod rheoli llygredd priodol.
- 3.13 Mae angen i amod fod yn berthnasol i gynllunio ac ni ellir ei gyfiawnhau ar y sail nad yr awdurdod cynllunio lleol yw'r corff sy'n gyfrifol am arfer rheolaeth gydamserol ac, felly, na all sicrhau y caiff ei harfer yn briodol. Ac ni ellir cyfiawnhau amod ychwaith ar y sail nad yw amod cydamserol yn barhaol ond y gall ddod i ben neu gael ei adnewyddu (megis trwydded). Hyd yn oed pan na all amod, mewn gwirionedd, ddyblygu rheolaeth arall na gwrthdaro ag ef, gall gwahaniaethau mewn gofynion beri dryswch, a bydd yn ddymunol osgoi, hyd y gellir, ddatrys problemau drwy ddefnyddio amodau yn lle rheolaeth fwy penodol arall neu yn ogystal â rheolaeth fwy penodol arall.
- 3.14 Fodd bynnag, gellir cyfiawnhau amod pan fo system reoli arall yn bodoli, os na ellir dibynnu ar y rheolaeth amgen i gyflawni amcanion cynllunio nac atal datblygiad rhag cael ei gyflawni mewn ffordd a fyddai'n arwain at ofynion beichus o dan bwerau eraill yn ddiweddarach. Gellir defnyddio amod o'r fath, er enghraifft, er mwyn sicrhau y darperir systemau carthffosiaeth a chyflenwadau dŵr digonol ar gyfer datblygiadau newydd, gan osgoi ymyriadau ar ôl hynny o dan Ddeddfau Iechyd y Cyhoedd.

(iii) Perthnasol i'r Datblygiad

- 3.15 Mae amod hefyd yn *ultra vires* os nad yw'n ymwneud yn deg nac yn rhesymol â'r datblygiad sydd i'w ganiatáu.
- 3.16 Nid yw'n ddigon bod amod yn ymwneud ag amcanion cynllunio; mae'n rhaid iddo gael ei gyfiawnhau hefyd gan natur y datblygiad a ganiateir neu ei effaith ar yr ardal oddi amgylch. Er enghraifft, er mwyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi ar gyfer addasu adeilad ffatri, byddai'n amhriodol gosod amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyfleusterau parcio ychwanegol yn cael eu darparu ar gyfer ffatri sy'n bodoli eisoes dim ond er mwyn diwallu angen sy'n bodoli eisoes. Ni fydd amod yn berthnasol i ddatblygiad os yw'n ceisio rheoli rhywbeth na chafodd ei greu ganddo yn y lle cyntaf.
- 3.17 Fodd bynnag, byddai'n briodol gosod amodau i sicrhau mynediad boddhaol, er enghraifft, neu gyfleusterau parcio, y mae ei wir/eu gwir angen ar ddefnyddwyr y datblygiad arfaethedig (gweler amod 101 yn yr atodiad). Gellir cyfiawnhau amodau pan fo'r angen amdanynt yn deillio o effeithiau'r datblygiad yn hytrach na'i nodweddion. Er enghraifft, gall amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i ragor o ddeunydd inswleiddio rhag sŵn gael ei osod mewn adeilad sy'n bodoli eisoes, y bwriedir dwysáu'r defnydd a wneir ohono, fod yn gwbl berthnasol er mwyn lleihau'r effaith ychwanegol y mae'r defnydd hwnnw yn debygol o'i chael (gweler amodau 89 a 90 ar inswleiddio rhag sŵn yn yr atodiad).

(iv) Gorfodadwy

- 3.18 Ni ddylid gosod amod os na ellir ei orfodi. Yn aml, mae'n ddefnyddiol ystyried pa ddulliau sydd ar gael i sicrhau cydymffurfiaeth ag amod arfaethedig. Mae dwy ddarpariaeth y gall awdurdodau eu defnyddio i orfodi amodau, sef: hysbysiad gorfodi, o dan adran 172 o'r Ddeddf, neu hysbysiad torri amodau o dan adran 187A. Ceir canllawiau pellach ar hysbysiadau a gweithdrefnau gorfodi yn TAN 9⁶ a Chylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig⁷. Mae sicrhau bod amodau wedi'u geirio'n fanwl gywir yn hollbwysig pan ddaw'n fater o'u gorfodi.
- 3.19 Dylai amod gorfodadwy:
- i) nodi'n glir ac yn fanwl pa gamau y mae angen i'r ymgeisydd eu cymryd i gyflawni'r amod
 - ii) cynnwys terfyn amser priodol er mwyn cadarnhau erbyn pryd y mae angen i unrhyw gam gweithredu a nodir yn yr amod gael ei gymryd neu erbyn pryd y dylid cwblhau elfennau o ddatblygiad.

Terfynau amser

- 3.20 Dylai swyddogion sy'n drafftio amodau ystyried yn ofalus sut y gellid sicrhau cydymffurfiaeth ag amod pe bai'n cael ei dorri. Pan fo amod yn ei gwneud yn ofynnol i gamau gweithredu gael eu cymryd neu wybodaeth gael ei chyflwyno, dylai'r amod nodi erbyn pa gam yn y datblygiad y dylid cyflwyno'r wybodaeth neu erbyn pa ddyddiad y dylid cwblhau gwaith neu mae'n bosibl y bydd yr amod yn anorfodadwy. Gallai hyn olygu bod datblygiad annerbyniol yn gallu parhau. Er enghraifft, gall amod ei gwneud yn ofynnol i ffens gael ei staenio'n wyrdd tywyll neu'n frown er mwyn ei gwneud yn llai amlwg yn ei lleoliad. Os na nodir y terfyn amser ar gyfer cydymffurfio yn yr amod (e.e. o fewn 4 wythnos i godi'r ffens), ni ellir gorfodi'r amod. Dylai'r amod hefyd nodi, os yw'n ddymunol, y dylid cadw lliw datganedig y ffens, neu mae'n bosibl na fydd newidiadau i liw'r ffens a wneir ar ôl hynny yn gallu cael eu gwrthdroi drwy gamau gorfodi.
- 3.21 O ran monitro, mae angen i swyddogion a phartïon eraill â diddordeb allu asesu a yw'r datblygiad yn mynd yn ei flaen fel y'i cymeradwywyd a bod yn hyderus nad oes unrhyw faterion sy'n weddill ar unrhyw gam penodol yn y broses ddatblygu. Felly, mae angen i amodau fod yn glir ynglŷn â pha elfennau o amod y mae angen eu cyflawni a'r cam neu'r terfyn amser y dylid gwneud hynny o'i fewn.

Ymarferoldeb gorfodi

- 3.22 Weithiau bydd amod yn anorfodadwy am ei bod yn amhosibl, yn ymarferol, nodi achos o dorri'r amod, er enghraifft, byddai'n anodd profi bod amod a osodwyd am resymau yn ymwneud â thraffig sy'n cyfyngu ar nifer y bobl sy'n byw ar unrhyw adeg benodol mewn bloc o fflatiau, wedi'i dorri. Fodd bynnag, fel arfer ni fydd yn anodd monitro amod y bwriedir iddo atal amwynder ardal rhag cael ei niweidio, pan fo'n amlwg bod y niwed hwnnw'n debygol o ddeillio o'r datblygiad, ac mae'r amod wedi'i nodi'n glir (er

⁶ Dolen i TAN 9 Gorfodi Rheolaeth Gynllunio:

<https://llyw.cymru/llawlyfr-rheoli-datblygu>

⁷ Dolen i Gylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio: Darpariaethau Deddfwriaethol a Gofynion Gweithdrefnol: <https://llyw.cymru/gorfodi-rheolaeth-cynllunio-darpariaethau-deddfwriaethol-gofynion-gweithdrefnol-cylchlythyr-2497>

enghraifft, amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i ganolfan ddifyrion gau ar amser penodol gyda'r nos).

- 3.23 Nid yw'r ffaith bod amod yn anghyfleus yn golygu na ellir ei orfodi. Er enghraifft, gall amod sy'n cyfyngu ar oriau defnyddio siop gludfwyd poeth olygu bod angen i swyddogion wneud gwaith monitro y tu allan i oriau swyddfa; ond ni ddylid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio am y byddai'n anghyfleus gwneud hynny.
- 3.24 Wrth ddrafftio amodau, dylid ystyried sut y gellir monitro cydymffurfiaeth neu ddangos bod amod wedi'i dorri. Gall darpariaethau a wneir o fewn amod fod yn ddefnyddiol i gadarnhau cydymffurfiaeth, er enghraifft, darpariaethau sy'n ei gwneud yn ofynnol i gofnodlyfr o westeion gael ei gadw mewn llety gwely a brecwast (gweler yr enghraifft yn amod 91 yn yr atodiad) neu sy'n cyfyngu ar arddangos nwyddau nad ydynt yn dod o fferm i'w gwerthu o siop fferm i 25% o arwynebedd llawr gros uned y siop.

A yw'n bosibl cydymffurfio?

- 3.25 Dim ond os gellir disgwyl yn rhesymol i'r datblygwr fodloni ei ofynion y dylid gosod amod. Fel arall, gall yr amod fod yn anghyfreithlon ac ni ellir cymryd camau gorfodi. Un math o achos lle y gallai hyn ddigwydd yw lle y gosodir amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i waith gael ei wneud (e.e. adeiladu mynedfa) ar dir sydd ar y safle sy'n destun y cais, ond nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd ar adeg rhoi'r caniatâd cynllunio. Gellir gosod amodau ar dir sydd y tu allan i'r safle sy'n destun y cais cynllunio ar yr amod bod y tir o dan reolaeth yr ymgeisydd. Ni ddylid gosod amodau ar dir nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd, ond gweler paragraff 3.27.
- 3.26 Fel arfer, gellir osgoi anawsterau o'r fath drwy ddrafftio'r amod yn y fath fodd fel ei fod yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad a awdurdodir gan y caniatâd beidio â dechrau hyd nes y bydd y fynedfa wedi'i hadeiladu. Gelwir yr amodau hyn yn 'amodau Grampian' ac fe'u trafodir ymhellach ym mharagraffau 3.46 a 3.47.
- 3.27 Fodd bynnag, mae cyfraith achosion⁸ wedi dangos y gall seniaros godi lle y gellir gosod amodau pan nad yw tir o dan reolaeth yr ymgeisydd, os gall gydymffurfio â nhw serch hynny. Enghraifft o amod o'r fath fyddai un sy'n atal teithwyr rhag cael eu casglu o swyddfa dacsis.

Gorfodi amodau cyn-gychwyn ac amodau a osodir ar ganiatâd ar gyfer datblygiad gweithredol

- 3.28 Mae gorfodi cydymffurfiaeth ag amodau yn mynd yn gymhleth pan fydd datblygiad wedi dechrau heb gydymffurfio ag amod cyn-gychwyn, neu os bydd datblygiad gweithredol wedi dechrau a'i fod yn wahanol iawn i'r cynlluniau a gymeradwywyd⁹.
- 3.29 Dyfarnwyd yn y Llysoedd¹⁰ y gall amod a fyddai fel arall yn gyfreithiol gadarn fod yn anorfodawy, os yw'n gysylltiedig â datblygiad gweithredol nas cyflawnwyd yn unol â'r cynlluniau cymeradwy ac sy'n wahanol iawn iddynt. Os na fydd manylion cymeradwy caniatâd cynllunio wedi'u cyflawni, ni ellir gorfodi ei amodau. Os bydd hyn yn digwydd

⁸Davenport v Cyngor Bwrdeistref Hammersmith a Fulham Llundain (1999) JPL 1112

⁹Copeland Borough Council v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd (1976) 31 P & CR 403

¹⁰Handoll ac Eraill V Warner Goodman and Streat ac Eraill (1995) 25 EG 157, a, Leisure Great Britain Plc v Cyngor Sir Ynys Wyth [1999] 80 P & CR 370

a bod y datblygiad yn wahanol iawn i'r un a gymeradwywyd, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried gofyn am i gais diwygiedig gael ei gyflwyno neu gymryd camau gorfodi os bydd yn fuddiol gwneud hyn.

- 3.30 Os na fydd amodau cyn-gychwyn wedi'u bodloni efallai na fydd gweithredu'r caniatâd cynllunio yn gyfreithlon. Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gyfreithlon, byddai'n rhaid cydymffurfio â'r amodau neu byddai'n rhaid eu hamrywio o dan adran 73 o Ddeddf 1990. Fodd bynnag, dyfarnwyd¹¹ nad yw'r egwyddor hon yn gymwys i bob amod ond dim ond y rhai sy'n ganolog i'r caniatâd h.y. y rhai sy'n hanfodol i'r datblygiad. Dylid geirio amodau cyn-gychwyn yn ofalus fel eu bod yn waharddol eu mynegiant h.y. yn nodi na ddylai datblygiad ddechrau hyd nes y cydymffurfir â'r amod, am fod methu â chydymffurfio ag amodau o'r fath yn gallu golygu nad yw'r caniatâd wedi'i weithredu'n gyfreithlon.
- 3.31 Mewn achosion lle yr ystyrir nad yw'r datblygiad wedi cael ei ddechrau'n gyfreithlon, ac nad oes unrhyw gyfle i gyflawni'r amod yn ôl-weithredol, gall caniatâd cynllunio fynd yn ddi-rym a bydd angen cyflwyno cais newydd. Mae amodau 24, 27, 32, 58 a 101 yn yr atodiad oll yn amodau cyn-gychwyn.

(v) Manwl gywir

- 3.32 Mae angen llunio amodau yn ofalus, er mwyn sicrhau bod amod yn orfodadwy yn fwy na dim. Dylai amod fod yn ddigon manwl fel bod yr ymgeisydd yn gwybod beth yn union y mae angen iddo ei wneud er mwyn cydymffurfio ag ef a phryd y dylai ddod i rym. Er enghraifft, mae amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i 'gynllun tirlunio gael ei gyflwyno i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol' yn anghyflawn oherwydd, pe bai'r ymgeisydd yn cyflwyno'r cynllun, hyd yn oed pe câi ei gymeradwyo, mae'n annhebygol y byddai'r awdurdod cynllunio lleol yn gallu mynnu bod y cynllun yn cael ei roi ar waith. Felly, mae angen cynnwys gofyniad arall i bennu'r dyddiad y mae'n rhaid cwblhau'r gwaith, gan sicrhau bod yr amod yn gyflawn, yn glir ac yn orfodadwy. Mae ymadroddion fel 'ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes' neu 'cyn y meddiannir y datblygiad a ganiateir drwy hyn' yn nodi'n glir pryd y dylai cam gweithredu penodol gael ei gymryd.
- 3.33 Yn aml, mae amodau yn ei gwneud yn ofynnol i fanylion gael eu cyflwyno er mwyn i'r awdurdod cynllunio lleol eu cymeradwyo. Wedyn, mae'r manylion cymeradwy yn rhoi canllawiau manwl i'w dilyn gan y datblygwr ac, felly, maent yn bodloni'r chwe phrawf. Gall y mathau hyn o amod gyflymu'r broses o gyflwyno hysbysiad o benderfyniad ond gallant roi pwysau ychwanegol ar adnoddau yn ddiweddarach. Gall gormod o amodau arwain at hysbysiad o benderfyniad dryslyd a lleihau'r gallu i wneud sylwadau ynghylch agweddau ar ddatblygiad a allai fod yn fanwl. Yn lle hynny, dylid annog cynnal trafodaethau cyn ymgeisio a chyflwyno cymaint o wybodaeth â phosibl i'w hystyried cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Os gellir cyflwyno manylion gyda'r cais gwreiddiol, dylid gwneud hynny ac wedyn gellir defnyddio amodau rheoleiddio manwl gywir i gyflawni'r manylion cymeradwy, er enghraifft, drwy ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gael ei gyflawni gan gydymffurfio'n llawn â rhestr o ddeunyddiau a gyflwynwyd, ac y cyfeiriwyd ati, erbyn dyddiad penodol.

Eglurder

¹¹ Hart Aggregates Ltd V Cyngor Bwrdeistref Hartlepool (2005) EWHC 840 (gwein)

- 3.34 Dylai amodau fod yn fanwl gywir ac yn glir. Gall cynllun sydd wedi cael penderfyniad, ac y cyfeirir ato mewn hysbysiad o benderfyniad, helpu i ddangos beth sydd angen ei wneud i gydymffurfio ag amod penodol, er enghraifft, drwy ddangos lleoliad y gwahanol ddefnyddiau a wneir o'r datblygiad a gymeradwywyd fel rhan o gynllun defnydd cymwys. Mae defnyddio amodau sydd wedi'u geirio'n fanwl gywir yn rhoi eglurder ac yn helpu i osgoi unrhyw amwysedd a all atal y datblygiad rhag cael ei reoli'n amhriodol yn y dyfodol.
- 3.35 Ni ellir bob amser ddibynnu ar y disgrifiad o ddatblygiad na'r amodau a gyflwynwyd gyda chais i reoli defnydd tir na newidiadau defnydd yn y dyfodol. Gall amod a atodir i'r penderfyniad fod yn fwy effeithiol o ran sicrhau'r rheolaeth a ddymunir. Er enghraifft, pan fo'r disgrifiad o ddatblygiad yn nodi oriau gweithredu arfaethedig siop gludfwyd, mae'n rhaid i hyn gael ei sicrhau gan amod os oes angen cyfyngiad o'r fath er mwyn gwneud y cynnig yn dderbyniol (gweler amod 64 yn yr atodiad). Yn yr un modd, pan fo disgrifiad yn nodi y ceisir caniatâd am gyfnod dros dro, dylid hefyd osod amod sy'n nodi pryd y mae'n rhaid i'r defnydd ddod i ben¹².

Amodau amwys

- 3.36 Mae amod nad yw'n ddigon manwl i'r ymgeisydd allu nodi'r hyn y mae'n rhaid iddo ei wneud er mwyn cydymffurfio yn *ultra vires* ac ni ellir ei osod. Mae amod sy'n defnyddio termau amwys megis 'i lefel dderbyniol' neu sy'n ddarostyngedig i amodau megis 'os yw'n ddymunol' yn rhy amwys ac nid yw'n rhoi fawr ddim syniad i'r ymgeisydd o'r hyn a ddisgwylir ganddo. Gall fod yn anodd neu'n amhosibl hyd yn oed orfodi amodau o'r fath. Yn yr un modd, fel arfer bydd amod yn rhy amwys ac ni fydd yn ddigon manwl os bydd yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gael ei gyflawni mewn ffordd a fydd yn foddhaol i'r awdurdod cynllunio lleol ac mae hefyd yn debygol o fod yn anorfodadwy. Dylai amodau roi amcan neu feini prawf y gall yr ymgeisydd ei ddefnyddio/au defnyddio i nodi'r hyn sydd angen ei wneud.
- 3.37 Mae defnyddio'r termau '*oni chytunir fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol*' neu '*ac eithrio gyda chymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol ymlaen llaw*', er enghraifft, yn creu amwysedd mewn amodau ac yn awgrymu y gallai'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon derbyn dewis amgen i'r hyn y cytunwyd arno eisoes neu y cyfeirir ato yn yr amod. Mae'r Llys Apêl wedi gwrthwynebu defnyddio'r cyfryw atodiadau gan nodi eu bod yn "hollol ansicr" ac yn anghyfreithlon¹³¹⁴. Dylai'r hyn y bwriedir i ganiatâd cynllunio ei ganiatáu fod yn glir o'r hyn sydd wedi cael ei roi a'r hyn y mae'r amodau yn ei ddweud ac, felly, ni ddylid defnyddio'r termau uchod.
- 3.38 Mae adran 73 o Ddeddf 1990 yn darparu'r dull priodol o ailystyried yr amodau sydd wedi'u hatodi i ganiatâd. Nod amodau dewisol yw cynnig ffordd answyddogol o osgoi adran 73 a gallant olygu na chaiff trydydd partïon y cyfle i wneud sylwadau ynghylch newid i'r datblygiad.

Amodau gorfanwl

¹² I'm Your Man Limited v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd (1999) 77P. & C.R.251

¹³ Warley v Wealden DC [2011] EWHC 2083 (Gwein)

¹⁴ R (Midcounties Co-Operative Limited) v Cyngor Dosbarth Wyre Forest & Tesco Stores Limited ac Eraill (2010) EWCA Civ 841

- 3.39 Mae risg o fod yn orfanwl ac yn afresymol wrth bennu gofynion amod. Mae'n bwysig sicrhau'r cydbwysedd cywir . Er enghraifft, mae amod sy'n cyfyngu ar werthu nwyddau mewn siop fanwerthu y tu allan i dref i nwyddau nad ydynt yn rhai cyfleus yn debygol o fod yn rhy amwys, tra bod amod sy'n atal 'ffrwyth, pupur a halen, cig ffres a phethau ymolchi' rhag cael eu gwerthu yn rhy fanwl. Y man canol priodol fyddai ystyried pa eitemau, pe byddent yn cael eu gwerthu, a fyddai'n cael effaith andwyol ar ganol y dref a defnyddio term priodol, er enghraifft bwyd a diod, neu gyfyngu ar y defnydd a wneir o'r siop i werthu eitemau penodol megis dodrefn meddal. Opsiwn amgen posibl fyddai nodi canran, a fyddai'n cyfyngu, er enghraifft, ar faint o nwyddau nad oeddent yn fwyd y gellid eu gwerthu i 30% o'r arwynebedd llawr gros mewn archfarchnad.

(vi) Rhesymol

- 3.40 Gall amod fod yn *ultra vires* ar sail afresymoldeb, hyd yn oed os yw wedi'i eirio'n fanwl gywir ac o fewn y pwerau sydd ar gael ym mhob ffordd arall. Gallai amod fod yn afresymol am ei fod yn rhy gyfyngol. Er enghraifft, gall amod osod cyfyngiad parhaus ar ddefnydd tir (ar yr amod bod rhesymau cynllunio da dros y cyfyngiad hwnnw), ond ni ddylai'r cyfyngiad hwnnw ddileu budd y caniatâd. Er enghraifft, fel arfer byddai'n rhesymol cyfyngu ar yr oriau y gellir gwneud defnydd diwydiannol o safle pe bai'r defnydd o'r safle y tu allan i'r oriau hyn yn effeithio ar amodau byw trigolion lleol. Fodd bynnag, byddai'n afresymol gwneud hynny i'r fath raddau fel y byddai'n amhosibl i'r deiliad redeg y busnes yn iawn. Os ymddengys mai dim ond yn ddarostyngedig i amodau sy'n afresymol y gellid rhoi caniatâd, mae'n debygol y dylid gwrthod rhoi caniatâd.
- 3.41 Ni fydd amod afresymol yn dod yn rhesymol am y rheswm syml bod ymgeisydd yn ei awgrymu neu'n derbyn ei delerau. Rhaid i amod bob amser gael ei gyfiawnhau ar sail ei rinweddau cynllunio ac, fel arfer, bydd yn mynd gyda'r tir. Felly bydd yn dal i fod yn weithredol ymhell ar ôl i'r ymgeisydd symud ymlaen.

Osgoi gofynion beichus

- 3.42 Hyd yn oed pan na fyddai amod mor afresymol o gyfyngol fel y byddai'n *ultra vires*, mae'n bosibl y byddai'n dal i fod mor feichus fel y dylid ei osgoi, fel mater o bolisi. Dylid osgoi unrhyw amod a fyddai'n cyfyngu'n sylweddol ar ryddid perchenogion i waredu eu heiddo, neu y mae'n amlwg y byddai'n ei gwneud yn anodd codi arian ar gyfer y datblygiad. Ni ellir byth wneud amod rhy gyfyngol yn dderbyniol drwy gynnig y posibilrwydd y caiff ei effaith ei llacio'n anffurfiol.

