

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C25/0431/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 02/10/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Darparu 8 annedd gyda modurdai integredig ym Maes Berea.

Lleoliad: Plot 1, Datblygiad Newydd Maes Berea, Bangor, Gwynedd

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG I
DDIWYGIO'R 106 AR GYFER Y CYNLLUN YMA AC I SICRHAU
2 UNED FFORDDIADWY.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 8 tŷ fel cynllun amgen i gynllun am 9 tŷ a dderbyniodd ganiatâd yn wreiddiol yn 2008 (C08A/0261/11/AM - adnewyddwyd yn 2018 - C18/0365/11/AM). Fe fyddai'r tai sy'n rhan o'r cais hwn yn parhau i fod yn dri-llawr gyda modurdai integredig ond fe fyddai'r tai wedi eu trefnu fel pedwar pâr o dai cyswllt yn hytrach na thri theras o dri.
- 1.2 Saif y safle mewn ardal anheddol o Ganolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'n safle llethrog gyda'r tir yn codi o'r blaen, sydd yn ochri a'r ffordd fynediad presennol tuag at stad Maes Berea, stad dai sy'n gymysgedd o dai deulawr a thri llawr. Yn ochri gyda ffin gogledd orllewin y safle ar dir uwch mae safle Capel Berea Newydd tra bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gyda ffin ogledd dwyreiniol y safle a thai preswyl tu hwnt. Yr ochr arall i'r ffordd fynediad o flaen y safle ar lefel tir sydd dipyn yn is, lleolir iard gwasanaethu unedau masnachol sylweddol Canolfan Siopa Dewi Sant.
- 1.3 Mae'r datblygiad yn cynnwys 8 tŷ o ddyluniad cyffelyb gyda 3 llofft ag ystafell ymolchi ar y trydydd llawr, gofod byw / cegin ar y llawr cyntaf a modurdy, ystafell aml bwrpas, toiled a modurdy ar y llawr daear. Mae'r safle yn destun cytundeb 106 er sicrhau y darperir 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun a gytunwyd eisoes ac mae'r cynnig presennol hefyd yn cynnig 2 o'r unedau fel tai fforddiadwy.
- 1.4 Bwriedir lleoli dau lecyn parcio o flaen pob tŷ gyda gerddi tua'r cefn ac mae ffurf, maint a gwneuthuriad y tai a gynhigir yn adlewyrchu gwneuthuriad tai eraill gerllaw. Y bwriad yw gorffen wal-iau'r tai gyda brics coch a'r toeau gyda llechi.
- 1.5 Mae rhannau bychain o'r safle, ar y ffin ogleddol a gerllaw'r llwybr cyhoeddus i'r gogledd ddwy-rain, o fewn Parthau 2 a 3(Dŵr wyneb a chysiau dŵr bychain) fel y'i nodir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol".
- 1.6 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
 - Datganiad Angen Tai
 - Datganiad Iaith Gymraeg
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol
 - Asesiad Effaith Llifogydd

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 annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS 1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS 6 : LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI 15: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHAD

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C24/0794/11/DA : Cais am ddiwygiad ansylweddol i'r cynlluniau a gymeradwywyd drwy ganiatadau Cynllunio C18/0365/11/AM a C23/0541/11/MG ar gyfer codi 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig er mwyn lleihau ffin y caniatâd cynllunio. : Caniatawyd 22/10/24

C23/0541/11/MG : Materion a gadwyd yn ôl yn sgil derbyn caniatâd cynllunio amlinellol : Caniatawyd 02/10/23

C23/0340/11/AC : Cais i ddiwygio amodau 1 a 2 o Ganiatâd Cynllunio C18/0365/11/AM er mwyn ymestyn y cyfnod ar gyfer dechrau'r datblygiad am 2 flynedd ychwanegol. – Tynnwyd yn ei ôl

C18/0365/11/AM: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig - Caniatawyd 09/07/18

