

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 5

Cais Rhif: C25/0344/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 17/10/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Bangor (Dwyrain)

Bwriad: Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd hen Dafarn Waterloo Inn (defnydd A3) a rhan o hen unedau WH Smiths a USC (defnydd ategol A1) i ffurfio 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3) ynghyd â newidiadau mewnol ac ailgyflunio i gyfuno dwy uned fanwerthu bresennol i ddarparu stondinau at ddibenion manwerthu ar y llawr gwaelod.

Lleoliad: 219 - 231 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1NY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ail-ddatblygu 219-231 Stryd Fawr, Bangor, sy'n cynnwys hen siopau manwerthu WH Smiths ac USC yn ogystal â hen dafarn y Waterloo Inn, sydd wedi'i leoli ar hyd Stryd Waterloo gyfagos, ar y llawr gwaelod isaf. Y cynnig yw newid defnydd y llawr gwaelod isaf (defnydd A3) a'r llawr cyntaf (defnydd A1) i ddarparu 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3). Cynigir cadw'r defnydd masnachol (A1) ar y llawr gwaelod sy'n wynebu'r Stryd Fawr a fydd yn parhau i gael ei ddefnyddio at ddibenion manwerthu.
- 1.2 Bydd yr unedau preswyl yn cynnwys y cymysgedd canlynol:
- 8 fflat un ystafell wely;
 - 4 fflat dwy ystafell wely; a
 - 1 fflat tair ystafell wely.
- 1.3 Bydd yr holl unedau yn cynnwys ystafell ymolchi, llofft(ydd) a chegin/ystafell fwyta/ ystafell fyw. Bydd gan y fflatiau sydd wedi'u lleoli ar y llawr gwaelod isaf bwyntiau mynediad allanol o Stryd Waterloo a'r ardal amwynderau cefn gysylltiedig. Bydd y fflatiau ar y llawr cyntaf yn cysylltu â mynediad a rennir i'r Stryd Fawr i ochr orllewinol y safle, ynghyd ag ail bwynt mynediad ar Stryd Waterloo, i'r dwyrain.
- 1.4 Tra na fyddai ychwanegiadau i'r adeilad fe fyddai angen ychwanegu rhes o ffenestri i'r edrychiad blaen gyda drysau a ffenestri newydd yn y cefn a newidiadau i'r drysau a ffenestri ochr.
- 1.5 Saif yr adeilad yng nghanol Stryd Fawr Bangor, o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir gan Gyngllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Ardal Gadwraeth ac o fewn y Canol Tref Diffiniedig a'r Brif Ardal Siopa.
- 1.6 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o'r cais yn cynnwys :
- Datganiad Cynllunio – yn cynnwys Adroddiad Marchnad Tai a Datganiad Seilwaith Gwyrdd
 - Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbiniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiro lle

AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth

MAN 1 : Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

MAN 2 : Prif ardaloedd manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu cynaliadwy

PS 15 : Datblygu Canol Trefi a Manwerthu

PS 17 : Strategaeth Aneddleoedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1 : Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror, 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/1207/11/HY - Gosod 3 arwydd heb eu goleuo : Caniatawyd 20/01/15

C07A/0593/11/HY - Codi arwydd fascia - Caniatawyd 06/09/07

C00A/0445/11/LL - Gosod disgl lloeren 0.3 medr (12 modfedd) : Caniatawyd 09/10/00

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Strategol Tai :	Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Iaith Gymraeg	Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd: Niwtral Barn gryno yr Uned Iaith: Rydym yn gwerthfawrogi bod tystiolaeth ynglŷn â phrisiau rhent a'r angen am dai yn lleol wedi eu cynnwys yn yr asesiad iaith. Fodd bynnag, rhaid cofio'r hyn mae'r Uned Polisi wedi nodi yn blaenorol. Sef bod Bangor eisoes wedi cyrraedd ei lefel cyflenwad dangosol dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol presennol.
Gwarchod y Cyhoedd :	Gofyn am amodau er sicrhau ynysiad sŵn digonol rhwng y siop a'r fflatiau ac ar gyfer rheoli oriau gwaith adeiladu
Swyddog Cadwraeth:	Pryder cychwynol ynglŷn â dyluniad y bwriad a'r effaith ar yr ardal Gadwraeth. Yn dilyn trafodaethau, mae diwygiadau wedi bod i ddyluniad yr edrychiadau sydd yn parchu cymeriad ar ardal Gadwraeth. Mae'r Swyddog Cadwraeth yn hapus gyda'r cynlluniau newydd.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn ffin ddatblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL a chan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin y Ganolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi TAI 1 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw 969 uned - 393 ar safleoedd wedi ei dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm o 821 o unedau wedi eu cwblhau yn y ddinas ac 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 164 uned.

