

RHYBUDD O GYFARFOD



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Jonathan Cawley

Prif Weithredwr

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Penrhyndeudraeth

Gwynedd LL48 6LF

Ffôn: (01766) 770274

E-bost: parc@eryri.llyw.cymru

Cyfarfod: Pwyllgor Cynllunio a Mynediad

Dyddiad: Dydd Mercher 9 Medi 2026

Amser: 10.00 y.b.

Man Cyfarfod: Swyddfa'r Parc Cenedlaethol,
Penrhyndeudraeth a thrwy Zoom

*Gofynnir i'r Aelodau ymuno â'r cyfarfod 15 munud cyn yr amser
cychwyn dynodedig*

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd

*Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths,
Annwen Hughes, Louise Hughes, Edgar Wyn Owen,
Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts,
Meryl Roberts, Einir Wyn Williams;*

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Y Cynghorwyr Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Nia Owen;

Aelodau wedi'u penodi gan Lywodraeth Cymru

*Mr. Rhys Evans, Salamatu Fada, Mr. Tim Jones,
Ms. Delyth Lloyd, Ms. Naomi Luhde-Thompson,
Mr. Wyn Thomas.*

R H A G L E N

Rhifau Tudalen

1. **Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**
Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau'r Cadeirydd.
3 - 10
2. **Datgan Diddordeb**
Derbyn unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb gan aelodau neu swyddogion mewn perthynas ag unrhyw eitem fusnes.
11 - 20
3. **Cofnodion**
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 24^{ain} Mehefin 2026 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (Copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth.
21 - 30
4. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Partneriaethau**
Cyflwyno adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Partneriaethau am y ceisiadau a ddaeth i law. (Copïau yma)
31 - 45
5. **Adroddiad Perfformiad Rheolaeth Datblygu – 2025/2026**
Cyflwyno adroddiad gan y Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth (Copi yma)
46 - 50
6. **Diweddariad ar Lwyth Achosion Cydymffurfiaeth a Pherfformiad**
Cyflwyno adroddiad gan y Prif Swyddog Cynllunio. (Cydymffurfiaeth) (Copi yma)
60 - 70
7. **Adroddiadau Diweddaru**
Cyflwyno adroddiadau diweddaru, er gwybodaeth. (Copïau yma)
71 - 80
8. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd**
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma)
9. **Penderfyniadau Apêl**
Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau ar benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu apêl gan Mr. & Mrs. J. Potgeiter yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer "Amgau drychiad ochr ffordd yr ardal dan do presennol gyda drysau deublyg a sgriniau gwydrog, Hangin' Pizzeria, Uned 1, Station Approach, Betws y Coed. LL24 0AE (Mae copi o benderfyniad yr Arolygydd wedi'i amgáu – Copi yma)



COFNODION
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
PARC CENEDLAETHOL ERYRI
 Dydd Mercher 24 Mehefin 2026

PRESENNOL:

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Gwynedd

Cynghorwyr Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Annwen Hughes, Edgar Wyn Owen, John Pughe Roberts, Meryl Roberts, Einir Wyn Williams;

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Nia Owen;

Aelodau a benodwyd gan Lywodraeth Cymru

Salamatu Fada, Rhys Evans, Mr Tim Jones, Delyth Lloyd, Naomi Luhde-Thompson, Wyn Thomas.

Swyddogion

Jon Cawley, Iwan Jones, Bethan Hughes, Keira Sweeney, Iona Roberts, Aled Lloyd, Eva Jones, Dafydd Thomas, Ben Jones, Eifion Jones.

Cynghorodd y Darpar Gyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol fod y cyfarfod yn cael ei weddarlledu ac y byddai hefyd ar gael ar-lein yn ddiweddarach.

1. Cadeirydd

Amlinellodd y Darpar Gyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol y weithdrefn ar gyfer ethol Cadeirydd ar y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad. Cynghorodd ei bod, yn unol â Rheolau Sefydlog 5.2 a 5.3, wedi derbyn enwebiadau yn cynnig un enw'n unig, sef Elwyn Edwards.

Etholwyd Elwyn Edwards yn Gadeirydd ar y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

Diolchodd y Cadeirydd i'r Aelodau am eu cefnogaeth.

2. Is-gadeirydd

Amlinellodd y Darpar Gyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol y weithdrefn ar gyfer ethol Is-gadeirydd ar y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad. Cynghorodd ei bod, yn unol â Rheolau Sefydlog 5.2 a 5.3, wedi derbyn enwebiadau yn cynnig un enw'n unig, sef Nia Owen.

Etholwyd Nia Owen yn Is-gadeirydd ar y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

Diolchodd yr Is-gadeirydd i'r Aelodau am eu cefnogaeth.

3. Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan Louise Hughes ac Elfed Powell Roberts.

Diolchodd y Cadeirydd i'r gwrandawyr a oedd wedi dod i'r Pwyllgor am eu diddordeb yn y materion oedd yn cael eu trafod yn y cyfarfod.

4. **Datgan Diddordeb**

Yn dilyn cyngor cyfreithiol a dderbyniwyd gan yr Awdurdod, datganodd Mr Tim Jones ddiddordeb personol oedd yn rhagfarnu am eitem 6.1 (Cynllun cynhyrchu trydan dŵr yn Afon Cynfal ger Pont yr Afon Gam, Llan Ffestiniog), am ei fod yn ymddiriedolwr i'r elusen, *Plantlife*, a oedd wedi gwrthwynebu'r cais. Gadawodd yr ystafell tra oedd yr eitem honno'n cael ei thrafod.

Datganodd y Cynghorydd Delyth Lloyd Griffiths ddiddordeb personol heb fod yn ddiddordeb oedd yn rhagfarnu am Eitem 6.5 (Gosod ceblau tanddaearol newydd a gwaith ategol cysylltiedig yn Safle Datgomisiynu Trawsfynydd) oherwydd perthynas agos a oedd yn gweithio i'r Ymgeiswyr.

5. **Cofnodion**

Mabwysiadwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 13 Mai 2026, ac arwyddodd y Cadeirydd hwy fel rhai cywir.

6. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir**

Cyflwynwyd adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.

7. **Adroddiadau Diweddar**

7.1 *Cyflwynwyd* adroddiadau diweddar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar geisiadau cynllunio a Chytundebau Adran 106.

7.2 *Cyflwynwyd* adroddiadau diweddar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar geisiadau na phenderfynwyd arnynt ers 13 wythnos a mwy.

8. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd**

Cyflwynwyd rhestr o geisiadau y penderfynwyd arnynt yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd.

Daeth y cyfarfod i ben am 12:15



ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO – 24 MEHEFIN 2026

7. Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir

Cyflwynwyd:

- (1) NP5/59/495C – Cynllun cynhyrchu trydan dŵr arfaethedig i gynhyrchu hyd at 600kW yn Afon Cynfal, i gynnwys llwybr pibellau, morglawdd cymeriant, pwll echdynnu, cyflenwad dŵr tanddaearol (tua 1.2km), adeilad tyrbin, adeilad mesuryddion, newidiadau i'r fynedfa bresennol ac ail-leoli mynedfa briffordd bresennol, ardaloedd gosod, cyfansoddyn adeiladu dros dro, dargyfeiriad llwybr troed dros dro a chysylltiad pŵer trydan uwchben ac o dan y ddaear â'r grid cenedlaethol, Tir ger Pont yr Afon Gam, Llan Ffestiniog. (tua 600m) (Ailgyflwyno)

Cyflwynwyd adroddiad gan yr Uwch Swyddog Cynllunio - Rheolaeth Datblygu

Adroddwyd:

- disgrifiad o'r cais a hanes y cais hyd y pwynt presennol;
- y ddeddfwriaeth a'r polisïau perthnasol a ystyriwyd wrth asesu'r cais;
- manylion y datblygiad arfaethedig gan gynnwys nodweddion ac effeithiau parhaol a dros dro;
- yr amcangyfrifid byddai'r cyfnod adeiladu'n para 8-10 mis, gydag adferiad graddol a fyddai o dan Gynllun Gwella a Monitro Bioamrywiaeth (CGMB);
- i Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gael ei gynnal ar gyfer y cais, ac i'r Awdurdod a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) gytuno nad oedd y datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Migneint–Arenig–Dduallt o ystyried y mesurau lliniaru a nodwyd yn y cais;
- bod dros 1720 o sylwadau wedi'u derbyn mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a gafodd y cais – 1590 wedi codi gwrthwynebiadau (gyda thua 1140 o'r rheini'r union yr un fath yn dilyn ymgyrch ar-lein) ac ychydig o dan 140 yn cefnogi'r cais;
- bod Cyngor Tref Ffestiniog wedi cefnogi'r cais yn wreiddiol ond bod llythyr wedi'i dderbyn ganddynt ym mis Mawrth yn datgan eu bod wedi ystyried gwybodaeth bellach a'u bod bellach yn gwrthwynebu'r cais (nid oedd yr Awdurdod wedi anfon unrhyw wybodaeth bellach wedi'r penderfyniad gwreiddiol);
- o ran effeithiau, bernid:
 - a derbyn byddai coridor gwaith a chompowndau / peiriannau'n bresennol dros dro, byddai effeithiau'r gwaith adeiladu'n andwyol bach–cymhedrol;
 - byddai effeithiau gweddilliol yn dilyn adfer yn rhai andwyol bach, wedi'u cyfyngu'n bennaf i gyffiniau uniongyrchol y pwerdy;
 - byddai effeithiau andwyol mawr-cymedrol ar y dirwedd o fewn y safle ac yn ei gyffiniau uniongyrchol, ond byddai hyn yn gyfyngedig i ardal leol iawn;
 - byddai effaith gymedrol–fach ar y nodweddion o fewn y safle gyda'r aflonyddwch dros dro i'r llystyfiant glaswelltir/rhostir presennol, ond na chollid unrhyw goed na nodweddion o werth;
 - byddai effeithiau andwyol cymedrol-bach ar ardaloedd cymeriad y dirwedd ehangach;
 - byddai'r effeithiau hirdymor ar y dirwedd yn ystod y cyfnod gweithredu yn ddibwys;

- bod trwydded tynnu dŵr ar gyfer y cynllun eisoes wedi'i rhoi gan CNC ac mai dim ond pan fyddai digon o ddŵr ar ôl yn yr afon i gynnal yr hyn yr oedd CNC yn ei ystyried yn llif digonol y byddai tynnu dŵr yn digwydd;
- bod adroddiad gan Hydrolegydd a Phensaer annibynnol wedi dod i'r casgliad y byddai'r rhaeadrau gwyn yn parhau i fod yn weladwy ar bwynt y llif lleiaf ond byddai'r llifoedd mwy trawiadol i'w cael am gyfran lai o'r flwyddyn;
- bod CNC wedi dod i'r casgliad, er bod darn bach o dir yn dod o fewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, na fyddai'r gwaith yn gadael unrhyw effaith sylweddol ar y safle;
- bod y swyddogion wedi dod i'r casgliad:
 - byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu capasiti cynhyrchu trydan adnewyddadwy ychwanegol a oedd yn cyd-fynd â chwmpas polisïau ynni a hinsawdd cenedlaethol;
 - gan nodi'r amodau a argymhellid, nad oedd unrhyw effeithiau gweledol annerbyniol ar gymunedau na thai cyfagos, ar safleoedd cadwraeth natur a ddynodwyd yn rhyngwladol neu'n genedlaethol na'u nodweddion, a bod gwelliant bioamrywiaeth yn cael ei gynig;
 - bod pob mater a godwyd wedi cael eu hystyried, ond nad oedd yr un ohonynt, yn unigol nac yn gronnus, yn gorbwyso'r manteision;
 - bod y cais, ar y cyfan, yn dderbyniol ac argymhellid ei gymeradwyo gyda'r amodau perthnasol.

Adroddwyd ymhellach gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Partneriaethau:

- bod llythyr hwyr wedi ei dderbyn gan Gymdeithas Eryri'r a oedd yn ymwneud â her gyfreithiol posib a bod swyddogion, gyda chyngor cyfreithiol, yn paratoi ymateb ffurfiol i'r llythyr;
- bod risg o'r fath (her gyfreithiol) yn bodoli gydag unrhyw benderfyniad ar gais cynllunio ac na ddylai hynny ddylanwadu'r Aelodau fel rhan o'r broses penderfynu;
- bod y llythyr yn codi rhai materion pellach a bod y swyddogion yn eu hateb fel a ganlyn:
 - bod y cyngor a gafwyd gan ARUP a oedd yn tynnu sylw at effeithiau gweledol sylweddol potensial a allai effeithio ar fawredd gweledol y rhaeadr eisoes yn cael ei drafod yn adroddiad y swyddogion; bod yr adroddiad hefyd yn cydnabod y byddai *effaith* ond nad oedd hynny'n golygu y byddai'n arwain at effaith gweledol *sylweddol*; bod y swyddogion wedi rhoi ystyriaeth i hyn wrth asesu'r cais ond nad oeddynt yn ystyried fod unrhyw effaith posib yn gorbwyso ystyriaethau cynllunio eraill wrth ystyried y balans cynllunio yn ei gyfanrwydd;
 - bod yr adroddiad yn cydnabod bod potensial creu "clwb ynni lleol" ond gan na fyddai'n cael ei sicrhau trwy rwymedigaeth cynllunio a gan nad oedd angen clwb o'r fath i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio, na ddylid ei drin fel ystyriaeth cynllunio faterol wrth benderfynu'r cais;
 - bod y llythyr yn dadlau bod paragraff 6.4.27 o Bolisi Cynllunio Cymru yn hawlio fod yn rhaid ystyried a bodloni pob elfen o'r meini prawf a geid ym mharagraff 6.4.27 ac nid "amgylchiadau cwbl eithriadol" yn unig; felly, o safbwynt y polisi, ei fod hefyd yn angenrheidiol fod y datblygiad yn cael ei ystyried yn briodol, na fyddai'n debygol o niweidio'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, a bod cytundeb eang a chilir ar gyfer lliniaru a gwella fel rhan o gynllun datblygu;

- bod y swyddogion, mewn ymateb i'r pwynt uchod, yn fodlon:
 - nad oedd y cynllun yn debygol o niweidio'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig,
 - bod digon o wybodaeth wedi'i derbyn i sicrhau y byddai effeithiau'n cael eu lliniaru, a byddai gwelliannau'n cael eu darparu, a gellid sicrhau hyn trwy osod amodau cynllunio priodol;
 - bod Polisi Cynllunio Cymru a'r eithriad o fewn y polisi, felly, yn berthnasol yn ei gyfanrwydd;
- oherwydd yr ystyriaethau hyn, nad oedd bwriad i newid yr argymhelliad.

Cafwyd *Cyflwyniad* gan Graeme Cotterill yn gwrthwynebu'r cais. Adroddodd:

- ei fod yn siarad ar ran cynghair o gymdeithasau lleol, a degau o filoedd o gefnogwyr unigol y tu nôl i'r cymdeithasau hynny, a mwy na mil o bobl oedd wedi gwrthwynebu'r cais cyn y Pwyllgor Cynllunio blaenorol;
- dylai'r Pwyllgor ystyried yr ymadrodd, "amgylchiadau cwbl eithriadol", gan fod polisi Llywodraeth Cymru'n datgan yn eglur na ellid caniatáu unrhyw ddatblygiad ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig oni bai fod amgylchiadau o'r fath yn bodoli;
- ei fod wedi ysgrifennu at Sian Gwenllian, y Gweinidog Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio, i ofyn iddi gadarnhau a oedd dealltwriaeth yr Awdurdod o'r ymadrodd hwnnw'n gywir, ac na ddylid parhau â'r penderfyniad cyn derbyn ei hateb;
- nad oedd cynhyrchu ychydig bach o ynni adnewyddol ynddo'i hun yn ddigonol i fodloni'r gofynion;
- eu bod yn cefnogi ynni adnewyddol, ond ddim yma;
- fod un tyrbin gwynt modern yn cynhyrchu cyfwerth â 12 o gynlluniau dŵr tebyg;
- byddai colled sylweddol, ddi-droi'n-ôl, yng nghwmp y rhaeadr wrth i'r dŵr gael ei arallgyfeirio i'r cynllun.

Cafwyd *Cyflwyniad* gan Moi Dafydd yn amddiffyn y cais. Adroddodd:

- ei fod ef a'i ddau frawd, a oedd yn cyflwyno'r cais, wedi deall pwysigrwydd brwydro newid hinsawdd a gwarchod yr amgylchedd o'r cychwyn;
- fod y cynllun yn cynnig y potensial o gynhyrchu dwy filiwn kW y flwyddyn gan bweru hyd at 700 o dai lleol ac arbed hyd at 1962 tunnell o garbon bob blwyddyn;
- eu bod wedi comisiynu nifer o arbenigwyr yn y maes a oedd wedi dod i'r casgliad na fyddai'r cynllun – gan ddilyn mesurau lliniaru cywir – yn cael effaith negyddol;
- bod degau o gynlluniau hydro eisoes wedi eu hadeiladu yn Eryri ers dros ganrif;
- byddai'r cynllun yn cynhyrchu trydan pan fyddai ei angen fwyaf, sef ym misoedd gwlyb a thywyll y gaeaf;
- eu bod yn hapus i gydymffurfio â'r holl amodau a osodwyd ar y cynllun gan Gyfoeth Naturiol Cymru a'r Awdurdod;
- i'r cais dderbyn cefnogaeth gref gan lawer o drigolion a sefydliadau lleol.

Mewn ymateb i rai o'r sylwadau a wnaethpwyd yn y cyflwyniadau, esboniodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Partneriaethau fod yr ymadrodd "amgylchiadau cwbl eithriadol" yn cael ei drafod o fewn yr adroddiad (2.47 – 2.64):

- fod y cynllun yn cyfrannu at dargedau ynni adnewyddol, ei fod yn ymateb i'r argyfwng hinsawdd, fod yn rhaid i gynllun o'r fath, o'i natur, gael ei leoli yng nghefn gwlad gan ei fod yn dibynnu ar adnoddau naturiol, a'i fod felly'n "amgylchiad cwbl eithriadol";

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a gwnaethpwyd y sylwadau canlynol:

- Bod yn rhaid nodi pwrpasau'r Awdurdod ac egwyddorion Sandford a oedd yn datgan yn eglur fod yn rhaid i'r Awdurdod hybu cadwraeth ac ymgysylltu â'r cyhoedd;

bod paragraff 6.4.27 o Bolisi Cynllunio Cymru'n hawlio mai mewn "amgylchiadau cwbl eithriadol" yn unig y caniateid datblygu mewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, a bod yn rhaid dehongli'r amgylchiadau cwbl eithriadol hynny yng ngoleuni Cynllun Datblygu Lleol yr Awdurdod;

bod paragraff 3.1 o'r Cynllun Lleol yn datgan y gellid cefnogi, lle bo'n briodol, datblygiadau ynni adnewyddol raddfa fechan a oedd yn cyflenwi angenrheidiau lleol heb niweidio nodweddion arbennig yr ardal, ond:

- bod cynlluniau hydro, fodd bynnag, yn cynhyrchu y tu hwnt i anghenion ynni'r ardal leol ac yn arwain at wneud yr ardal yn allforiwr net;
- nad oedd y cynllun yn un oedd yn eiddo i'r gymuned, nac yn gydweithfa, nac yn sicrhau budd i'r gymuned leol;

nad oedd y cynllun, felly, er yn cynnig cynhyrchu ynni adnewyddol a brwydro newid hinsawdd, yn gorbwyso pwrpasau parc cenedlaethol, effaith gweledol y cynllun, yr angen i fod yn amgylchiad cwbl eithriadol nac ystyriaethau anghenion Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig;

- Bod amodau llym ynghlwm wrth y cais a byddai swyddogion yn monitro'r sefyllfa ac yn sicrhau bod yr amodau'n cael eu cyflawni;
- Mai Cyfoeth Naturiol Cymru oedd yn gyfrifol am ddyroddi trwyddedau tynnu dŵr;
- Mai mater i'r Aelodau oedd penderfynu beth oedd yn "eithriadol";
- Nad oedd polisïau'r Awdurdod yn gofyn fod yr ynni a gynhyrchid yn dod yn ôl i'r gymuned;
- Bod yn rhaid i'r penderfyniad ei wneud ar sail polisïau, ac nid ar sail y nifer o gwrthwynebiadau;
- Bod hawl gan bobl cyflwyno sylwadau'n ddienw.

Argymhellwyd: – bod Aelodau'r Awdurdod yn cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a restrwyd.

Penderfynwyd: — **derbyn** y cynnig.

- (2) NP5/66/273A – Adeiladu adeilad cwrtil newydd i'w ddefnyddio dros dro fel clwydfan ystlumod, Garth, Llanbedr. LL45 2HS

Cyflwynwyd adroddiad gan y Swyddog Cynllunio Cadwraeth Adeiledig (Hyfforddai Graddedig)

Adroddwyd:

- bod y cais wedi dod gerbron y Pwyllgor am mai'r Awdurdod oedd yr ymgeisydd.

Argymhellwyd: – bod Aelodau'r Awdurdod yn cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a restrwyd.

Penderfynwyd: — **derbyn** y cynnig.

- (3) NP5/66/LB273B – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith trwsio sylweddol, gosod bocs cynnes i ystlumod, creu mynedfa newydd i ystlumod a man addasiadau cysylltiedig, Garth, Llanbedr. LL45 2HS

Cyflwynwyd adroddiad gan y Swyddog Cynllunio Cadwraeth Adeiledig (Hyfforddai Graddedig)

Adroddwyd:

- bod y cais wedi dod gerbron y Pwyllgor am mai'r Awdurdod oedd yr ymgeisydd;
- bod yr Hen Fwthyn yn "*enghraifft brin heb ei foderneiddio o fwthyn traddodiadol bach, sy'n cadw ffabrig a manylion cynnar, yn enwedig ei gwfl lle tân, math prin yng Ngogledd-orllewin Cymru*".

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a nodwyd y canlynol:

- bod yr adroddiad (ar dudalen 224 o'r rhaglen) yn datgan na chafwyd ymateb gan Gynghorydd Lleol, ond nad oedd Cynghorydd Lleol gan Llanfair, a dylid tynnu'r cofnod.

Argymhellwyd: – bod Aelodau'r Awdurdod yn cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a restrwyd.

Penderfynwyd: — **derbyn** y cynnig.

- (4) NP2/11/52T – Dileu Amod 3 (Defnydd o fast gan y gwasanaethau brys yn unig) sydd ynghlwm wrth Ganiatâd Cynllunio NP2/11/52L dyddiedig 06/12/2023, Maes Parcio Pen-y-pass, Nant Gwynant. LL55 4NU

Cyflwynwyd adroddiad gan yr Uwch Swyddog Cynllunio - Rheolaeth Datblygu

Adroddwyd:

- bod y cais wedi dod gerbron yn Pwyllgor am ei fod wedi'i leoli ar dir yr oedd gan APCE fuddiant ynddo;
- bod y mast presennol yn darparu ar gyfer gwasanaethau brys yn unig a bod yr ymgeisydd yn dymuno ymestyn y ddarpariaeth i ddarparu gwasanaeth masnachol i'r ardal cyfagos;
- na fyddai angen mast arall;
- bod gwasanaeth telathrebu gwael yn yr ardal a bod hwn yn gyfle i wella cyfathrebu a diogelwch yn yr ardal.

Cafwyd Cyflwyniad gan Mr Norman Gillan o gwmni EE

- byddai'r cais yn rhoi cysylltiad 4G i gwsmeriaid EE ac yn eu galluogi i gysylltu ag eraill ar eu ffonau; byddai hefyd yn caniatáu i'r rheini nad oeddynt yn gwsmeriaid EE allu cysylltu â'r gwasanaethau brys;

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a nodwyd y canlynol:

- bod yr adroddiad (ar dudalen 251 o'r rhaglen) yn datgan na chafwyd ymateb gan Gynghorydd Lleol, ond nad oedd Cynghorydd Lleol gan Feddgelert, a dylid tynnu'r cofnod.

Argymhellwyd: – bod Aelodau'r Awdurdod yn cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a restrwyd.

Penderfynwyd: — **derbyn** y cynnig.

- (5) NP5/73/287V – Gosod ceblau tanddaearol newydd, a phennau selio ceblau, adweithydd siynt, nenbont a lledu rhan o'r ffordd fynediad bresennol o fewn y compownd wedi'i ffensio yn is-orsaf Trawsfynydd a gwaith ategol cysylltiedig fel rhan o Brosiect Atgyfnerthu Pentir i Drawsfynydd, Safle Datgomisiynu Trawsfynydd LL41 4DT

Cyflwynwyd adroddiad gan yr Uwch Swyddog Cynllunio - Rheolaeth Datblygu

Adroddwyd:

- bod y cais wedi dod gerbron y pwyllgor am fod y cais yn un oeddyn gofyn am Ddatganiad Effaith Amgylcheddol;

- ei fod yn rhan o brosiect mawr o osod ceblau o Bentir i Drawsfynydd i gynyddu capasiti'r rhwydwaith rhwng is-orsaf Pentir ac is-orsaf Trawsfynydd.

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a nodwyd y canlynol:

- bod yr argymhelliad yn nodi rhoi caniatâd, "yn ddarostyngedig bod y cyfnod cyhoeddusrwydd yn dod i ben heb unrhyw wrthwynebiadau", bod hyn yn arferol a byddai'r cais yn dychwelyd i'r Pwyllgor petai unrhyw wrthwynebiad yn cael ei godi.

Argymhellwyd: – bod Aelodau'r Awdurdod yn cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a restrwyd.

Penderfynwyd: — **derbyn** y cynnig.

<u>Rhif Eitem / Item No.</u>	<u>Cyfeirnod / Reference No.</u>	<u>Disgrifiad / Description.</u>	<u>Swyddog Achos / Case Officer</u>
1.	NP5/55/60L	Datblygiad preswyl (yn cynnwys 8 annedd marchnad agored a 4 annedd forddiadwy) a datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys manau agored, parcio, mynediad a seilwaith draenio (cynlluniau diwygiedig & gwybodaeth cefnogol) Tir yn Ffordd-y-Felin, Brynchrug. / Residential development (comprising 8 open market dwellings and 4 affordable dwellings) and associated development, including open space, parking, access and drainage infrastructure (amended plans & supporting Information). Land at Ffordd-y-Felin, Brynchrug. LL36 9NT	Mr. David Jones
2.	NP5/73/L184B	Dymchwel tŷ a phenty presennol a chodi tŷ deulawr newydd ynghyd a gosod tanc septig (Ail-gyflwyniad), Gelli Dywyll, Cwm Cynfal, Llan Ffestiniog. LL41 4RA / Demolition of existing dwelling and lean-to and the erection of a new replacement 2 storey dwelling and installation of septic tank (Re-submission), Gelli Dywyll, Cwm Cynfal, Llan Ffestiniog. LL41 4RA	Mr. Aled Lloyd

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – Pwyllgor Cynllunio a Mynediad

Dyddiad: 09/09/2026

Rhif y Cais: NP5/55/60L

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 14/11/2025

Cymuned: Maentwrog

Cyfeirnod Grid: 260801 303066

Swyddog Achos: Mr. David Jones

Lleoliad: Tir yn Ffordd-y-Felin, Brynchrug.

Ymgeisydd: Mr. Daniel Jones, Towyn
Marine Properties Ltd. Glasfryn, Cemmaes,
Machynlleth, Powys, SY20

Disgrifiad: Datblygiad preswyl (yn cynnwys 8 annedd marchnad agored a 4 annedd fforddiadwy) a datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mannau agored, parcio, mynediad a seilwaith draenio (cynlluniau diwygiedig & gwybodaeth cefnogol)

Crynodeb o'r Argymhelliad:

I'w gymeradwyo yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu 4 annedd fforddiadwy.
ac yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Y dechreuir ar y gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Cynlluniau wedi'u cymeradwyo.
3. Asesiad Galluogi Datblygiad.
4. Cyfyngu ar ollwng dŵr wyneb i garthffos gyhoeddus.
5. Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
6. Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.
7. Adeiladu Ffyrdd yr Ystâd.
8. Cwblhau Ffordd yr Ystad.
9. Parcio.
10. Dim dŵr wyneb i gael ei ollwng i'r briffordd.
11. Cynllun Llwybr Troed i Gerddwyr.
12. Man agored amwynder / Perllan Gymunedol Arfaethedig
13. Cynnal a Chadw Tirlunio
14. Gweithredu'r dulliau amgáu.
15. Gosod tiwbiau ystlumod.
16. Manyleb y dosbarth defnydd.
17. Dileu hawliau datblygu a ganiateir ar y plotiau tai fforddiadwy.
18. Toeau llechi.

- 19. Lliw'r rendr allanol
- 20. Seilwaith band eang sy'n gallu defnyddio gigabit
- 21. Enw Cymraeg ar gyfer y tai a'r ffordd ystâd

Rheswm(au) pam y rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor am y cais: Cynllun Dirprwyo

Mae'r cynnig yn gyfystyr â datblygiad mawr o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Gyffredinol) 2102 (fel y'i diwygiwyd) ac o dan gynllun dirprwyo'r awdurdod. Mae angen i'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ei ystyried.

Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA):

Mae'r datblygiad wedi bod yn destun barn sgrinio, a ddaeth i'r casgliad nad yw'n ddatblygiad AEA.

Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:

O fewn ffin yr anheddiad
Gosod adeilad rhestredig

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r safle wedi'i leoli ar ymyl gorllewinol yr anheddiad. Gellir cael mynediad i'r safle drwy'r pentref o'r A493, sydd â chyffordd â Ffordd y Felin / Mill Road.

