Rhif: 1

Cais Rhif:	**C25/0710/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/12/2025**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Codi 20 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau o'r B4354 ynghŷd â gwaith cysylltiedig**
Lleoliad:	**Cae ger Cae Capel, Chwilog, LL53 6SF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 NEU GYTUNDEB UNOCHROG AR GYFER CYFRANIAD ADDYSG A CHYFARPAR CHWARAE AR LECYNNAU AGORED.**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio llawn i godi 20 tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar safle oddeutu 0.65ha o faint. Mae'r safle erbyn hyn wedi ei ddiwygio fel ei fod wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Chwilog, pentref a ddiffinnir fel Pentref Gwasanaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T64), ac mae'r nifer o dai a gynigir wedi ei leihau o 25 i 20 i alluogi hyn. Er eglurder mae plotiau rhifau 16-19 (2 dy 3 gwely, 1 ty 2 wely ac un byngalo 2 wely) o'r cynllun gwreiddiol wedi eu dileu, ac mae plotiau 24-25 wedi ei amnewid o ddau fflat 1 gwely i 1 ty 2 wely. Nid yw'r bwriad yn darparu unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu na'r dynodiad tai erbyn hyn felly.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4354, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu mannau parcio, creu man agored cyhoeddus, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig. Yn benodol, mae'r cynnig erbyn hyn yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol:

- 4 fflat un ystafell wely
- 9 tŷ dwy ystafell wely
- 6 tŷ tair ystafell wely
- 1 byngalo 2 ystafell wely

1.3 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd, y byddai'r cynllun yn darparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ran deiliadaeth yn cael ei ddarparu (e.e. tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd) i ddiwallu'r angen fel y amlygir.

1.4 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol;
- Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
- Triniaethau ffin – cymysgedd o wrychoedd a ffensys pren gyda rhai gwrychoedd a chloddiau presennol yn cael eu cadw a'u gwella gyda phlannu ychwanegol

1.5 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man agored cyhoeddus yng nghornel de dwyreiniol y safle sydd hefyd yn cynnwys ardal draenio gynaliadwy.

1.6 Mae ardal y cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Chwilog ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Mae oblygiadau dynodi aneddleoedd fel Chwilog yn bentrefi gwasanaeth yn datgan y *"Yn y Pentrefi Gwasanaeth...bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu"*. Mae disgrifiad yn y CDLl o Safle T64 - tir ger Cae Capel yn nodi y disgwylir codi 20 o unedau byw ar y tir. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4354 yn rhedeg yn gyfochrog gyda ffin ogleddol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol gyda ffin ddwyreiniol y safle, gyda thai preswyl hefyd yr ochr arall i'r ffordd i'r gogledd.

1.7 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais, a nodir fod rhai o'r dogfennau wedi eu diwygio i gyfleu'r bwriad diwygiedig :

- Datganiad Effaith Ieithyddol (diwygiedig Gorffennaf 2026)
- Datganiad Cynllunio (diwygiedig Mehefin 2026)
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol (diwygiedig Mehefin 2026)
- Arolwg Ystlumod ac adar yn nythu
- Arolwg ymlusgiaid

- Asesiad Canlyniad Llifogydd a Strategaeth Draenio (diwygiedig Mehefin 2026)
- Datganiad Dylunio a Mynediad (diwygiedig Mehefin 2026)
- Asesiad Archeolegol
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (diwygiedig Mehefin 2026)
- Datganiad Trafnidiaeth (diwygiedig Mehefin 2026)
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Cynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu (diwygiedig Mehefin 2026)
- Cynllun rheoli adeiladu amgylcheddol (diwygiedig Mehefin 2026)
- Cynllun tirlunio (diwygiedig Mehefin 2026)
- Methodoleg trawsleoli clawdd
- Asesiad effaith coed
- Adroddiad Anghenion Tai (Hwylusydd Tai Gwledig) (Gwybodaeth ychwanegol Mai 2026)

1.8 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 ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.9 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi derbyn ymatebion a sylw i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth. Yn benodol, mae gwybodaeth ar ffurf methodoleg trawsleoli clawdd wedi ei ddiwygio trwy ychwanegu cynllun manwl ar gyfer y safle. Yn ogystal, o ganlyniad i asesiad a wnaed gan yr ymgeisydd i effaith gwynt a glaw, mae diwygiad wedi ei wneud i rai o doeau'r tai arfaethedig trwy newid rhai talcenni cefn i doeau talcendo er mwyn osgoi risgiau ynghlwm a glaw wedi ei yrru a lleithder. Yn olaf, diwygiwyd gosodiad y safle o ganlyniad i sylwadau Dwr Cymru er mwyn osgoi amharu ar offer presennol sydd yn bodoli ar neu ger y safle.

1.10 Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio yn y cyfarfod ar y 27.04.2026 i wrthod y cais ar sail un rheswm sef ei fod yn groes i polisi TAI 16 Safleoedd Eithrio o'r CDLl oherwydd nid oes posib dangos angen am y tir eithrio hyd nes fod y safle dynodedig T64 wedi eu ddatblygu, ac felly cyfeirwyd y cais i gyfnod cnoi cnil. Ers hynny, mae'r cais wedi ei ddiwygio yn benodol mewn ymateb i'r un rheswm gwrthod a grybwyllwyd. I'r perwyl hyn, fel sydd wedi ei gadarnhau uchod, mae nifer yr unedau sy'n destun y cais yma wedi ei leihau i 20 uned ac wedi eu lleoli o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai. Mae nifer o ddogfennau a chynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno er mwyn adlewyrchu'r newid yma, ac mae cyfnod o ail-ymgynghori llawn gan gynnwys ymgynghoriad cyhoeddus wedi cymeryd lle. Oherwydd fod y bwriad wedi ei ddiwygio mewn ymateb i wrthwynebiad y Pwyllgor Cynllunio, mae'r cais yn cael ei ail-gyflwyno am benderfyniad ar sail y diwygiadau.

