

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C25/0651/23/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 22/09/2025

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Cais cynllunio llawn ar gyfer 17 annedd fforddiadwy, ynghyd a chreu mynediad newydd i gerbydau a ffordd fynedfa fewnol, cau 2 bwynt mynediad amaethyddol presennol, creu mynediad newydd i wasanaethu is-orsaf newydd, gwaith ymestyn Ffordd Glanffynnon ynghyd a gwaith tirlunio, draenio a gwaith arall cysylltiedig.

Lleoliad: Tir oddi ar Ffordd Glanffynnon, Llanrug, LL55 4PT

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** Caniatáu gydag amodau a chytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad llecyn agored/chwarae.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais cynllunio llawn ar gyfer codi 17 annedd fforddiadwy, ynghyd a chreu mynediad newydd i gerbydau a ffordd fynedfa fewnol. Bwriedir adeiladu 5 tŷ deulawr 2 ystafell wely, 4 byngalo 2 ystafell wely, 6 tŷ deulawr 3 ystafell wely, 1 byngalo 4 ystafell wely ac 1 tŷ deulawr 5 ystafell wely.
- 1.2 Byddai'r tai unllawr a deulawr i ddyluniad syml a phlaen heb nodweddion pensaernïol. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir darparu 100% o dai fforddiadwy o fewn y cynllun gyda chymysgedd o ddeiliadaethau rhent cymdeithasol a chanolradd.
- 1.3 Bwriedir cadw hawddfaint 3 medr o led rhwng y datblygiad a chwrs dwr sy'n rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle, creu coridor ecolegol yng nghornel de dwyreiniol y safle a datblygu basn cadw dŵr yng nghornel gogleddol a deheuol y safle.
- 1.4 Mae safle'r cais yn mesur tua 0.74 ha. ac mae'n ffinio ag anheddau preswyl presennol i'r De, Ffordd Glanffynnon i'r Gorllewin, cae amaethyddol a thir gwag wedi gordyfu i'r Dwyrain a thai preswyl i'r Gogledd. Mae'r tir yn cynnwys tri o gaeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd i ddefaid a gwartheg bori arno ac mae wedi'i asesu a'i ddosbarthu fel Dosbarth Tir Amaethyddol (DTM) Lefel 3b a 4. Mae'r safle'n gogwyddo'n raddol i lawr o'r gorllewin tuag at y cwrs dŵr ar hyd y ffin ddwyreiniol.
- 1.5 Bwriedir adeiladu mynedfa newydd i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth gyfochrog ar gyfer gwasanaethu'r ystâd newydd. Parthed materion tirlunio, datganwyd yn adroddiad ecolegol (coed) a chynllun tirlunio y bwriedir cadw mwyafrif o'r gwrych sy'n rhedeg gyda'r ffordd sirol ar hyd terfyn gorllewinol y safle.
- 1.6 Ni fwriedir newid lleoliad y llwybr cyhoeddus a leolir ynghanol y safle ac sy'n rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain.
- 1.7 Lleolir y safle y tu allan i ffin ddatblygu Llanrug fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond gyda chornel gogleddol y safle yn cyffwrdd gyda'r ffin ddatblygu.
- 1.8 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais.
 - Adroddiad ansawdd tir
 - Adroddiad Gradiometer
 - Adroddiad modelu llifogydd
 - Strategaeth Draenio
 - Datganiad cadwraeth dwr
 - Asesiad Effaith Datblygu
 - Asesiad Canlyniadau llifogydd
 - Adroddiad Mandylledd
 - Astudiaeth Gwasanaethau
 - Arolwg Ymlusgiaid
 - Gwerthusiad ecolegol rhagarweiniol
 - Adroddiad Amgylcheddol Daearegol
 - Datganiad seilwaith gwyrdd
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Datganiad dylunio, mynediad a chynllunio
 - Adroddiad ymgynghori cyn ymgeisio
 - Datganiad cyflawni'r cynllun
 - Datganiad Coed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Datganiad tai fforddiadwy
- Tystiolaeth o angen a strategaeth gosod

1.9 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar yr adeg.

2. Polisïau 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

PS 1 Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig.

ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5 Darparu llecynnau agored presennol

PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

TRA 2 Safonau parcio

TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 Datblygiad cynaliadwy

PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 Meini prawf datblygu

PCYFF 3 Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5 Rheoli Carbon

PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr

PS19 Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth

PS20 Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

PS 17 Strategaeth Aneddeleoedd

TAI 16 Safleoedd Eithrio

TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

- CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
- CCA: Cymysgedd tai
- CCA: Tai fforddiadwy
- CCA: Ymrwymadau cynllunio
- CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

- Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)
- Nodyn Cynllunio Technegol 12 Dylunio
- Nodyn Cynllunio Technegol 15 Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol
- Nodyn Cynllunio Technegol 16 Chwaraeon, hamdden a mannau agored.
- Nodyn Cynllunio Technegol 2 Cynllunio a thai fforddiadwy.
- Nodyn Cynllunio Technegol 20 Cynllunio a'r Gymraeg
- Nodyn Cynllunio Technegol 18 Trafnidiaeth.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim hanes cynllunio cyfredol.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r holl bryderon codwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd ac rydym yn fodlon bod yr ymgeisydd wedi delio gyda'r holl faterion a nodwyd. Yn dilyn hyn, nid oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i gysylltu â'r Rheolwr Gwaith Stryd am hawl o dan Adran 38 a 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980 ar gyfer datblygu ffordd stad breswyl newydd ac i osod newidiadau parhaol i'r briffordd gyhoeddus.

Sylwadau pellach o ganlyniad i bryderon trigolion lleol:

Asesiad Traffig

Mae'r Datganiad Trafnidiaeth bresennol yn rhoi darlun cychwynnol o'r cynnydd disgwyliedig mewn traffig ar y rhwydwaith o ganlyniad i'r datblygiad. Fodd bynnag, er mwyn cynnal asesiad trylwyr, gofynnwn i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad manwl o'r traffig presennol ar Ffordd Glanffynnon dros gyfnod o wythnos lawn, gan roi sylw penodol i'r effaith yn ystod oriau brig,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn enwedig tu allan i'r ysgol gyfagos.