Mae gan y rhan gyntaf o Ffordd y Felin sydd agosaf at yr A493 ddwy ffordd gerbydau, ac mae llwybr troed ar un ochr. Yna mae Ffordd y Felin yn culhau ac yn dod yn ffordd gerbydau sengl heb llwybr troed i gerddwyr i'r gyffordd ar gyfer Ffordd y Felin ac heibio iddi. Mae Ffordd y Felin yn ffordd sy'n dod i bendraw (ffordd bengaead), a thu hwnt i'r gyffordd â Ffordd y Felin, cymharol ychydig o eiddo mae'n eu gwasanaethu, ac mae un ohonynt yn fferm.

Mae Ffordd y Felin yn ffordd bengaead breswyl. Mae llwybr troed i gerddwyr yn bresennol o'r gyffordd â Ffordd y Felin / Mill Road ac ar hyd ochr ddwyreiniol y ffordd bengaead. Nid oes llwybr troed yn bresennol ar hyd gwaelod na phen deheuol y ffordd bengaead.

Mae ymyl glaswelltog wedi'i dirlunio ar ochr orllewinol y cul-de-sac, sy'n ffinio â ffin ddwyreiniol safle'r cais. Deellir bod yr ymyl hon ym mherchnogaeth tir preifat ar wahân i safle'r cais. I'r gogledd, wrth ymyl y gyffordd â Lon y Felin / Mill Lane, mae mynediad i gae o safle'r cais trwy'r ymyl hon ac i ffordd ystâd Ffordd y Felin.

Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais yn cynnwys tir pori gwastad. Mae rhan ddeheuol safle'r cais yn cwmpasu'r fynedfa breifat, parcio ac ardal gardd y ddau eiddo preswyl ar waelod y cul-de-sac. Mae cyfanswm arwynebedd safle'r cais tua 0.6 hectar.

Mae ffin orllewinol safle'r cais wedi'i diffinio o'r tir amaethyddol i'r gorllewin gan wrych. Mae ffin ogleddol safle'r cais yn ffinio â ffiniau cefn dau eiddo preswyl sy'n wynebu Ffordd y Felin / Mill Road.

Mae pwmp codi dŵr haearn bwrw wedi'i leoli ar ymyl y briffordd i'r gogledd ochr yn ochr â Ffordd y Felin / Mill Road. Mae hwn wedi'i ddynodi'n adeilad rhestredig Gradd II.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais cynllunio yn ceisio caniatâd cynllunio llawn ar gyfer codi 12 o anheddau a datblygiadau cysylltiedig, gan gynnwys mynediad, parcio a seilwaith draenio.

Mae'r cynnig yn cynnwys Datblygiad Mawr fel y'i diffinnir yn Erthygl 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) oherwydd bod y cynnig yn cynnwys mwy na 10 o anheddau. Fel Datblygiad Mawr, mae'r cynnig wedi bod yn destun Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais (YCCC) cyn y cyflwynwyd unrhyw gais cynllunio. Mae hyn yn golygu bod angen ymgynghori ag ymgynghoreion statudol a'r gymuned leol. Mae adroddiad YCCC yn cyd-fynd â'r cais cynllunio hwn, yn manylu ar y trefniadau ymgynghori ac yn egluro sut y cafodd sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad YCCC eu hystyried wrth gwblhau'r cynllun.

Byddai'r datblygiad yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus ar waelod neu ben deheuol cul-de-sac Ffordd y Felin. Byddai'r ffordd ystâd arfaethedig yn ymestyn tua'r gogledd trwy ganol y datblygiad ystâd newydd. Byddai'r ffordd hon yn gwasanaethu'r ddwy annedd bresennol ar waelod y cul-de-sac, y mae eu tir o fewn safle'r cais.

Yn dilyn cyflwyno'r cais cynllunio, mae math a deiliadaeth rhai o'r tai yn y datblygiad wedi newid. Cynigir wyth annedd marchnad agored nawr. Cynigir pedwar annedd fforddiadwy math canolradd fel rhan o'r datblygiad. Bydd y rhain yn dai 2 ystafell wely i 4 person (arwynebedd llawr o 74 m²).

I ddechrau, roedd yr holl anheddau yn y datblygiad yn anheddau 5-person 3-ystafell wely. Tai oedd y rhain yn bennaf ond roeddent yn cynnwys byngalos ac arwynebeddau llawr amrywiol. Mae'r cymysgedd tai bellach wedi newid, a chynigir y canlynol:

- Pedwar tŷ dwy ystafell wely, ar ffurf dau bâr o dai lled-ddynodedig (Arwynebedd llawr 74 m²). Dyma'r tai fforddiadwy math canolradd sydd ar werth.
- Tri tŷ 3 ystafell wely ac un tŷ lled-ddynodedig 4 ystafell wely (Arwynebedd llawr 94m² a 105m²)
- Pedwar byngalo math dormer 3 ystafell wely (2 ar wahân ac 1 pâr lled-ar wahân) (Arwynebedd llawr 110m² a 121.25 m²)

Mae'r anheddau deulawr wedi'u lleoli ar hyd ochr orllewinol ffordd yr ystâd drwy'r datblygiad. Mae'r cynlluniau byngalo dormer wedi'u lleoli ar yr ochr ddwyreiniol ar hyd y ffin â Ffordd y Felin.

Yn allanol, byddai'r anheddau arfaethedig yn cael eu gorffen â rendr llyfn neu weadog. Byddai'r drysau, y ffenestri a'r soffitiau yn UPVC. Byddai'r toeau pigfain wedi'u gorchuddio â llechi naturiol mewn lliw llwyd/glas. Yn wreiddiol, roedd y byngalos dormer unllawr a hanner ar ochr ddwyreiniol y datblygiad yn cynnwys dormerau to fflat ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiad blaen yn wynebu ffordd yr ystâd. Mae'r dormerau hyn bellach wedi'u newid i ddyluniad to pigfain.

Cynigir man agored gan gynnwys plannu perllannau a ffin ffens biced lechi yng nghornel ogledd-ddwyreiniol y datblygiad. Mae llwybr cerddwyr yn ymestyn trwy'r ardal hon i Ffordd y Felin. Mae'r cynllun gosodiad arfaethedig yn dangos cyrbau isel ar yr ardal ymyl ffordd ochr yn ochr â ffin ddwyreiniol y datblygiad. Mae'r cyrbau hyn y tu allan i ardal llinell goch safle'r cais. Deellir bod yr ardal ymyl ffordd mewn perchnogaeth breifat ar wahân, a byddai angen caniatâd perchennog y tir ar yr ymgeisydd i adeiladu'r llwybr troed ar yr ardal ymyl hon. Mae'r ymgeisydd wedi cynghori, os na fydd caniatâd yn dod, na fydd mynediad i gerddwyr yn cael ei adeiladu ar y pwynt hwn. Yna bydd mynediad i gerddwyr o'r datblygiad ar hyd llwybrau troed yn y datblygiad yn unig ac yna trwy Ffordd y Felin.

Bydd draeniad budr o'r datblygiad yn cael ei ollwng i'r garthffos gyhoeddus. Cynigir gorsaf bwmpio yn rhan ogleddol y datblygiad, a fyddai'n cael ei mabwysiadu gan Ddŵr Cymru. Byddai prif bibell sy'n codi yn ymestyn o'r orsaf bwmpio trwy'r lle agored, yr ymyl ac yna ar hyd Ffordd y Felin/Lôn y Felin i garthffos gyhoeddus gyfun ar yr A493, a byddai hon yn cael ei mabwysiadu gan Ddŵr Cymru.

Byddai dŵr wyneb o'r datblygiad, gan gynnwys y briffordd, yn cael ei waredu drwy ffosydd cerrig. Mae mesurau gwanhau dŵr wyneb yn cynnwys gerddi glaw ar gyfer plotiau unigol, sef pantiau bach wedi'u tirlunio ar gyfer treiddio dŵr wyneb. Bydd tai unigol hefyd yn cael casgen ddŵr uwchben y ddaear i alluogi ailddefnyddio dŵr wyneb.

Mae manylion llawn am ffensio a thirlunio yn cyd-fynd â'r cynnig, ac mae'r olaf ohonynt yn cynnwys cynigion plannu ffurfiol a brodorol. Byddai'r gwrych presennol ar hyd ffin orllewinol y safle hefyd yn cael ei gadw a'i wella. Mae'r cynigion tirlunio, gan gynnwys y berllan yn y man agored a gosod tiwbiau ystlumod, yn cynnwys y gwelliannau bioamrywiaeth arfaethedig ar gyfer y datblygiad.

Polisiau Cynllun Datblygu:

Cymru'r Dyfodol 2040

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 (CDLIE)

- SP A: Pwrpas y Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy
- SP C: Datblygu Gofodol Strategaeth
- SP Ff: Hanesyddol Amgylchedd
- SP D: Amgylchedd Naturiol
- DP 1: Datblygiad Cyffredinol Egwyddorion
- DP 2: Datblygiad a'r Tirwedd
- DP 6: Dylunio Cynaliadwy a Deunyddiau
- DP 7: Rhestredig a Thraddodiadol Adeiladau
- DP 8: Diogelu Safleoedd Heb eu Dynodi
- SP G: Tai
- DP 30: Tai Fforddiadwy
- DP 18: Yr Iaith Gymraeg a Ffibr Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau

Canllawiau Cynllunio Atodol

- Tai Fforddiadwy Canllawiau Cynllunio Atodol
- Canllawiau Cynllunio Atodol Dylunio Cynaliadwy mewn Parciau Cenedlaethol
- Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol CCA
- Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol a'r Iaith Gymraeg
- CCA Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth
- Tirweddau a Morweddau Eryri CCA
- Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd CCA

Polisi/Canllawiau Cenedlaethol:

- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12)
- Nodyn Cyngor Technegol 2 Tai Fforddiadwy
- Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio
- Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio
- Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu, Llifogydd ac Erydiad Arfordirol
- Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

- Nodyn Cyngor Technegol 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Brynchrug:	Ystyriodd y cyngor cymuned lythyr gan breswlydd yn mynegi nifer o bryderon ynghylch draenio, carthffosiaeth, llifogydd, pwyntiau mynediad ac effaith traffig. Gwnaed sylwadau ar y pryderon hyn yn y cais blaenorol ar gyfer y safle hwn. Mae'r cyngor cymuned yn unfrydol yn cefnogi ac yn cytuno â'r pryderon yn y llythyr ac yn ystyried y dylid gwrthod y cais. Mewn sylwadau pellach, codir gwrthwynebiad i raddfa'r datblygiad, a fyddai'n effeithio ar seilwaith y priffyrdd, mynediad a pharcio trigolion presennol. Mae pryderon trigolion Ffordd y Felin yn berthnasol, a chefnogir y gwrthwynebiad.
Cyngor Gwynedd - Priffyrdd	Oherwydd ansicrwydd ynghylch perchnogaeth tir, nodwyd efallai na fydd yr ymgeisydd yn gallu gweithredu'r cysylltiad llwybr troed, a ddangosir ar y cynlluniau. Maent wedi gofyn i'r ymgeisydd ddangos y gellir darparu llwybr troed amgen i ymuno â'r rhwydwaith llwybrau troed presennol ar y briffordd gyhoeddus. Cadarnhaodd yr ymgeisydd eu bod yn dibynnu ar y llwybr troed arfaethedig ar hyd y ffordd i'r datblygiad sy'n cysylltu â'r briffordd bresennol ym mhen deheuol Ffordd y Felin. Ar y cyfan, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniant hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n gofyn am fanylion dylunio manwl ar gyfer cysylltedd cerddwyr ar y safle ac oddi arno.

	Argymhellir amodau cynllunio eraill hefyd ynghylch adeiladu a chwblhau priffyrdd, trefniadau parcio a goleuadau.
Ecolegydd Eryri	Mae'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (AERh) yn cadarnhau nad oes unrhyw effeithiau negyddol oherwydd colli cynefin, a dylid sicrhau'r mesurau lliniaru yn adran 9 gydag amod cynllunio. Mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cynnwys gosod tiwbiau ystlumod a thirlunio meddal, ac yn amodol ar y cynlluniau'n cyd-fynd â'r AERh, mae'r rhain yn dderbyniol a dylid eu sicrhau trwy amod cynllunio.
Swyddog Coed a Choetiroedd	Ar y cyfan, mae'r cynlluniau tirlunio yn dderbyniol, ond gwneir argymhellion ynghylch maint a rhywogaethau planhigion.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Tirwedd warchodedig - Mae ein cyngor yn ymwneud ag effeithiau posibl y datblygiad ar gymeriad y dirwedd ac amwynder gweledol Parc Cenedlaethol Eryri, a phwrrpas statudol y dynodiad i warchod a gwella ei harddwch naturiol. Roedd ein cyngor blaenorol dyddiedig 9 Medi 2024 (ein cyf: CAS-263340-L3S7) yn tynnu sylw at y canlynol: “ <i>Nid yw'r cynrychioliadau gweledol yn dangos y graddau fertigol. Mae'r sylwadau ar Olygfan 1 tuag at ymyl orllewinol y datblygiad yn cadarnhau mai'r elfen fwyaf amlwg fydd toeau'r 8 eiddo (pleiniau 10-17) sydd wedi'u lleoli ar hyd y ffin hon uwchben llinell y gwrych, sy'n cynnwys toeau llechi llwyd tywyll ar oleddf yn codi i ffwrdd o'r derbynnydd.</i>” Darparodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i fynd i'r afael â'r pwynt hwn, ond ni chynhwysodd ddelweddau na darluniau. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn, heb ddelweddau na darluniau, ei bod hi'n anodd canfod effeithiau uchder y datblygiad ar gymeriad y dirwedd ac amwynder gweledol derbynnyddion o fewn y parc cenedlaethol.

	Croesewir yr awgrym y dylid plannu 12 coeden sbesimen rhwng ffens y safle a ffin perchnogaeth y safle i liniaru'r effeithiau hyn a dylid ei gynnwys yn y cynigion tirwedd, ynghyd â gofynion rheoli a chynnal a chadw. Rhywogaethau a Warchodir – Mae'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (AERh) yn nodi nad yw ystlumod yn clwydo nac yn chwilota am fwyd ar y safle, ac nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r rhywogaeth. Mae'r Asesiad Amgylcheddol Arbennig yn argymhell darparu cynllun goleuo, a dylech ymgynghori ag ecolegydd yr awdurdod ar y mater hwn.
Dŵr Cymru	Mae'n annhebygol bod digon o gapasiti i ddarparu ar gyfer y datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus gyfagos. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau, yn amodol ar yr amodau a argymhellir, sy'n ei gwneud yn ofynnol i asesiad galluogi datblygu gael ei gynnal, ac ni ddylid rhyddhau unrhyw ddŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Asesiad galluogi datblygu yw asesiad modelu hydrologig budr sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gomisiynu Dŵr Cymru i asesu effaith y llif budr arfaethedig o'r datblygiad, gan gynnwys unrhyw atebion ac atgyfnerthiadau sydd eu hangen i'r garthffos gyhoeddus. Byddai'r asesiad galluogi datblygu, unrhyw atebion ac atgyfnerthiadau yn cael eu hariannu gan y datblygwr. Cadarnhawyd bod capasiti yn bodoli yn y system cyflenwi dŵr.
Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC	Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cais am SuDS ar gyfer y cynllun draenio dŵr wyneb i'w gymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB). Cadarnheir bod ffosydd cerrig yn opsiwn hyfwr, ac ni chodir unrhyw wrthwynebiadau.

Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd	Dim sylwadau wedi'u derbyn.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG)	Cwblhawyd rhaglen o werthuso archeolegol, ac ni chafwyd unrhyw olion. arsylwyd. Mae'r potensial y bydd archaeoleg yn bresennol yn isel, ac ni argymhellir unrhyw liniaru pellach.
CADW	Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
Gwasanaeth Tân ac Achub	Eglurir y gofynion ar gyfer mynediad ar gyfer offer tân a chyflenwadau dŵr.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Gan ei fod yn gais cynllunio mawr, mae wedi cael cyhoeddusrwydd drwy hysbysiad safle, llythyrau hysbysu cymdogion a hysbysiad i'r wasg ar 3 achlysur.

Derbyniwyd 10 gwrthwynebiad, tri ohonynt wedi'u llofnodi gan drigolion Ffordd y Felin. Mae un o'r gwrthwynebiadau wedi dod gan Gymdeithas Eryri. Gellir crynhoi'r rhain fel a ganlyn:

- Nid yw maint y datblygiad yn ystyried capasiti seilwaith lleol, ac nid yw'n darparu'r manteision cymunedol honedig.
- Mae angen tai fforddiadwy. Nid yw 50% o dai fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â gofynion polisi. Mynegir pryder ynghylch y cynsail o ddarparu llai o unedau tai fforddiadwy nag sy'n ofynnol gan bolisi.
- Y tebygolrwydd y bydd y tai marchnad, sy'n ffurfio'r rhan fwyaf o'r cynnig, yn cael eu prynu fel ail gartrefi neu dai gwyliau.
- Mae'r fynedfa arfaethedig eisoes yn gwasanaethu eiddo preswyl presennol. Byddai defnyddio'r ffordd fynediad hon ar gyfer y datblygiad yn arwain at wrthdaro ac yn niweidiol i ddiogelwch y briffordd.
- Cwestiynwyd a oedd asesiad effaith traffig a diogelwch addas wedi'i gynnal.
- Mae cyffordd yr A493 gyda Ffordd y Felin / Mill Road o ochr Tywyn yn droad rhannol ddall, tynn, ac yna mae'r ffordd yn culhau. Mae gwrthdrawiadau wedi bod yma yn y gorffennol.
- Disgrifir problemau mewn perthynas â threfniadau parcio a symud a lled y ffordd fynediad arfaethedig i'r datblygiad.
- Cynigir llwybr troed yng nghornel ogledd-ddwyreiniol y datblygiad i gyffordd Ffordd y Felin a Lon y Felin / Mill Lane. Nid oes palmant yma tan Sŵn y Nant. Mynegir pryderon diogelwch gan y bydd yn rhaid i gerddwyr lywio'r gyffordd ac ar hyd y briffordd gyhoeddus ar y cyd â cherbydau, gan gynnwys traffig amaethyddol.

- Bydd yn rhaid i'r llwybr troed groesi ymyl glaswelltog, sydd o fewn perchnogaeth breifat. Cyflwynwyd tystiolaeth o berchnogaeth, a dywedir na fydd caniatâd yn cael ei roi i'r llwybr troed arfaethedig, y garthffos fudr nac unrhyw wasanaethau eraill groesi'r ymyl hon.
- Colli coed a llystyfiant a blannwyd gan drigolion i goffáu jiwbil'r Frenhines i greu'r mynediad cerbydau arfaethedig i'r datblygiad.
- Mae'n disgrifio sut mae'r ymyl ffordd wedi'i thirlunio a'i ddefnyddio gan drigolion yr ystâd ar gyfer gweithgareddau cymdeithasol a chan blant i chwarae arni.
- Mae'r seilwaith carthffosiaeth budr presennol yn annigonol.
- Mae 4 tanc septig yn y cae cyfagos sy'n gorlifo.
- Mae Ffordd y Felin yn cael ei llifogydd yn rheolaidd. Mae gan y caeau cyfagos ddŵr yn llonydd ar ôl glaw trwm hefyd, ac mae addasrwydd ymdreiddiad fel dull o waredu dŵr wyneb yn cael ei gwestiynu.
- Mae angen asesu system draenio gynaliadwy ar y cam hwn neu dylid ei gwrthod ar y sail hon.
- Nid yw'r dyluniad a'r lleoliad yn addas mewn lleoliad ar ymyl anheddiad yn y parc cenedlaethol. Nid yw'n integreiddio â datblygiad presennol ac yn effeithiol mae'n ei droi'n ôl ar y gymuned bresennol, gan gael ffryntiau lleiaf posibl. Felly mae'n methu â gwarchod a gwella rhinweddau arbennig y parc cenedlaethol.
- Nid oes unrhyw gynigion i adnewyddu'r ffens atal stoc rhwng y safle a'r ymyl ffordd.
- Mae'r cynlluniau presennol yn anghywir gan nad ydynt yn dangos y coed a ddangoswyd yn y cais cynllunio blaenorol, a dynnwyd yn ôl NP5/55/60J.
- Gwneir gwrthwynebiadau i'r asesiad ieithyddol cymunedol fel y'i cyflwynwyd fel rhan o'r cynnig. Mae'r materion a godwyd yn cynnwys y dirywiad mewn aelwydydd sy'n siarad Cymraeg yn dilyn y datblygiadau mewn cymunedau gwledig fel Brynchrug, ac mae anghytundeb ynghylch hygyrchedd i gerddwyr i'r datblygiad.

Asesiad:

1. Cefndir

- 1.1. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle wedi'i roi yn y gorffennol. Cymeradwywyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer 4 annedd (2 fforddiadwy a 2 marchnad agored) o dan y cyfeirnod NP5/55/60G ar 7 Hydref 2019 ar ran orllewinol y safle. Roedd mynediad drwy'r cul-de-sac ar waelod Ffordd y Felin.
- 1.2. Tynnwyd cais cynllunio o dan gyfeirnod NP5/55/60J ar gyfer pymtheg o anheddau marchnad agored a gwaith cysylltiedig yn ôl ar 21 Rhagfyr 2023.

Mae'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn yn cynnwys ailgyflwyniad diwygiedig o'r cais hwn. Yn arbennig, mae nifer yr unedau preswyl wedi'i leihau.

2. *Egwyddor Datblygu a chyd-destun polisi*

- 2.1. Mae polisi strategol A yn nodi bod polisiâu yn y CDLIE yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n hyrwyddo dibenion y Parc Cenedlaethol wrth warchod a gwella ei rinweddau arbennig.
- 2.2. Mae polisi strategol C yn darparu strategaeth datblygu gofodol yn seiliedig ar hierarchaeth gynaliadwy o aneddiadau. Mae testun ategol y polisi yn egluro bod y polisi yn seiliedig ar werthusiad cynaliadwyedd, sy'n dangos mai trefnu a chanolbwyntio datblygiad yn y ffordd hierarchaidd hon yw'r mwyaf effeithlon. Ar ben hynny, mae'r aneddiadau uwch-drefn yn gyson â Chynllun Gofodol Cymru a chynlluniau datblygu awdurdodau cyfagos. Bwriad hyn yw hwyluso cymunedau cynaliadwy trwy eu rhestru yn seiliedig ar argaeledd cyfleusterau, gwasanaethau a darpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus lleol. Mae'r polisi yn gyson â chanllawiau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) a Nodyn Cyngor Technegol 18 (Trafnidiaeth).
- 2.3. Mae Brynchrug wedi'i nodi fel Anheddiad Eilaidd o dan hierarchaeth aneddiadau polisi strategol C. Dyma un o'r aneddiadau is-drefn yn yr hierarchaeth aneddiadau. Adlewyrchir hyn yn y gwasanaethau a'r cyfleusterau cymunedol cyfyngedig sydd yn bresennol yn yr anheddiad, sy'n cynnwys ysgol gynradd a thafarn. Mae'n debygol y byddai deiliaid y datblygiad yn ddibynnol ar y rhan fwyaf o'u gwasanaethau manwerthu a chymunedol a'u cyfleusterau trafnidiaeth mewn aneddiadau uwch-drefn.
- 2.4. Mae Tywyn yn anheddiad lefel uwch sydd ger Brynchrug. Mae ganddo ystod o gyfleusterau manwerthu a chyfleusterau eraill. Mae llwybr troed amlfoddol rhwng Brynchrug a Thywyn. Mae arosfannau bysiau ar hyd yr A493, sydd o fewn pellter cerdded i'r datblygiad. Mae'r gwasanaethau bysiau sydd ar gael yn darparu mynediad i aneddiadau lefel uwch, gan gynnwys Tywyn. Mae gorsaf reilffordd yn Nhywyn sy'n darparu mynediad i Reilffordd y Cambrian a'r rhwydwaith rheilffyrdd cenedlaethol.
- 2.5. Mae paragraff 2.17 o'r CDLI yn nodi y caniateir rhywfaint o ddatblygiad cyfyngedig mewn aneddiadau eilaidd i gefnogi eu cynaliadwyedd a chynnal a chadw gwasanaethau a chyfleusterau presennol, fel ysgol y pentref ac i helpu i ddiwallu anghenion gwledig. O dan faen prawf XI o Bolisi Strategol C, caniateir tai marchnad agored ar raddfa fach a thai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol o fewn ffiniau aneddiadau eilaidd.

- 2.6. Mae SP G (Tai) yn cynnwys gofyniad cynllun ar gyfer 770 o anheddau (sy'n cynnwys y targedau tai fforddiadwy o 375 y cyfeirir atynt isod) ac mae'n darparu ar gyfer 885 o anheddau yn ystod cyfnod y cynllun. Mae Adroddiad Monitro Blynnyddol Datblygu Lleol Eryri (Hydref 2025) yn nodi bod caniatâd a chwblhad tai wedi bod islaw'r targed gofyniad blynnyddol cyfartalog am sawl blwyddyn yn olynol. Mae diffyg o -41% ar gyfer y gyfradd adeiladu gronnus ofynnol o ddechrau cyfnod y cynllun, 2016-17, hyd at 31 Mawrth 2025, ac mae'r cynllun yn sylweddol is na'r hyn a fwriadwyd. Byddai'r 12 annedd arfaethedig yn cyfrannu at leihau'r diffyg sylweddol yn y trywydd tai a nodir yn y CDLI, ac mae hyn o blaid y datblygiad arfaethedig.
- 2.7. Wrth gyflawni datblygu cynaliadwy, mae Polisi Strategol A yn ceisio hyrwyddo datblygiad sy'n diwallu anghenion tai cymunedau lleol trwy gymysgedd o fathau o anheddau a deiliadaethau, yn bennaf trwy dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Er bod cyfarwyddyd erthygl 4 ar waith o fewn ardal yr Awdurdod, ystyrir ei bod yn rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau bod y defnydd cyntaf o'r anheddau wedi'i gyfyngu i ddefnydd C3 i sicrhau cydymffurfiaeth ag Polisi Strategol G. Mae Polisi Strategol G hefyd yn nodi y bydd angen i dai newydd yn y Parc Cenedlaethol ddiwallu anghenion cymunedau lleol. Rhaid i gynigion pellach ystyried anghenion lleol o ran maint, math a deiliadaeth anheddau, a dylai mathau o dai adlewyrchu canlyniadau'r Asesiad Marchnad Dai Leol neu arolygon anghenion lleol priodol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy hefyd yn tywys y gofynion hyn.
- 2.8. Mae Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd wedi'i baratoi ar gyfer y cyfnod 2018 i 2023 (AMD L), a deallir bod diweddariad yn cael ei baratoi ar hyn o bryd. Mae'r AMD L yn darparu asesiad o'r farchnad dai ledled Gwynedd ac yn cynnwys sawl canfyddiad allweddol. Mae'r AMD L yn "argymhell y dylai cymysgedd yr holl ddatblygiadau newydd fod yn 40% o eiddo 1 neu 2 ystafell wely, 30% o eiddo 3 ystafell wely a 30% o eiddo 4+ ystafell wely". Nid yw'r cymysgedd hwn yn berthnasol i anheddau fforddiadwy, a ddylai gael eu llywio gan y gofrestr tai leol yn lle hynny.
- 2.9. Roedd y cymysgedd tai a gynigiwyd yn wreiddiol fel rhan o'r cais hwn yn cynnwys unedau 3 ystafell wely ar gyfer 5 o bobl, a oedd i gyd yn dai marchnad. Mae hyn bellach wedi newid, ac mae ystod ehangach o dai, gan gynnwys anheddau 2, 3, a 4 ystafell wely. Er nad oes unrhyw unedau 1 ystafell wely yn cael eu cynnig, mae'r cymysgedd tai a gynigir yn cyd-fynd yn fras â'r hyn a argymhellir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Ar y sail hon, ystyrir bod cymysgedd y tai marchnad agored a gynigir yn bodloni gofynion SP A, SP G a CCA Tai Fforddiadwy, sy'n ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu ddiwallu anghenion lleol.

- 2.10. Gan droi at anghenion tai fforddiadwy, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cadarnhau bod y galw am dai cymdeithasol yn parhau i fod yn uchel, gyda'r angen am unedau 1 ystafell wely heb ei ddiwallu gan y stoc sydd ar gael ar hyn o bryd. Mae angen 707 o dai cymdeithasol ychwanegol bob blwyddyn am 5 mlynedd, a 104 o unedau tai canolradd ychwanegol am yr un cyfnod. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cynnwys Brynchrug o fewn ardal sy'n cwmpasu Tywyn a'r gefnwlod wledig ehangach. Er y cydnabyddir bod oedran yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn golygu nad yw'n adlewyrchu'r cynnydd sydd wedi digwydd ym mhrisiau tai dros y blynedd diwethaf. Nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol fod dros 60% o drigolion ardal Tywyn wedi'u prisio allan o'r farchnad.
- 2.11. Yn seiliedig ar restr aros tai cymdeithasol Cyngor Gwynedd a ffigurau Tai Teg, cadarnheir bod angen amlwg am dai fforddiadwy a chanolradd ym Mrynrug a'r cynghorau cymuned cyfagos.
- 2.12. Mae gan Bolisi DP 30 (Tai Fforddiadwy) y CDLI darged o 375 o anheddau yn ystod cyfnod y cynllun, ac o fewn Aneddiadau Eilaidd, fel Brynchrug, ceisir cyfraniadau tai fforddiadwy o 50%. Mae'r polisi hefyd yn nodi, os gellir dangos yn glir na ellir bodloni'r meini prawf dangosol o 50% oherwydd hyfywedd, y bydd yr awdurdod yn negodi cyfraniad tai fforddiadwy, a allai gynnwys swm cymudo.
- 2.13. Mae gofyniad yn y CDLIE am 375 o unedau tai fforddiadwy fel rhan o'r targed tai cyffredinol. Mae Adroddiad Monitro Blyneddol Datblygu Lleol Eryri (Hydref 2025) "Adroddiad Monitro" yn nodi bod darparu tai fforddiadwy yn ddibynnol iawn ar gymdeithasau tai; nid oes llawer o ddyraniadau preifat yn dod ymlaen ac felly nid ydynt yn darparu tai fforddiadwy.
- 2.14. Cynigiwyd cyfraniad oddi ar y safle yn wreiddiol fel rhan o'r cynnig, heb unrhyw dai fforddiadwy ar y safle. Comisiynodd yr awdurdod Asiantaeth y Swyddfa Brisiol (a adwaenir fel y VOA) i ddarparu adroddiad i wirio gwybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn eu hasesiad hyfywedd (Adroddiad y VOA). Yn y bôn, gwiriodd Adroddiad y VOA ganlyniadau asesiad hyfywedd yr ymgeisydd, ac eithrio'r casgliad oedd y gallai cyfraniad oddi ar y safle ychydig yn uwch gael ei dalu o bosibl.
- 2.15. Yn dilyn ymgysylltu pellach, diwygiwyd y cynnig i gynnwys pedair uned dwy ystafell wely o dai fforddiadwy o fath canolradd. Cyflwynwyd asesiad hyfywedd tai fforddiadwy pellach yng ngoleuni hyn, a cheisiodd yr awdurdod gyngor arbenigol allanol i asesu asesiad hyfywedd tai fforddiadwy'r ymgeisydd.