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**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 3 : Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
TRA 2 : Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd
CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau 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 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C25/0152/41/LL - Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C21/1240/41/AC i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl – Nid yw'r cais yma wedi ei benderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cais C21/1240/41/AC - Diwygio amod 2 ar ganiatâd Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl - Caniatawyd 21/03/22

Cais C18/1055/41/LL - Newid amod 2 ar C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn nol – Caniatawyd 13/02/19

C14/0113/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi cadw y eu hol (cynllun diwygiedig) - Caniatawyd 14/12/15

C13/0535/41/LL - Cadw carafán sefydlog ar dir ar gyfer defnydd fel uned anheddol parhaol am gyfnod dros dro o 5 mlynedd – Gwrthodwyd 01/08/13 ond caniatawyd ar apêl yn ddiweddarach.

3.2 Nodir yn ogystal fod ymholiad ffurfiol wedi ei gyflwyno cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y25/0106 pryd y trafodwyd materion perthnasol yn ymwneud a datblygiad preswyl ar y safle yma a'r materion perthnasol fyddai'n debygol o godi wrth ystyried cais cynllunio ffurfiol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Sylwadau 12.07.2026

Dyma farn y Cyngor Cymuned ar y cais cynllunio uchod, a **penderfynwyd gwrthod y cais yn unfrydol eto ar gynnig ar waned gan Cynghorydd Dylan Thomas, ac a eiliwyd gan Cynghorydd Angharad Llwyd-Jones**, yn dilyn ein cyfarfod ar 02.07.2026, gan ategu'r sylwadau isod a nodwyd yn flaenorol mis Tachwedd 2025, er bod nifer y tai wedi gostwng i 20 fel â ganlyn:

Mae'r farn leol yn erbyn cael stad o dai ar y tir yma, ac mae deiseb hefo tua 160 o enwau wedi llofnodi yn y pentre yn gwrthod y datblygiad. Bydd y ddeiseb yn cael ei chyflwyno i Gyngor Gwynedd gan y rhai fu'n holi'r pentrefwyr.

Dyma'r prif resymau am wrthod y cais:-

Gor ddatblygu yn effeithio ar gymeriad y pentref.

Creu gormod o gynnydd mewn tai yn mynd i fod yn straen ar y pentref.

Mae gan bentref Chwilog un o'r canrannau uchaf o siaradwyr Cymraeg mewn pentref o fewn Gwynedd.

Anodd integreiddio 20 o dai yn y pentref, o ran creu problem ieithyddol.

A yw'r data a dderbyniwyd am fod angen cymaint o dai yn Chwilog yn ddibynadwy? Derbyniwyd gwybodaeth fod yr Ysgol yn weddol llawn ar hyn o bryd.

Diffyg Cyswllt lleol – dylai fod cyswllt agos â'r pentref neu o fewn cymuned Llanystumdwy fod yn factor dros roi blaenoriaeth i denant newydd, bob tro bydd newid mewn tenantiaeth.

Ffactor yr iaith Gymraeg mae Cyngor Cymuned Llanystumdwy wedi cael ei dynodi yn ardal o arwyddocâd ieithyddol.

Angen Polisi Ieithyddol – mae Chwilog yn bentref Cymraeg ac mae angen parchu hynny, fel bod hynny'n cael ei ystyried wrth osod y tai.

Angen Polisi Gosod Lleol newydd – er mwyn rhoi ystyriaeth

ieithyddol wrth osod y tai. Mae angen hyn ar gyfer y tai yn Y Ffor hefyd, a drwy Wynedd. Mae'n bryder mawr y bydd tenantiaid newydd yn symud i mewn i'r ardal o'r tu allan i'r ardal a thu allan i Wynedd. Mae problemau yn amlygu mewn pentrefi cyfagos, megis Llanystumdwy a Chricieth, ble mae tenantiaid yn achosi problemau a thor cyfraith. Nid yw hyn yn broblem yn Chwilog ar y funud.

Trosiant tai yn broblem – mae hyn yn broblem wrth i denantiaid ddewis cyfnewid tenantiaethau ymysg ei gilydd. Mae hyn yn gallu creu problem ieithyddol a phroblemau ymddygiad.

Priffordd - diogelwch 20 milltir yr awr. Mae llawer iawn o gerbydau/loriau/tractorau yn pasio drwy'r pentref. Bydd angen sicrhau fod palmant saff o'r stad newydd i'r pentref. A oes lle i roi un yno'r holl ffordd, heb orfod cymryd darn o erddi tai cyfagos?

Ysgol yn llawn – tybed a fyddai cyfraniad yn cael ei wneud i gysidro cynyddu maint yr ysgol? Deallir bod yr ysgol bron yn llawn ar hyn o bryd, felly byddai angen dosbarth newydd o bosib.

Carthffosiaeth – bu son fod problem hefo'r lleoliad yma flynyddoedd yn nol, pan oedd bwriad i adeiladu tai yno.

Cyfleusterau chwarae yn y pentref - mae prinder lle chwarae saff i blant yn y pentref - tybed a fyddai Grŵp Cynefin yn fodlon cyfrannu at uwchraddio'r cae chwarae sydd yn y pentref ar hyn o bryd, ger Maes Myrddin. Cyngor Gwynedd sydd yn gyfrifol amdano.

