

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 7

Cais Rhif: C18/0365/11/AM

Dyddiad 01/05/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig

Lleoliad: Maes Berea, Bangor, Gwynedd, LL574TQ

**Crynodeb o'r DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN
Argymhelliad: DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB 106
PARTHED UNEDAU FFORDDIADAWY**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl, ar gyfer codi 9 tŷ newydd gyda modurdy integredig. Mae'r materion a gedwir yn ôl (sef yr hyn fydd angen ei gyflwyno i'w hystyried a chytuno trwy gais cynllunio manwl pellach) yn cynnwys tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint. Er hynny, mae cynlluniau mynegol wedi eu cyflwyno sydd yn rhoddi peth gwybodaeth am faint, gosodiad ag edrychiadau tebygol y datblygiad arfaethedig.
- 1.2 Dangosir 9 tŷ i'w codi ar ffurf 3 rhes o 3, yn dri llawr gyda 3 llofft ag ystafell ymolchi ar y trydydd llawr, gofod byw ar y llawr cyntaf a modurdy, stydi a toiled ar y llawr daear. Mi fyddai 7 ar gyfer marchnad agored a 2 yn dai fforddiadwy. Rhagwelir bydd ffurf, maint a gwneuthuriad y tai presennol yn adlewyrchu gwneuthuriad y tai o'u hamgylch. Bwriedir lleoli llecynnau parcio o flaen y tai gyda gerddi tua'r cefn.
- 1.3 Mae safle'r cais yma wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu dinas Bangor fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae Bangor wedi ei gydnabod fel canolfan isranbarthol yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol o fewn y CDLL fel canolfan ar gyfer codi tai sydd yn cwrdd â strategaeth y Cynllun.
- 1.4 Mae'r tir yn codi mewn uchder o'i flaen sydd yn ochri a'r ffordd fynediad bresennol tuag at stad Maes Berea i'r De a'r Gorllewin sef stad breswyl sefydledig sydd yn cynnwys oddeutu 55 o dai sydd yn gymysgedd o dai deulawr a thri llawr. Yn ochri gyda ffin gogledd orllewin y safle ar dir uwch mae safle Capel Berea Newydd tra fod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gyda ffin ogleddol a dwyreiniol y safle a thai preswyl tu hwnt. Yr ochr arall i'r ffordd fynediad o flaen y safle ar lefel tir sydd dipyn yn is gweler iard gwasanaethu unedau masnachol sylweddol Canolfan siopa Dewi Sant.
- 1.5 Cyflwynwyd cais am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol ble nodwyd y materion cynllunio perthnasol fyddai angen eu bodloni gan gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

Polisi PCYFF 1 - ffiniau datblygu.

Polisi TAI 1 - tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Polisi TAI 8 - cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI 15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PCYFF 2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 - dylunio a thirweddu.

Polisi ISA 1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA 2 - safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Yn ogystal â'r uchod, credir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai Fforddiadwy.

NCT 12: Dylunio.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C08A/0261/11/AM – codi 9 tŷ – caniatwyd 12.06.08

Cais C08A/0180/11/AM – newid amod 1 o ganiatad Cynllunio C03A/0175/11/AM i ganiatau ymestyn y cyfnod o ddechrau ar y datblygiad o 2 Hydref 2008 i 2 Hydref 2011 – caniatwyd 06.05.08

Cais C03A/0175/11/AM – codi meithrinfa newydd – caniatwyd 02.10.03

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Nodwyd yn wreiddiol nad oedd gofod digonol yn cael ei ddangos ar gyfer cynnwys llecynnau parcio yn unol â'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

safonau cyfredol, o ganlyniad i ddiwygio'r cais, derbynir fod yr hyn a fwriedir bellach yn dderbyniol ac awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn nodi nad yw yn wybyddus sut y bydd dŵr gwyneb yn cael ei waredu