Rheolaeth Dros Dir

- 3.43 Byddai'n afresymol disgwyl i ymgeisydd gydymffurfio ag amod sy'n ymwneud â darn o dir neu elfen nad yw o dan ei reolaeth ar yr adeg y rhoddir caniatâd cynllunio. Os yw'r tir wedi'i gynnwys o fewn y safle y gwneir y cais mewn perthynas ag ef, gellir gosod amodau o'r fath mewn egwyddor, ond dylai'r awdurdod ystyried y pwyntiau a drafodwyd uchod ym mharagraffau 3.25 a 3.27.
- 3.44 Byddai'n afresymol gosod amod ar y defnydd a wneir o leoedd parcio ar y stryd gan draffig a grëir gan ddatblygiad cymeradwy am nad oes gan yr ymgeisydd reolaeth dros barcio ar y briffordd gyhoeddus¹⁵. Fodd bynnag, gellir atodi amod i ganiatâd er mwyn

¹⁵ Davenport v Bwrdeistref Hammersmith a Fulham Llundain [1999] J.P.L. 1122

sicrhau y darperir digon o leoedd parcio oddi ar y stryd ar y safle, gan annog defnyddwyr y datblygiad i beidio â pharcio ar y briffordd.

- 3.45 Fel arfer, byddai'n afresymol mynnu bod gwaith yn cael ei wneud pan nad oes gan y datblygwr unrhyw bŵer i wneud y gwaith hwnnw neu pan fyddai angen cael caniatâd neu awdurdodiad trydydd parti ar ei gyfer, er enghraifft, amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i draffig awyr ddynesu at faes awyr gan ddefnyddio llwybr penodol pan mai'r Awdurdod Hedfan Sifil neu'r Gwasanaeth Traffig Awyr Cenedlaethol sy'n gyfrifol am wasanaethau traffig ar gyfer y maes glanio hwnnw.

Amodau Grampian

- 3.46 Er y byddai'n *ultra vires* mynnu bod gwaith yn cael ei wneud ar dir nad oes gan y datblygwr unrhyw reolaeth drosto neu y mae angen cael caniatâd trydydd parti ar ei gyfer, efallai y bydd yn bosibl sicrhau canlyniad tebyg drwy ddefnyddio amod wedi'i eirio'n negyddol, sy'n gwahardd datblygiad rhag mynd yn ei flaen hyd nes y bydd cam gweithredu penodol wedi'i gymryd. Yn aml, gelwir amodau o'r fath yn amodau 'Grampian' a chyfeirir atynt hefyd ym mharagraff 3.26. Yn achos Cyngor Rhanbarthol Grampian v Dinas Aberdeen (1984) dyfarnwyd y gellir geirio amod yn negyddol h.y. gall ddarparu na chaiff datblygiad ei gyflawni, neu na chaiff ei feddiannu, hyd nes y bydd gwaith penodol wedi'i wneud ar dir nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd.
- 3.47 Ni ddylid gosod yr amodau hyn os nad oes unrhyw obaith rhesymol y caiff y camau gweithredu gofynnol eu cymryd o fewn y terfyn amser a osodir gan y caniatâd. Er enghraifft, efallai y bydd yn briodol rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer ystad o dai newydd yn ddarostyngedig i amod na ellid meddiannau'r tai hyd nes y bydd cyfleusterau carthffosiaeth digonol wedi'u darparu i'r safon ofynnol. Byddai'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fodloni ei hun bod gobaith rhesymol y câi'r system garthffosiaeth ei gwella'n ddigonol neu ei darparu cyn i'r tai gael eu meddiannau fel y cynigir. Ceir rhagor o wybodaeth am amodau Grampian ym Mhennod 5 (Gweler amodau 47 i 49 yn yr atodiad am enghreifftiau o amodau Grampian).

4.0 DRAFFTIO AMODAU, CYTUNO ARNYNT A'U CYFLAWNI

Trafod Amodau

- 4.1 Gall trafodaethau cyn ymgeisio rhwng ymgeisydd a'r awdurdod cynllunio lleol fod yn ddefnyddiol iawn. Gallant alluogi'r ymgeisydd i lunio manylion prosiect er mwyn ystyried gofynion yr awdurdod a helpu'r awdurdod i sicrhau bod y gofynion hynny'n rhesymol o ystyried y datblygiad arfaethedig. Gallant leihau'r angen am amodau, ystyried telerau posibl amodau sy'n dal i fod yn angenrheidiol a sicrhau eu bod wedi'u teilwra at amgylchiadau'r achos. Mae Cylchlythyr 002/2012 Llywodraeth Cymru 'Canllawiau i Awdurdodau Cynllunio Lleol ar Ddefnyddio'r Ffurflen Gais Safonol ('1App') a Threfniadau Dilysu Ceisiadau'¹⁶ yn cydnabod y gall trafodaethau cyn ymgeisio fod yn bwysig i helpu ymgeiswyr i ddeall gofynion awdurdod cynllunio lleol o ran gwybodaeth megis cynnwys unrhyw asesiad gofynnol. Mae canllawiau ychwanegol ar ffurf canllaw ymarferol ar botensial trafodaethau cyn ymgeisio hefyd ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru¹⁷.
- 4.2 Gall trafodaethau cynnar ag ymgylgoreion statudol, er enghraifft, roi cyfle i ymgeisydd ddatrys cymaint o broblemau â phosibl cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi, gan osgoi'r angen am amod, neu, os na ellir datrys y broblem yn llwyr, symleiddio'r ffordd y mae amod wedi'i ddrafftio. Gall trafodaethau cyn ymgeisio helpu i ddatrys problemau o'r fath cyn i'r cais gael ei gyflwyno a helpu i osgoi oedi cyn y penderfynir ar y cais. Yr awdurdod cynllunio sy'n gyfrifol yn y pen draw am yr amodau a atodir i ganiatâd cynllunio ac, felly, os caiff amodau eu hargymu gan yr ymgeisydd neu ymgylgoreion, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fodloni ei hun yn gyntaf bod pob un o'r chwe phrawf wedi'u bodloni.
- 4.3 Lle y bo'n bosibl, dylai awdurdodau cynllunio lleol edrych yn ffafriol ar geisiadau gan ymgeiswyr i weld amodau drafft am y gall fod yn bosibl iddynt gyflwyno rhagor o wybodaeth cyn i benderfyniad gael ei gyhoeddi a allai ddileu'r angen am yr amod yn gyfan gwbl. Gall ymgysylltu ag ymgeisydd cyn i gais gael ei gyflwyno ac yn ystod y broses gwneud cais leihau'r angen am amodau, er mai mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu a ddylai aros i'r wybodaeth ychwanegol hon gael ei chyflwyno cyn cyhoeddi penderfyniad. Efallai y byddant yn penderfynu peidio â gwneud hynny pe bai'n peri oedi cyn gwneud penderfyniad yn ddiangen.

Hyblygrwydd

- 4.4 Dylai amodau gynnig hyblygrwydd, er nad i'r graddau fel bod y datblygiad yn wahanol iawn i'r hyn y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried sut y gall amodau helpu'r datblygwr i ddechrau ar y datblygiad ac osgoi oedi. Gall cyflawni datblygiad fesul cam, er enghraifft, alluogi datblygwr i ddechrau ar ddatblygiad neu hyd yn oed ei gwblhau, ar un rhan o'r safle tra bod gwybodaeth yn cael ei chasglu at ei gilydd er mwyn cydymffurfio ag amod sy'n ymwneud â rhan arall o'r safle. Gall dulliau o'r fath hefyd fod o gymorth lle mae gallu datblygwr i ddechrau ar un rhan o'r safle yn dibynnu ar werthu cam blaenorol o'r datblygiad hwnnw.

¹⁶ Dolen i Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 002/2012:

<https://llyw.cymru/llawlyfr-rheoli-datblygu>

¹⁷ Dolen i nodyn arfer ar drafodaethau cyn ymgeisio:

<https://llyw.cymru/caniatad-cynllunio-trafodaethau-cyn-cyflwyno-cais>

- 4.5 Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus drefn gwahanol gamau'r datblygiad a'r cam ar gyfer cydymffurfio a bennir wrth ddrafftio amod. Os na fydd angen darparu gwybodaeth tan yr adeg cyn y meddiannir y datblygiad, ni ddylai'r amodau osod baich ar y datblygwr drwy fynnu bod y wybodaeth honno yn cael ei darparu ynghynt, a all beri oedi i ddatblygiad yn ddiangen.
- 4.6 Efallai y ceir achosion lle y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn gallu rhannu'r cyfnodau cydymffurfio o fewn amod er mwyn annog datblygwyr i ddechrau gwaith ar safle. Er enghraifft, os mai dim ond mewn perthynas ag un rhan o'r safle y mae angen manylion tir halogedig, gallai'r amod ymwneud yn benodol â'r rhan honno ac, felly, ar yr amod bod pob un o'r gofynion eraill wedi'u bodloni ac nad oes unrhyw risg o groeshalogi, gall datblygwr ddechrau gwaith ar ran arall o'r safle. Gellir defnyddio cynllun i egluro pa rannau o'r safle y mae amodau penodol yn ymwneud â nhw.

Amodau sy'n gofyn am weithredu

- 4.7 Dylid geirio pob amod sy'n gofyn am weithredu fel ei bod yn glir pryd y dylai ddod i rym. Os gosodir amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion pellach gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo (er enghraifft samplau o ddeunyddiau), mae'n rhaid i'r amod gynnwys cymal gweithredu. Fel arfer, mae'r cymal hwn ar ffurf yr ymadrodd canlynol, *'.... caiff [x] ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i'r [x] gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf'*.
- 4.8 Efallai y bydd angen amodau er mwyn sicrhau y cwblheir elfen benodol mewn cynllun erbyn cam penodol neu y darperir elfen y gallai datblygwr, fel arall, fod yn awyddus i'w gohirio neu ei hepgor. Gall fod yn ddymunol, felly, fynnu bod mynedfa newydd i safle yn cael ei hadeiladu i safon benodol cyn i unrhyw ddatblygiad neu waith arall gael ei gyflawni; neu, pan fo cynllun i adeiladu swyddfeydd yn cynnwys maes parcio, bod y maes parcio yn cael ei gwblhau cyn y meddiannir y swyddfeydd; neu, pan fo'r cynllun yn cynnwys swyddfeydd a thai, na ddylai rhai neu bob un o'r swyddfeydd gael eu meddiannu cyn i'r tai gael eu cwblhau. Wrth gwrs, mae'n rhaid i'r dull gweithredu a fabwysiedir fod yn rhesymol. Gan ystyried yr enghraifft olaf, mae'n ddigon posibl y gallai fod yn annerbyniol mynnu bod y tai yn cael eu cwblhau cyn i'r gwaith ar y swyddfeydd ddechrau: mae'n debygol y byddai hyn yn ymyrraeth na ellid ei chyfiawnhau â'r ffordd y caiff y datblygiad ei gyflawni.

Cadw neu gynnal a chadw

- 4.9 Os bydd angen sicrhau y caiff yr elfen gymeradwy ei chadw fel y'i cymeradwywyd am gyfnod o amser, dylid defnyddio'r term 'cadw' ('retained') ac nid 'cynnal a chadw' ('maintained') am fod yr olaf yn anfanwl. Gellir geirio'r amod fel a ganlyn; *'Caiff yr ardal barcio a ddangosir yng nghynllun rhif (x) ei chwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy cyn y meddiannir yr annedd am y tro cyntaf a'i chadw felly gyhyd ag y bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dal i fodoli'*.
- 4.10 Hefyd, efallai y ceir achosion lle y bydd yn briodol ei gwneud yn ofynnol i ryw nodwedd ar ddatblygiad gael ei chynnal a'i chadw. Dylid sicrhau bod lefel a chyfnod y gwaith cynnal a chadw sy'n ofynnol yn cael eu nodi'n fanwl gwir ac y gellir gorfodi'r amod yn hawdd. Os na nodir y cyfnod ar gyfer cadw neu gynnal a chadw nodwedd benodol yn yr amod ni fydd yr amod hwnnw yn hollol orfodadwy. Os na fydd yr amod yn gwneud hyn yn ofynnol, mae'n bosibl y caiff deunyddiau amgen eu defnyddio yn ddiweddarach heb i'r mater gael ei ystyried gan yr awdurdod cynllunio lleol. Os na fydd yr awdurdod

cynllunio lleol yn pryderu ynghylch y posibilrwydd y bydd y deunyddiau yn newid, ni ddylid defnyddio'r amod yn y lle cyntaf.

- 4.11 Mae mater cynnal a chadw yn aml yn codi mewn perthynas â chadw rhywbeth mewn cyflwr da neu mewn ffordd a ragnodwyd, er enghraifft, nodweddion tirlunio neu gyfarpar awyru ar gyfer bwytai a siopau cludfwyd poeth. Os bydd angen sicrhau bod cyfarpar awyru yn parhau i weithio'n effeithiol, fel arfer mae'n briodol gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol iddo gael ei weithredu a'i gynnal a'i gadw yn unol â chyfarwyddiadau'r gweithgynhyrchwr. O ran gwaith tirlunio, mae angen nodi'r cyfnod ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw er mwyn sicrhau y bydd y cynllun yn ymsefydlu (gweler paragraffau 5.73 i 5.74 a 5.113 i 5.114).

Addasu'r datblygiad arfaethedig

- 4.12 Os bydd rhyw nodwedd ar ddatblygiad arfaethedig yn annerbyniol, neu os bydd y ffaith nad oes gan ddatblygiad arfaethedig ryw nodwedd benodol yn annerbyniol, o ran cynllunio, fel arfer y peth gorau i'w wneud fydd gwahodd yr ymgeisydd i addasu'r cais (wrth gwrs, os bydd angen gwneud cryn nifer o newidiadau efallai y bydd angen cyflwyno cais newydd). Fodd bynnag, yn dibynnu ar yr achos, efallai y bydd yn gyflymach ac yn haws i'r awdurdod cynllunio lleol osod amod sy'n addasu'r datblygiad a ganiateir mewn rhyw ffordd. Gallai amod nodi'r canlynol:

'Er gwaethaf y manylion a ddangosir yng nghynllun [x] ni chaiff unrhyw ffenestri eu gosod yng ngweddun [x]'

- 4.13 Ni ellir gosod amod sy'n addasu'r datblygiad pe bai'n gwneud y datblygiad a ganiateir yn wahanol iawn i'r hyn a nodwyd yn y cais. Felly, byddai'n ddilys mynnu, drwy osod amod, y dylai cynnig ar gyfer ffatri, er enghraifft, gynnwys cyfleusterau parcio ceir sydd eu hangen, ond byddai'n amhriodol rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad sy'n cynnwys tai a siopau yn ddarostyngedig i amod y dylai'r elfen siopau gael ei disodli gan dai. Bydd p'un a fyddai addasiad yn gyfystyr â gwahaniaeth sylweddol yn dibynnu ar amgylchiadau'r achos, ond bydd p'un fyddai'n newid y cynnig i'r fath raddau fel y byddai'r rhai sydd â diddordeb ynddo am wneud sylwadau ar yr addasiad yn brawf defnyddiol.

Amodau ar geisiadau ôl-weithredol

- 4.14 Os bydd datblygiad eisoes wedi dechrau neu os bydd wedi'i gwblhau a bod cais yn cael ei wneud o dan Adran 73A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref h.y. "cais cynllunio ôl-weithredol", efallai y bydd angen llunio amodau â therfynau amser. Mae hyn yn helpu i sicrhau y gellir cymryd camau gorfodi yn erbyn achosion o ddiffyg cydymffurfio. Er enghraifft, mae amod sy'n nodi *'o fewn tri mis i ddyddiad y penderfyniad hwn rhaid codi ffens estyll clôs 1.8m o uchder ar y ffin orllewinol'* rhoi gwybod i'r ymgeisydd beth mae'n rhaid iddo ei wneud er mwyn cydymffurfio â'r amod ac mai dim ond hyn a hyn o amser sydd ganddo i wneud hynny. Os bydd angen cyflwyno manylion pellach i'w hystyried, dylai'r terfyn amser a osodir sicrhau bod gan yr ymgeisydd ddigon o amser i lunio'r manylion a chytuno arnynt â'r awdurdod cynllunio lleol.

Strwythuro Hysbysiadau o Benderfyniad

- 4.15 Dylid strwythuro hysbysiadau o benderfyniad mewn ffordd resymegol sy'n galluogi'r derbynnydd i nodi'n hawdd pa wybodaeth y mae angen iddo ei darparu neu pa gamau y mae angen iddo eu cymryd a phryd.
- 4.16 Er mwyn sicrhau dull gweithredu cyson ledled Cymru, dylai awdurdodau cynllunio strwythuro hysbysiadau o benderfyniad mewn trefn resymegol, gan nodi'n glir pa gamau y dylid eu cymryd a phryd. Argymhellir y dylid nodi amodau ar hysbysiad o benderfyniad yn y drefn y bwriedir iddynt gael eu cyflawni, gyda'r amod sy'n pennu terfyn amser a'r amod sy'n nodi'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy yn ymddangos gyntaf. Mae cynnwys amod sy'n nodi'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy yn ei gwneud yn bosibl i fân newidiadau perthnasol gael eu gwneud ar ôl hynny i gais drwy A73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
- 4.17 Mae strwythuro hysbysiadau o benderfyniad fel hyn yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ystyried cyfnod gweithredu'r amod sy'n cael ei osod drwy ystyried pa mor briodol ydyw yn ogystal â helpu ymgeiswyr i flaenoriaethu'r amodau hynny y dylid ymdrin â nhw a phryd. Gall hysbysiad o benderfyniad gynnwys amodau sy'n nodi'r terfyn amser ar gyfer dechrau, y cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy, amodau sy'n ymwneud â champau o'r datblygiad, amodau rheoleiddiol a nodiadau er gwybodaeth, sydd fel arfer yn tynnu sylw'r ymgeisydd at faterion penodol na ellir eu gorfodi.
- 4.18 Ceir achosion lle y gall fod i amod ddau ddiben, er enghraifft, gall amod gyfeirio at gamau sydd i'w cymryd cyn i waith datblygu ddechrau yn ogystal â chynnwys elfen reoleiddio. Pan fydd hyn yn digwydd neu pan gyfeirir at ddau gyfnod cydymffurfio gwahanol mewn amod, dylid rhoi'r amod ar yr hysbysiad o benderfyniad yn unol â'r elfen bwysicaf neu yn y lle sydd fwyaf priodol ym marn yr awdurdod cynllunio lleol. Ni ddylai amod ymddangos ddwywaith ar yr un hysbysiad o benderfyniad.

Rhesymau dros Amodau

- 4.19 Mae Erthygl 24 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 yn ei gwneud yn ofynnol i hysbysiadau o benderfyniad nodi'n glir ac yn fanwl gywir y rhesymau llawn sydd i'w rhoi dros amodau, a nodi holl bolisiau a chynigion perthnasol cynlluniau datblygu. Mae'n rhaid rhoi rhesymau dros bob amod a osodir. Mae rhesymau megis *'er mwyn cydymffurfio â pholisiau'r Cyngor'* *'er mwyn sicrhau y caiff ardal ei chynllunio'n briodol'* neu *'er mwyn cadw rheolaeth dros y datblygiad'* yn amwys ac maent yn awgrymu nad oes unrhyw gyfiawnhad dilys dros yr amod. Mae'r ymadrodd *'er mwyn diogelu amwynder'* hefyd yn amwys a bydd angen ymhelaethu arno. Os caiff y rhesymau dros osod amodau eu hegluro, bydd datblygwyr yn gallu deall yr angen i gydymffurfio â nhw yn well. Os bydd amod wedi'i dorri, gall rhesymu gofalus a manwl gywir hefyd helpu swyddogion i ddeall pam mae'n fuddiol cymryd camau gorfodi i sicrhau y caiff yr amod ei gyflawni.
- 4.20 Fel amodau cynllunio, bydd angen teilwra rhesymau yn benodol at y math o ddatblygiad a'i gyd-destun. Nid yw rhesymau dros amodau wedi'u darparu yn y rhestr o amodau enghreifftiol yn yr atodiad. Er y gellir safoni amodau i ryw raddau, gellid cymhwyso amod sydd wedi'i eirio'n debyg at amrywiaeth o ddatblygiadau am sawl rheswm a byddai polisiau'r cynllun datblygu y cyfeirir arnynt yn wahanol ym mhob awdurdod cynllunio lleol. Felly, byddai'n amhriodol safoni rhesymau dros amodau.

Rhwymedigaethau Cynllunio a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol

- 4.21 Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio goresgyn gwrthwynebiadau cynllunio, lle y bo'n briodol, neu sicrhau y cânt eu lliniaru drwy osod amod yn hytrach na thrwy ddefnyddio rhwymedigaeth gynllunio. Gall gymryd cryn dipyn o amser i lunio cytundebau cyfreithiol ac mae'n bwysig osgoi gosod baich ar ymgeiswyr ar ffurf costau ac oedi diangen. Hefyd, mae gosod cyfyngiadau drwy rwymedigaeth gynllunio yn cyfyngu ar allu datblygwyr i geisio sicrhau y caiff cyfyngiadau eu hamrywio neu eu dileu drwy wneud cais neu apelio. At hynny, gellir gorfodi amodau drwy ddefnyddio hysbysiad torri amodau ac mae hyn yn debygol o gynnig ffordd symlach a llai costus o unioni achos o dor-amod na mynd at y Llysoedd i gael dyfarniad o dor-cytundeb. Ni ddylid dyblygu materion sy'n ofynnol gan amod mewn rhwymedigaeth gynllunio.
- 4.22 Fodd bynnag, mae rhai materion y mae'n fwy priodol gofyn amdanynt drwy rwymedigaeth gynllunio ac na ddylid gofyn amdanynt mewn amod, er enghraifft, ymrwymadau ar ran y datblygwr sy'n cynnwys trosglwyddo tir neu daliadau sydd i'w gwneud i'r awdurdod cynllunio lleol. Rhoddir canllawiau pellach ar ddefnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig¹⁸ a darperir canllawiau ar ddefnyddio'r Ardoll Seilwaith Cymunedol gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol¹⁹.

Amodau na ddylid eu Gosod

- 4.23 Ni ddylid gosod amod sy'n methu unrhyw un o'r chwe phrawf. Mae enghreifftiau o amodau na ddylid eu defnyddio am ba reswm bynnag wedi'u nodi drwy'r cylchlythyr hwn, gydag enghreifftiau pellach yn cael eu rhoi isod.
- 4.24 Yn ogystal â'r rhyddidau ar gyfer gwaith datblygu y tybir eu bod yn dderbyniol o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, bydd awdurdodau cynllunio lleol hefyd yn gallu rhoi hawliau datblygu a ganiateir yn lleol drwy gyflwyno Gorchymynion Datblygu Lleol o dan adran 61A o Ddeddf 1990. Unwaith y byddant ar waith, ni ddylai awdurdod cynllunio lleol ddefnyddio amodau i ddileu hawliau a roddir drwy Orchymyn Datblygu Lleol.
- 4.25 Nid yw amodau cynllunio yn ddull priodol o reoli hawl tramwy dros briffyrdd cyhoeddus a gall fod yn anodd eu gorfodi. Lle mae'n hanfodol atal traffig rhag defnyddio llwybrau penodol, y dull priodol o wneud hynny yw Gorchymyn o dan Ddeddf Rheoli Traffig 2004.
- 4.26 Gosodir amodau yn aml er mwyn diogelu adnoddau archaeolegol a sicrhau y caiff lefel ddigonol o waith cofnodi ei wneud. Fodd bynnag, efallai y ceir achosion lle y dylid cyflwyno arolygon archaeolegol ac ymchwiliol i'w hystyried cyn penderfynu ar y cais. Os bydd awdurdodau cynllunio lleol wedi cael eu hysbysu ei bod yn debygol iawn bod safle datblygu yn cynnwys adnodd archaeolegol pwysig, efallai y byddant yn ystyried ei bod yn amhriodol atodi amod, megis y rhai a restrir yn yr atodiad ac, yn lle hynny, ystyried bod angen i'r wybodaeth gael ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Gallai methu â

¹⁸ Dolen i Gylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig:
<https://llyw.cymru/rhwymedigaethau-cynllunio-cylchlythyr-1397>

²⁰ DCLG (Rhag 2012) 'Community Infrastructure Levy guidance':
https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/198787/Community_Infrastructure_Levy_-_Guidance_Welsh_version_.pdf

darparu digon o wybodaeth mewn achosion o'r fath arwain at wrthod caniatâd cynllunio.