Nid oes siop na swyddfa bost yn y pentref, dim ond cigydd lleol.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 09.07.2026

Cyfeiriaf at y cais uchod (C25/0710/41/LL) a dymunaf ddatgan nad oes bwriad i'r Gwasanaeth Trafnidiaeth ddarparu sylwadau pellach i'r newidiadau cyflwynir ar gyfer y cais.

Gofynnwn i'r amodau a nodwyd yn ein sylwadau/nodyn blaenorol dyddiedig 23/01/2026 gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir.

Sylwadau 23.01.2026

Mae'r cais yn cyfeirio tuag at adeiladu 25 o dai fforddiadwy ar ffordd Dosbarth 2 yn Chwilog, ar gyrion y pentref.

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd
Mae'r ffordd sy'n cysylltu'r safle o fewn parth cyflymder 20mya. Mae'r data a gyflwynwyd yn dangos bod 85% o yrwyr yn gyrru ar gyflymder o 37.3 mya neu'n arafach i'r Dwyrain a 32.2mya i'r gorllewin. Yn ogystal, nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau ar y darn hwn o ffordd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. O ganlyniad, nid oes gennym bryderon sylweddol ynglŷn â diogelwch ar y rhwydwaith presennol. Yn ôl dadansoddiad TRICS a gyflwynwyd gan y datblygwr, disgwylir y bydd effaith y datblygiad ar lif traffig yn isel

iawn, ac felly nid yw'n debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith lleol.

Mynediad i'r Safle
Yn unol â chanllawiau TAN 18, dylai'r llain welededd wrth ymadael â'r safle fod yn 56m i bob cyfeiriad. Mae'r cynlluniau yn dangos bod y llain welededd i'r Dwyrain yn fyr o 8m gan mai dim ond llain gwelededd o 48m sydd ar gael. Er hyn, credwn fod y ddarpariaeth yn dderbyniol gan fod cerbydau yn tueddu i arafu wrth ddatblygiadau tai ac mae twmpathau yn bresennol ar y ffordd. Mae'r cynlluniau'n awgrymu bod llystyfiant yn lleoliadau a allai rwystro'r gwelededd angenrheidiol, yn enwedig drwy arsylwi traffig o'r gorllewin. Oherwydd hyn, bydd angen sicrhau bod y mynediad yn cael ei adeiladu mewn ffordd sy'n cadw'r llain welededd yn glir o unrhyw rwystr, gan gynnwys llystyfiant.

Parcio
Mae'r nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio a chanllawiau perthnasol ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr. The number of parking spaces for each unit complies with the relevant guidelines for residents and visitors. Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref / Walking Connections to the Village Centre Ar hyn o bryd, nid oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r pentref. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi cynnig gosod llwybr cerdded 2m ar hyd blaen y safle er mwyn cysylltu â'r llwybr cerdded tuag at y dwyrain. Ynghyd a hyn rydym yn falch iawn bod yr ymgeisydd am uwchraddio'r twmpathau, sydd yn bodoli i'r dwyrain o'r safle, i groesfan ar gyfer cerddwyr gael mynediad diogel o'r safle i'r rhwydwaith cerdded presennol. Bydd hyn yn gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd. Yn ychwanegol, mi fyddai'n dda gweld llwybr droed tuag at y gorllewin er mwyn creu posibilrwydd am lwybr cerdded ehangach yn y dyfodol ond i fod yn glir nid yw hyn yn rheswm dros wrthwynebu'r cais.

Trafnidiaeth Gyhoeddus
Mae safle bws o ddeutu 100 medr i ffwrdd o'r safle tuag at y dwyrain, sydd yn dderbyniol ar gyfer mynediad i'r gwasanaeth ar droed.

Casgliad
Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r gwelliannau arfaethedig i fynediad a chyfleusterau cerdded yn cynnig buddiannau i'r gymuned. O safbwynt trafnidiaeth a ffyrdd, nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio. Awgrymir cynnwys amodau/nodiadau safonol gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 23.06.2026

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynghylch y wybodaeth ddiwygiedig i gefnogi'r uchod, a gawsom ar 29 Mai 2026 ac 11 Mehefin 2026.
Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd a rhoddwn y cyngor a ganlyn.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nodwn fod y wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol, Enfys Ecology, Cyfeirnod yr Adroddiad: EE.4994.25.TY.V3, 10/06/2026) wedi adnabod ei bod yn annhebygol fod ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd o safbwynt ystlumod.

Rydym yn argymell eich bod yn trafod yr angen i sicrhau mesurau osgoi/mesurau pellach, e.e. mesurau goleuo, gyda'ch cynghorydd ecolegol mewnol.

Dŵr Cymru:

Gwrthwynebwyd y cynnig yn wreiddiol oherwydd byddai elfennau o’r datblygiad yn amharu ar offer presennol Dŵr Cymru yn y cyffiniau.

Sylwadau 23.06.2026

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Yn gyntaf, o ran y ffurflen gais a gyflwynwyd, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu dŵr budr i garthffos gyhoeddus, a llif dŵr wyneb i gorff dŵr wyneb.

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffosiaeth gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) Chwilog. Rydym wedi ystyried effaith y llif dŵr aflan a fyddai'n cael ei greu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y byddai'r system garthffos gyhoeddus yn gallu dygymod â'r llif.

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn destun Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'n rhaid i'r datblygiad gael 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 oes gennym unrhyw wrthwynebiad i gynigion i waredu llif dŵr wyneb i gorff o ddŵr wyneb, mewn egwyddor, ar yr amod bod y datblygwr yn ymgynghori ac yn sicrhau cytundeb gyda'r corff rheoleiddio neu berchennog glannau'r system hon.