- 2.16. Cadarnhawyd nad yw'n hyfyw darparu 50% o'r datblygiad fel tai fforddiadwy yn unol â gofynion polisi DP 30. Fodd bynnag, cynghorwyd ei bod yn hyfyw darparu pedwar annedd 2 ystafell wely. Er bod darparu 4 annedd fforddiadwy islaw'r gofyniad polisi o 50%, ystyrir bod darparu 4 annedd ar y safle yn well na chyfraniad ariannol gan y bydd yn sicrhau anheddau fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae paragraff 9.32 o'r canllawiau cynllunio atodol (CCA) ar gyfer tai fforddiadwy yn nodi 'lle gellir profi anawsterau gwirioneddol gyda hyfywedd safle heb os, bydd yr Awdurdod yn ystyried, trwy drafod, lleihau canran y cyfraniad o dai fforddiadwy'.
- 2.17. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i sicrhau'r tai fforddiadwy drwy gytundeb cyfreithiol, gan gydymffurfio felly â pholisi DP30. Er mwyn sicrhau bod y tai yn fforddiadwy, bydd disgownt oddi ar werth y farchnad agored yn cael ei gynnwys yn y cytundeb. Cytunwyd ar hyn ar 30%. Er ei fod yn is na'r hyn y mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ei gwneud yn ofynnol, mae'r disgownt yn effeithio ar hyfywedd y datblygiad. Yn seiliedig ar werthoedd marchnad agored amcangyfrifedig cyfredol y tai fforddiadwy, dylai ddod â'r pris gwerthu i rhwng £130,000 a £140,000. Cydnabyddir bod hyn yn uwch na'r pris gwerthu a nodwyd sy'n ofynnol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o £119,360. Fodd bynnag, dylid cofio yn gyntaf, er bod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, mai canllaw ydyw ac nid polisi. Ar ben hynny, mae'r prisiau gwerthu amcangyfrifedig a ddisgwylir ym mhob anheddiad yn seiliedig ar incwm canolrifol yr ardal ar gyfer yr ardal. Er na fydd y pris gwerthu o fewn cyrraedd yr holl bobl a gydnabyddir fel rhai sydd angen annedd fforddiadwy, bydd yn dal i sicrhau bod y tai o fewn cyrraedd cyfran o bobl sydd angen annedd fforddiadwy ganolradd. Ar y cyfan, ystyrir bod gostyngiad o 30% yn dderbyniol yn yr achos hwn.

3. *Lleoli, Dylunio a Thirwedd*

- 3.1. Mae'r safle'n cynnwys tir pori gwastad yn bennaf, sydd wedi'i leoli ar ymyl orllewinol yr anheddiad. Diffinnir ffin orllewinol y safle gan gefn gwlad y tu hwnt i wrych presennol. Yn y cyd-destun hwn, eglurodd Cyfoeth Naturiol Cymru i ddechrau fod ganddynt bryderon ynghylch effaith y datblygiad ar y dirwedd, yn bennaf oherwydd uchder yr anheddau deulawr ar hyd y ffin orllewinol. Er y gofynnwyd am ddelweddau o'r effeithiau hyn i ddechrau, ymdriniwyd â phryderon Cyfoeth Naturiol Cymru trwy blannu coed sbesimen rhwng ffens y safle a ffin perchnogaeth y safle i liniaru'r effeithiau hyn. Mae cynnwys coed math sbesimen fel rhan o'r cynigion tirlunio hefyd yn cyd-fynd â'r awgrymiadau a wnaed ar y cynigion tirlunio gan Swyddog Coed a Choetiroedd yr awdurdod.

- 3.2. Mae SP G yn nodi y dylai datblygiadau preswyl wneud y defnydd gorau o dir. Ymhellach, ceisir dwysedd o 30 yr hectar oni bai bod amgylchiadau lleol sy'n awgrymu bod dwysedd is yn briodol. Mae'r dwysedd a gynigir yn agosach at 20 yr hectar, sy'n is na'r disgwyl o dan SP G. Mae'r datblygiad ar ymyl anheddiad gwledig mewn parc cenedlaethol ac mae'r dwysedd yn parchu patrwm datblygu cyffredinol a dwysedd yr anheddiad presennol. Ar y sail hon, ystyrir bod dwysedd is yn briodol.
- 3.3. Gan droi at y dyluniad manwl ac ymddangosiad allanol y datblygiad. Cynigir anheddau deulawr a byngalos dormer, ar ffurf ar wahân a lled-ddatgysylltiedig. Yn allanol, byddai'r anheddau arfaethedig yn cael eu gorffen â rendr llyfn neu weadog, a byddai'r toeau'n cael eu gorchuddio â llechi. Mae hyn i gyd yn cyd-fynd â pholisïau DP1 a DP6 o'r CDLI, sy'n ymwneud â dyluniad ac ymddangosiad allanol.
- 3.4. Yn flaenorol, roedd gan y byngalos math dormer do fflat mawr ar y drychiad blaen. Mae'r dyluniad wedi'i ddiwygio i ddyluniad to math pigfain; mae graddfa'r dormerau yn aros yr un fath. Fodd bynnag, dim ond ar gyfer plotiau 20 a 21 y diwygiwyd dyluniad y dormerau ac nid ar gyfer plotiau 18 a 19. Byddai hyn yn arwain at ddull dylunio anghyson a byddai'n gostwng ansawdd gweledol y datblygiad cyfan. Os cefnogir y cais gan y pwyllgor cynllunio, argymhellir y dylai'r penderfyniad fod yn amodol ar dderbyn cynlluniau diwygiedig i resymoli dyluniad y dormerau ar draws y 4 plot er mwyn sicrhau cysondeb.
- 3.5. Wrth edrych ar gymeriad ac ymddangosiad Brynchrug fel anheddiad cyfan, mae'n amlwg bod hwnnw'n gymysgedd eang o arddulliau a dyluniadau pensaernïol. Mae hyn yn cynnwys eiddo modern a hŷn gyda thoeau pigfain a thoeau dormer a hefyd byngalos. O ystyried hyn, ystyrir bod y dyluniad arfaethedig yn gydnaws â'r ardal leol. Byddai'r dormerau hefyd wedi'u lleoli ar flaen yr anheddau sy'n wynebu ffordd yr ystâd ac o ganlyniad, ni fyddent yn nodwedd arwyddocaol weladwy yn y dirwedd ehangach. Mae Canllaw Dylunio: Estyniadau'r awdurdod yn dangos y gall dormerau rhy fawr effeithio'n annerbyniol ar y prif do, ac ystyrir bod yr egwyddorion dylunio hyn yn berthnasol o ran cyrraedd y safon ddylunio a geisir gan bolisïau. Er y gallai'r dormerau hyn (to pigfain neu fflat) fod yn llai, nid yw graddfa'r niwed mor fawr fel bod gwrthwynebiad yn cael ei godi ar y sail hon ar yr amod bod arddull gyson ar draws y 4 byngalo.
- 3.6. Mae gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dadlau y dylai'r anheddau ar ran ddwyreiniol y safle wynebu Ffordd y Felin. O ystyried bod yr ymyl ffordd mewn perchnogaeth breifat, ni ystyrir y byddai hyn yn ymarferol nac yn ddymunol, gan y byddai'r drychiadau cefn wedyn yn wynebu'r

ffordd fynediad sy'n gwasanaethu'r datblygiad. Ystyrir hefyd nad yw cadw'r ffens atal stoc bresennol rhwng y datblygiad a'r ymyl ffordd yn codi unrhyw wrthwynebiad i fwynderau gweledol.

- 3.7. Mae gwrthwynebiadau'n honni nad yw'r holl goed a ddangoswyd yn flaenorol ar ymyl y ffordd wedi'u plotio ar y cais cynllunio presennol. Gan fod yr ardal hon y tu allan i safle'r cais, nid yw'n fater sy'n codi unrhyw bryderon cynllunio.

4. *Diogelwch Priffyrdd a Cherddwyr*

- 4.1. Mae llawer o'r rhesymau dros wrthwynebu yn ymwneud â digonolrwydd y briffordd sy'n arwain at y datblygiad a materion diogelwch priffyrdd a cherddwyr. Mae'r materion hyn wedi'u dwyn i sylw Priffyrdd Gwynedd, sydd wedi ystyried materion diogelwch ffyrdd ar hyd llwybr y datblygiad i'r A494. Mae Priffyrdd Gwynedd yn fodlon ar y datblygiad yn amodol ar yr amodau cynllunio. Mae'r amodau hyn yn cynnwys gofynion ar gyfer Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CRhAA) a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) i liniaru effeithiau ar drigolion a'r defnydd o'r briffordd gyhoeddus wrth adeiladu'r datblygiad.
- 4.2. Nid oes gan y Gwasanaeth Tân ac Achub unrhyw wrthwynebiadau o ran mynediad at offer i'r datblygiad. Mae gofynion y Gwasanaeth Tân ac Achub a nodir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn faterion i'r Rheoliadau Adeiladu.
- 4.3. Mae cysylltedd i gerddwyr o'r datblygiad i'r anheddiad yn ystyriaeth berthnasol, ac mae polisïau cynllunio yn ceisio sicrhau bod llwybrau diogel a chyfleus yn cael eu darparu fel rhan o unrhyw gynigion datblygu. Mae'r cynnig yn dangos llwybr troed i gerddwyr sy'n cysylltu y datblygiad a Ffordd y Felin. Dangosir cyrbau gostyngedig mewn cysylltiad â'r llwybr cerddwyr hwn y tu allan i safle'r cais ar yr ymyl ac ar y llwybr troed i gerddwyr ar ochr arall Ffordd y Felin. Mae'r ymyl hwn o fewn perchnogaeth breifat, ac mae gwrthwynebiadau wedi dod i law gan berchennog y tir yn datgan na fydd caniatâd yn cael ei roi ar gyfer y groesfan droedffordd hon. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau, os na allant gael caniatâd perchennog y tir i gwblhau'r llwybr troed hwn, y byddant yn defnyddio'r llwybr troed arfaethedig ochr yn ochr â'r ffordd yn y datblygiad yn lle. Mae hyn yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus ar waelod neu ben deheuol cul-de-sac Ffordd y Felin. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau, ar y cyfan, fod y trefniant hwn yn dderbyniol yn amodol ar gymeradwyo dyluniad manwl gan ddefnyddio amod cynllunio.

5. Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb

- 5.1. Derbyniwyd gwrthwynebiadau mewn perthynas â digonolrwydd y trefniadau draenio dŵr budr a dŵr wyneb mewn cysylltiad â'r cynnig, yn enwedig bod y seilwaith draenio dŵr budr presennol yn annigonol.
- 5.2. Bwriedir rhyddhau dŵr budr o'r datblygiad i'r garthffos gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru yn cadarnhau ei bod yn annhebygol bod digon o gapasiti i ymdopi â'r llwyth ychwanegol o'r datblygiad. Ar y sail hon, mae Dŵr Cymru yn argymhell amod cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol i asesiad galluogi datblygiad (neu asesiad hydrologig) gael ei wneud i nodi atebion ac atgyfnerthiadau. Gallai hyn olygu cael gwared ar ddŵr wyneb sy'n rhyddhau i'r garthffos gyhoeddus i wrthbwysu'r llwyth ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad. Mae Dŵr Cymru yn egluro y byddai'r asesiad galluogi ac unrhyw atebion/atgyfnerthiadau sydd eu hangen yn cael eu cynnal gan Ddŵr Cymru a'u hariannu gan y datblygwr. Dŵr Cymru yw'r ymgynghorai statudol, ac maent yn fodlon i'r datblygiad fynd rhagddo ar y sail hon. Ystyrir bod amod tebyg i Grampian (sy'n ei gwneud yn ofynnol i gamau gweithredu ddigwydd cyn y gall datblygiad fynd rhagddo) o dan yr amgylchiadau ystyrir bod hyn yn dderbyniol i alluogi'r datblygiad i fynd rhagddo ar dir draenio budr.
- 5.3. Mae'r cynigion draenio budr yn dangos y bydd y brif bibell sy'n codi o'r datblygiad yn croesi'r ymyl ochr yn ochr â Ffordd y Felin, sydd o fewn perchnogaeth trydydd parti. Deellir bod gan Ddŵr Cymru bwerau statudol i hawlio defnydd o'r garthffos gyhoeddus ar draws tir trydydd parti o'r fath, a fyddai'n darparu modd i weithredu'r cynllun, yn ddarostyngedig i'r cais cynllunio hwn.
- 5.4. Byddai'r dŵr wyneb o'r datblygiad, gan gynnwys y briffordd i'r safle, yn cael ei waredu drwy gyfrwng y ffosydd cerrig. Mae gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dadlau bod y safle'n dueddol o gael llifogydd. Mae YGC wedi cadarnhau bod ymdreiddiad a defnyddio ffosydd cerrig yn ddull addas o waredu dŵr wyneb. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw bryderon ar sail llifogydd nac am fodolaeth unrhyw danciau septig gerllaw. Ar y sail hon, nid oes unrhyw sail gynllunio i wrthwynebu'r datblygiad ar sail llifogydd na dŵr wyneb. Bydd angen cyflwyno cais SuDS ar wahân ar gyfer y cynllun draenio dŵr wyneb i'w gymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB).

6. Colli Tir Amaethyddol

- 6.1. Mae'r Adroddiad YCCC yn egluro bod Dosbarthiad Tir Amaethyddol Llywodraeth Cymru (TALIC) wedi cadarnhau bod y safle wedi'i ddsbarthu fel Is-radd ALC 3a (tir amaethyddol Gorau Mwyaf Amlbwrpas "BMV") ym Map Rhagfynegol ALC Cymru. Nododd TALIC, oherwydd maint bach y safle (0.6 hectar), nad oedd arolwg maes yn cael ei argymhell a bod modd dibynnu ar y map rhagfynegol. Ymhellach, gan fod y safle'n debygol o gynnwys BMV, bydd yn rhaid i'r awdurdod hwn gymhwyso'r canllawiau ym mharagraff 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru (12). Mae adroddiad "Ystyriaethau Ansawdd Tir Amaethyddol" hefyd yn dod gyda'r cais cynllunio, sy'n dod i'r casgliad bod maint bach y safle a'i ynysigrwydd oddi wrth dir o ansawdd da arall yn golygu na ellir defnyddio'r ardal i'w photensial a bod ei cholled i amaethyddiaeth yn ddibwys, fel na ddylai fod unrhyw wrthwynebiadau i'w cholled ar gyfer datblygiad an-amaethyddol.
- 6.2. Dim ond pe bai'r golled o dir amaethyddol yn cyfateb i 20 hectar neu fwy o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) y byddai'n ofynnol i'r awdurdod ymgynghori â TALIC. Ar y sail hon, cytunir bod arwynebedd y safle yn fach, o ystyried y gofynion rheoleiddio hyn.
- 6.3. Mae PCC (12) (paragraffau 3.58 a 3.59) yn nodi mai ALC 1, 2 a 3a yw'r gorau a'r mwyaf amlbwrpas a dylid eu cadw fel adnodd cyfyngedig. Ymhellach, dim ond os oes angen hollbwysig am y datblygiad a bod naill ai tir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir amaethyddol gradd is ar gael y dylid datblygu ALC 1, 2 a 3a. Yn yr achos hwn, byddai'r golled o arwynebedd tir amaethyddol yn fach. Mae'r safle hefyd o fewn ffin yr anheddiad o dan ddarpariaethau'r CDLI. Mae caniatâd cynllunio hefyd wedi'i roi ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle o'r blaen. O ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol hyn, ni ystyrir bod colli tir amaethyddol yn fater sy'n arwain at wrthwynebiad.

7. Yr Iaith Gymraeg

- 7.1 Mae Polisi Datblygu 18 yn cydnabod, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, bod yn rhaid i'r Awdurdod ystyried anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg. Mae'r Iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol allweddol ac felly, rhaid ystyried goblygiadau'r cynnig i'r iaith a'r gymuned leol sy'n siarad Cymraeg wrth asesu'r cais hwn.
- 7.2 Mae Asesiad Cymunedol ac Iaithyddol (ACI) wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais sy'n asesu effaith debygol y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg a'r effaith gymunedol gyffredinol. Mae casgliad y ACI yn nodi – "y byddai gan y

datblygiad arfaethedig effaith niwtral i gadarnhaol gyffredinol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg yn yr ardal".

- 7.3 Mae swyddogion yn fodlon bod holl ofynion y ACI wedi cael sylw yn yr adroddiad a gyflwynwyd. Nodir bod yr asesiad wedi canfod 8 effaith gadarnhaol, 9 effaith niwtral a dim effaith negyddol. Nid yw swyddogion yn anghytuno â'r casgliadau hyn ac yn cytuno, oherwydd maint y datblygiad, o'i gymharu â chyfanswm stoc tai Brynchrug, y byddai unrhyw newid yn fach iawn. Felly, ystyrir na fyddai unrhyw niwed i gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned, ac felly na fyddai unrhyw wrthdaro â Pholisi Datblygu 18.
- 7.4 Mae'n bosibl sicrhau gwelliannau ychwanegol drwy osod amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau bod gan yr anheddau a ffordd yr ystâd enwau Cymraeg yn unol â pholisi DP18.

8. *Mae ecoleg yn bwysig*

- 8.1 Mae Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (AERh) ynghyd â'r cais sy'n cadarnhau na fyddai unrhyw effeithiau negyddol o'r datblygiad oherwydd colli cynefin. Argymhellir mesurau lliniaru yn yr adroddiad, a gellir sicrhau'r rhain trwy amod cynllunio. Mae rhwymedigaeth hefyd i ymgorffori gwelliant bioamrywiaeth gydag unrhyw gais fel sy'n ofynnol gan baragraff 6.4.5 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) - Rhifyn 12, Chwefror 2024. Mae'r gwelliannau hyn yn cynnwys gosod tiwbiau ystlumod a thirlunio meddal. Bydd y rhain hefyd yn cael eu sicrhau trwy amod.
- 8.2 Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd cymesur hefyd yn cyd-fynd â'r cynnig, sy'n dangos sut mae'r dull "Cam ar gam" wedi'i gymhwyso fel sy'n ofynnol yn PCC (12).

9. **Casgliad**

- 9.1. Mewn Aneddiadau Eilaidd, caniateir tai marchnad agored a thai fforddiadwy ar raddfa fach ar gyfer anghenion lleol. Mae graddfa'r datblygiad o ran nifer yr unedau preswyl yn fwy nag a ddisgwylir ym Mryncrug, sy'n anheddiad llai dynodedig. Yng nghydbwysedd y cynllunio, mae Brynchrug yn agos at Dywyn, sy'n anheddiad lefel uwch. Mae Tywyn yn hygyrch trwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Byddai darparu 12 o anheddau yn cyfrannu'n gadarnhaol at fynd i'r afael â'r diffyg mewn anheddau marchnad agored a thai fforddiadwy yn unol â thafllwybr y CDLI. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac mae'n estyniad rhesymegol i'r anheddiad heb effeithio'n andwyol ar y dirwedd.

Mae cyflawni'r gofynion tai a nodwyd yn y CDLI yn ystyriaeth berthnasol arwyddocaol.

- 9.2. Mae Polisi DP yn ei gwneud yn ofynnol bod 50% o'r unedau'n fforddiadwy; yn yr achos hwn, aseswyd nad yw hyn yn hyfyw. Fodd bynnag, ystyrir ei bod yn hyfyw darparu 4 annedd 2 ystafell wely ar y safle allan o 12 y gellir eu sicrhau trwy gytundeb cyfreithiol.
- 9.3. Mae Brynchrug yn gartref i gymysgedd eang o arddulliau a dyluniadau pensaernïol. O ystyried hyn, ystyrir bod y dyluniadau arfaethedig a'r defnydd o ddeunyddiau ar gyfer yr anheddau yn gydnaws â'r ardal. Fodd bynnag, bydd angen ceisio cynlluniau diwygiedig i sicrhau arddull gyson ar gyfer y dormerau arfaethedig ar draws y 4 byngalo.
- 9.4. Gellir sicrhau materion sy'n codi mewn perthynas â phriffyrdd a materion draenio drwy amod. Mae hyn hefyd yn wir o ran sicrhau gwelliannau ychwanegol i'r laith Gymraeg drwy sicrhau bod gan yr anheddau a ffyrdd yr ystâd enwau Cymraeg.
- 9.5. Mae'r penderfyniad i argymhell cymeradwyo wedi'i wneud yn unol ag Adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, sy'n ei gwneud yn ofynnol, wrth benderfynu ar ganiatâd cynllunio, fod yn unol â'r Cynllun Datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r Cynllun Datblygu ar gyfer yr ardal yn cynnwys Cymru'r Dyfodol 2040 a Chynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.
- 9.6. Ystyrir bod y penderfyniad yn cydymffurfio ag amcanion llesiant yr Awdurdod a'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn unol â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Papurau Cefndir ym Mhentwr Dogfennau Rhif 1: Oes/Na

ARGYMHELLIAD: Dirprwyo'r hawl i'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r hyn a ganlyn:

- Y derbynnir cynlluniau diwygiedig, i gytuno ar ddyluniad cyson ar gyfer y ffenestri dormer a sicrhau hynny.
- Y cwblheir cytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau darpariaeth 4 annedd fforddiadwy
- ac yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol (a all fod yn destun newid ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig):

1. Rhaid dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol:
 - Lleoliad y Safle 1:1250 @ A4
 - Cynllun Bloc Arfaethedig NR.PBP/B
 - Plot 10 a 11 NR.46/1B
 - Plot 10 a 11 NR.46/2C
 - Plot 12 a 13 NR.46/3A
 - Plot 12 a 13 NR.46/4B
 - Plot 14 a 15 NR.46/5A
 - Plot 14 a 15 NR.46/6B
 - Plot 16 a 17 NR.46/7
 - Plot 16 a 17 NR.46/8
 - Plot 18 NR.46/9
 - Plot 19 NR.46/10
 - Plot 20 a 21 NR.46/11A
 - Plot 20 a 21 NR.46/12A
 - Adran NR.46/13A
 - Ffens Grawiau - Llechi Traddodiadol Cymru NR.468/14
 - (Ffens Byrddiedig Caeedig) NR.468/15
 - Strategaeth Tirwedd (Mawrth 2024) Tirlun Barr Associates
 - Gweithrediadau Cynnal a Chadw Tirwedd a Sefydlu
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd (Mawrth 2024) Tirlun Barr Associates
 - Cynigion Tirlunio Meddal gan gynnwys Lliniaru Ecolegol 01.24.ELP.01.1
 - Dimensiynau'r Briffordd Arfaethedig 007 P02
 - Strategaeth Draenio (Mawrth 2024) P01 Mon Civils
 - Cynllun Draenio Arfaethedig 005 P03
 - Cynllun Llwybro Llifogydd Presennol 004 P02
 - Cynllun Dalgylch Dŵr Mwydo 003 P02
 - Adran Gorsaf Bwmpio Arfaethedig 006 P01
 - Datganiad Dylunio a Mynediad (Tachwedd 2025) Cynllunio NJ
 - Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol (Mawrth 2026) Cynllunio NJ
 - Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (Diwygiedig) 19/03/2024 Cambrian Ecology Ltd
 - Adroddiad Ymchwiliad Tir Daearegol (Tachwedd 2022) e-geo Solutions Ltd
3. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod cynllun draenio dŵr budr (Cynllun) i ddarparu ar gyfer y gollyngiad dŵr budr o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo drwy gais ffurfiol. Bydd y Cynllun yn cael

ei lywio gan Asesiad Galluogi Datblygu (sef Asesiad Modelu Hydrolig Budr) a bydd yn nodi:

- a) Pwynt cysylltu ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, a
- b) Lle bo angen, cael gwared ar ddŵr wyneb i wrthbwysu cyflwyno'r dŵr budr newydd a gynhyrchir gan y datblygiad, a
- c) Lle bo angen, graddau'r gwaith atgyfnerthu sydd ei angen i ddarparu ar gyfer y datblygiad.

Ni chaiff unrhyw annedd ei meddiannu nes bod y Cynllun cymeradwy wedi'i gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

- 4. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/na draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

- 5. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu "CRhTA" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo drwy gais ffurfiol. Bydd y CRhTA yn cynnwys darpariaethau priffyrdd sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn ac, o leiaf, bydd yn cynnwys manylion am:

- a) parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
- b) llwytho a dadlwytho planhigion a deunyddiau;
- c) storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
- d) cyfleusterau golchi olwynion;
- e) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn feiciau modur;
- f) Manylion mesurau i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag mynd i mewn i rwydwaith y priffyrdd cyhoeddus;
- g) Cynigion ar gyfer cyfleu gwybodaeth a rhybudd ymlaen llaw ynghylch y datblygiad i randdeiliaid;

Rhaid ymgymryd â gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r CRhTA cymeradwy.

- 6. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CRhAA" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo drwy gais ffurfiol. Bydd y CRhAA yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn ac, o leiaf, bydd yn cynnwys manylion am:

- a. Manyleb(au) llawn y goleuadau allanol (os o gwbl).
- b. Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu

- c. Mesurau rheoli baw a llwch a lliniaru
- d. Effeithiau a lliniaru sŵn, dirgryniad a rheoli llygredd;
- e. Effeithiau ar ansawdd dŵr a draenio a mesurau lliniaru.
- f. Uchder, manyleb a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rhaid ymgymryd â gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r CRhAA cymeradwy.

7. Rhaid rhoi wyneb ar ffordd a llwybrau troed yr ystâd i safon cwrs sylfaen cyn i unrhyw anheddau y mae'n eu gwasanaethu gael eu meddiannu.
8. Rhaid gosod cyrbau ar y ffordd (ffyrdd) ystâd, a rhaid rhoi wyneb terfynol ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a'u goleuo cyn i'r annedd olaf ar y ystâd gael ei meddiannu neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r datblygiad, pa un bynnag sydd gyntaf.
9. Rhaid gosod y cynllun ar gyfer parcio a symud cerbydau a nodir ar y cynlluniau cymeradwy cyn i bobl ddechrau byw yn yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu, a rhaid cadw'r ardal honno ar gael wedi hynny ar gyfer parcio a symud cerbydau.
10. Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn ollwng i'r briffordd gyhoeddus.
11. Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwywyd drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun sy'n dangos llwybr troed i gerddwyr sy'n cysylltu'r datblygiad â Ffordd y Felin (y Cynllun) wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo drwy gais ffurfiol. Rhaid i'r Cynllun gynnwys o leiaf:
 - a. Lluniadau lefel adeiladu.
 - b. Llinellau palmant a llinellau gwelededd wrth derfyniad neu bwynt(iau) croesi'r llwybr(au) i gerddwyr.
 - c. Addasiad(au) i'r llwybr(au) troed presennol i gerddwyr ar hyd Ffordd y Felin.
 - d. Amserlen ar gyfer cwblhau'r Cynllun.

Rhaid cwblhau'r Cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

12. Rhaid i'r man agored amwynder / Perllan Gymunedol Arfaethedig a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn gael ei osod allan yn unol â'r manylion a bennir arno, fel rhan o'r ystâd gyfan a rhaid ei gadw felly wedi hynny fel rhan annatod o'r datblygiad ac ni chaiff ei ddefnyddio at unrhyw ddiben arall wedi hynny.

13. Rhaid disodli unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r Cynigion Tirlunio Meddal cymeradwy gan gynnwys Lliniaru Ecolegol 01.24.ELP. 01.1, sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd ar ôl ei blannu yn methu â sefydlu, yn cael ei ddifrodi'n ddifrifol neu'n glefyd, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael ei symud yn y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
14. Rhaid adeiladu neu godi'r dull amgáu cymeradwy fel y dangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn cyn meddiannu'r annedd(i) neu ran o'r datblygiad y mae'n ymwneud ag ef, a rhaid ei gadw wedi hynny yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, a rhaid i unrhyw wal neu ffens newydd fod i fanyleb gyfatebol.
15. O fewn 3 mis i gwblhau annedd yn sylweddol, rhaid gosod y tiwbiau ystlumod yn unol â'r cynlluniau a'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (Diwygiedig) 19/03/2024 Cambrian Ecology a gymeradwywyd drwy hyn. Rhaid cynnal a chadw'r tiwbiau ystlumod wedi hynny yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr a rhaid eu cadw am oes y datblygiad; rhaid i unrhyw rai newydd fod o fanyleb gyfwerth.
16. Ni chaniateir meddiannu'r tŷ annedd a gymeradwyir drwy hyn ac eithrio yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022, Dosbarth Defnydd C3: Tŷ annedd (a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw).
17. Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) wedi'u heithrio drwy hyn ar gyfer yr anheddau fforddiadwy ar leiniau 11, 10, 13 a 12.
18. Rhaid gorchuddio to'r tai annedd â llechi llwydlas o ardal Blaenau Ffestiniog, neu lechi â nodweddion lliw, gwead a thywydd cyfatebol, a rhaid darparu manylion amdanynt a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol trwy gais ffurfiol. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a rhaid cadw'r llechi cymeradwy wedi hynny.
19. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad uwchben y ddaear nes bod lliw'r render allanol ar waliau allanol yr anheddau wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo drwy gais ffurfiol. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

20. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang sy'n gallu defnyddio gigabit o ffin y safle i'r anheddau a ganiateir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno ganddo yn ysgrifenedig drwy gais ffurfiol. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

21. Rhaid darparu enwau Cymraeg ar gyfer yr anheddau a'r strydoedd/ystadau a gymeradwyir drwy hyn. Dylai unrhyw enw(au) newydd ddeillio o gysylltiadau hanesyddol, daearyddol neu leol â'r ardal lle bo modd.