Dŵr Cymru: Cyngor safonol i gynnwys amod ar gyfer cytuno ar gynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle i gynnwys manylion triniaeth o garthffosiaeth, dŵr tir a dŵr wyneb.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Angen arolwg coed ag ecolegol o'r safle. Yn ddiweddarach ag o ganlyniad i dderbyn gwybodaeth fod gwaith clirio diweddar gan gynnwys torri coed wedi ei gynnal ar y safle yn ddiweddar, nid oes fawr ddim o gynefinoedd ar ôl ag ni fyddai angen arolwg coed. Awgrymir cynnal arolwg ymlusgiaid.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r ffordd fynediad heibio blaen y safle yn gul a dim ond digon o le i 2 gar basio sydd yno, mae'r ffordd yn rhy gul i gael llinell wen yn y canol ac felly ffordd sengl ydyw yn y man yma
- Mi fyddai 9 tŷ newydd yn creu perygl sylweddol i geir sydd yn pasio a cheisio mynediad i mewn ag allan
- Mi fydd ymwelwyr yn parcio ar y ffordd gan greu mwy o berygl
- Dylai'r ffordd gael ei lledu a chynnwys llinellau melyn dwbl i atal parcio

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu safleoedd ar gyfer tai newydd wedi eu cynnwys ym mholisiâu PCYFF 1, TAI 1 a TAI 15 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiâu a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisiâu cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 1 yn nodi "*dros gyfnod y Cynllun, bydd cyfran uwch o ddatblygiadau newydd sydd eu hangen yn ardal y Cynllun yn digwydd o fewn ac ar ymylon Bangor trwy gyfrwng cwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a dynodiadau*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

newydd". Mae stad breswyl Maes Berea wedi ei sefydlu ers nifer o flynyddoedd, ystyrir fod y safle yma i bob pwrpas yn estyniad rhesymol i'r stad ag fe welir fod y cynlluniau mynegol (gan mai cais amlinellol yw hwn) yn cyfleu ag adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac adeiladu o fewn gweddill y stad.