Archwiliad Diogelwch Ffyrdd

Mae'r Gwasanaeth yn pryderu am effaith y cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad a'r Ffordd Glanffynnon ar ddiogelwch, yn enwedig ar y gornel cyn cyrraedd y safle. Er bod y datblygwr wedi cynnig lledu'r ffordd, nid yw'n glir beth fyddai'r effaith hynny ar ddiogelwch cerbydau a defnyddwyr eraill yn enwedig ar y gornel.

Gofynnwn felly i'r ymgeisydd gynnal **Archwiliad Diogelwch Ffordd** ar gyfer y cynllun cyfan, a darparu gwybodaeth fanwl am sut y bydd yn ymateb i unrhyw broblemau a nodir. Yn benodol, mae angen manylion ar yr elfennau sy'n ymwneud â lledu'r lôn a'r gwelliannau arfaethedig i'r ffordd.

Sylwadau pellach yn dilyn derbyn cynllun 04.02.2026

Hoffwn gadarnhau ein bod wedi adolygu ac yn nodi'r newidiadau i'r cynllun i ledu ffordd, ynghyd â'r Asesiad Diogelwch. Mae'r wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd yn ymateb i'n sylwadau ar y cynllun.

Hoffwn gyflwyno'r ymateb canlynol i'r mater diogelwch a godwyd gan YGC yn eu hastudiaeth diogelwch, sef gweledd y palmant.

Mae'r pryder hwn wedi'i nodi yn yr arolwg diogelwch, a byddwn yn disgwyl i'r argymhelliad gael ei ystyried fel rhan o'r dyluniad manwl a fydd yn cael ei gyflwyno dan gytundeb 278. Gan fod yr argymhelliad yn ymwneud â mater o fanylder technegol ac nad yw'n effeithio ar osodiad cyffredinol y datblygiad, ein barn yw nad yw'n fater sy'n gofyn am sylw fel rhan o'r penderfyniad ar y cais cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ail-ymgyngori â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 24/12/2025.

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os bydd y ddogfen a nodir isod yn cynnwys y canlynol yn amod y cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad o benderfyniad:

- **Enfys Ecology Ltd., Ffordd Glanffynnon, Llanrug, Preliminary Ecological Appraisal (PEA), 22/5/2025**

Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhywogaethau a Warchodir

Rydym wedi adolygu'r wybodaeth ganlynol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais:

- Enfys Ecology Ltd., Ffordd Glanffynnon, Llanrug, Preliminary Ecological Appraisal (PEA), 22/5/2025

Ystlumod

Rydym yn nodi bod yr Arfarniad Ecolegol Arweiniol wedi nodi bod ystlumod yn debygol o ddefnyddio'r safle ar gyfer porthiant a chymudo, gyda'r potensial ar gyfer nodweddion clwydo ystlumod mewn coed aeddfed ar y safle.

Mae ystlumod a'u manau magu a chlwydo wedi'u diogelu o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd). Lle mae ystlumod yn bresennol a bod cynnig datblygu'n debygol o fynd yn groes i'r amddiffyniad cyfreithiol a roddir iddynt, dim ond dan drwydded a roddwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru y caiff y datblygiad fynd rhagddo, ar ôl bodloni'r tri phrawf a nodir yn y rheoliadau. (Cyfeiriwch hefyd at baragraff 6.3.7 o Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur). Sylwer, at ddibenion darparu cyngor ar y cam cais cynllunio, mae ein sylwadau wedi'u cyfyngu i'r prawf sy'n ymwneud â "dangos na fydd yn niweidio'r gwaith o gynnal statws cadwraethol ffafriol y boblogaeth o'r rhywogaeth a warchodir gan Ewrop".

Rydym o'r farn bod yr adroddiad uchod yn darparu sail ddigonol i ystyried effeithiau posibl y cynllun ar y rhywogaeth hon a llywio'r broses o wneud penderfyniadau.

Rydym yn cytuno â'r mesurau lliniaru a nodir yn adran 6.3.2 o'r adroddiad a gyflwynwyd.

Felly, rydym yn cynghori bod y ddogfen ganlynol yn cael ei chynnwys yn y rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau o fewn yr hysbysiad penderfyniad:

- Enfys Ecology Ltd., Ffordd Glanffynnon, Llanrug, Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol, 22/5/2025

Dyfrgwn

Rydym yn nodi bod yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn ystyried y gall dyfrgwn ddefnyddio'r safle dros dro ar gyfer porthiant neu gymudo, rydym yn cytuno â'r mesurau osgoi rhesymol a amlinellir yn adran 6 ac yn cynghori bod y rhain yn cael eu cadw.

Atal Llygredd

Mae Afon Rhos yn gorwedd o fewn ffiniau'r safle. Nodwn y llain glustogi a'r coridor ecoleg 3m fel y dangosir ar gynllun y safle arfaethedig (DWG RHIF FGL-SAL-A1-ZZ-DR-A-003).

Rhowch wybod i'r datblygwr: Yn ystod y cyfnod adeiladu dylid cymryd rhagofalon i atal halogi draeniau dŵr wyneb a chysiau dŵr lleol. Dylid storio olewau a chemegau mewn ardaloedd wedi'u byndio a dylai pecynnau gollwng fod ar gael yn rhwydd rhag ofn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

bod gollyngiadau damweiniol. I gael rhagor o ganllawiau, cyfeiriwch at ‘Guidance for Pollution Prevention (GPP) 5: Works and maintenance in or near water’, a ‘GPP 6: Working on construction and demolition sites’, sydd ar gael ar wefan NetRegs.

Llygredd Tir

Rydym wedi adolygu'r Astudiaeth Desg Cam 1 a chanfyddiadau'r Ymchwiliad Safle Ymwithiol Cam 2 (a gyflwynwyd yn Adroddiad Amgylcheddol Daearegol, Cadarn Consulting Engineers Ltd, Cyfeirnod 5824L-CCE-XX-XX-RP-S-0001, dyddiedig Gorffennaf 2024). Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw bryderon i'w codi mewn perthynas â llygredd tir.