Yn ogystal, mae prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi'r safle hwn, ac mae'r lleoliad bras wedi'i farcio ar y cofnod dŵr cyhoeddus statudol sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae'n rhaid i Dŵr Cymru allu cael mynediad at ei gyfarpar bob amser i wneud gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.

Gan edrych ar y cynlluniau arfaethedig diwygiedig, ar y ddealltwriaeth gaeth nad oes unrhyw adeiladau gan gynnwys sylfeini, strwythurau, coed/llwyni, lliniaru ecolegol, nodweddion SuDS neu newidiadau i lefelau'r ddaear yn cael eu cynnig o fewn parth gwarchod y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus wrth fesur 4 metr bob ochr i'r llinell ganol,

a bod y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus a'i pharth gwarchod gofynnol wedi'u lleoli mewn ardal gyhoeddus a hygyrch ac nid o fewn unrhyw ardal amwynder preifat amgaeedig, rydym yn tynnu'n ôl ein gwrthwynebiad dros dro. Noder bod y pellter a nodir ar gyfer y parth gwarchod hwn yn un dangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr ased ar y safle a allai olygu bod angen parth gwarchod ehangach. Er mwyn cyflawnder, rydym yn argymell i'r datblygwr gyfeirio at eu gweithredoedd eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Er gwaethaf hyn, o ystyried bod y parth diogelu wedi'i leoli o fewn ffin y safle, rydym yn dal yn argymell i'r datblygwr gysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased a sefydlu ei berthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Byddem yn cynghori mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau nad yw unrhyw waith arfaethedig yn gwrthdaro ag unrhyw wasanaethau tanddaearol. Ar gyfer Carthffosydd neu Brif Bibell Ddŵr a allai fod yn bresennol
chael eu heffeithio gan eich cynigion, fe'ch cynghorir i gysylltu â Dŵr Cymru a fydd yn gallu esbonio a oes angen unrhyw ganiatâd ar gyfer eich gwaith arfaethedig. Cyn dechrau ar y gwaith, rydym yn argymell eich bod yn edrych ar y wybodaeth a'r canllawiau sydd ar gael ar wefan Dŵr Cymru yn https://developers.dwrcymru.com/cy-gb/applications/planning/asset-location-and-cctv-surveys

Mae capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwad dŵr i ymdopi â'r datblygiad. Fodd bynnag, rydym yn cadw'r hawl i ail-asesu ein safbwynt fel rhan o'r cais ffurfiol ar gyfer darparu prif bibell newydd dan Adran 41 ac Adran 51 Deddf Diwydiant Dŵr (1991), er mwyn sicrhau bod capasiti digonol ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb amharu ar gyflenwad cwsmeriaid presennol gan fod y galw ar ein systemau dŵr yn newid yn barhaus.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amod(au) a'r Nodiadau Ymgynghorol isod yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw effaith ar drigolion presennol na'r amgylchedd nac ar asedau Dŵr Cymru:

Amod
Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr yn draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.
Rheswm: Atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag cael ei gorlwytho'n hydrolig, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Uned Bioamrywiaeth: Derbyniwyd sylwadau cychwynnol yn cyfeirio at ddiffygion yn y wybodaeth a gyflwynwyd parthed rhai materion ecolegol ar y safle ac y dylid cyflwyno gwybodaeth ychwanegol.

Derbyniwyd gwybodaeth bellach maes o law sydd yn ymateb i'r

materion a godwyd.

Yn ychwanegol, derbyniwyd dogfen yn egluro methodoleg trawsleoli clawdd ar y safle a chynllun safle penodol ynghyd a chadarnhad y bydd y gwaith yn cael ei gynnal o dan oruchwyliaeth ecolegydd.

Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth eu bod yn hapus gyda'r fethodoleg fel y bwriedir.

Sylwadau 19.06.2026

Ers fy sylwadau diwethaf mae cynllun adleoli clawdd safle-benodol wedi'i gynnwys fel rhan neu gais. Nid oes gennaf unrhyw sylwadau pellach.

Uned Strategol Tai:

Sylwadau 08.06.2026

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:

49 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

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

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

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Tai Teg

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	2%
2 gwely / bed	37%
3 gwely / bed	59%
4+ gwely / bed	2%

Tîm Opsiynau Tai

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	33%
2 gwely / bed	43%
3 gwely / bed	19%
4 gwely / bed	4%
5 gwely / bed	1%

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

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 presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Uned Draenio Tir:

Mae'r ymgeisydd yn cynnig gollwng dŵr wyneb o'r datblygiad i ffos bresennol sy'n rhedeg ar hyd ffin De-ddwyreiniol y safle. Mae'r cyrchfan hwn yn cael ei defnyddio gan fod y strategaeth yn nodi bod profion treiddio wedi methu ar y safle. Er mwyn i'r CCS dderbyn defnyddio cyrchfan blaenoriaeth is, bydd angen tystiolaeth o'r profion treiddio. Nid yw'r cwrs dŵr y mae'r ymgeisydd yn bwriadu cysylltu ag ef yn ymddangos ar unrhyw system fapio sydd ar gael i'r CCS. Felly gofynnwn am dystiolaeth, fel ffotograffau, i ddangos y ffos. Mae'r cynllun draenio yn dangos y bydd yr allfa'n cael ei phibellu y tu allan i ffin y llinell werdd. Bydd angen darparu cadarnhad ynghylch a yw'r tir hwn yn eiddo i'r ymgeisydd neu a yw'n drydydd parti. Os yw'n drydydd parti, bydd angen rhoi caniatâd i adeiladu system yn eu tir. Mae'r CCS yn cynnig gwrthwynebiad dros dro nes bod y pwyntiau uchod wedi cael eu datrys.