- 5.2 Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae manylion y cais yn nodi mai 2 dŷ ar gyfer rhent cymdeithasol yw'r ddwy uned fforddiadwy. Yn ôl ystadegau Sirol gyfredol ffeithiol diweddar (sydd yn cael eu paratoi ar gyfer CCA sydd yn rhan o ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd), mae'r angen am dai rhent cymdeithasol 3 llofft yn 23%, sydd yn gyfraniad pwysig ar gyfer y math yma o dai cymdeithasol.
- 5.3 Dywed Polisi TAI 15 y bydd disgwyl cael elfen o unedau fforddiadwy gyda unrhyw fwriad sydd yn cynnwys dau neu fwy o unedau tai ym Mangor. Nodir fod y bwriad yma yn darparu 2 uned fforddiadwy sydd yn gyfystur a 22.2% o'r holl fwriad. Gan fod Bangor yn disgyn o fewn Ardal Pris Tai Arfordir Gogleddol a De Arfon ble disgwylir 20% o ddatblygiadau gynnwys elfen fforddiadwy, credir bod darparu 2 dŷ fforddiadwy allan o'r 9 tŷ arfaethedig yn dderbyniol ar sail amcanion y polisi arbennig hwn. Mae'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd yn dangos cyfanswm arwynebedd llawr y tai fel 98.3m², mae'r CCA perthnasol yn nodi mai cyfanswm arwynebedd llawr tŷ fforddiadwy 3 ystafell wely ddylai fod yn 100m². Mae modurdai yn cael eu mesur ar wahan, yn yr achos yma maint y modurdai yw 10.56m² a'r hyn a nodir yn faint derbyniol yn yr CCA yw 20m². Credir felly ar sail maint, fod y tai fforddiadwy arfaethedig yn unol â'r canllawiau perthnasol.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 7 tŷ marchnad agored ynghyd â 2 dŷ fforddiadwy yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio lleol perthnasol.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal drefol gymysg gydag stâd breswyl sefydledig (Maes Berea) i'r de a'r gorllewin ynghyd â thai preswyl gwasgaredig i gyfeiriad y gogledd, Capel Berea Newydd yn ochri a'r ffin orllewinol gydag adeiladau a safle sylweddol Parc Siopa Dewi Sant hefyd gerllaw. Mae'r tai cyfagos o ddyluniad, cynllun a maint tebyg i'w gilydd gyda deunyddiau allanol yn gweddu gyda'i gilydd. Mae safle'r cais yn codi mewn lefel tir o'i flaen yn gyfochrog a'r ffordd tuag at y ffin cefn sydd yn gyfochrog â safle Capel Berea Newydd .
- 5.6 Gwelir fod y bwriad (er mai cais amlinellol a gyflwynwyd) yn debygol o ddilyn patrwm datblygedig y tai presennol agosaf o fewn stâd Maes Berea. Ond gan mai cais amlinellol yw hwn cyflwynwyd cynlluniau mynegol yn dangos maint, ffurf a gosodiad y tai ar y safle ynghyd â llecynnau parcio, mynedfeydd ac ardaloedd amwynder (gerddi). Mi fyddai manylion terfynol sy'n ymwneud â dylunio a deunyddiau allanol y datblygiad yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir ceisiadau ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau a bric i'r waliau allanol. Ar sail yr uchod credir, drwy amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Bydd y tai arfaethedig yn gyfochrog â'r tai presennol cyntaf o fewn stâd Maes Berea. Gan ystyried gosodiad a ffurf presennol y stâd a'r tai arfaethedig, gweler y byddai dilyniant rhesymegol i batrwm sefydledig y stâd. Ni chredir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ar sail materion megis gor-edrych neu golli preifatrwydd ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn cyfleu'r un gosodiad fel a gyflwynwyd a chymeradwywyd ar y cais amlinellol blaenorol. Amlygwyd pryder cychwynnol gan yr Uned Drafndiaeth ynglŷn â nifer y llecynnau parcio oedd yn cael ei ddarparu ar y safle, diwygwyd y cais trwy leihau nifer yr ystafelloedd gwely o 4 i 3 ag o ganlyniad derbynir fod y ddarpariaeth yn dderbyniol. Ceir llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ gyda modurdai integredig yn ogystal. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r trefniant yma yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion perthnasol Polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod angen arolwg coed ac arolwg ecolegol ar gyfer y safle. Derbyniwyd diweddariad i'r sylwadau gan yr Uned yn nodi nad oedd angen arolwg coed gan fod gwaith clirio diweddar eisoes wedi ei gynnal ar y safle gan gynnwys torri coed. O ganlyniad, mae'r Uned yn cadarnhau nad oes fawr ddim o gynefinoedd ar ôl. Er hynny, mae'r sylwadau yn nodi y dylid cynnal arolwg ymlusgiaid ar sail cofnod fod neidr ddefaid (slow worm) o fewn 100m i'r safle. Nodir hefyd y dylid cyflwyno cynllun gwella Bioamrywiaeth.
- 5.10 Ar y sail fod cadarnhad wedi ei dderbyn nad oes fawr ddim o gynefinoedd naturiol bellach o fewn y safle o ganlyniad i waith clirio diweddar, y tebygolrwydd yw na fyddai arolwg yn canfod tystiolaeth o werth Bioamrywiaeth uchel ag y byddai'n afresymol yn yr achos yma i orfodi'r ymgeisydd i gyflwyno'r wybodaeth. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AMG 5.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.11 Fel y gwelir uchod, mae hanes cynllunio amrywiol i'r safle yma, yn wreiddiol trwy ganiatâd i godi adeilad meithrinfa ag yna fel yn yr achos presennol yma, cais amlinellol i godi 9 tŷ newydd. Credir felly fod egwyddor o ddatblygiad ar y tir hwn eisoes wedi ei sefydlu gan gynnwys cais amlinellol a ganiatawyd i godi 9 tŷ newydd.