Perygl Llifogydd

Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle y cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly mewn perygl isel o lifogydd. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach am berygl llifogydd.

Gan eu bod yn cyflawni rôl yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, rydym yn argymhell eich bod yn cysylltu ag Adran Draenio'r Awdurdod Lleol i gael rhagor o gyngor mewn perthynas â'r draenio safle arfaethedig. Rydym yn cynghori y dylai unrhyw gynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig sicrhau bod dŵr ffo o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leihau neu na fydd yn fwy na'r cyfraddau dŵr ffo presennol. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheoli hefyd i sicrhau bod y cynllun/systemau yn parhau i fod yn effeithiol am oes y datblygiad.

Sylwadau ar bryderon trigolion lleol:

Diolch am anfon ymlaen rhai o'r pryderon sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig uchod. Nodwn mai pryderon traeniad a bywyd gwyllt yw rhai o'r pryderon sydd wedi cael eu nodi.

O ran pryderon traeniad, mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle y cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly mewn perygl isel o lifogydd. Nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach am berygl llifogydd. Gan eu bod yn cyflawni rôl yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, rydym yn argymhell eich bod yn cysylltu ag Adran Draenio Awdurdodau Lleol i gael rhagor o gyngor mewn perthynas â'r draenio safle arfaethedig. Rydym yn cynghori y dylai unrhyw gynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig sicrhau bod dŵr ffo o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leihau neu na fydd yn fwy na'r cyfraddau dŵr ffo presennol. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheoli hefyd i sicrhau bod y cynllun/systemau yn parhau i fod yn effeithiol am oes y datblygiad.

Am unrhyw bryderon am ddraeniad dwr budr, dylid trafod hyn efo Dwr Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

O ran pryderon am fywyd gwyllt, cyfeiriwn at ein hymateb dyddiedig 16 Hydref 2025. Rydym yn argymhell eich bod yn trafod yr angen i sicrhau mesurau ecolegol pellach / osgoi / mesurau goleuo gyda'ch cynghorydd ecolegol mewnol

Dŵr Cymru:

I ddechrau, o ran y ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r Strategaeth Ddraenio atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu llif dŵr aflan a dŵr wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan yn ôl eu trefn.

DŴR AFLAN

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Aflan Llanrug (WwTW). Rydym wedi ystyried effaith y llifoedd aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi penderfynu y byddai'n bosib i'r llif fynd drwy'r system garthffos gyhoeddus.

DŴR WYNEB

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Yn yr achos hwn, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i gynigion i waredu llif dŵr wyneb i gorff o ddŵr arwyneb, mewn egwyddor, yn amodol ar ymgynghori a chytundeb â'r corff rheoleiddio neu berchennog torlannol y system hon.

TRIN CARTHION

Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiadau domestig o'r safle hwn.

CYFLENWAD DŴR

Mae capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwad dŵr i ymdopi â'r datblygiad. Fodd bynnag, mae gennym yr hawl i ail-asesu ein safbwynt fel rhan o'r cais ffurfiol i ddarparu prif bibell newydd dan Adran 41 ac Adran 51 Deddf Diwydiant Dŵr (1991) i sicrhau bod capasiti digonol ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb achosi niwed i gyflenwad cwsmeriaid presennol gan fod gofynion ein systemau dŵr yn newid yn barhaus.

Felly, gofynnwn os ydych yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y Nodiadau Cynghori yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Uned Hawliau Tramwy

Cyfeiriau at y cais uchod. Mae Hawliau Tramwy Cyhoeddus (Llwybr Troed) rhif 74 yng Nghymuned Llanrug yn cael ei heffeithio gan y bwriad yma (Gweler cynllun uchod). Fel y gwelir, mae'r llwybr yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

croesi ar draws y safle. Mae diogelwch y cyhoedd yn cymryd blaenoriaeth yma, ac felly bydd rhaid i'r ymgeisydd gysylltu efo'r Uned Hawliau Tramwy ar Llwybrau@gwynedd.llyw.cymru, er mwyn trafod cau'r llwybr dros dro. Bydd hefyd yn gyfle i drafod unrhyw ddyluniad y llwybr efo'r swyddog. Bydd angen i'r ymgeisydd hefyd dderbyn bod disgwyliad i'r llwybr gael y lleiafswm o 2 fetr o led.

Heneb

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Fel y manylwyd yn y dogfennau a gyflwynwyd, mae safle'r cais wedi bod yn destun gwerthusiad archeolegol mewn camau, yn cynnwys asesiad pen-desg, arolwg geoffisegol a ffosydd prawf. Rydym wedi monitro'r gwaith hwn ar ran y cyngor a gallwn gadarnhau fod pob cam wedi'i gwblhau yn unol â'r safonau proffesiynol perthnasol. Sefydlwyd gan y gwaith maes nad oes archaeoleg yn y rhan fwyaf o'r safle, ond cadarnhawyd bod twmpath llosg o'r Oes Efydd Hwyr yn bresennol yn y cae i'r de-ddwyrain. Mae twmpathau llosg yn amrywio'n fawr o ran eu ffurf ond fel arfer maent yn cynnwys cafn wedi'i gloddio yn y ddaear ac yna'i leinio, pydewau neu aelwydydd tân, tyllau eraill ac thyllau post a thwmpath mawr o gerrig wedi'u llosgi. Er eu bod yn nodweddion eithaf cyffredin, maent yn arwydd pwysig o anheddiad ac yn ffynhonnell gynradd o dystiolaeth ar gyfer y cyfnod hwn. Nid yw'r twmpath llosg yn ddigon pwysig bod angen ei warchod yn ei le, ond mae angen ei gloddio'n briodol a'i gofnodi i liniaru yn erbyn ei golli yn sgil y datblygiad.