Ymateb pellach

Mae'r asiant ar gyfer y cais yma wedi bod mewn cyswllt gyda mwy o wybodaeth ar gyfer y system draenio. Yn seiliedig ar y dystiolaeth hon, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio.

Sylwadau 10/08/2026

Mae'n barn ni dal i sefyll, nid oes gan y CCS unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio.

Uned Iaith:

Sylwadau 13.07.2026

Dyma asesiad ieithyddol cynhwysfawr, sydd yn edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth cynhwysfawr yn ogystal â dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol cyfredol. Maent hefyd wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib.

Wrth gofio bod 57 uned wedi derbyn caniatâd cynllunio eisoes, byddai'n ddefnyddiol cael union data presennol i'r angen lleol am dai (ystadegau Tîm Opsiynau a Thai Teg). Rydym yn croesawu mabwysiadu'r ystyriaethau megis pecyn croeso a chydweithio gyda'r adran addysg a'r Fenter Iaith.

Sylwadau blaenorol

Dyma asesiad ieithyddol cynhwysfawr, sydd yn edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth gynhwysfawr yn ogystal â dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol gyfredol. Maent hefyd wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib. Mae'r asesiad (sydd yn cynnwys ystadegau Tîm Opsiynau a Thai Teg) wedi cadarnhau'r angen yn lleol.

Gwasanaeth Archeoleg:

Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gwblhau asesiad archeolegol cyn

	penderfynu gan gynnwys gwaith i agor ffosydd a disgwylir canlyniadau’r gwaith yma cyn ymateb yn llawn. Ymateb pellach Nid yw canlyniadau’r asesiad archeolegol pellach wedi canfod fawr ddim o dystiolaeth o olion archeolegol ac mae’r potensial o ganfod hynny yn isel. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol pellach ynglŷn a’r gwaith bwriedig ar y safle yma. Sylwadau 10/08/2026 Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Rwyf wedi darllen yr adroddiad a gyflwynwyd ar y gwerthusiad archeolegol ac yn cadarnhau ei fod yn bodloni gofynion proffesiynol a chynllunio. Ni wnaeth y gwerthusiad adnabod unrhyw ddyddodion archeolegol na thystiolaeth o arteffactau o fewn y safle, heblaw am dystiolaeth o glirio caeau yn y cyfnod ôl-ganoloesol - roedd hyn wedi'i leoli ar hyd y perimedr gorllewinol. Mae'r canlyniadau negyddol hyn yn awgrymu bod y safle wedi parhau i fod mewn defnydd âr/amaethyddol hirdymor, ac ni ymddengys bod unrhyw darfu sylweddol wedi bod ar y tir. Serch hynny, er nad oes olion archeolegol o fewn y ffosydd a gafodd eu gwerthuso, nid yw hynny'n eithrio'n llwyr y posibilrwydd fod archaeoleg wedi'i gladdu mewn mannau eraill ar y safle. Roedd y ffosydd wedi'u dosbarthu'n gyfartal ar draws y safle, gan sicrhau cynrychiolaeth deg a lleihau'r risg y byddem yn methu nodweddion archeolegol yn ystod y gwerthusiad. Mae'r cynllun diwygiedig yn cynnig cael gwared ar glawdd hanesyddol, a ddangosir ar fap degwm 1839, er mwyn hwyluso'r gwaith o adeiladu palmant ar hyd y ffordd bresennol. Er byddai'n well gennym petai'r nodwedd hon yn cael ei chadw fel y mae oherwydd ei chyfraniad i'r dirwedd hanesyddol a'r cymeriad lleol, mae'r cynllun yn darparu ar gyfer ei hadleoli a'i hadfer yn ofalus y tu ôl i'r palmant newydd. Felly, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad archeolegol. Yn sgil canlyniadau'r gwerthusiad, ni ystyrir bod angen unrhyw werthusiad neu gamau lliniaru archeolegol pellach ar gyfer y cais hwn.
Uned Goed:	Mae’r asesiad coed wedi ei wneud i safon dda. Rhaid cynnwys amod er mwyn sicrhau fod y mesurau gwarchod coed a adnabyddir yn cael eu dilyn. Mae’r cynnig i blannu coed newydd yn addas ac yn cyfrannu tuag at welliannau bioamrywiaeth y safle.
Gwasanaeth Tân:	MYNEDFA AR GYFER CERBYDAU TÂN Manylebau llwybr mynediad cerbydau gwasanaeth tân ac achub nodweddiadol yw: PWMP (mesurau gofynnol) Lled y ffordd 3.7m Lled y giât 3.1 Cylch troi 16.8m Uchder 3.7 Capasiti cludo 12.5 tunnell CYFLENWAD DŴR Dylid darparu hydrantau o fewn 90m i bwynt mynediad i'r adeilad a dim mwy na 90m oddi wrth ei gilydd. Dylid nodi pob hydrant tân yn glir gyda phlât, wedi'i osod gerllaw mewn man amlwg yn unol â BS 3251:1976.

Gwasanaeth Addysg: O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Sylwadau 28.07.2026

Mae'r Gwasanaeth wedi asesu'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd. Nodwn fod nifer yr eiddo arfaethedig i'w weld wedi'i leihau o 25 i 20. Nid oes gan y Gwasanaeth unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud ac yn cyfeirio at ein sylwadau blaenorol ynghylch y cais.