C08A/0261/11/AM – Codi 9 tŷ – Caniatawyd 12/06/08

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

C08A/0180/11/AM - newid amod 1 o ganiatâd Cynllunio C03A/0175/11/AM i ganiatáu ymestyn y cyfnod o ddechrau ar y datblygiad o 2 Hydref 2008 i 2 Hydref 2011 - Caniatawyd 06/05/08

C03A/0175/11/AM – Codi meithrinfa newydd – Caniatawyd 02/10/03

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Cynnal yr un safbwynt ag a amlinellwyd yn eu hymateb i'r ceisiadau blaenorol megis dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau safonol
Uned Llwybrau	Bydd angen i'r ymgeisydd sicrhau bod y llwybr cyhoeddus yn aros ar agor ac ar gael i ddefnyddwyr cyn ac ar ôl y datblygiad hwn yn ogystal â sicrhau mesurau diogelwch y cyhoedd.
Dŵr Cymru:	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd.
Uned Bioamrywiaeth :	Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn cynnig cyngor yn unig ac nid yw'n dangos bwriad clir y bydd y gwaith lliniaru / gwella arfaethedig yn cael ei gwblhau.
Gwarchod y Cyhoedd :	Gofyn am amodau er amddiffyn mwynderau : • oriau adeiladu • manylion system garthffosiaeth • asesiad desg tir llygredig
Uned Iaith :	Pryderu nad oes tystiolaeth o ran data cyfredol wedi ei nodi i gefnogi datganiad yr awdur o effaith niwtral i gadarnhaol o safbwynt yr iaith.
Uned Tai :	Heb dderbyn ymateb - ond mae'n wybyddus fod yna 2103 o bobl ar gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd gyda Gwynedd ac 882 ar gofrestr Tai Teg.
Uned Draenio Tir :	Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cais llawn am SDC ar gyfer y datblygiad hwn. Cytunwyd ar ddyluniad y draeniad ac rydym yn aros am fanylion y cwmni rheoli a'r cytundeb mabwysiadu ar hyn o bryd. Oherwydd hyn, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio. Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth Llifogydd 2/3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel y dangosir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Yn unol ag adran 6.1 o'r TAN 15 diweddar (Mawrth 2025) mae angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sydd wedi'i leoli'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyfan gwbl neu'n rhannol mewn Parthau Llifogydd Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach.

Awdurdod Llifogydd Lleol
Arweiniol:

Sylwadau Ychwanegol: Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel y dangosir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. O'r herwydd, ac yn unol a rhan 6 TAN 15, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais (Floodplan Ltd, Mawrth 2026). Rydym wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ac yn fodlon â lefel y risg a ddangosir i'r datblygiad arfaethedig.

Adran Addysg

Mae capasiti mewn ysgolion uwchradd a chynradd lleol

Cyfoeth Naturiol Cymru

Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac maent yn darparu'r sylwadau canlynol:

- Mae'r safle tua 600m o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Eithinog.
- Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, ni ystyrir bod y datblygiad yn debygol o niweidio nodweddion dynodedig y SoDdGA.
- Mae'r adroddiad ecolegol wedi nodi bod ystlumod yn annhebygol o fod yn defnyddio'r safle.
- O ganlyniad, nid oes gan CNC unrhyw sylwadau pellach mewn perthynas ag ystlumod.
- Argymhellir ymgynghori ag ecolegydd mewnol yr Awdurdod Cynllunio ynghylch unrhyw fesurau lliniaru neu osgoi ychwanegol y gallai fod angen eu sicrhau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn godi gwrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail :

- Pryder bydd y datblygiad yn cynyddu parcio ar y stryd a fydd yn creu rhwystr i breswylwyr gerllaw
- Mae'r datblygiad ar droad ac fe fydd yn creu perygl newydd ar y briffordd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Bangor fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Is-ranbarthol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth dangosol a'i chynhwysir yn y Polisi. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi na ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.2 Mae'r egwyddor o ddatblygu 9 tŷ ar y safle o'r 'run maint a natur a gynhigir yma eisoes wedi ei dderbyn trwy'r caniatâd cynllunio blaenorol. Yr unig newid yn natur y datblygiad yw'r golled o un tŷ o'r cynllun gan arwain at ddatblygiad o batrwm ychydig yn wahanol ac ychydig yn llai dwys na'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is) ac fe nodir fod y nifer o unedau a'u bwriedir yma yn parhau i fod yn dderbyniol dan y polisi hwnnw. Cydnabyddir fod yr unedau i gyd yn rhai 3 llofft, ond cydnabyddir hefyd fod yna alw am y math yma o dai ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 8 o ran cymysgedd tai.
- 5.3 Ers 20 Tachwedd 2022 mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr "Use Classes Order") wedi cael ei ddiwygio er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C5) a 'Llety gosod tymor byr' (Dosbarth C6). Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyledig yr anheddle er mwyn darparu uned breswyl C3, yn unol â Pholisi TAI 1, fe ystyrir yn rhesymol cynnwys amod yn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir i ddefnyddiau eraill o fewn Dosbarth C3 er sicrhau na chollir yr uned o'r stoc dai parhaol.
- 5.4 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod egwyddor y cynnig hwn yn parhau i fod yn dderbyniol dan ofynion polisi'r CDLL.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion 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 yn:
- 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
- 5.6 Mae PCYFF 3 yn ei wneud yn glir y dylid caniatáu datblygiadau newydd dim ond os maent yn rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y safle. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 hefyd yn pwysleisio y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac y dylid gwrthod cynhigion nad ydynt yn parchu, cadw ac ychwanegu at nodweddion cadarnhaol y safle.
- 5.7 Yn yr achos hwn, mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn gyson gyda'r tai sydd eisoes wedi eu cymeradwyo ar y safle, megis tai brics coch, tri-llawr gyda modurdai integredig ar y llawr daear. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal drefol gymysg gyda thai cyfagos o ddyluniad, cynllun a maint tebyg i'r hyn a gynhigir yma.
- 5.8 Fe ystyrir fod y bwriad yn dilyn patrwm datblygedig y tai presennol agosaf o fewn stad Maes Berea a bod ymddangosiad, cynllun a maint y tai a'u gerddi yn briodol wrth ystyried eu cyd-destun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

adeiledig. Fe fyddai'r manylion a gyflwynwyd yn cynnig parhad rhesymegol i'r stad tai presennol ac felly fe fyddai'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Wrth ystyried lleoliad a gogwydd y tai bwriedig, ni chredir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ar sail materion megis gor-edrych neu golli preifatrwydd ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.
- 5.10 Fe dderbyniwyd ymateb oddi wrth y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn gosod amodau er amddiffyn mwynderau'r ardal o safbwynt effeithiau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu a'r perygl o lygredd o ddefnydd blaenorol y safle. O osod amodau o'r priodol, fe gredir y gellid rheoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl er mwyn cwrdd gyda gofynion PCYFF 2 fel y mae'n ymwneud a'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.11 Datganodd yr Uned Bioamrywiaeth bryder ynghylch diffyg camau pendant i wella bioamrywiaeth o fewn yr adroddiad ecolegol a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd ac nad oes ymrwymiad eglur i wireddu'r camau a'u hamlinellir. Wrth nodi'r pryder hwn, fe gredir, trwy gynnwys amod yn gofyn i gyflwyno cynllun gwella bioamrywiaeth cyn dechrau ar y datblygiad, y gellid sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth bendant, yn enwedig o'i gymharu â'r cynllun blaenorol ar gyfer y safle. Fe fyddai hyn yn sicrhau cysondeb gyda Pholisi PS 19 y CDLl a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r trefniant gan nodi nad yw'r sefyllfa wedi newid o'r cais diwethaf. Fe gredir felly, o ail adrodd yr amodau blaenorol, fe fydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion Llifogydd