Yn sgil y sylwadau uchod ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 12 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir bod yr awdurdod lleol, os rhoddir caniatâd cynllunio, yn mynnu bod rhaglen liniaru gymesur yn cael ei gweithredu. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau gwaith o'r fath:

(i) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio'r safle, stripio uwchbridd neu waith arall ar y ddaear) ddigwydd hyd nes bod yr ymgeisydd (neu eu hasiant neu olynwyr mewn teitl) wedi cyflwyno manyleb o waith archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bod yr Awdurdod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd.

(ii) Bydd adroddiad dadansoddol manwl terfynol ar y gwaith archeolegol a ddisgrifir yn y fanyleb o waith archeolegol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhaid i'r adroddiad gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cynllunio Cymru 2024 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Dylai'r rhaglen liniaru gynnwys y gwaith o gloddio'r twmpath llosg ac unrhyw nodweddion cysylltiedig na ddaeth i'r fei yn ystod y gwaith ffosydd prawf, ynghyd â gwaith dilynol i ddadansoddi, adrodd ac archifo yn unol â'r hyn a ddarganfyddir. Rhaid i gwmni archeolegol proffesiynol sydd â phrofiad o waith o'r natur hwn ymgymryd â phob agwedd o'r rhaglen liniaru.

Uned Draenio Tir

Mae cais llawn SDC wedi'i gyflwyno ar gyfer y datblygiad hwn. Mae'r CCS wedi bod yn trafod gyda'r asiant a dim ond ychydig o bwyntiau bach sydd angen mynd i'r afael â nhw cyn y gallwn gyhoeddi tystysgrif cymeradwyo. Oherwydd hyn, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio hwn.

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r adroddiadau ecolegol wedi'u cwblhau i safon dda - mae'r datblygiad hwn yn dilyn y dull cam-wrth-gam gan osgoi a chadw nodweddion bioamrywiaeth o bwys fel sy'n rhesymol ymarferol, a chynnig mesurau lliniaru priodol, mesurau digolledu a gwella i gyrraedd Budd Net i Fioamrywiaeth, fel y dengys yn y cynllun dylunio tirweddu meddal.

Dylid cynnwys amodau cynllunio gan gadw'n union at y dyluniad tirweddu a'r RAMS a ddarperir yn y ddau adroddiad ecolegol (Arfarniad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Ymlusgiaid) a'r adroddiad coedyddiaeth - yn benodol o ran trawsleoli ymlusgiaid ac ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed / ffrydiau a ffensio cyn dechrau'r gwaith.

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel y dangosir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. O'r herwydd, ac yn unol â rhan 6 TAN 15, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais (Cadarn, Mehefin 2025 - derbyniwyd fersiwn 3 yn Rhagfyr 2025). Rydym wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ac yn fodlon â lefel y risg a ddangosir i'r datblygiad ar gyfer gwahanol ddigwyddiadau, a hefyd fod ddim cynnydd yn y risg llifogydd i eiddo tu hwnt i safle'r datblygiad arfaethedig.

GWYBODAETH: Mae cwrs dŵr agored yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y datblygiad arfaethedig a bydd angen i'r datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

newydd ystyried y ffos yma a sicrhau fod modd ei chynnal yn y dyfodol. Rydym yn argymhell corridor o 3m (lleiafswm) o lan y cwrs dwr heb ei ddatblygu er mwyn galluogi hyn. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y nant a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach.

Uned Iaith: Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd: Buddiol yn gyffredinol

Barn gryno'r Uned Iaith:

Dyma Asesiad Iaith gynhwysfawr, sydd yn amlinellu'r cyd-destun ieithyddol, nid yn unig o fewn ffiniau Cyngor Cymuned Llanrug (sef ardal y cais), ond hefyd o fewn ardaloedd Cyngor Cymuned Llanddeiniolen a Chyngor Cymuned Waunfawr gerllaw, gan gynnwys yr ystadegau ieithyddol diweddaraf sydd ar gael o Gyfrifiad 2021, yn ogystal â dadansoddiad fesul grwpiau oedran. Mae'r awdur hefyd wedi amlinellu'r angen yn lleol wrth ddarparu ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg, yn ogystal â hanes ceisiadau cynllunio yn yr ardal.

Mae'r wybodaeth yn yr asesiad yn cefnogi'r risg/effaith ieithyddol a adnabyddir uchod.

Uned Addysg: O ystyried y capasiti sydd ar gael yn yr Ysgol Gynradd ac Uwchradd a'r nifer o blant y byddai'n deillio o'r datblygiad, gwelir fod capasiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Strategol Tai: **Gwybodaeth am angen:**
Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

131 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

292 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

** Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nifer o stafelloedd gwely (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	pryn u
1 gwely / bed	2%	8%	1%
2 gwely / bed	39%	32%	17%
3 gwely / bed	53%	17%	20%
4+ gwely / bed	6%	2%	2%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	27%
2 gwely / bed	43%
3 gwely / bed	22%
4 gwely / bed	8%
5 gwely / bed	1%

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

** Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch

angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 20% o dai fforddiadwy.

Nodi'r bydd 100% o'r unedau yn fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yma

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Noder bod y cais ar ran cymdeithas dai Adra ac felly angen cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Diogelwch ffyrdd, cynnydd mewn traffic a sefyllfa traffic yn ystod amseroedd penodol, ffyrdd presennol yn beryglus a chul, cyffordd is-safonol, parcio ar y ffordd a mynediad i gerbydau brys
- Pryderon ynglŷn â diogelwch cerddwyr ac effaith at y llwybr cyhoeddus.
- Effaith ar yr Ysgol/dim bwriad i ymestyn yr Ysgol.
- Rhoi pwysau ychwanegol ar wasanaeth iechyd lleol.
- Amheuaeth a phryder dros y nifer o dai
- Pryder ynglŷn â'r sefyllfa carthffosiaeth.
- Pryderon dros Fioamrywiaeth.
- Pryderon Dwr Wyneb a thir gwlyb
- Pryderon dros ddatblygu tir glas/safle eithrio yn lle o fewn y ffin a chreu cynsail.
- Cais cynamserol oherwydd nad oes Cynllun Datblygu newydd.
- Effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos ar sail llygredd aer
- Creu cynsail at ddatblygiadau cyffelyb.
- Effaith weledol ac ar y dirwedd
- Pryderon ynglŷn â llifogydd.
- Gosod gorsaf drydanol ac ail leoli gwifren ger tŷ cymydog.
- Mae tai gwag yn bresennol yn y pentref