5.3 Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod, fe noder fod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth yn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2025 yn datgelu ar sail yr 2155 o unedau a'u rhagwelir yn y cyflenwad dangosol, fod 1,317 o unedau wedi eu cwblhau a bod 297 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 406 uned ar ddynodiadau tai ond heb dderbyn caniatâd cynllunio. Golygai hyn felly fod diffyg o 135 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.

5.4 Fe nodir hefyd sylwadau Arolygydd Cynllunio ynghylch diffyg presennol yn y ddarpariaeth tai ym Mangor gan benderfyniad apêl a fu am 4 fflat ar loriau uwch mewn adeilad arall ar Stryd Fawr Bangor (cyf apêl CAS-02351-T1Y3R70) pryd nododd yr Arolygydd:

"5 : Mae Polisi Strategol PS 17 y CDLL ar y Cyd yn nodi'r ymagwedd fras at leoliad a dosbarthiad datblygiadau o fewn ardal y Cynllun, gan gynnwys ei gwneud yn ofynnol i gyfran uwch o ddatblygiadau newydd (53%) ddigwydd o fewn haen anheddiad y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Mae Polisi TAI 1 y CDLL ar y Cyd yn nodi Bangor fel Canolfan Isranbarthol yr ardal lle bydd tai i fodloni strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.

7..... mae'r ddarpariaeth tai a ragwelir yn y CDLL ar y Cyd yn ddangosol yn hytrach na sefydlog. Ar ben hynny, rwy'n cydnabod nad oes sicrwydd llwyr y bydd yr holl safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap yn dod ar gael."

A daw'r Arolygydd i'r casgliad :

"10. O'r dystiolaeth sydd ger fy mron, deuaif i'r casgliad y byddai'r 4 uned ychwanegol a nodir yng nghynnig yr apêl yn gwneud cyfraniad priodol i'r cyflenwad tai lleol yn unol â Pholisïau PS 17 a TAI 1 y CDLL ar y Cyd."

5.5 Wrth ystyried yr uchod fe greidir, drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y stoc dai, y byddai'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLL mewn ffordd sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai leol ac felly fe greidir y gellid derbyn y cynnig dan TAI 1 a PS 17 y CDLL.

5.6 Mae Polisi TAI 9 o'r CDLL yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd a'u bod yn cydymffurfio a nifer o feini prawf fel y ganlyn: -

- *Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol - mae'r bwriad yn golygu defnyddio'r adeiladwaith presennol heb yr angen am estyniadau.*
- *Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a storio sbwriel - gan ystyried lleoliad canolig y safle yn y*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ddinas sy'n ei wneud yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio ar wahân i'r car preifat, mae gofynion parcio yn gallu cael eu hymlacio yn unol â chyngor cenedlaethol perthnasol (gweler yr asesiad isod) ac o'r herwydd ni chredir byddai angen llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun.

- *Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol* - gan ystyried y lleoliad canolig yr eiddo o fewn y ddinas ble mae yna nifer o feysydd parcio cyhoeddus ar gael, ni chredir bydd y bwriad yn mynd i waethygu sefyllfa parcio'r rhan yma o'r ddinas nac yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 9 o'r CDLL.

Cymysgedd Tai Priodol

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn annog gwella cydbwysedd tai mewn cymunedau lleol. Fe nodai'r asesiad Cymysgedd Tai, sy'n rhan o'r Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynwyd, bod rhagamcanion Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd 2018-2023 yn dangos twf parhaus yn nifer yr aelwydydd 1 a 2 berson yn erbyn diffyg parhaus o eiddo addas. Yn ogystal, fe gyflwynwyd tystiolaeth gan asiantwyr gwerthu / gosod eiddo lleol ynghylch cyflwr presennol y farchnad ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely ac mae'r rheiny'n adrodd bod galw cyson uchel heb ei ddiwallu gan drosiant neu gyflenwad newydd. Mae'r asesiad yn nodi, er bod darpariaeth dda ar gyfer y farchnad llety myfyrwyr ym Mangor, mae yna brinder sylweddol yn y farchnad broffesiynol ifanc ar gyfer unedau sydd o ansawdd uchel, gydag un neu ddwy ystafell wely ac sy'n "fforddiadwy"; megis rhywbeth i bontio'r bwllch rhwng symud allan o gartref/llety myfyrwyr ac arbed digon o arian i brynu cartref cyntaf.