- 4.27 Ni ddylid gosod amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddatganiadau amgylcheddol neu arolygon o gynefinoedd neu rywogaethau a warchodir gael eu llunio/cynnal a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol. Lle y bo'n berthnasol, mae gwybodaeth o'r fath yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais ac, felly, ni ddylid eu gadael i'w hystyried ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Mae angen cyflwyno datganiadau amgylcheddol ac arolygon o gynefinoedd ar hyn o bryd er mwyn i gais gael ei dderbyn gan awdurdod cynllunio lleol a'i ddilysu. Caiff y wybodaeth hon ei hasesu yn ystod y cais ac wedyn gall amodau a atodir i ganiatâd a roddir ymgorffori mesurau lliniaru a gynigir yn y datganiad amgylcheddol. Gellir atodi amod priodol ar ganiatâd cynllunio er mwyn sicrhau y caiff arolygon dilynol eu cynnal a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo cyn i unrhyw waith ddechrau.

Ceisiadau a wneir o Dan Amod Cynllunio a Monitro Amodau

- 4.28 Dylai cais a wneir o dan amod cynllunio i "gyflawni" amod gael ei gyflwyno i awdurdod cynllunio lleol gan ddefnyddio ffurflen gais safonol 1APP²⁰ a dylai nodi'r caniatâd gwreiddiol, yr amod perthnasol a'r manylion sydd i'w hystyried gan yr awdurdod cynllunio lleol.
- 4.29 Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw'r manylion a gyflwynwyd yn ddigonol i gyflawni amod neu na chydymffurfiwyd ag ef eto, dylai'r awdurdod esbonio i'r ymgeisydd yn ysgrifenedig beth sydd ar ôl i'w wneud a gall wrthod penderfynu ar y cais hyd nes y bydd yn fodlon bod yr ymgeisydd wedi cydymffurfio â'r amod. Dylai'r awdurdod gadarnhau cydymffurfiaeth â'r amod pan fydd wedi'i fodloni, oni fydd yn canfod y byddai camau gorfodi neu gais cynllunio ôl-weithredol yn fwy priodol o dan yr amgylchiadau.
- 4.30 Mae Erthygl 22 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) 2012 yn nodi bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol benderfynu ar geisiadau i gyflawni amodau o fewn wyth wythnos. Gall ymgysylltu rhwng pob rhanddeiliad ar gam cynnar olygu y gellir penderfynu ar y cais i gyflawni'r amod yn llawer cynharach.
- 4.31 Os atodir amod i benderfyniad o ganlyniad i ymgynghoriad â chorff arbenigol neu ymgynghorai statudol, efallai y bydd angen i awdurdod cynllunio lleol ymgynghori â'r un corff mewn perthynas â chyflawni'r amod hwnnw. Wrth ofyn i gyrff sy'n ymgynghoreion am sylwadau ynghylch cyflawni amodau, mae'n arfer da i awdurdodau cynllunio lleol nodi'n ysgrifenedig derfyn amser pan fyddant yn disgwyl cael ymateb ac y maent yn disgwyl gwneud penderfyniad ar ôl hynny.
- 4.32 Bydd angen llunio amodau a fydd yn parhau mewn grym ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau yn ofalus iawn am y gallant roi cyfyngiadau beichus a pharhaol ar yr hyn y gellir ei wneud â'r safle yr effeithir arno. Hefyd, mae angen i amodau fod yn glir ynglŷn â pha ofynion y mae angen eu bodloni a'r cam neu'r amserlen ar gyfer gwneud hynny er mwyn galluogi gwaith monitro effeithiol, yn ogystal â galluogi'r datblygwr i gydymffurfio â nhw.

²⁰ Ceir cyngor ar ddefnyddio'r Ffurflen Gais Safonol(1App) a'r broses o ddilysu ceisiadau yn: <https://llyw.cymru/llawlyfr-rheoli-datblygu>

5.0 RHEOLEIDDIO DATBLYGU

- 5.1 Mae'r adran hon yn trafod mathau gwahanol o amod a ddefnyddir i reoleiddio datblygu ac mae hefyd yn rhoi canllawiau ar y dull gweithredu y dylid ei fabwysiadu wrth ddrafftio amodau sy'n gysylltiedig â gwahanol fathau o ddatblygiad. Pan fo'r meysydd pwnc yn cyfateb i amodau yn yr atodiad, mae rhifau'r amodau perthnasol wedi'u nodi fel y gellir cyfeirio atynt.

Y Rhestr o Amodau Enghreifftiol

- 5.2 Bwriedir i'r rhestr o amodau enghreifftiol yn yr atodiad i'r Cylchlythyr hwn fod yn gyfeirbwynt i awdurdodau cynllunio lleol wrth ddrafftio amodau i'w hatodi i ganiatâd cynllunio a roddir. Nid yw'r rhestr yn darparu amodau ar gyfer pob senario datblygu posibl. Yn hytrach, mae'n gweithredu fel canllaw arfer gorau y dylid ei ddefnyddio ar y cyd â'r Cylchlythyr hwn. Felly, ni ddylid defnyddio'r amodau sydd wedi'u cynnwys ar y rhestr heb ystyried yn ofalus. Dylid ystyried y chwe phrawf bob amser.
- 5.3 Gall rhestrau lleol o amodau enghreifftiol sy'n cael eu llunio gan awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod pendefyniadau yn fwy cyson, bod gwell defnydd yn cael ei wneud o adnoddau staff a bod ceisiadau cynllunio yn cael eu prosesu'n gyflymach. Fodd bynnag, gallant annog defnyddio amodau fel mater o drefn, heb asesu'r angen am bob amod yn ofalus, y dylai fod gan bob ymgeisydd yr hawl i'w ddisgwyl.
- 5.4 Mae angen trin amodau enghreifftiol yn ofalus. Gellir trefnu bod rhestrau o'r fath ar gael yn lleol er mwyn i ddatblygwyr allu ystyried amodau posibl ar gam cynnar yn y broses o lunio eu cynigion, ond dylent gynnwys rhybudd nad ydynt yn gynhwysfawr ac y bydd amodau bob amser yn cael eu llunio neu eu haddasu lle y bo'n briodol i gyd-fynd ag amgylchiadau penodol achos.
- 5.5 Ymhlith yr amodau yn yr atodiad ceir rhai a ddefnyddir yn rheolaidd, megis y rhai sy'n ymwneud â deunyddiau (amod 82), tra mai anaml y defnyddir eraill, er enghraifft, amodau sy'n ymwneud â meysydd glanio (amodau 17 i 19) ac amodau sy'n ymwneud â chaniatadau personol (amodau 50 a 51). Fodd bynnag, mae'r amodau llai cyffredin yn yr atodiad yn adnodd defnyddiol i swyddogion sy'n drafftio amodau ar gyfer senarios datblygu llai cyffredin.
- 5.6 Mae'r mwyafrif o'r amodau yn yr atodiad wedi'u rhestru yn nhrefn yr wyddor fel y gellir dod o hyd i bynciau yn hawdd. Gellir cymhwyso'r amodau a restrir at sawl cam datblygu gydag addasiadau priodol. Felly, argymhellir y dylid teilwra'r amodau yn yr atodiad i gyd-fynd â chyd-destun datblygiad penodol yn hytrach na'u defnyddio'n ddifeddwl.

Caniatâd amlinellol

- 5.7 Gall ymgeisydd sy'n bwriadu cynnal gweithrediadau adeiladu ddewis gwneud cais am ganiatâd cynllunio llawn neu ganiatâd amlinellol gydag un neu fwy o'r materion canlynol wedi'i gadw/wedi'u cadw yn ôl gan amod i'w gymeradwyo/cymeradwyo'n ddiweddarach gan yr awdurdod cynllunio lleol.

- i) mynediad;
- ii) golwg;
- iii) tirlunio;

- iv) cynllun
- v) graddfa

Ni all ymgeisydd wneud cais am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer newid defnydd yn unig nac ar gyfer gweithrediadau heblaw gweithrediadau adeiladu

Manylion a roddir mewn ceisiadau amlinellol

- 5.8 Gall ymgeisydd ddewis cyflwyno manylion unrhyw rai o'r "materion a gadwyd yn ôl" fel rhan o gais amlinellol. Oni fydd yr ymgeisydd wedi nodi bod y manylion hynny yn cael eu cyflwyno at 'ddibenion enghreifftiol yn unig' (neu, fel arall, wedi nodi nad ydynt yn rhan ffurfiol o'r cais), mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol eu trin fel rhan o'r datblygiad y mae'r cais yn cael ei wneud mewn perthynas ag ef; ni all yr awdurdod gadw'r mater hwnnw yn ôl i'w gymeradwyo'n ddiweddarach, oni fydd yr ymgeisydd yn fodlon diwygio'r cais drwy dynnu'r manylion yn ôl.

Amodau sy'n ymwneud â chaniatâd amlinellol

- 5.9 Ar ôl i ganiatâd cynllunio amlinellol gael ei roi, ni ellir ei dynnu'n ôl ac eithrio drwy orchymyn dirymu o dan adran 97 o'r Ddeddf, ac ni fydd unrhyw benderfyniad a wneir ar ôl hynny i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl yn gyfystyr â rhoi caniatâd cynllunio pellach. Dylid gosod unrhyw amodau sy'n ymwneud ag unrhyw beth heblaw'r materion a gadwyd yn ôl pan roddir caniatâd amlinellol. Yr unig amodau y gellir eu gosod pan gymeradwyir materion a gadwyd yn ôl yw amodau sy'n ymwneud yn uniongyrchol â'r materion hynny ac nad ydynt yn gwyro'n sylweddol oddi wrth y caniatâd amlinellol²¹. Felly, pan fo agweddau penodol ar y datblygiad yn hanfodol i'r penderfyniad, bydd awdurdodau cynllunio lleol am ystyried gosod amodau perthnasol pan roddir caniatâd amlinellol. Er enghraifft, efallai yr ystyrir bod angen ei gwneud yn ofynnol i adeilad gael ei godi o fewn 'ôl troed' a nodwyd neu gadw nodweddion tirwedd pwysig a fyddai'n effeithio ar leoliad yr adeilad a'i gymdogion.
- 5.10 Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn, waeth beth fydd union ffurf y datblygiad yn y pen draw, mai ffordd benodol a ddylai ddarparu mynediad i'r adeilad, bydd yn rhaid gosod amod i'r perwyl hwn ar y caniatâd amlinellol. Lle y bo'n bosibl, dylid atodi nodiadau i ganiatâd amlinellol i roi canllawiau i ddatblygwyr ar ba fath o ddatblygiad yn union a fydd yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol.

Amodau sy'n cadw materion eraill yn ôl

- 5.11 Lle y bo'n bosibl, dylai awdurdodau cynllunio geisio sicrhau bod amodau, ac eithrio'r rhai sy'n ymwneud â materion a gadwyd yn ôl, yn hunangynhwysol ac nad ydynt yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd gael cymeradwyaethau pellach cyn i unrhyw waith datblygu allu dechrau. Fodd bynnag, lle y bo angen, gall awdurdod cynllunio lleol osod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion agwedd benodol ar y datblygiad nas disgrifiwyd yn llawn yn y cais (e.e. darparu lleoedd parcio ceir) gael eu cyflwyno cyn dechrau'r datblygiad. Yn achos caniatâd cynllunio llawn, gall amod o'r fath ymwneud â manylion (megis gwaith tirlunio) a allai fod wedi bod yn faterion a gadwyd yn ôl pe bai cais amlinellol wedi cael ei wneud.

Terfynau Amser (Amodau 01 i 04 yr atodiad)

²¹ R v Newbury DC ex parte Stevens & Partridge (1992) JPL 1057

- 5.12 Wrth roi caniatâd cynllunio manwl, caniatâd adeilad rhestredig neu ganiatâd ardal gadwraeth, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol osod terfyn amser ar gyfer dechrau ar y datblygiad neu'r gwaith. Nid yw terfyn amser ar gyfer dechrau yn ofynnol ar gyfer caniatadau dros dro am y byddant yn dod i ben yn eu cyfarwydd o fewn cyfnod cyfyngedig nac ar gyfer datblygiad y mae cais ôl-weithredol wedi'i wneud ar ei gyfer (gweler adran 91 (4) o Ddeddf 1990).
- 5.13 Os na osodir amod sy'n pennu terfyn amser ar gyfer dechrau datblygiad ystyrir bod y caniatâd neu'r cydsyniad wedi'i roi yn ddarostyngedig i'r terfynau amser safonol fel y'u nodir isod

Terfynau amser ar ganiatâd llawn

- 5.14 O dan adran 91 o Ddeddf 1990, mae'n rhaid i ganiatâd cynllunio manwl, caniatâd adeilad rhestredig a chaniatâd ardal gadwraeth fod yn ddarostyngedig i amod sy'n gosod terfyn amser ar gyfer dechrau'r datblygiad a awdurdodir. Mae'r adran yn nodi y dylai gwaith datblygu ddechrau o fewn cyfnod o **bum mlynedd** i ddyddiad y caniatâd.

Terfynau amser ar ganiatâd amlinellol

- 5.15 O dan adran 92 o Ddeddf 1990, mae'n rhaid i ganiatâd cynllunio amlinellol a roddir fod yn ddarostyngedig i amodau sy'n gosod dau fath o derfyn amser, y naill ar gyfer gwneud ceisiadau i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl a'r llall ar gyfer dechrau'r datblygiad ei hun.
- 5.16 Y cyfnodau a nodir yn yr adran yw **tair blynedd** o'r dyddiad y rhoddwyd caniatâd amlinellol ar gyfer cyflwyno ceisiadau i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl, a naill ai **pum mlynedd** o'r dyddiad y rhoddwyd caniatâd, neu **ddwy flynedd** o'r dyddiad y cymeradwywyd yr olaf o'r materion a gadwyd yn ôl yn derfynol, p'un bynnag sydd hwyaf, ar gyfer dechrau'r datblygiad

Amrywio terfynau amser safonol

- 5.17 Mae adran 91 o Ddeddf 1990 hefyd yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i bennu cyfnodau hwy neu fyrrach o amser na'r rhai a nodir yn Neddf 1990 os byddant o'r farn bod hynny'n briodol ac mae'n rhaid iddynt roi eu rhesymau dros wneud hynny. Mae adran 92, ar y llaw arall, yn galluogi awdurdod cynllunio lleol i nodi cyfnodau ar wahân, ar ganiatâd amlinellol, ar gyfer rhannau gwahanol o safle a gosod amodau yn unol â hynny. Gellir defnyddio darpariaethau o'r fath pan fwriedir i ddatblygiad gael ei gyflawni fesul cam neu pan allai amodau economaidd ansicr effeithio ar allu datblygwyr i fwrw ymlaen â datblygiad. Dylai'r amserlenni fod yn briodol i faint a natur y datblygiad neu'r gwaith.

Cyflwyno gwahanol faterion a gadwyd yn ôl ar wahân

- 5.18 Gellir gwneud ceisiadau am gymeradwyaeth o dan ganiatâd amlinellol naill ai ar gyfer yr holl faterion a gadwyd yn ôl gyda'i gilydd neu un neu fwy o faterion ar wahanol adegau. Hyd yn oed ar ôl i fanylion sy'n ymwneud â mater penodol a gadwyd yn ôl gael eu cymeradwyo, gellir gwneud un neu fwy o geisiadau newydd i gymeradwyo manylion amgen mewn perthynas â'r un mater a gadwyd yn ôl. Ar ôl y terfyn amser ar gyfer cyflwyno ceisiadau i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ni ellir gwneud

unrhyw geisiadau am gymeradwyaeth o'r fath. Mewn achosion o'r fath mae'n rhaid gwneud cais arall am ganiatâd cynllunio.

- 5.19 Ni ddylid defnyddio amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr sicrhau y caiff materion a gadwyd yn ôl eu cymeradwyo o fewn cyfnod penodol, gan na all y datblygwr reoli pryd y caiff materion o'r fath eu cymeradwyo. Felly, dim ond mewn perthynas â chyflwyno materion a gadwyd yn ôl y dylai amod bennu terfynau amser.

Effaith terfynau amser

- 5.20 Ar ôl y terfyn amser ar gyfer dechrau datblygiad ni all gwaith datblygu ddechrau o dan y caniatâd hwnnw; mae'n rhaid gwneud cais newydd am ganiatâd cynllunio.
- 5.21 Gellir adnewyddu caniatâd cynllunio cyn y terfyn amser ar gyfer dechrau datblygiad, o dan adran 73 o Ddeddf 1990. Fel rheol, dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y dylid gwrthod ceisiadau o'r fath:
- bu rhyw newid perthnasol mewn amgylchiadau cynllunio ers i'r caniatâd gwreiddiol gael ei roi (e.e. newid i ryw bolisi cynllunio perthnasol ar gyfer yr ardal, neu newid o ran ystyriaethau priffyrdd perthnasol, neu ganllawiau newydd ar bolisi cynllunio, a gyhoeddwyd gan y Llywodraeth, sy'n berthnasol i'r cais adnewyddu);
 - bydd methiant parhaus i ddechrau'r datblygiad yn cyfrannu'n annerbyniol at yr ansicrwydd ynglŷn â'r patrwm datblygu yn yr ardal yn y dyfodol; neu
 - mae'r cais yn gynamserol gan y bydd y caniatâd yn parhau mewn grym am gyfnod rhesymol o amser eto.

Caniatâd Dros Dro (Amod 05)

- 5.22 Mae adran 72(1)(b) o Ddeddf 1990 yn rhoi'r pŵer i osod amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddefnydd ddod i ben, adeiladau gael eu dymchwel neu waith gael ei symud ar ddiwedd cyfnod penodol. Pan roddir caniatâd i ddatblygu gweithrediad tir ymgymerydd statudol nid yw'r pŵer hwn yn gymwys ac eithrio gyda chaniatâd yr ymgymerydd (adran 267 o Ddeddf 1990). Caiff amodau o'r fath eu cymysgu weithiau ag amodau sy'n gosod terfyn amser ar gyfer rhoi caniatâd ar waith (paragraffau 5.12 – 5.21 uchod), ond maent yn gwbl wahanol, ac mae ystyriaethau gwahanol yn codi mewn perthynas â nhw.

Egwyddorion sy'n gymwys i ganiatâd dros dro

- 5.23 Wrth benderfynu a yw amodau ar ganiatâd dros dro yn briodol, dylid ystyried y canlynol:
- anaml y bydd angen rhoi caniatâd dros dro ar gyfer datblygiad sy'n cydymffurfio â darpariaethau'r cynllun datblygu;
 - mae'n annymunol gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i adeilad y mae'n amlwg y bwriedir iddo fod yn un parhaol gael ei ddymchwel, ar ôl cyfnod penodol
 - nid yw penderfyniad i wneud caniatâd yn un dros dro yn cyfyngu ar yr ystyriaethau perthnasol y mae'n rhaid rhoi sylw iddynt wrth roi caniatâd nac yn eu gwneud yn wahanol. Ni ddylid byth rhoi caniatâd dros dro am y

rheswm syml bod angen terfyn amser oherwydd effaith y datblygiad ar amwynder yr ardal.

- 5.24 Bydd yr ystyriaethau hyn yn golygu mai dim ond pan fo'r ymgeisydd yn cynnig datblygiad dros dro, neu pan fo angen rhoi prawf ar ddatblygiad er mwyn asesu ei effaith ar yr ardal, y bydd caniatâd dros dro yn briodol, fel arfer.
- 5.25 Os bydd gwrthwynebiadau i ddatblygiad yn codi mewn ymateb i'w effaith ar ansawdd bywyd deiliaid eiddo preswyl cyfagos, er enghraifft, dylent gael eu hateb, os bydd angen, drwy osod amodau y bydd eu gofynion yn diogelu'r amwynder hwnnw. Os na ellir llunio amodau o'r fath, ac os na ellir derbyn y niwed i amwynder, yr unig beth y gellir ei wneud yw gwrthod rhoi caniatâd.

Adeiladau neu ddefnyddiau byrdymor

- 5.26 Os oedd cynnig yn ymwneud ag adeilad neu ddefnydd y disgwylir i'r ymgeisydd ei gadw neu barhau ag ef am gyfnod cyfyngedig yn unig, am ei fod wedi nodi'n benodol o'i wirfodd ei fod yn bwriadu gwneud hynny, neu am y disgwylir i'r amgylchiadau cynllunio newid mewn ffordd benodol ar ddiwedd y cyfnod hwnnw, efallai y bydd cyfiawnhad dros roi caniatâd dros dro. Er enghraifft, gallai caniatâd yn rhesymol gael ei roi ar gyfer cais i godi adeilad dros dro i bara saith mlynedd ar dir y byddai ei angen ar gyfer gwelliannau ffordd ymhen wyth mlynedd neu fwy, er y byddai cais i godi adeilad parhaol ar y tir yn cael ei wrthod fel arfer.

Profion

- 5.27 Pan wneir cais am ganiatâd parhaol ar gyfer defnydd a 'allai amharu' ar ddefnyddiau sy'n bodoli eisoes gerllaw, ond nad oes digon o wybodaeth er mwyn i'r awdurdod allu bod yn siŵr ynglŷn â'i gymeriad na'i effaith, gallai fod yn briodol rhoi caniatâd dros dro er mwyn rhoi prawf ar y datblygiad, ar yr amod y byddai caniatâd o'r fath yn rhesymol o ystyried y cyfalaf y byddai angen ei wario i gyflawni'r datblygiad. Fodd bynnag, ni fyddai unrhyw gyfiawnhad dros roi caniatâd dros dro am y ffaith syml, er enghraifft, y bydd adeilad yn cael ei wneud o bren yn hytrach na brics. Ac ni fyddai unrhyw gyfiawnhad dros roi caniatâd dros dro ar y sail, er y byddai defnydd penodol, megis hostel neu grŵp chwarae yn dderbyniol mewn lleoliad penodol, y gallai'r ffordd y caiff ei reoli newid. Efallai y bydd yn bosibl rhoi caniatâd dros dro i ddarparu llety ar ffurf carafán neu lety dros dro arall mewn achosion lle mae rhywfaint o dystiolaeth o blaid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer cais am annedd amaethyddol neu annedd goedwigaeth ond bod amheuan ynghylch cynaliadwyedd y fenter arfaethedig. Mae hyn yn rhoi amser i bosibiliadau o'r fath gael eu hegluro.
- 5.28 Ni ddylai ail ganiatâd dros dro gael ei roi fel arfer. Dylid pennu cyfnod prawf sy'n ddigon hir fel y bydd yn glir erbyn diwedd y caniatâd cyntaf ai rhoi caniatâd parhaol neu wrthod rhoi caniatâd yw'r ateb cywir. Fel arfer, dim ond pan fydd cynigion priffyrdd neu gynigion ailddatblygu wedi'u gohirio, neu mewn achosion o galedi, pan fydd caniatâd dros dro yn lle caniatâd personol wedi'i roi ar gyfer newid defnydd, y bydd cyfiawnhad dros roi ail ganiatâd dros dro.