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Amheuaeth ynglŷn â defnydd y cae
- Trafodaethau ynglŷn â datblygu safleoedd eraill

Gohebiaeth yn cefnogi:

- Dim tai cymdeithasol wedi eu codi yn Llanrug ers blynnyddoedd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llanrug fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'n cyffwrdd yn union gyda'r ffin ddatblygu. Yn hyn o beth y gellir ystyried y safle fel safle eithrio yn nhermau gofynion Polisi TAI 16 (Safleoedd Eithrio) y CDL1 ar y Cyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd cynigion yn cael eu gwrthod y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol.
- 5.3 Mae Maen Prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu 17 o dai preswyl ynghyd a ffordd ystâd ar dir sy'n mesur tua 0.74 ha. Golyga hynny mai dwysedd y bwriad yw oddeutu 22 uned yr hectar, sy'n sylweddol llai na'r ffigwr o 30 yn y Polisi. Nodir bod gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan fod y dwysedd yn is na'r hyn sy'n ofynnol gan Bolisi PCYFF 2 o oherwydd cyfyngiadau ar y safle a'r angen i ddarparu ar gyfer nodweddion SuDS ac ardaloedd ar gyfer gwella ecoleg. Sylweddolir hynny, a bod rhan ogleddol o ffordd yr ystâd yn gwasanaethu tai ar un ochr yn unig.
- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Lanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 61 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2025 mae cyfanswm o 53 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (38 ar safleoedd ar hap a 15 ar ddynodiadau tai T44 a T45). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2025 yn 10 o unedau. Mae un uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Ysgol) yn parhau yn y banc tir (heb ddechrau Ebrill 2025).
- 5.5 Byddai'r bwriad hwn felly yn golygu darpariaeth a fyddai'n uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol ar gyfer Llanrug gan ystyried yr unedau sydd eisoes wedi eu cwblhau yn ystod oes y Cynllun a'r unedau sydd yn y banc tir.
- 5.6 Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Cwblhawyd 1317 uned rhwng 2011 a 2025 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol ac roedd 297 yn y banc tir yn 2025. Golyga hyn fod diffyg o 92 uned o fewn yr haen gyfan. Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol mae'r bwriad hwn yn dderbyniol ar sail y sefyllfa bresennol.
- 5.7 Er hyn, gan y byddai'r bwriad yn golygu mynd y tu hwnt i'w lefel twf dangosol lleol, mae angen cyfiawnhad ar gyfer y datblygiad yma, a nodir fod y bwriad wedi ei gyflwyno ar gyfer cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy.
- 5.8 Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy a Thystiolaeth o'r Angen a Strategaeth Gosod. Y wybodaeth yma yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 17 tŷ yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Llanrug yn ogystal â Chwm y Glo fel pentref gyda ffin ddatblygu wedi eu lleoli o fewn 6km i Lanrug. Credir felly, fod angen ystyried y sefyllfa o ran y lefel twf yn yr anheddle yma yn ogystal. Mae hyn fel y ganlyn:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cwm y Glo – Cyflenwad dangosol = 13; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 10;
Banc tir = 5; Diffyg yn weddill = -2

- 5.9 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, yn nogfennau'r cais, mae'r bwriad yn cymharu'n dda gyda'r angen sydd wedi ei amlygu yn Llanrug, gan nodi fod angen penodol wedi ei amlygu ar gyfer y tŷ 5 ystafell wely ar gyfer trigolion cyfredol y gymdeithas tai o fewn y pentref.
- 5.10 Mae Rhestr Termâu'r Cynllun yn diffinio Tai Fforddiadwy Angen Lleol o fewn neu ar safleoedd eithrio Canolfan Gwasanaeth Lleol fel; "...pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Canolfan Wasanaeth Lleol neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol..."

Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' sef:

"'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli."

Mae'n wybyddus fod y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn cynnwys cadarnhad cysylltiad lleol o 5 mlynedd, ac mae'r ffigwr cofrestr Tai Teg wedi ei ffiltro i gynnwys rhai sydd a cysylltiad 5 mlynedd yn unig. Bydd y bwriad yn darparu cynllun gyda chymysgedd o rent cymdeithasol a rhent canolraddol.