Sylwadau blaenorol

Oherwydd agosrwydd y safle at anheddau preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymell eu bod yn cadw at amodau safonol yn ymwneud a Sŵn, Cynllun Rheoli Adeiladu, Goleuadau, Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer a Gwastraff.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn ogystal â deiseb yn gwrthwynebu ar sail:

- Achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned. Mae maint y datblygiad yn anghymesur i faint y pentref ac yn gwneud newid rhy fawr yn rhy gyflym gan fygwth capasiti ieithyddol yr ysgol a'r gymuned i gymhathu'r datblygiad yn ieithyddol.
- Mae'r asesiad effaith ieithyddol yn hynod naïf ac wedi ei selio ar egwyddorion hynod wallus.
- Mae'r cynllun hwn yn cynnig gormod o dai cymdeithasol mewn cymuned bentrefol fach i'r graddau fel ei fod bron a dyblu'r stoc dai cymdeithasol presennol y pentref a hynny o fewn amser byr iawn. Mae'r datblygiad yn anghymesur i faint y pentref ac nid yw'n cynnig cymysgedd o dai a daliadaeth.
- Nid yw data ar gyfer y galw am dai'n rhoi darlun cywir o alw lleol yr ardal.
- Isadeiledd presennol yn annerbyniol o safbwynt y ffordd a phalmentydd lleol a’r cynnydd fyddai’n deillio o’r datblygiad
- Niwed i fioamrywiaeth a ecoleg lleol
- Mynediad peryglus/pryder am symudiadau trafnidiaeth
- Mae’r ysgol leol yn llawn/diffyg cyfleusterau yn y pentref
- Gormodedd o dai yn barod/ nifer o dai ar werth
- Asesiad traffig annigonol/gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg seilwaith addysgol digonol a diogel
- Effaith niweidiol ar chydlyniant cymunedol
- Groes i ofynion polisïau perthnasol
- Diffyg galw lleol a dim angen am dai

Cyflwynwyd deiseb wedi ei arwyddo gan nifer o drigolion lleol gyda

chyfeiriad penodol at y materion canlynol:

- Byddai datblygiad mor fawr yn newid cymeriad y pentref
- Mae Chwilog yn bentref Cymraeg. Mae’n debygol y byddai’r datblygiad yn arwain at ostyngiad yng nghanran y boblogaeth sy’n siarad Cymraeg
- Does dim tystiolaeth o angen lleol am dai ar y raddfa hon yn y ward
- Lefel y traffig ychwanegol
- Capasiti’r system garthffosiaeth
- Pwysau’r datblygiad ar isadeiledd yr ardal a gwasanaethau (yr ysgol, gwasanaethau iechyd ac ati)

Derbyniwyd sylwadau nad oedd yn rhesymau cynllunio perthnasol gan gynnwys:

- Ymddygiad gwrth cymdeithasol

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ mabwysiedig yn yr achos yma.

5.2 Mae’r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin datblygu Chwilog ac wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T64 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 20 o dai newydd sydd, ac erbyn hyn mae’r bwriad wedi ei ddiwygio i gydymffurfio gyda’r ffigwr yma. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Chwilog wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3. Mae'r polisi hwnnw’n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Chwilog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy’n cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2026, mae cyfanswm o 35 uned wedi eu cwblhau yn Chwilog. Roedd y banc tir yn 2026 yn 3 uned. Mae’r caniatad blaenorol ar y tir bellach wedi dod i ben ond noder fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLl ar y cyd gyda ffigwr dangosol o 20 uned. Mae arolwg o’r sefyllfa mewn perthynas â’r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2026 (ar gyfer Gwynedd yn unig) yn dangos fod 808 uned o’r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau, a bod 270 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau).

5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLl yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael eu lleoli o fewn Pentrefi a chlystyrau. Mae arolwg o’r sefyllfa mewn perthynas â’r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2026 (ar gyfer Gwynedd yn unig) yn dangos fod 808 uned o’r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau, a bod 270 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o’r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi Gwasanaeth (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma). O ystyried fod y ddarpariaeth dai yn Chwilog yn mynd dros y ffigwr cyflenwad dangosol (wrth ystyried unedau wedi eu cwblhau, banc

tir a'r dynodiadau heb ganiatâd) mae angen cyfiawnhad ychwanegol gyda cais o'r math hwn yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Derbyniwyd gwybodaeth ynghlwm a galw presennol am dai yn seiliedig ar wybodaeth gyfredol Tai Teg a'r Tîm Opsiynau Tai sydd yn cadarnhau'r ffigyrau diweddaraf ac yn dangos yr angen sydd yn bodoli.

5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfarch angen lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig tai 100% fforddiadwy ar safle sydd wedi ei dderbyn a'i glustnodi fel un addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ei ddynodiad ffurfiol yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws pentref Chwilog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma fel yn achosion safleoedd cyffelyb eraill sydd wedi eu dynodi trwy'r sir. Gwawr Teleri Hughes (AMG)2026-08-06T14:09:00GHAtgoffir yr aelodau hefyd fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fod tai cymdeithasol a chanolraddol i gyd yn dai fforddiadwy, ac felly gellir nodi bod cyfanswm o (882 + 2374) 3256 o bobl angen eiddo fforddiadwy, sef 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol.

5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn Chwilog, dau neu fwy o unedau tai yw lleiafrif y trothwy. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel y bwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.