5.9 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno bod galw lleol am unedau o'r maint a math a gynhigir yma ac felly bod y gymysgedd dai yn briodol ac yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle'r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Gan ystyried na fydd ychwanegiadau i'r agoriadau ffenestri presennol na newidiadau i'r strwythur ei hun yn deillio o'r datblygiad, ni chredir bod y bwriad yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Yn dilyn sgysiaau gyda'r Swyddog Gadwraeth a diwygiadau i'r cynlluniau, ni fydd ychwaith yn niweidiol i ansawdd adeiledig yr Ardal Gadwraeth ac felly mae'n dderbyniol dan bolisi AT 1

5.11 Fe godwyd pryder gan wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y gall effaith sŵn fod yn niweidiol i drigolion y fflatiau eu hunain mewn sefyllfa o'r fath hon ac roeddynt yn argymhell y bydd yn hanfodol bod ynysiad sŵn digonol yn cael ei ddarparu fel nad yw sŵn o'r siop yn amharu ar y fflatiau o amgylch a hefyd nad yw unrhyw sŵn o'r fflatiau yn achosi aflonyddwch i'w gilydd. Nodir mai mater i Rheolaeth Adeiladu yw insiwleiddio, ac er y cydnabyddir y gallai sŵn ddeillio o fflatiau eraill a siopau/busnesau cyfagos, ystyrir mai dyma yw natur yr ardal ac byddai unrhyw ddarpar brynwr/deilydd yn ymwybodol o'r sefyllfa yma. Ni ystyrir y byddai'r lefel sŵn cyffredinol yn andwyol ac byddai unrhyw lefel sŵn anghyffredin yn destun niwsans sŵn a fyddai'n fater i Gwarchod y Cyhoedd.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, fe gredir, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 9 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Nid oes tir o fewn y safle ar gyfer darparu unrhyw fath o barcio ceir a dim ond mynediad ar droed sydd i'r eiddo. Wedi dweud hynny, o ystyried ei leoliad canolig o fewn y ddinas (sy'n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a'i hygyrchedd i ddulliau amgen o drafnidiaeth, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a chynghor cenedlaethol perthnasol.

Materion cynladwyedd

- 5.14 Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.
- 5.15 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellir ei ddisgrifio'n gynaliadwy. Un o amcanion pwysicaf Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau fel datblygiadau/defnydd masnachol a chyflogaeth yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y fath ddefnyddiau. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Ymhellach, fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleuedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

"Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae'n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae'n rhaid adeiladu gwell manau a darpariaeth ar lwybrau sy'n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd."

- 5.16 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r bwriad sy'n destun y cais yma yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ble na fydd dibyniaeth helaeth ar ddefnyddio'r car preifat. Mae'r cynghor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Teithio Llesol (Cymru), 2013 yn datgan y pwysigrwydd o gerdded a beicio fel dull o deithio gyda phwyslais ar adeiladu strwythurau isadeiledd cynladwyedd a hygyrchedd yng Nghymru. Mae gorsaf fws Bangor o fewn pellter 5 munud o gerdded o'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, mae siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle ac mae'r orsaf drên oddeutu 10 - 15 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis. Wrth ystyried yr uchod fe greidir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL.