- 5.11 Cyflwynwyd tystiolaeth fel rhan o'r cais ar gyfer yr angen ar gyfer tai fforddiadwy yn Llanrug. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cynnwys cadarnhad o'r nifer sydd ar Gofrestr Tai Cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd ar gyfer Llanrug yn 22, a'r Gofrestr Tai Teg yn 26 sy'n rhoi ffigwr cyfunol o 48. Nid oes safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ar gael yn Llanrug, ac mae caniatadau cyfredol ar gyfer 4 uned fforddiadwy yn bodoli ar hyn o bryd a chyfleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar hap yn gyfyngedig i un neu ddwy uned. Golygai hyn fod y ffigwr cyfunol a chyfredol ar gyfer angen am dai fforddiadwy yn Llanrug yn 42, o ystyried y cyfleon sydd ar gael o fewn Llanrug. Mae gwybodaeth wedi ei ddarparu sy'n cadarnhau fod stoc tai Adra yn Llanrug (67 o dai) yn cynnwys achosion o tanlenwi a gorlenwi tai presennol. Golygai hyn fod yr angen ar gyfer tai 2 llofft yn uwch, ac mae'n cyfiawnhau'r angen ar gyfer yr eiddo 5 llofft. Ar sail y holl wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ystyrir ei fod yn ddigonol ar gyfer profi angen penodol ar gyfer y bwriad yma ar gyrion y pentref. Fel sydd wedi ei nodi'n barod, mae bwriad diwallu angen am dai fforddiadwy pentref cyfagos Cwm y Glo fel blaenoriaeth yn ogystal â Llanrug. I'r perwyl hyn mae tystiolaeth wedi ei ddarparu sy'n dangos y nifer sydd ar Gofrestr Tai Cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd ar gyfer Cwm y Glo yn 7 a Chofrestr Tai Teg yn 3 sy'n rhoi ffigwr cyfunol o 10. Mae posib fod y ffigwr yma yn cynnwys dyblygu gyda ffigwr cyfunol Llanrug, ac felly ni ystyrir ei fod yn briodol ystyried y ffigwr yma yn angen gwbl ychwanegol, ond gan nad oes cyfle ar gyfer datblygu tai yn y pentref ac nid oes ceisiadau na chaniatadau presennol ar gyfer unedau fforddiadwy, ac oherwydd agosatrwydd y pentref i Lanrug, ystyrir ei fod yn dderbyniol i'r datblygiad yma ddiwallu angen Cwm y Glo hefyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.12 Fel y nodir uchod mae safleoedd eithrio yn darparu angen ar gyfer y pentref ei hun yn arferol, ynghyd a'r ardal wledig 6km o'i gwmpas ac yn eithrio pentrefi gyda ffiniau datblygu o fewn yr ardal yma, ond yn yr achos yma mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dangos fod Cwm y Glo (sydd o fewn yr ardal 6km) methu cyflawni ei angen ar gyfer unedau fforddiadwy. I'r perwyl hyn felly mae'r bwriad yma yn gyfle i ddiwallu angen sydd wedi ei brofi ar gyfer unedau fforddiadwy drwy'r safle yma ac ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei dderbyn er mwyn cynnwys angen Llanrug a Chwm y Glo yn y datblygiad.
- 5.13 Mae paragraff 4.1.7 o CCA Tai Fforddiadwy yn cadarnhau:
- “Lle nad yw'r prif ffynonellau (AMTLI, cofrestr Tai Cyffredinol a Thai Teg) neu dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi adnabod angen am Dai Fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn lle gwledig (e.e. oherwydd nad yw'r aelwydydd dan sylw wedi dewis cofrestru eu hangen neu eu blaenoriaeth am aneddiadau penodol) yna arolwg lleol yw'r ffordd orau o ddangos angen am dai fforddiadwy. Unigolyn / cwmni / gwasanaeth cymwys, megis Hwylusydd Tai Gwledig, ddylai gynnal yr arolwg a dylid cytuno ar y fethodoleg gyda'r Cyngor”
- 5.14 Yn yr achos yma felly, gan fod yr angen wedi ei brofi o'r prif ffynonellau a thystiolaeth gan yr ymgeisydd, yn unol gyda gofynion y CCA nid oes pwrpas cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig.
- 5.15 Credir felly fod y cais yn darparu gwybodaeth ddigonol o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategir at hyn yn yr ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan yr Uned Strategol Tai sy'n cadarnhau bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.
- 5.16 Mae'r angen am dystiolaeth yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais ac felly i'r perwyl hyn mae'r cynnig ar gyfer tai ble mae angen lleol fforddiadwy wedi ei brofi ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan ond yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ar gyfer Llanrug. Ystyrir fod y bwriad yn ffurfiol estyniad rhesymegol i'r pentref ac felly yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisiâu PCYFF 1 a 2, TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal â'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

Mwynderau gweledol

- 5.17 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cydestun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.18 Mae'r cais yn cynnwys datblygu cae gwyrdd yn ystâd o dai preswyl. Lleolir y safle ar gyrion y pentref a thu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae anheddau i'r De, Ffordd Glanffynnon i'r Gorllewin, cae amaethyddol a thir gwag wedi gordyfu i'r Dwyrain a thai preswyl y pentref i'r Gogledd. Mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

tir yn cynnwys tri o gaeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd i ddefaid a gwartheg bori arno. Mae clawdd a gwrych yn rhedeg ar hyd terfyn y safle gyda'r ffordd Glanffynnon.