Materion isadeiledd

- 5.12 Er nad oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r cais, fe nodwyd ganddynt nad oedd yn wybyddus sut roedd dŵr wyneb yn cael ei waredu. Fe nododd Dŵr Cymru yn eu sylwadau y dylid cynnwys amod er mwyn cytuno ar gynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle gan gynnwys dulliau gwaredu dŵr wyneb. Gan ystyried y sylwadau uchod ac yn benodol ymateb Dŵr Cymru fel yr ymgynghorwyr statudol ar y pwnc yma, credir i'r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisi ISA 1 o'r CDLL parthed darpariaeth isadeiledd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.13 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod bydd gofyn i 2 o'r 9 tŷ fod yn fforddiadwy ac i'r perwyl hwn bydd rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran cyfreithiol 106 er mwyn rhwymo'r 2 dŷ i dai fforddiadwy. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisi TAI 15 o'r CDLL.

Materion addysgol:

- 5.14 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn ffactor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a dywedir y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu pan caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Mae'r Gwasanaeth Addysg yn cadarnhau fod y safle yn disgyn o fewn dalgylch Ysgolion Cynradd Y Garnedd, Ein Harglwyddes, Coed Mawr a Glanadda yn ogystal ac Ysgolion Uwchradd Tryfan a Friars. Nid oes capasiti presennol o fewn Ysgolion Cynradd Y Garnedd ac Ein Harglwyddes ond y mae capasiti o fewn ysgolion Coed Mawr a Glanadda. Mae capasiti digonol o fewn yr ysgolion Uwchradd. Mae fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn nodi y dylid asesu faint o blant sydd yn ddisgwyliedig o ganlyniad i ddatblygiadau tai newydd. Yn yr achos yma ag o ddefnyddio'r fformiwla yn ogystal â'r cadarnhad fod capasiti ar gael o fewn ysgolion Cynradd ag Uwchradd y Dalgylch, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol.

Materion Ieithyddol

- 5.15 Mae polisi PS 1 yn datgan y bydd gofyn am ddatganiad iaith pan fydd datblygiad arfaethedig yn perthyn i gategorïau penodol. Yn yr achos yma, mae rhan 1c yn datgan "*datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn asesiad marchnad dai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill*". Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod ffigyrau diweddar sydd ar gael yn nodi fod angen a galw am y math o dai fel a fwriedir ag felly yn yr achos penodol yma, ni fyddai'n angenrheidiol i gyflwyno datganiad iaith ar sail y dystiolaeth yma sydd ar gael.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.16 Derbyniwyd sylwadau yn cyfeirio at faterion yn ymwneud â'r ffordd fynediad sef culni'r ffordd, diffyg llinell wen yng nghanol y ffordd a'r perygl cynyddol o ganlyniad i ganiatáu 9 tŷ newydd. Nodwyd y byddai symudiadau o'r tai newydd ynghyd â pharcio ymwelwyr ar y ffordd yn creu perygl cynyddol i drafnidiaeth Maes Berea. Awgrymwyd y dylai'r rhan yma o'r ffordd gael ei lledu ag i linellau melyn dwbl gael eu cynnwys ar hyd yr ochrau. Gwelir nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ar sail ffurf y datblygiad ei hun ag unrhyw effaith ar ddiogelwch y ffordd. Mae'r ffordd fynediad tuag at stâd Maes Berea wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor, golygai hyn ei bod yn cyrraedd y safonau disgwyliedig yn nhermau gosodiad, maint a ffurf.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais fe ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 2 o'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Amser
2. Materion a gadwyd yn ôl
3. Manylion lefelau tir a lloriau
4. Deunyddiau gan gynnwys y defnydd o lechen naturiol
5. Tirlunio.
6. Priffyrdd.
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dŷ fforddiadwy.
8. Amod Dŵr Cymru parthed cynllun draenio.
9. Bioamrywiaeth