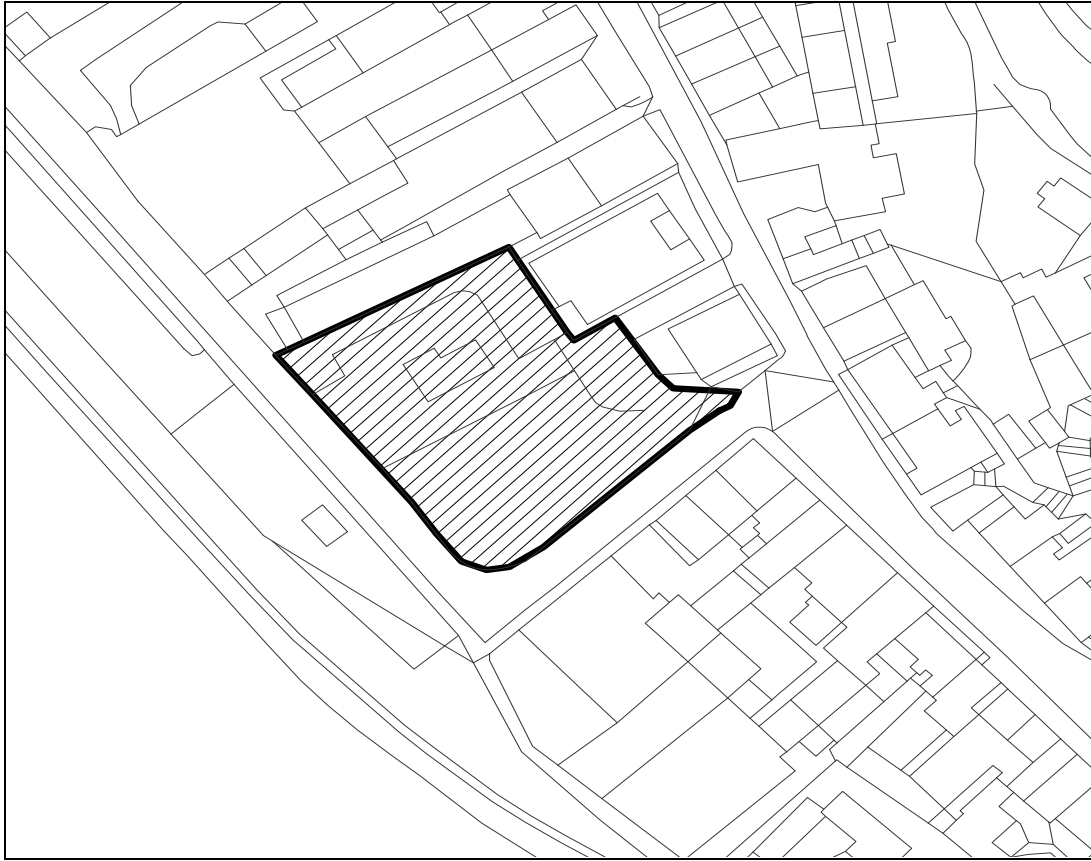


**ARDAL DALGYLCH
DIBYNIETH
DOLGELLAU/ABERMAW**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	6 – Dolgellau/ Abermaw	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	261419 315640	Maint	0.2 ha
Lleoliad	Tir tu cefn i Aber House, Stryd Fawr, Abermaw.		
Cynnig	<ul style="list-style-type: none"> Ail-ddatblygu'r safle i gynnwys datblygiad sydd yn gysylltiedig â chanol tref e.e. manwerthu, hamdden, masnachol, cymunedol. 		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n weladwy o Stryd yr Eglwys, Jubilee Road ac o'r meysydd parcio poblogaidd sydd ar hyd ymyl y traeth. Ar hyn o bryd mae'r ardal weledol bwysig yma'n cael ei amharu o ganlyniad i fodolaeth adeiladau ac olion datblygiad sydd mewn cyflwr sâl iawn. 		
Defnyddiau tir cyfagos	<ul style="list-style-type: none"> Eiddo preswyl a masnachol ynghyd â meysydd parcio. 		
Cyfiawnhad ac amcanion	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle yng nghanol Abermaw ac yn ymylu ar Ardal Gadwraeth (gyda rhan fechan ohono y tu fewn i'r Ardal Gadwraeth). Mae hefyd yn ffurfio gosodiad i nifer o adeiladau rhestredig. Mae'r Cyngor yn ystyried yr angen i wella safon yr amgylchedd mewn canolfannau gwasanaeth yn hollbwysig. Byddai ail-ddatblygu'r safle'n cynnig cyfle i wella ansawdd yr amgylchedd i'r trigolion a'r busnesau cyfagos. Yr amcan yw hybu defnydd(iau) newydd a fyddai'n gydnaws gyda'i leoliad ar ymyl ardal fasnachol sydd hefyd yn rhan o Ardal Gadwraeth sydd yn frith o Adeiladau Rhestredig. 		

Ystyriaethau pwysig	<ul style="list-style-type: none"> • Bydd angen sicrhau bod unrhyw ddatblygiad newydd yn cynnal neu ychwanegu at atyniad, hyfywdra a bywiogrwydd y ganolfan. • Mae'r safle wrth ymyl Ardal Gadwraeth a nifer o Adeiladau Rhestredig
Cyfnodau Datblygu	<ul style="list-style-type: none"> • Dim
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> • Gan fod garej betrol wedi bod ar y safle, mae posibilrwydd bod y ddaear wedi cael ei lygru gan olew a phetrol. Nid oes sicrwydd ynglŷn â sut cafodd y tanciau tanddaearol eu dadgomisiynu. Bydd angen gwneud gwaith ymchwil er mwyn sefydlu os oes llygredd yn bodoli, pa mor ddrwg yw'r llygredd a pha gamau fyddai'n angenrheidiol i wella'r sefyllfa (os yn angenrheidiol).
Safon yr amgylchedd ar y safle	<ul style="list-style-type: none"> • Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg yng nghanol Abermaw ar ymyl Ardal Gadwraeth sydd â nifer o Adeiladau Rhestredig ynddo, fe ddyliid sicrhau datblygiad pensaernïol o safon uchel sydd yn gweddu gyda nodweddion cadarnhaol yr ardal leol. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. • Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad yr adeiladau newydd a ffyrdd. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin, a.y.b.) a meddal o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. • Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: <ul style="list-style-type: none"> - gosodiad , dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni. - deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) • Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwylyso gwylidwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Dylai preifatrwydd rhesymol yr eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gymdogaeth.
Nodweddion i'w gwarchod	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r safle ar ymyl Ardal Gadwraeth Abermaw. • Mae nifer o adeiladau rhestredig gerllaw – Aber House a Discount World, sydd yn ffinio a'r safle (gradd II), Ty'n y Coed, Tan y Grisiau a Pen Y Grisiau (oll yn gradd II), Morris & Son a Glan Glasfor (Gradd II*).
Mynediad a hygyrchedd	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Dylid sicrhau amgylchedd deniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr ar y safle. Dylid sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cherbydau, yn cael y flaenoriaeth. • Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu. • Gellir cael mynedfa gerbydau i'r safle o sawl man ar hyd Jubilee Road
Gofynion cais cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid cyflwyno adroddiad tir halogedig gyda'r cais cynllunio. • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwyllt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwyllt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> • Polisiau'r CDU - B3, B4, B22, B23, B25, B27, B30, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH18, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH37, CH45, D12 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Asesiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Abermaw a Strategaeth Gweithredu