- 5.19 Byddai'r bwriad yn cynnwys agor bwlch yng nghlawdd y ffordd ar gyfer creu mynedfa newydd yn rhan ddeheuol y safle. Datgan adroddiad Coed y bwriedir cadw gwrych ar hyd terfyn ffordd Glanffynnon, llwyn o goed brodorol yng nghornel gogledd dwyreiniol, coeden dderw ar derfyn Ffordd Glanffynnon a choeden dderw yng nghanol y safle. Mae'r tai o ddyluniad sy'n debyg o dai a welir yn y pentref ac yn ddarostyngedig i orffeniad addas ystyrir eu bod yn dderbyniol. Derbyniwyd cynllun tirlunio yn dangos gwrychoedd a choed i'w cadw, a chan fod y bwriad yma wedi ei leoli ar gyrion y pentref, ystyrir ei fod yn dderbyniol ac nad yw'n cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal na'r dirwedd ehangach. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 5, PCYFF 3 a 4 a TAI 16.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.20 Hysbysebwyd y cais yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu a chefnogi'r bwriad. Nodir pwyntiau cefnogi a gwrthwynebu uchod.
- 5.21 Lleolir y safle y tu allan i ffin datblygu ac o'r herwydd nid yw wedi ei amgylchu gan dai. Lleolir y tŷ agosaf i safle y cais tua 13 metr i'r gogledd, byddai dyluniad cefn y tŷ hwnnw yn edrych ar ddyluniad ochr tŷ unllawr ar yr ystâd bwriededig. Byddai terfyn deheuol y safle led cae bychan oddi wrth anheddle o'r enw Afon Rhos. Mae'r tai ar ystâd Minffordd i'r gorllewin dros y ffordd sirol ac yn cael rhywfaint o gysgod gan wrych ffordd. Nid yw'n debygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar breifatrwydd trigolion cyfagos. Parthed effaith sŵn yn codi o weithgareddau a thraffig ystâd dai newydd, ni ragwelir y byddai yn amharu yn sylweddol ar dai gerllaw.
- 5.22 Nodir o'r cynllun safle y bwriedir gosod adeilad is-orsaf bychan rhwng llain rhif 8 ac eiddo adnabyddir fel Glanffynnon Byngalo ynghyd a diddymu'r gwifrau trydan uwchben y safle a'u gosod uwchben y ddaear yn yr ardal yma, gyda'r union leoliad y gwifrau i'w gadarnhau. Mae'r is-orsaf wedi ei dirweddgu gyda gwrych brodol i'w blannu ogwmpas, ac ystyrir fod pellter digonol rhyngddo a'r tai cyfagos. Nid oes sylwadau Gwarchod y Cyhoedd wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ystyrir y byddai modd lliniaru unrhyw bryder o ran swm gyda mesurau i'w leihau megis insiwleiddio, cynyddu'r tirwedd neu rhwystr acwstig. Byddai symud y gwifrau uwchben yn destun sylw ar wahan o dan y Ddeddf Trydan gan fod gan ymgynghorwyr trydan hawliau dirprwyedig ar gyfer darparu polion/gwifrau.
- 5.23 I'r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.24 Mae'r bwriad yn golygu datblygu ystâd o dai ar gae gwyrdd. Bwriedir adeiladu mynedfa newydd i ffordd sirol gyfochrog ym mhen deheuol y safle. Byddai'r gwaith yn cynnwys creu bwlch gyda llinellau gweledd yn y clawdd presennol. Mae'r ffordd yn gul ac yn culhau ger tro yn y ffordd i'r de a mynediad i'r pentref i'r gogledd o'r safle. Nodir hefyd y lleolir y fynedfa newydd tua 40 metr i dro tywyll (blind bend) yn y ffordd sirol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.25 Derbyniwyd gohebiaeth helaeth gan drigolion lleol yn codi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd ac o ganlyniad i hynny, fe dderbyniwyd gwybodaeth bellach ar ffurf Archwiliad Diogelwch Ffyrdd gan yr ymgeisydd sy'n cynnwys archwiliad o'r cynlluniau a gwybodaeth eraill. Mae'r adroddiad yn bwrw golwg ar oblygiadau diogelwch y bwriad ar y briffordd. Mae'n ystyried y problemau sy'n codi o'r bwriad a'r mesurau fydd ei angen ar gyfer eu datrys er mwyn gwella diogelwch y cynllun a lleihau digwyddiadau damweiniau.

Yn bennaf, mae'r adroddiad yn cyfeirio at 3 safle:

- 1) Diwedd palmant troed o'r ystâd i'r pentref.
Efallai na fyddai cerbydau'n teithio i'r de yn gweld y llwybr cerdded ac yn gyrru drosto neu daro'r llwybr cerdded yn enwedig yn y nos. Gall hyn arwain at y cerbyd ddod i gysylltiad â cherddwyr neu'r gwrthwyneb, gan arwain at wrthdrawiad sy'n achosi anaf i'r cerddwyr, yn ogystal efallai y bydd yn rhaid i'r cerbyd arafu yn sydyn a all arwain at wrthdrawiad math shwnt gyda'r cerbyd sydd yn dilyn o'r tu ôl.
Argymell - Byddai angen goleuo diwedd y palmant gyda marciau ffordd neu byst isel i rybuddio defnyddwyr y ffordd.
- 2) Llinellau gwelededd o'r fynedfa bwriededig.
Mae'n debygol y byddai gwrych ochr deheuol i'r fynedfa bwriededig yn creu rhwystr i ddefnyddwyr y fynedfa ac yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
Argymell - Sicrhau llinellau gwelededd digonol.
- 3) Dim arwyddion ffyrdd. Byddai hynny yn arwain at ddefnyddwyr y ffordd yn gwneud symudiadau amhriodol.
Argymell arwyddion safonol.

- 5.26 Ymhellach i'r arolwg yma mae trafodaethau wedi bod rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafnidiaeth ac mae cynllun yn dangos gwelliannau sy'n cynnwys lledu'r troad i'r de o'r safle (ar dir priffyrdd yn unig) ac mae sylwadau diweddaraf yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y bwriad erbyn hyn yn dderbyniol ar sail y gwelliannau sydd wedi eu cynnwys a materion megis manylion a materion technegol a fyddai yn destun cytundeb s278 ar wahân i'r caniatâd cynllunio. I'r perwyl hyn, tra cydnabyddir y gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn ynglŷn â diogelwch ffyrdd a cherddwyr, parcio a chynnydd mewn traffic, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr asesiad uchod ac nad yw'n groes i ofynion polisiau PS4, TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.27 Bwriedir datblygu cae amaethyddol ar gyfer creu ystâd o dai preswyl. Byddai'r gwaith yn cynnwys cloddio'r cae, adeiladu pyllau cadw dŵr, dymchwel cloddiau mewnol y cae ynghyd a thynnu gwrych a mieri ar hyd y clawdd terfyn ar gyfer gosod allan yr ystâd. Bwriedir hefyd ymgymryd â chynllun tirlunio yn cynnwys coridor ecoleg yng nghornel de dwyreiniol y safle. Bu i'r Adran ymgynghori gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a derbyniwyd sylwadau yn cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i ddilyn y cynllun tirweddu a'r mesurau lliniaru a gwelliannau a gynhwysir yn yr arolygon a gyflwynir fel rhan o'r cais. O ystyried hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau AMG 5 ac PS19 o'r CDLI ynghyd a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Materion Archeolegol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.28 Mae safle'r cais wedi bod dan asesiad archeolegol, gan gynnwys gwerthusiad mewnol ac arolwg daearegol a phroffion tyllu. Derbyniwyd sylwadau Heneb oedd yn datgan bod y gwaith pob cam wedi cael ei gyflawni yn unol â'r safonau proffesiynol perthnasol. Darganfu'r gwaith maes nad oedd archeoleg yn bresennol yn y rhan fwyaf o'r safle, ond cadarnhaodd bresenoldeb twmpath llosgedig o Oes Efydd Hwyr yn y maes i'r dwyrain. Argymhellir gosod amod archwiliad archeolegol pellach ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol a bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS20 ac AT1 o'r CDLI.