Rhesymau –

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. I ddiffinio caniatâd er mwyn osgoi amheuaeth.
3. Er mwyn atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus a llygredd yr amgylchedd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
4. Er mwyn atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
5. Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd ac amwynderau lleol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
6. Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
7. Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
8. Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar y briffordd, parcio a throï oddi arni i leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.

9. Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
10. Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
11. Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i gerddwyr a defnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisi 1.
12. Er budd amwynder, bioamrywiaeth ac i ddarparu lle agored i ddeiliaid y datblygiad yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisïau D ac 1.
13. Er mwyn gwarchod a gwella amwynderau gweledol yr ardal, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri, ac yn benodol Polisi 1.
14. Er mwyn diogelu ymddangosiad gweledol y datblygiad cyffredinol a chadw amwynderau'r ardal yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi Datblygu 1.
15. I ddarparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi Strategol D o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a Pholisi Cynllunio Cymru a fabwysiadwyd.
16. I ddiffinio caniatâd er mwyn osgoi amheuaeth.
17. Er mwyn sicrhau bod yr anheddau cymeradwy yn fforddiadwy i'r rhai sydd angen tai ac i gydymffurfio â pholisïau perthnasol ac yn benodol Polisi Strategol G a Canllawiau Cynllunio Atodol 4 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri.
18. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ran ymddangosiad y datblygiad a defnyddio deunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisïau A, 1, 6.
19. Er mwyn sicrhau ymddangosiad boddhaol i'r datblygiad yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 1.
20. Cefnogi cyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 o Cymru'r Dyfodol.

21. Er mwyn sicrhau bod enwau anheddau/strydoedd priodol yn cael eu mabwysiadu er budd yr Iaith Gymraeg ac yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 18.



CYNLLUN SAFLE
Site Location 1:1250 @ A4

Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

Bryne-frog
Thick broken line indicates Traditional Welsh
Slate fence. For detail see drawing 469/14

Swh-y-nant

Drop kerb to footpath

Capel

Bryne-frog

Villa

Bronnheion

Play Area

Min-y-marian

Thick brown broken line indicates timber
boundary fence. For detail see drawing 469/15

AMENDMENTS

A. Plots 10, 11, 12, 13 now block of 4 2 bedroom house
plot 15 now 4 bedroom house 16.8.25

B. Plots 10, 11 & 12, 15 now 2 bed semis 14, 10, 25

Thick brown broken line indicates timber
boundary fence. For detail see drawing 469/15

Existing carriageway width where proposed new road ties
with existing is 4.8m wide

3 Nr 4.8mx2.4m parking area

Existing vegetation and wall to be removed so as not to
obstruct visibility

For Sections see drawing 469/13.

Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

CYNLLUN GWAITH working drawing

GRADDFA scale: 1:500 @ A3

RHIF CYNLLUN drawing Nr:469/PBP.B

IWAN JONES

GWASANAETHAU / PENSAERNIOL Architectural Services

GELLIANWYDD, TALYBONT, CEREDIGION SY24 5HJ

FFON tel 01970 832760

10 0 10
metres



CYNLLUN BLOC ARFAETHEDIG
Proposed Block Plan

Clydfan



Any exterior security or decorative lights shall be less than 3m from the ground, and fitted with hoods to direct the light below the horizontal plane, at an angle of less than seventy degrees from vertical, and shall not be fixed to or directed at, bat roost access points or gables or eaves. Lighting must be less than 3 lux at ground level and there shall be no light splay exceeding 1 lux along buildings, eaves or roof or adjacent hedgerows or trees. Any lighting shall be Passive Infrared (PIR) triggered.

AMENDMENTS

- A. bat tubes re-located to Rear Elevation 6.8.24
- B. Plot 10 & 11 now 2 bed 3.6.25
- C. Layout amended 14.10.25

Safle 10 ac 11
Plot 10 & 11

Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

CYNLLUN GWAITH working drawing
GRADDFA scale: 1:100 @ A3
RHIF CYNLLUN drawing Nr:469/2C

IWAN JONES

GWASANAETHAU PENSAERNIOL Architectural Services
GELLIMANNYDD, TALLYBONT, CEREDIGION SY24 5HJ
FFON tel 01970 832760



Any exterior security or decorative lights shall be less than 3m from the ground, and fitted with hoods to direct the light below the horizontal plane, at an angle of less than seventy degrees from vertical, and shall not be fixed to or directed at, bat roost access points or gables or eaves. Lighting must be less than 3 lux at ground level and there shall be no light splay exceeding 1 lux along buildings, eaves or roof or adjacent hedgerows or trees. Any lighting shall be Passive Infrared (PIR) triggered.

AMENDMENTS

A. bat tubes re-located to Rear Elevation 6.8.24
B. Plot 12&13 now 2 Bed 14.10.25

Safle 12 a 13
Plot 12 & 13

Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

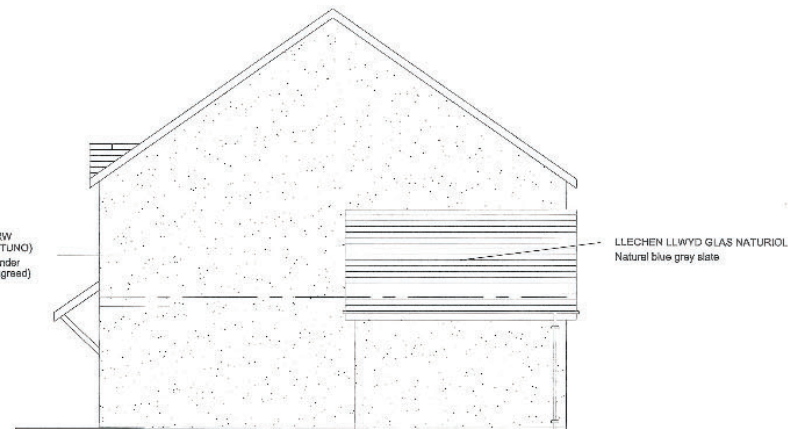
CYNLLUN GWAITH working drawing
GRADDFA scale:1:100 @ A3
RHIF CYNLLUN drawing Nr:469/4B

IWAN JONES
GWASANAETHAU PENSAERNIOL Architectural Services
GELLUMANNYDD, TALLYBONT, CEREDIGION SY24 5HJ
FFON tel 01970 832760



EDRYCHIAD BLAEN
Front Elevation

DRYSAU A FFENESTRI PVC GWYN
White PVC windows and door



EDRYCHIAD OCHR
Side Elevation



EDRYCHIAD CEFN
Rear Elevation

DRYSAU A FFENESTRI PVC GWYN
White PVC windows and door



EDRYCHIAD OCHR
Side Elevation

AMENDMENTS

- A. bat tubes re-located to Rear Elevation 6.8.24
- B. Plot 15 now 4 bed 3.6.25

Safle 14 a 15
Plot 14 & 15

Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

CYNLLUN GWAITH working drawing
GRADDFA scale:1:100 @ A3
RHIF CYNLLUN drawing Nr:469/6B

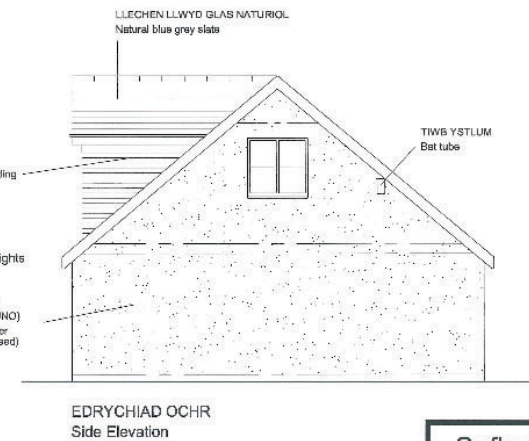
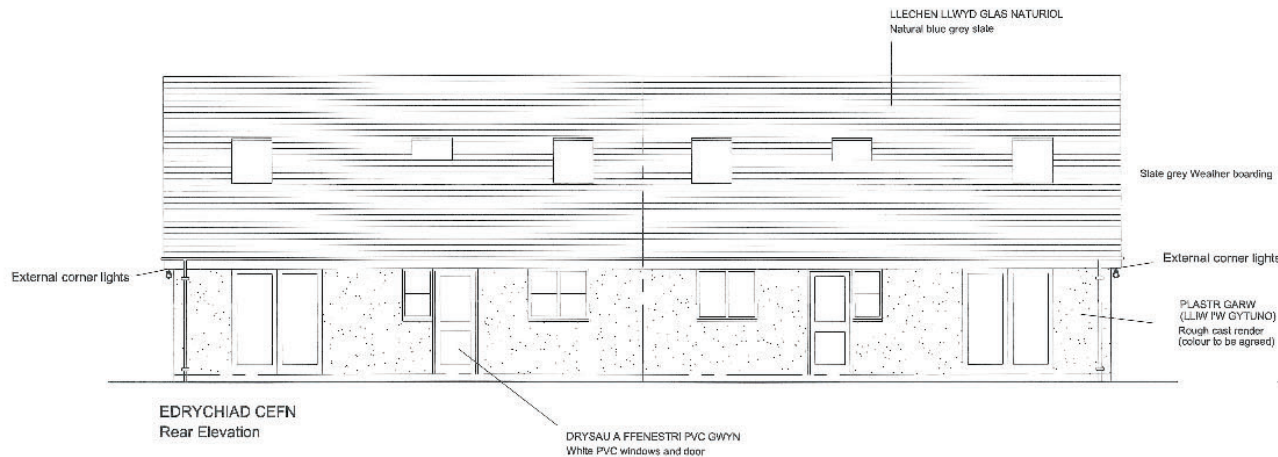
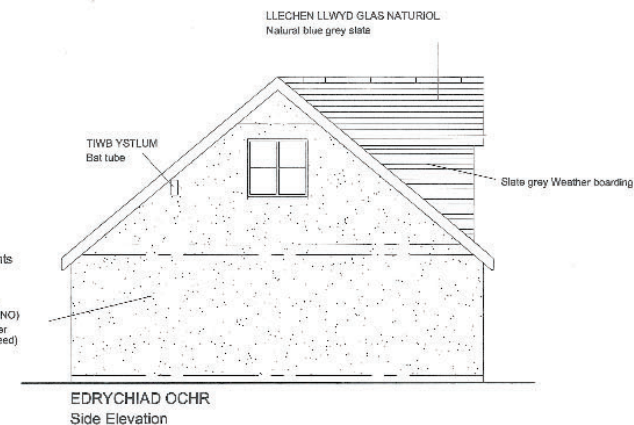
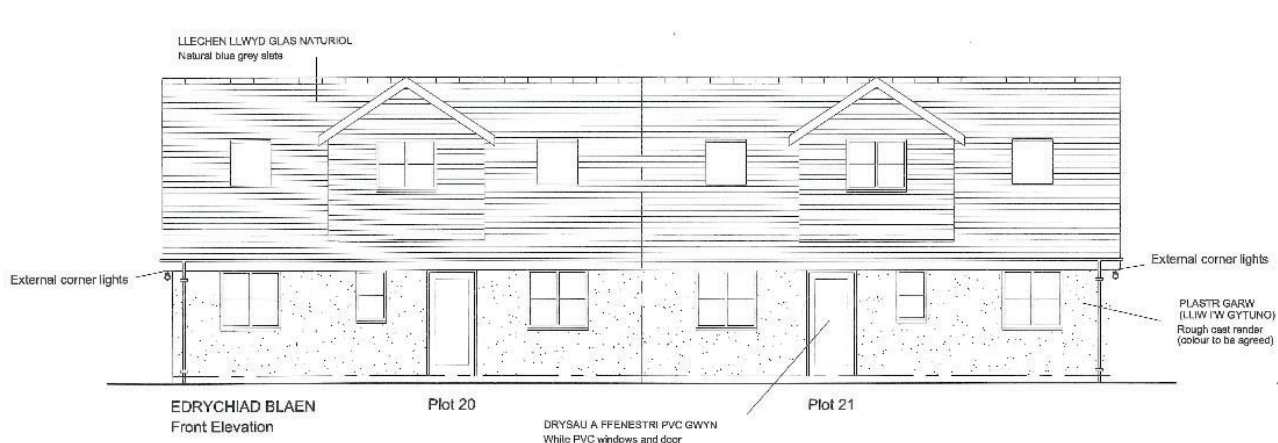
IWAN JONES

GWASANAETHAU PENSAERNIOL Architectural Services
GELLIMANNWYDD, TALYBONT, CEREDIGION SY24 5HW

FFON tel 01970 832760

Any exterior security or decorative lights shall be less than 3m from the ground, and fitted with hoods to direct the light below the horizontal plane, at an angle of less than seventy degrees from vertical, and shall not be fixed to or directed at, bat roost access points or gables or eaves. Lighting must be less than 3 lux at ground level and there shall be no light splay exceeding 1 lux along buildings, eaves or roof or adjacent hedgerows or trees. Any lighting shall be Passive Infrared (PIR) triggered.





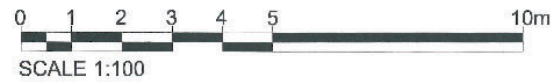
Safle 20 a 21
Plot 20 & 21

Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

CYNLLUN GWAITH working drawing
GRADDFA scale:1:100 @ A3
RHIF CYNLLUN drawing Nr:469/12 A

IWAN JONES
GWASANAETHAU PENSAERNIOL Architectural Services
GELLIWANNYDD, TALLYBONT, CEREDIGION SY24 5HJ
FFON tel 01970 832760

Any exterior security or decorative lights shall be less than 3m from the ground, and fitted with hoods to direct the light below the horizontal plane, at an angle of less than seventy degrees from vertical, and shall not be fixed to or directed at, bat roost access points or gables or eaves. Lighting must be less than 3 lux at ground level and there shall be no light splay exceeding 1 lux along buildings, eaves or roof or adjacent hedgerows or trees. Any lighting shall be Passive Infrared (PIR) triggered.



AMENDMENTS
A. Dormer amended 3.6.25



Safle ger Clydfan
Ffordd y Felin
Bryncrug

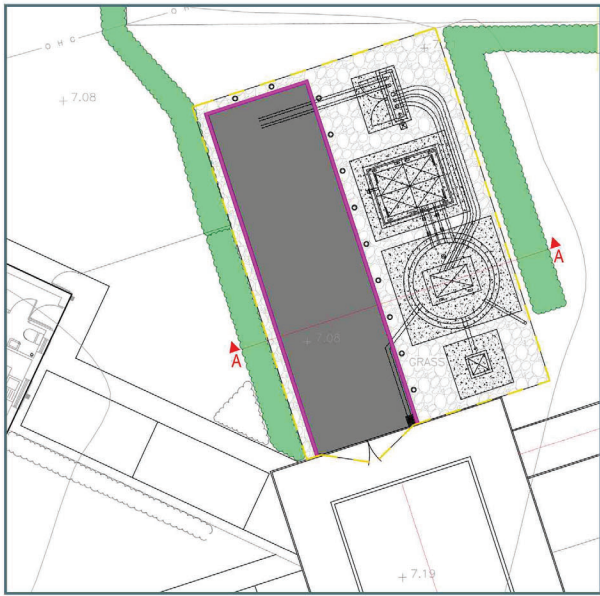
CYNLLUN GWAITH working drawing
GRADDFA scale:1:250 @ A3
RHIF CYNLLUN drawing Nr:469/13 A

AMENDMENTS

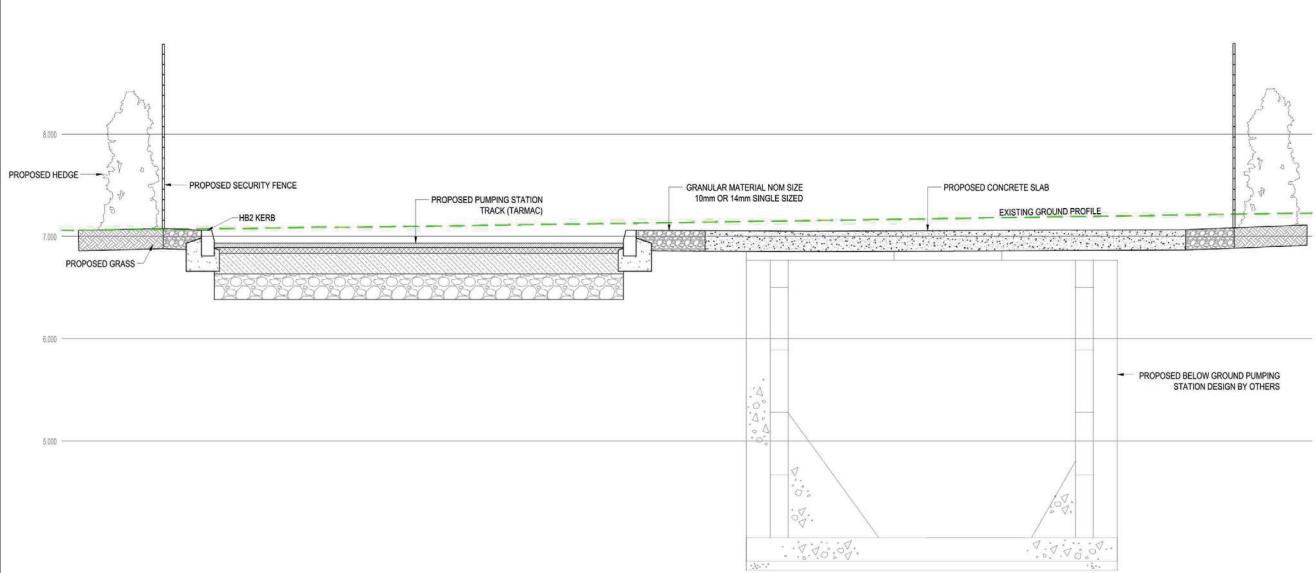
A. Amended to reflect new scheme 14.10.25

For location of sections see drawing 469/PBP

IWAN JONES
GWASANMETHAU PENSAERNIOL Architectural Services
GELLIMANNWYDD, TALYBONT, CEREDIGION SY24 5HJ
FFON tel 01970 832760



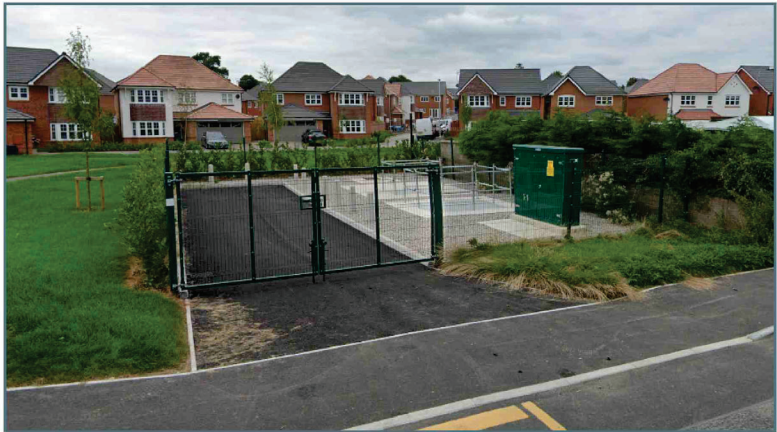
PUMPING STATION PLAN
SCALE: 1:100



SECTION A-A THROUGH PUMPING STATION
SCALE: 1:20

LEGEND

- HALF BATTERED KERB - TYPE HB2
- PROPOSED TARMAC PUMP TRACK
- PROPOSED SINGLE SIZED STONE
- PROPOSED CONCRETE SLAB
- PROPOSED HEDGE
- PROPOSED SECURITY FENCE



REV	DATE	DESCRIPTION	BY	CHK	APP
P01	20.05.2024	FIRST ISSUE	KB	BT	BT
DRAWING STATUS:					
PRELIMINARY					
CLIENT:					
TOWYN MARINE PROPERTIES LTD					
ARCHITECT:					
IWAN JONES ARCHITECTURAL SERVICES					
PROJECT:					
LAND AT FFORD-Y-FELIN, BRYNCRUG					
TITLE:					
PROPOSED PUMP STATION SECTION					
STATUS:	PROJECT No:	REV:			
S2	360	006			P01
SCALE @ A1:	DESIGNED:	DRAWN:	CHECKED:	APPROVED:	DATE:
STATED	BT	KB	BT	BT	MAY 2024

MÔN CIVILS
LIMITED

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad**

Dyddiad: 09/09/2026

Rhif y Cais: NP5/73 /L184B

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 22/04/2026

Cymuned: Maentwrog

Cyfeirnod Grid: 268686 341042

Swyddog Achos: Mr. Aled Lloyd

Lleoliad:

Gelli Dywyll, Cwm Cynfal, Llan Ffestiniog.
Ffôn: 041 4RA

Ymgeisydd:

Mr. a Mrs. Kevin Carby,
Gelli Dywyll, Cwm Cynfal, Llan Ffestiniog.
Ffôn: 041 4RA

Disgrifiad:

Dymchwel annedd bresennol a chodi
annedd 2 lawr newydd a gosod tanc septig
(Ail-gyflwyno)

Crynodeb o'r argymhelliad:

GWRTHOD caniatâd am y rhesymau canlynol;

Diffyg Cyfiawnhad dros ddymchwel adeilad hanesyddol rhestredig lleol
Dylunio a mas (dwysedd) yr annedd newydd
Diffyg manylion i lywio Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

Rheswm (ymau) Pam yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor:

Wedi'i alw i mewn ar gais Aelod o'r Awdurdod

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

Cefn gwlad agored
Adeilad rhestredig lleol
Awyr Dywyll

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (AARhC):

Fel yr 'Awdurdod Cymwys' at ddibenion Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a
Rhywogaethau 2017, mae'n ofynnol i'r Awdurdod hwn gynnal Asesiad
Rheoliadau Cynefinoedd.

Er mwyn llywio'r broses ARhC, mae angen rhagor o fanylion ar ffurf clwydo iawndal ar gyfer colli'r clwydo presennol.

Safle a'r Amgylchedd

Mae Fferm Gelli Dywyll wedi'i leoli mewn ardal wledig anghysbell uwchben dyffryn Afon Dwyrdd.

Hen annedd ger adeiladau amaethyddol modern, gyda golygfeydd o Ddyffryn Ffestiniog.

Mae Gelli Dywyll yn cael ei gydnabod gan yr Awdurdod hwn fel adeilad rhestredig lleol ers tua 1994. Mae adeiladau a ddynodwyd fel 'rhestredig yn lleol', er nad ydynt yn cyflawni statws adeilad rhestredig, yn adeiladau hanesyddol sy'n cadw eu ffurf hanesyddol wreiddiol a'u nodweddion allanol ar bob prif ddrychiad a/neu sydd wedi'u newid yn gydymdeimladol.

Datblygiad arfaethedig

Mae'r cynnig ar gyfer dymchwel annedd sefydledig a chodi annedd 2 lawr newydd.

Hanes Cynllunio

NP5 / 73 / L184A	Dymchwel annedd sefydledig a chodi annedd 2 lawr newydd a gosod tanc septig	Gwrthodwyd 21/01/2026
NP5/73/LU184	Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer defnyddio'r adeilad fel tŷ annedd. Nid oedd y Dystysgrif Cyfreithlondeb yn cynnwys yr estyniad brics ynghlwm wrth yr adeilad	Tystysgrif a roddwyd 06/03/2007

Dogfennau

Cyflwynwyd y dogfennau canlynol fel rhan o'r cais ac maent ar gael ar wefan yr Awdurdod wrth ystyried y cais

- Adroddiad Arolwg Ystlumod
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Arolwg Strwythurol ac Adroddiad Cyflwr

Deddfwriaeth a Pholisi Cynllunio

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

<i>Rhif Polisi</i>	<i>Polisi</i>
Polisi Datblygu 1	Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
Polisi Datblygu 2	Datblygu a'r Dirwedd
Polisi Datblygu 6	Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy

Polisi Datblygu 7	Adeiladau Rhestredig a Traddodiadol
Polisi Datblygu 16	Amnewid Anheddau Presennol
Polisi Datblygu 18	Y Gymraeg a gwedd cymdeithasol a diwylliannol cymunedau
Polisi Strategol A	Dibenion y Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol C	Strategaeth Datblygu Gofodol
Polisi Strategol D	Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol Ff	Amgylchedd Hanesyddol
Polisi Strategol G	Tai
Polisi Strategol H	Economi Wledig Gynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol

- SPG 1: Dylunio Cynaliadwy ym Mharciau Cenedlaethol Cymru
- SPG 2: Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol
- SPG 6: Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth
- SPG 14: Goleuadau ymwthiol

Polisi Cenedlaethol

- Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) 2024

Nodiadau Cyngor Technegol

Nodyn Cyngor Technegol 5:	Cadwraeth a Chynllunio Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12:	Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 24:	Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymgylgoreion ac Ymatebion

Cyngor Cymuned Maentwrog	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gallir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod yn cael ei chynnwys yn y cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy amod ar yr hysbysiad penderfyniad: Ecoleg Cambrian (25/06/2025(v2) Adroddiad Arolwg Ystlumod Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Heneb	Sylwadau – Mae Gelli Dywyll wedi'i chofnodi ar y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol fel rhan o gofrestr thematig lefel uchel o ffermydd hanesyddol, gyda'r bwriad o lywio rheoli tir gwledig yn y dyfodol. Mae ar fap Argraffiad Cyntaf yr Arolwg Ordnans a gyhoeddwyd ym 1889, sy'n dangos yr adeilad sy'n destun y cais hwn yn ei drefniant presennol. Mae'n ymddangos bod yr adeilad yn bennaf heb ei newid, gan gadw ei ffabrig a'i gymeriad gwreiddiol fel ffermdy gydag adeiladau allanol ar wahân sy'n nodweddiadol o ffermydd o'r 19eg ganrif ar gyfer y rhanbarth hwn. Bydd y dymchwel arfaethedig yn anochel yn golled i'r dirwedd hanesyddol ac i'r amgylchedd hanesyddol. Gall yr adeilad arfaethedig i'w ddymchwel fod yn bwthyn o'r 18fed ganrif a gallai gadw nodweddion mewnol gwreiddiol, fel croglofft. Mae strwythurau traddodiadol o'r natur hon yn fwyfwy prin ac yn cael eu hystyried o bwysigrwydd hanesyddol ac archeolegol sylweddol; fel y cyfryw, maen nhw'n gwarantu cadwraeth. Ar hyn o bryd, nid yw'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol (HER) na'r gronfa ddata genedlaethol yn cynnwys unrhyw wybodaeth sy'n ymwneud â'r adeilad hwn na'r fferm ehangach. Yng ngoleuni hyn, cynghorir, cyn penderfynu ar y cais hwn, fod cofnod adeilad hanesyddol lefel 2/3 yn cael ei gynnal i sicrhau bod y strwythur wedi'i ddogfennu'n ddigonol ac i lywio unrhyw benderfyniadau ynghylch yr achos hwn.
Cadwraeth Adfer	Er nad yw'n rhestredig, mae'n debygol y bydd Gelli Dywyll yn dyddio o ddiwedd y C18, ac er gwaethaf ei chyflwr presennol, mae o werth hanesyddol. Dylid gwrthsefyll dymchwel yr adeilad hwn yn llwyr gan y byddai ei golli yn niweidio'r amgylchedd hanesyddol. Rwy'n cydnabod y gallai fod angen dymchwel ac ailadeiladu rhannol i sicrhau ei ddyfodol, ni allaf gefnogi ei ddymchwel a'i ddisodli gydag adeilad newydd cwbl amhriodol, o faint sylweddol, nad oes unrhyw debygrwydd i'r adeilad y mae'n bwriadu ei ddisodli. Dylid atgyweirio'r adeilad presennol yn dilyn egwyddorion cadwraeth derbyniol. Nid oes angen i'r adeilad wrthsefyll lleithder, dim ond i'w reoli'n iawn. Byddai'r defnydd o lawr calchgrit, gydag agregau ewyn gwydr, gyda slabiau gwreiddiol ar ei ben, yn gwella'r gwerthoedd yn fawr.