Adfer safleoedd

- 5.29 Os bydd caniatâd dros dro ar gyfer datblygiad sy'n golygu neu'n cynnwys cynnal gweithrediadau, mae'n rhaid darparu ar gyfer cael gwared ar unrhyw adeiladau neu

waith cysylltiedig, yn ogystal â dod â'r defnydd i ben, ac ar gyfer adfer y tir pan ddaw'r caniatâd i ben.

Cynlluniau a Lluniadau Cymeradwy (Amod 06)

- 5.30 Dylid rhestru'r cynlluniau cymeradwy sy'n ategu caniatâd cynllunio mewn amod ger brig yr hysbysiad o benderfyniad, yn ddelfrydol yn union ar ôl yr amod sy'n pennu'r terfyn amser ar gyfer dechrau (gweler paragraff 4.16). Mae hyn yn sicrhau nad oes unrhyw amheuaeth ynghylch pa ddatblygiad y dylid ei adeiladu ac i ba ddatblygiad y mae'r amodau sy'n weddill yn gymwys. Dim ond y cynlluniau hynny a gymeradwywyd y dylid cyfeirio atynt yn yr amod ac ni ddylid rhestru unrhyw fersiynau blaenorol.
- 5.31 Mae cynnwys amod sy'n nodi'r cynlluniau sy'n berthnasol i ganiatâd cynllunio a roddir yn galluogi ymgeiswyr i wneud mân newidiadau perthnasol i'r caniatâd cynllunio cysylltiedig drwy ddefnyddio adran 73 o Ddeddf 1990 i amrywio'r amod. Mae defnyddio'r dull hwn yn symleiddio'r broses o wneud mân newidiadau i ganiatadau cynllunio sy'n bodoli eisoes ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol a'r ymgeisydd ac, felly, dylai awdurdodau cynllunio lleol gynnwys yr amod hwn.

Mynediad (Amodau 07 i 11)

- 5.32 Gall amodau a atodir i geisiadau cynllunio ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol reoli lleoliad mynedfa sy'n gwasanaethu datblygiad, y bydd angen cyflwyno ei manylion wedyn i'w ystyried fel rhan o'r cais i ystyried materion a gadwyd yn ôl. Heb amod o'r fath efallai na fydd yn bosibl sicrhau ei lleoliad ar gam ystyried y materion a gadwyd yn ôl. Er enghraifft, os dymunir na ddylai fod unrhyw fynediad uniongyrchol i brif ffordd, neu fod yn rhaid cael mynediad i brif ffordd o ffordd ymyl benodol, dylid gosod amod i'r perwyl hwnnw ar y caniatâd amlinellol.
- 5.33 Gall amod ei gwneud yn ofynnol i ffordd wasanaeth neu fynedfa gael ei darparu neu ei gwella hyd yn oed os nad yw gwaith o'r fath wedi'i gynnwys yn y cais, ar yr amod y gellir gwneud y gwaith hwnnw ar y safle y gwneir y cais mewn perthynas ag ef, neu ar dir arall sydd o dan reolaeth yr ymgeisydd ac sy'n ymwneud yn ddigonol â'r datblygiad arfaethedig. Dylid llunio'r amod er mwyn ei gwneud yn ofynnol i'r fynedfa, neu'r rhan berthnasol o'r ffordd wasanaeth, gael ei chynllunio neu ei gwella, ar dir diffiniedig cyn y meddiannir yr adeiladau perthnasol.
- 5.34 Gellir defnyddio amod 'Grampian' i atal gwaith datblygu rhag dechrau hyd nes y caiff gwelliannau priffyrdd penodol eu gwneud, os ydynt yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad. Mae TAN 18 (Trafnidiaeth) yn rhoi cyngor pellach o ran amodau o'r fath.
- 5.35 Fel arfer, dylai manylion mynedfa gael eu cyflwyno i'w hystyried gyda'r cynlluniau manwl eraill ar y cyd â'r cynnig, yn hytrach na'i gwneud yn ofynnol iddynt gael eu cyflwyno'n ddiweddarach drwy ddefnyddio amod. Ar gyfer rhai datblygiadau mae'n rhaid cadarnhau manylion o'r fath mewn 'datganiad dylunio a mynediad' (Erthygl 7 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012). Ceir cyngor pellach ar ddefnyddio datblygiadau dylunio a mynediad yn atodiad 1 i TAN 12 (Dylunio). Fodd bynnag, gellir ei gwneud yn ofynnol i rai manylion gael eu cyflwyno drwy ddefnyddio amod lle y dangoswyd y gellir darparu mynedfa dderbyniol. Gellir atodi amod i'w gwneud yn ofynnol i lain weledd gael ei chadw'n rhydd o bob rhwystr neu sicrhau bod y fynedfa yn cael ei darparu yn unol â'r cynlluniau cymeradwy.

Mynediad i bobl anabl

- 5.36 Os bydd adeilad yn newydd, neu os bydd yn cael ei addasu, fel arfer mae'n ddigon dibynnu ar reoliadau cynllunio er mwyn sicrhau y darperir mynediad digonol i bobl anabl. Fodd bynnag, nid oes angen i rai datblygiadau newydd gael eu cymeradwyo o dan reoliadau adeiladu ac, felly, mae'n bosibl mai dim ond drwy amod cynllunio y gellir sicrhau a gorfodi mynediad i bobl anabl. Mae enghreifftiau o hyn yn cynnwys cynllun ystadau, cynlluniau cerddwyr, yr ardal o amgylch adeiladau, mynediad i barciau a chefn gwlad, h.y. gwaith datblygu sy'n effeithio ar leoliad adeiladau, ond nid yr adeiladau eu hunain.

Hysbysebion (Amodau 12 i 16)

- 5.37 Mae TAN 7: Rheoli Hysbysebion Awyr Agored²² yn rhoi cyngor ar reoli hysbysebion awyr agored. Mae'n ofynnol i bob hysbyseb awyr agored gydymffurfio â'r pum amod safonol a osodir gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992.
- 5.38 Mae'r Rheoliadau hefyd yn darparu ar gyfer rhoi caniatâd yn ddarostyngedig i'r cyfryw amodau ychwanegol ag sy'n addas, ym marn yr awdurdod cynllunio lleol. O dan Reoliad 13 o Reoliadau Rheoli Hysbysebion, nodir, os na fydd Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r cyfnod ar gyfer hyd caniatâd, y tybir bod caniatâd penodol wedi'i roi am bum mlynedd. Felly, os bydd awdurdod cynllunio lleol o'r farn y dylid symud arwydd ar ôl cyfnod mwy cyfyngedig o amser, dylid atodi amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i hynny ddigwydd. Os mai bwriad yr awdurdod cynllunio lleol yw y dylai'r arwydd fod yn ei le am bum mlynedd dylid atodi amod i egluro hyn hefyd.
- 5.39 Gellir defnyddio amodau hefyd i reoli'r adegau y bydd arwyddion wedi'u goleuo a'r lefel o oleuo. Mewn rhai achosion lle y rhoddir caniatâd ar gyfer hysbysfwrdd efallai yr ystyrir bod angen defnyddio gwaith tirlunio i liniaru ei olwg a gellir atodi amod priodol i'r caniatâd cysylltiedig. Mae TAN 7 yn nodi, os bydd cynnig yn cynnwys nodweddion hysbysebu, na ddylid defnyddio amodau sy'n ymwneud â hysbysebion yn enwedig lle maent yn ceisio cyfyngu ar fudd unrhyw ganiatâd tybiedig ar gyfer arddangos hysbyseb neu ddileu'r budd hwnnw.

Meysydd glanio (Amodau 17 i 19)

- 5.40 Wrth lunio amodau a atodir i ganiatâd cynllunio a roddir ar gyfer maes glanio, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried paragraff 3.45. Os yw'r maes glanio yn debygol o effeithio ar amwynder preswyl ei gymdogion, efallai y bydd angen cyfyngu ar nifer y symudiadau traffig awyr. Os defnyddir amod o'r fath, er mwyn sicrhau y gellir ei orfodi, efallai y bydd yn ddymunol ei gwneud yn ofynnol i gofnod o'r holl ehediadau sy'n cyrraedd ac yn gadael y maes glanio gael ei gadw a'i ddiweddarau'n rheolaidd a sicrhau ei fod ar gael i'w weld. Efallai y bydd angen defnyddio amodau i gyfyngu ar symudiadau traffig awyr, ar adegau penodol o'r flwyddyn er mwyn darparu ar gyfer bridio tymhorol neu fwydo anifeiliaid yn y gaef.

²² Dolen i TAN 7: Rheoli Hysbysebion Awyr Agored:

<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-7-rheoli-hysbysebion-awyr-agored>

Tai Fforddiadwy (Amod 20)

- 5.41 Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu y gall angen y gymuned am gymysgedd o fathau o dai – gan gynnwys tai fforddiadwy – fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Ni ddylid defnyddio amodau i reoli materion megis deiliadaeth, pris na pherchenogaeth ac, felly, rhwymedigaethau cynllunio yw'r dull arferol o ddarparu tai fforddiadwy.
- 5.42 Gellir defnyddio amodau sydd wedi'u geirio'n negyddol i atal eiddo arall rhag cael ei feddiannu neu ei adeiladu hyd nes y bydd y tai fforddiadwy wedi'u hadeiladu. Fel arfer, dim ond pe gallai fod angen gwneud penderfyniad cynllunio gwahanol pe na bai'r datblygiad arfaethedig yn darparu ar gyfer tai fforddiadwy y bydd angen yr amodau hyn a dylent nodi natur y cyfyngiad yn glir drwy gyfeirio at feini prawf a nodir ym mholisi perthnasol y cynllun lleol.

Rhandai (Amod 21)

- 5.43 Pan fwriedir adeiladu estyniad i annedd neu godi adeilad gerllaw i'w ddefnyddio fel rhandy, efallai y bydd yn briodol gosod amod cynllunio er mwyn sicrhau mai dim ond fel llety atodol i'r brif anhedd-dy y defnyddir y rhandy a'i atal rhag cael ei feddiannu yn annibynnol ar y prif dŷ.
- 5.44 Pan fo amod yn cyfyngu ar feddiannaeth rhandy, efallai y bydd angen cynnwys cymal dychwelyd fel y caiff yr uned ei dychwelyd i'w rôl atodol ar ôl i'r unigolyn a nodir yn yr amod roi'r gorau i'w meddiannu.
- 5.45 Pan fo tŷ sy'n bodoli eisoes o fewn cwrtil adeilad arall, ac mae'r ddau yn yr un feddiannaeth, mae unrhyw gynnig i feddiannu'r ddau adeilad yn debygol o fod yn gyfystyr â newid perthnasol i'r defnydd. Gall sefyllfa o'r fath godi os bydd un adeilad yn cael ei ddefnyddio fel llety staff. Byddai angen cael caniatâd cynllunio ar gyfer cynnig o'r fath. Fel arfer, byddai awdurdodau cynllunio lleol yn ystyried ceisiadau ar gyfer datblygiad o'r fath mewn modd cydymdeimladol. Os na fydd angen annedd o'r fath mwyach i ddarparu llety i gyflogai, er enghraifft, fel arfer ni fydd unrhyw gyfiawnhad dros ei gwneud yn ofynnol i'r adeilad aros yn wag neu gael ei ddymchwel.

Archaeoleg (Amodau 22 i 24)

- 5.46 Nodir y broses o ddynodi henebion cofrestredig a'r broses o roi caniatâd i wneud gwaith arnynt (caniatâd heneb gofrestrdig) yn Neddf Henebion ac Ardaloedd Archaeolegol 1979. Lle mae'r darpariaethau hyn yn gymwys, ni ddylai eu heffaith gael ei dyblygu gan amodau cynllunio, er y dylai awdurdodau sy'n rhoi caniatâd cynllunio o dan amgylchiadau o'r fath dynnu sylw'r ymgeisydd ar y darpariaethau perthnasol yn Neddf 1979.
- 5.47 Mae Cylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig²³ yn ymdrin â'r defnydd o amodau cynllunio mewn perthynas ag archaeoleg. Pan roddir caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad a allai effeithio ar dir sydd mewn ardal yr ystyrir ei bod o ddiddordeb archaeolegol, efallai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol am osod amodau y bwriedir iddynt ddiogelu'r

²³ Dolen i Gylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg: <https://lyw.cymru/cylchlythyron-cynllunio>

adnodd archaeolegol neu sicrhau y darperir mynediad rhesymol i archaeolegydd. Bydd y corff archaeolegol rhanbarthol yn gallu cynnig cyngor i awdurdod cynllunio lleol ar leoliad a maint yr adnodd hysbys a gwneud awgrymiadau i leihau'r gwrthdaro posibl rhwng y gwaith datblygu a diogelu'r olion archaeolegol. Fel arfer, mae amodau yn ei gwneud yn ofynnol i friff gwyllo neu ymchwiliad archaeolegol gael ei gynnal. Mae'r amodau hyn yn helpu i sicrhau y caiff yr archaeoleg ei diogelu a'i chofnodi.

- 5.48 Mewn rhai ardaloedd, gall arfer hawliau datblygiad a ganiateir beri risg i'r adnodd archaeolegol ac, felly, wrth roi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau penodol efallai y bydd awdurdod cynllunio lleol yn penderfynu dileu'r hawliau hyn.

Balconïau (Amod 25)

- 5.49 Mae Dosbarth A, Rhan 1, Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) yn cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas â newidiadau i anhedd-dai sy'n cynnwys adeiladu neu ddarparu balconi neu deras to. Fodd bynnag, gall defnyddio to estyniad newydd i safle masnachol fel balconi neu deras to gael effaith andwyol hefyd. Er enghraifft, gall bwyty benderfynu defnyddio ei do gwastad fel man ysmegu a allai greu lefel annerbyniol o sŵn. Felly, o dan amgylchiadau penodol, efallai y bydd angen atodi amod i ganiatâd cynllunio, os yw wedi'i nodi yn y cais bod risg y caiff defnyddio rhan o safle fel balconi neu deras to effaith andwyol, er mwyn ei atal rhag cael ei ddefnyddio felly.

Trin Ffiniau (Amod 26)

- 5.50 Yn aml, gellir cadw manylion am drin ffiniau ar gyfer datblygiad yn ôl i'w cymeradwyo'n ddiweddarach os nad ydynt wedi'i nodi yn y cais neu oni fyddant yn effeithio ar b'un a ddylid rhoi caniatâd, pan ddylent gael eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.51 Efallai yr ystyrir bod angen atodi amod i ganiatâd cynllunio er mwyn sicrhau y caiff wal ei hadeiladu gan ddefnyddio math penodol o frics neu ei rendro, neu, y caiff ffens ei phaentio'n lliw penodol o fewn cyfnod penodol ar ôl iddi gael ei chodi. Fodd bynnag, dim ond pan fyddai math arall o liw neu ddull adeiladu yn annerbyniol y dylid defnyddio amodau o'r fath.

Tir Halogedig (Amodau 27 i 34)

- 5.52 Gall tir a arferai gael ei ddefnyddio at ddibenion diwydiannol ar gyfer gwaredu gwastraff fod wedi'i halogi gan sylweddau sy'n peri risgiau uniongyrchol neu hirdymor i'r amgylchedd neu iechyd, neu a all achosi difrod i unrhyw adeiladau a godir ar safleoedd o'r fath. Gall halogion hefyd ddianc o'r safle i achosi llygredd aer neu llygredd dŵr a llygru tir gerllaw; gall nwy tirlenwi a ollyngir fod yn arbennig o beryglus. O dan yr amgylchiadau hyn, gellir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad a gynigir ar gyfer y safle yn amlygu defnyddwyr na deiliaid y safle yn y dyfodol, unrhyw adeiladau a gwasanaethau na'r amgylchedd ehangach, i risgiau sy'n gysylltiedig â'r halogion sydd i'w cael yno. Fodd bynnag, dylai awdurdodau cynllunio lleol seilio unrhyw amodau o'r fath ar asesiad safle-benodol o'r risgiau amgylcheddol a allai effeithio ar y datblygiad penodol a gynigir neu y gallai'r datblygiad effeithio arnynt.
- 5.53 Os gwyddys, neu os amheuir yn gryf, bod safle wedi'i halogi i'r fath raddau fel yr amherid ar y datblygiad arfaethedig neu y torrid gofynion statudol, fel arfer bydd yn ofynnol i ymchwiliad i'r peryglon gael ei gynnal gan y datblygwr a chamau adfer gael

eu cymryd cyn i'r awdurdod cynllunio allu penderfynu ar y cais. Efallai y bydd angen i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar ôl hynny gynnwys amodau cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol i gamau adfer penodol gael eu cymryd.

- 5.54 Mewn achosion lle yr amheuir bod y safle wedi'i halogi, neu lle mae'r dystiolaeth yn awgrymu ei bod yn bosibl mai dim ond lefel isel o halogiad sydd yno, gellir rhoi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau sy'n nodi na chaniateir i waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd ymchwiliad ac asesiad o'r safle wedi'u cynnal ac y bydd y datblygiad ei hun yn ymgorffori unrhyw gamau adfer y dangosir bod angen eu cymryd.
- 5.55 Gellid gosod amodau hefyd sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr dynnu sylw'r awdurdod cynllunio at y ffaith bod cryn dipyn o halogiad annisgwyl wedi'i ganfod ar safle wrth ei ailddatblygu.
- 5.56 Gall cadarnhau a yw safle yn cynnwys halogion osod costau sylweddol ar ddatblygwyr a bydd amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ymchwiliadau gael eu cynnal a lefel yr ymchwiliadau sydd angen eu cynnal yn dibynnu ar amgylchiadau unigol y cynnig. Mae'r atodiad i'r cylchlythyr hwn yn cynnwys amodau enghreifftiol ar gyfer risgiau llai o ran halogi a safleoedd mwy cymhleth (amodau 27 i 29 o'r atodiad). Mae'n rhaid i lefel y gwaith sy'n ofynnol fod yn gymesur â'r problemau a ragwelir ac ni ddylid gosod yr amodau mwy beichus fel mater o drefn. Os oes tystiolaeth i awgrymu bod halogiad yn debygol o fod wedi'i gyfyngu i ran o'r safle, dylai'r amod adlewyrchu hynny, ar yr amod bod digon o ystyriaeth wedi'i rhoi i'r posibilrwydd o groeshalogi, sy'n golygu y gall gwaith datblygu ddechrau ar rannau eraill o'r safle. Hefyd, mae'n rhaid ystyried rheolaethau o dan ddeddfwriaeth arall, er enghraifft deddfwriaeth sy'n rheoli'r ffordd y caiff gwastraff ac agregau eu trosglwyddo (Rheoliadau Gwastraff (Cymru a Lloegr) 2011), ac ni ddylai amodau ddyblygu'r rheolaethau hyn.

Dylunio (Amodau 26, 61, 82)

- 5.57 Mae TAN 12²⁴ yn rhoi cyngor ar ddylunio a materion cysylltiedig. Mae'n pwysleisio na ddylid gosod amodau sy'n ei gwneud yn bosibl i'r prif faterion dylunio gael eu hystyried yn ddiweddarach. Fodd bynnag, gall amodau fod yn ddefnyddiol i sicrhau y darperir manylion dymunol ac y cânt eu cynnal a'u cadw. Gall hefyd fod yn briodol i amodau sy'n ymwneud â materion a geir mewn datganiad dylunio a mynediad gael eu gosod pan roddir caniatâd cynllunio. Dylai'r amodau hyn sicrhau y caiff y manylion gofynnol eu cyflwyno a'u cymeradwyo cyn i ddatblygiad fynd yn ei flaen y tu hwnt i gam penodol.
- 5.58 Efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol am ddefnyddio amodau i sicrhau y caiff golygfeydd pwysig eu diogelu drwy eu cadw'n glir o rwystrau neu y caiff nodweddion tirlunio eu darparu er mwyn gwella lleoliad cyffredinol datblygiad.

Systemau draenio (Amodau 38 i 42)

- 5.59 Mae TAN 15²⁵ yn rhoi cyngor ar systemau draenio a'u rôl wrth reoli perygl llifogydd yn ogystal â systemau draenio cynaliadwy (SuDs). Gall systemau draenio (ar gyfer dŵr

²⁴ Dolen i Nodyn Cyngor Technegol 12 (TAN 12): Dylunio:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-12-dylunio>

²⁵ Dolen i TAN 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-15-datblygu-pherygl-llifogydd>

budr a dŵr wyneb) fod yn rhan hanfodol o ddatblygiad, yn enwedig ar gyfer datblygiadau preswyl neu ddatblygiadau trefol eraill. Gall amodau fod yn ddefnyddiol i sicrhau y darperir y manylion hyn i'w cymeradwyo a byddai'n anodd cyfiawnhau dechrau ar waith datblygu hyd nes y cytunir ar fanylion systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb, er enghraifft, a dylid atal y datblygiad rhag cael ei feddiannau nes y bydd system ddraenio weithredol ar waith.

- 5.60 Gellir defnyddio amodau cynllunio hefyd i sicrhau y darperir system ddraenio gynaliadwy. Os na fydd system ddraenio gynaliadwy eisoes wedi'i chynnig fel rhan o'r datblygiad ac nad oes unrhyw asesiad wedi'i gynnal i gadarnhau p'un a ellir addasu'r safle, bydd angen atodi amod i atal unrhyw waith datblygu rhag dechrau hyd nes y bydd asesiad wedi'i gynnal a gwaith draenio wedi'i gymeradwyo ar ôl hynny. Os dangosir y gallai system ddraenio gynaliadwy weithio ar safle, ac ar yr amod y bydd y cytundebau priodol wedi'u llunio mewn perthynas â'i mabwysiadu, byddai'r awdurdod yn ei gwneud yn ofynnol i system ddraenio gynaliadwy gael ei rhoi ar waith. Bydd angen i ddatblygwyr roi rheswm da pam na ellid rhoi system ddraenio gynaliadwy ar waith.
- 5.61 Ar gyfer pob system ddraenio dylai swyddogion cynllunio ystyried ar ba gam yn natblygiad safle y mae angen ei gwneud yn ofynnol i rannau penodol o'r system gael eu cwblhau a/neu ddod yn weithredol. Os gellir aros tan y cam cyn-feddiannu i gwblhau'r system a'i rhoi ar waith, dylai amod wneud hyn yn ofynnol.

Tynnu Mygdarthau (Amod 43)

- 5.62 Yn aml, gall lleoliad neu olwg simnai tynnu mygdarthau allanol fod yn annerbyniol yn yr ardal o'i hamgylch neu efallai nad yw manyleb dechnegol y ffliw ei hun o'r safonol ofynnol o ystyried y math o fygdarthau sy'n cael eu tynnu. Pan fo datblygiad yn gofyn am osod ffliw allanol, yn ddelfrydol dylid ystyried y manylion fel rhan o'r cais, p'un a yw ar gyfer newid defnydd i safle bwyd poeth neu yn benodol ar gyfer simnai, er mwyn sicrhau canlyniad derbyniol. Gellir sicrhau y caiff y system ei chynnal a'i chadw yn unol â manylion y gweithgynhyrchydd drwy ddefnyddio amod.

Amodau Grampian (Amodau 47 i 49)

- 5.63 Yn ôl eu natur, caiff amodau Grampian eu drafftio'n negyddol ac maent yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad a ganiateir beidio â dechrau, na chael ei feddiannu, hyd nes y bydd rhwystr penodol i'r datblygiad hwnnw wedi'i oresgyn ar dir nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd. Fel gydag amodau eraill, mae'n rhaid llunio amodau Grampian gan ystyried yr amgylchiadau penodol sy'n bodoli ac sy'n effeithio ar y datblygiad neu y mae'r datblygiad yn effeithio arnynt. Trafodir Amodau Grampian yn fanylach uchod ym mharagraffau 3.25, 3.26 a 3.46 i 3.47.
- 5.64 Mae Atodiad F i Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (TAN 18) yn nodi y gellir defnyddio amodau Grampian pan fo angen gwneud gwaith ar y briffordd fel rhan o'r caniatâd cynllunio. Dywed: 'Efallai y bydd angen amod 'Grampian' pan fydd yn rhaid gwneud gwaith ar briffordd sy'n bodoli eisoes er mwyn darparu ar gyfer traffig a grëir gan ddatblygiad yn ddiogel ac yn effeithlon.' Gallai gwaith ar briffordd sy'n ofynnol gan amod Grampian gynnwys gwneud priffordd sy'n bodoli eisoes yn lletach neu wneud gwelliannau i gyffordd er mwyn cynnal capasiti ffyrdd, darparu ar gyfer lefelau uwch o draffig neu fynd i'r afael â risg i ddiogelwch.