Materion llifogydd

- 5.29 Bwriedir datblygu cae amaethyddol ar gyfer codi tai preswyl. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored gyda chwrw dwr yn rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle. Yn ystod oes y cais, bu i'r Adran dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn datgan bod trafferthion dwr wyneb ar y safle a thiroedd gerllaw.
- 5.30 Bu i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n yn datgan bod y safle o fewn parthau llifogydd 2 a 3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel diffinnir yn y NCT: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol 15 a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2025. Derbyniwyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn datgan, mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle y cais o fewn Parth Llifogydd 1, ac felly mewn perygl isel o lifogydd. Bu i Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor gadarnhau eu bod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ac yn fodlon â lefel y risg a ddangosir i'r datblygiad ar gyfer gwahanol ddigwyddiadau, a hefyd fod ddim cynnydd yn y risg llifogydd i eiddo tu hwnt i safle'r datblygiad arfaethedig. Maent hefyd yn datgan bod angen diogelu'r cwrw dwr sy'n rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle gyda choridor o 3medr (lleiafswm) o led o glan y cwrw dwr i'r datblygiad. Nodi bod y cynllun safle yn dangos hynny. Yn yr amgylchiadau yma, ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion NCT 15 o ran llifogi dwr wyneb.
- 5.31 Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Ddraenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dŵr wyneb o'r safle, oni bai fod cais ar wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Yn yr achos yma, mae'r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau fod cais wedi ei dderbyn ac mai dim ond ychydig o bwyntiau bach sydd angen mynd i'r afael â nhw cyn y byddent yn cyhoeddi tystysgrif cymeradwyo. I'r perwyl hyn nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r rhan berthnasol o'r NCT 15.

Materion Addysg

- 5.32 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Llanrug ac Ysgol Uwchradd Brynrefail. Yn benodol:
- Ysgol Llanrug: Capasiti 307 – Cyfanswm presennol – 235 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026 – 225; Medi 2027 – 220; Medi 2028 – 226.
 - Ysgol Uwchradd Brynrefail: Capasiti 790 – Cyfanswm presennol – 761 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026– 740; Medi 2027 – 734; Medi 2028 – 717.
- 5.33 Mae'r nifer o blant amcangyfrif y byddai yn deillio o'r datblygiad i'w ddangos isod:
- Niferoedd plant oedran cynradd a ragwelir yn sgil y datblygiad: $17 \times 0.4 = 6.8 = 7$ disgybl cynradd ychwanegol
 - Niferoedd dysgwyr oedran uwchradd a ragwelir yn sgil y datblygiad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

Ysgol Uwchradd blynyddoedd 7-11: $17 \times 0.29 = 4.93 = 5$ disgybl (blynyddoedd 7-11) ychwanegol

Ysgol Uwchradd blynyddoedd 12 a 13: $17 \times 0.02 = 0.34 = 0$ disgybl (blynyddoedd 12 a 13) ychwanegol

- 5.34 Ar sail y wybodaeth yma a chan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol, ni fyddai'r bwriad yma yn golygu y byddai'r Ysgolion yn mynd dros eu capasiti ac felly nid yw'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

Llecynnau Agored a Chwarae

- 5.35 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLI yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant gyda chyfarpar yn yr ardal yma.
- 5.36 Nid oes ddarpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle ond fe geir eglurhad yn rhan 5.65-5.72 o'r Datganiad Cynllunio pam nad oes modd darparu ar y safle. Yn yr achos yma, mae cyfyngiadau'r safle sydd yn cynnwys llwybr cyhoeddus a chwrs dwr presennol, darparu corridor ecolegol a darpariaeth SUDS yn golygu er bod yn ardaloedd agored anffurfiol ar y safle, nid oes posib darparu man chwarae agored a chyfarpar o fewn y safle.
- 5.37 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fyddai cynnwys darpariaeth ar safleoedd yn ymarferol ym mhob achos ond fod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o ddatblygiad tai newydd. Mewn achosion felly, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 neu gytundeb unochrog er mwyn galluogi datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.
- 5.38 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, bwriedir sicrhau cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog a thrwy hynny, sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5. I'r perwyl hyn, ar sail yr angen sydd wedi ei gyfrifo isod, bydd angen cyfanswm cyfraniad o £10,350.86,

Darpariaeth mannau agored o'r datblygiad newydd:

- Chwaraeon Awyr Agored = $596.28\text{m}^2 \times £11.69 = £6970.51$
- Llecynnau Chwarae gyda Chyfarpar i Blant = $88.98\text{m}^2 \times £37.99 = £3380.35$

Materion Iaith

- 5.39 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Fel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

noder yn y CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’, mae 5 neu ragor o unedau tai newydd yn Llanrug yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar ‘raddfa fawr’.

- 5.40 Gwelir fod Asesiad Effaith ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda’r cais. Yn eu hymateb i’r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr ac wedi dadansoddi hanes datblygiadau ardaloedd cyfagos, yn ogystal â dadansoddiad ieithyddol o’r ardal. Mae’n amlinellu’r galw yn lleol, gan gynnwys ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg ar gyfer ardal y cais a chymunedau cyfagos. Mae’r wybodaeth yn yr asesiad yn cefnogi’r effaith buddiol a gynigir. Nodir y byddai amod ar gyfer darparu enw Cymraeg i’r stad yn cael ei roi ar unrhyw benderfyniad. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.41 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i’r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o’r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o’r holl faterion cynllunio perthnasol a’r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â’r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan ei fod yn bodloni gofynion y polisiâu a’r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau ac yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer sicrhau cyfraniad lle cynnau agored

1. Amser
2. Unol a’r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod tai fforddiadwy
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau bioamrywiaeth
7. Amod tirlunio
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd
10. Materion draenio
11. Cynllun Rheoli Adeiladu
12. Gwarchod llwybr cyhoeddus
13. Amodau Archeolegol

Nodiadau:

Priffyrdd

Trwydded Ystlumod

Cyfoeth Naturiol Cymru

Dwr Cymru

Llwybrau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

SUDS

Datblygiad Mawr

Uned Draenio Tir