	Byddai ffenestri sash gwydr dwbl newydd, neu amgaeadau pren yn gwella'r thermol yn gwella perfformiad yr adeilad yn fawr. Yn fewnol, dylai'r adeilad fod wedi'i blastro â chalch i sicrhau bod yr adeilad yn rheoli lleithder yn iawn. Adeilad cyn 1919, o adeiladwaith traddodiadol ac ni ddisgwylir iddo ymddwyn yn yr un modd ag adeilad newydd. Gellir cefnogi eithriadau os yw'r ymgeisydd wedi dangos bod popeth rhesymol wedi'i wneud i wella effeithlonrwydd ynni fel y cyfeirir ato yn Dogfen Gymeradwy L. Rwy'n cydnabod y gallai dymchwel ac ailadeiladu rhannol fod yn angenrheidiol i sicrhau ei ddyfodol, ni allaf gefnogi ei ddymchwel a'i ddisodli yn gyfan gwbl. Gydag adeilad newydd amhriodol, o faint sylweddol, nad yw'n debyg i'r adeilad y mae'n bwriadu ei ddisodli. Awgrymir adroddiad cyflwr strwythurol annibynnol, gyda chostau manwl fel man cychwyn. Er gwaethaf yr uchod, nid yw dyluniad arfaethedig yr annedd newydd yn briodol. Mae'r raddfa a'r masau yn rhy fawr, mae'r patrwm ffenestri ar y prif drychiad a'r drychiad cefn yn edrych yn lletchwith ac yn ganlyniad i'r cynllun llawr sy'n rhy fawr. Mae ymddangosiad teras i'r prif ddrychiad. Mae angen lleihau'r adeilad o ran maint, a'i gynllunio'n debyg i'r hyn sy'n bodoli, gyda agoriadau maint tebyg. Dylai'r dyluniad gynnwys elfennau dylunio traddodiadol fel simnai(au). Pe baem yn caniatáu dymchwel yr adeilad hwn yna Mae angen cynhyrchu cofnod adeiladu manwl sy'n cyfateb i gofnod Lefel 2 fel y'i diffinnir gan Historic England's Best Practice Guidance: <i>Understanding Historic Buildings: a guide to good recording practice</i>. Dylid estyniad cymedrol, israddol i'r adeilad presennol fod y cwrs a gymerwyd. Nid yw'r adeilad hanesyddol presennol y tu hwnt i'w atgyweirio, a dylid ei atgyweirio yn dilyn egwyddorion cadwraeth derbyniol, gan ddefnyddio deunyddiau traddodiadol. Ni allaf gefnogi dymchwel ac ailosod yr adeilad presennol heb gyfiawnhad sylweddol, ynghyd â dyluniad priodol.
--	---

Parc Cenedlaethol – Ecoleg	Rydym yn derbyn adroddiad ecolegol 'Fferm Gelli Dywyll, Cwm Cynfal, Adeilad Arfaethedig Dymchwel, Adroddiad Arolwg Ystlumod, 25 Gorffennaf 2025 (v2)' gan Cambrian Ecology Ltd, y mae gennym y sylwadau canlynol amdano. Mae'r adroddiad yn cadarnhau presenoldeb sawl rhywogaeth o ystlumod clwydo, felly bydd angen trwydded gan CNC/NRW er mwyn bwrw ymlaen â'r gwaith arfaethedig. Darganfuwyd presenoldeb adar yn nythu hefyd yn ystod y gwaith, felly bydd angen cyfyngiad amseru er mwyn osgoi'r tymor nythu hefyd. Mae lliniaru ar gyfer y safle wedi'i restru yn adran 8 o'r adroddiad, rhaid dilyn a gweithredu hyn yn llawn yn unol â'r adroddiad ecolegol, gwnewch yn siŵr bod hyn wedi'i sicrhau gan yr amod. Mae angen clwydfan i wneud iawn am golli'r glwydfan bresennol, rhaid dangos hyn ar gynllun safle sy'n nodi ei leoliad yn ogystal ag ar luniadau drychiad sy'n dangos ei ddyluniad yn glir, yn fewnol ac yn allanol gan gynnwys dimensiynau/manylebau yn unol â'r adroddiad ecolegol. Bydd hyn hefyd yn ofynnol er mwyn llywio'r broses ARhC. Mae gwella i'r safle wedi'i restru yn adran 9 o'r adroddiad ar ffurf plannu brodorol ar y safle er mwyn gwella cysylltedd, bydd angen dangos hyn ar gynllun safle sy'n nodi lleoliad a manylebau yn unol â'r adroddiad ecolegol. Oherwydd presenoldeb Safleoedd Gwarchodedig, bydd angen ARhC ar gyfer y cais hwn.
Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau ynglŷn â mynediad i gyfarpar a chyflenwadau dŵr.

Ymatebion i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael ei gyhoeddi drwy hysbysiad safle a llythyr hysbysu cymdogion i ddwy annedd breswyl gerllaw.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

1.0 Egwyddor Datblygu

- 1.1 Mae'n briodol ystyried y cynnig yn erbyn Polisi Strategol A, C, F a Pholisïau Datblygu 1, 6 a 16.

- 1.2 Byddai'r cynnig yn gofyn am ddymchwel annedd o ddiddordeb hanesyddol lleol sylweddol a rhoi annedd 2 lawr modern yn ei le.
- 1.3 Polisi Strategol y CDLI Ff (Amgylchedd Hanesyddol) a Pholisi Datblygu 16 – Annedd Amnewid yw'r rhai mwyaf perthnasol i'w defnyddio wrth benderfynu ar egwyddor y datblygiad hwn. Yn unol â'r polisiau hyn, ni chaniateir dymchwel ac ailosod 'annedd draddodiadol' y gellir ei atgyweirio, ei ymestyn neu ei wella mewn modd priodol fel arfer; ni fyddai unrhyw ddatblygiad a fyddai'n effeithio'n andwyol ar unrhyw asedau treftadaeth (a fyddai'n cynnwys adeiladau traddodiadol) mewn unrhyw ffordd. Felly, nid yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.
- 1.4 Mae pob cais yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun ac yn yr achos hwn mae swyddogion o'r farn bod ystyriaethau cynllunio materol i wrthod caniatâd cynllunio.
- 1.5 Bydd yr asesiad llawn o'r polisiau yn cael ei fanylu yn yr adroddiad hwn.

2.0 Asesu

- 2.1 Mae'n debygol y bydd Gelli Dywyll yn dyddio o ddiwedd y 18fed Ganrif Ac, er gwaethaf ei gyflwr presennol, mae o werth hanesyddol a diddordeb lleol. Mae'r adeilad o gymeriad cynhenid traddodiadol ac mae o fewn cefn gwlad agored.
- 2.2 Mae Gelli Dywyll yn adeilad rhestredig lleol (tebyg i adeiladau traddodiadol), ac er nad oes gan yr adeiladau hyn unrhyw gydnabyddiaeth ffurfiol na diogelwch statudol, maent yn cael eu cydnabod gan yr awdurdod lleol fel adeiladau o ddiddordeb lleol arbennig. Mae cynnwys ar y rhestr draddodiadol yn caniatáu i'r Awdurdod reoli newid drwy'r system gynllunio fel bod asedau hanesyddol lleol yn parhau i gyfrannu at gymeriad yr ardal
- 2.3 Gwrthodwyd cais tebyg ar gyfer Dymchwel annedd sefydledig a chodi annedd 2 lawr newydd a gosod tanc septig, drwy hysbysiad dyddiedig 21/02/2026 am y rhesymau canlynol:
 1. *Mae'r ymgeisydd wedi methu â darparu cyfiawnhad sylweddol dros ddymchwel ac ailosod adeilad traddodiadol yn dilyn hynny. Felly, mae'r cynnig yn groes i Bolisi Strategol Ff o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd sy'n ceisio diogelu asedau treftadaeth, sy'n cynnwys adeiladau traddodiadol, a Pholisi Datblygu 16 sy'n nodi na chaniateir fel arfer dymchwel ac ailosod adeilad traddodiadol y gellir ei atgyweirio, ei ymestyn neu ei wella mewn modd priodol.*
 2. *Ni fyddai'r annedd deulawr arfaethedig, oherwydd ei ddyluniad a'i fas yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r lleoliad y mae wedi'i leoli ynddo. Fel y cyfryw, mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1 a 6 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd.*

- 2.4 Mae polisi strategol A yn nodi bod polisiâu yn CDLIE yn ceisio sicrhau bod datblygiad newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n hyrwyddo pwrpasau'r Parc Cenedlaethol tra'n cadw a gwella ei rinweddau arbennig. Rhestrir ystyriaethau y dylid eu hystyried, ac mae sawl polisi strategol ac eraill yn y CDLIE sy'n adlewyrchu'r gofynion statudol a pholisi hyn. Yn benodol, mae meini prawf v yn nodi "Parchu a gwella'r amgylchedd hanesyddol."
- 2.5 Mae cyd-destun Polisi Datblygu 7, yn nodi ym mharagraff 4.20, "*Mae cymeriad Eryri yn ddyledus iawn i'w hadeiladau rhestredig ac i'r traddodiad cyfoethog o arddulliau adeiladu ac amrywiaeth o ddeunyddiau sy'n adlewyrchu ac yn nodweddu'r werin bensaernïol leol. Er nad ydynt yn cyflawni'r cerfluniau 'arbennig' o Adeiladau Rhestredig, mae'r adeiladau traddodiadol hyn yn dal i fod angen eu hamddiffyn rhag newid amhriodol.*"
- 2.6 Ym mharagraff 4.21 dywed "*Pan fo angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid adeilad sydd, ym marn yr Awdurdod, yn arddangos nodweddion sy'n adlewyrchu traddodiad pensaernïol lleol neu arddull adeiladu'r ardal, bydd yr Awdurdod yn sicrhau bod y raddfa, y dyluniad a'r deunyddiau adeiladu arfaethedig a'r dulliau a ddefnyddir ar gyfer y gwaith yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad gwreiddiol. Ni chaniateir unrhyw gynnig sydd ar raddfa, dyluniad, neu sy'n dibynnu ar ddeunyddiau sy'n cael eu hystyried yn amhriodol.*"
- 2.7 Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi llunio rhestr a chofnod ffotograffig o adeiladau sydd, er nad ydynt yn haeddu rhinweddau Adeilad Rhestredig, yn dal i gael eu hystyried yn arwyddocaol oherwydd eu bod yn cyfrannu at gymeriad pensaernïol lleol a thraddodiadau yr ardal. Nid yw'r rhestr hon yn derfynol, ac ychwanegir priodweddau ychwanegol ati o bryd i'w gilydd. At ddibenion y polisi, fe'i gelwir yn adeiladau traddodiadol oherwydd eu harwyddocâd a'u cyfraniad i werin leol.
- 2.8 Mae swyddogion yn cytuno'n llwyr â'r sylwadau a wnaed gan yr ymgynghorydd cadwraeth allanol, ar arwyddocâd yr adeilad presennol yn, er nad yw'n rhestredig, mae'n debygol y bydd Gelli Dywyll yn dyddio o ddiwedd C18, ac er gwaethaf ei gyflwr presennol, mae o werth hanesyddol. Dylid gwrthsefyll dymchwel yr adeilad hwn yn llwyr gan y byddai ei golli yn niweidio'r amgylchedd hanesyddol.
- 2.9 Mae swyddogion yn cydnabod y gallai dymchwel ac ailadeiladu rhannol fod yn angenrheidiol i sicrhau ei ddyfodol, fodd bynnag, mae ei ddymchwel a'i ddisodli gydag adeilad newydd cwbl amhriodol, o faint sylweddol, nad yw'n debyg i gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad hanesyddol y mae'n bwriadu ei ddisodli yn amlwg yn groes i'r polisi sefydledig.
- 2.10 Mae Polisi Datblygu 7, yn nodi - *Bydd angen arolwg strwythurol annibynnol pan fo unrhyw amheuaeth ynghylch sefydlogrwydd strwythurol yr adeilad neu os ystyrir y byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at ailadeiladu mawr neu sylweddol.*

- 2.11 Er bod Adroddiad Arolwg Strwythurol a Chyflwr wedi'i gyflwyno gan yr asiant sy'n gweithredu ar ran yr ymgeisydd, yn y cyd-destun hwn ni ystyrir bod yr adroddiad yn annibynnol ac felly ni ellir ei ystyried yn bodloni gofynion y polisi.
- 2.12 Mae Polisi Datblygu 16 yn datgan "*ni chaniateir dymchwel ac ailosod 'annedd draddodiadol' y gellir ei hatgyweirio, ei hymestyn neu ei wella mewn modd priodol fel arfer*".
- 2.13 Nid yw'r Awdurdod yn ymwybodol o unrhyw ymdrechion sydd wedi'u gwneud i atgyweirio'r adeilad presennol, ac mae ei gyflwr wedi cael ei ganiatáu i waethygu. Nid oes unrhyw gyfiawnhad sylweddol wedi'i gyflwyno ychwaith na ellid atgyweirio, ymestyn neu wella'r annedd bresennol i gyfiawnhau ei ddymchwel.
- 2.14 Yng nghyd-destun lleoliad y safle, byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at strwythur dominyddol a fyddai'n aflonyddu'n weledol ar y berthynas gyfrannol bresennol rhwng yr amgylcheddau adeiledig a naturiol. Ar ben hynny, ni fyddai'n gynrychioliadol o sut, yn hanesyddol, datblygodd adeiladau gwledig a ffermydd fel Gelli Dywyll.
- 2.15 Byddai'r annedd arfaethedig yn cynnwys arwynebedd llawr o oddeutu 262m² o'i gymharu â'r adeilad presennol sydd ag arwynebedd llawr o oddeutu 98m². Mae Polisi Datblygu 16 yn nodi, "Amnewid annedd bresennol ond is-safonol neu wedi'i chynllunio'n wael y tu allan i brif ardal adeiledig anheddiad lle mae'r annedd newydd o ddyluniad gwell, yn ategu lleoliad tirwedd yr ardal ac nad yw ei hôl troed yn fwy na 50% yn fwy na'r gwreiddiol."
- 2.16 Mae ei faint yn estron ac allan o gymeriad gyda'r lleoliad fferm a'r ardal wledig. Byddai'r annedd, pe bai'n cael ei gymeradwyo, yn dominyddol ac yn niweidiol i dirwedd yr ardal. Byddai'r datblygiad arfaethedig felly yn groes i Bolisiau Datblygu 1 a 16.
- 2.17 Byddai'r annedd arfaethedig yn ymddangos yn anghyson ac yn anghydnaws o fewn y dirwedd sy'n weladwy o'r safbwyntiau cyhoeddus. Wrth wneud hynny, byddai'n tynnu sylw at dawelwch cymharol yr ardal ac yn tanseilio'r disgwyliad o dirwedd heb ei ddatblygu i raddau helaeth.
- 2.18 Hyd yn oed pe byddai golygfeydd hir o'r annedd arfaethedig yn gyfyngedig oherwydd yr adeilad amaethyddol presennol i'r blaen, byddai'r cynnig yn annerbyniol o ran dyluniad yn cael effaith niweidiol yn weledol ar yr ardal gyfagos ac felly yn methu â gwarchod cymeriad gwledig anghysbell y dirwedd.
- 2.19 Ecoleg
- Mae'r cais yn cynnwys Adroddiad Arolwg Ystlumod, sy'n nodi ym mharagraff 8.1.1 y bydd clwydo nos iawndal newydd yn cael ei greu. Er bod yr adroddiad yn manylu ar leoliad y clwydo nos iawndal, nid oes unrhyw fanylion ar ffurf cynllun safle sy'n nodi ei leoliad, na lluniadau drychiad sy'n dangos ei ddyluniad yn glir, yn fewnol ac yn allanol gan gynnwys

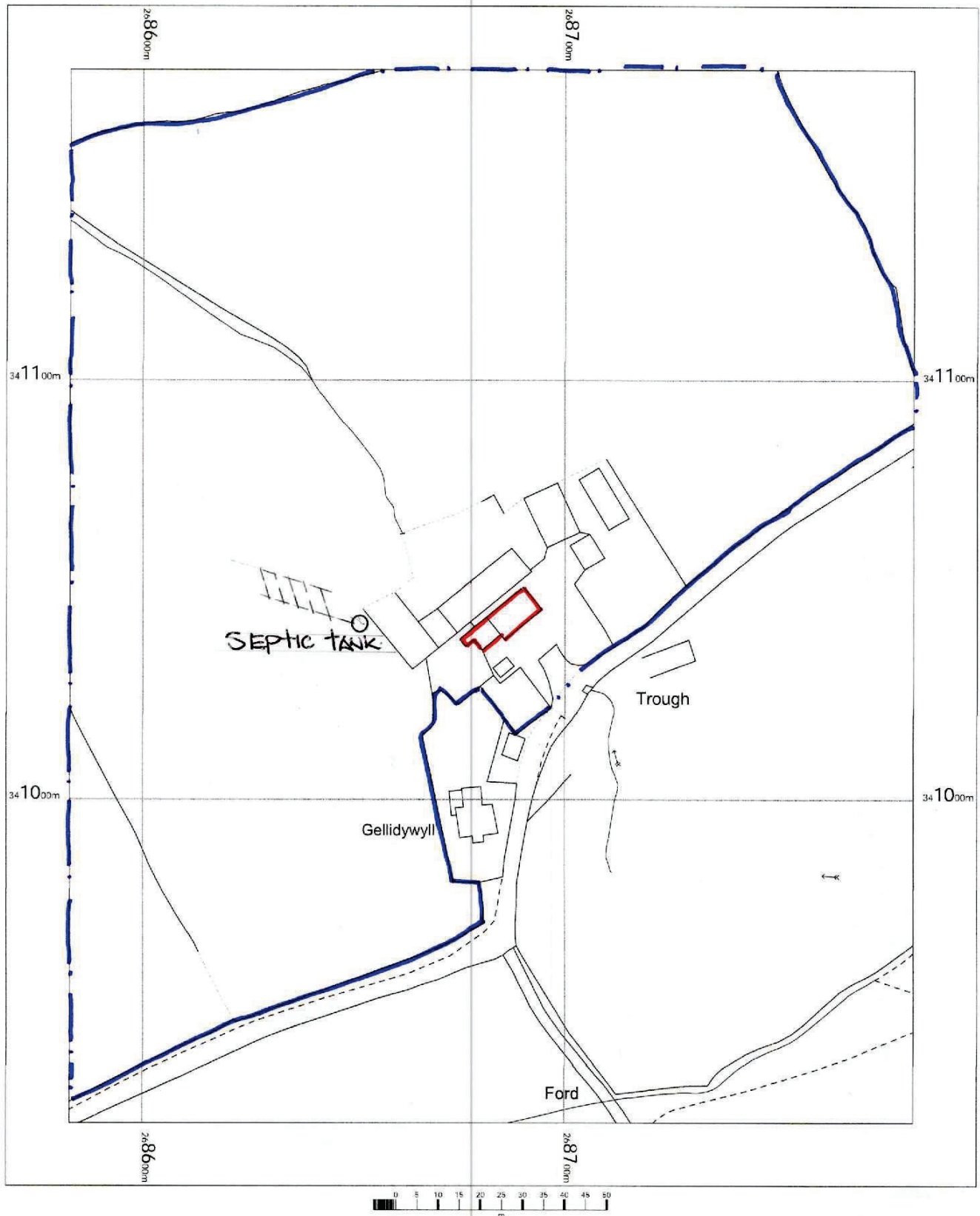
dimensiynau/manylebau yn unol â'r adroddiad ecolegol. Heb y manylion hyn, nid yw'r Awdurdod yn gallu cynnal asesiad o dan y Rheoliadau Cynefinoedd. O ganlyniad, nid yw wedi bod yn bosibl i'r Awdurdod benderfynu a ellid diystyru 'effeithiau sylweddol tebygol' ar ACA Coed Derw ac Ystlumod Meirionnydd ar ei ben ei hun neu ar y cyd. O ganlyniad, mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi Strategol D o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd.

3.0 Casgliad

- 3.1 I gwblhau'r gwaith o ddymchwel yr adeilad presennol a'i ddisodli gan byddai'r adeilad newydd a gynigir ar hyn o bryd yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac oherwydd diffyg gwybodaeth, nid yw'r Awdurdod yn gallu asesu'r cais o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.
- 3.2 Mae'r dyluniad arfaethedig yn methu â dangos dull a arweinir gan y dirwedd. O ganlyniad, byddai'n arwain at ddatblygiad annymunol i raddau helaeth a fyddai'n achosi niwed i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac, o ran awyr dywyll, tawelwch cymharol a chymeriad tirwedd, gan achosi niwed i rinweddau profiadol Parc Cenedlaethol Eryri.
- 3.3 Mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Strategol Ff o Gynllun Datblygu Lleol Eryri, sy'n nodi na chaniateir datblygu a fydd yn effeithio'n andwyol ar asedau treftadaeth, gan gynnwys ardaloedd cadwraeth, adeiladau rhestredig ac adeiladau traddodiadol, a Pholisi Datblygu 16 na fyddai'n cefnogi dymchwel ac ailosod annedd draddodiadol heb dystiolaeth ategol gref.
- 3.4 Mae'r cynnig datblygu yn ymwneud â dymchwel adeilad lleol sydd wedi'i gofnodi ar y Gofrestr Amgylchedd Hanesyddol fel rhan o gofrestr thematig lefel uchel o ffermydd hanesyddol. Mae ei ddymchwel yn amlwg yn groes i DP7. Ar ôl asesu amodau materol perthnasol y datblygiad arfaethedig a nodi bod y datblygiad yn gwrthdaro â'r polisiau a nodwyd uchod, ystyrir bod y cais yn cael ei wrthod.
- 3.5 Mae'r penderfyniad i wrthod caniatâd cynllunio wedi'i wneud yn unol ag Adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, sy'n ei gwneud yn ofynnol, wrth benderfynu ar ganiatâd cynllunio, fod yn rhaid i'r datblygiad fod yn unol â'r Cynllun Datblygu oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi fel arall. Mae'r Cynllun Datblygu ar gyfer yr ardal yn cynnwys Cymru'r Dyfodol 2040 a Chynllun Datblygu Lleol mabwysiadu Eryri 2016-2031.
- 3.6 Ystyrir bod y penderfyniad yn cydymffurfio ag amcanion llesiant yr Awdurdod a'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn unol â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

ARGYMHELLIAD: GWRTHOD Caniatâd, am y rhesymau canlynol;

- 1. Byddai'r cynnig yn arwain at golli adeilad o werth hanesyddol lleol. Mae'r cais wedi methu â darparu cyfiawnhad sylweddol dros ddymchwel ac amnewid adeilad traddodiadol. Felly, mae'r cynnig yn groes i Bolisi Strategol Ff o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd sy'n ceisio diogelu asedau treftadaeth, sy'n cynnwys adeiladau traddodiadol, a Pholisi Datblygu 16 sy'n nodi na chaniateir fel arfer dymchwel ac ailosod adeilad traddodiadol y gellir ei atgyweirio, ei ymestyn neu ei wella mewn modd priodol.**
- 2. Ni fyddai'r annedd deulawr arfaethedig, oherwydd ei ddyluniad a'i faint / dwysedd yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r lleoliad yng nghefn gwlad agored. Felly, mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1 a 6 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd trwy gyflwyno nodwedd fawr, anghyson a dirdynnol o fewn y dirwedd, sy'n niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal.**
- 3. Nid oes unrhyw fanylion am y clwydfan i wneud iawn am yr un a gollir iawndal wedi'u cyflwyno i alluogi'r Awdurdod i gynnal ac asesu o dan y Rheoliadau Cynefinoedd. Yn absenoldeb y wybodaeth hon, ni ellir dod i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar ACA Coedwigoedd Derw ac Ystlumod Meirionnydd, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd. Felly, mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Strategol D o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd.**

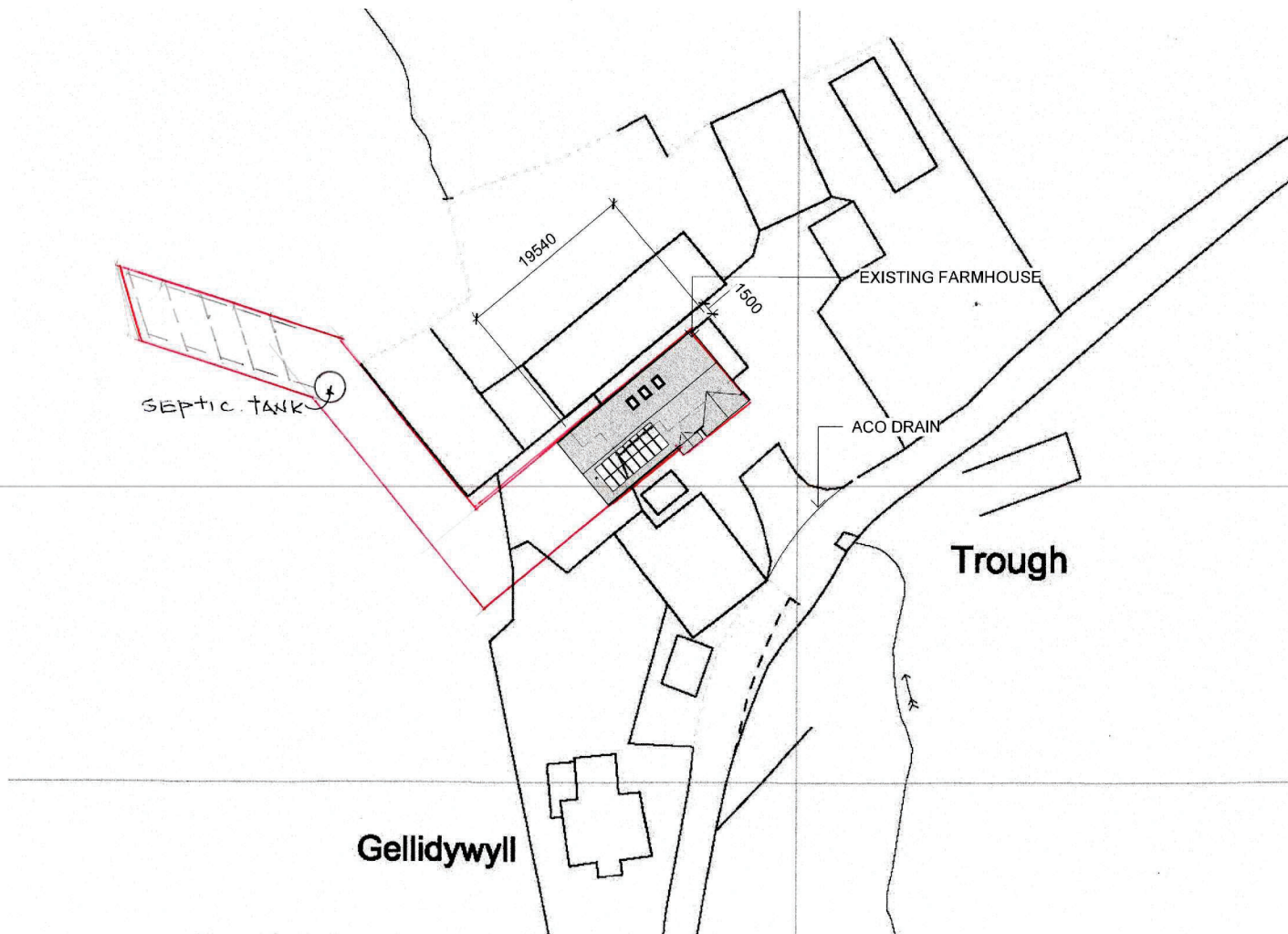


OS MasterMap 1250/2500/10000 scale
Monday, November 18, 2024, ID: CM-01194780
www.centremapslive.co.uk

1:1250 scale print at A4, Centre: 268683 E, 341048 N

©Crown Copyright Ordnance Survey. Licence no.
AC0000849896





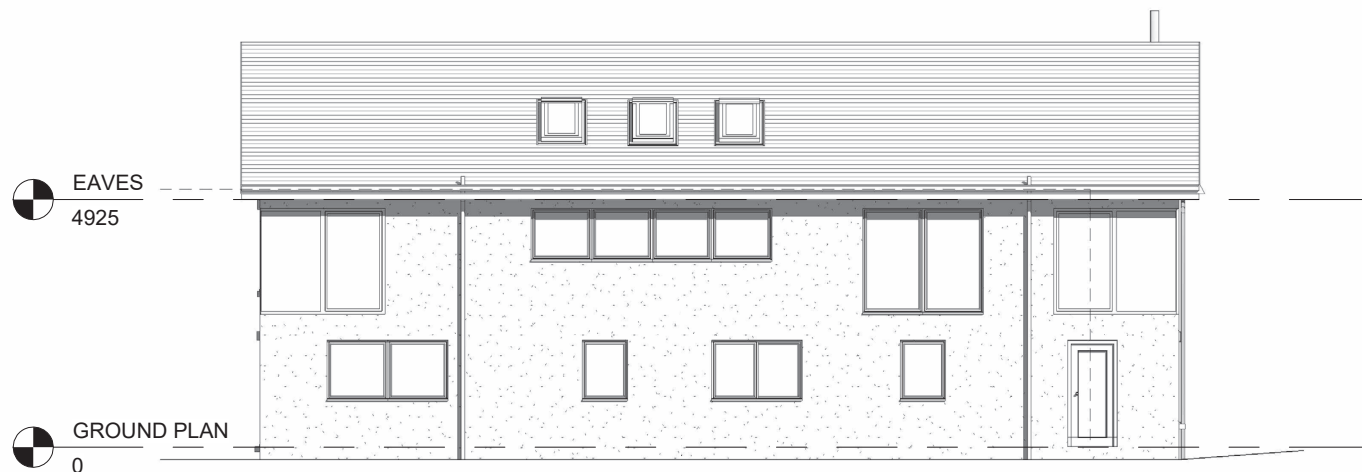
PROPOSED SITE PLAN
1 : 500

AMENDMENTS		Date	By
NO			
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright			
JOB DEMOLITION OF EXISTING FARMHOUSE AND RE BUILDING NEW DWELLING			
TITLE GELLIDYWYLL FFESTINIOG			
REF C.3/23	DRAWING 01 PROPOSED SITE PLAN		
SCALE @A3 1 : 500			
DRAWN GLA		DATE NOV 24	
GERAINT LEWIS ASSOCIATES ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE: 01341 422370			



PROPOSED FRONT ELEVATION

1 : 100



PROPOSED REAR ELEVATION

1 : 100

AMENDMENTS		
NO	Date	By
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright		
JOB DEMOLITION OF EXISTING FARMHOUSE AND RE BUILDING NEW DWELLING		
TITLE GELLIDYWYLL FFESTINIOG		
REF C.3/23	DRAWING 03 PROPOSED ELEVATIONS	
SCALE @A3 1 : 100		
DRAWN GLA	DATE	NOV 24
GERAINT LEWIS ASSOCIATES ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE: 01341 422370		



PROPOSED SIDE ELEVATION

1 : 100



PROPOSED SIDE ELEVATION

1 : 100

AMENDMENTS NO

Date By

Do not scale this drawing
Site dimensions to be checked
This drawing is copyright