5.65 Fel arfer, ni ddylid ystyried defnyddio amodau Grampian os nad oes unrhyw obaith y cânt eu cyflawni. Fodd bynnag, mater o bolisi yw hwn ac mae gan y sawl sy'n gwneud y penderfyniad ddisgresiwn o ran a ddylid atodi amodau Grampian, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol.

Sipsiwn/Teithwyr (Amodau 50 i 60)

- 5.66 Mae gan yr Arolygiaeth Gynllunio nifer fawr o amodau ar wefan y Porth Cynllunio²⁶ y gellir eu hatodi i benderfyniadau i roi caniatâd ar gyfer safleoedd carafanau Sipsiwn/Teithwyr. Mae rhai o'r amodau allweddol wedi'u darparu yn yr atodiad.
- 5.67 Gallai awdurdod cynllunio lleol fod yn ystyried rhoi caniatâd cynllunio i ddefnyddio safle fel safle Sipsiwn neu Deithwyr yn ddarostyngedig i amod terfyn amser dros dro neu amod sy'n cyfyngu'r defnydd o'r safle i unigolion penodol. Mae Cylchlythyr 31/2007 Llywodraeth Cymru²⁷, '*Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr*', yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried rhoi caniatâd dros dro ar gyfer safle carafanau Sipsiwn/Teithwyr: lle mae angen heb ei ddiwallu; lle nad oes darpariaeth safle Sipsiwn a Theithwyr amgen mewn ardal a lle y ceir disgwyliad rhesymol bod safleoedd newydd yn debygol o fod ar gael ar ddiwedd y cyfnod hwnnw yn yr ardal a fydd yn diwallu'r angen hwnnw. Pan roddir caniatâd dros dro, dylid atodi amod i'r caniatâd hwnnw er mwyn sicrhau y caiff y safle ei adfer i'w gyflwr blaenorol pan ddaw'r caniatâd i ben.
- 5.68 Os caiff caniatâd personol ei ddefnyddio efallai y bydd cyfyngu'r defnydd o'r safle i deulu penodol yn rhy amwys. Dylai'r amod nodi unigolion penodol a chyfyngu'r defnydd o'r safle iddyn nhw a'u dibynyddion.
- 5.69 Efallai y ceir achosion lle y bydd angen atodi amod er mwyn sicrhau y caiff carafanau ac adeiladau allan cysylltiedig eu lleoli yn unol â chynllun neu luniad o gynllun, er mwyn lleihau effaith y cynnig ar yr ardal o'i amgylch. Mae cynllun yn adnodd clir a dealladwy y gellir ei ddefnyddio i gyfyngu ar ragor o waith datblygu, sy'n ei gwneud yn haws nodi bod rhagor o garafanau neu strwythurau wedi'u cyflwyno ar y safle yn ddiweddarach.
- 5.70 Mae siewmyn teithiol wedi'u hepgor o'r diffiniad o sipsiwn yn Neddf Safleoedd Carafanau 1968. Fodd bynnag, gellir addasu rhai o'r amodau a geir yn yr atodiad yn hawdd er mwyn iddynt fod yn gymwys i geisiadau ar gyfer safleoedd ar gyfer siewmyn teithiol, er enghraifft, cynllun safle (amod 54) a chyfyngu ar gerbydau masnachol (amod 59). Mae Cylchlythyr 78/91 y Swyddfa Gymreig²⁸ '*Siewmyn Teithiol*' yn rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio ar ystyriaethau sy'n ymwneud â siewmyn teithiol.

Oriau Gweithredu (Amodau 62 i 65)

²⁶ Dolen i amodau'r Arolygiaeth Gynllunio sy'n ymwneud â Sipsiwn/Teithwyr:
<http://www.planningportal.gov.uk/planning/planninginspectorate/inspector/modelconditions#gypsy>

²⁷ Dolen i Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 30/2007:
<https://llyw.cymru/cynllunio-ar-gyfer-safleoedd-sipsiwn-teithwyr-siewmyn-cllc-0052018>

²⁸ Dolen i Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 78/91:
<https://llyw.cymru/cynllunio-ar-gyfer-safleoedd-sipsiwn-teithwyr-siewmyn-cllc-0052018>

- 5.71 Gall amodau sy'n cyfyngu ar oriau gweithredu gyfyngu ar ddanfoniadau, y defnydd o safleoedd gan gwsmeriaid, yn ogystal â gweithrediad y prif ddefnydd y mae'r caniatâd yn ymwneud ag ef. Nod amodau o'r fath yw lleihau effaith y defnydd ar amwynder defnyddwyr adeiladau cyfagos, a all yn aml fod yn ddefnydd preswyl. Dylid nodi y gallai newidiadau defnydd perthnasol dilynol a ganiateir o dan y Gorchymyn Datblygu a Ganiateir olygu na châi unrhyw amodau gweithredu a osodir, gan gynnwys oriau gweithredu, eu cario ymlaen i'r defnydd newydd a ganiateir. Lle y bo'n briodol, gall amodau fod yn briodol i gyfyngu ar newidiadau defnydd dilynol.
- 5.72 Gellir defnyddio amodau cynllunio hefyd i sicrhau y darperir system ddraenio gynaliadwy. Fodd bynnag, gan fod oriau gweithredu yn cael eu rheoli o dan ddeddfwriaeth arall (Deddf Rheoli Llygredd 1974 a Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990), nid oes angen amodau o'r fath bob amser oni bai mai'r nod yw gosod cyfyngiadau tynnach ar waith adeiladu na'r rhai sy'n bodoli eisoes.

Tirlunio (Amodau 66 i 70)

- 5.73 O ran amodau tirlunio, dylid hefyd anelu at sicrhau y caiff yr ansawdd dylunio arfaethedig ei gyflawni'n ymarferol. Os na fydd cynllun tirlunio wedi'i gyflwyno gyda'r cais, mae'n bwysig bod yr awdurdod yn rhoi rhyw syniad ymlaen llaw o nodweddion hanfodol cynllun tirlunio derbynol. Ni ddylai gofynion o'r fath fod yn afresymol. Felly, gellir ymdrin â champau dylunio a gweithredu triniaeth dirlunio yn fwy llwyddiannus drwy ddefnyddio amodau ar wahân, am eu bod yn digwydd ar wahanol gamau ac o dan wahanol amgylchiadau.
- 5.74 Er mwyn sicrhau y caiff cynllun tirlunio ei baratoi, gall amodau fynnu na chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd y cynllun wedi'i gymeradwyo, ar yr amod bod y gofyniad hwnnw'n rhesymol. Dylid sicrhau nad yw amodau yn ei gwneud yn ofynnol i gynllun tirlunio gael ei roi ar waith ar gam afresymol nac anymarferol o'r datblygiad. Anaml y gall gwaith tirlunio fynd yn ei flaen hyd nes y bydd y gweithrediadau adeiladu ar fin cael eu cwblhau. Dim ond ar rai caniatadau ar gyfer newid defnydd y byddai'n dderbynol ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad a ganiateir beidio â mynd yn ei flaen hyd nes i'r gwaith cynllunio gael ei gwblhau i raddau helaeth. Pan fo caniatâd yn cael ei roi ar gyfer ystad sylweddol o dai, gallai fod yn briodol drafftio'r amod perthnasol er mwyn darparu ar gyfer cymeradwyo gwaith tirlunio sydd i'w wneud fesul cam yn unol â rhaglen neu amserlen y cytunir arni rhwng y datblygwr a'r awdurdod. Fel arall, gellid gwahardd codi'r ychydig dai olaf hyd nes y bydd cynllun plannu wedi'i gwblhau yn unol â'r cynllun tirlunio; ond mewn perthynas â chaniatâd ar gyfer adeilad diwydiannol neu adeilad swyddfeydd byddai modd gosod amod yn gwahardd meddiannu'r adeilad neu'n cyfyngu ar ei feddiannu hyd nes y bydd y gwaith wedi'i gwblhau.

Adeiladau Rhestredig (Amodau 71 i 80)

- 5.75 Rhoddir canllawiau ar amodau sy'n gysylltiedig ag adeiladau rhestredig yng Nghylchlythyrau 61/96²⁹ ac 1/98³⁰ y Swyddfa Gymreig. Er bod Deddf Cynllunio Gwlad

²⁹ Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth:

<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-24-yr-amgylchedd-hanesyddol>

a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn cynnwys deddfwriaeth sy'n rheoli caniatâd Adeilad Rhestredig, mae'n rhaid dilyn yr un egwyddorion sylfaenol a'r chwe phrawf a nodir yn y cylchlythyr hwn ar gyfer drafftio amodau, wrth ddrafftio amodau a atodir i ganiatâd adeiladau rhestredig. Gall yr amodau a atodir i ganiatâd adeilad rhestredig amrywio o gymharu â'r rhai a atodir i ganiatâd cynllunio cysylltiedig.

Deunyddiau (Amodau 82 i 84)

- 5.76 Gall defnyddio deunyddiau amhriodol mewn datblygiad gael cryn effaith ar ei olwg yn yr ardal o'i amgylch. Gall fod yn well defnyddio rhai deunyddiau yn hytrach nag eraill, yn enwedig lle mae un math o ddeunydd yn gyffredin iawn mewn ardal a lle y gellir defnyddio deunyddiau sensitif i wella cymeriad lleol. Gall fod yn ddigon mynnu y caiff manylion eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ddiweddarach ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei gymeradwyo. Pan gaiff manylion eu cymeradwyo gyda'r cais, efallai y bydd yn ddymunol atodi amod i'r caniatâd cynllunio a roddir er mwyn sicrhau y caiff y deunyddiau cymeradwy eu defnyddio a'u cadw.

Mwynau (Dim amodau penodol yn yr atodiad)

- 5.77 Lle y bo'n briodol, dylid atodi amodau i ganiatadau cynllunio ar gyfer gweithio mwynau a gweithrediadau cysylltiedig er mwyn rheoli'r effaith amgylcheddol yn ystod oes y datblygiad ac ar ôl i'r gweithrediad ddod i ben. Dylai'r amodau a osodir gan y system gynllunio ategu rheolaethau sy'n cael eu rheoleiddio'n well gan gyrff eraill o dan gyfundrefnau caniatâd gwahanol ac ni ddylent wrthdaro â rheolaethau o'r fath na cheisio eu dyblygu.
- 5.78 O ran mwynau, gall amodau cynllunio osod mesurau megis:
- gofynion perfformiad mesuradwy;
 - cynllun digonol a phriodol ar gyfer monitro effeithiau amgylcheddol gweithfeydd;
 - pennu llwybrau traffig;
 - mesurau i liniaru effeithiau, megis darparu cyfleusterau golchi olwynion, glanhau ffyrdd, cyfyngiadau ar gyflymder, gorchuddio cerbydau â chynfas;
 - rhaglenni gwaith/dylunio a chynllunio safleoedd
 - oriau gweithredu
 - adfer safleoedd
- 5.79 Ceir canllawiau pellach ar ddefnyddio amodau mewn perthynas â cheisiadau sy'n ymwneud â mwynau ym MTANS³¹.

Cadwraeth Natur (Amodau 125 i 127)

³⁰ Cylchlythyr 1/98 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Cyfarwyddiadau gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-24-yr-amgylchedd-hanesyddol>

³¹ Dolen i Nodiadau Cyngor Technegol Mwynau:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-mwynau-mtans>

- 5.80 Gall cadwraeth natur fod yn ystyriaeth berthnasol bwysig wrth benderfynu ar lawer o geisiadau cynllunio. Ond ni ddylai awdurdodau cynllunio lleol wrthod rhoi caniatâd os gellir caniatáu datblygiad yn ddarostyngedig i amodau a fydd yn atal effeithiau niweidiol ar gynefinoedd bywyd gwyllt neu nodweddion ffisegol pwysig. Os oes risg y gwneir niwed i safle, dylai'r awdurdod cynllunio ystyried defnyddio amodau neu rwymedigaethau cyllunio er budd cadwraeth natur. Gellir defnyddio amodau, er enghraifft, i'w gwneud yn ofynnol i ardaloedd gael eu byndio neu i ffensys gael eu codi o'u hamgylch er mwyn eu diogelu, neu gyfyngu ar weithrediadau neu ddefnyddiau ar adegau penodol o'r flwyddyn.
- 5.81 At hynny, ceir safleoedd penodol lle y bydd angen i unrhyw amodau neu rwymedigaethau sy'n effeithio arnynt fod yn gyson â'r darpariaethau sy'n gymwys ar gyfer eu diogelu. Mewn rhai achosion mae i'r darpariaethau hyn rym statudol. I gael rhagor o gyngor gweler TAN 5: Cadwraeth Natur a chynllunio³² a pharagraff 4.29.

Sŵn (Amodau 85 i 90)

- 5.82 Gall sŵn gael cryn effaith ar yr amgylchedd ac ansawdd bywyd unigolion a chymunedau. Os na fydd yn bosibl gwahanu defnyddiau sy'n sensitif i sŵn oddi wrth ddatblygiadau swnllyd, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried a yw'n ymarferol rheoli neu leihau lefelau sŵn neu liniaru effaith y sŵn. Gellir defnyddio amodau i wneud hyn. Bydd angen cydgysylltu â chydweithwyr yn adran iechyd yr amgylchedd er mwyn sicrhau y gellir drafftio amod addas y gellir ei orfodi. Mae TAN 11: Sŵn³³ yn rhoi rhagor o gyngor ar ystyried ceisiadau cynllunio lle y gallai fod angen rheoli neu liniaru sŵn. Mae'n rhoi cyngor ar fesurau lliniaru ac yn cynnwys enghreifftiau o amodau yn yr atodiad.

Meddiannaeth a Chaniatâd Personol (Amodau 91 i 98)

- 5.83 Gan fod rheolaethau cynllunio yn ymwneud â defnyddio tir yn hytrach na phwy yw'r defnyddiwr, fel arfer bydd pwy fydd yn meddiannu'r safle y bydd caniatâd yn cael ei roi ar ei gyfer yn amherthnasol. Dim ond os gellir dangos bod rhesymau cynllunio dros wneud hynny ac mai'r dewis amgen, fel arfer, fyddai gwrthod rhoi caniatâd, y dylid defnyddio amodau sy'n cyfyngu meddiannaeth i feddiannydd penodol neu ddosbarth penodol o feddiannydd. Mae risg y gallai awdurdod cynllunio lleol sy'n gosod amodau o'r fath fod yn torri ei ddyletswyddau o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a dylid sicrhau bod gwrthdaro o'r fath yn cael ei osgoi. Ni ddylid gosod amodau sy'n darparu ar gyfer system o fetio gan yr awdurdod cynllunio lleol neu'r defnydd o brawf amwys megis "y mae angen iddo fod wedi'i leoli yn yr ardal".
- 5.84 Ni fydd adeiladau masnachol a diwydiannol mewn ardal o gefn gwlad agored yn dderbyniol am fod cyfyngiadau o ran pwy sy'n eu meddiannau. Yn yr un modd, ni fydd ehangu cwmni lleol o reidrwydd yn arwain at lai o bwysau ar gyfer rhagor o waith datblygu (e.e. tai) na dyfodiad cwmni o'r tu allan. Felly, mae amodau o'r fath yn annymunol.

³² Dolen i Nodyn Cyngor Technegol 5: Nature Conservation and Planning:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-5-cynllunio-chadwraeth-natur>

³³ Dolen i Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-11-swn>

Amodau Meddiannaeth Breswyl ac Anheddau Mentrau Gwledig

- 5.85 Os bydd datblygu safle ar gyfer tai yn ddefnydd derbyniol o dir, anaml y bydd unrhyw resymau cynllunio da dros gyfyngu meddiannaeth y tai hynny i fath penodol o unigolyn. Fodd bynnag, ceir eithriadau, er enghraifft, yn achos anheddau mentrau gwledig.
- 5.86 Efallai y bydd yn anodd i awdurdodau cynllunio lleol atal amod meddiannaeth breswyl rhag cael ei ddileu os mai'r dewis amgen yw bod yr eiddo yn aros yn wag. Felly, mae angen i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o gyfiawnhad dros yr eiddo sy'n ddarostyngedig i'r amod yn y lle cyntaf, er enghraifft, bod yr angen am annedd i weithiwr menter wledig yn cael ei ddangos fel rhan o'r cais.
- 5.87 Gall gosod amod meddiannaeth breswyl wahaniaethu mewn ffordd artiffisial a diangen rhwng tai newydd neu addasiadau newydd a thai sy'n bodoli eisoes nad ydynt yn ddarostyngedig i'r fath gyfyngiadau ar eu meddiannu neu eu gwerthu. Gall atal adeiladwyr tai rhag darparu tai y mae galw lleol amdanynt a darparwyr morgeisi rhag darparu cyllid. Gall hefyd achosi caledi i berchenogion y mae angen gwerthu eu heiddo wedyn. Felly, dylid bod yn ofalus iawn wrth atodi amodau o'r fath i ganiatâd cynllunio a roddir er mwyn sicrhau na thresmasir ar hawliau dynol unigolyn.
- 5.88 Un o'r ychydig amgylchiadau lle y gall datblygiad preswyl anghysbell newydd fod yn dderbyniol yng nghefn gwlad agored yw pan fyddai'n galluogi gweithwyr mentrau gwledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Yn draddodiadol, defnyddiwyd amodau o'r fath i sicrhau bod anheddau newydd i weithwyr amaethyddol yn aros felly. O ystyried y rheolaethau llym dros waith datblygu yng nghefn gwlad, pan fo cyfiawnhad dros annedd newydd, bydd angen sicrhau y bydd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu'r angen hwn.
- 5.89 Bydd amod wedi'i eirio'n briodol yn sicrhau y bydd yr annedd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu anghenion mentrau gwledig eraill yn yr ardal os na fydd ei angen ar y busnes gwreiddiol mwyach, gan osgoi cynnydd sylweddol yn nifer yr anheddau yng nghefn gwlad agored. Dylid sicrhau na fydd yr amod yn atal dibynyddion y gweithiwr menter wledig y cyfeirir ato yn yr amod rhag meddiannu'r annedd. Mae amod 98 o'r atodiad yn sicrhau y gall y llety hefyd gael ei ddefnyddio i ddarparu tai fforddiadwy pan nad oes unrhyw ddibynyddion cymwys na galw gan y rhai sydd wedi'u cyflogi mewn mentrau gwledig lleol.
- 5.90 Os bydd amod meddiannaeth mentrau gwledig wedi'i osod, ni fydd yn briodol ei ddileu ar gais dilynol oni ddangosir nad yw'r angen presennol am anheddau o'r fath ar gyfer gweithwyr mentrau gwledig yn yr ardal yn cyfiawnhau cadw'r tŷ at y diben hwnnw mwyach. Pe bai caniatâd cynllunio ar gyfer annedd yn cael ei roi yn ôl pob tebyg heb amod o'r fath, byddai'n ystyriaeth berthnasol.
- 5.91 Ceir rhagor o gyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 6, 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (TAN 6)³⁴.

³⁴ Dolen i TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-6-cynllunio-ar-gyfer-cymunedau-gwledig-cynaliadwy>

Llety Staff

- 5.92 Dylid osgoi amodau sy'n clymu meddiannaeth anheddau i feddiannaeth adeiladau ar wahân (e.e. amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i dŷ gael ei feddiannu gan unigolyn sy'n cael ei gyflogi mewn garej gerllaw yn unig). Fodd bynnag, mewn amgylchiadau eithriadol, gall amodau o'r fath fod yn briodol pan fo rhesymau cynllunio da i'w cyfiawnhau. Byddai rhoi caniatâd diamod yn golygu na ellid gwerthu'r annedd ar gyfer defnydd cyffredinol gan danseilio polisi cefn gwlad sefydledig a thelerau TAN 6. Felly, er mwyn sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu'r angen a nodwyd, efallai y bydd yn dderbyniol rhoi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amod sy'n clymu meddiannaeth y tŷ newydd i'r busnes presennol.

Meddiannaeth dymhorol/Meddiannaeth gwyliau

- 5.93 Mae TAN 13: Twristiaeth yn rhoi cyngor ar ddefnyddio amodau meddiannaeth dymhorol³⁵. Mae twristiaeth yn gyfrannwr pwysig i'r economi. Caiff twristiaid eu denu i'r ardaloedd mwyaf deniadol ac, felly, fwyaf gwarchoddedig fel arfer, o gefn gwlad ac arfordir. Gall y rhan fwyf o lety hunanddarpar modern gael ei feddiannu drwy gydol y flwyddyn. Pan fo llety o'r fath wedi'i leoli mewn ardaloedd lle y byddai darparu tai parhaol yn groes i bolisiau cenedlaethol a/neu leol, gall fod yn rhesymol gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol iddo gael ei ddefnyddio fel llety gwyliau. Er enghraifft, gall addasu adeiladau afraid yn llety gwyliau pan na chaniateid eu haddasu'n anheddau preswyl, leihau'r pwysau ar dai eraill mewn ardaloedd gwledig. Byddai amod meddiannaeth gwyliau yn fwy priodol nag amod meddiannaeth dymhorol.
- 5.94 Fodd bynnag, mewn rhai achosion gall amod meddiannaeth dymhorol fod yn fwy priodol: er enghraifft, er mwyn atal llety sydd, oherwydd y ffordd y mae wedi cael ei adeiladu neu ei gynllunio, yn anaddas i'w feddiannu'n barhaus, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf, rhag cael ei ddefnyddio'n barhaol at ddibenion preswyl. Hefyd, efallai y bydd angen amodau tymhorol i ddiogelu nodweddion lleol, er enghraifft pan fo'r safle ger cynefin bregus y mae angen ei ddiogelu ar adegau penodol o'r flwyddyn er mwyn darparu ar gyfer bridio tymhorol neu fwydo anifeiliaid yn y gaeaf.

Unedau byw/gweithio

- 5.95 Yn dibynnu ar yr amgylchiadau, efallai y bydd angen gosod amod sy'n rheoli'r defnydd o unedau byw/gweithio. Wrth lunio amod o'r fath, mae angen ystyried nifer o ffactorau. Yn gyntaf, efallai y bydd yn briodol i'r uned waith gael ei darparu cyn y meddiannir yr elfen breswyl, neu o fewn cyfnod penodol o amser. Yn ail, mae angen sicrhau na chaiff y rhan 'gwaith' o'r uned ei defnyddio at unrhyw ddibenion ac eithrio ar gyfer y busnes sy'n cael ei ystyried. Yn drydydd, mae angen cyswllt rhwng yr elfen gwaith a'r elfen byw a fyddai'n ei gwneud yn bosibl i'r elfen breswyl barhau i gael ei meddiannu pe bai'r busnes yn dod i ben a byddai angen darparu ar gyfer dibynyddion.
- 5.96 Er ei bod yn annhebygol o fod yn rhesymol ei gwneud yn ofynnol i'r cartref gael ei adael os daw'r defnydd busnes i ben, gall fod yn rhesymol ei gwneud yn ofynnol i'r uned fusnes barhau i fod ar gael ar gyfer defnydd o'r fath gan feddianwyr y rhan breswyl. Os na all y meddianwyr presennol wneud i'w busnes lwyddo, byddai hyn yn

³⁵ Dolen i Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-13-twristiaeth>

sicrhau na all y meddianwyr ddefnyddio'r uned fusnes ar gyfer unrhyw beth arall. Gallai hefyd roi'r cymhelliant i'r meddianwyr werthu'r safle i rywun sydd â diddordeb mewn defnyddio'r uned byw/gweithio ar gyfer busnes.