5.7 Atgoffir yr aelodau fod y pwyllgor cynllunio eisoes wedi cymeradwyo'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle dynodedig (gan gynnwys rhan y tu allan i'r ffin ddatblygu) yma ar dri achlysur yn y gorffennol. Ar wahân i gais C14/0113/41/AM, yr un ystyriaethau polisi a wnaed i'r ceisiadau hyn sef polisïau mabwysiedig y CDLl ac felly ni chredir fod y sefyllfa wedi newid o ran gofynion polisi. Ystyrir fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gydag amcanion polisïau tai perthnasol y CDLl.

5.8 Nodir nad yw'r bwriad yn cynnwys darparu tai y tu allan i'r ffin ddatblygu erbyn hyn, ac felly nid yw polisi TAI 16 Safleoedd Eithrio yn berthnasol i'r cais yma, erbyn hyn. Nodir hefyd fod paragraff 4.1.7 o CCA Tai Fforddiadwy yn cadarnhau:

"Lle nad yw'r prif ffynonellau (AMTLl, 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"

Yn yr achos yma felly, oherwydd nad yw'r bwriad yn cynnwys ardal y tu allan i'r ffin ddatblygu, ac oherwydd fod yr angen perthnasol ar gyfer safleoedd o fewn ffin ddatblygu wedi ei brofi, yn unol gyda gofynion y CCA nid oes pwrpas cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig.

Mwynderau gweledol

5.9 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.10 Wrth ystyried y safle o safbwynt cyd-destun adeiledig yr ardal gyfagos a'r ffaith fod y safle wedi ei ddynodi o fewn y CDLl fel safle ar gyfer codi tai ystytir y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu ar ffurf unedau preswyl ayyb, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol amlwg ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Cydnabyddir bod tai preifat yn ymylu gyda'r safle ar y ffin orllewinol a dwyreiniol a bod tai gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus. Ond wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhwng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.12 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

5.13 Mae angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronnol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer pentref Chwilog.

5.14 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Asesiad Effaith Ieithyddol sydd yn crynhoi yn fanwl y sefyllfa bresennol yng nghyd destun yr iaith a chanfyddiadau perthnasol. Mae'n nodi "*O ran y dystiolaeth gyfyngedig sydd ar gael yr ydym o'r farn y byddai caniatáu'r cynnig hwn, yn ddarostyngedig i ragor o gasglu ymchwil am effeithiau cronnus y datblygiad ar y cyd gyda datblygiadau eraill lleol, yn cael effaith gadarnhaol sylweddol ar wytnwch ieithyddol Chwilog.*".

5.15 Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad, mae'r Uned Iaith yn datgan fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr gan edrych ar hanes datblygiadau yn yr ardal, ardal astudiaeth cynhwysfawr a dadansoddiad o'r sefyllfa ieithyddol gyfredol. Maent hefyd yn nodi fod y datganiad wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib ac er fod eu sylwadau diweddaraf yn gofyn am gadarnhad o'r angen lleol, mae eu sylwadau blaenorol (ar gyfer datblygiad mwy o faint) yn cadarnhau eu bod yn fodlon fod yr asesiad wedi cadarnhau'r angen yn lleol.

5.16 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi ynglŷn â'r bwriad ond rhaid cydnabod bod y bwriad erbyn hyn wedi ei leoli yn gyfangwbl o fewn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Asesiad Effaith Ieithyddol trylwyr sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith ar wead cymunedol ac ieithyddol pentref Chwilog. Mae'r sefyllfa dai cyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai a'i fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi

PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a derbyn y trwyddedau priodol i greu'r fynedfa a chynnal gwaith fyddai'n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae'r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a'r mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Fe gyflwynwyd nifer o ddogfennau manwl yn ymwneud ag ecoleg y safle a threfniadau cynnal a gwella bioamrywiaeth leol fel bo'r angen. Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth leol. Gwelir o'r sylwadau fod pryderon wedi eu hamlygu gan yr Uned Bioamrywiaeth ond fod ymatebion ar ffurf datganiadau pellach neu ddiwygiedig wedi eu derbyn i'r materion hyn. Gwelir fod y bwriad yn golygu datblygu tir pori amaethyddol presennol ar gyfer y datblygiad. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac felly byddai disgwyl y byddai newidiadau i'r safle yn sgil hynny.

5.19 Derbynnir fod cloddiau, coed a gwrychoedd presennol yn cyfrannu at fwynderau gweledol y safle a'r ardal gyfagos a chredir fod y cynnig er yn golygu peth colled, yn bwriadau digolledu a gwella tyfiant naturiol ar y safle trwy weithredu eu cynlluniau tirlunio a ddarparwyd gan arbenigwyr yn y maes. Fel y nodwyd uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'n debygol felly fod ystyriaeth wedi ei roi ar adeg mabwysiadu'r Cynllun i bwysigrwydd cadw'r cloddiau, coed a gwrychoedd dan sylw ond er eu bod ar y tir ni ystyriwyd bryd hynny eu bod yn ddigonol bwysig i beidio dynodi'r tir ar gyfer datblygiad tai.

5.20 O ran trawsleoli'r clawdd, cyflwynwyd dogfen fanwl yn amlinellu trefniadau'r gwaith yma ac felly credir fod modd cynnwys amod i gytuno manylion yr elfen yma.

5.21 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan ofynion perthnasol polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.22 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol (yn dilyn cynnal gwaith archwilio ychwanegol ar y safle) nad oedd yr asesiad archeolegol pellach wedi canfod fawr ddim o dystiolaeth o olion archeolegol a bod y potensial o ganfod hynny yn isel. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol pellach ynglŷn â'r gwaith bwriedig ar y safle yma ond credir fod cynnwys amod safonol i sicrhau y cynhelir y datblygiad yn unol ag argymhellion perthnasol yr adroddiad yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael eu bodloni.

