PWYLLGOR CYNLLUNIO 19 Hydref 2026

Presenoldeb: Cadeirydd: Huw Rowlands
Is-gadeirydd: Cyng. Edgar Owen

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Louise Hughes, Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Gareth Coj Parry, a John Pughe Roberts

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Elan Mared Lloyd (Uwch Swyddog Cynllunio), Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dyfrig Siencyn a'r Cynghorydd Gareth Tudor Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Dim i'w nodi

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Fedi 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i'w datblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

5.1 CAIS RHIF: C25/0431/11/LL

Darparu 8 annedd gyda modurdai integredig ym Maes Berea.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 8 tŷ (er bod hanes cynllunio ar gyfer 9 tŷ ar y safle).

Eglurwyd bod y safle o fewn ffin ddatblygu Bangor, sy'n Ganolfan Isranbarthol o dan Bolisi TAI 1, a bod egwyddor datblygu tai ar y safle eisoes wedi ei sefydlu drwy ganiatâd blaenorol ar gyfer 9 tŷ, gyda'r cais presennol yn cynnig 8 tŷ yn unig, sydd yn arwain at ddatblygiad llai dwys. Ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 8 gan fod galw lleol am dai tair llofft ynghyd ag amod i sicrhau defnydd preswyl parhaol Dosbarth C3 yn unig er gwarchod y stoc dai lleol.

O safbwynt dyluniad a gweledd, adroddwyd bod cynllun y tai yn gyson â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac yn adlewyrchu cymeriad ac ymddangosiad eiddo cyfagos yn stad Maes Berea. Ystyriwyd felly fod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.

Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau cymdogion nac ar amwynderau'r ardal yn gyffredinol ac y gellid rheoli effeithiau adeiladu a materion tir halogedig drwy amodau cynllunio priodol.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, amlygwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi codi pryderon ynghylch diffyg ymrwymiad pendant i fesurau gwella bioamrywiaeth, ond fe ystyriwyd y gellid mynd i'r afael â hyn drwy osod amod yn mynnu cynllun gwella bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad.

Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynnig ac ystyriwyd bod y trefniadau mynediad a pharcio yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â Pholisïau TRA 2 a TRA 4.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, nodwyd, er bod rhannau bychain o gyrion y safle o fewn Parthau Llifogydd 2 a 3, ni fyddai'r tai eu hunain wedi eu lleoli o fewn y parthau hyn. Ategwyd bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais a bod yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol yn fodlon â lefel y risg. Nid oedd gwrthwynebiad draenio i'r cais.

O safbwynt yr iaith Gymraeg, adroddwyd, er bod yr Uned Iaith wedi nodi diffyg manylder yn y Datganiad Iaith, ni ystyriwyd y bydd y cynllun diwygiedig yn debygol o gael effaith fwy niweidiol na'r cynllun 9 tŷ oedd eisoes wedi ei ganiatáu.

O safbwynt Tai Fforddiadwy, eglurwyd bod y cynnig yn darparu 2 uned fforddiadwy, sef 25% o gyfanswm yr unedau sydd yn rhagori ar ofyniad Polisi TAI 15 o 20%. Ategwyd bod tystiolaeth glir o'r angen lleol am dai fforddiadwy yn yr ardal.

Roedd y Swyddogion Cynllunio yn argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 presennol i sicrhau darpariaeth o ddwy uned fforddiadwy ar y safle, ynghyd â gosod amodau cynllunio perthnasol.

b) Nid oedd yr Aelod Lleol yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod, ond roedd wedi mynegi mewn e-bost ei fod yn llawn gefnogi'r cais.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chytundeb 106 ac os oedd hynny yn berthnasol i'r tai i gyd ynteu i'r ddau dŷ fforddiadwy yn unig, cadarnhawyd bod y cytundeb 106 yn berthnasol i'r ddau dŷ fforddiadwy yn unig.

Mynegwyd siom unwaith eto nad oedd ymateb i'r cais cynllunio wedi ei dderbyn gan Cyngor Dinas Bangor (CDB). Amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol ei fod wedi cysylltu gyda CDB yn dilyn cais blaenorol gan y Pwyllgor yn amlygu sylwadau'r Aelodau am y diffyg ymateb ac yn cynnig cefnogaeth a chyngor iddynt gan swyddogion, ond ni dderbyniodd ymateb. Awgrymwyd i'r Pennaeth Cynorthwyol ail ysgrifennu at CDB yn y gobaith y byddant yn ymateb ac yn rhoi trefniadau mewn mewn lle. Ategodd y Cadeirydd ei ddymuniad fyddai cael ymateb i ail lythyr gan y Pennaeth Cynorthwyol, neu fel arall bydd rhaid ystyried be all y Cynghorwyr ei wneud i geisio ymatebion i'r dyfodol.

Mewn ymateb i gwestiwn pam ei bod wedi cymryd blwyddyn i'r cais uchod gael ei drafod; bod cwynion yn cael eu cyflwyno (i'r Aelod) ynglŷn a gorfod aros amser hir i gael ymateb i geisiadau cynllunio; ac os mai materion staffio neu broblemau gyda'r ceisiadau unigol oedd yn creu'r oediad, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod materion llifogydd a gyflwynwyd yn hwyr yn y dydd yn berthnasol i'r cais uchod a bod hynny wedi arwain at angen mwy o amser i asesu'r sefyllfa. Ategodd bod trosiant staff o fewn y Gwasanaeth Cynllunio - y Gwasanaeth yn mynd drwy gyfnod o newid, ond bod cynlluniau mewn lle i fynd i'r afael a hynny.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 sydd ar y safle i ymateb i'r cynllun newydd ac i sicrhau bydd dwy uned fforddiadwy ar y safle ynghyd ag amodau yn ymwneud a'r canlynol:

1. **Amser 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cytuno deunyddiau**
4. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**
5. **Cyfyngu'r oriau adeiladau**
6. **Rhaid cyflwyno asesiad ddesg tir llygredig**
7. **Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau gwella bioamrywiaeth**
8. **Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Tirlunio**
9. **Amodau Priffyrdd**
10. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir o'r unedau fforddiadwy**
11. **Rhaid cael enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad**
12. **Defnydd C3 yn unig**

Nodiadau :

- Dŵr Cymru,
- Draeniad Cynaliadwy
- Llwybr cyhoeddus
- Cais i'r Pennaeth Cynorthwyol ail gysylltu gyda Chyngor Dinas Bangor i'w hannog i ymateb i geisiadau cynllunio

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:20

CADEIRYDD