Tai Fforddiadwy

- 5.17 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai newydd. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor er mwyn asesu os ydyw darpariaeth fforddiadwy yn hyfyw. Mae'r cynnig hwn ar gyfer cynnydd o 13 uned anheddol ac felly mae'n rhaid asesu os ydyw cyfraniad tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned am dai fforddiadwy yn bosibl. Gan fod Bangor y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir Gogledd a De Arfon' yn y Cynllun, nodir bod darparu 20% o dai yn fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 13 uned yn cael eu cynnig yma, mae hyn yn gyfystyr â 3 uned.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.18 Mae'r ymgeisydd yn yr achos hwn wedi cynnig tair o'r unedau fel unedau preswyl fforddiadwy ar gyfer pobl leol, fodd bynnag fe nodir i bob un o'r fflatiau fod rhwng 39m² a 41m² o arwynebedd llawr. Ar sail yr wybodaeth sydd yn y CCA Tai Fforddiadwy (sy'n awgrymu gofod llawr tybiedig o 46m² ar gyfer fflat fforddiadwy un llofft gyda mynedfa gyffredin) ynghyd â chymhariaeth gyda gwerthiant diweddar a rhenti am fflatiau cyffelyb yn yr ardal, fe greidir y gellir ystyried gwerth farchnad yr unedau hyn oll yn fforddiadwy heb ddisgownt wedi ei drefnu trwy gytundeb 106. Yn yr un modd, wrth ystyried maint a lleoliad y fflatiau hyn, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau hyn oll yn "fforddiadwy trwy ddyluniad". Cydnabyddir y byddai'r caniatâd cynllunio yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd ac fe allai gwerth eiddo newid dros y cyfnod hynny ac felly, yn yr achos yma, ystyrir ei fod yn briodol gosod amod ar gyfer sicrhau 3 uned fforddiadwy, ac byddai modd cadarnhau gwerth yr unedau ar adeg cychwyn eu hadeiladu a sicrhau'r trefniant fforddiadwy drwy gytundeb 106 pe bai angen adeg hynny. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 15.

Materion ieithyddol

5.19 Gan fod hwn yn ddatblygiad ar gyfer mwy na 10 uned byw cyflwynwyd Asesiad Effaith Ieithyddol i gefnogi'r cais. Mae hwnnw'n nodi :

- Bwriad y cynnig yw helpu diwallu'r galw am fath o lety sy'n brin ym Mangor.
- Byddai'r datblygiad yn galluogi gweithwyr proffesiynol ifanc aros yn y gymuned tra hefyd yn agos at eu lle gwaith.
- Mae Bangor yn ganolfan isranbarthol sy'n darparu ystod o gyfleusterau, gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth gyda hygyrchedd da trwy drafndiaeth gyhoeddus i ganolfannau trefol eraill.
- Byddai'r datblygiad yn galluogi pobl leol i aros yn yr ardal, tra'n cael mynediad at y gwasanaethau a'r cyfleusterau hyn.
- Byddai'r datblygiad yn cadw elfen o arwynebedd y llawr gwaelod at ddibenion manwerthu a fyddai'n cyfrannu at y cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal.
- Mae'r eiddo'n wag ar hyn o bryd ac mae'n debygol y bydd yr arwynebedd llawr masnachol llai yn fwy deniadol i fusnes lleol gan fod prisiau rhent yn debygol o fod yn is tra'n cadw lleoliad ar y stryd fawr.

5.20 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ac fe nododd hwythau ar y cyfan fod y bwriad yn cael effaith niwtral. Mae galw o fewn dinas Bangor am fflatiau o'r math hwn fel cam yn y farchnad dai leol ac fe fyddai'r unedau hyn ar gael i gwrdd ag anghenion cydnabyddedig o fewn y gymuned leol. Fe greidir felly, gydag amodau priodol, bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLI.

Canol Tref

5.21 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin Canol Dref Bangor a'r Prif Ardal Siopa ac mae polisi cenedlaethol a pholisïau lleol yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn yr achos hwn, fe fyddai defnydd masnachol yn parhau ar y llawr gwaelod gan gadw ffenestr siop blaen weithredol. Ni chreidir felly y byddai'r datblygiad yn tanseilio rôl y Canol Tref gan y byddai'n cynnal gweithgarwch busnes a fyddai'n cyfrannu tuag at hyfywedd y stryd fawr. Fe greidir felly fod y cais yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 15, MAN 1 a MAN 2 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn rôl manwerthu canol trefi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Llecynnau Agored

5.22 Mae paragraff 3.4.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn datgan ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely felly ni fydd angen ddarpariaeth ychwanegol na chyfraniad ariannol yn sgil y ddatblygiad arfaethedig yma. **Materion eraill**

5.23 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried. Yn yr achos hwn, prin iawn fyddai effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ond mae'r Datganiad yn cynnig rhai gwelliannau ar ffurf blychau adar a rheolaeth dros oleuadau allanol ac fe gredir, o ystyried natur drefol y safle, bod y rhain yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI ac yn cwrdd gydag amcanion PCC.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig
4. Cyfyngu'r oriau adeiladau
5. Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd
6. Amod tai fforddiadwy
7. Enw Cymraeg

Nodyn : Dŵr Cymru