- 5.13 Yn sgil cyhoeddi Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio i gyd-fynd â'r Nodyn Cyngor Technegol 15 a fabwysiadwyd ym Mis Mawrth 2025, mae rhannau bychan ar gyrion y safle erbyn hyn o fewn Parthau 2 a 3 (Dŵr wyneb a chysiau dŵr bychain). Nid yw safle'r un o'r tai o fewn y parthau llifogydd fodd bynnag mae rhannau o'r cwrtill i'r gogledd a'r dwyrain yn ffinio gyda'r parth. Yn unol â NCT 15, mae angen cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) ar gyfer unrhyw ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed llifogydd (megis deunyddiau anheddol) sydd o fewn un o'r parthau hyn. Fe gyflwynwyd ACLI gyda'r cais ac mae hwnnw'n nodi mai bychan iawn yw'r perygl o lifogydd ar y safle ac y gellid lliniaru unrhyw risg drwy ymgymryd â mesurau atal llifogydd o fewn yr adeiladau a mabwysiadu cynllun draenio cynaliadwy priodol. Mae'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol wedi cadarnhau fod cynnwys yr Asesiad yn dderbyniol a'u bod yn ac yn fodlon â lefel y risg a ddangosir i'r datblygiad arfaethedig. Ni ragwelir y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o gynyddu'r risg llifogydd ar y safle na'r ardal yn gyffredinol. Yn ogystal, mae'r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran y cynllun draenio ac felly fe gredir bod y cynnig felly'n dderbyniol dan bolisi PS6 y CDLl a holl ofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol 2025, ac nad yw'r bwriad yn peri risg i fywyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Yr Iaith Gymraeg

- 5.14 Fe gyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg er cefnogi'r cais a daw hwnnw i'r casgliad y byddai'r cynnig hwn, at ei gilydd, yn cynrychioli ymateb cymesur, cyfiawn a buddiol i'r angen lleol am dai. Bydd yn darparu cartrefi teuluol a chartrefi fforddiadwy wrth gefnogi bywiogrwydd a chynaliadwyedd yr iaith Gymraeg o fewn y gymuned. Fe nododd yr Uned Iaith bod diffyg manylder yng nghorff yr Asesiad Iaith ac nid oes ystadegau i gefnogi'r datganiadau a wneir. Wrth nodi pryderon yr Uned Iaith credir ei fod yn bwysig nodi bod caniatâd eisoes wedi ei roi am 9 tŷ ar y safle hwn a bydd y cynllun newydd yn cynnig un tŷ yn llai nag y cytunwyd yn flaenorol. Yn ogystal, nid oes dim arwyddocaol wedi newid o ran maint a dyluniad y tai a'u gallu i gwrdd ag anghenion lleol ac yn wir mae'r canran o eiddo fforddiadwy wedi cynyddu oherwydd y gostyngiad mewn tai marchnad agored. Wrth ystyried hynny, fe gredir nad ydyw effaith y datblygiad ar yr iaith yn debygol o fod yn fwy niweidiol na'r cynllun sydd eisoes wedi ei gymeradwyo ac felly fe gredir bod y cais yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 1 y CDLI sy'n annog gwrthod cynhigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned.

Tai fforddiadwy

- 5.15 O safbwynt y ddarpariaeth fforddiadwy, mae dwy uned fforddiadwy yn cael eu cynnig sydd i'w rheoli drwy gytundeb 106. Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor sy'n Ganolfan Is-ranbarthol ac felly'r diffiniad lleol ar gyfer y safle yma yw 'cysylltiad 5 mlynedd gydag Awdurdod Gwynedd' yn unol â Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Mae 2103 o bobl ar gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd gyda Gwynedd ac 882 ar gofrestr Tai Teg ac felly mae angen wedi ei brofi ar gyfer yr unedau yma. Golygai hyn bydd 25% o'r unedau a'u cynigir yn rhai fforddiadwy ac o'r herwydd mae hyn yn cyd-fynd gyda gofyniad Polisi TAI 15 sydd yn nodi y dylai 20% o'r unedau yn y lleoliad hwn fod yn rhai fforddiadwy.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r cais hwn am ddatblygiad sy'n debyg iawn, ond ychydig yn llai dwys, na'r datblygiad sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ar y safle. Ni ragwelir y byddai unrhyw debygrwydd o effeithiau niweidiol ychwanegol yn deillio o'r cynnig newydd o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth lunio'r argymhelliad ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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