Datblygiad Un Blaned³⁶ (Amodau 99 i 100)

5.97 Er mwyn cyfiawnhau ei leoliad yng nghefn gwlad agored, mae TAN 6 yn ei gwneud yn ofynnol i Ddatblygiad Un Blaned fodloni gofynion llym a chael ei ategu gan gynllun rheoli. Er mwyn sicrhau na chaiff y system gynllunio ei chamddefnyddio, dylai caniatadau cynllunio ar gyfer Datblygiad Un Blaned gynnwys amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r safle gael ei ddefnyddio yn unol â'r cynllun rheoli sy'n ategu'r datblygiad arfaethedig.

Parcio (Amodau 101 i 103)

5.98 Dylai amodau sy'n nodi nifer y lleoedd parcio adlewyrchu'r polisiâu lleoliadol yn y cynllun datblygu, ond mae hefyd angen iddynt fod yn rhesymol mewn perthynas â maint a natur y datblygiad a bodloni pob un o'r chwe phrawf.

5.99 Weithiau bydd lle parcio ar ffurf cilfan yn foddhaol. Yn amlach bydd angen safle parcio ar wahân i'r briffordd. Yn yr ail achos, dylai amodau sicrhau, lle y bo angen, y darperir lle i droi cerbydau er mwyn osgoi bacio'n ôl i'r briffordd.

5.100 Os bydd yr awdurdod yn penderfynu ei bod yn briodol ei gwneud yn ofynnol i leoedd parcio ceir gael eu darparu ar dir o dan reolaeth yr ymgeisydd, mae'n rhaid i'r datblygiad fod yn hygyrch o'r maes parcio.

Hawliau Datblygu a Ganiateir (Amodau 104 i 106 yn yr atodiad)

5.101 Mae'n bosibl gosod amodau i gyfyngu ar ragor o waith datblygu neu newid defnydd a fyddai, fel arfer, yn ddatblygiad a ganiateir. Gellir defnyddio amodau hefyd i gyfyngu ar newidiadau nad ystyrir eu bod yn waith datblygu o gwbl, naill ai am nad yw'r newid yn newid "perthnasol" o fewn telerau adran 55 (1) o'r Ddeddf, neu oherwydd adran 55 (2) a darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd). Dylid nodi mai dim ond ar ôl i'r caniatâd hwnnw gael ei roi ar waith y daw unrhyw amodau sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir i rym.

5.102 O ran defnyddiau, gellir cyfyngu ar newidiadau naill ai drwy wahardd unrhyw newid o'r defnydd a ganiateir neu ragwahardd defnyddiau amgen penodol. Fodd bynnag, ni fydd amod sy'n cyfyngu ar newidiadau defnydd yn cyfyngu ar weithgareddau atodol na chysylltiedig oni fydd yn nodi hynny. Yn yr un modd, nid yw amod cyffredinol sy'n cyfyngu ar y defnydd o dir yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnydd hwnnw oni bai bod yr amod yn dileu'r hawliau hynny'n benodol hefyd.

5.103 Efallai y bydd modd cyfiawnhau dileu hawliau datblygu a ganiateir o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) er mwyn cyfyngu ar adeiladu unrhyw adeiladau cwrtil ar ystad o dai dwysedd uchel

³⁶ Am ddiffiniad o Ddatblygiad Un Blaned gweler TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy: <https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-6-cynllunio-ar-gyfer-cymunedau-gwledig-cynaliadwy>

newydd er mwyn cadw lefel ddigonol o amwynder preswyl a gweledol. Gellid gosod amod hefyd i gyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir er mwyn sicrhau na chodir unrhyw ffensys ar ystad cynllun agored eithriadol o ddeniadol.

- 5.104 O ran cyfyngu ar newidiadau defnydd, gall amod atal defnydd safle manwerthu mawr rhag cael ei newid i archfarchnad fwyd neu nwyddau cyfleus, lle y gallai defnydd o'r fath greu lefel annerbyniol o draffig ychwanegol neu amharu ar fywiogrwydd canol tref gyfagos.

Rhagdybiaeth yn erbyn cyfyngiadau o'r fath

- 5.105 Bwriedir i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) roi neu gadarnhau rhyddid rhag rheolaeth fanwl a fydd yn dderbyniol yn y mwyafrif helaeth o achosion. Ac eithrio o dan amgylchiadau eithriadol, ni ddylid gosod amodau sy'n cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir a roddir gan orchymynion datblygu na newidiadau defnydd yn y dyfodol y byddai'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd fel arall yn ei ganiatáu. Er enghraifft, dim ond os oedd tystiolaeth y byddai'n atal effaith andwyol ddifrifol ar amwynder neu'r amgylchedd, nad oedd unrhyw ddulliau rheoli eraill a'i fod yn bodloni diben cynllunio y byddai amod yn rhesymol. Dylid sicrhau nad yw'r amod yn fwy beichus nag y gellir ei gyfiawnhau. Os gellir gosod amod mwy penodol a fydd yn mynd i'r afael â'r broblem, yn hytrach na chyfyngu ar waith datblygu, dylid ei osod. Er enghraifft, pan fo angen cyfyngu ar lefel y sŵn a allyrrir o safle diwydiannol, gall amod sy'n ymwneud yn benodol â sŵn (gweler amodau 66 i 69 o'r atodiad) fod yn fwy priodol nag amod sy'n cyfyngu ar waith datblygu.

Defnyddiau atodol

- 5.106 Weithiau gosodir amodau sy'n cyfyngu ar weithgareddau atodol neu gysylltiedig. Gall amodau o'r fath fod yn feichus i rai diwydiannau lle y gall fod angen lefelau o ddefnyddiau ymchwil swyddfa neu storio atodol sy'n uwch nag arfer, neu newidiadau defnydd byrdymor, na fyddent fel arfer yn newidiadau defnydd perthnasol. Felly, fel arfer ni ddylid gosod amodau o'r fath ar ganiatadau ar gyfer y sector gweithgynhyrchu na'r diwydiant gwasanaethu, ac eithrio lle y bwriedir iddynt ragwahardd neu reoleiddio gweithgareddau sy'n creu peryglon, sŵn neu allyriadau ffaidd.

Ynni Adnewyddadwy (Amodau 107 i 114)

- 5.107 Gall yr ystod o ddatblygiad ynni adnewyddadwy y mae angen cael caniatâd cynllunio ar eu cyfer amrywio'n fawr o ran y math o ddatblygiadau a'u maint a gallant gynnwys tyrbinau gwynt, technoleg solar a gweithfeydd bio-nwy. Mae'r amodau a ddarperir yn yr atodiad yn gysylltiedig â chynlluniau ynni adnewyddadwy mwy o faint.
- 5.108 Mae llawer o'r ystyriaethau mewn cynigion ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy yn debyg i fathau eraill o ddatblygiad gweithredol. Mae TAN 8: Ynni Adnewyddadwy³⁷ yn rhoi canllawiau manwl ar ymdrin â cheisiadau o'r fath. Ar y cyfan, gellir atodi amodau i reoli: yr effaith ar adnoddau archaeolegol a biolegol; sŵn; goleuadau; gwaith datblygu atodol, gwaith monitro a gwaith datgomisiynu.

³⁷ Dolen i TAN 8: Ynni Adnewyddadwy:

<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-techneogol-tan-8-ynni-adnewyddadwy>

5.109 Dylai amodau cynllunio sicrhau y caiff prosiectau ynni adnewyddadwy deiliaid tai y mae angen cael caniatâd cynllunio ar eu cyfer, eu cynnal a'u cadw yn unol â chanllawiau'r gweithgynhyrchwr. Dylid cyflwyno gwybodaeth am effaith debygol cynlluniau ynni adnewyddadwy mwy o faint gyda'r cais i'w hystyried. Wedyn gellir atodi amodau monitro i gadarnhau bod y datblygiad yn bodloni ei fanyleb, er enghraifft, o ran sŵn a grëir neu faint o ynni a gynhyrchir. Bydd yn rhesymol atodi amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r cyfarpar sy'n cynhyrchu ynni gael ei symud os bydd yn peidio â gweithredu arm gyfnod penodol o amser.

Manwerthu (Amod 115)

5.110 Gall parciau manwerthu newid eu cyfansoddiad dros amser. Pe bai newid o'r fath yn creu datblygiad y byddai'r awdurdod cynllunio wedi'i wrthod ar sail yr effaith ar fywiogrwydd a hyfywedd canol tref sy'n bodoli eisoes, efallai y bydd yn synhwyrol ystyried defnyddio amodau cynllunio er mwyn sicrhau na fydd cymeriad y datblygiadau hyn yn newid ar ôl hynny mewn ffordd annerbyniol.

5.111 Dim ond at y prif gategoriâu o nwyddau, er enghraifft, bwyd a nwyddau cyfleus, nwyddau metel, nwyddau trydanol, dodrefn a charpedi) y dylai unrhyw amodau a osodir ar y mathau o gynhyrchion a werthir gyfeirio ac ni ddylent geisio rheoli manylion cynhyrchion penodol sydd i'w gwerthu.

5.112 Hefyd, efallai y bydd yn briodol gosod amodau i reoli nifer neu faint yr unedau er mwyn atal y datblygiad rhag cael ei isrannu'n nifer fawr o safleoedd (neu fel arall), pe bai newid o'r fath yn newid natur y datblygiad manwerthu yn sylweddol i un na fyddai wedi cael caniatâd.

Coed (Amodau 117 i 122)

5.113 Mae adran 197 o Ddeddf 1990 yn gosod dyletswydd benodol ar yr awdurdod cynllunio lleol, wrth roi caniatâd cynllunio, i sicrhau, lle y bo'n briodol, y caiff amodau digonol eu gosod er mwyn sicrhau y caiff coed eu diogelu neu eu plannu ac y caiff unrhyw orchmynion diogelu coed sydd eu hangen eu gwneud o dan adran 198 o Ddeddf 1990. Wrth roi caniatâd cynllunio amlinellol, efallai y bydd yr awdurdod yn ystyried ei bod yn briodol gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion penodol am goed sydd i'w cadw ar y safle gael eu cyflwyno, megis eu lleoliad mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac iechyd a sefydlogrwydd y coed yn gyffredinol. Wrth roi caniatâd cynllunio manwl, gellir defnyddio amodau i sicrhau y caiff coed sydd i'w cadw eu diogelu, er enghraifft drwy ei gwneud yn ofynnol i ffensys gael eu codi o amgylch y coed tra bydd gwaith datblygu yn mynd rhagddo neu gyfyngu ar waith sy'n debygol o amharu arnynt. Fodd bynnag, yn hytrach na gosod amodau dylid defnyddio gorchmynion diogelu coed i sicrhau y caiff coed eu diogelu yn yr hirdymor; gall gorchmynion o'r fath hefyd fod yn fuddiol i ddiogelu coed sy'n bodoli eisoes dros dro nes i fanylion y materion a gadwyd yn ôl gael eu cyflwyno a nes iddi ddod yn glir a oes angen cadw'r coed.

5.114 Efallai y bydd plannu a sefydlu coed newydd yn gofyn am waith dros sawl mis neu flwyddyn, ac efallai y bydd yr awdurdod am sicrhau ei fod yn cael manylion y rhai sy'n gyfrifol am reoli a chynnal a chadw ardaloedd penodol a blannwyd yn ystod y cyfnod hwnnw. Lle y bo'n briodol, yn ogystal â mynnu gwaith plannu cychwynnol, gall amod hefyd ei gwneud yn ofynnol i goed gael eu cynnal yn ystod yr ychydig flynyddoedd

cyntaf (gan nodi nifer y blynyddoedd) ac y dylid plannu coed newydd yn lle unrhyw rai sy'n marw neu y ceir gwared arnynt yn ystod y cyfnod hwnnw.

Gwastraff (Dim amodau penodol yn yr atodiad)

- 5.115 Mae TAN 21: Gwastraff³⁸ (TAN 21) yn cynnwys cyngor ar reoli gwastraff ac amodau sy'n gysylltiedig â cheisiadau cynllunio o'r fath. Dylai amodau ategu cyfundrefn rheoli llygredd yn hytrach na'i dyblygu ac, felly, ni ddylai fod angen rheoli llygredd mewn cyfleuster rheoli gwastraff drwy amodau lle mae angen cael trwydded gan yr awdurdod rheoli llygredd.
- 5.116 Gall rhai materion fod y tu allan i gwmpas rheolaethau trwydded rheoli gwastraff ac, felly, gellir defnyddio amodau i reoli agweddau penodol ar y datblygiad, er enghraifft:
- dulliau teithio, cyfleusterau newid dulliau teithio, trefniadau mynediad a lefel y traffig
 - natur ffisegol y mathau o wastraff sy'n dderbyniol neu a eithrir
 - amserlen gweithrediadau ac unrhyw gynllun i gyflwyno defnyddiau ar safle fesul cam
 - gwaith datblygu atodol
 - lleihau niwsans a achosir gan lwch, adar, fermin neu sbwriel
 - adfer y safle ac ôl-ofal
- 5.117 Mewn cyfleusterau gwastraff, megis gweithrediad tirlenwi, efallai y bydd angen atodi amodau hefyd i reoli effaith amgylcheddol y datblygiad, megis amodau sy'n ymwneud â'r canlynol: llwch sy'n deillio o waith adeiladu; sŵn; systemau draenio a dŵr wyneb; arogleuon a goleuadau, yr ymdrinnir â phob un ohonynt yn yr atodiad.
- 5.118 Mae angen cynllunio amodau mewn modd cyfannol er mwyn sicrhau y caiff y safle ei adfer i safon foddhaol gan ystyried yn benodol y defnydd terfynol o'r safle. Nid oes amodau enghreifftiol sy'n ymwneud yn uniongyrchol â datblygiadau gwastraff wedi'u darparu yn yr atodiad am fod datblygiadau o'r fath yn amrywio cymaint o ran eu natur a'u cyd-destun. Gellir defnyddio neu ddiwygio amodau a geir yn y rhestr o amodau enghreifftiol at ddibenion caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad gwastraff, er enghraifft, amodau sy'n ymwneud ag oriau gweithredu a datgomisiynu.

Rosemary F Thomas
Prif Gynlluniwr

Prif Weithredwr:
Cynghorau Sir a Chynghorau Bwrdeistref Sirol Cymru
Swyddog y Parciau Cenedlaethol
Awdurdodau Parciau Cenedlaethol yng Nghymru

³⁸ Dolen i Nodyn Cyngor Technegol 21: Gwastraff:
<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-21-gwastraff>

ATODIAD

Terfyn Amser

01 Bydd y datblygiad yn dechrau cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y pendefyniad hwn.

Terfyn Amser (caniatâd cynllunio amlinellol)

02 Rhaid i fanylion mynedfa, golwg, cynllun a graddfa'r datblygiad ac unrhyw waith tirlunio (y cyfeirir atynt o hyn ymlaen fel "y materion a gadwyd yn ôl") gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau a rhaid cyflawni'r datblygiad fel y'i cymeradwywyd.

03 Rhaid cyflwyno unrhyw gais i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl i'r awdurdod cynllunio lleol cyn pen tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

04 Rhaid i'r datblygiad ddechrau naill ai cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn pen dwy flynedd o'r dyddiad y cymeradwywyd yr olaf o'r materion a gadwyd yn ôl i'w cymeradwyo, pa un bynnag yw'r diweddaraf.

Terfyn Amser (caniatâd dros dro)

05 Bydd y defnydd yn dod i ben a chaiff unrhyw [offer/eiddo personol gan gynnwys [eitemau rhestredig]] sy'n gysylltiedig â'r defnydd eu symud oddi ar y tir yn ei gyfanrwydd a chaiff y tir ei adfer i'w gyflwr blaenorol ar neu cyn [dyddiad] yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo cyn i'r datblygiad ddechrau/Bydd yr adeilad ac unrhyw [offer/eiddo personol gan gynnwys [eitemau rhestredig]] sy'n gysylltiedig â'r defnydd a wneir ohono eu symud oddi ar y tir yn ei gyfanrwydd a chaiff y tir ei adfer i'w gyflwr blaenorol ar neu cyn [dyddiad] yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd ganddo'n ysgrifenedig cyn i'r datblygiad ddechrau.

Manyleb Cynllun (newydd)

06 Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol: [nodwch rifau'r cynlluniau ynghyd â chyfeiriadau at ddiwygiadau, os yw'n berthnasol.]

Mynediad (amlinellol)

07 Bydd mynediad i gerbydau i'r [adeilad(au)/datblygiad] a gymeradwyir drwy hyn o [enw'r ffordd] yn unig.

Mynediad

08 Cyn i'r datblygiad ddechrau rhaid i'r fynedfa gael ei chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir yn lluniad rhif [x] a rhaid iddi gael ei chadw gyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau i fodoli.

- 09 Rhaid i'r lleiniau gwelededd [x] wrth [x] a ddangosir ar gynllun rhif [x] gael eu cadw'n glir o unrhyw rwystr sy'n uwch na [0.6m/1.05m] gyhyd ag y bydd y datblygiad yn bodoli
- 10 Ni chaniateir i unrhyw strwythur nac adeilad sy'n uwch na [] metr o uchder gael ei osod [i'r [dwyrain] o linell o [x] i [x] fel y dangosir ar luniad rhif [x], o fewn y llinellau gweld y cyfeirir atynt yn Amod [x].

Mynediad (anabl)

- 11 Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer mynediad i bobl anabl [rhif cyfeirnod y cynllun] gael ei roi ar waith cyn i'r datblygiad gael ei feddiannu/ddechrau cael ei ddefnyddio at ddibenion [x]] a rhaid iddo gael ei gadw gyhyd ag y bydd y datblygiad yn bodoli.

Hysbysebion

- 12 Rhaid i'r [hysbyseb/hysbysfwrdd] ac unrhyw ffitiadau cysylltiedig gael [ei/eu] symud oddi ar y safle yn ei [chyfanrwydd/gyfanrwydd] cyn pen [x] [mis/blwyddyn] o ddyddiad y penderfyniad hwn neu [x] mis/blwyddyn o'r dyddiad y cwblhawyd y gweithrediadau adeiladu, pa un bynnag sydd gyntaf.
- 13 Dim ond rhwng [x] a [x] o'r gloch y caniateir i'r hysbyseb fod wedi'i goleuo
- 14 Ni chaniateir i'r hysbyseb gael ei harddangos hyd nes y bydd yr arwydd a ddangosir [yn ffotograff [x]/cynllun rhif [x]] a'i ffitiadau wedi'u symud yn eu cyfanrwydd
- 15 Ni chaniateir i'r hysbyseb gael ei harddangos hyd nes y bydd manylion llawn y gwaith tirlunio [caled a meddal] arfaethedig [fel ei gilydd] a hefyd amserlen gwaith cynnal a chadw tirlunio ar gyfer cyfnod y cydsyniad datganedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun tirlunio gael ei gwblhau o fewn [x] mis i gymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod lleol a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r amserlen gymeradwy

Goleuo Hysbysebion

- 16 Ni chaniateir i ddisgleirdeb golau'r [arwydd] a ganiateir drwy'r caniatâd hwn fod yn fwy na [xx] candela.

Meysydd glanio

- 17 Ni chaniateir i gyfanswm symudiadau awyrennau fod yn fwy na [x] y [cyfnod o amser]
- 18 Rhaid cadw cofnod o'r holl ehediadau sy'n cyrraedd ac yn gadael y safle ar y safle a sicrhau ei fod ar gael ar y safle i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar bob adeg resymol. Rhaid i'r cofnod nodi amser a dyddiad cyrraedd a gadael pob awyren, y math o awyren ac enw a rhif trwydded y peilot. Bydd glanio ac esgyn yn ddau symudiad ar wahân.
- 19 Ni chaniateir symudiadau awyrennau y tu allan i'r oriau [x] a [x] ar [nodwch y dyddiau].

Tai Fforddiadwy

- 20 Cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau ni chaniateir i'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer datblygu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r tai fforddiadwy gael eu darparu yn unol â'r cynllun cymeradwy a rhaid iddynt gydymffurfio â'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Atodiad B o TAN 2 neu unrhyw ganllawiau sy'n cymryd ei le yn y dyfodol. Rhaid i'r cynllun gynnwys y canlynol:
- i) nifer, math, daliadaeth y tai fforddiadwy sydd i'w darparu na ddylent gynnwys llai na X% o unedau tai/gwelyau, ynghyd â'u lleoliad ar y safle;
 - ii) amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a'u cyflwyno fesul cam mewn perthynas â deiliadaeth y tai ar y farchnad agored;
 - iii) y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu drefniadau rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes unrhyw Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn gysylltiedig â'r broses);
 - iv) y trefniadau er mwyn sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy i ddeiliaid cyntaf y tai fforddiadwy a'r deiliaid dilynol;
 - v) y meini prawf ynglŷn â deiliadaeth i'w defnyddio i adnabod deiliaid tai fforddiadwy a'r ffordd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.

Rhandai

- 21 Ni chaniateir i'r [estyniad/adeilad] gael ei feddiannu ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol i'r defnydd preswyl o'r annedd a elwir yn [x].

Archaeoleg (briff gwyllo)

- 22 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu na gwaith clirio safle ddechrau hyd nes y bydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi'i hysbysu'n ysgrifenedig am enw archaeolegydd â chymhwyster proffesiynol a fydd yn bresennol pan gaiff unrhyw waith cloddio ei wneud yn yr ardal ddatblygu fel y gellir cynnal briff gwyllo. Ni chaniateir i unrhyw waith ddechrau hyd nes y bydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig bod yr archaeolegydd a gynigiwyd yn addas. Rhaid cyflwyno copi o'r briff gwyllo i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn dau fis i gwblhau'r maes gwaith archaeolegol.
- 23 Rhaid i'r datblygwr roi mynediad ar bob adeg resymol i unrhyw archaeolegydd a enwir gan yr awdurdod cynllunio lleol a rhaid iddo ganiatáu iddo/iddi wyllo'r gwaith cloddio a chofnodi eitemau o ddiddordeb a chanfyddiadau.

Archaeoleg (ymchwiliad archaeolegol)

- 24 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd yr ymgeisydd, neu ei asiantau neu ei olynwyr yn y teitl, wedi cael cydsyniad ar gyfer cynllun lliniaru ysgrifenedig mewn perthynas â'r amgylchedd hanesyddol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ac a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol. Ar ôl hynny, caiff y rhaglen waith lawn ei chyflawni yn unol â gofynion a safonau'r cynllun ysgrifenedig.

Balconïau

- 25 Ni chaniateir i do'r estyniad gael ei ddefnyddio fel man storio, balconi, gardd do na man amwynder tebyg.

Trin Ffiniau

- 26 Cyn y meddiannir y [x] a ganiateir drwy hyn, rhaid i gynllun sy'n nodi lleoliadau, uchder, cynllun a deunyddiau'r ffiniau sydd i'w codi a'r math o ffiniau, gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo ganddo. Rhaid i'r driniaeth o ffiniau gael ei chwblhau fel y'i cymeradwywyd [cyn i'r defnydd ddechrau/cyn y meddiannir yr adeilad(au)].

Tir Halogedig (Ymchwilio)

- 27 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd asesiad o natur a lefel yr halogiad sy'n effeithio ar ardal y safle sy'n destun y cais [gweler y cynllun er mwyn nodi'r rhan benodol o'r safle] wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r asesiad hwn gael ei gynnal gan unigolyn cymwys â chymwysterau addas neu o dan gyfarwyddyd unigolyn o'r fath *yn unol â BS10175 (2011) *Investigation of Potentially Contaminated Sites Code of Practice* a bydd yn asesu unrhyw halogiad ar y safle, p'un a yw'n deillio o'r safle ai peidio.