Llecynnau agored

5.23 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 CDLl 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 chwaraeon awyr agored a chwarae i blant a gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.24 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig ardal agored o faint 955m2 ar y safle ond ni chynigir cyfarpar chwarae. Gan nad oes darpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle, ceir eglurhad yn rhan 5.73 o'r Datganiad Cynllunio pam na gynigir cynnwys offer chwarae ar y safle, sef "*Oherwydd maint cyfyngedig y man agored a'r angen i ddefnyddio'r ardal hon ar gyfer nodweddion SDCau y safle, ystyriwyd bod darparu lle i offer chwarae plant yn anhyfyw*".

5.25 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 cytundeb 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. Y cyfraniad perthnasol yn yr achos yma yw £2973.86.

5.26 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.

Materion addysgol

5.27 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.28 Yn seiliedig ar wybodaeth o'r CCA Ymrwymiadau Cynllunio (Medi 2019), (diystyrir y chwech fflat 1 ystafell wely) fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 19 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:

- Ysgol Gynradd = 6 plentyn
- Ysgol Uwchradd = 5 plentyn

5.29 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Chwilog ac Ysgolion Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:

- Ysgol Chwilog: Capasiti 95 – Cyfanswm Medi 2025 – 87; Rhagamcanion niferoedd – Medi 2026 – 85; Medi 2027 – 88; Medi 2028 - 83.

- Ysgol Glan y Môr: Capasiti 732 – Cyfanswm Medi 2025 – 457; Rhagamcanion niferoedd - Medi 2026 – 457; Medi 2027 – 438; Medi 2028 - 435.

5.30 O ran sefyllfa addysg gynradd leol, er bod capasiti o fewn yr ysgol leol ar gyfer y cynnydd tebygol a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn, rhaid ystyried datblygiad y safle yn ei chyd-destun hanes-yddol ac ehangach o ran cyfraniad addysgol. Dynodwyd tri safle ar gyfer codi tai newydd yn Chwilog a phan ystyriwyd y ceisiadau hyn (gan gynnwys cais cynharach ar safle Cae Capel/Bryn-hyfryd), cyflwynwyd gwybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar ffurf asesiad effaith datblygu'r safle yma ynghyd a'r safleoedd eraill, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Fe'i hystyriwyd yn hanfodol fod y tri safle a ddynodwyd ar gyfer codi tai newydd yn y pentref yn cael ystyriaeth o ran yr effaith ar addysg yn lleol.

5.31 Ymgynghorwyd yn llawn gyda'r Gwasanaeth Addysg ar yr adeg yr ystyriwyd y cais ger tafarn Madryn sef y cais cyntaf o'r tri dynodiad, ac fe benderfynwyd ar y pryd fod angen ystyried y tri safle a ddynodwyd yn seiliedig ar niferoedd yr unedau cyfan. Roedd hyn yn golygu fod 55 uned byw yn berthnasol i'w ystyried ar gyfer y 3 safle. Roedd unrhyw gyfraniad addysg felly yn seiliedig ar gyfran y tai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog cyfan, h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio gwybodaeth ar y pryd, roedd rhaid ystyried y cyfraniad fel hyn oherwydd nad oedd yr union niferoedd yn gwbl wybyddus oherwydd na gyflwynwyd ceisiadau ar gyfer y tri safle a bod rhai ceisiadau ar ffurf amlinellol heb nodi'r union niferoedd.

5.32 O ran cysondeb, ystyriwyd yr angen i ddilyn y ffigyrau perthnasol fel y aseswyd ar y pryd ac fel y byddai'r ceisiadau yn cael eu cyflwyno. Wrth ystyried y ffigwr ar gyfer safle Cae Capel/Brynhyf-ryd, fe ychwanegwyd y ffigwr hwn o fewn y cytundeb 106 a gwblhawyd ar gyfer cais C14/0113/41/AM. Roedd yn amhosib darogan pa safle fyddai'n cael ei ddatblygu yn gyntaf ac na fyddai'n rhesymol i'r datblygwr cyntaf dalu cyfraniad uwch. Felly fe benderfynwyd er tegwch, y byddai'r cyfraniadau yn cael eu rhannu yn gyfartal fel y byddai'r tri safle dynodedig yn wynebu'r un costau, ac i'r perwyl hyn mae angen cyfraniad o £8,914 ar gyfer y cais yma.

5.33 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol a'r holl ofynion perthnasol yn ogystal a sylwadau'r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti o fewn yr ysgolion lleol ond fel sydd wedi ei egluro uchod, oherwydd y sefyllfa yn ei gyfanrwydd o ran y dynodiadau eraill, credir y byddai'n rhesymol sicrhau cyfraniad ariannol yn yr achos yma. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal a'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion isadeiledd

5.34 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn â gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr ac y byddai'n gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y dref,.

5.35 Yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod nodyn i sicrhau fod asedau'r cwmni yn cael eu gwarchod a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol â gofynion perthnasol.

5.36 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. Mae gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.37 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 yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr 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 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag angen penodol sydd wedi ei brofi ac sydd wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref ac sydd wedi derbyn cymeradwyaeth yn y gorffennol am ddatblygiadau preswyl cyffelyb. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad addysgol a chyfarpar chwarae ar lecyn agored ynghyd a'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru/Draenio
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth/CNC
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio

Nodyn: Trwydded Ystlumod