

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C25/0370/11/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 30/06/25**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Codi estyniad ochr deulawr ynghyd a newidiadau

Lleoliad: Treetops, 3 Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliad tŷ ar gyfer dymchwel estyniad unllawr to fflat ar ochr a blaen yr eiddo ynghyd a chodi estyniad deulawr to pits ar ochr yr eiddo ac estyniad unllawr ar ffurf 'lean-to' ar y blaen. Mae'r estyniad yn mesur oddeutu 6.5m wrth 8.5m ar ei fwyaf. Byddai crib to a bondo'r rhan ddeulawr yn cyd-fynd gydag uchder crib to a bondo'r eiddo presennol. Byddai'r bwriad yn darparu dwy ystafell wely ychwanegol gyda 'en-suite', ynghyd ac iwtiliti ac ystafell wisgo newydd. Mae'r bwriad hefyd yn darparu tri llecyn parcio o flaen yr eiddo.
- 1.2 Lleolir yr eiddo o fewn stad o dai deulawr amrywiol ger Ysgol Tryfan o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor. Mae'r eiddo presennol yn dy ddeulawr gyda rhan unllawr to fflat yn amlapio ochr a blaen yr eiddo.
- 1.3 Mae'r cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol.

2. Polisiâu

- 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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu Polisi

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol – 12 Dylunio.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ddim yn berthnasol

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Mae'r cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely yn golygu y byddai angen parcio oddi ar y ffordd ar gyfer tri cherbyd ar gyfer yr annedd. A allai'r ymgeisydd gadarnhau'r trefniadau parcio arfaethedig?

Dŵr Cymru: GWARDHOD ASED AU

Rydym yn hysbysu bod prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi'r safle datblygu arfaethedig, gyda'r safle'n fras wedi'i farcio ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei offer bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.

Wedi adolygu cynllun arfaethedig y safle, mae'n ymddangos y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael ei leoli y tu allan i barth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol.

Argymhellir hefyd bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrwymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased a sefydlu'r perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus yna byddai gofyn ymgeisio am gytundeb i Adeiladu Dros Garthffos (BOS) / gyflwyno Datganiad o'r Gwaith.

CARTHFFOSIAETH

Gan droi at faterion carthffosiaeth, byddem yn gofyn os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cymru:

Amod

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraiddd yn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i'r amgylchedd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un ohebiaeth gan yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai deulawr amrywiol o fewn ardal breswyl ger Ysgol Tryfan o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor. Mae estyniadau i dai preswyl yn cael eu hystyried yn addas mewn egwyddor, yn ddarostyngedig i asesiad llawn o ran maint, dyluniad ac effaith ar fwynderau'r ardal a thrigolion lleol. Ystyrir fod egwyddor o godi estyniad ar yr eiddo yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.2 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 cyd-destun 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.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel rhan unllawr to fflat presennol ar ochr a blaen yr eiddo ynghyd a chodi estyniad deulawr a rhannol unllawr to pits yn ei le. Cydnabyddir fod yr estyniad yn un sylweddol, ond ni ystyrir fod ei leoliad ar yr eiddo a'i ddyluniad, yn golygu ei fod yn ymddangos fel nodwedd estron yn y cyffiniau. Nid yw'r estyniad yn ymestyn allan i'r cefn ymhellach na chefn yr eiddo presennol, ac mae'n ymestyn i'r ochr oddeutu 1.7m yn bellach na'r estyniad presennol (4.2m o'i gymharu gyda 2.5m). Mae uchder yr estyniad yn cydweddu gydag uchder yr eiddo presennol, gyda'r rhan unllawr ar y blaen yn cynnwys to ar ffurf 'lean'to' oddeutu 3.3m o uchder.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

Nid oes manylion gorffeniad wedi eu cyflwyno fel rhan o'r bwriad, ond ystyrir ei fod yn briodol gosod amod cynllunio er mwyn sicrhau fod y gorffeniad yn cydweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir fod effaith weledol yr elfennau yma o'r bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gydag egwyddorion polisi PCYFF 3.

- 5.4 Fel sydd wedi ei nodi, cydnabyddir fod yr estyniad yn ymestyn allan o ochr yr eiddo 1.7m yn fwy na'r estyniad presennol, a golygai hyn y byddai'r estyniad ychydig llai na 1m o'r ffin gyda'r eiddo drws nesaf. Er hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion union ddrws nesaf i'r safle. Nid yw'r edrychiad yr eiddo drws nesaf sy'n wynebu'r safle yma yn cynnwys unrhyw agoriadau, ac mae'r agoriadau bwriedig ar yr estyniad yn cynnwys drws iwtiliti, ffenestr toiled ac *en-suite* yn unig ar lawr gwaelod yn unig. Mae ffens bresennol yn bodoli rhwng y ddau eiddo, ac mae hawl gosod ffens hyd at 2 fedr o uchder rhwng tai preswyl er mwyn lleddfu unrhyw effaith posibl o symudiadau ac agoriadau llawr gwaelod.
- 5.5 Nid yw'r estyniad yn ymestyn allan dim pellach tua ffin cefn y safle na'r eiddo presennol, ond cydnabyddir fod bwriad darparu dwy ffenestr llawr cyntaf ychwanegol yn yr estyniad. Mae'r ffenestri yma ar gyfer ystafell wisgo ac *en-suite* ac ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod cynllunio i sicrhau fod y ffenestri yma yn cynnwys gwydr wedi eu cymylu, gan fod y safle yn cefnu ar eiddo 6 stad Min Menai.
- 5.6 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn debygol o gael effaith andwyol ar yr ardal leol nac unrhyw drigolyn cyfagos. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r bwriad yn golygu cod estyniad er mwyn darparu dwy ystafell wely ychwanegol, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhad fod angen darparu tri llecyn parcio oddi ar y stryd ar gyfer y bwriad. Derbyniwyd cynllun safle ar y 22.08.2025 sy'n dangos bwriad i ddarparu 3 llecyn parcio o fewn cwrtl y safle ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i amcanion Polisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLl.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae bwriad ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cynnwys gosod blychau adar. Ystyrir ei fod yn briodol gosod amod cynllunio ar gyfer cwblhau'r gwelliannau bioamrywiaeth ynghyd a nodyn gwyliadwriaeth rhag ofn fod rhywogaethau a warchodir yn cael eu canfod yn ystod y gwaith. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o'r CDLl ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Ieithyddol

- 5.9 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.10 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/09/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDL1 ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

- 5.11 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn tŷ preswyl presennol. Ni ystyrir y byddai'r estyniadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd na fyddai yn cael effaith ar y strydlyn, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - amodau

1. 5 Mlynedd i ddechrau gwaith.
2. Unol a chynlluniau.
3. Llechi a gorffeniad i gydweddu
4. Gosod gwydr afloyw ar gyfer y ffenestri cefn llawr cyntaf.
5. Gwelliannau Bioamrywiaeth
6. Amod Dwr Cymru

Nodyn Gwybodaeth: Dŵr Cymru, Bioamrywiaeth