Rhaid i'r adroddiad ar y canfyddiadau gynnwys y canlynol:

- (i) astudiaeth ddesg i nodi pob defnydd blaenorol ar y safle a halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny ac effeithiau'r halogion hynny ar dir a dyfroedd rheoledig. Rhaid i'r astudiaeth ddesg lunio 'model cysyniadol o'r safle' (CSM) sy'n nodi ac yn asesu pob ffynhonnell, llwybr a chyswllt derbynydd posibl;
- (ii) ymchwiliad ymwithiol i asesu cwmpas, lefel a natur halogiad a all fod yn bresennol, os cânt eu nodi fel sy'n ofynnol gan yr astudiaeth ddesg;
- (iii) asesiad o'r risgiau posibl i'r canlynol:
 - iechyd pobl,
 - dŵr daear a dŵr wyneb
 - tir cyfagos,
 - eiddo (sy'n bodoli eisoes neu arfaethedig) gan gynnwys adeiladu, cnydau, da byw, anifeiliaid anwes, coetir a llinellau a phibellau gwasanaethau,
 - systemau ecolegol,
 - safleoedd archaeolegol a henebion;
 - unrhyw dderbynyddion eraill a nodir yn (i)
- (iv) arfarniad o'r opsiynau o ran mesurau adfer a chyfiawnhad dros yr opsiwn (opsiynau) a ffefrir.

Mae'n rhaid i unrhyw waith a gyflawnir ac unrhyw gyflwyniadau a wneir at ddibenion yr amod hwn gael ei gyflawni a'u gwneud yn unol â dogfen Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru '*Development of Land Affected by Contamination: A guide for Developers*' (2012).

- 28 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd ymchwiliad safle i nodi natur a lefel yr halogiad wedi'i gynnal yn unol â methodoleg a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflwyno canlyniadau'r ymchwiliad safle i'r awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw

waith datblygu ddechrau. Os canfyddir unrhyw halogiad yn ystod yr ymchwiliad safle, rhaid i adroddiad sy'n nodi'r camau sydd angen eu cymryd i adfer y safle fel ei fod yn addas ar gyfer y datblygiad a ganiateir drwy hyn, gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r safle gael ei adfer yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau. Os canfyddir unrhyw halogiad nas nodwyd yn ystod yr ymchwiliad safle, tra bydd gwaith datblygu yn mynd rhagddo, rhaid i fesurau ychwanegol ar gyfer adfer y rhan o'r safle lle y ceir y ffynhonnell hon o halogiad gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r gwaith o adfer y safle ymgorffori'r mesurau ychwanegol cymeradwy cyn y meddiannir y datblygiad.

- 29 Rhaid i gynllun monitro a chynnal a chadw a fydd yn cynnwys monitro effeithiolrwydd hirdymor y mesurau adfer arfaethedig dros gyfnod o [x] blynedd, a chyflwyno adroddiadau ar hynny, gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, cyn y meddiannir unrhyw adeilad cymeradwy.

Ar ôl i'r mesurau a nodwyd yn y cynllun hwnnw gael eu cwblhau a phan fydd yr amcanion adfer wedi'u cyflawni, rhaid i adroddiadau sy'n dangos effeithiolrwydd y gwaith monitro a chynnal a chadw a wnaed, gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar ddiwedd pob cyfnod dilynol o [x] mis a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo er mwyn dangos effeithiolrwydd y gwaith monitro a'r gwaith cynnal a chadw a wnaed. Os na chaiff yr amcanion adfer eu cyflawni yn ystod y cyfnod monitro, rhaid i gynllun adfer diwygiedig a chynllun gwirio gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deufis ar ôl diwedd y cyfnod monitro. Rhaid i unrhyw waith pellach sydd angen ei wneud gael ei gwblhau yn unol ag amserlen y cytunwyd arni hyd nes y bydd yr amcanion adfer wedi'u cyflawni ac adroddiadau sy'n cadarnhau hynny wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Tir Halogedig (agregau a fewnforir)

- 30 Rhaid i unrhyw ddeunydd agregau (ac eithrio cerrig crai o chwareli) neu ddeunydd agregau eildro sydd i'w fewnforio gael ei asesu i weld a yw'n cynnwys unrhyw halogion cemegol neu unrhyw halogion posibl eraill yn unol â chynllun ymchwilio a gaiff ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn iddo gael ei fewnforio. Dim ond deunydd a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol a gaiff ei fewnforio. Rhaid i'r holl gamau a nodir yn y cynllun cymeradwy gael eu cymryd yn unol â chanllawiau Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, *'Requirements for the Chemical Testing of Imported Materials for Various End Uses'*.

Yn amodol ar gymeradwyo'r uchod, rhaid i'r gwaith o samplu'r deunydd a dderbynnir ar y safle datblygu i gadarnhau nad yw'r pridd a fewnforiwyd wedi'i halogi, gael ei wneud yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Tir Halogedig (priddoedd a fewnforir)

- 31 Rhaid i unrhyw uwchbridd, neu isbridd, sydd i'w fewnforio gael ei asesu i weld a yw'n cynnwys unrhyw halogion cemegol neu unrhyw halogion posibl eraill yn unol â chynllun ymchwilio a gaiff ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn iddo gael ei fewnforio. Dim ond deunydd a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol a gaiff ei fewnforio. Rhaid i'r holl gamau a nodir yn y cynllun cymeradwy gael eu cymryd yn unol â chanllawiau Cymdeithas Llywodraeth

Leol Cymru, 'Requirements for the Chemical Testing of Imported Materials for Various End Uses'.

Yn amodol ar gymeradwyo'r uchod, rhaid i'r gwaith o samplu'r deunydd a dderbynnir ar y safle datblygu i gadarnhau nad yw'r pridd a fewnforiwyd wedi'i halogi, gael ei wneud yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Tir Halogedig (monitro nwy tirlenwi a mesurau diogelu)

- 32 Cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau, rhaid i gynllun i archwilio'r safle a'i fonitro i weld a oes unrhyw nwyon* yn cael eu cynhyrchu ar y safle neu dir sy'n ffinio ag ef, gan gynnwys cynllun o'r ardal sydd i'w monitro, gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Ar ôl i gynllun monitro cymeradwy gael ei gwblhau, os bydd nwyon yn cael eu cynhyrchu, rhaid i fanylion arfaethedig mesurau diogelu rhag nwy priodol y bwriedir iddynt sicrhau y caiff nwyon eu gwasgaru'n ddiogel heb dramgwyddo neb neu eu rheoli ac atal nwyon rhag symud yn ochrol i dir o amgylch y safle sy'n destun y cais neu oddi ar y tir hwnnw, gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rhaid i'r holl fesurau diogelu rhag nwy sy'n ofynnol gael eu rhoi ar waith fel y'u cymeradwywyd a'u gwirio'n briodol cyn y meddiannir unrhyw ran o'r datblygiad a ganiatawyd a rhaid i'r mesurau diogelu cymeradwy gael eu cadw a'u cynnal hyd nes y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig nad oes angen y mesurau mwyach. Rhaid cyflwyno copi o'r dystysgrif wirio i'r awdurdod cynllunio lleol cyn i'r defnydd buddiol cyntaf gael ei wneud o'r safle

* Mae 'nwyon' yn cynnwys nwyon tirlenwi, anweddu o safleoedd lle y ceir tir halogedig, a methan a charbon deuocsid naturiol, ond nid ydynt yn cynnwys nwy radon. Rhaid i raglenni monitro nwyon gael eu cynllunio yn unol ag arfer gorau presennol fel y'i nodir yn CIRIA 665 (Cymdeithas Ymchwil a Gwybodaeth y Diwydiant Adeiladu) a/neu BS8485 2007 'Code of Practice for the Characterization and Remediation from Ground Gas in Affected Developments'.

Halogiad (dŵr)

- 33 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd canlyniadau asesiad o ansawdd dŵr mewn cyrsiau dŵr ar y safle a dŵr daear o dan y safle, y cytunir ar y fethodoleg ar ei gyfer yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.
- 34 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion cynllun ar gyfer monitro ansawdd dŵr mewn cyrsiau dŵr ar y safle a dŵr daear o dan y safle, drwy gydol y cyfod adeiladu, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys camau i'w cymryd os bydd ansawdd dŵr yn dirywio.

Datganiad Dull Adeiladu

35 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau, gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cadw at y datganiad cymeradwy drwy gydol y cyfnod adeiladu. Rhaid i'r Datganiad ddarparu ar gyfer:

- i) parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
- ii) llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii) storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
- iv) codi a chynnal a chadw palisau diogelwch, yn cynnwys byrddau arddangos addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd edrych arnynt, lle y bo'n briodol;
- v) cyfleusterau golchi olwynion;
- vi) mesurau i reoli'r llwch a'r baw a ollyngir yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu;
- vii) cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o waith dymchwel ac adeiladu.

Dwysedd (amlinellol)

37 Ni chaniateir i ddwysedd [gros/net] y datblygiad fod yn fwy na [x] o anheddau/ystafelloedd cyfanheddol] fesul hectar.

Systemau Draenio

38 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion cynllun ar gyfer gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gael ei roi ar waith yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio at ddibenion [x] a chaiff ei gadw'n barhaol.

Systemau draenio cynaliadwy

39 Ni chaniateir meddiannu unrhyw adeilad hyd nes y bydd [system/y system] ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau yn unol â'r [manylion cymeradwy/manylion a gyflwynwyd gyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd ganddo'n ysgrifenedig]. Rhaid i'r system ddraenio gynaliadwy gael ei rheoli a'i chynnal a'i chadw wedi hynny yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a chadw y cytunwyd arno.

40 Ni chaniateir meddiannu unrhyw adeilad hyd nes y bydd y gwaith draenio dŵr wyneb wedi'i gwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Cyn cyflwyno'r manylion hyn rhaid cynnal asesiad o'r potensial ar gyfer gwaredu dŵr wyneb drwy system ddraenio gynaliadwy, a rhoi canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Pan fydd yn rhaid darparu cynllun system ddraenio gynaliadwy, rhaid i'r manylion a gyflwynir:

- i) rhoi gwybodaeth am gyfnod a dwysedd y storm ddylunio, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dŵr wyneb a ryddheir o'r safle a'r mesurau i'w cymryd i atal y dŵr daear a/neu'r dŵr wyneb sy'n derbyn rhag cael eu llygru;
- ii) cynnwys cyfnod ar gyfer gweithredu'r cynllun;
- iii) darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod

cyhoeddus neu ymgymerydd statudol ac unrhyw drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

- 41 Ni chaniateir meddiannu unrhyw adeilad hyd nes y bydd cynllun draenio cynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i gwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd. Rhaid i'r cynllun draenio cynaliadwy gael ei reoli a'i gynnal a'i gadw wedi hynny yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a chadw y cytunwyd arno.
- 42 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd manylion am y ffordd y caiff y cynllun draenio cynaliadwy ei roi ar waith, ei gynnal a'i gadw a'i reoli, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gael ei roi ar waith a'i reoli a'i gynnal a'i gadw wedi hynny yn unol â'r manylion cymeradwy. Rhaid i'r manylion gynnwys:
- i) amserlen ar gyfer rhoi'r cynllun ar waith,
 - ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerydd statudol, neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun draenio cynaliadwy drwy gydol ei oes.

Tynnu mygdarthau

- 43 Cyn i'r defnydd ddechrau, rhaid i'r cyfarpar i reoli mygdarthau ac arogleuon a allyrrir o'r eiddo gael ei osod yn unol â'r manylion cymeradwy [gweler y ddogfen gymeradwy]. Ar ôl hynny, rhaid i'r holl gyfarpar a osodwyd fel rhan o'r cynllun gael ei weithredu a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r manylion cymeradwy gyhyd ag y bydd y defnydd yn parhau.

Garej /Lleoedd parcio (cyfyngu ar ddefnydd)

- 44 Rhaid i'r [garej(is)/lleoedd parcio ceir] sydd i'w darparu fod ar gael ar gyfer parcio cerbydau modur bob amser.
- 45 Rhaid i'r [garej(is)/lleoedd parcio ceir] gael [ei ddefnyddio/eu defnyddio] er budd meddianwyr yr annedd y [mae'n/maent yn] rhan ohoni a'u hymwelwyr yn unig, ac nid at unrhyw ddiben arall, a rhaid [ei gadw/eu cadw] felly yn barhaol wedi hynny.

Gwydr

- 46 Cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod gwydr cymylog yn y ffenestr(i) yn [x], gan gyflwyno manylion y gwydr hwnnw i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyaeth ysgrifenedig gyntaf a rhaid i unrhyw ran o'r ffenestr(i) sy'n llai nag 1.7m uwchlaw llawr yr ystafell y caiff ei gosod ynddi fod yn un nad yw'n agor. Rhaid cadw'r ffenestri yn y cyflwr hwnnw yn barhaol wedi hynny.

Amod Grampian (priffyrdd)

- 47 Ni chaniateir meddiannu'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun lledu ffordd yn [cyfeirnod y ddogfen] wedi'i hadeiladu yn unol â'r manylion cymeradwy.
- 48 Ni chaniateir meddiannu'r anheddau hyd nes y bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun [x] wedi'i hadeiladu i lefel yr haen waelodol ('base course').

Amod Grampian (carthffosiaeth)

- 49 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau [ar y safle] hyd nes y bydd y cynllun carthffosiaeth [neu nodwch y seilwaith gwasanaeth] yn yr ardal wedi'i huwchraddio yn unol â [cyfeirnod y ddogfen]

Sipsiwn a Theithwyr (personol)

- 50 Dim ond [siewmyn teithiol fel y'u diffinnir gan baragraff 2 o Gylchlythyr 78/91/Sipsiwn a Theithwyr fel y'u diffinnir gan baragraff 3 o Gylchlythyr 30/2007/y canlynol a'u dibynyddion preswyl: [ychwanegwch enwau]] a fydd yn meddiannu'r safle.
- 51 Pan na fydd y tir yn cael ei feddiannau mwyach gan y rhai a enwir yn yr amod [rhif yr amod] daw'r defnydd i ben a rhaid i'r holl garafanau, strwythurau, deunyddiau a chyfarpar y daethpwyd â nhw ar y safle neu a godwyd ar y safle, neu unrhyw waith a wnaed iddo mewn cysylltiad â'r defnydd, gael eu symud a rhaid i'r tir gael ei adfer i'w gyflwr cyn i'r datblygiad gael ei gyflawni o fewn [] mis calendr i'r dyddiad hwnnw.

Sipsiwn (dros dro)

- 52 Daw'r defnydd i ben ar neu cyn [dyddiad] a rhaid i'r holl garafanau, strwythurau, deunyddiau a chyfarpar y daethpwyd â nhw ar y safle neu a godwyd ar y safle, neu unrhyw waith a wnaed iddo mewn cysylltiad â'r defnydd, gael eu symud a rhaid i'r tir gael ei adfer i'w gyflwr cyn i'r datblygiad gael ei gyflawni o fewn [] mis calendr i'r dyddiad hwn.
- 53 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo nes y bydd manylion cynllun i adfer y tir ar ddiwedd y cyfnod y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd (neu ddiwedd y cyfnod y meddiannir y safle gan y rhai sydd â'r hawl i wneud hynny) i'w gyflwr a fodolai cyn i'r datblygiad gael ei gyflawni ac amserlen ar gyfer ei roi ar waith, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r gwaith adfer gael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy ac o fewn y cyfryw derfyn amser ag a nodir

Sipsiwn (lleoli carafanau)

- 54 Ni chaniateir dod â charafán i'r safle hyd nes y bydd manylion ei lleoliad arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dim ond yn y lleoliadau cymeradwy y caiff y garafán/carafanau ei/eu lleoli. Caiff y carafanau eu lleoli yn unol â chynllun rhif [x].
- 55 Dim ond yn unol â manylion a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo y chaniateir gwneud newid perthnasol i lleoliad carafán sefydlog, neu roi cartref symudol arall yn ei le mewn lleoliad gwahanol.

Sipsiwn (nifer y carafanau a'r math o garafanau)

- 56 Ni chaniateir lleoli mwy na [x] o garafanau, fel y'i diffiniwyd yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1990 a Deddf Safleoedd Carafanau 1968 (ni fydd mwy nag [y] o'r rhain yn garafanau sefydlog) ar y safle ar unrhyw adeg.

- 57 Bydd unrhyw garafanau a leolir ar y safle o'r fath ag y gellir eu symud yn gyfreithlon ar y briffordd gyhoeddus, heb ymrannu'n rhannau ar wahân.

Sipsiwn (gweithgareddau diwydiannol/masnachol)

- 58 Ni chaniateir cynnal gweithgareddau masnachol ar y tir, gan gynnwys storio deunyddiau, ar wahân i weithgareddau o fewn yr ardal a ddangosir ar gynllun rhif [x]. Ni chaniateir storio deunyddiau yn uwch nag [x], na llosgi deunyddiau ar y safle, nac unrhyw weithgareddau masnachol, y tu allan i'r oriau [x] i [x] o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar ddydd Sul.
- 59 Ni chaniateir cadw mwy nag un cerbyd masnachol fesul plot ar y tir at ddefnydd preswylwyr y carafanau a ganiateir drwy hyn, a rhaid iddynt beidio â phwyso mwy na [3.5 / 7.5] tunnell.

Sipsiwn (ôl-weithredol)

- 60 O fewn 3 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn, rhaid i gynllun ar gyfer: [nodwch unrhyw faterion y mae'n rhaid i'r amod eu cwmpasu] gael ei gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, a rhaid i'r cynllun hwnnw gynnwys amserlen ar gyfer ei roi ar waith.

Uchder yr Adeilad (amlinellol)

- 61 Ni chaniateir i unrhyw adeilad ar unrhyw ran o'r datblygiad fod yn fwy na [x] metr o uchder uwchlaw [lefel daear orffenedig y safle/lefel y briffordd].

Oriau Gweithredu

- 62 Ni chaniateir i ddanfoniadau gael eu derbyn ar y safle na'u hanfon oddi yno y tu allan i'r oriau [x] i [x] o ddydd Llun i ddydd Gwener, [x] i [x] ar ddydd Sadwrn na [x] i [x] ar ddydd Sul.
- 63 Ni chaniateir i'r defnydd gael ei gyflawni y tu allan i'r oriau [x] i [x] o ddydd Llun i ddydd Gwener, [x] i [x] ar ddydd Sadwrn na [x] i [x] ar ddydd Sul.
- 64 Ni chaniateir i gwsmeriaid fod ar y safle y tu allan i'r oriau [x] i [x] o ddydd Llun i ddydd Gwener, [x] i [x] ar ddydd Sadwrn na [x] i [x] ar ddydd Sul.

Oriau Gweithredu (adeiladu)

- 65 Ni chaniateir i unrhyw waith dymchwel nac adeiladu fynd rhagddo y tu allan i'r oriau [x] i [x] o ddydd Llun i ddydd Gwener, [x] i [x] ar ddydd Sadwrn, nac ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Tirlunio

- 66 **(i'w ddefnyddio gyda'r amod tirlunio isod).**
Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu na gwaith clirio safle fynd rhagddo hyd nes y bydd cynllun tirlunio wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn nodi'r holl goed (gan gynnwys gwasgariad a

rhywogaethau) a gwrychoedd sydd eisoes ar y tir, nodi'r rhai sydd i'w cadw a'r camau i'w gwarchod drwy gydol y gwaith datblygu.

67 **(i'w ddefnyddio gyda'r amod tirlunio uchod).**

Rhaid cyflawni'r holl waith plannu, hau neu dywarchu a gynhwysir yn y manylion tirlunio cymeradwy yn ystod y tymhorau plannu a hau cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sydd gyntaf; a rhaid ailblannu unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw, y ceir gwared arnynt neu a gaiff eu niweidio neu eu heintio'n ddifrifol o fewn pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad yn ystod y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaeth debyg.

68 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd manylion y gwaith tirlunio caled a meddal wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion hyn gynnwys:

- i) Datganiad sy'n nodi'r amcanion dylunio a sut y cânt eu cyflawni;
- ii) gwrthgloddiau sy'n dangos lefelau ac amlinellau presennol ac arfaethedig;
- iii) y dull amgáu a strwythurau cynhaliol;
- iv) mynedfeydd eraill i gerbydau a cherddwyr a mannau cylchredeg;
- v) deunyddiau arwyneb caled;
- vi) mân arteffactau a strwythurau (e.e. dodrefn, offer chwarae, unedau storio sbwriel ac unedau storio eraill, arwyddion, ac ati);
- vi) nodweddion dŵr.

Rhaid i waith tirlunio meddal gynnwys [cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys trin y tir a gweithrediadau cysylltiedig eraill sy'n gysylltiedig â phlannu a sefydlu glaswellt); rhestrau o blanhigion sy'n nodi rhywogaethau, meintiau'r cyflenwadau o blanhigion a'r niferoedd/dwyseddau arfaethedig lle y bo'n briodol; rhaglen weithredu (gan gynnwys sut y caiff y gwaith ei wneud fesul cam lle y bo'n berthnasol.

69 Rhaid i'r gwaith tirlunio gael ei wneud yn unol â'r [manyion cymeradwy [o fewn [x] mis/yn ystod y tymor plannu cyntaf yn union ar ôl i'r datblygiad gael ei [gwblhau/feddiannu]/y rhaglen weithredu y cytunwyd arni. [Rhaid i'r cynllun wedi'i gwblhau gael ei [reoli a/neu ei gynnal a'i gadw] yn unol â chynllun [rheoli a/neu gynnal a chadw] a gymeradwywyd.

Tirlunio (cynllun rheoli)

70 Rhaid i gynllun rheoli tirlunio, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal wedi'i thirlunio, ac eithrio gerddi domestig preifat, gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn y meddiannir unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Rhaid i'r cynllun rheoli tirlunio gael ei gyflawni fel y'i cymeradwywyd.

Adeiliadau Rhestredig / Cadwraeth (diogelu)

71 Ni chaniateir i'r gwaith fynd rhagddo cyn i fanylion a lleoliad ffens i ddiogelu'r [adeilad/ased gadwraeth gerllaw] gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid codi'r ffens cyn i'r gwaith ddechrau a rhaid ei chadw hyd nes y bydd y gwaith a gymeradwywyd wedi'i gwblhau yn ei gyfanrwydd a'r holl beiriannau trwm wedi'u symud oddi ar y safle.

- 72 Rhaid i'r [nodwch y nodweddion] a gynhwysir yn y [gwaith/addasiadau] a ganiateir drwy hyn fod [nodwch fanylion dylunio a/neu ddeunyddiau].

Adeilad Rhestredig (mynediad ar gyfer cofnodi)

- 73 Ni chaniateir i unrhyw waith y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddechrau hyd nes y bydd rhaglen briodol o waith cofnodi a dadansoddi adeiladau hanesyddol wedi'i sicrhau a'i rhoi ar waith yn unol â chynllun ymchwilio ysgrifenedig sydd wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Adeilad Rhestredig (galluogi datblygu)

- 74 Cyn [y meddiannir yr (adeiladau newydd) (anheddau) a ganiateir drwy hyn] [bod defnydd [x] yn cychwyn], rhaid atgyweirio ac adfer yr adeilad rhestredig [enw] yn unol â'r cynlluniau [darlun rhif(au)] a/neu'r amserlen waith] a gyflwynwyd.