JOB

DEMOLITION OF EXISTING
FARMHOUSE AND RE
BUILDING NEW DWELLING

TITLE

GELLIDYWYLL
FFESTINIOG

REF

C.3/23

DRAWING

04 PROPOSED
ELEVATIONS

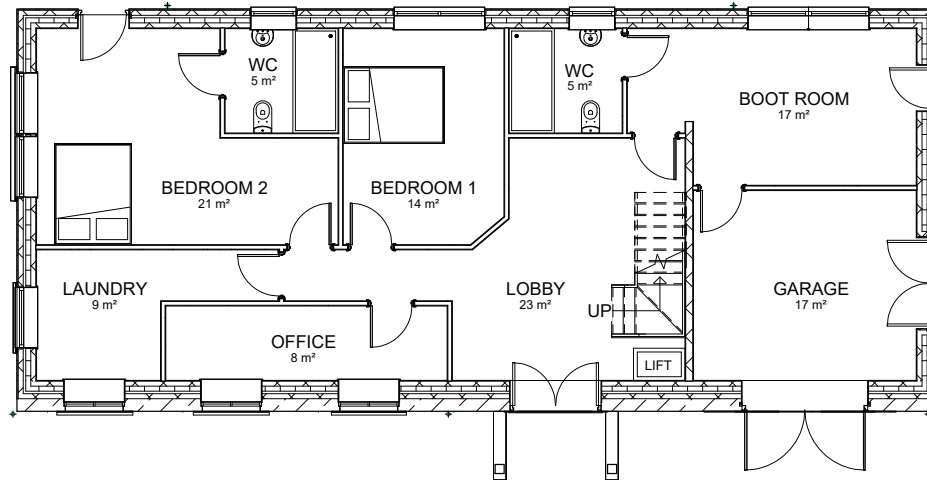
SCALE @A3 As indicated

DRAWN GLA DATE NOV 24

GERAINT LEWIS
ASSOCIATES

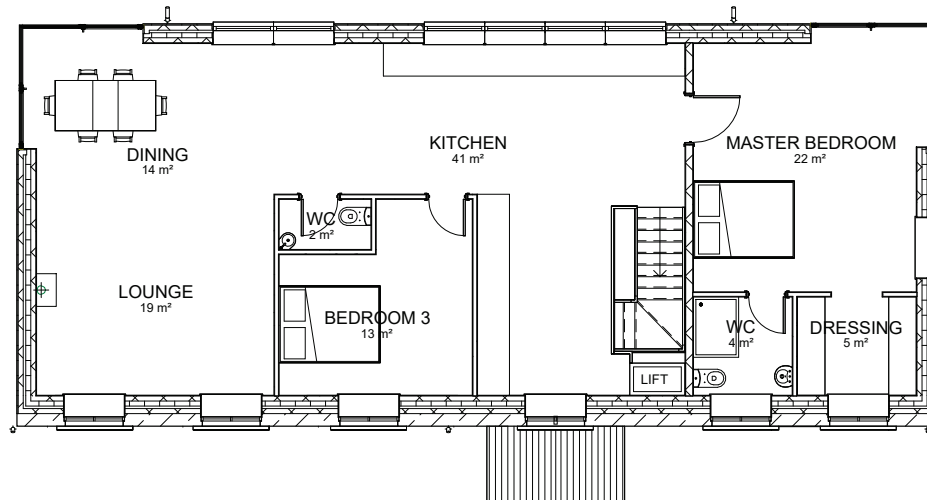
ARCHITECTURAL DESIGNERS,
PLANNING CONSULTANTS
BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS

BRYN RHEDYN, LLANELLYD
DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU
TELEPHONE: 01341 422370



PROPOSED GROUND PLAN

1 : 100



FIRST PLAN

1 : 100

AMENDMENTS		Date	By
NO			
Do not scale this drawing Site dimensions to be checked This drawing is copyright			
JOB DEMOLITION OF EXISTING FARMHOUSE AND RE BUILDING NEW DWELLING			
TITLE GELLIDYWYLL FFESTINIOG			
REF C.3/23		DRAWING 02 PROPOSED FLOOR PLANS	
SCALE @A3		1 : 100	
DRAWN GLA		DATE NOV 24	
GERAINT LEWIS ASSOCIATES ARCHITECTURAL DESIGNERS, PLANNING CONSULTANTS BUILDING SURVEYORS & PROJECT MANAGERS BRYN RHEDYN, LLANELLYD DOLGELLAU, GWYNEDD, LL40 2SU TELEPHONE: 01341 422370			

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	9 Medi, 2026
TEITL	ADRODDIAD PERFFORMIAD RHEOLAETH DATBLYGU – 2025/2026
ADRODDIAD GAN	Iona Roberts – Pennaeth Rheolaeth Datblygu (RhD) a Chydymffurfiaeth
PWRPAS	Rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau ynghylch perfformiad RhD yn erbyn dangosyddion a thargedau Llywodraeth Cymru.

CRYNODEB O'R ADRODDIAD

Pwrpas yr adroddiad hwn yw rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau am berfformiad y gwasanaeth Rheolaeth Datblygu o ran penderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae'r adroddiad yn amlinellu perfformiad yn erbyn targedau'r llywodraeth o ran cyflymder prosesu pob cais.

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg o'r flwyddyn 2025/2026 a Chwarter 1 2026/2027.

ARGYMHELLIAD

Nodi cynnwys yr adroddiad mewn perthynas â pherfformiad a chapasiti, a darparu unrhyw sylwadau a sylwadau ar hyn.

1.0 Gwybodaeth Gefndirol

1.1 Mae'r terfynau amser statudol ar gyfer ceisiadau cynllunio wedi'u nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheolaeth Datblygu) (Cymru) 2012. Mae'r terfynau amser hyn fel a ganlyn:

- a) Dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio a cheisiadau eraill o fewn 8 wythnos. Mae ceisiadau eraill yn cynnwys hysbysebion, caniatâd ardal gadwraeth, caniatâd adeilad rhestredig a chaniatâd deiliaid tai.
- b) Dylid penderfynu ar geisiadau sy'n destun Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA) o fewn 16 wythnos.

2.0 figurau Achos

2.1 Cofrestrwyd 385 o geisiadau yn ystod cyfnod 2025/2026. Penderfynwyd ar 391 o geisiadau yn ystod yr un cyfnod.

- 2.2 Yn ystod Ch1 2026/2027, cofrestrwyd 71 o geisiadau ac mae 56 o geisiadau wedi cael eu penderfynu.

3.0 Sefyllfa Adnoddau Bresennol

- 3.1 Bu rhai newidiadau i'r tîm a'r strwythur dros y 12 mis diwethaf. O fewn y tîm Rheolaeth Datblygu, mae'r strwythur presennol yn cynnwys tri Phrif Swyddog Cynllunio, un Swyddog Cynllunio (rhan-amser) a Swyddog Cynllunio (Hyfforddai Graddedig). Rwy'n falch o gadarnhau bod y tîm bellach ar ei gapasiti llawn o ran Swyddogion Rheolaeth Datblygu ym mis Chwefror 2026, yn dilyn dwy flynedd anodd lle'r oedd y tîm 50% i lawr ar y capasiti staffio arferol am gyfnod hir oherwydd absenoldeb salwch hirdymor a swydd wag heb ei llenwi a oedd yn ddiamau wedi cael effaith ar berfformiad yn ystod y cyfnod hwnnw. Mae'n bwysig cydnabod bod y 3 Swyddog Cydymffurfiaeth wedi bod o gymorth mawr i Swyddogion Rheolaeth Datblygu yn ystod y cyfnod hwnnw wrth ymgymryd â rhywfaint o'r llwyth achosion, fodd bynnag, cydnabyddir bod hyn wedi effeithio ar eu gallu i symud ymlaen â'u hachosion eu hunain.
- 3.4 Mae strwythur presennol y tîm yn dangos bod Swyddogion yn cael eu cefnogi gan dri Technegydd Cynllunio ac un Cynorthwydd Gweinyddol rhan-amser sy'n cael ei rannu gyda'r tîm Polisi Cynllunio. Fodd bynnag, daeth dwy swydd (Technegydd Cynllunio rhan-amser, a Chynorthwydd Gweinyddol) yn wag ym mis Mehefin a mis Gorffennaf 2026. Yn y cyfamser, mae'n rhaid i'r ddau Dechnegydd Cynllunio arall amsugno'r llwyth gwaith ychwanegol. Ar adeg ysgrifennu, cynhaliwyd cyfweiliadau ar gyfer y Technegydd Cynllunio ac mae cadarnhad yn cael ei ddisgwyl ynghylch yr ymgeisydd llwyddiannus. Mae cyfweiliadau pellach ar gyfer swydd y Cynorthwydd Gweinyddol hefyd wedi'u trefnu ar gyfer mis Awst 2026.
- 3.5 Mae swydd y Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol yn parhau i fod yn wag, gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu yn parhau i gymryd rhai ceisiadau am Ganiatâd Adeilad Rhestredig yn ogystal â'u llwythi gwaith eu hunain. Mae'r Swyddog Cynllunio Cadwraeth Adeiledig (Hyfforddai Graddedig), gyda chymorth a mentora parhaus gan ymgynghorydd allanol, yn gallu rhoi cyngor i Swyddogion Cynllunio a phrosesu eu llwyth achosion eu hunain o geisiadau Caniatâd Adeilad Rhestredig. Mae'r trefniant hwn yn gweithio'n dda a bydd yn cael ei adolygu unwaith y bydd yr Hyfforddai Graddedig yn gorffen eu gradd meistr ar ddiwedd y flwyddyn, ac mae cynllun tymor hwy i lenwi swydd wag y Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.
- 3.6 Bydd yr Aelodau'n gweld bod capasiti adrannol wedi bod yn broblem sylweddol yn y gorffennol diweddar, ac yn parhau i fodoli ymhlith y Technegwyr Cynllunio, a dim ond yn ystod y 6 mis diwethaf yr ydym wedi gweld budd cael tîm llawn o swyddogion. Ystyrir ei bod yn bwysig bod yr Aelodau'n cael eu briffio ar hyn yng nghyd-destun yr adroddiad hwn.

4. Dangosyddion Perfformiad Llywodraeth Cymru

- 4.1 Cyflymder, ynghyd ag ansawdd, yw prif gydrannau mesur perfformiad Rheolaeth Datblygu Llywodraeth Cymru. Mae'r cyfnod penderfynu o 8 wythnos yn parhau i fod yn bwysig. Fodd bynnag, wrth gadw'r targed hwn, mae'n bwysig nodi y bydd awdurdod cynllunio lleol yn cael ei ystyried i fod wedi penderfynu ar gais cynllunio "yn brydlon", os cyhoeddir y penderfyniad

yn unol â'r cyfnod amser a nodir mewn Cytundeb Perfformiad Cynllunio, neu estyniad cytunedig o'r cyfnod penderfynu.

- 4.2 Ar hyn o bryd, targed Llywodraeth Cymru yw penderfynu ar 80% o'r holl geisiadau o fewn 8 wythnos neu o fewn y cyfnod estynedig y cytunwyd arno gyda'r ymgeisydd. Yr eithriad i hyn yw ceisiadau sy'n destun Asesiad Effaith Amgylcheddol.
- 4.3 Mae'r tabl canlynol yn cynrychioli'r data y mae Llywodraeth Cymru yn ei gasglu a'i gyhoeddi fel rhan o'u Harolygon Chwarterol Rheolaeth Datblygu ac yn dangos nifer a chanran y ceisiadau a benderfynwyd "yn brydlon" ac o fewn 8 wythnos ar gyfer Eryri.

	Ceisiadau cynllunio wedi'u pennu o fewn yr amserlen statudol a chytunedig			Ceisiadau cynllunio a benderfynwyd o fewn 8 wythnos (16 wythnos ar gyfer ceisiadau AEA)		
	Nifer a Benderfynwyd yn Brydlon	Nifer heb eu Pennu'n Brydlon	Canran a Benderfynwyd yn Brydlon	Nifer wedi'i bennu o fewn 8 wythnos	Nifer a bennwyd y tu allan i 8 wythnos	Canran a bennwyd o fewn 8 wythnos
C1 2025/2026	46	24	66%	23	47	33%
Ch2 2025/2026	71	43	62%	42	72	37%
Ch3 2025/2026	51	41	55%	29	63	32%
Ch4 2025/2026	162	22	88%	115	74	61%
2025/2026 (Cyfanswm)	330	130	67.75%	209	256	40.75%
Ch1 2026/2027	47	9	84%	22	34	39%

(Er gwybodaeth, cyfartaledd Cymru ar gyfer y flwyddyn 2025/26 oedd 91.75% a bennwyd yn brydlon, a 51.5% wedi'u pennu o fewn 8 wythnos).

- 4.4 Er bod y ffigurau ar gyfer 2025/26 yn gyffredinol yn dal i fod islaw'r gyfradd darged o 80% a'r cyfartaledd ledled Cymru, mae'n galonogol iawn bod y ffigurau ar gyfer Chwarter 4 yn dangos gwelliant mawr o ran canran y ceisiadau a benderfynwyd "yn brydlon", sydd nid yn unig yn uwch na'r gyfradd darged, ond sydd hefyd yn agos at gyfartaledd Cymru. Mae'r ffigurau 8 wythnos hefyd yn uwch na chyfartaledd Cymru. Credaf y gellir esbonio hyn gan ychwanegu Swyddog newydd yn ystod y cyfnod hwnnw a bod swyddogion y RhD bellach yn llawn eu capasiti ar ôl cyfnod hir o absenoldebau staff.

- 4.5 Wrth edrych ar y ffigurau ar gyfer Ch1 2026/27, er bod gostyngiad bach wedi bod yng nghanran y ceisiadau a benderfynwyd "yn brydlon" o'i gymharu â Ch4 2025/26, mae hyn yn dal i fod yn uwch na chyfradd darged Llywodraeth Cymru o 80%, ac yn parhau i fod yn welliant o'r cyfartaledd o'r flwyddyn flaenorol. Mae'n siomedig bod y ffigurau 8 wythnos wedi gostwng yn Ch1 2026/27 o'i gymharu â ffigurau Ch4 2025/26, fodd bynnag mae'n parhau i fod yn gyson â'r cyfartaledd ar gyfer y flwyddyn flaenorol.
- 4.6 Er bod y ffigurau hyn yn dangos darlun o sut mae'r Awdurdod yn perfformio yn erbyn targedau Llywodraeth Cymru, mae'n bwysig nodi nad yw'r ffigurau hyn yn adlewyrchu llwyth gwaith gwirioneddol swyddogion, na'r heriau a wynebwr gydag adnoddau o fewn y tîm a all gael effaith sylweddol ar berfformiad. Dros y degawd diwethaf mae faint o waith sy'n mynd i brosesu a phenderfynu ar gais cynllunio wedi cynyddu i swyddogion, tra bod y targed 8 wythnos wedi aros yr un fath. Er bod cyrraedd y targed hwn lle bo modd yn bwysig, ni ddylai effeithio ar ansawdd penderfyniadau.
- 4.7 Yn gyffredinol, o ystyried yr heriau y mae'r tîm wedi'u hwynebu a'r pwysau cynyddol yn y llwyth gwaith o ganlyniad, mae'n galonogol bod gwelliant cadarnhaol yn parhau, yn enwedig o ran ceisiadau a benderfynwyd "yn brydlon". Fodd bynnag, nid yw wedi'i benderfynu eto pa effaith hirdymor fydd gan absenoldebau staff yn ystod cyfnod 2025/26 ar chwarter cyntaf flwyddyn 2026/27 – ond fel y soniwyd uchod, mae capasiti bellach wedi'i ailadeiladu yn yr adran a gobeithio y bydd ganddo effaith gadarnhaol ar berfformiad drwy gydol y flwyddyn.

5. Apeliadau

- 5.1 Er bod Llywodraeth Cymru yn mesur perfformiad yn seiliedig ar gyflymder penderfynu ar geisiadau cynllunio, gellir barnu perfformiad o ran asesu 'ansawdd' gwneud penderfyniadau yn erbyn dyfarniadau apêl diweddar.
- 5.2 Penderfynwyd ar gyfanswm o 8 apêl o fewn y cyfnod 2025/26. Gwrthodwyd 3 apêl a chaniatawyd 5. O'r rhai a ganiatawyd roedd y rhain yn cynnwys:
1. Taltreuddyn Fawr mewn perthynas ag amrywiad amod ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio NP5/58/LB459A, dyddiedig 06/12/2023. Caniatawyd yr apêl ac amrywiwyd amod 3 o ddefnydd C3 yn unig i C3 a C5. Daeth yr Arolygydd i'r casgliad bod diogelu'r adeilad rhestredig yn cario pwysau sylweddol yn yr achos ac, ar y cyfan, o ystyried yr amgylchiadau penodol, bod hynny'n drech na'r dadleuon angen lleol o blaid cadw'r amodau. Am y rhesymau hynny, ystyriwyd nad oedd cadw'r amod dadleuol yn angenrheidiol nac yn rhesymol.
 2. Maes Lledfan, Rhoslefain mewn perthynas â rhyddhau rhwymedigaeth gynllunio (adran 106 – cyfyngir meddiannaeth yr annedd i bersonau sy'n cael eu cyflogi neu a gafodd eu cyflogi ddiwethaf mewn masnach, busnes neu broffesiwn rheolaidd mewn lleoliad o fewn radiws o dri deg milltir o'r annedd). Daeth yr arolygydd i'r casgliad nad oedd y bond bellach yn gwasanaethu diben defnyddiol.

- 3 a 4. Llanfendigaid, Rhoslefain mewn perthynas â chael gwared ar amod yr un fath oddi ar ganiatâd adeilad rhestredig a chaniatâd cynllunio a oedd yn eithrio ffens biced bresennol rhag cael ei chymeradwyo ar gyfer cais ehangach i'w drosi'n unedau gwyliau. Caniatawyd yr apêl i ddileu'r amod, oherwydd fe ddaethpwyd i'r casgliad nad oedd yr amod dadleuol yn rhesymol nac yn angenrheidiol i ddiogelu diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr Adeilad Rhestredig Gradd II* a'i leoliad.
5. Adeilad Gorsaf Reilffordd Beddgelert mewn perthynas ag adeiladu a adeilad gorsaf reilffordd newydd. Caniatawyd yr apêl pan ddaethpwyd i gasgliad na fyddai unrhyw effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, dim effeithiau andwyol ar drigolion cyfagos, diogelwch priffyrdd a'r Warchodfa Awyr Dywyll ddynodedig.

Yn ogystal, gwrthodwyd 4 cais am ddyfarnu costau yn erbyn yr Awdurdod, a chaniatawyd 1.

- 5.3 Er efallai nad yw cyfradd gwrthod o 37.5% yn ymddangos yn ganlyniad ffafrïol i'r Awdurdod, mae'n bwysig nodi natur yr apeliadau hynny a ganiatawyd. Roedd pedair o'r pum apêl a ganiatawyd yn ymwneud â dileu neu amrywio amodau neu rwymedigaethau cynllunio, lle daeth yr Arolygwyr i'r casgliad nad oedd y cyfyngiadau a osodwyd bellach yn bodloni'r profion perthnasol o angenrheidrwydd, rhesymoldeb neu berthnasedd o ystyried amgylchiadau penodol yr achos. Yn aml, mae'r penderfyniadau hyn yn cynnwys dyfarniadau cynllunio manwl gywir, yn enwedig mewn perthynas ag adeiladau rhestredig a chyfyngiadau meddiannaeth hirhoedlog. Yn bwysig, mae canlyniadau'r apêl yn dangos, er bod Arolygwyr wedi dod i gasgliadau gwahanol mewn nifer o achosion, bod tystiolaeth gyfyngedig i awgrymu problem systemig gydag ansawdd prosesau gwneud penderfyniadau'r Awdurdod. Cefnogir hyn ymhellach gan y ffaith bod pedwar o'r pum cais am gostau wedi'u gwrthod, gan ddangos bod yr Awdurdod yn gyffredinol yn gallu cadarnhau ei safbwynt ac nad oedd wedi gweithredu'n afresymol wrth amddiffyn ei benderfyniadau. Felly, dylid ystyried yr ystadegau apêl yn eu cyd-destun ac nid yn unig fel mesur o ansawdd gwneud penderfyniadau.

6. Meysydd i'w gwella

- 6.1 Yn yr adroddiad diweddarau perfformiad blaenorol, nodwyd y bydd yr ardaloedd daearyddol y mae pob Swyddog Rheolaeth Datblygu yn eu cwmpasu yn cael eu hadolygu i sicrhau bod y llwyth gwaith yn parhau i gael ei rannu'n deg ymhlith y swyddogion a lleihau unrhyw bwysau gormodol ar unrhyw unigolion. Nodwyd rhai newidiadau a daeth y newid yn ardaloedd swyddogion Rheolaeth Datblygu i rym ar 1 Mehefin 2026. Gobeithir y bydd hyn yn arwain at ddosbarthiad tecach o nifer y ceisiadau i bawb, a bydd hyn yn cael ei adolygu bob blwyddyn.
- 6.2 Yn yr adroddiad diweddarau perfformiad blaenorol, nodwyd bod Rhestr Ddilysu Leol ar gyfer ceisiadau Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi'i mabwysiadu o 1 Mehefin 2025 ymlaen. Pwrpas hyn oedd cynyddu ansawdd y cyflwyniadau a thrwy hynny leihau amser swyddogion wrth chwilio am wybodaeth ychwanegol er mwyn asesu a phenderfynu ar bob cais. Mae adborth a ddarparwyd gan ein Swyddog Cynllunio Cadwraeth Adeiledig (Hyfforddai

Graddedig) yn dangos bod cyflwyno'r Rhestr Ddilysu Leol wedi bod yn gadarnhaol ar y cyfan, gan ddarparu gwybodaeth berthnasol ar y dechrau, fodd bynnag, gall achosi rhywfaint o oedi wrth ddilysu ceisiadau lle mae diffyg gwybodaeth angenrheidiol.

- 6.3 Mae trafodaethau'n cael eu cynnal yn weithredol i adolygu gwelliannau ac ychwanegiadau i'n system gefn-swyddfa er mwyn ysgafnhau'r baich ar y Technegwyr Cynllunio wrth gofrestru ceisiadau/ymholiadau.
- 6.4 Cynhaliwyd adolygiad o ymatebion cyn-cyflwyno cais, a'r cynnwys ynddynt, ym mis Gorffennaf 2026. Nod yr adolygiad oedd sicrhau mwy o gysondeb yn lefel y manylder a ddarparwyd ar draws ymatebion swyddogion a chreu sylfaen gref a chynhwysfawr ar gyfer pob ymateb cyn-cyflwyno cais.
- 6.5 Mae adolygiad o ffioedd cyn-cyflwyno cais ar gyfer ymholiadau anstatudol a gwasanaethau eraill a ddarperir gan y tîm cynllunio ar y gweill ar hyn o bryd i adlewyrchu'r gwaith a'r amser swyddogion dan sylw. Bydd adroddiad yn cael ei gyflwyno gerbron yr Aelodau maes o law.

7.0 Casgliad

- 7.1 Wrth edrych ar gyfnod 2025/26 a Ch1 2026/27, mae gwelliannau wedi'u gwneud o'i gymharu â'r ffigurau a ddefnyddiwyd gan Lywodraeth Cymru. Rydym wedi rhagori ar y gyfradd darged o 80% ar gyfer y ddau chwarter diwethaf ac wedi dangos gwelliant mawr ers i swyddogion y RhD fod yn ôl i'w capasiti llawn.
- 7.2 Yn gyffredinol, dylid calonogi'r adran Rheolaeth Datblygu gyda'r hyn a gyflawnwyd yn ystod cyfnod heriol iawn dros y 12 mis diwethaf. Y gobaith yw, am fod y swyddogion Rheolaeth Datblygu yn ôl i'w capasiti llawn erbyn hyn, ac unwaith y bydd y swyddi gwag ymhlith y Technegwyr Cynllunio a'r Cynorthwywyr Gweinyddol wedi'u llenwi, y gwelir gwelliannau pellach yn ein perfformiad.

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	9 Medi 2026
TEITL	DIWEDDARIAD AR LWYTH ACHOSION A PHERFFORMIAD CYDYMFFURFIAETH
ADRODDIAD GAN	Jane Jones – Prif Swyddog Cynllunio (Cydymffurfiaeth)
PWRPAS	Rhoi diweddariad i'r aelodau mewn perthynas â Llwyth Achosion a Pherfformiad Cydymffurfiaeth

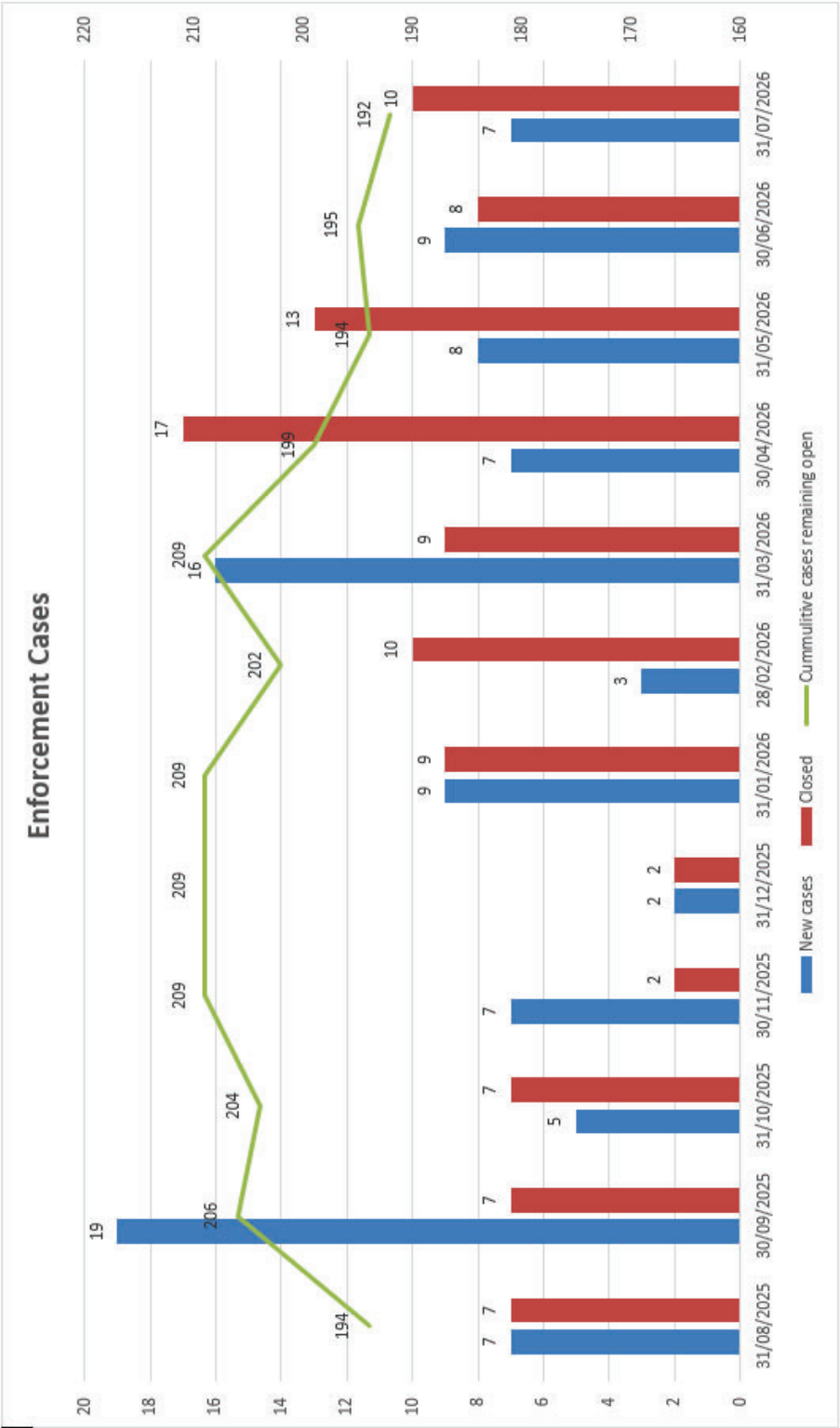
1.0 Cefndir

- 1.1 Mewn cyfarfod Gweithgor a gynhaliwyd ym mis Mehefin 2026, cytunodd yr Aelodau i fabwysiadu templed diweddarau Llwyth Achosion a Pherfformiad Cydymffurfiaeth diwygiedig, gyda'r diweddariad llawn nesaf i'w adrodd i'r Aelodau ym mis Medi 2026.
- 1.2 Bydd yr adroddiad diwygiedig hwn yn anelu at friffio'r Aelodau ar y sefyllfa bresennol gyda'r swyddogaeth cydymffurfio a bydd hefyd yn darparu diweddariad mewn perthynas ag achosion cydymffurfiaeth hirsefydlog, nodedig.

2.0 Diweddariad Gwasanaeth

- 2.1 Yn dilyn yr adroddiad diweddarau a gyflwynwyd ym mis Ionawr 2026, mae'r tîm cydymffurfio yn parhau i fod ag adnoddau llawn.
- 2.2 Yn ystod mis Gorffennaf, mae ymgynghorwyr Prospero Consultants wedi trosglwyddo unrhyw achosion gorfodi parhaus yn ôl i'r tîm i symud ymlaen, ac nid yw eu gwasanaethau yn cael eu defnyddio mwyach.
- 2.3 Gyda chyflenwad llawn o Swyddogion Cynllunio o fis Chwefror 2026, mae'r tîm cydymffurfiaeth wedi gallu canolbwyntio'n llawn ar ddyletswyddau cydymffurfio.

3.0 Llwyth Achosion a Pherfformiad Cydymffurfiaeth



3.1 Mae'r graff atodedig o dan pwynt 3.0 yn darparu ffigurau misol i'r Aelodau sy'n dangos achosion newydd (glas), achosion sydd wedi'u cau (coch) a'r llinell werdd sy'n dynodi nifer yr achosion sy'n dal ar agor ar ddiwedd pob mis.

- 3.2 Mewn perthynas ag achosion newydd, mae'n amlwg bod cynnydd yn ystod mis Medi 2025 a Mawrth 2026, gyda'r misoedd sy'n weddill yn cadw'n sefydlog gyda 7 i 9 achos newydd wedi'u cofnodi ar gyfartaledd. Bydd y cynnydd mewn achosion newydd a adroddwyd ym mis Medi yn anochel wedi cael ei sbarduno gan gyfnod gwyliau'r haf yn dod i ben. Gallai nifer yr achosion newydd ar gyfer mis Mawrth 2026 fod yn briodol i dywydd cynhesach y gwanwyn.
- 3.3 Mae achosion sydd wedi cau wedi bod yn gyson tan fis Ebrill a Mai 2026 lle cynyddodd yr achosion a gaewyd a chaeodd Swyddogion gyfanswm o 30 o achosion. Mae'n anodd pennu'r rhesymeg dros hyn heblaw bod Swyddogion yn cael cyfle i adolygu llwythi achosion.
- 3.4 Tua diwedd 2025, cododd nifer yr achosion sy'n parhau i fod ar agor i dros 200. Arhosodd y swm hwn yn sefydlog rhwng Tachwedd 2025 hyd at fis Mawrth 2026. Ers hynny, mae nifer yr achosion sy'n weddill wedi dechrau lleihau'n araf o ran nifer. Byddai niferoedd y llwyth achosion delfrydol i'r tîm eu rheoli tua rhyw 130.

4.0 Ceisiadau cynllunio ôl-weithredol

	Derbyniwyd	Penderfynwyd
Ionawr 2026	2	1
Chwefror 2026	1	1
Mawrth 2026	0	5
Ebrill 2026	0	1
Mai 2026	4	1
Mehefin 2026	0	1
Gorffennaf 2026	0	1

Ceisiadau Ôl-weithredol Heb eu Datrys ar ddiwedd mis Gorffennaf 2026 = 7

- 4.1 O'r tabl uchod, ymddengys bod y ceisiadau a gyflwynir yn ôl-weithredol wedi gostwng o ran nifer.
- 4.2 Mae dau gais cynllunio ôl-weithredol hirsefydlog ar gyfer Parc Beicio Dyfi, Pantperthog (NP5/56/153D a NP5/56/153E).
Ymhlith y ffactorau sy'n cyfrannu at yr oedi hwn, mae cyfarwyddyd dal gan Asiantaeth Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru a gafodd ei symud yn ddiweddar. Mae yna feysydd eraill, fel lechyd yr Amgylchedd ac Ecoleg, lle mae angen rhagor o wybodaeth o hyd.

5.0 Mathau o Dor-rheolaeth yr Adroddwyd yn Eu Cylch

- 5.1 Rhwng Ionawr a diwedd Gorffennaf 2026, mae'r tabl canlynol yn dangos y math o dor-rheolaeth cynllunio a adroddir yn eu cylch –

Datblygiad gweithredol di-awdurdod (adeiladu, peirianeg, mwyngloddio, arall)	44
Gwaith di-awdurdod ar adeilad rhestredig	5
Arddangos hysbyseb di-awdurdod	2
Tir neu adeiladau blêr	3
Ddim yn unol â'r cynlluniau cymeradwy	1
Torri amod	6

- 5.2 Yn ôl y disgwyl, yr ardaloedd adeiledig yn y Parc Cenedlaethol sydd wedi cynhyrchu'r nifer fwyaf o gwynion yn ystod mis Ionawr i fis Gorffennaf; megis Aberdyfi, Beddgelert, Bro Machno, Dyffryn Ardudwy a Harlech.

6.0 Rhybuddion Gorfodaeth / Hysbysiadau Ffurfiol Eraill

- 6.1 Rhwng Ionawr a diwedd Gorffennaf 2026, rydym wedi cyflwyno 2 Rhybudd Gorfodaeth a 2 Hysbysiad Adran 215 (tir sy'n effeithio'n andwyol ar amwynderau'r ardal).
- 6.2 Ar yr 20fed o Ebrill, cyflwynwyd Rhybudd Gorfodaeth i Westy'r Plas Coch, Stryd Fawr, Y Bala mewn perthynas â gosod ffenestri PVC-U newydd. Mae'r Hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol iddynt gael gwared ar y ffenestri PVC-U di-awdurdod a gosod ffenestri ffrâm bren sy'n ymddangos ac sy'n agor ar ffurf dull sy'n adfer drychiad blaen y gwesty i'w gyflwr cyn i'r tor-rheolaeth ddigwydd. Darparwyd cyfnod cydymffurfio o 12 mis gyda'r Rhybudd yn dod i rym ar y 25ain o Fai, oni bai bod apêl yn erbyn hynny yn cael ei gwneud ymlaen llaw. Gallaf adrodd nad oes unrhyw apêl wedi'i derbyn a disgwylir y cydymffurfir â'r Rhybudd erbyn 25 Mai 2027.

- 6.3 Cyflwynwyd yr ail Rybudd Gorfodaeth ar yr 8fed o Orffennaf, ar dir sy'n dynesu at yr Orsaf / Station Approach, Ffordd yr Orsaf, Betws y Coed. Mae'r tor-rheolaeth cynllunio yn ymwneud â thynnu ffenestri sash pren a'u disodli gyda ffenestri sash PVC-U di-awdurdod ar ddrychiadau gorllewinol, dwyreiniol a deheuol hen adeilad yr orsaf reilffordd. Mae'r Rhybudd yn ei gwneud yn ofynnol iddynt gael gwared ar bob un o'r 38 ffenestr PVC-U a gosod ffenestri ffrâm bren o ymddangosiad a dull agor sy'n ailadrodd y ffenestri hynny a oedd yn eu lle cyn i'r tor-rheolaeth ddigwydd. Darparwyd cyfnod cydymffurfio o 12 mis, a oedd i fod i ddod i rym o'r 12fed o Awst. Gallaf gadarnhau bod apêl wedi'i chyflwyno.
- 6.4 Mae'r Hysbysiad / Rhybudd Adran 215 cyntaf i'w gyflwyno yn ymwneud â thir yng Nghastell Coch, Dyffryn Ardudwy. Fe'i cyflwynwyd ar y 18fed o Fai, gyda'r amserlen yn gofyn am atgyweiriadau helaeth i'r tŷ annedd a gwella'r tir cyfagos yn gyffredinol trwy symud cerbydau heb eu defnyddio a rhai anaddas i'w defnyddio ar y ffordd ynghyd â phob gwastraff arall. Nodwyd cyfnod cydymffurfio o 18 mis gyda'r Hysbysiad i fod i ddod i rym o'r 22ain o Fehefin. Nid oes unrhyw apêl wedi'i chyflwyno, a'r disgwyliad yw y cydymffurfir â'r Hysbysiad erbyn yr 22ain o Ragfyr 2027.
- 6.5 Cyflwynwyd yr Hysbysiad Adran 215 terfynol ar yr 22ain o Fehefin ac mae'n ymwneud â thir yn The Cottage & 3 Gwyndy, Penybryn, Llan Ffestiniog. Mae'r atodlen yn yr Hysbysiad yn canolbwyntio ar wella cyflwr drychiadau blaen y ddau eiddo sy'n wynebu'r gyffordd sy'n arwain at Flaenau Ffestiniog. Mae cyfnod o 12 mis wedi'i bennu ar gyfer cydymffurfio. Nid oes unrhyw apêl wedi'i chyflwyno, a daeth yr Hysbysiad i rym ar y 27ain o Orffennaf. Disgwylir y cydymffurfir â'r Hysbysiad erbyn y 27ain o Orffennaf 2027.

7.0 Apeliadau

- 7.1 Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd apêl Hysbysiad Gorfodi newydd mewn perthynas â thir sy'n dynesu at yr Orsaf, / Station Approach, Heol yr Orsaf, Betws y Coed. Hyd yn hyn, nid oes dyddiad cychwyn wedi'i ddarparu gan Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru (a adwaenir yn gryno fel PEDW).
- 7.2 Ym mis Ionawr 2026 adroddwyd i'r Aelodau fod apêl Rhybudd Gorfodaeth yn ymwneud â datblygiad porthdy di-awdurdod yng Ngwesty Craig y Dderwen, Betws y Coed wedi'i chyflwyno. Gwnaed y penderfyniad apêl ar y 19eg o Fawrth, lle gwrthododd PEDW yr apêl a chadarnhau'r Rhybudd Gorfodaeth. Daeth yr Hysbysiad Gorfodaeth i rym ar ddiwrnod penderfynu'r apêl, ac roedd gan yr apelydd ddau fis i gydymffurfio. Gwnaed cais i ymestyn y cyfnod cydymffurfio, a chytunwyd ar fis ychwanegol. Cydymffurfiwyd i raddau helaeth â'r Rhybudd Gorfodaeth erbyn hyn, heblaw am gael gwared ar lwybr tarmac.

Cyn – Gwesty Craig y Dderwen, Betws y Coed



Ar ôl – Gwesty Craig y Dderwen, Betws y Coed



- 7.3 Mae'r Awdurdod yn dal i aros am benderfyniad apêl yn erbyn cyflwyno Rhybudd Gorfodaeth sy'n ymwneud ag estyniadau ochr di-awdurdod yng Nglygyrrog Ddu, Aberdyfi.
- 7.4 Mewn perthynas â gwrthod Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn rhannol yn Tan y Coed Lodge, Ffordd Gors Road, Dyffryn Ardudwy, mae'r Awdurdod yn dal i aros am ddyddiad ar gyfer yr Ymchwiliad Cyhoeddus.

8.0 Diweddariad ar Achosion Nodedig

Nannau, Llanfachreth

- 8.1 Yn dilyn cyfarfod safle cynhyrchiol a gynhaliwyd yn ôl ym mis Rhagfyr 2025, mae'r trafodaethau wedi parhau.
- 8.2 Mae gwaith brys i sicrhau nad yw dŵr yn mynd i mewn i Nannau wedi cael ei wneud. Mae'r gwaith hwn wedi atal unrhyw ddŵr pellach rhag mynd i mewn i'r adeilad, ac mae'n gallu dechrau sychu erbyn hyn. Gwagiwyd y creiriau o Nannau hefyd, ac fe storiwyd unrhyw eitemau sy'n ymwneud â Nannau mewn cynhwysydd mawr ar y safle.
- 8.3 Mae ymholiad cyn cyflwyno cais cynllunio wedi'i dderbyn ac fe ymatebwyd iddo, ac er bod angen llawer iawn o wybodaeth cyn y gellir bwydo gwybodaeth i mewn i ymateb sylweddol; mae'r cyflwyniad hwn wedi arwain at gyfarfod ar y safle gyda chynrychiolydd o CADW.
- 8.4 Mae'r Awdurdod bellach yn aros am fanylion ychwanegol i ddarparu ymateb llawn i'r ymholiad cyn cyflwyno cais.
- 8.5 Bydd ffotograffau o gyflwr presennol Nannau yn cael eu cyflwyno i'r Aelodau yn y cyfarfod.

9.0 Achosion Eraill

- 9.1 Atgoffir aelodau i gysylltu â'r Gwasanaeth yn uniongyrchol os hoffech gael y wybodaeth ddiweddaraf am unrhyw achos penodol.
- 9.2 Anogir aelodau i gynghori aelodau'r cyhoedd i roi gwybod am achosion o dor-rheolaeth cynllunio honedig drwy'r ffurflen ar-lein 'Codi Pryder,' sydd i'w gweld ar y dudalen Cynllunio a Datblygu ar wefan yr Awdurdod.

10.0 Argymhelliad

- 10.1 Nodi cynnwys yr adroddiad mewn perthynas â chapasiti a pherfformiad a darparu unrhyw arsylwadau a sylwadau ar hyn.



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
09 MEDI 2026**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 09 MEDI 2026**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP3/15/T173C	01/08/2024	Yr Helfa, Llanberis. LL55 4UW	Newid defnydd annedd i'w osod ar gyfer gwylliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) yn dy annedd marchnad agored (Defnydd Dosbarth C3).	Ymgeiswyr yn y broses o werthu eu heiddo fel eu bod yn gallu talu'r swm cymudo.
2.	NP4/32/L205A	15/12/2025	Hen Ysgol Gynradd, Trefriw. LL27 0RX	Trosi hen ysgol gynradd yn annedd sengl (dosbarth defnydd C3)	Cytundeb drafft wedi ei anfon 18/5/2026
3.	NP5/61/647A	12/03/2024	Ty'n y Gwater, Harlech. LL46 2UW	Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu ty menter gwledig (Ail-gyflwyniad).	Ymgeiswyr yn y broses o brynu'r eiddo maent yn rhentu fel mai mond nhw fydd angen arwyddo'r cytundeb.

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 24 Mehefin 2026 = 3

**CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS
PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD 24 MEHEFIN 2026**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad

**CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 SYDD WEDI EU GWRTHOD, TYNNU'N ÔL, NEU WEDI EU
GWAREDU, NEU LLE NAD OES ANGEN CYTUNDEB PELLACH ERS PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD
24 MEHEFIN 2026**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
09 MEDI 2026**

**CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD
ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY**

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 09 MEDI 2026 CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

Disgwyl Gwybodaeth Ecolegol / Ymateb

NP2/11/679H	30/09/25	Safle Gwersylla Cae Du, Beddgelert. LL55 4NE	Gwella llety a chyfleusterau twristaidd drwy greu lleiniau carafan teithiol/gwersylla ychwanegol, codi blociau toiledau newydd, a gwelliannau i dirlunio a gwella bioamrywiaeth ynghyd â gwaith cysylltiedig.
NP5/72/254	22/01/24	Tir ger Dol Hir, Frongoch, LL23 7NT	Adeiladu tŷ menter gwledig a gosod uned trŷn carthion.

Disgwyl Manylion gan yr Asiant / Ymgeisydd

NP2/11/L9D	17/04/26	Glan Gwynant, Nant Gwynant. LL55 4NW	Newid defnydd o dŷ gwesteion i annedd (Dosbarth Defnydd C3) ynghyd a gwaith ail-adeiladu.
NP3/15/92D	22/05/26	Cae Gwyn, Nant Peris. LL55 4UH	Cais ôl-weithredol i osod Cwt Bugail i'w ddefnydd fel llety gwyliau tymor byr sy'n gysylltiedig â'r maes gwersylla.
NP3/15/92F	22/05/26	Cae Gwyn, Nant Peris. LL55 4UH	Codi ysgubor garreg i ffurfio bloc cawodydd a thoiledau yn dilyn cwmp rhannol a dymchwel yr ysgubor garreg flaenorol (Rhan ôl-weithredol).
NP3/21/LB67A	07/05/26	Tŷ Ffrancon, Nant Ffrancon, Bethesda. LL57 3LX	Caniatâd Adeilad Rhestredig i amnewid pump ffenestr flaen wedi eu pydru tebyg am debyg
NP4/11/337E	15/01/25	Tir ger Hendre Farm, Pentre Du, Betws-y-Coed. LL24 0BN	Rhyddhau Amodau 3 (Manylion yn Ymwneud â System Garthffosiaeth Breifat), 4 (Manylion Llechi), 6 (Sampl Gwaith Cerrig) a 10 (Manylion y Goleuadau Allanol) ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP4/11/337D dyddiedig 05/01/2024.
NP4/32/L155E	08/04/26	Capel Ebeneser, Crafnant Road, Trefriw, LL27 0JQ	Trosi hen gapel i ffurfio 9 fflat gwyliau hunangynhwysol (Dosbarth Defnydd C6) ac estyniad i do'r festri i greu llofft ystlumod pwrpasol (Ail-gyflwyniad).
NP5/53/T154N	17/06/24	Adeiladau Banc y National Westminster, 44-46 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7NE	Newid defnydd y llawr gwaelod o ddefnydd A2 (Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) i ddefnydd A1 (Siopau adwerthu a storfeydd), hepgor yr anheddau pâr a ganiatawyd yn flaenorol (2) a hepgor yr estyniad unllawr a ganiatawyd yn flaenorol y tu ôl i'r adeilad presennol.
NP5/56/153D	13/11/24	Dyfi Bike Park, Pantperthog. SY20 9AS	Cais ôl-weithredol i adeiladu caffi/bloc gweinyddol, codi lloches ymgodi, traciau ychwanegol a neidiau cysylltiedig a newidiadau i oriau agor.
NP5/56/153E	12/02/25	Dyfi Bike Park, Pantperthog. SY20 9AS	Ail-osod trac ac estyniad i ffin bresennol y safle
NP5/57/34D	19/05/26	Marchnad Da Byw, Ffordd Y Bala, Dolgellau. LL40 2YF	Newidiadau ac estyniad i swyddfeydd a chaffi presennol.
NP5/57/494W	10/11/25	Coleg Meirion Dwyfor, Ffordd Ty'n y Coed, Dolgellau. LL40 2SW	Codi adeilad addysgol a datblygiadau cysylltiedig, gan gynnwys llwybrau mynediad a llwybrau cerdded, paneli ffotofoltäig solar, peiriannau allanol gan gynnwys pypiau gwres ffynhonnell aer, waliau cynnal, draeniad, ardal rhandir a thirlunio
NP5/58/227E	23/10/24	Tir ger Tan-y-Foel, Dyffryn Ardudwy.	Codi 3 annedd ar wahân (1 fforddiadwy a 2 farchnad agored).

NP5/63/281	15/05/24	Gorseddau, Cwmtirmynach, Y Bala. LL23 7EB	Cais rhannol ôl-weithredol am do newydd gydag uchder bondo uwch yn y cefn gan greu llety ychwanegol ar lefel llawr cyntaf, tynnu 2 simnai ac ychwanegu 2 simnai newydd, gosod 4 ffenestr dormer a 4 ffenestr to, addasu/ychwanegu ffenestri a drysau, a thirlunio gan gynnwys creu llawr caled ar gyfer parcio a man troi.
NP5/71/LB272M	27/02/25	Ty'n-y-Ffridd, Llanuwchllyn. LL23 7UN	Rhyddhau Amod 9 (Ffaniau aer) ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP5/71/LB272J dyddiedig 29/01/2024.
NP5/73/LB27S	24/11/25	Gwesty'r Grapes, Maentwrog. LL41 4HN	Newid defnydd o dir i ffurfio maes parcio ychwanegol, ynghyd a myneda cerbydau newydd o'r maes parcio presennol a ail-leoli compownd presennol y biniau.
NP5/73/LB27T	24/11/25	Gwesty'r Grapes, Maentwrog. LL41 4HN	Caniatâd Adeilad Rhestredig i ffurfio maes parcio, ynghyd a creu mynedfa cerbydau newydd yn wal derfyn y maes parcio presennol
NP5/73/440	05/09/25	Tir gyferbyn a 1 & 2 Cefn Llys, Gellilydan. LL41 4ED	Cais amlinellol i godi tŷ ar wahân sengl (tŷ farchnad agored) gyda holl faterion wedi eu cadw'n ôl

Disgwyl Cynlluniau Diwygiedig

NP2/11/53A	22/08/25	Maes Parcio Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, Pont Bethania, Nant Gwynant.	Gosod uned trîn carthion, tanc gwaredu cetris carafanau modur, adeiladu waliau cynnal gabion ynghyd a gwaith cysylltiedig
NP4/13/258A	04/04/25	Tir yng Nghoed Bryn Engan, Capel Curig. LL24 0ES	Gosod tŵr dellt 27.5m o uchel i'w orffen gyda phaent mat anadlewyrchol (RAL6009) ac wedi'i osod ar sylfaen goncrit 3000 x 2500mm, 9 antenau, 2 dysglau trawsyrru 600mm a datblygiad ategol cysylltiedig gan gynnwys gosod offer daear sy'n cynnwys 1 cabinet mesurydd, 1 generadur, 1 cabinet gwiber, 1 cabinet M35, 1 cabinet 'AIRO' gyda chabinet is-amgaead â sgôr IP, 1 cabinet AC cyswllt MK4, 1 cabinet Ericsson 6130, 1 cabinet PSC, 3 nodau GPS a thrac mynediad

Disgwyl Ymateb i Ymgynghoriadau a'r fanylion a dderbyniwyd yn ddiweddar

NP2/11/31P	10/07/25	Gwersyllfa Forest Holidays, Beddgelert. LL55 4UU	Amnewid 85 o leiniau carafanau a gwersylla gyda 22 caban gwyliau hunanarlwyo, hunangynhwysol, sy'n agored drwy gydol y flwyddyn. Codi adeilad derbynfa a chaffi newydd, darparu cyfleusterau ategol, tirlunio a gwellianau bioamrywiaeth
NP2/16/472	30/01/26	Parc Gwyliau Plas Aberdunant, Prenteg. LL49 9SR	Codi adeilad lles newydd, a mân newidiadau i fynedfa bresennol.
NP4/11/73H	19/12/24	Gwydyr Hotel, Betws y Coed. LL24 0AB	Cais ôl-weithredol i godi hafdy ar wahân, tirlunio newydd ac ail-wynebu'r lle parcio.
NP2/16/AD472A	11/03/26	Parc Gwyliau Plas Aberdunant, Prenteg. LL49 9SR	Caniatâd Hysbyseb i osod un arwydd llechen parhaol ar y llawr
NP4/11/AD383H	20/02/26	Alpine Coffee Shop, Station Approach, Betws y Coed. LL24 0AE	Caniatâd Hysbysebion i arddangos arwyddion allanol heb eu goleuo.
NP4/11/383G	24/02/26	Alpine Coffee Shop, Station Approach, Betws y Coed. LL24 0AE	Amnewid blaen y siop
NP4/26/348A	23/12/25	Tir wrth yr A470, ger Hendre Wen, Llanrwst.	Storfa gwartheg a thail arfaethedig ynghyd a gwaith cysylltiedig.

NP5/53/576D	18/12/25	Tir yn Y Bala.	Rhyddhau Amodau 2 (Gwelliannau arfaethedig i Gwaith Triniaeth Dŵr Gwastraff Y Bala), 7 (CEMP / Datganiad Dull), 11 (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladau), 12 (Cynllun adfer mewn perthynas a gwaith priffyrdd) & 15 (Cynllun goleuo manwl) ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP5/53/576B dyddiedig 03/09/2025.
NP5/54/376C	19/05/26	Hafod Owen, Abergeirw, Dolgellau. LL40 2PF	Newid defnydd o C5 (Ail Gartref) i Ddefnydd Unigryw (Sui Generis) fel encilfa i awduron (cynlluniau/gwybodaeth ychwanegol)
NP5/55/250	11/05/26	5 Dol Fathew, Bryncrug. LL36 9PX	Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd tir a ddangosir fel "gwrych sgriniol a pharth bywyd gwyllt" ar Ganiatâd Cynllunio NP5/55/5C ar gyfer y cwrtil preswyl, a ffurfio ardal barcio ceir mewn cysylltiad â thirlunio ar dir gyferbyn (CYNLLUNIAU DIWYGIEDIG WEDI EI DERBYN).
NP5/57/1102C	21/04/26	Ysgol Bro Idris, Dolgellau. LL40 2YW	Dymchwel adeiladau a chreu iard a chwrt pêl rwyd.
NP5/58/629A	26/02/26	Tir rhwng Plas Meini & Swyn y Môr, Dyffryn Ardudwy. LL42 2BH	Cais Amlinellol i godi 3 tŷ gyda garej mewnol (2 farchnad agored ac 1 fforddiadwy), a ffurfio mynediad cerbydau newydd i'r A496.
NP5/62/LB297B	05/10/22	Capel Gwynfryn, Llanbedr. LL45 2PA	Trosi capel yn dŷ, newidiadau i'r fynedfa bresennol (Adleoli plinth), a gosod uned trîn carthion a draeniau cysylltiedig.
NP5/67/352	07/08/25	Coed y Fedw, Abergynolwyn.	Mynediad cerbydau i briffordd gyhoeddus ac adeiladu trac mynediad at ddibenion coedwigaeth.
NP5/70/6H	19/12/25	Maesyfallen, Rhosygwaliau. LL23 7EY	Adeiladu storfa amaethyddol
NP5/71/140A	22/12/25	Weirglodd Ddu, Llanuwchllyn. LL23 7SU	Trosi adeilad allanol i greu anecs a gosod gwaith trin carthion.
NP5/71/145B	14/01/26	Craig-y-Tan, Llanuwchllyn. LL23 7TA	Adeiladu tŷ menter wledig
NP5/73/LB74W	17/02/26	Plas Dol-y-Moch, Maentwrog. LL41 3YT	Caniatâd Adeilad Rhestredig i godi estyniad mewnlewni unllawr o fewn adain cwrt y gegin a mân newidiadau, a mân newidiadau i drefniant mewnol dormitory a cyfleusterau ystafell molchi ar y lloriau uchaf.
NP5/73/LB74X	17/02/26	Plas Dol-y-Moch, Maentwrog. LL41 3YT	Codi estyniad mewnlewni unllawr o fewn adain cwrt y gegin a mân newidiadau.

Aros am Ymateb yr Ymgeiswyr i Lythyr Cais Adran 106

NP4/12/228C	01/10/24	Ysgol Tal-y-Bont, Tal-y-Bont. LL32 8QF	Dymchwel cyn gaban ystafell ddosbarth ac addasu cyn ysgol a phorthdy prifathro yn ddau annedd a garej/gweithdy dwbl newydd (Ail-gais)
-------------	----------	--	---

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 41

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 24 Mehefin 2026 = 40



PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
09 MEDI 2026

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 09 MEDI 2026

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatáu

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
1.	NP2/11/124A	Gosod bolard telemetreg	Glan Afon Glaslyn, Beddgelert.	17/07/26	Mr. Dafydd Thomas
2.	NP2/11/188B	Adeiladu estyniad deulawr ar yr ochr, lle parcio a gwaith tirlunio	Tan y Dderwen, Beddgelert. LL55 4UY	28/07/26	Mr. Dafydd Thomas
3.	NP2/16/102A	Newid defnydd o ail gartref (Dosbarth Defnydd C5) i ddefnydd cymysg fel ail gartref (C5) a llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6)	5 London Terrace, Prenteg. LL49 9SS	22/07/26	Mr. Dafydd Thomas
4.	NP2/16/446B	Cais ol-weithredol i godi lloches storio biniau ynghyd a lle cyn caled concrit i fynedfa'r maes gwersylla	Gwersyll Ty'n Llan, Cwm Pennant. LL51 9AX	15/07/26	Mrs. Alys Tatum
5.	NP2/16/468B	Codi ystafell ardd	Beudy'r Garth, Cwmystradllyn. LL51 9BQ	07/05/26	Mr. Dafydd Thomas
6.	NP3/15/246	Trosi a newid arfaethdig i adeilad allanol presennol er mwyn ffurfio llety gwyliau hunangynhwysol newydd (sy'n dod o dan Dosbarth Defnydd C6)	Sgubor ger 1 Mur Mawr, Llanberis, LL55 4TG	21/07/26	Mr Richard Thomas
7.	NP4/12/LB38H	Caniatad Adeilad Rhestredig i osod fflw allan ar lethr y to cefn	Bwthyn Rhyd, Rowen. LL32 8YU	15/07/26	Miss Eva Jones
8.	NP4/19/83C	Dymchwel garej ac adeilad allanol ar wahan a chodi estyniad dwy lefel i gefn yr annedd	Derwen Deg, Llechwedd, Conwy. LL32 8DX	21/05/26	Mr. Dafydd Thomas
9.	NP5/50/427E	Codi grisiau sy'n cysylltu'r ardd ac adeilad lloches	Crows Nest, Aberdyfi. LL35 0NG	26/06/26	Mr David Jones
10.	NP5/50/584A	Codi teras yn sefyll ar wahan	The Coach House, Aberdyfi. LL35 0NR	24/07/26	Mr David Jones
11.	NP5/50/700B	Estyniad a newidiadau	29 Mynydd Isaf, Aberdyfi. LL35 0PH	15/06/26	Mr David Jones
12.	NP5/50/L212D	Estyniadau a newidiadau	5 Nantiesyn, Aberdyfi. LL35 0NB	11/06/26	Mr David Jones

13.	NP5/52/318D	Dymchwel y sialet presennol, adeiladu annedd newydd, gan gynnwys gosod paneli solar a gwaith trin dwr, a ffurfio man parcio a throï	Bryn Celyn, Arthog. LL39 1BJ	07/05/26	Mr David Jones
14.	NP5/52/LB65G	Cais ol weithredol i osod pwmp gwres ffynhonnell aer ar y drychiad gorllewinol	Hen Ddol Cottage, Y Friog. LL38 2TJ	20/05/26	Mr David Jones
15.	NP5/53/576E	Rhyddhau Amodau 8 (Cynllun Tirlunio) a 9 (Cynllun Rheoli Bioamrywiaeth) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/53/576B dyddiedig 03/09/2025	Tir yn Y Bala.	26/06/26	Mr Ben Jones
16.	NP5/54/261B	Adeiladu rampiau a stepiau allanol, ail-doi yn cynnwys codi uchder y brîg gan 300mm, gosod rendr allanol a insiwleiddio'r wal allanol	Neuadd Bentref, Brithdir.	29/05/26	Mr Ben Jones
17.	NP5/55/240	Newidiadau ac estyniadau	Llwyn Glas, Bryncrug. LL36 9RW	08/06/26	Mr David Jones
18.	NP5/57/LB344A	Caniatâd Adeilad Rhestredig i osod lifft grisiau mewnol	Glyn Arian, 1 Idris Terrace, Ffordd y Gader, Dolgellau. LL40 1RT	07/07/26	Miss Eva Jones
19.	NP5/57/LB406A	Caniatâd Adeilad Rhestredig i drosi'r adeilad allanol yn llety atodol mewn cysylltiad â'r defnydd Gwely a Brecwast, newidiadau mewnol ac allanol a gosod pwmp gwres ffynhonnell aer	Bryn Mair, Dolgellau. LL40 1SR	29/07/26	Mr David Jones
20.	NP5/57/LB406B	Trosi adeilad allanol yn llety atodol mewn cysylltiad â'r defnydd Gwely a Brecwast, newidiadau mewnol ac allanol a gosod pwmp gwres ffynhonnell aer, a gwaith peirianeg i'r mynediad cerbyd, yn cynnwys ail wynebu	Bryn Mair, Dolgellau. LL40 1SR	29/07/26	Mr David Jones
21.	NP5/58/19M	Adleoli ac ail-leoli 9 carafân gwyliau sefydlog (dim cynnydd yn nifer cyffredinol yr unedau) o fewn ffin bresennol y safle, ynghyd ag adleoli ardal chwarae a gwelliannau amgylcheddol	Parc Gwyliau Sarnfaen, Talybont. LL43 2AZ	04/06/26	Mr Aled Lloyd
22.	NP5/58/70G	Codi adeilad amaethyddol i storio tail	Ystumgwern, Dyffryn Ardudwy. LL44 2DD	18/05/26	Mr Aled Lloyd
23.	NP5/59/236F	Dymchwel y cabanau symudol presennol a chodi strwythur pren newydd ynghyd â lleoli pod sawna pren symudol a chaban triniaeth harddwch	Gwesty Seren, Llan Ffestiniog. LL41 4NS	09/07/26	Mr Ben Jones

24.	NP5/59/LB475M	Caniatad Adeilad Rhestredig i gael gwared â dwythellau awyru	Ty'r Wern, Llan Ffestiniog. LL41 4LS	10/07/26	Miss Eva Jones
25.	NP5/61/476A	Codi estyniad unllawr i'r edrychiad blaen i gymryd lle'r ystafell wydr presennol, ail-osod to'r ystafell wydr gefn presennol, newidiadau i'r ffenestri ac ailosod y to fflat presennol uwchben y swyddfa	Aris, 4 Pen-y-Bryn, Harlech. LL46 2SL	01/06/26	Mr Aled Lloyd
26.	NP5/61/670A	Codi estyniad cefn unllawr a balconi/pont newydd gyda balwstradau gwydr (Cais diwygiedig i'r un a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gyfeirnod NP5/61/670 dyddiedig 18/02/2025)	Afallon, Ffordd Pen Llech, Harlech. LL46 2YL	14/05/26	Mr Aled Lloyd
27.	NP5/61/682	Gosod 2 dormer ar y drychiad blaen, 4 ffenestr to ar y drychiad cefn, newidiadau i'r ffenestri a gosod ystafell wydr ar yr ochr	Golygfa Hyfryd, Pencerrig, Ffordd Uchaf, Harlech. LL46 2SS	12/05/26	Mr Aled Lloyd
28.	NP5/61/83E	Gosod arae solar wedi'i gosod ar y ddaear (14 panel)	Cynfal, 40 Heol y Bryn, Harlech. LL46 2TU	30/07/26	Mr Aled Lloyd
29.	NP5/61/AD20K	Caniatâd Arddangos Arwyddion i amnewid yr arwyddion presennol ac arddangos 2 arwydd ffascia wedi ei goleuo, 2 arwydd peilon wedi ei goleuo ac un arwydd peilon heb ei oleuo	Garej Toyota, Ffordd Newydd, Harlech. LL46 2PS	30/07/26	Mr Aled Lloyd
30.	NP5/62/LU63M	Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon (Presennol) bod y defnydd mewn perthynas â phenderfyniad Apêl Cynllunio APP/H9504/A/21/3270953 dyddiedig 28/06/21 yn bodoli a bod Amod 1 o benderfyniad yr Apêl wedi'i gyflawni a bod y datblygiad wedi cychwyn o fewn y pum mlynedd	Canolfan Casglu Stoc marw Cymru Lân, Pentre Gwynfryn, Llanbedr. LL45 2PB	30/07/26	Mr Aled Lloyd
31.	NP5/64/86J	Codi storfa tail (cais diwygiedig i'r un a wrthodwyd o dan gyfeirnod NP5/64/86H)	Fferm Nant Y Cynog, Llanegryn, LL36 9LN	04/06/26	Mr David Jones
32.	NP5/65/19C	Gosod paneli solar wedi'u gosod ar y ddaear (18 panel, wedi'u trefnu mewn 3 rhes o 6)	Figra, Bontddu. LL40 2UR	03/08/26	Mr Ben Jones
33.	NP5/67/55A	Gosod gwaith trin carthion i gymryd lle'r system draenio budr bresennol	Ty Gwyn, Abergynolwyn. LL36 9UP	10/07/26	Mr David Jones
34.	NP5/68/100G	Newid defnydd adeilad a chodi estyniad unllawr i adeilad presennol i'w ddefnyddio mewn cysylltiad a busnes crochenwaith presennol	Creua, Llanfrothen. LL48 6SH	09/06/26	Mr Aled Lloyd

35.	NP5/69/252C	Cais i ryddhau Cytundeb Adran 106 dyddiedig 03/04/2006 mewn cysylltiad a Caniatad Cynllunio NP5/69/252A	Tir i'r cefn o Frondeg, Llwyngwrl.	08/06/26	Mr David Jones
36.	NP5/69/434	Newidiadau ac estyniadau.	Shelton, Celynnin Road, Llwyngwrl. LL37 2JD	23/06/26	Mr David Jones
37.	NP5/70/123D	Newid defnydd tir i gwrtil preswyl. Dymchwel garej unllawr presennol ac adeiladu estyniad deulawr, a throsi ysgubor yn sba nofio, cyfleusterau newid ac ystafell ymolchi, a lle storio ar gyfer defnyddwyr anabl. Adeiladu estyniad cyswllt unllawr rhwng y ty a'r ysgubor	Garth Lwyd, Rhosygwaliau. LL23 7PL	01/06/26	Mr David Jones
38.	NP5/71/83C	Adeiladu storfa gwartheg a bwydo gyda storfa slyri tanddaearol	Y Bryn, Cynllwyd, Llanuwchllyn. LL23 7DE	10/07/26	Mr Ben Jones
39.	NP5/72/36A	Trosi ysgubor ynghlwm bresennol i ffurfio estyniad i annedd	Ty'n-y-Bryn, Rhyduchaf. LL23 7SB	26/06/26	Mr Ben Jones
40.	NP5/74/343C	Uwchraddio safle telathrebu presennol, gan gynnwys gosod generadur a datblygiad ategol	Penantigi Uchaf, Dinas Mawddwy. SY20 9LX	07/05/26	Mr Ben Jones
41.	NP5/74/507A	Gosod 48 o baneli solar ar do sied	Pennantigi Isaf, Dinas Mawddwy. SY20 9LX	15/07/26	Mr Ben Jones
42.	NP5/74/76C	Lleoli 1 uned gwyliau a gwaith cysylltiedig	Tir yn Gwesty Dolbrawdmaeth, Dinas Mawddwy, SY20 9LP	28/05/26	Mr Ben Jones
43.	NP5/74/LB9G	Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau mewnol i gynnwys tynnu ac ychwanegu waliau styd i wella'r gosodiad a'r defnydd, cynnwys grisiau newydd i wella amddiffyniad rhag tân a dianc ynghyd â newidiadau allanol i flocio drws a newid ffenestr i ddrws a gwaith cysylltiedig	Brigands Inn, Mallwyd. SY20 9HJ	09/06/26	Miss Eva Jones
44.	NP5/75/68F	Rhyddhau Amod 4 (Manylion o waith Archaeoleg) ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP5/75/68B dyddiedig 21/12/2023	Tir ger Maesteg, Pennal. SY20 9DL	29/05/26	Mr David Jones

45.	NP5/77/336L	Diwygiadau i gynlluniau cymeradwy sydd ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/77/336B dyddiedig 24/09/2021 yn cynnwys newidiadau i gyfeiriad llethr rhan ganolog to adeilad 'Head House' y Twnnel (THH), man newidiadau i offer o fewn y THH/Cyfansoddyn Pen Selio (SEC). Graddiant y ffordd fynediad wedi'i addasu i lethr mwy graddol ar hyd y darn i osgoi codiad serth i ardal y cyfansoddyn. Cynnwys generadur brys a thanc storio tanwydd a newidiadau cysylltiedig i'r draeniad	Tir yn Cilfor, Llandecwyn.	27/07/26	Mr Aled Lloyd
46.	NP5/77/LB65F	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau mewnol i ganiatad a gymeradwywyd yn flaenorol (NP5/77/LB65D dyddiedig 12/08/2025) i gynnwys gostwng y balwstrad ychwanegol i lefel yr oriel, ychwanegu grisiau syth newydd, ac adleoli cyfleusterau ystafell ymolchi ac ystafell gawod i ochr gardd y capel	Capel Soar, Talsarnau. LL47 6UT	16/07/26	Miss Eva Jones
47.	NP5/78/608	Gosod ffenestr dormer a chodi estyniad ystafell haul	Ty'n-y-Coed, Trawsfynydd. LL41 4UW	08/07/26	Mr Ben Jones
48.	NP5/78/LB43E	Amnewid tanc olew ddomestig o fewn cwrtill Adeilad Rhestredig	White Lion Inn, Trawsfynydd. LL41 4UB	29/06/26	Miss Eva Jones
49.	NP5/79/338D	Rhyddhau Amodau 3 (Gwaith archaeolegol) & 10 (Rendr allanol) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/79/338C dyddiedig 01/05/2025	Erw Faethlon, Cwm Maethlon, Tywyn. LL36 9HY	10/07/26	Mr David Jones

Ceisiadau wedi ei gwrthod

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Rheswm Gwrthod	Swyddog Achos
1.	NP2/11/LU111E	Tystysgrif Defnydd Cyfreithol neu Ddatblygiad cyfreithiol i leoli 3 uned symudol	Tir gyferbyn a Bistro Hebog, Caernarfon Road, Beddgelert,	04/06/26 Mae'r strwythurau, oherwydd eu graddfa o barhaolrwydd, yn gyfystyr â datblygiad gweithredol.	Mrs. Alys Tatum
2.	NP2/11/LB234	Amnewid drws ffrynt a ffenestri	Colwyn, Ffordd Caernarfon, Beddgelert. LL55 4UY	28/07/26 Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn annigonol ac yn brin o fanylion ynghylch yr effaith bosibl y byddai'r gwaith arfaethedig yn ei chael ar arwyddocâd yr adeilad rhestredig. O ganlyniad, mae'r cynigion yn peri risg i gymeriad, ymddangosiad a nodweddion o arwyddocâd pensaernïol a hanesyddol yr ased treftadaeth, ac ni fyddent yn gwarchod nac yn gwella cymeriad nac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth. Felly, mae'r cynnig yn methu â chydymffurfio â gofynion Polisiâu A, Ff, 1 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031; y canllawiau a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru 12 (Chwefror 2024), yn benodol paragraffau 6.1.10 i 6.1.13; a'r canllawiau a nodir yn y Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, yn benodol paragraffau 5.9 i 5.18.	Miss Eva Jones
3.	NP5/77/36D	Codi garej ddwbl ar wahan yn cynnwys lle gyfleustodau	Llidiart-Garw, Eisingrug, Talsarnau. LL47 6UY	17/06/26 Byddai'r garej ddwbl arfaethedig, oherwydd ei leoliad, ei raddfa a'i ddyluniad, yn tynnu oddi ar gymeriad ac ymddangosiad yr annedd traddodiadol ac yn ddatblygiad amlwg ac anghydnaws yn y dirwedd, yn groes i bolisiâu DP1 a DP 7 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 a fabwysiadwyd.	Mr Aled Lloyd

4.	NP5/77/259G	Cais ôl-weithredol i gadw trac mynediad caled estynedig ar gyfer 2 gwt bugail, ynghyd â chadw tri pholar golau goleuedig a phwynt cysylltu trydan	Bryn Derw, Cilfor, Talsarnau. LL47 6YG	10/06/26 Mae'r datblygiad, oherwydd ei fod yn hwyluso cyflwyno safle teithiol newydd, yn groes i Bolisi Datblygu 23: Safleoedd Teithio a Gwersylla sy'n nodi na chaniateir unrhyw safleoedd teithiol na gwersylla newydd o fewn y Parc Cenedlaethol. Nid yw'r datblygiad chwaith yn dod o dan Bolisi Datblygu 29: Llety Gwyliau Amgen, Polisi Datblygu 20: Amrywio Amaethyddol a CCA 8: Llety Ymwelwyr gan nad yw'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol ac ystyrir ei fod yn effeithio'n andwyol ar gymeriad y dirwedd. Mae'r datblygiad hefyd yn groes i amcanion Polisi Strategol A: Dibenion y Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy a Pholisi Strategol C: Strategaeth Datblygu Gofodol. Mae'r datblygiad, oherwydd cyflwyno nodweddion caled a threfol i gefn gwlad agored i greu lleiniau carafanau parhaol, yn methu â gwarchod na gwella rhinweddau arbennig y dirwedd, yn groes i Bolisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol Cynllun Datblygu Lleol Eryri sy'n ceisio sicrhau bod datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal y mae wedi'i leoli ynddi.	Mrs. Alys Tatum
----	-------------	---	--	---	-----------------



Penderfyniad Apêl

gan I Stevens BA (Anrh) MCD MBA MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 16/06/2026

Cyfeirnod yr apêl: CAS-04632-J5H6B2

Cyfeiriad y safle: Hangin' Pizzeria, Uned 1, Station Approach, Betws-y-coed, LL24 0AE

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr a Mrs J Potgeiter yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. NP4/11/377D, dyddiedig 25 Tachwedd 2024, trwy hysbysiad dyddiedig 16 Ebrill 2025.
- Y datblygiad a gynigir yw amgáu gwedd ymyl ffordd ardal bresennol dan orchudd â drysau sy'n plygu a sgriniau gwydrog.
- Ymwelwyd â'r safle ar 22 Ebrill 2026.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer amgáu gwedd ymyl ffordd ardal bresennol dan orchudd â drysau sy'n plygu a sgriniau gwydrog yn Hangin' Pizzeria, Uned 1, Station Approach, Betws-y-coed, LL24 0AE, yn unol â thelerau'r cais, Cyf. NP4/11/377D, dyddiedig 25 Tachwedd 2024, yn ddarostyngedig i'r amodau a amlinellir yn yr atodlen i'r llythyr penderfyniad hwn.

Y Prif Faterion

2. Y prif faterion yw effaith y datblygiad arfaethedig ar y canlynol:
 - Cymeriad a golwg yr ardal, o ystyried ei leoliad yn Ardal Gadwraeth Betws-y-coed a Pharc Cenedlaethol Eryri.
 - Bywiogrwydd a hyfywedd canolfan fanwerthu Betws-y-coed.

Rhesymau

Cymeriad a Golwg

3. Mae safle'r apêl yn rhan o ardal eistedd dan orchudd y tu allan i fwyty. Mae wedi'i leoli yng nghornel un pen o adeilad gorsaf drenau Betws-y-coed sy'n cynnwys unedau masnachol sy'n wynebu Station Road. Mae canopi gwydrog uwchben yr ardal eistedd, sydd hefyd yn ffurfio rhan o rodfa o flaen unedau manwerthu. Mae rhai o golofnau cynhaliol y canopi wedi'u cysylltu â wal gerrig isel ar un ochr o'r lle, sy'n ymwthio allan y tu hwnt i'r canopi i ymyl y briffordd.

4. Mae'r canopi presennol yn barhaol, i ryw raddau, gan ategu'r nodwedd gulach ond hirach sy'n mynd ar hyd llawer o'r rhodfa o flaen adeilad yr orsaf. Byddai'r cynnig yn amgáu'r lle dan orchudd yn rhannol â gwydr ar ei weddau blaen ac ochr, ar hyd y wal gerrig, a fyddai'n cael ei hailffurfweddu'n rhannol i gyd-fynd ag ymyl y canopi. Byddai drws sy'n plygu yn cael ei osod ar hyd y wedd hon sy'n wynebu'r briffordd. Byddai gwagle yn wal ochr yr uned fanwerthu gerllaw yn cael ei ddisodli â gwydr llawn.
5. Mae safle'r apêl o fewn Ardal Gadwraeth Betws-y-coed. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi nodi bod adeilad yr orsaf drenau yn ased hanesyddol o ddiddordeb lleol arbennig. Er ei fod yn parhau i weithredu fel gorsaf drenau ar Linell Dyffryn Conwy, mae'r adeilad wedi esblygu dros amser i gynnal ystod o ddefnyddiau sy'n adlewyrchu rôl Betws-y-coed fel cyrchfan i ymwelwyr. Mae cydlynad gweledol i'r defnydd o agoriadau a deunyddiau traddodiadol ar hyd y tu blaen. Mae trefniant rhythmig blaen siopau, gyda lliwiau drysau a fframiau ffenestri'n amrywio bob yn ail, yn amlwg yn yr unedau agosaf i safle'r apêl. Gyda'i gilydd, mae'r nodweddion hyn yn gwneud adeilad mawr yr orsaf yn ddiddorol yn weledol.
6. Adlewyrchir natur a defnydd esblygol yr adeilad yn yr amrywiaeth o newidiadau ac ychwanegiadau i'r strydlyn yn union o'i flaen. Mae'r rhain yn cynnwys seddau awyr agored, tybiau blodau o wahanol uchder a math, parasolau, a goleuadau. Mae'r nodweddion hyn yn cyfrannu at olwg brysur y strydlyn.
7. Gwelir safle'r apêl yn y cyd-destun hwn, gan ffurfio rhan o'r ardal eistedd awyr agored ehangach ar gyfer gwahanol fwytai. Mae'r gweithgarwch masnachol wedi'i gyfosod ag arwyddion amlwg hanes lleol yn rhoi cymeriad unigryw a dymunol i'r ardal, a brofir wrth symud ar hyd y rhodfa dan orchudd.
8. Byddai'r drysau sy'n plygu a'r gwydr arfaethedig yn rhoi mwy o ddiffiniad i'r ardal eistedd dan orchudd. Byddai'r lle amgaeedig yn fach o gymharu â graddfa adeilad yr orsaf a'r ardaloedd eistedd awyr agored. Byddai ei ffurf yn syml, hefyd. Byddai'r drysau sy'n plygu yn ychwanegiad modern bach, ond ni fyddai'r drws na'r fframiau ffenestri'n arbennig o swmpus, a byddai'r deunyddiau'n cyfateb i'r canopi presennol. Byddai'r dimensiynau petryalog yn adlewyrchu'r ffasâd presennol. Ni fyddai mân newidiadau i leoliad rhan o wal gerrig yn ymddangos yn anghydnaws. Byddai adeilad yr orsaf yn cadw ei nodweddion o ddiddordeb a byddai'n weladwy trwy'r gwydr.
9. Er bod yr Awdurdod Parc Cenedlaethol o'r farn y byddai golygfeydd o du blaen adeilad yr orsaf yn cael eu cuddio, byddai'r effeithiau'n lleiafysymiol o ystyried bod gan y sefyllfa bresennol fleinds cwmpo sy'n cuddio golygfeydd o du blaen y siopau'n rhannol. Sut bynnag, byddai'r gwydr a'r drysau sy'n plygu yn dryloyw. Byddai modd gweld blaen siopau yn y gornel o hyd. Ni fyddai effaith ar gyfansoddiad rhythmig arddangosiadau blaen siopau.
10. Byddai gan y cynnig ddyluniad swyddogaethol sy'n ategu'r adeilad presennol a chymeriad yr ardal, a byddai hefyd yn cyflawni diben ystyrion trwy warchod cwsmeriaid sy'n eistedd allan rhag tywydd gwael. Mae'r nodau hyn yn cyd-fynd ag un o amcanion Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12 (PPW) i warchod neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth, ar yr un pryd â'u helpu i aros yn fywiog ac yn ffyniannus.
11. Ni fyddai'r man amgaeedig yn nodwedd anghydnaws o flaen yr adeilad ehangach, oherwydd gwelais ardal eistedd arall gyda tho a gwydr ger y fynedfa i'r orsaf drenau. Er y byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at newid gweledol, byddai'r newidiadau'n rhai cymharol fach nad ydynt yn cuddio gwerth pensaernïol a hanesyddol yr adeilad. Ni fyddai'r holl ardal â chanopi wedi'i hamgáu'n llwyr, a byddai'r adeilad yn parhau i gael ei werthfawrogi'n agos ar hyd y rhodfa dan orchudd ac mewn golygfeydd ehangach ar hyd y droedffordd ar ochr arall Station Road. Mae hyn yn cyd-fynd yn fras â Nodweddion

Arbennig y Parc Cenedlaethol sy'n cynnwys, ymhlith pethau eraill, treftadaeth bensaernïol a adlewyrchir yn yr amgylchedd hanesyddol, a chyfluoedd helaeth ar gyfer hamdden.

12. Cyfeiriwyd at newidiadau cynyddrannol ar hyd y stryd. Nid oes gennyf fanylion yr holl newidiadau ond, sut bynnag, rwyf wedi asesu'r cynnig ar sail ei rinweddau unigol o ystyried polisi'r cynllun datblygu a'm harsylwadau wrth ymweld â'r safle. Rwyf hefyd wedi rhoi ystyriaeth arbennig, o dan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023, i ddymunoldeb gwarchod neu wella cymeriad neu olwg yr ardal.
13. Byddai'r cynnig yn cael effaith niwtral ar Ardal Gadwraeth Betws-y-coed, gan felly warchod ei chymeriad a'i golwg. Byddai'n cyd-fynd â dibenion y Parc Cenedlaethol ym Mholisi Strategol A Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Eryri 2016-2031 sydd, ymhlith pethau eraill, yn cynnwys parchu a gwella'r amgylchedd hanesyddol. Byddai hefyd yn bodloni Polisi Strategol Ff y CDLI gan na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth nac adeilad traddodiadol. Ni fyddai gwrthdaro ychwaith â Pholisi Datblygu 1 y CDLI ynglŷn â natur, lleoliad a safle, uchder, ffurf a graddfa datblygiad a'i ddefnydd ystyriol o ddeunyddiau.

Y Ganolfan Fanwerthu a Diogelwch ar y Priffyrdd

14. Mae safle'r apêl yn rhan o'r ardal fanwerthu ar gyfer Betws-y-coed. Mae cymysgedd o ddefnyddiau manwerthu ar hyd adeilad ehangach yr orsaf gan gynnwys caffis, bwytai, siopau anrhegion, ac oriel, ymhlith eraill. Mae'r cynnig hwn wedi'i anelu'n bennaf at dwristiaid, a adlewyrchir mewn ymdrechion i wella profiad ymwelwyr trwy seddau awyr agored a phetheuach cysylltiedig. Mae'r cymysgedd o ddefnyddiau a gwaith ar dir y cyhoedd yn cyfrannu at fywiogrwydd a hyfywedd yr ardal fanwerthu.
15. Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 – Datblygiad Manwerthu a Masnachol yn cydnabod er mwyn i ganolfannau manwerthu fod yn gynaliadwy yn y tymor hwy, bod angen iddynt ymateb i newidiadau i'r farchnad ac addasu i anghenion newidiol cymdeithas, ar yr un pryd â sicrhau bod canolfannau'n aros yn gynaliadwy yn y tymor hwy. Mae'r cyngor hwn yn berthnasol i gynnig yr apêl, lle mae'r man amgaeedig eisoes yn cael ei ddefnyddio fel ardal eistedd ar gyfer y bwyty cyfagos. Gallai'r cynnig hwyluso mwy o ddefnydd o'r man hwnnw yn ystod oriau masnachu ar hyd y flwyddyn, gan felly gynnal craidd manwerthu Betws-y-coed. Fe allai hyn, yn ei dro, gynyddu bywiogrwydd ar hyd Station Road a bod o fudd i'r economi leol.
16. Mae'r canopi'n cysylltu â'r rhodfa dan orchudd sy'n gorffen o flaen safle'r apêl wrth ymyl y briffordd, lle mae palmant botymog yn dynodi man croesi ar draws Station Road. Mae'r apelydd yn honni y gallai cerddwyr barhau i agor y drysau sy'n plygu i gyrraedd y rhodfa â chanopi, ac na fyddai'r drysau byth ar gau'n barhaol. Hyd yn oed petaent yn cael eu cau ar adegau penodol, trwy symud rhan flaen y wal ychydig yn ôl i gyd-fynd ag ymyl y canopi, byddai lle'n cael ei greu i ganiatáu i gerddwyr symud o amgylch y strwythur gwydrog, heb orfod camu i'r briffordd. Mae'n bellter byr o amgylch y wal gerrig i'r rhodfa dan orchudd, gan sicrhau mynediad rhwydd ar gyfer y cyhoedd a gwasanaethau brys.
17. Ni fyddai'r cynnig yn atal cerddwyr rhag parhau i groesi'r briffordd yn y man presennol. Fodd bynnag, i hwyluso symudiad cerddwyr ger ymyl y briffordd, cytunaf â'r Awdurdod Parc Cenedlaethol, yn unol â chyngor yr awdurdod priffyrdd lleol, y dylai'r ardal lle y bwriedir ailffurfweddu'r wal gael ei gorffen ag arwyneb priodol, er mwyn ei dynodi'n glir fel troedffordd. Byddai hyn ar dir y mae'r apelydd yn berchen arno. Yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n sicrhau'r manylion angenrheidiol, byddai'r cynnig yn cynnal mynediad da o fewn y ganolfan fanwerthu, y mae TAN 4 yn cydnabod ei fod yn allweddol i fywiogrwydd lle.

18. Nid oes tystiolaeth bendant ger fy mron y byddai'r cynnig yn effeithio ar fywiogrwydd a hyfywedd y siop anrhegion gerllaw, yng nghornel adeilad yr orsaf. Mae gan y siop arwydd mawr ar ochr yr adeilad sy'n wynebu Station Road, sy'n rhoi gwybod i gwsmeriaid posibl ble mae wedi'i lleoli. Byddai cwsmeriaid yn gallu cyrraedd y siop yn gyfleus trwy'r drysau sy'n plygu neu drwy symud y pellter byr o amgylch y wal gerrig i'r rhodfa dan orchudd. Gan fod yr apelydd yn berchen ar y siop anrhegion a'r ardaloedd eistedd awyr agored, mae'n ddealladwy y byddai'n dymuno cynnal mynediad cyfleus i'r mannau hyn. Mae unrhyw newid defnydd posibl o'r siop anrhegion yn dybiannol ac nid yw o fewn cwrmpas yr apêl hon. Sut bynnag, mae gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol fframwaith polisi sefydledig ar waith i ddelio â newidiadau defnydd o fewn ardaloedd manwerthu.
19. Deuaf i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn niweidio bywiogrwydd na hyfywedd canolfan fanwerthu Betws-y-coed. Trwy alluogi mynediad cynhwysol i gyfleusterau a dyluniad sy'n gydnaws â chapasiti a chymeriad y safle a'r ardal, mae'r cynnig yn cyd-fynd â Pholisi Strategol A a Pholisi Datblygu 1, yn ôl eu trefn. Byddai hefyd yn bodloni byrdwn cyffredinol y cyngor yn TAN 4.

Materion Eraill, Amodau a Chasgliad

20. Tynnwyd fy sylw at Arfarniad a Chynllun Rheoli Ardal Gadwraeth drafft ar gyfer Betws-y-coed, sydd wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, yn ôl yr hyn a ddeallaf. Fodd bynnag, gan ei fod ar ffurf ddrafft ac y gellid ei newid cyn ei fabwysiadu, ni roddaf lawer o bwys iddo yn yr apêl hon.
21. Mae'r cynlluniau a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd yn nodi 2 flwch adar, y mae'r apelydd yn berchen arnynt, sydd i'w gosod ar adeilad yr orsaf drenau. Byddai eu safle'n cyd-fynd â chynghor gan Ecologydd Cynllunio'r Awdurdod Parc Cenedlaethol ac felly'n sicrhau gwelliant i fioamrywiaeth.
22. Fel yr esboniwyd o dan yr ail brif fater, mae angen amod i sicrhau manylion gorffeniad yr arwyneb lle y bwriedir ailffurfweddu'r wal, gydag amserlen gytunedig i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gyflawni.
23. Rwyf wedi ystyried gwrthwynebiadau i'r cynnig ac wedi mynd i'r afael â materion perthnasol yn ymwneud â dyluniad, yr effaith ar fanwerthu, a diogelwch cerddwyr uchod. Trwy gynnal mynediad cyfleus i gerddwyr o amgylch y strwythur amgaeedig, gan gynnwys y drws sy'n plygu a'r rhan benagored o flaen adeilad yr orsaf, ni fyddai'r cynnig yn arwain at risg annerbyniol i ddiogelwch rhag tân.
24. Am y rhesymau a roddwyd uchod, ac ar ôl ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, deuaf i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl.
25. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

I Stevens

AROLYGYDD

ATODLEN AMODAU

1) Bydd y datblygiad yn dechrau cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
Rheswm: I gydymffurfio ag Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol:

- Cynllun Lleoliad: Lluniad Rhif A-00-01. Dyddiedig 25 Tachwedd 2024
- Cynllun Bloc Safle: Lluniad Rhif A-00-02. Dyddiedig 25 Tachwedd 2024
- Cynllun a Gweddau Arfaethedig. Lluniad Rhif A-03-01 Diwygiad 01. Dyddiedig 4 Rhagfyr 2024
- Datganiad Dylunio a Mynediad, dyddiedig 25 Tachwedd 2024
- Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth, dyddiedig 25 Tachwedd 2024
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r dogfennau, y cynlluniau a'r lluniadau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

3) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes bod cynllun ar gyfer gorffeniad arwyneb yr ardal lle y bwriedir ailffurfweddu'r wal wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion y deunyddiau ac amserlen ar gyfer ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn diogelwch cerddwyr yn unol â Pholisi Strategol A Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.