Adeilad Rhestredig (diogelu nodweddion)

- 75 Rhaid symud y [nodweddion pensaernïol] canlynol [dan oruchwyliaeth contractwr arbenigol a gymeradwywyd gyntaf gan yr awdurdod cynllunio lleol] a'u storio mewn lle addas y cytunir arno â'r awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau.
- 76 Ni chaniateir i unrhyw [waith/ddatblygiad] ddechrau hyd nes y bydd datganiad o'r dull a ddefnyddir i [gadw/aildefnyddio] [rhestr o nodweddion] wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r datganiad dull gynnwys amseriad y gwaith o symud ac adfer [nodwch unrhyw amodau eraill] a champau i'w cymryd i sicrhau a diogelu'r nodweddion mewnol rhag cael eu colli neu eu difrodi'n ddamweiniol. Felly, rhaid cyflawni'r gwaith yn unol â'r datganiad dull cymeradwy.
- 77 Cyn dechrau ar unrhyw waith a awdurdodir drwy hyn, rhaid i ddatganiad dull sy'n nodi'r camau a gymerir i sicrhau diogelwch a sefydlogwyd y [rhan honno o'r adeilad/nodwedd bensaernïol] sydd i'w chadw yn unol ag amod [nodwch y rhif] uchod gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. [Bydd camau o'r fath, lle y bo angen, yn cynnwys mesurau i atgyfnerthu unrhyw wal neu arwyneb fertigol; cynnal unrhyw lawr, to neu arwyneb llorweddol; ac amddiffyn yr adeilad rhag y tywydd wrth i'r gwaith fynd rhagddo].
- 78 Rhaid cadw unrhyw nodweddion hanesyddol neu archaeolegol nas nodwyd yn flaenorol a ddatgelir wrth wneud y gwaith/cyflawni'r datblygiad yn eu lle a rhaid hysbysu'r awdurdod cynllunio lleol amdanynt yn ysgrifenedig o fewn [x] diwrnod gwaith. Rhaid atal gwaith yn yr ardal/rhan o'r adeilad yr effeithir arni hyd nes y bydd darpariaeth wedi'i gwneud ar gyfer cadw a/neu gofnodi'r nodweddion gan unigolyn cymwys yn unol â'r manylion a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo.

Adeiladau Rhestredig (dymchwel)

- 79 Ni chaniateir i waith dymchwel fynd rhagddo cyn i fanylion y dull dymchwel gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r gwaith o ddymchwel yr adeilad yn unol â'r manylion cymeradwy.

- 80 Rhaid cyflawni'r gwaith o ddymchwel [nodwch] â llaw (neu gan ddefnyddio offer llaw) yn unig, a storio'r deunyddiau i'w hailddefnyddio [nodwch y lleoliad/sut y cânt eu hailddefnyddio].

Lefelau

- 81 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion lefelau presennol y ddaear a'r lefelau daear a llawr gorffenedig arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.

Deunyddiau

- 82 Bydd y deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu arwynebau allanol yr estyniad yn cyfateb i'r rhai a ddefnyddiwyd yn yr adeilad presennol.
- 83 Cyn adeiladu'r [estyniad/adeilad/anheddau] a ganiateir drwy hyn, mae [manyion cymeradwy'r deunyddiau] [a/neu samplau o'r deunyddiau] sydd i'w defnyddio i adeiladu arwynebau allanol yr [estyniad/adeilad/anheddau] wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.
- 84 Rhaid adeiladu arwynebau allanol yr adeilad(au) gan ddefnyddio'r deunyddiau a nodir yng nghynllun [x].

Sŵn

- 85 Ni chaniateir [nodwch y gweithgaredd] ar y safle ac eithrio yn yr adeilad(au) a nodir ar gynllun [x].
- 86 Ni chaniateir i lefel y sŵn a allyrrir o'r safle fod yn fwy na [x]dB rhwng [x ac x o'r gloch] o ddydd Llun i ddydd Gwener a [x]dB ar unrhyw adeg arall, fel y'i mesurir ar [ffin/ffiniau a nodir] y safle yn [lleoliad(au) man(nau) monitro].
- 87 Er gwaethaf darpariaethau Rhan 8 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau), ni chaniateir gosod unrhyw beiriannau na pheirianwaith ac eithrio'r rhai a awdurdodir yn benodol gan y caniatâd hwn ar y safle.
- 88 Ni chaniateir gweithredu unrhyw [peirianwaith a nodir] ar y safle cyn [amser yn y bore] yn ystod yr wythnos a [amser yn y bore] ar ddydd Sadwrn nac ar ôl [amser yn y nos] yn ystod yr wythnos a [amser yn y nos] ar ddydd Sadwrn, nac ar unrhyw adeg ar ddydd Sul, Gwyliau Banc neu Wyliau Cyhoeddus.

Sŵn (inswleiddio)

- 89 Rhaid [adeiladu'r/addasu'r] adeilad er mwyn ei inswleiddio rhag sŵn nad yw'n llai na [x]dB(A) a grëir yn allanol a rhaid i amserlen o'r gwaith a wneir i gyflawni hyn gael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau. Rhaid cyflawni'r gwaith inswleiddio rhag sŵn fel y'i cymeradwywyd cyn dechrau defnyddio'r adeilad a'i gadw'n barhaol wedi hynny.

- 90 Rhaid adeiladu amlen adeilad plot rhif[au] [x] er mwyn lleihau sŵn allanol, nad yw'n llai na [x]dB(A), gyda'r ffenestri ar gau a systemau awyru yn cael eu darparu. Rhaid cyflawni'r gwaith lleihau sŵn cyn dechrau defnyddio'r adeilad a'i gadw'n barhaol wedi hynny.

Meddiannaeth (llety gwyliau)

- 91 Rhaid i'r datblygiad gael ei feddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni chaniateir iddo gael ei feddiannu fel unig neu brif breswylfa unigolyn na chan unrhyw bobl eraill am fwy na [x] diwrnod mewn unrhyw [gyfnod o [x] diwrnod/blwyddyn galendr]. Rhaid cadw cofrestr gyfredol yn y llety gwyliau a ganiateir drwy hyn a rhaid iddi fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais. Rhaid i'r gofrestr gynnwys manylion enwau holl feddianwyr y llety, cyfeiriadau eu prif gartref a'r dyddiad y gwnaethant gyrraedd a gadael y llety.

Meddiannaeth (unedau byw/gweithio)

- 92 Rhaid gorffen arwynebedd llawr busnes yr uned byw/gweithio yn barod i'w ddefnyddio cyn y meddiannir yr arwynebedd llawr preswyl ac ni chaniateir i'r defnydd preswyl ddechrau cyn i'r defnydd busnes ddechrau.
- 93 Ni chaniateir defnyddio arwynebedd llawr busnes yr uned byw/gweithio at unrhyw ddiben ac eithrio at ddibenion o fewn dosbarth [B1] yn yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, nac mewn unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r Dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n dirymu ac yn ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau.
- 94 Ni chaniateir i arwynebedd llawr preswyl yr uned byw/gweithio gael ei feddiannu ac eithrio gan unigolyn a gyflogir yn gyfan gwbl neu'n bennaf, neu a gyflogwyd ddiwethaf yn y busnes sy'n meddiannu arwynebedd llawr yr uned honno, neu wraig weddw neu ŵr gweddw neu bartner sifil unigolyn o'r fath, neu unrhyw ddibynyddion preswyl.

Meddiannaeth (caniatadau personol)

- 95 Rhaid i'r [datblygiad/defnydd] gael ei [feddiannu/gynnal] gan [nodwch yr enw] yn unig.
- 96 Rhaid symud yr holl ddeunyddiau a chyfarpar y daethpwyd â nhw [ar y tir/safle] mewn cysylltiad â'r [datblygiad/neu ddefnydd] a ganiateir, o fewn mis ar ôl i'r unigolyn a enwir uchod roi'r gorau i'w feddiannu.

Meddiannaeth (llety staff)

- 97 Ni chaniateir i'r annedd gael ei meddiannu ac eithrio gan unigolyn a gyflogir yn gyfan gwbl neu'n bennaf, neu a gyflogwyd ddiwethaf yn y busnes sy'n meddiannu'r llain ag ymyl goch ar y cynllun atodedig, neu wraig weddw neu ŵr gweddw neu bartner sifil unigolyn o'r fath, neu unrhyw ddibynyddion preswyl.

Meddiannaeth (menter wledig)

- 98 Cyfyngir meddiannaeth yr annedd i'r canlynol:

- a) unigolyn sy'n gweithio'n gyfan gwbl neu'n bennaf, neu a fu'n gweithio ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal, neu wraig weddw neu ŵr gweddw unigolyn o'r fath, ac unrhyw ddibynyddion preswyl;

neu os gellir dangos nad oes unrhyw feddianwyr cymwys o'r fath,

- b) unigolyn neu unigolion a fyddai'n gymwys i gael eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiâu tai'r awdurdod lleol, neu wraig weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n fyw unigolyn o'r fath, ac unrhyw ddibynyddion preswyl;

Datblygiad Un Blaned

- 99 Rhaid defnyddio'r safle hwn yn unol â'r amcanion rheoli a nodir yn [y cynllun rheoli dyddiedig x]. The use of the site shall be carried out in accordance with the management objectives set out in [the management plan dated x].
- 100 Erbyn [nodwch y dyddiad] fan bellaf bob blwyddyn, gan ddechrau yn yr ail flwyddyn ar ôl i'r gwaith datblygu ddechrau, rhaid i feddianwyr y safle gyflwyno adroddiad ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio sy'n nodi manylion y gweithgareddau a gynhaliwyd yn ystod y 12 mis blaenorol a pherfformiad yn erbyn yr amcanion rheoli sydd wedi'u nodi yn y Cynllun Rheoli. Os bydd yr adroddiad yn nodi nad yw un o'r amcanion wedi'i gyflawni, rhaid cyflwyno adroddiad atodol sy'n nodi mesurau unioni neu liniaru i'r awdurdod cynllunio lleol erbyn [nodwch y dyddiad] yn y flwyddyn honno. Rhaid gweithredu'r mesurau hynny yn unol â'r adroddiad atodol.

Parcio

- 101 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd manylion y gwaith o adeiladu'r maes parcio a ddangosir ar luniad rhif [x], gan gynnwys lefelau, y system ddraenio a manylion yr wyneb gorffenedig, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cwblhau'r gwaith datblygu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn y meddiannir [yr adeiladau/yr anheddau/y datblygiad] a rhaid i'r lleoedd parcio ceir barhau i fod ar gael ar gyfer y defnydd a bennwyd ar eu cyfer.
- 102 Ni chaniateir meddiannu unrhyw [annedd] hyd nes y bydd lle wedi'i gynllunio ar y safle [yn unol â lluniad rhif [x] ar gyfer parcio [nifer] o geir [ac ar gyfer llwytho a dadlwytho [nifer] o gerbydau] [ac i gerbydau droi fel y gallant fynd i mewn i'r safle a'i adael drwy yrru ymlaen]] a rhaid sicrhau bod y lle hwnnw ar gael wedi hynny ar gyfer [parcio cerbydau/at y cyfryw ddibenion] yn barhaol.
- 103 Ni chaniateir meddiannau'r datblygiad hyd nes y bydd cyfleusterau ar gyfer storio beiciau yn ddiogel wedi'u darparu yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a rhaid cadw'r cyfleusterau hynny yn barhaol.

Hawliau Datblygu a Ganiateir

- 104 Er gwaethaf darpariaethau atodlen 2, rhan 1, dosbarth E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb

addasiadau), ni chaniateir codi unrhyw adeiladau ac eithri'r rhai a awdurdodir yn benodol gan y caniatâd hwn ac a ddangosir ar gynllun rhif [x].

- 105 Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau), ni chaniateir codi unrhyw ffensys, gathiau na waliau o fewn cwrtil unrhyw anhedd-dy o flaen prif wedd yr anhedd-dy hwnnw.
- 106 Rhaid defnyddio'r [safle/tir] ar gyfer [nodwch y defnydd] ac nid at unrhyw ddiben arall, gan gynnwys unrhyw ddiben arall yn nosbarth [x] o'r atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (nac mewn unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

Ynni Adnewyddadwy

- 107 O fewn [x] blwyddyn galendr i'r dyddiad y cynhyrchir trydan am y tro cyntaf i'r grid, neu o fewn [x] mis i'r dyddiad y rhoddodd y cyfleuster [math o ynni] y gorau i gynhyrchu trydan, pa un bynnag sydd gyntaf, rhaid datgysylltu'r [cyfleuster a'r holl waith/cyfarpar cysylltiedig] a'u symud oddi ar y safle a rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol yn unol â'r cynllun adfer (cyfeirnod y ddogfen] a ganiateir drwy hyn.
- 108 Bydd y caniatâd a roddir drwy hyn yn para am gyfnod o [x] blynedd o'r dyddiad yr allforir trydan am y tro cyntaf o [cyfleuster ynni adnewyddadwy]. Rhaid anfon cadarnhad ysgrifenedig o'r dyddiad allforio cyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn mis i'r dyddiad allforio cyntaf.
- 109 O fewn y flwyddyn cyn datgomisiynu'r safle, ond erbyn [x] mis cyn iddo gael ei ddatgomisiynu, rhaid cynnal arolwg ecolegol llawn o'r safle er mwyn llywio'r gwaith datgomisiynu, fel sy'n ofynnol gan [x]. Rhaid i adroddiad ar yr arolwg gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo ganddo cyn i'r gwaith datgomisiynu ddechrau ac wedyn rhaid iddo gael ei gyflawni fel y'i cymeradwywyd. Rhaid i'r adroddiad gynnwys mesurau lliniaru ecolegol, fel y bo'n briodol, sy'n seiliedig ar ganfyddiadau'r asesiad ecolegol sydd i'w dilyn tra bydd y gwaith datgomisiynu yn mynd rhagddo, ac ar ôl hynny.
- 110 Os na fydd [cyfarpar ynni adnewyddadwy] yn cynhyrchu ynni a gyflenwir i'r grid am gyfnod parhaus o [x] mis, tybir nad oes ei angen mwyach a rhaid datgysylltu'r [cyfarpar ynni adnewyddadwy] a'i gyfarpar atodol a'u symud oddi ar y safle o fewn [x] mis i'r dyddiad dod i ben tybiedig a rhaid i'r safle gael ei adfer i'w gyflwr blaenorol.

Ynni Adnewyddadwy: gwynt (sŵn)

- 111 Ni chaniateir i lefel y sŵn a allyrrir o'r tyrbinau a ganiateir drwy hyn pan y'i mesurir o dan amodau maes rhydd wrth ffin unrhyw annedd sy'n bodoli'n gyfreithlon neu sydd â chaniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu ar ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn, fod yn fwy na [x dB neu y dB uwchlaw lefelau sŵn cefndir cyffredin] hyd at gyflymderau gwynt o [x metr] a geir ar uchder o [x metr] uwchlaw lefel y ddaear mewn lleoliad ger y tyrbinau.

Ynni Adnewyddadwy: gwynt (datgomisiynu)

- 112 Erbyn 12 mis cyn y dyddiad y daw'r caniatâd cynllunio a ganiateir drwy hyn i ben, rhaid cyflwyno cynllun ar gyfer datgomisiynu ac adfer y safle yn ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r cynllun gynnwys y canlynol:
- i. Manylion y gwaith o symud holl dyrbinau gwynt ac elfennau wyneb y datblygiad ynghyd un metr o sylfeini'r tyrbinau islaw lefel y ddaear
 - ii. Datganiad o'r dull adeiladu gan gynnwys y manylion sy'n ofynnol gan amodau [x].

Ynni Adnewyddadwy: gwynt (diffiniad o'r prosiect)

- 113 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd manylion gorffeniad allanol y tyrbinau a ganiateir drwy hyn wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.
- 114 Rhaid gosod pob cebl trydan a chebl rheoli rhwng y tyrbinau ac adeilad rheoli'r safle o dan y ddaear ac wrth ochr unrhyw lwybrau a adeiledir ar y safle fel rhan o'r datblygiad. Rhaid i unrhyw amrywiad gael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.

Manwerthu

- 115 Ni chaniateir i'r arwynebedd llawr manwerthu a ganiateir drwy yn fod yn fwy na [x] metr sgwâr ac ni chaniateir ei ddefnyddio at ddibenion ac eithrio gwerthu [cynhyrchion/nwyddau [x], ac ni chaniateir ei ddefnyddio at unrhyw ddiben arall gan gynnwys y rhai a nodir yn nosbarth A1 o'r atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 ac unrhyw Orchymyn sy'n dirymu, yn diwygio neu'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau. Ni chaniateir isrannu'r arwynebedd llawr manwerthu a ganiateir drwy hyn er mwyn ffurfio unedau sy'n llai na [x] metr sgwâr.

Stablau

- 116 Rhaid defnyddio'r [stabl[au]/adeilad/ysgol farchogaeth at ddibenion personol] ar gyfer [stablau preifat/defnyddio] ceffylau sy'n atodol i'r mwynhad o'r anhedd-dy a elwir yn [x] ac ni chaniateir [ei defnyddio/eu defnyddio/ei ddefnyddio] ar gyfer stablau hurio nac at unrhyw ddibenion masnachol

Coed

- 117 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo, nac unrhyw waith dymchwel na gwaith clirio'r safle, hyd nes y bydd manylion cynllun ar gyfer diogelu coed y dangosir eu bod wedi'u cadw ar luniad rhif [x], wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r cynllun cymeradwy tra bydd yr adeiladau yn cael eu dymchwel a thra bydd y gwaith datblygu yn mynd rhagddo a rhaid iddo gynnwys:
- a) cynllun, ar [nodwch y raddfa] sy'n dangos lleoliad pob cynllun ar y safle ac ar dir sy'n ffinio â'r safle (gan gynnwys coed strydoedd) a allai ddylanwadu ar y datblygiad neu y gallai'r datblygiad effeithio arnynt, gan nodi pa goed y bwriedir cael gwared arnynt;

- b) ac mewn perthynas â phob coeden a nodir atodlen sy'n rhestru:
 - gwybodaeth fel y'i nodir ym mharagraff 4.4.2.5 o Safon Brydeinig BS5837:2012 - *Trees in Relation to Design, Demolition and Construction - Recommendations*;
 - unrhyw waith tocio neu gwympto coed arfaethedig neu unrhyw waith arfaethedig arall;
- c) ac mewn perthynas â phob coeden bresennol a nodir i'w chadw ar y cynllun y cyfeirir ato yn (a) uchod, fanylion y canlynol:
 - unrhyw newidiadau arfaethedig i lefelau presennol y ddaear, a lleoliad unrhyw waith cloddio arfaethedig, a allai effeithio ar yr ardal diogelu gwreiddiau;
 - pob mesur diogelu coed priodol sydd ei angen cyn i'r gwaith datblygu ddechrau a thra bydd yn mynd yn ei flaen (yn unol â BS5837:2012).
- d) ardaloedd o waith tirlunio sy'n bodoli eisoes sydd i'w diogelu rhag gweithrediadau adeiladu a'r dull diogelu.

- 118 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo, nac unrhyw waith dymchwel na gwaith clirio'r safle, hyd nes y bydd manylion cynllun ar gyfer diogelu coed y dangosir eu bod wedi'u cadw ar luniad rhif [x], wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r cynllun cymeradwy tra bydd yr adeiladau yn cael eu dymchwel a thra bydd y gwaith datblygu yn mynd rhagddo.
- 119 Rhaid i'r [holl goed [a gwrychoedd] a ddangosir ar y cynllun tirlunio [x] fel rhai sydd "i'w cadw" a/neu unrhyw goed y mae eu brigdwf yn hongian dros y safle] gael eu diogelu gan ffensys cryd, y mae'n rhaid i'r math o ffensys a'u lleoliad gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid codi'r ffensys yn unol â'r manylion cymeradwy cyn y deuir ag unrhyw gyfarpar, peirianwaith neu ddeunyddiau ar y safle at ddibenion y datblygiad, a rhaid eu cadw hyd nes y bydd yr holl gyfarpar, peirianwaith a deunyddiau dros ben wedi'u symud oddi ar y safle. Ni chaniateir storio na gosod unrhyw beth o fewn unrhyw ardal â ffens o'i hamgylch ac ni chaniateir newid lefelau'r ddaear yn yr ardaloedd hynny, ac ni chaniateir unrhyw waith cloddio, heb gael caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ymlaen llaw.
- 120 O fewn cyfnod o [5 mlynedd] o'r dyddiad y plannwyd unrhyw goeden a gynigiwyd fel rhan o'r [cynllun tirlunio], neu unrhyw goeden a blannwyd yn ei lle, os ceir gwared ar y goeden honno, os caiff ei dadwreiddio neu ei dinistrio neu os bydd yn marw neu, ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, os bydd wedi'i niweidio'n ddifrifol neu os bydd yn ddiffygiol, rhaid plannu coeden arall o'r un rhywogaeth a maint â'r goeden a blannwyd yn wreiddiol yn yr un lle yn ystod y tymor plannu nesaf yn union ar ôl i'r goeden honno farw neu gael ei chwympto/dinistrio.
- 121 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo nes y bydd cynllun sy'n dangos y coed hynny sydd i'w cadw a'r rhai y bwriedir cael gwared arnynt, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Felly, rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Coed (effaith twf neu golli coed)

- 122 Rhaid i fanylion y cynllun sylfaenol a ddylai ystyried [coed sy'n bodoli eisoes/plannu coed yn y dyfodol/cael gwared ar goed] gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a

chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r datblygiad ddechrau. Felly, rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.

Tir Ansefydlog

- 123 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo nes y bydd ymchwiliad safle wedi'i gynnal yn unol â'r fethodoleg a gyflwynwyd gyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflwyno canlyniadau'r ymchwiliad safle i'r awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau. Os nodir unrhyw faterion sy'n ymwneud ag ansefydlogrwydd tir yn ystod yr ymchwiliad safle, rhaid i adroddiad sy'n nodi'r camau sydd angen eu cymryd i adfer y safle fel ei fod yn addas ar gyfer y datblygiad, gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i gamau adfer gael eu cymryd cyn y defnydd buddiol cyntaf o'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy a'u cadw'n barhaol.
- 124 Os nodir unrhyw faterion annisgwyl sy'n ymwneud ag ansefydlogrwydd tir nas nodwyd yn ystod yr ymchwiliad safle y cyfeirir ato yn amod [x], tra bydd y gwaith datblygu yn mynd rhagddo, rhaid i fesurau ychwanegol ar ffurf cynllun adfer gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun ar gyfer adfer y safle ymgorffori'r mesurau ychwanegol a gymeradwywyd a gaiff eu cadw [am y cyfnod y cytunir arno yn y cynllun adfer/yn barhaol].

Diogelu Bywyd Gwyllt a Chynefinoedd

- 125 Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd cynllun diogelu [bywyd gwyllt/cynefinoedd] wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun diogelu [bywyd gwyllt/cynefinoedd] gynnwys y canlynol:
- i) Cynllun sy'n dangos ardaloedd diogelu [bywyd gwyllt/cynefinoedd]
 - ii) Manylion dulliau datblygu ac adeiladu o fewn ardaloedd diogelu [bywyd gwyllt/cynefinoedd] a chamau i'w cymryd i leihau effaith unrhyw waith;
 - iii) Manylion am y ffordd y caiff y gwaith adeiladu ei gyflawni fesul cam.
- Wedyn, rhaid i'r cynllun diogelu gael ei roi ar waith yn unol â'r amseriadau a gymeradwyir gan yr awdurdod cynllunio lleol.
- 126 Rhaid cyflawni'r gwaith [x] [rhwng mis [x] a mis [x]/cyn [dymchwel yr adeilad/clirio'r safle]].
- 127 Cyn codi'r goleuadau a ddangosir ar gynllun [x] rhaid i strategaeth lliniaru goleuadau, gan gynnwys mesurau i leihau'r golau sy'n gollwng ar gynefinoedd chwilota am fwyd ystlumod [a nodir yn x], gael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo