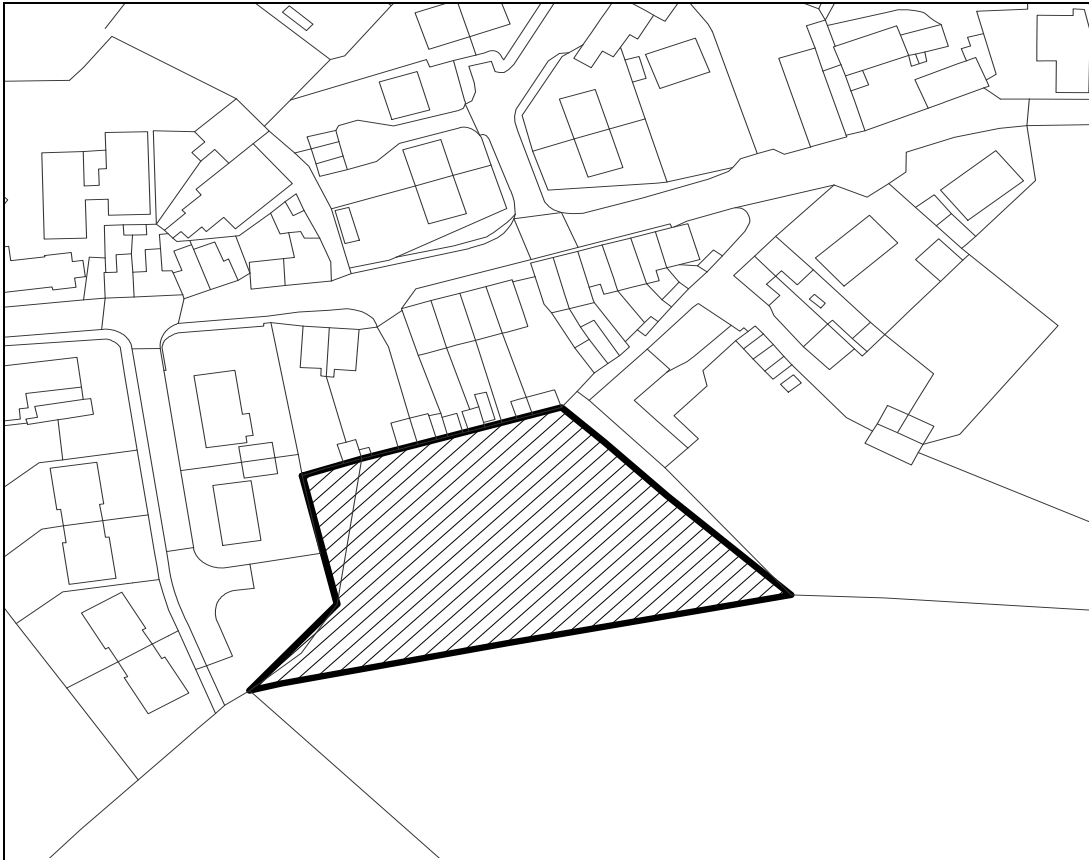


**ARDAL DALGYLCH
DIBYNIAETH
LLYN**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



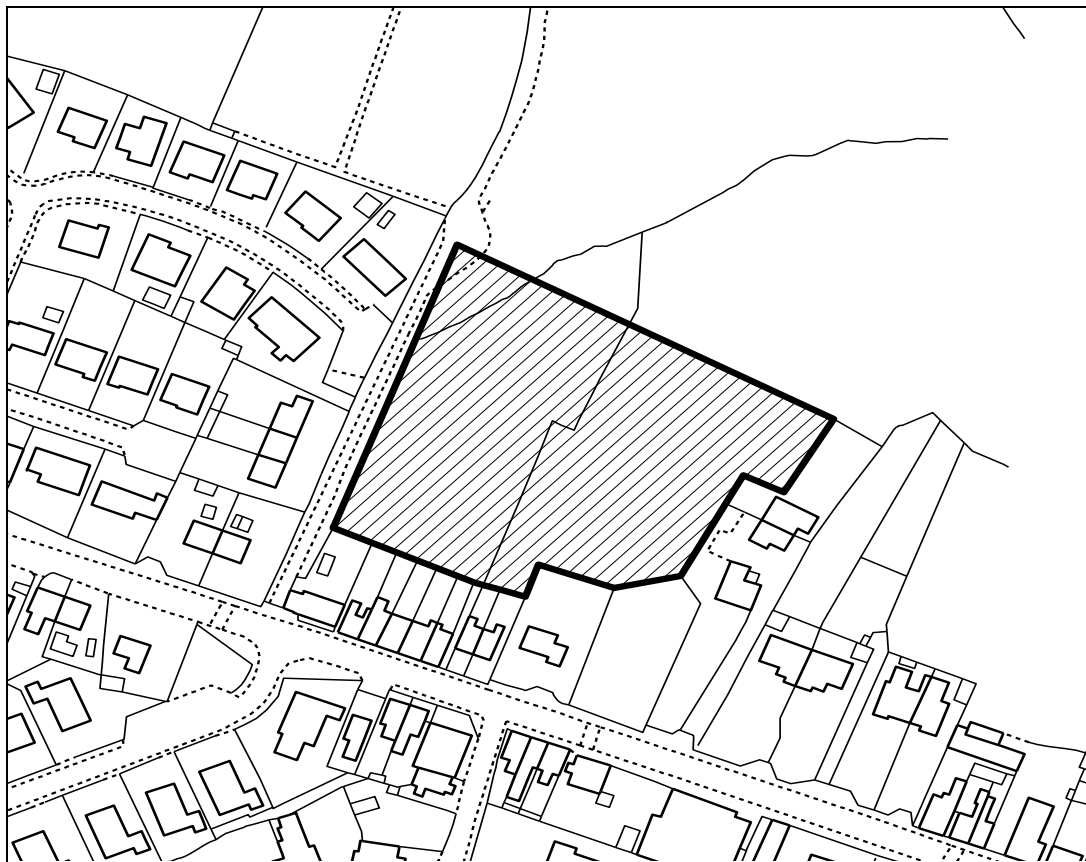
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Ger Tŷ Gwyn, Abererch	Cyfeirnod Grid	239808 336604	Maint	0.30 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored)				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori credir y gall Abererch ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig y pentref, ac mae'n integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle o fewn pellter cerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i lwybr gwasanaeth bysbus sydd yn cysylltu'r pentref gyda Phwllheli a Phorthmadog, ynghyd â chanolfannau eraill yn ardal y Cynllun. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fyddai'n addas ar gyfer datblygiad tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				
Cynnodau Datblygu	Dim cyfngiadau				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Mae'n bwysig sicrhau nad yw'r datblygiad yn amharu ar gymeriad yr adeiladau rhestredig niferus gerllaw. I'r perwyl hwn dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel, gyda'r tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed sy'n briodol i'r safle a'r ardal. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin ddeheuol a gorllewinol y safle gyda choed a llwyni o'r fath, ynghyd a wal o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel ag sydd yn nodweddiadol yn yr ardal hon. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtl yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 9 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisiâu amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Dylai'r fynedfa gerbydau gysylltu gyda'r fynedfa i'r stad bresennol sydd ger y safle. - 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 stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Yn ddibynnol ar nifer yr unedau a ddarperir, efallai bydd disgwyl i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid darparu tystiolaeth i ddangos sut y penderfynwyd ar y math penodol o dai ar y safle. - Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys 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.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol – tir pori/ agored - Perchnogaeth – preifat. - Dynodiadau tirlun a bioamrywiaeth – dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig – Mae clwstwr o adeiladau rhestredig gradd II wedi eu lleoli o amgylch y safle ar Stryd Newydd, Rhes Newydd ag ar Post Office Terrace (12 adeilad yn oll). Mae'r Tŷ Gwyn ger y safle hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae Eglwys Sant Cawrdaf i'r gorllewin o'r safle wedi cael ei ddynodi fel adeilad rhestredig gradd I.

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B3, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36. CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
--	--

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3- Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Ger Stad Ty'n Rhos, Chwilog.	Cyfeirnod Grid	243165 338549	Maint	0.7 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Mae strategaeth y Cynllun yn tywys tai marchnad gyffredin i'r aneddiadau a all ymdopi orau gyda thwf o'r fath. Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Chwilog ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae Chwilog wedi ei leoli mewn man hygyrch o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn ac mae dewis da o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol ar gael yno. Golygai hyn ei fod yn fan delfrydol ar gyfer diwallu cyfran o'r angen dangosol am dai yn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai yn addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno. - Mae'r safle wedi ei leoli rhwng tai presennol. Byddai datblygiad yma yn cysylltu'n dda gyda ffurf adeiledig bresennol Chwilog. Ni fyddai'n golygu ymestyn y pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae'r cyfleusterau a gwasanaethau'r pentref o fewn taith gerdded hwylus i'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli yn agos at lwybr gwasanaeth bws rheolaidd.				

¹ Fel y nodir ym Mhapurau Ymchwil Tai, Adain Ymchwil, Adran Cynllunio & Datblygu Economaidd, Cyngor Gwynedd, 2002

Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. • Gan nad oes gan waith trin carthion Chwilog gyflenwad sbâr bydd yn rhaid ymgymryd ag un o'r camau isod: ◦ Bod y datblygwyr yn dod i gytundeb gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r cyfraniad i'r gost o wneud gwelliannau angenrheidiol i'r gwaith trin carthion; ◦ Bod y datblygwr yn darparu gwaith trin carthion preifat; ◦ Bod Dŵr Cymru yn rhaglennu'r gwelliannau ar gyfer 2010 – 2016. • Mae'r safle yn agos i orlifdir afonol (parth llifogydd C2). Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn Nodyn Cyngor Technegol 15) yn hanfodol.
Cyfnodau Datblygu	• Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam er mwyn sicrhau y gall gwasanaethau a chyfleusterau'r pentref ymdopi'n effeithiol gyda'r cynnydd mewn galw. Bydd union fanylion y datblygiad gam wrth gam yn cael ei negodi gyda'r datblygwr adeg y cais cynllunio.
Safon yr amgylchedd ar y safle	• Mae'n bwysig sicrhau y bydd y tai yn gweddu gyda'r amgylchedd adeiledig yn y rhan hwn o'r pentref o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. • Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. • Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. • Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd/ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Bydd hyn yn golygu plannu coed a gwrychoedd gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. • Fe ddylid marcio ffin ogleddol y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) neu gloddiau. Fe ddylid cadw neu ail-godi'r wal derfyn presennol sydd wedi ei leoli ar hyd ymyl y lôn sydd yn arwain i'r fynwent. • Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). • Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtill yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. • Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r posibilrwydd o ymddygiad anghymdeithasol. • Dŵr budr yn unig i'r garthffos.
Nifer a math o dai	• Mae cymhwysu'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 21 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisiâu amrywiol. • Dylai'r cymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. • Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn sicrhau fod o gwmpas 30% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	• Nid yw'n addas darparu'r fynedfa gerbydol o'r lôn bresennol (sydd yn arwain tuag at a'r fynwent) sy'n ffinio gydag ochr gorllewinol y safle. • Bydd rhaid darparu'r fynedfa gerbydol i'r safle unai trwy stad Tŷ'n Rhos neu rhwng y tai a enwir yn 'Cartrefle' ac 'Ael y Bryn'. - Os dewisir yr opsiwn cyntaf, bydd yn rhaid sicrhau bod trefniadau perthnasol mewn lle er mwyn sicrhau na all preswylwyr y datblygiad newydd ddefnyddio'r lôn i'r fynwent, y 'Wern' a 'Plas Gruffudd ap Ifan' gyda'u cerbydau. Dylid sicrhau fodd bynnag bod defnyddwyr presennol y lôn yn gallu parhau i'w ddefnyddio yn y modd hwn e.e. trwy osod giât mewn man priodol a dosbarthu goriad i breswylwyr y tai a enwir uchod ynghyd â gofalwyr y fynwent. - Ar gyfer yr ail opsiwn, mae'n debygol y bydd angen darparu maes parcio ger y fynedfa newydd er mwyn gwasanaethu anghenion y trigolion cyfagos ynghyd â defnyddwyr y ganolfan leol gerllaw. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. • Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cais cynllunio	• Dylid darparu Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. • Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. • Dylid cynnwys asesiad o ganlyniadau llifogydd gyda'r cais cynllunio. • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwylt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwylt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. • Gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, amaethyddiaeth • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1 CH6, CH18, CH19, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

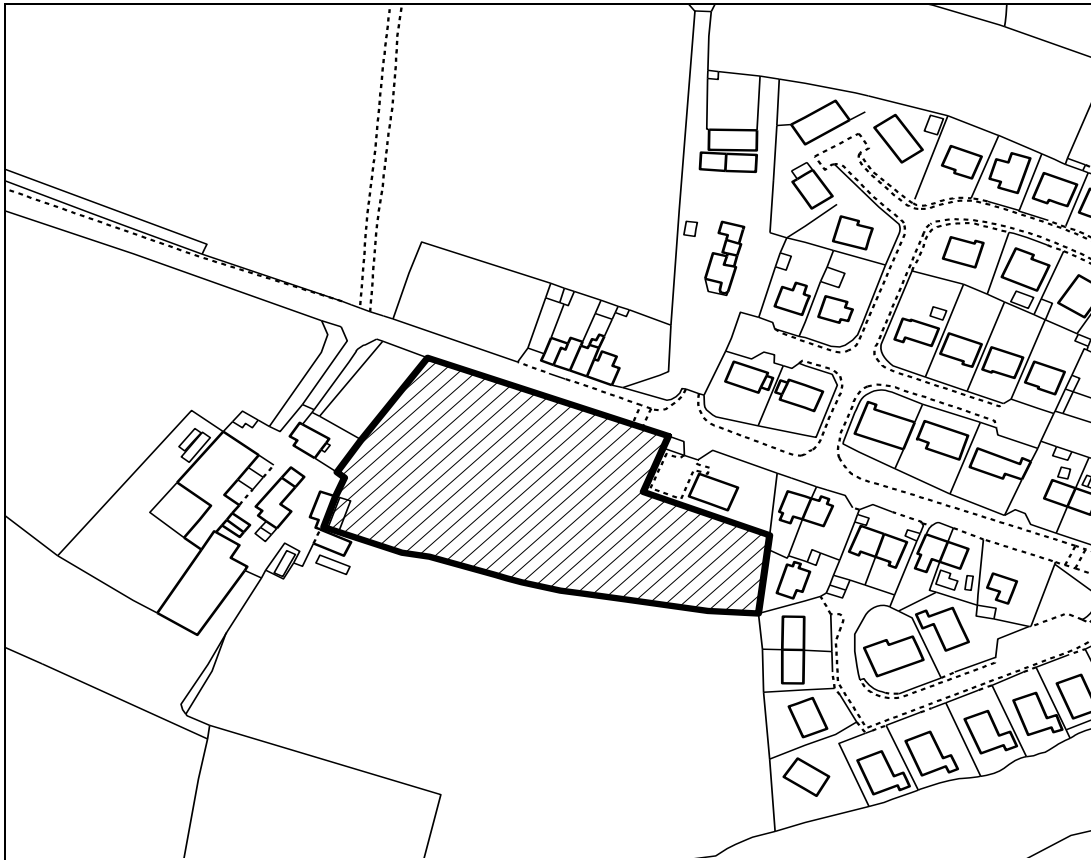
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Y tu ôl i'r Madryn, Chwilog.	Cyfeirnod Grid	243321 338339	Maint	0.48 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Chwilog ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae Chwilog wedi ei leoli mewn man hygyrch o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn ac mae dewis da o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol ar gael yno. Golygai hyn ei fod yn leoliad delfrydol ar gyfer diwallu cyfran o'r angen dangosol am dai yn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai yn addas ar gyfer datblygiad tai ar y raddfa yma. - Mae'r safle yn ffinio â ffurf adeiledig bresennol Chwilog. Ni fydd datblygiad yma yn ymestyn y pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus iawn i gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd.				

¹ Fel y nodir ym Mhapurau Ymchwil Tai, Adain Ymchwil, Adran Cynllunio & Datblygu Economaidd, Cyngor Gwynedd, 2002

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Gan nad oes gan waith trin carthion Chwilog gyflenwad sbâr bydd yn rhaid ymgymryd ag un o'r camau isod: - Bod y datblygwyr yn dod i gytundeb gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r cyfraniad i'r gost o wneud gwelliannau angenrheidiol i'r gwaith trin carthion; - Bod y datblygwr yn darparu gwaith trin carthion preifat; - Bod Dŵr Cymru yn rhaglennu'r gwelliannau ar gyfer 2010 – 2016. - Ni ddylid datblygu o fewn 4 medr i unrhyw sianel.
Cyfnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam er mwyn sicrhau y gall gwasanaethau a chyfleusterau'r pentref ymdopi'n effeithiol gyda'r cynnydd mewn galw. Bydd union fanylion y datblygiad gam wrth gam yn cael ei negodi gyda'r datblygwr adeg y cais cynllunio.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Mae'n bwysig sicrhau bod y tai yn gweddu gyda'r amgylchedd adeileddig yn y rhan hwn o'r pentref o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd/ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. - Dylid cadw'r coed a'r gwrychoedd sy'n ffurfio terfyn gorllewinol y safle. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad, a ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir. - Dŵr budr yn unig i'r garthffos.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 14 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cyn

Gofynion cais cynllunio	• Dylai Datganiad Dylunio a Mynediad gael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. • Yn ddibynnol ar nifer yr unedau a ddarperir, efallai bydd disgwyl i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. • Dylid sicrhau na fydd cynllun y datblygiad yn gwahardd datblygu'r tir sydd yn ffinio â'r safle ynghyd â gweddill y cae sydd i'r de ag ef rhywbryd yn y dyfodol. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys 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 cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle. • Gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, rhai gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol a chefn gwlad agored. • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae tri adeilad rhestredig gradd II wedi eu lleoli yn union i'r gogledd o'r safle sef Swyddfa'r Post, tafarn y Madryn a rhif 1, Rhes Madryn.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiâu'r CDU - B3, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1 CH6, CH18, CH19, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol - 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol - 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol - 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o werth adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

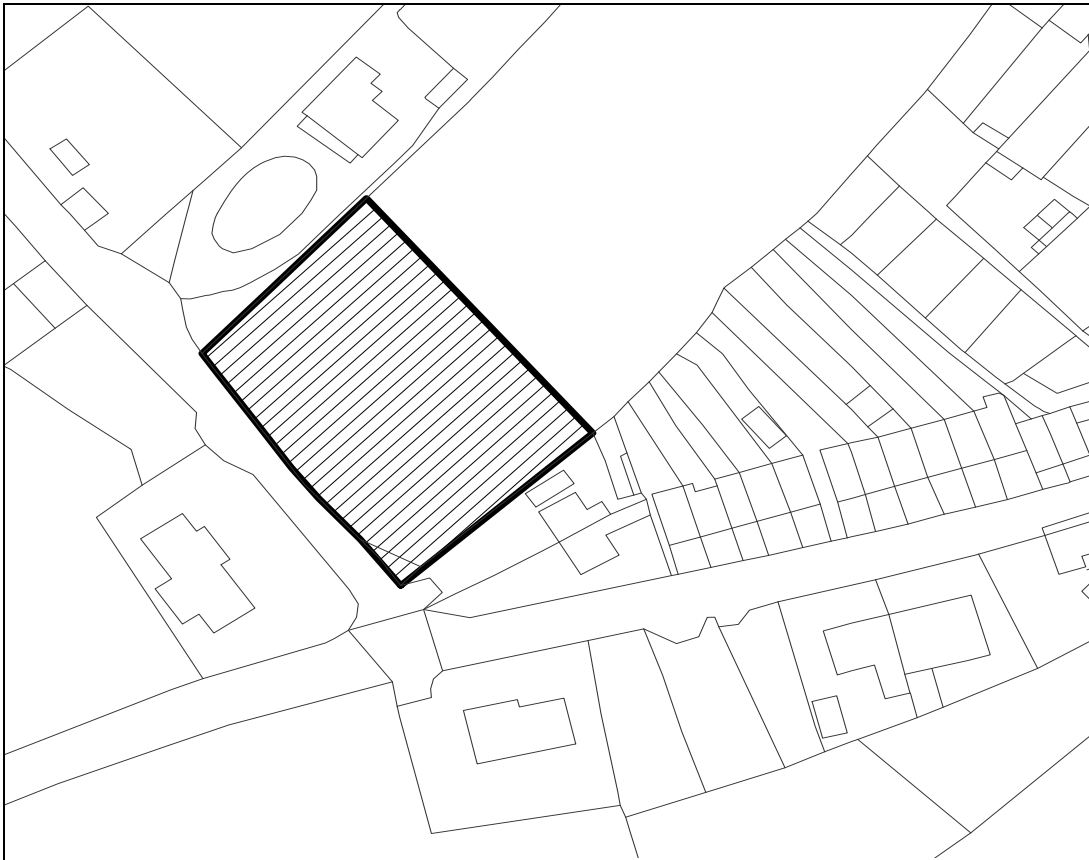
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Fferm Brynhafryd, Chwilog	Cyfeirnod Grid	242911 338527	Maint	0.67 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Chwilog ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae Chwilog wedi ei leoli mewn man hygyrch o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn ac mae dewis da o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol ar gael yno. Golygai hyn ei fod yn fan delfrydol ar gyfer diwallu cyfran o'r angen dangosol am dai o fewn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen a fuasai yn addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno. - Mae'r safle wedi ei leoli rhwng adeiladau presennol (Fferm Brynhafryd a stad Cae Capel) yn union ger y ffordd allan o'r pentref tuag at gyfeiriad Y Ffor. Mae felly yn integreiddio yn dda gyda ffurf adeiledig bresennol Chwilog. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i rai o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref e.e. yr ysgol gynradd a'r neuadd. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd.				

¹ Fel y nodir ym Mhapurau Ymchwil Tai, Adain Ymchwil, Adran Cynllunio & Datblygu Economaidd, Cyngor Gwynedd, 2002

Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Gan nad oes gan waith trin carthion Chwilog gyflenwad sbâr bydd yn rhaid ymgymryd ag un o'r camau isod: - Bod y datblygwyr yn dod i gytundeb gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r cyfraniad i'r gost o wneud gwelliannau angenrheidiol i'r gwaith trin carthion; - Bod y datblygwr yn darparu gwaith trin carthion preifat; - Bod Dŵr Cymru yn rhaglennu'r gwelliannau ar gyfer 2010 – 2016.
Cynnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam er mwyn sicrhau y gall gwasanaethau a chyfleusterau'r pentref ymdopi'n effeithiol gyda'r cynnydd mewn galw. Bydd union fanylion y datblygiad gam wrth gam yn cael ei negodi gyda'r datblygwr adeg y cais cynllunio.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un amlwg ar y ffordd i mewn i'r pentref o gyfeiriad Y Ffor, mae'n bwysig sicrhau y bydd datblygiad yma yn gweddu gyda'r amgylchedd adeiledig leol o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu'r tai. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd/ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Bydd hyn yn arbennig o bwysig ar hyd ffin y safle gyda'r tai cyfagos. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Ar wahân i'w ffin gyda'r briffordd dylid cadw'r gwrychoedd presennol sydd yn ffurfio gweddill ffin y safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. - Dŵr budr yn unig i'r garthffos.
Nifer a math o dai	Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 20 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polis

Gofynion cais cynllunio	• Bod Datganiad Dylunio a Mynediad yn cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. • Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. • Ni ddylai cynllun y safle wahardd y posibilrwydd o ddatblygu tai ar y cae cyfagos pe fyddai angen gwneud hynny yn y dyfodol. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys 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 cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. • Gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, ffermdy a thir agored. • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiâu'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1 CH6, CH18, CH19, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o werth Adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Gyferbyn a Ty'n Ffordd, Efailnewydd	Cyfeirnod Grid	234920 335842	Maint	0.19 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored)				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Efailnewydd ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn ffinio ar dair ochr gyda datblygiad presennol ac felly mae'n integreiddio'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y pentref. Ni fydd yn ymwithio'r pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae siop/swyddfa bost a chlwb chwaraeon Pwllheli wedi eu lleoli o fewn pellter cerdded rhwydd i'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd sydd yn cysylltu y pentref gyda Canolfan Drefol Pwllheli. Mae'r gwasanaethau bws hyn yn mynd yn ddigon aml i alluogi trigolion i gyrraedd y cyfleusterau a'r gwasanaethau dydd i ddydd y mae arnynt eu hangen (e.e. gwaith, ysgol/coleg trydyddol, siopau, meddygyfeydd, deintyddfeydd) ar y gwahanol amseroedd y byddai ar bobl angen eu mynychu. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen sydd yn addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				

¹ Fel y nodir ym Mhapurau Ymchwil Tai, Adain Ymchwil, Adran Cynllunio & Datblygu Economaidd, Cyngor Gwynedd, 2002

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Mae'n bwysig sicrhau fod y datblygiad yn gweddu gyda'r tai cyfagos o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. Gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Tirwedd, dylid sicrhau bod nodweddion sydd yn bwysig i'r tirwedd yn cael eu cynnal neu eu cyfoethogi. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd/ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid o darddiad lleol. Dylid marcio ffin ddwyreiniol y safle yn y modd hwn neu gyda wal o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn amlwg yn yr ardal hon. - Dylid cadw'r llysdyfiant sydd yn ffurfio rhan o ffin y safle. - Mae'r safle hwn yn ffurfio rhan fychan o dir amaethyddol gradd 1. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r posibilrwydd o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 6 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn sicrhau fod o gwmpas 40% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Dylid darparu y fynedfa gerbydau o'r lôn bresennol sydd wedi ei leoli rhwng 'Ty'n-y-Ffordd Isaf' a'r safle. - Dylid sicrhau amgylchedd ddeniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylai'r stryd(oedd

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



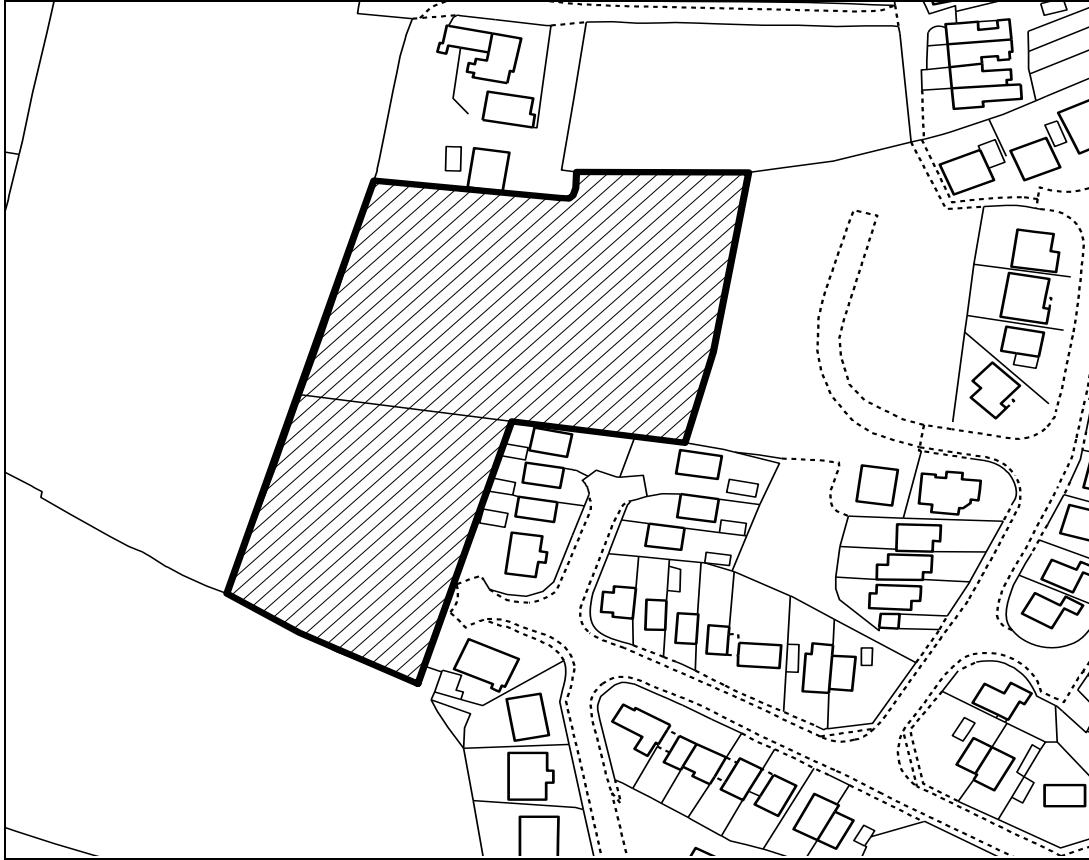
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Tir oddi ar Lôn Isaf, Morfa Nefyn.	Cyfeirnod Grid	229155 340204	Maint	0.3 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori, credir y gall Morfa Nefyn ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn ffurfio bwch rhwng datblygiad presennol, ac mae'n cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bysus rheolaidd sy'n cysylltu'r pentref gyda Nefyn a Phwllheli. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen sy'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - O bosib bydd angen gwarchod y garthffos gyfunol sydd yn croesi rhan dwyreiniol y safle.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Gan fod y safle yn un amlwg ar y ffordd i mewn i'r pentref o gyfeiriad Nefyn, dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid cadw'r llystyfiant presennol sydd ar hyd ffiniau'r safle. Gan nad yw'r safle datblygu yn dilyn ffiniau deheuol y caeau presennol dylid marcio ffin ddeheuol y safle gyda llystyfiant tebyg a chloddiau o gerrig lleol (neu debyg). - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth digonol o wagleoedd addas o fewn cwrtl yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylid sicrhau na fydd cynllun lleoliad y datblygiad yn gwahardd y posibilrwydd o ddatblygu pellach ar y tir sy'n ymylu â'r safle (i'r de), rhywbryd yn y dyfodol. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynladwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. Bydd rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir. - Efallai fe fydd angen diogelu'r carthffos cyfunol sy'n croesi ochr ddwyreiniol y safle.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uyh yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 9 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisiau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 40% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Bydd yn rhaid darparu y fynedfa gerbydau oddi ar Lôn Isaf. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i fewn 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 stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Dylid darparu cynlluniau draenio dwr wyneb manwl gyda'r cais cynllunio. - Yn ddibynnol ar nifer yr unedau a ddarperir, efallai bydd disgwyl i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth presennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - 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.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol - tir pori/ agored - Perchnogaeth - preifat. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae Cae'r Pwll, adeilad rhestredig gradd II wedi ei

	leoli 80 metr i ffwrdd o'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B3, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymiadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



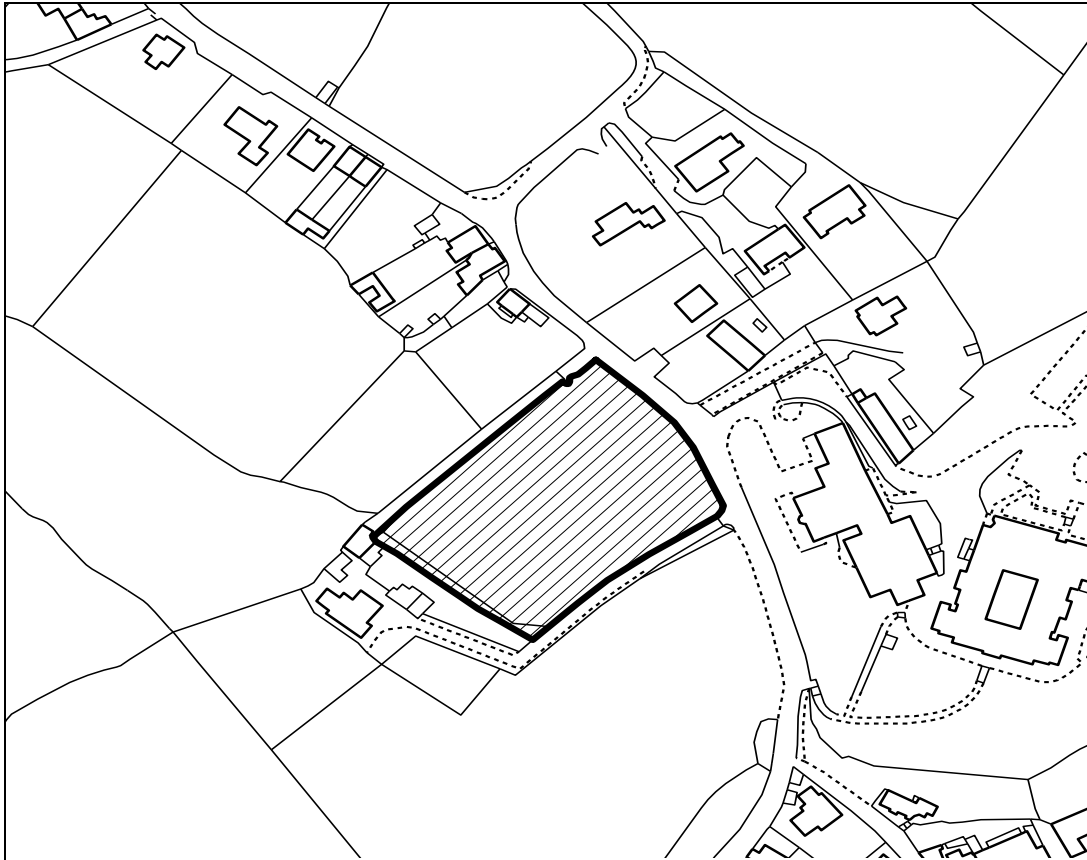
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Ger Stad Holborn, Nefyn.	Cyfeirnod Grid	230477 340343	Maint	1.17 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Gan fod Nefyn wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Leol fe fydd yn gallu ymdopi gyda rhagor o ddatblygu yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl stad dai presennol sydd ar ymyl ffurf adeiledig y dref. Byddai datblygiad yn y fan yma yn golygu estyniad rhesymol i ffurf adeiledig y dref heb orfod ymestyn y dref allan i gefn gwlad agored. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau'r dref. - Mae'r safle hefyd o fewn taith gerdded hwylus i wasanaeth bysus rheolaidd sy'n cysylltu'r dref gyda Phwllheli. - Nid oes tir yn y dref sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad, ac ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed 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. Fe ddylid gwarchod unrhyw waliau cerrig. Gellir marcio ffin y datblygiad gyda waliau cerrig neu gloddiau. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai cynllun lleoliad y datblygiad wahardd y posibilrwydd o allu datblygu ar weddiill y cae yn y dyfodol. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. Bydd rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwysu'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 35 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Bydd y fynedfa i'r safle yn ffurfio parhad i ffordd Rhodfa'r Garn. - 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. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Bydd yn rhaid i ddatblygwr ddarparu manylion ynglŷn â materion traffig gyda'r cais cynllunio. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid darparu cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys 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.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol – tir pori/ agored - Perchnogaeth – preifat. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth – dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig – dim

Prif Bolisïau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
--	--

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



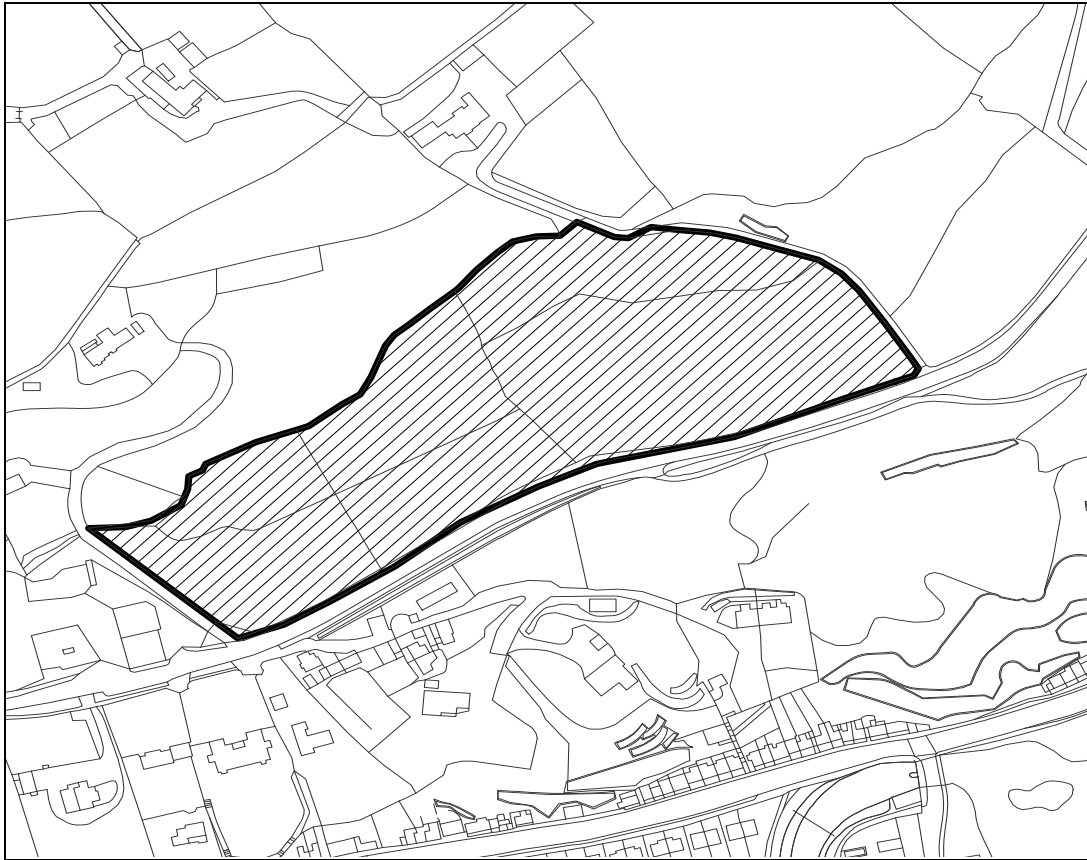
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3- Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Hen gaeau hoci, Allt Salem, Pwllheli	Cyfeirnod Grid	238609 335903	Maint	0.48 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi tir ar gyfer 230 o dai marchnad agored yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Mae'n hollbwysig fod Pwllheli, o ganlyniad i'w statws fel Canolfan Drefol, yn cyfrannu cyn gymaint ag sy'n bosibl i ddiwallu'r angen am dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn yn ystod oes y Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag, mae'r dewis o dir a fyddai'n ymarferol ei ryddhau ar gyfer datblygiadau tai yn brin yno gan fod llawer o'r dref wedi ei leoli o fewn ardal sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. - Mae'r safle ger datblygiad presennol ar ymyl Allt Salem. Mae'n integreiddio a chysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y dref. - Mae Coleg Meirion-Dwyfor (coleg chweched dosbarth) wedi ei leoli gerllaw. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded i ddewis eang o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol yn ogystal â chyfleon cyflogaeth.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Bydd yn rhaid i ddatblygiad ar y safle hwn gael ei fodelu yn hydrolegol cyn y gellir ei gefnogi.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad ac ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd ar y safle. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed 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. Dylid cadw ac atgyfnerthu'r llystyfiant sy'n ffurfio terfynau presennol y safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. Bydd rhai teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 14 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd ac amrywiaeth o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig, adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fathau penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 40% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Fe fydd rhaid darparu mynedfa gerbydau o Allt Salem. - 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.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio llawn a manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau Asesiad Ardrawiad Traffig fel rhan o'r cais cynllunio. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Yn ddibynnol ar nifer yr unedau a ddarperir efallai bydd disgwyl i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid darparu cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys 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.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl, caeau agored. - Defnydd presennol - caeau pori/ agored - Perchnogaeth - Coleg Meirion Dwyfor. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - dim

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH16, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Cynllunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
--	--

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI A CHYFLOGAETH



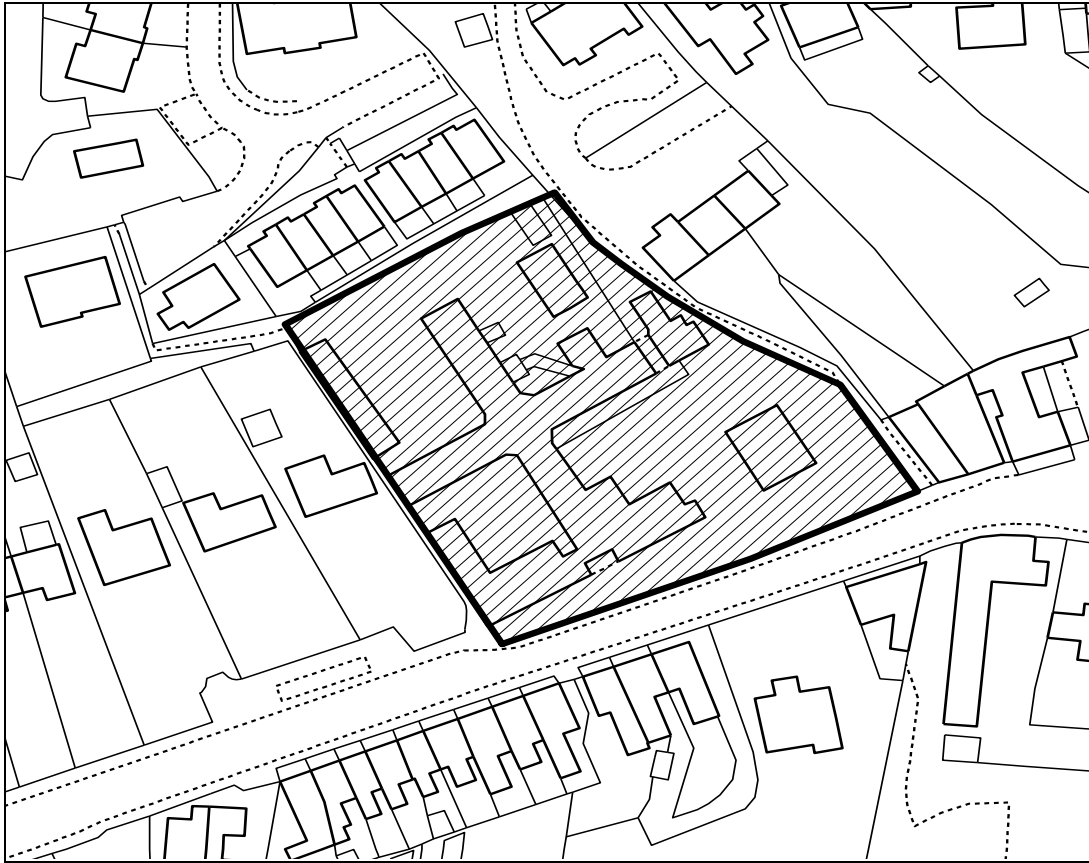
Map ddim i raddfa

Dalgylch	3 – Llŷn	Pwnc	Tai a chyflogaeth		
Lleoliad	Ger Garej Glandon, Pwllheli	Cyfeirnod Grid	237990 335579	Maint	2.79 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored) ac ar gyfer defnydd cyflogaeth.				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi tir ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Mae'n hollbwysig fod Pwllheli o ganlyniad i'w statws fel Canolfan Drefol, yn cyfrannu cyn gymaint ag sydd yn bosibl i ddiwallu'r angen am dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn yn ystod oes y Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag, mae'r dewis o dir a fyddai'n ymarferol ei ryddhau ar gyfer datblygiadau tai yn brin yno gan fod llawer o'r dref wedi ei leoli o fewn ardal sydd yn cael ei fygwth gan lifogydd. - Tra bod y safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig Pwllheli, o gofio'r amgylchiadau a nodir uchod, credir mai hwn yw un o'r safleoedd addas sydd yn cysylltu orau gyda phatrwm datblygu'r dref. - Mae Penlon Caernarfon (A499), sydd wedi ei leoli ger y safle, yn un o'r prif lwybrau trafnidiaeth i mewn i Bwllheli. - Mae'r safle o fewn pellter cerdded/beic rhesymol i'r gwasanaethau a chyfleusterau sydd yng nghanol Pwllheli. Gan fod y safle wedi ei leoli wrth ymyl llwybr gwasanaeth bws rheolaidd, gellir teithio i'r gwasanaethau a'r cyfleusterau yn y modd hwn. - Nid oes tir yn y Ganolfan sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un amlwg ar y ffordd i mewn i Bwllheli o gyfeiriad Caernarfon dylid sicrhau fod dyluniad y safle yn gweddu gyda'r ardal gyfagos o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. Ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd ar y safle. - Dylid rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd/ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig felly ar hyd Penlon Caernarfon. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ag o darddiad lleol. Dylid cadw cyn gymaint ag sydd yn bosib o'r llystyfiant presennol sydd ar y safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtl yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol.
Nifer a math o dai	- Mae 0.79 hectar o'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai. - Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 24 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Gwybodaeth am y defnydd cyflogaeth	- Mae 2 hectar o'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth. - Dylid sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad ar gyfer defnydd cyflogaeth yn amharu ar fwynderau trigolion y tai newydd a fydd yn cael eu datblygu ar y safle, nac ar drigolion tai presennol sydd gerllaw. - Dylid darparu mesurau sgrinio addas rhwng y defnyddiau cyflogaeth a phreswyl.
Mynediad a hygyrchedd	- Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn cytuno ar unrhyw welliannau priodol all fod eu hangen yn gysylltiedig â'r datblygiad. - Fe fydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbyddau o Benlon Caernarfon (A499). Gan mai dim ond un fynedfa a ganiateir oddi ar Benlon Caernarfon, dylid cau'r fynedfa gerbyddau bresennol sydd yn gwasanaethu tŷ 'Llwyn-ffynnon'. Yn sgil hyn, dylai'r fynedfa i'r datblygiad newydd gynnwys cyswllt i'r lôn tuag at 'Llwyn-ffynnon'. - Dylid sicrhau amgylchedd ddeniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sydd yn cael eu cynnig. • Bydd angen darparu canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau Traffig fel rhan o'r cais cynllunio. • Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. • 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 cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle. • Bydd modelu hydroleg yn angenrheidiol er mwyn cadarnhau capasiti'r garthffos.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, garej a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH43, D3 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



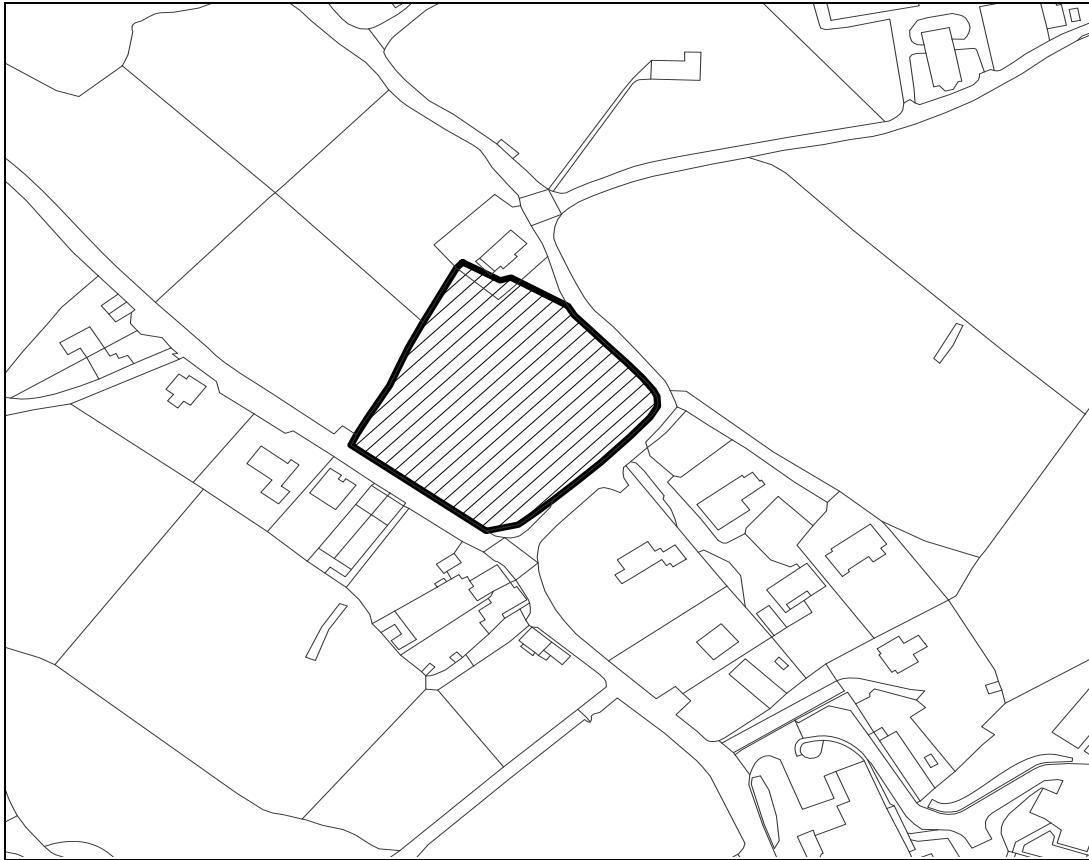
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3- Llŷn	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Safle ysbyty Pwllheli	Cyfeirnod Grid	237136 335075	Maint	0.4 ha
Cynnig	Ail-ddatblygu rhan o'r safle ar gyfer darparu tai marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Mae'n hollbwysig fod Pwllheli, o ganlyniad i'w statws fel Canolfan Drefol, yn cyfrannu cymaint ag sy'n bosibl i ddiwallu'r angen am dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn yn ystod oes y Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag, mae'r dewis o dir a fyddai'n ymarferol ei ryddhau ar gyfer datblygiadau tai yn brin yno gan fod llawer o'r dref wedi ei leoli o fewn ardal sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. - Mae'r safle tu mewn i ffurf adeiledig y dref ac o fewn pellter cerdded hwylus i gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol. - Bydd datblygiad ar y safle hwn yn ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Golygai hynny bydd tiroedd 'gwyrrdd' agored mewn rhan arall o'r dalgylch yn cael eu gwarchod. - Nid yw'r safle tu mewn i'r ardal sy'n cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. - Cafodd y safle ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghynllun Lleol Dwyfor (1998).				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Mae'r safle tu mewn i'r Ardal Gadwraeth ac o fewn cwrtil Adeilad Rhestredig. Gan hynny fe fydd yn hynod bwysig i sicrhau datblygiad o safon arbennig o uchel. Dylai'r datblygiad gadw neu gyfoethogi cymeriad hanesyddol arbennig yr ardal leol. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad, ac ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed 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 ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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 hwyluso gwyliadwriaeth oddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylid gwneud arolwg clwydo ystlumed ar y safle. - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. Ni ddylid achosi cynnydd net yn y llif i'r carthffos cyhoeddus.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 12 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisiau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai gan adlewyrchu ei leoliad wrth ymyl ysbyty. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 40% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Fe fydd rhaid darparu mynedfa gerbydau o'r briffordd gyfagos (Yr Ala). - 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.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio llawn a manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Yn ddibynnol ar nifer yr unedau a ddarperir, efallai bydd disgwyl i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecyddau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid darparu cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl gyda'r cais cynllunio. - Dylid cynnwys arolwg clwydo ystlumed 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.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl ac ardal fasnachol. - Defnydd presennol - cwrtil ysbyty - Perchnogaeth - cyhoeddus. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal gadwraeth. Mae'r ysbyty yn adeilad rhestredig gradd II. Mae adeilad Neigwl, gyferbyn a'r safle hefyd yn adeilad rhestredig gradd II.

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B3, B4, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Pwllheli Conservation Areas Appraisal • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymiadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
------------------------------------	--

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



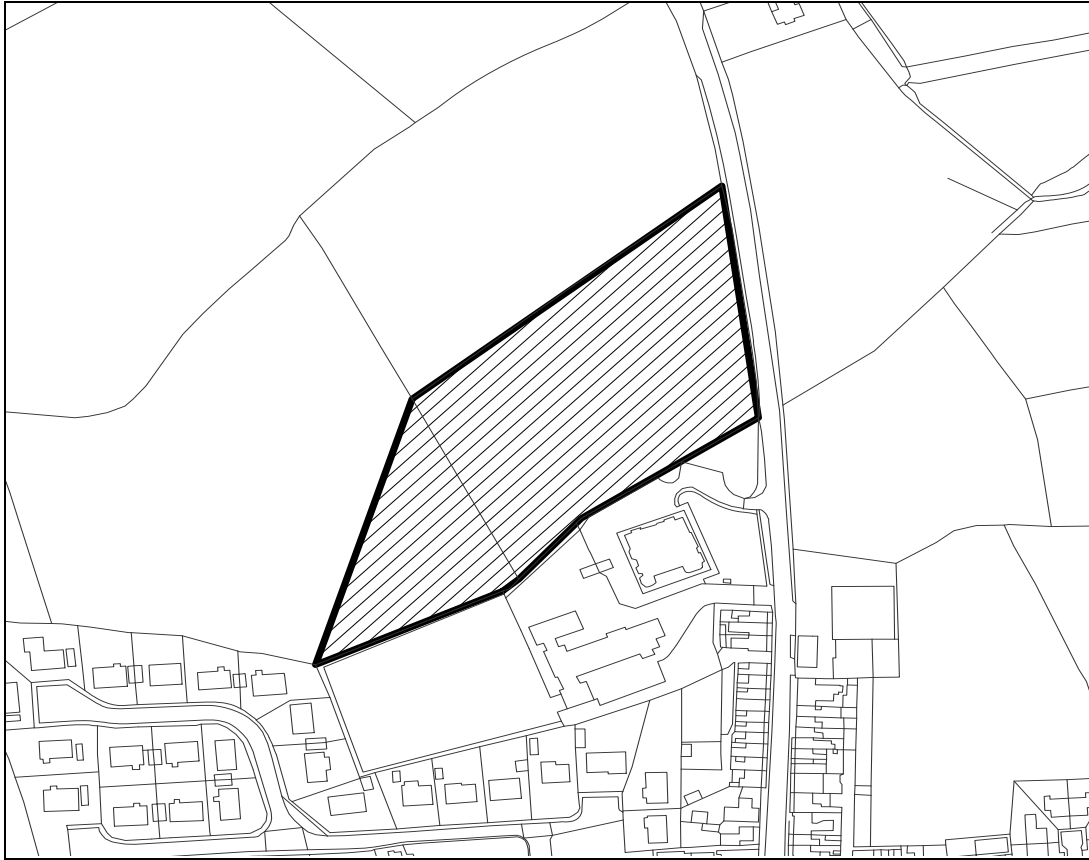
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Cae Denio, Pwllheli.	Cyfeirnod Grid	237265 335614	Maint	0.52 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai marchnad gyffredinol (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Mae'n hollbwysig fod Pwllheli, o ganlyniad i'w statws fel Canolfan Drefol, yn cyfrannu cymaint ag sy'n bosibl i ddiwallu'r angen am dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn yn ystod oes y Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag, mae'r dewis o dir a fyddai'n ymarferol ei ryddhau ar gyfer datblygiadau tai yn brin yno gan fod llawer o'r dref wedi ei leoli o fewn ardal sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. - Mae'r safle wedi ei leoli ger datblygiad preswyl presennol sydd gyferbyn â datblygiad presennol ar ymyl ffurf adeiledig Pwllheli. Mae'n integreiddio a chysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y dref. - Mae Coleg Meirion-Dwyfor (coleg chweched dosbarth) wedi ei leoli gerllaw. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymunedol yn ogystal â chyfleon cyflogaeth.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Bydd yn rhaid i ddatblygiad ar y safle hwn gael ei fodelu yn hydrolegol cyn y gellir ei gefnogi.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau				

Safon yr amgylchedd ar y safle	Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gadw. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel, gyda'r tai yn gweddu â'r ardal leol o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad a'u lleoliad. Ni ddylent gael eu clystru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid o darddiad lleol. Ar wahân i'r darn fydd yn rhaid cael gwared ohono er mwyn creu mynedfa gerbydau, bydd yn rhaid cadw'r cloddiau, coed a gwrychoedd sy'n marcio ffin bresennol y safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle e.e. defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. Bydd rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 16 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig, adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 40% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o'r ffordd sydd yn mynd tuag at gyfeiriad y fynwent, yn hytrach nag yn uniongyrchol o Allt Salem. - Bydd yn rhaid gwneud gwelliannau i'r gyffordd (wrth Hafren) rhwng Allt Salem a'r ffordd tuag at y fynwent er mwyn sicrhau gall cerbydau sy'n dod o gyfeiriad y fynwent ac o'r safle ymuno ag Allt Salem yn ddiogel. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn cytuno ar unrhyw welliannau priodol all fod eu hangen yn gysylltiedig a'r datblygiad. - 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.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid darparu cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys 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.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl, mynwent a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol - tir pori/ agored. - Perchnogaeth - preifat - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - dim. - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - dim

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
--	--

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

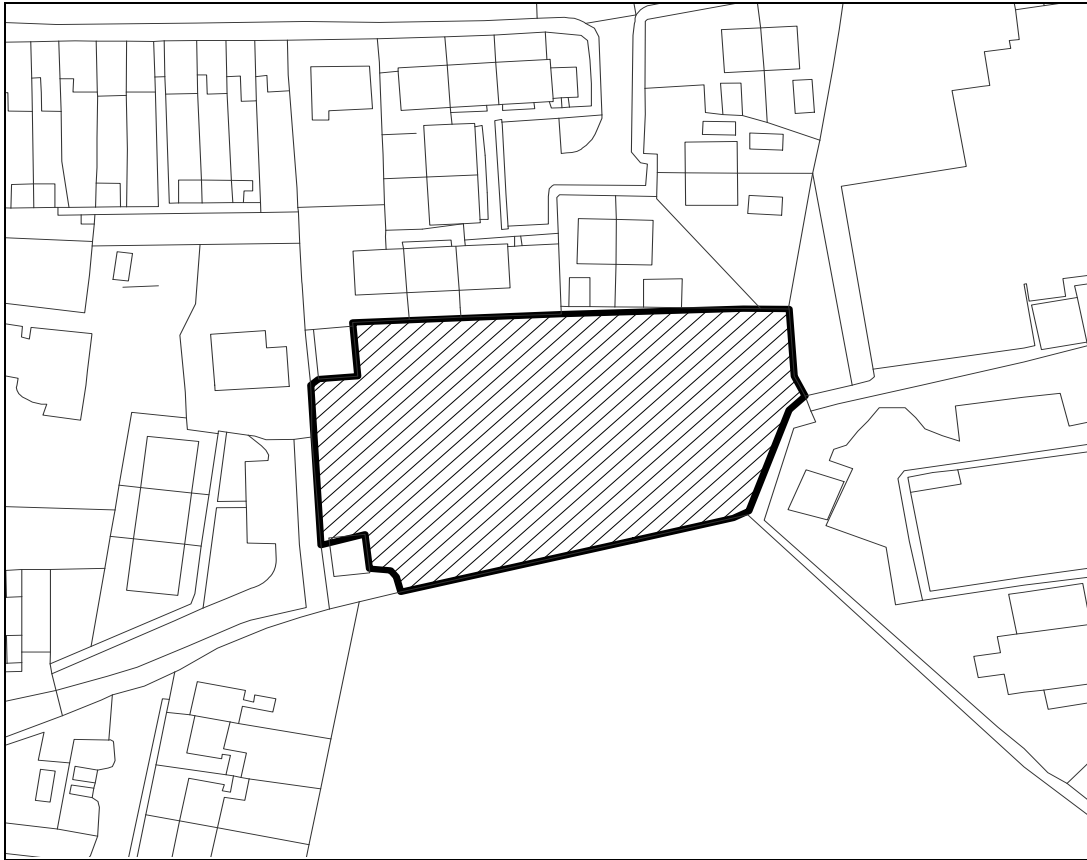
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Hafod Lon, Y Ffor	Cyfeirnod Grid	239726 338275	Maint	1.45 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored)				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 230 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn. - Gan fod y pentref yn perthyn i ardal farchnad tai dormitori¹, credir y gall Y Ffor ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig y pentref, ac mae'n cysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau'r pentref. Mae hefyd wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws sydd yn cysylltu Y Ffor gyda Chanolfan Drefol Pwllheli. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				

¹ Fel y nodir ym Mhapurau Ymchwil Tai, Adain Ymchwil, Adran Cynllunio & Datblygu Economaidd, Cyngor Gwynedd, 2002

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Gan nad oes gan waith trin carthion Y Ffor gyflenwad sbâr, bydd yn rhaid ymgymryd ag un o'r camau isod: - Bod y datblygwyr yn dod i gytundeb gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r cyfraniad i'r gost o wneud gwelliannau angenrheidiol i'r gwaith trin carthion; - Bod y datblygwr yn darparu gwaith trin carthion preifat; - Bod Dŵr Cymru yn rhaglennu'r gwelliannau ar gyfer 2010 – 2016.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un amlwg ar y ffordd i mewn i Y Ffor, dylid sicrhau fod y tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad ac ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd ar y safle. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd/ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ag o darddiad lleol. Mae hyn yn bwysig ar hyd ffin y safle, yn enwedig felly ar hyd ei ffin gyda'r briffordd. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtill yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. - Dylid cadw y gwrychoedd ac unrhyw wal garreg sydd yn ffurfio rhan o ffin y safle. Dylid darparu wal o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn amlwg yn yr ardal leol i nodi ffin y safle ble nad oes ffin ffisegol yn bodoli yn bresennol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo, gan gynnwys preifatrwydd yr ysgolion gerllaw. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 44 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Dylid darparu'r fynedfa gerbydau o ffordd yr A499. Dylid cynllunio'r fynedfa i gynnwys mynedfa i ysgol Hafod Lon ac i'r ysgol gynradd fel y gellir cau'r fynedfa gerbydau presennol i'r sefydliadau hyn. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn cytuno ar unrhyw welliannau priodol all fod eu hangen yn gysylltiedig â'r datblygiad. - Bydd y Cyngor yn annog y datblygwr i ddarparu llecynnau parcio at ddefnydd yr ysgolion a'r ganolfan gymdeithasol sydd wedi eu lleoli gerllaw. - 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. Dylid sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cherbydau, yn cael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sydd yn cael eu cynnig. • Dylid darparu gwybodaeth ynglŷn â materion traffig fel rhan o'r cais cynllunio. • Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. • 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 cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle. • Dylid darparu gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, ysgol gynradd, ysgol anghenion arbennig, canolfan gymdeithasol a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



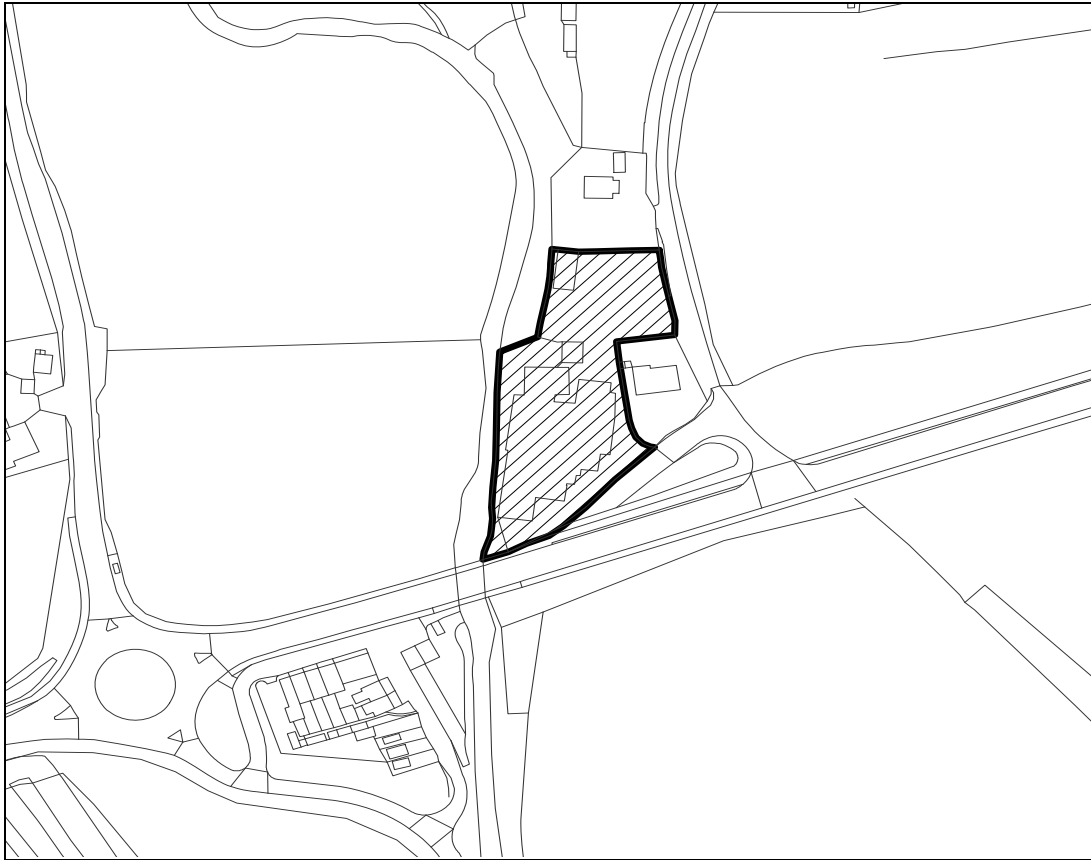
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Ger Stad Ddiwydiannol, Y Ffor	Cyfeirnod Grid	239924 338991	Maint	0.32 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored)				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil fod angen dynodi ar gyfer 230 o dai yn ardal dalgylch dibyniaeth Llŷn. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal farchnad tai dormitori, credir gall Y Ffôr ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig y pentref, ac mae'n cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli ger y llwybr gwasanaeth bysiau drwy'r pentref sydd yn cysylltu Y Ffor gyda chanolfan Pwllheli. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen fyddai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Gan nad oes gan waith trin carthion Y Ffor gyflenwad sbâr bydd yn rhaid i un o'r camau canlynol ddigwydd: - Y datblygwr ddod i gytundeb gyda Dŵr Cymru ynglŷn â chyfraniad i'r costau ychwanegol i wneud y gwelliannau angenrheidiol i'r gwaith trin carthion preifat; neu - Y datblygwr yn darparu gwaith trin carthion preifat; neu				

	- Bod Dŵr Cymru yn cynnwys cynllun ar gyfer gwelliannau yn eu rhaglen ar gyfer 2010-2016.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai preifatrwydd rhesymol yr eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad, ac ni ddylent gael eu clystru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig felly i weithredu fel sgrîn rhwng y datblygiad a'r stad ddiwydiannol gerllaw. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. - Dylid cadw a chynnal y gwrychoedd ag unrhyw wal garreg sydd yn ffurfio ffin y safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai 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). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtl yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 10 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisiau amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig adlewyrchu yr angen yn yr ardal leol am fath penodol o dai. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, er mwyn sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygrychedd	- Dylid defnyddio'r fynedfa sydd wedi ei ddarparu eisoes heibio stad Cae'r Gromlech ac sydd yn cysylltu gyda ffordd yr A499 fel y fynedfa gerbydau i'r safle. - 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 stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio. - Dylid darparu gwybodaeth gyda'r cais cynllunio ynglŷn â sut y bydd y datblygiad yn delio â'r problemau trin carthion. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sy'n cael eu cynnig. - Yn ddibynol ar nifer yr unedau a ddarperir, efallai bydd disgwyl i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - 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. - Gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl, cefn gwlad agored a stad ddiwydiannol. • Defnydd presennol - tir pori/ agored • Perchnogaeth - preifat. • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymadau Cynllunio • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



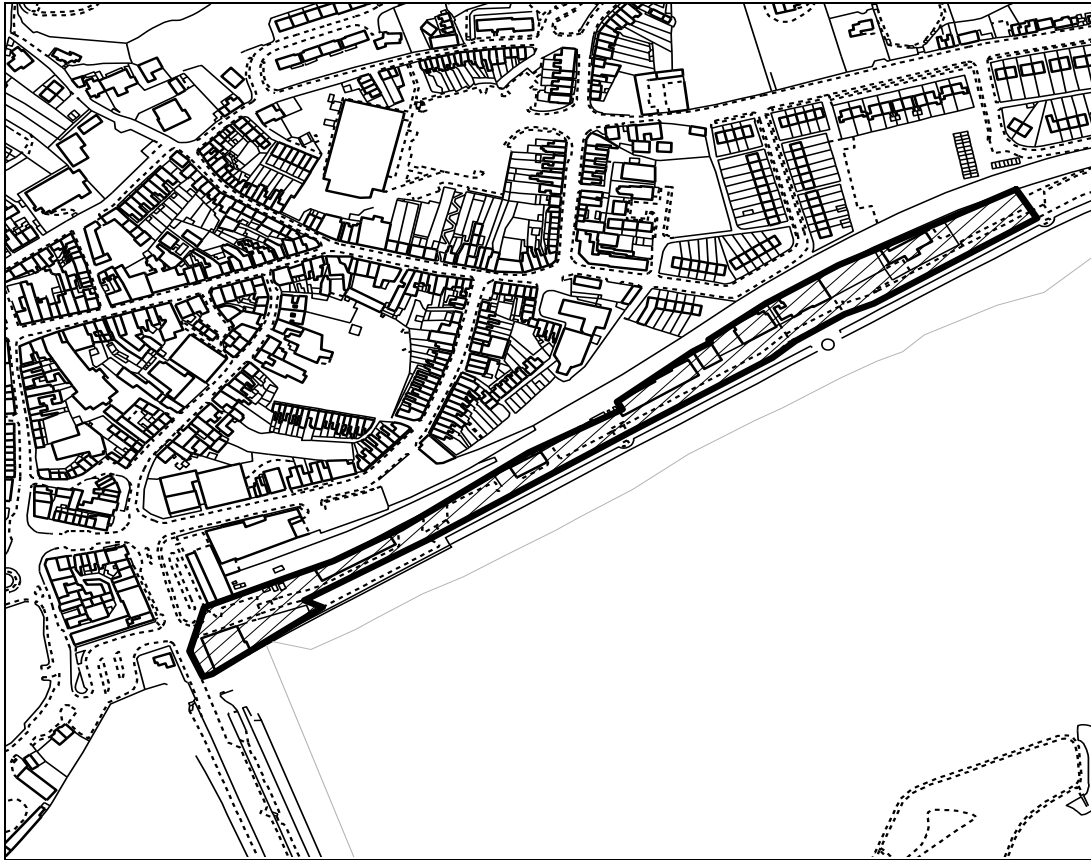
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	243895 337624	Maint	0.35 ha
Lleoliad	Cyn safle Golchdy Afon Wen a'r tir o'i gwmpas. Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffordd yr A497, i'r de o Chwilog.		
Cynnig	Ail-ddatblygu safle amlwg ar ymyl ffordd yr A497 ar gyfer budd economaidd a chymdeithasol yr ardal leol. Bydd hefyd yn fodd o wella safon amgylchedd weledol y safle a'r ardal gyfagos.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Arferai'r safle gael ei ddefnyddio fel golchdy. - Mae'r safle nawr yn segur.		
Perchnogaeth y tir	Cyhoeddus		
Defnyddiau tir cyfagos	Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl y briffordd. Mae dau dy (sef 'Glenlyn' a 'Tan y Coed') yn ymylu â'r safle a lleolir clwstwr bychan o dai yn agos ato. Mae yna ddefnyddiau diwydiannol ar y lôn i gyfeiriad Chwilog, sydd i'r gogledd o'r safle.		

Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg ger ffordd yr A497 rhwng Pwllheli a Phorthmadog. Bydd ail-ddatblygu'r safle hwn yn rhoi cyfle i wella safon yr amgylchedd gweledol leol. - Mae'r golchdy bellach wedi cau. Mae yma felly botensial i ail-ddatblygu'r safle er budd economaidd a chymdeithasol yr ardal leol. - Gallai'r datblygiad fanteisio ar ei leoliad wrth ymyl yr A497. Mae gwaith o wella'r ffordd hwn, er mwyn hwyluso llif y traffig, wedi ei gwblhau yn ddiweddar. - Mae'r safle, yn sgil ei leoliad ar ymyl prif lwybr gwasanaeth bws, yn hygyrch o ran trafnidiaeth gyhoeddus.
Ystyriaethau pwysig	- Ni ddylai'r datblygiad newydd gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol nag ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn yr ardal. - Fe fydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Mae rhan o'r safle wedi ei leoli mewn gorlifdir (parth llifogydd C2). Fel arfer ni chaniateir datblygiadau sydd yn agored iawn i niwed (fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15) ar dir a all lifogi. Bydd trafodaeth gydag Asiantaeth yr Amgylchedd yn hanfodol o ran hyn. - Dylid sicrhau datblygiad sydd yn sympathetig i'w leoliad yng nghefn gwlad.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Bydd rhaid gwneud gwaith ymchwil i sefydlu os oes ystlumod yn defnyddio'r adeilad presennol i glwydo. Os oes, bydd yn ofynnol darparu strategaeth i leihau neu leddfu'r ardrawiad trwy ddyluniad neu drefn gweithio. Os yn briodol dylid cyflwyno camau priodol i ail-leoli'r cynefin. - Mae gan y safle broblemau halogiad tir hanesyddol. Mae hyn wedi creu ardaloedd eang o halogiad tuag at gyfeiriad yr afon. Dylid paratoi rhaglen o fesurau i ymdrin ag unrhyw lygredd ddaw i'r amlwg. Dylid gwneud adroddiad tir halogedig, ynghyd â gwerthusiad o'r opsiynau ar gyfer adfer y tir a gwaredu unrhyw wenwyn. - Mae rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C2. Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn Nodyn Cyngor Technegol 15) yn hanfodol. - Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o fewn 7 medr o'r afon. - Bydd dymchwel adeiladau yn golygu symud asbestos, sydd wedi ei gategoreiddio fel gwastraff peryglus. Bydd yn rhaid i unrhyw warediad o wastraff o'r safle gydymffurfio yn union gyda'r gyfraith rheoli gwastraff presennol.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai'r datblygiad weddu gyda'r ardal leol. Ni ddylai ddifrio cymeriad y cefn gwlad o'i amgylch. - Dylid ymchwilio'r posibilrwydd o ddefnyddio'r adeiladau presennol cyn cyflwyno cynnig i'w dymchwel ac adeiladu o'r newydd. Mae hyn yn arbennig o bwysig os dangosir fod yna ystlumod yn bodoli yn yr adeilad. - Bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i faterion tirlunio fel rhan o'r gwaith ar gyfer cynllunio unrhyw adeiladau newydd a'r ffyrdd. Dylai cynigion tirlunio fod yn rhan integral o unrhyw ddatblygiad. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin a.y.y.b.) a meddal (gwaith plannu gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol) o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Dylid cadw'r coed a'r gwrychoedd sydd yn ymylu â'r safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo.
Nodweddion i'w gwarchod	- Mae'r coed sydd yn ffinio gyda dwyrain y safle yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed (Lôn Goed). - Gan fod y cyn olchdy wedi bod yn segur am gyfnod o amser, mae posibilrwydd bod ystlumod yn clwydo yn yr adeilad.

Mynediad a hygyrchedd	• Dylid darparu mynedfa gerbydau addas a diogel o ffordd yr A497. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Mae llwybr beicio newydd wedi ei ddatblygu fel rhan o'r gwaith o wella ffordd yr A497. Dylid sicrhau felly bod yna fynedfa ddiogel i feicwyr i mewn ac allan o'r safle. Dylid darparu man diogel a hwylus i gadw beiciau (ranc feicio neu gysgodfan gloeadwy). Dylai hwn fod mewn man hygyrch sydd wedi ei oleuo yn dda.
Gofynion cais cynllunio	• Bod Datganiad Dylunio a Mynediad llawn a manwl yn cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • O bosib bydd angen canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau Traffig fel rhan o'r cais cynllunio (gweler Atodiad 4 i'r Cynllun Datblygu Unedol). • 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 cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. • Canlyniadau arolwg ystlumod i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Adroddiad tir halogedig i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Asesiad o ganlyniadau llifogydd i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (di-breswyl) yn fwy na 1000m².
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B19, B20, B22, B23, B25, B27, B29, B30, B33, C1, C3, C4, C5, C7, CH18, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36. • Canllawiau Dylunio Gwynedd

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	237770 335146	Maint	1.46 ha
Lleoliad	Safle ar ymyl Cei'r Gogledd, Pwllheli		
Cynnig	Hyrwyddo defnyddio'r tir mewn modd fyddai'n fwy cydnaws gyda'i leoliad mewn man amlwg ar ymyl y dŵr mewn tref lle mae twristiaeth yn bwysig.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	Mae'r safle'n cael ei rannu i nifer o leiniau lle gwelir cymysgedd o ddefnyddiau tir masnachol.		
Perchnogaeth y tir	Cyngor Gwynedd sy'n prydlesu lleiniau ohono i fusnesau preifat		
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae'r safle yn goredrych yr harbwr. - Mae rheilffordd y Cambrian yn union i'r gogledd o'r safle. - Mae'r safle wrth ymyl ardal sy'n cael ei ddiffinio fel 'Canolfan Drefol' yn y Cynllun Datblygu Unedol. Lleolir ystod o siopau a defnyddiau masnachol eraill gerllaw. - Mae yna lwybr cerdded deniadol gyferbyn â'r safle, ar hyd ymyl y dŵr.		

Cyfiawnhad ac amcanion	• Diffinnir Pwllheli fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Unedol. Mae yna ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, cyhoeddus a masnachol yno, fel y disgwylir mewn canolfan o'i maint. Mae twristiaeth hefyd yn bwysig i economi'r dref. Mae'n weithgarwch sydd yn canolbwyntio ar dymor yr haf, ac mae'n seiliedig bron yn gyfan gwbl ar leoliad y dref ar lan y môr mewn ardal hynod o hardd. • Mae strategaeth y Cyngor ar gyfer adfywio'r dref yn seiliedig ar gynnal statws y marina fel canolfan hwylio o safon. Bwriedir gwneud hynny trwy ychwanegu yn gyson at y cyfleusterau sydd ar gael yno, hyrwyddo'r dref fel adwy a chanolfan wasanaeth ardal dalgylch dibyniaeth Llŷn a gwella ansawdd y cyfleusterau twristiaeth sy'n cael eu cynnig i ymwelwyr. • Mae'r safle yn rhan o ffurf adeiledig y dref, a byddai datblygiad yn y fan yma yn integreiddio a chysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol yno. • Mae'r safle ar ymyl prif ardal siopa a masnach y dref, felly mae yna ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau masnachol o fewn taith gerdded hwylys i'r safle. Mae'r safle hefyd o fewn taith gerdded rwydd i wasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd. • Ar hyn o bryd mae'r ardal weledol bwysig yma, sydd yn ymylu â phromenâd braf, yn cael ei amharu gan adeiladau diflas a diddychymyg. Er bod y gweithgareddau sydd ar y safle ar hyn o bryd yn hynod o bwysig i'r economi leol, ni chredir fod y gweithgareddau hynny yn gydnaws â lleoliad y safle. Credir dylid manteisio ar gyfleon i ail-leoli'r gweithgareddau presennol ac osgoi datblygiad pellach neu gynigion i ddwysau'r math yma o ddatblygiad.
Ystyriaethau pwysig	• Mae'r safle tu mewn i ardal eang sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Fe ddylid ymchwilio i raddfa'r bygythiad yma a'r potensial sydd i leihau'r bygythiad drwy ddylunio effeithiol a mesurau eraill, yn drylwyr. • Bydd yn rhaid i'r datblygwr ddangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i faterion llifogydd yn nyluniad y datblygiad. • Mi fydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. • Ni ddylai'r datblygiad gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol, nac ar yr iaith Gymraeg a diwylliant yn yr ardal. • Gan ei fod ar ymyl Ardal Gadwraeth ac yn ffurfio gosodiad i Adeiladau Rhestredig, mae'n bwysig bod cynigion datblygu yn cael eu hystyried yn nhermau eu hardrawiad ar gymeriad arbennig yr ardal hon a'r adeiladau hyn.
Defnyddiau tir posib	• Mae'r safle'n un sydd wedi cael ei adnabod mewn adroddiad ar "Astudiaeth Tir Cyflogaeth ym Mhwllheli a'r Cyffiniau" (2005) fel un all gyfrannu at ddiwallu'r angen am dir cyflogaeth. Gan hynny, dylid rhoi blaenoriaeth uchel i ail-ddatblygu'r safle i ddarparu gofod ar gyfer gweithgareddau fydd yn hybu potensial y dref i ddarparu cyfleon gwaith ar gyfer ei phoblogaeth ei hun a'r ardaloedd gwledig o'i chwmpas. • Dylai'r defnyddiau tir adlewyrchu'r ffaith fod y safle ger canol y dref ac mewn man amlwg ar ymyl yr harbwr. Gallai'r gweithgareddau gynnwys rhai sydd yn gysylltiedig â defnyddiau hwylio/ gweithgareddau glannau môr, hamdden a masnachol a swyddfeydd.
Cyfnodau Datblygu	• Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Mae'r safle yn ymylu ar reilffordd. Dylid felly roi ystyriaeth i effaith ardrawiad swm, ac ati sydd yn deillio o hyn, ar unrhyw ddatblygiad newydd. • Bydd caniatâd ffurfiol gan Asiantaeth yr Amgylchedd ei angen ar gyfer unrhyw waith o fewn 7 metr o'r drysau llanw. Bydd yn rhaid cytuno ar ddull gwaredu dŵr arwyneb ynghyd â lefelau llawr gorffenedig y datblygiad gyda'r Asiantaeth yn y cyfnod cyn-gynllunio. • Dylid ystyried prosesau erydu arfordirol. • Gan fod defnyddiau hanesyddol a phresennol yn cynnwys iard gychod a depo tanwydd/ olew, bydd angen gwneud arolwg tir halogedig. Bydd yn rhaid i'r arolwg hwn edrych ar y sefyllfa o ran gwrthddrewyllion (sydd yn cynnwys TBT) ag olew, ynghyd â gwerthusiad o opsiynau o ran gwella'r safle a gwaredu'r gwenwyn tir. • Mae'r safle tu mewn i ardal sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) yn hanfodol. Ni fydd datblygiadau sydd yn agored iawn i niwed h.y. pob math o adeilad preswyl; adeiladau cyhoeddus fel ysgolion; gorsafoddd ynni; gwaith cemegol neu losgi sbwriel a safleoedd gwaredu gwastraff, na gwasanaethau brys yn cael eu hystyried ar dir a all lifogi.

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Mae'n bwysig sicrhau fod y datblygiad yn gweddu gyda'r ardal leol. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol sydd o ansawdd uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Ni chefnogir datblygiad fyddai'n uwch nag un llawr gan y byddai hynny'n debygol o gael ardrawiad andwyol ar olygfeydd o'r dref o barth y marina. - Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad yr adeiladau newydd a ffyrdd. Bydd rhaid cynnwys cynigion tirlunio fel rhan integral o unrhyw ddatblygiad. 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. - Mae yna nodweddion dylunio da ar hyd ymyl y promenâd sydd gyferbyn a'r safle. Gall hyn ffurfio sail dyluniad i ddatblygiad newydd. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - 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 gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylai preifatrwydd eiddo cael ei gynnal Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.
Nodweddion i'w gwarchod	- Ardal Gadwraeth Pwllheli. - Gosodiad Adeiladau Rhestredig – Gorsaf rheilffordd Pwllheli (Gradd II), Capel Penmount (Gradd II), Giatiau llanw (Gradd II). - Gwarchodfa Natur Leol gerllaw ym Mhenrhydliniog (Lôn Cob Bach).
Mynediad a hygyrchedd	- Mae hygyrchedd rhwydd i gerddwyr, beicwyr a cherbydau yn hanfodol ar gyfer ailddatblygiad llwyddiannus o'r safle. - Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa addas a diogel i gerbydau o Gei'r Gogledd. - 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.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Canlyniadau Asesiad Ardrawiad Traffig fel rhan o'r cais cynllunio (gweler Atodiad 4 i'r Cynllun Datblygu Unedol). - Dylid cynnwys asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) gyda'r cais cynllunio. - Dylid cyflwyno adroddiad tir halogedig gyda'r cais cynllunio. - Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (dibreswyl) yn fwy na 1000m². - 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	- Polisiau'r CDU - A3, B3, B4, B13, B17, B22, B25, B27, B29, B30, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH18, CH19, CH21, CH24, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH47, CH48, D6, D12, D13. - Canllawiau Dylunio Gwynedd, - Asesiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Pwllheli

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



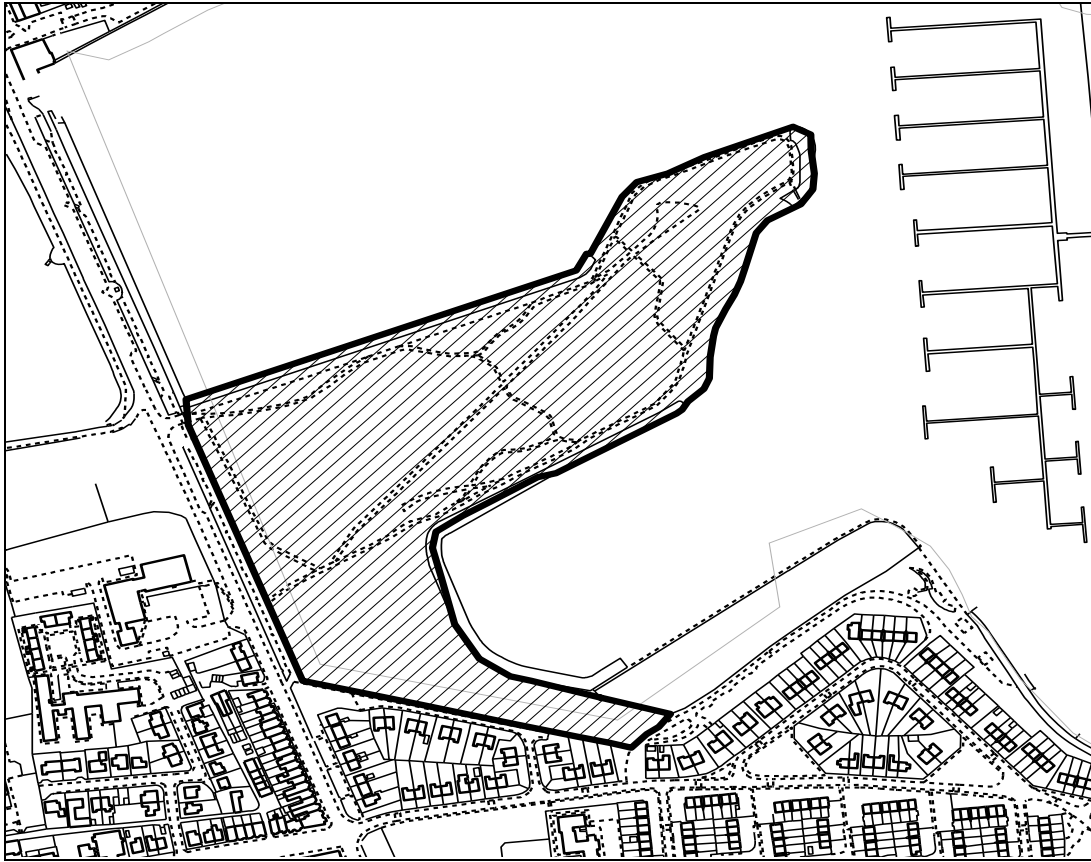
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	237209 334971	Maint	0.7 ha
Lleoliad	Mae'r safle yn union du cefn i Ffordd Caerdydd, Pwllheli.		
Cynnig	Ail-ddatblygu'r safle i ddarparu datblygiad cymysg cynhwysfawr, all gynnwys ystod o ddefnyddiau tir sy'n gysylltiedig â chanol tref e.e. manwerthu, cyfleusterau twristiaeth neu hamdden, defnyddiau busnes neu fasnachol, cyfleusterau cymunedol,.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Mae rhan o'r safle yn segur ac mae'n cael ardrawiad niweidiol ar gymeriad yr ardal leol. - Defnyddir y rhan sydd agosaf at Yr Ala ar gyfer parcio ceir.		
Perchnogaeth y tir	Preifat		
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae'r safle'n ymylu ar gymysgedd o fathau o ddefnyddiau tir, sydd yn cynnwys siopau, swyddfa bost, tai a fflatiau. - Gellir diffinio'r safle fel safle sydd ar ymyl canol tref.		

Cyfiawnhad ac amcanion	• Cafodd Pwllheli ei ddiffinio fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Unedol. Mae yna ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, cyhoeddus a masnachol yno, fel y disgwylir mewn canolfan o'i maint. Mae twristiaeth yn bwysig i economi'r dref. Mae'n weithgarwch sydd yn canolbwyntio ar dymor yr haf, ac mae'n seiliedig bron yn gyfan gwbl ar leoliad y dref ar lan y môr mewn ardal hynod o hardd. • Mae'r safle yn rhan o ffurf adeiledig y dref, a byddai datblygiad yn y fan yma yn integreiddio a chysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol yno. • Mae'r safle ar ymyl prif ardal siopa a masnach y dref • Mae rhan o'r safle wedi ei leoli mewn ardal sydd wedi cael ei ddynodi yn Ardal Gadwraeth. • Mae'r safle o fewn taith gerdded rwydd i wasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd.
Ystyriaethau pwysig	• Mae'r safle tu mewn i ardal eang sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Fe ddylid ymchwilio i raddfa'r bygythiad yma a'r potensial sydd i leihau'r bygythiad drwy ddylunio effeithiol a mesurau eraill, yn drylwyr. Nid yw'r safle yn addas ar gyfer datblygiad preswyl oherwydd y perygl o lifogydd. • Bydd yn rhaid i'r datblygwr ddangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i faterion llifogydd yn nyluniad y datblygiad. • Fe fydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. • Ni ddylai'r datblygiad gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol, nac ar yr iaith Gymraeg a diwylliant yn yr ardal. • Gan fod rhan o'r safle tu mewn i Ardal Gadwraeth a'r gweddill yn ffurfio ei osodiad, mae'n bwysig bod cynigion datblygu yn cael eu hystyried yn nhermau eu hardrawiad ar gymeriad arbennig yr ardal hon a'r adeiladau rhestredig sydd yno.
Defnyddiau tir posib	• Cefnogir datblygiad fyddai'n dod â gweithgaredd i ganol y dref, ag a fyddai yn gwneud cyfraniad positif i adfywiad yr ardal leol drwy ddarparu defnyddiau cymysg a fyddai'n cyflenwi a hybu atyniad, hyfywdra a bywiogrwydd canol y dref.
Cyfnodau Datblygu	• Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Mae'r safle tu mewn i ardal sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) yn hanfodol. Ni fydd datblygiadau sydd yn agored iawn i niwed h.y. pob math o adeilad preswyl; adeiladau cyhoeddus fel ysgolion; gorsafedd ynni; gwaith cemegol neu losgi sbwriel a safleoedd gwaredu gwastraff, na gwasanaethau brys yn cael eu hystyried ar dir a all lifogi.
Safon yr amgylchedd ar y safle	• Mae'n bwysig sicrhau fod y datblygiad yn gweddu gyda'r ardal leol. Rhoddir cefnogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol o ansawdd uchel, 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 ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - 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 hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. • There should be no net increase in flows to the public sewer.
Nodweddion i'w gwarchod	• Mae rhan o'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Pwllheli. • Adeiladau Rhestredig – Ysbyty (Gradd II), Neigwl, Yr Ala (Gradd II).

Mynediad a hygrychedd	• Mae hygrychedd rhwydd i gerddwyr, beicwyr a cherbydau yn hanfodol ar gyfer ailddatblygiad llwyddiannus o'r safle. • Bydd yn rhaid darparu mynedfa gerbydau addas a diogel o Ffordd Caerdydd. • 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.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Bod canlyniadau Asesiad Ardrawiad Manwerthu yn cael ei gynnwys gydag unrhyw gais i ail-ddatblygu'r safle ar gyfer archfarchnad neu uwchfarchnad. • Dylid cyflwyno Canlyniadau Asesiad Ardrawiad Traffig fel rhan o'r cais cynllunio (gweler Atodiad 4 i'r Cynllun Datblygu Unedol). • Dylid cyflwyno asesiad o ganlyniadau llifogydd 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 Bolisiâu a chanllawiau	• Polisiâu'r CDU - B3, B4, B22, B23, B25, B26, B27, B29, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH2, CH6, CH18, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, CH37, CH44, CH45, D12, D13, D26 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Asesiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Pwllheli

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL-DDATBLYGU



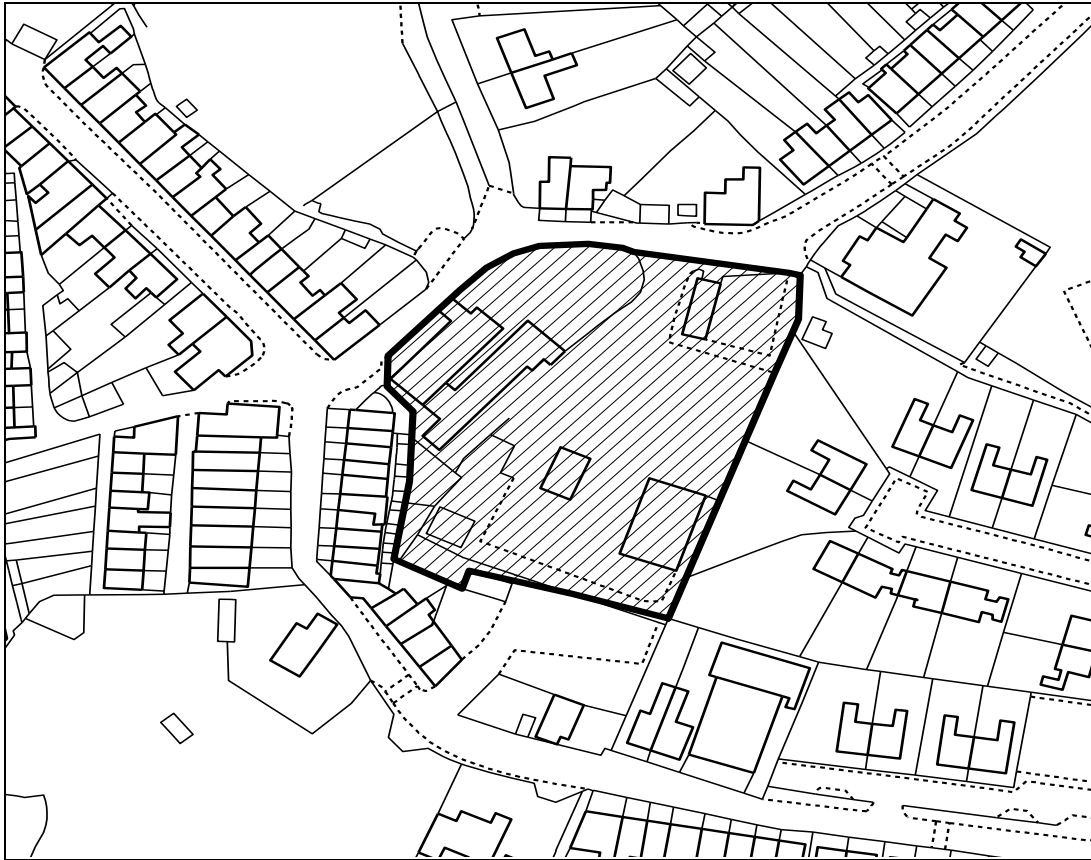
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	237774 334681	Maint	7.2 ha
Lleoliad	Safle Hen Ynys yn Harbwr Pwllheli a'r llecyn tir sydd rhwng yr Hen Ynys a'r Cob.		
Cynnig	Ail-ddatblygu'r safle strategol yma i gynnwys datblygiad o ansawdd uchel a fydd yn sicrhau buddiannau economaidd a buddiannau eraill sylweddol i'r dref ac i'r Ardal Dalgylch Dibyniaeth gyfan. Ni chymeradwyir datblygiad tai yno.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Cafodd yr ynys ei ffurfio gyda'r gwastraff a gafodd ei gloddio wrth adeiladu'r harbwr gwreiddiol. Mae gwaith adeiladu diweddarach wedi creu ardal agored cyhoeddus sydd yn cysylltu'r Hen Ynys gyda'r dref. - Mae deddfwriaeth (gweler isod) yn cyfyngu ar y dewis o ddatblygiadau a ellir eu lleoli ar ran o'r safle. - Nid yw'r safle yn cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial ar hyn o bryd.		
Perchnogaeth y tir	Cyhoeddus		
Defnyddiau tir cyfagos	Mae'r safle tu mewn i'r Harbwr Mewnol ac mae'n ymylu ar gymysgedd o fathau o ddefnyddiau tir, gan gynnwys marina llwyddiannus (yr Hafan), ardal y Cob a'i bromenâd, llecyn agored cyhoeddus ac ardal breswyl.		

Cyfiawnhad ac amcanion	• Cafodd Pwllheli ei ddiffinio fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Unedol. Mae yna ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, cyhoeddus a masnachol yno, fel y disgwylir mewn canolfan o'i maint. Mae twristiaeth yn bwysig i economi'r dref. Mae'n weithgarwch sydd yn canolbwyntio ar dymor yr haf, ac mae'n seiliedig bron yn gyfan gwbl ar leoliad y dref ar lan y môr mewn ardal hynod o hardd. Erbyn hyn mae'r marina wedi llwyddo i godi statws yr ardal drwy gynnal cystadlaethau rhyngwladol. Mae Pwllheli yn cael ei gydnabod fel canolfan forwrol ddylanwadol, sydd yn hollbwysig o ran y diwydiant twristiaeth leol. • Mae strategaeth y Cyngor ar gyfer adfywio'r dref yn seiliedig ar gynnal statws y marina fel canolfan hwylio o safon. Bwriedir gwneud hynny trwy ychwanegu yn gyson at y cyfleusterau sydd ar gael yno, hyrwyddo'r dref fel adwy a chanolfan wasanaeth ardal dalgylch dibyniaeth Llŷn a gwella ansawdd y cyfleusterau twristiaeth sy'n cael eu cynnig i ymwelwyr. • Mae'r safle mewn man strategol yn y dref. • Mae'r safle mewn man hynod o ddeniadol sy'n cynnig golygfeydd da o weddill y dref a'r harbwr. • Mae'r safle yn agos at y promenâd, sydd yn darparu cysylltiad cerdded/ beicio deniadol a hwylus i'r cyfleusterau a'r gwasanaethau sydd yng nghanol y dref, gan gynnwys gorsaf rheilffordd y Cambrian. • Mae'r Cob wrth law yn darparu cyswllt cerbydau hwylus gyda'r dref a thu draw. • Mae o fewn taith gerdded/ beicio rhwydd o'r lan y môr.
Ystyriaethau pwysig	• Mae'r safle tu mewn i ardal eang sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Fe ddylid ymchwilio i raddfa'r bygythiad yma a'r potensial sydd i leihau'r bygythiad drwy ddylunio effeithiol a mesurau eraill, yn drylwyr. • Bydd yn rhaid i'r datblygwr ddangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i faterion llifogydd yn nyluniad y datblygiad. • Mi fydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. • Ni ddylai'r datblygiad gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol, nag ar yr iaith Gymraeg a diwylliant yn yr ardal. • Na fydd y datblygiad yn cael ardrawiad andwyol ar atyniad, hyfywdra a bywiogrwydd canol y dref. • Dylai'r datblygiad weddu gydag ardal Ceir Gogledd sydd wrth law, yn arbennig o ran defnydd a dyluniad
Defnyddiau tir posib	• Gan fod y safle mewn man strategol yn y dref, credir dylai prif ddatblygiad y safle fod wedi ei selio ar ei leoliad mewn tref glan môr. Cefnogir datblygiad sy'n gysylltiedig â hwylio/ gweithgareddau glannau môr, hamdden neu dwristiaeth (e.e. llety gwasanaethol, bwyty yn seiliedig ar fwydydd lleol, atyniad megis canolfan treftadaeth/ diwylliannol). Mae astudiaeth o botensial datblygu'r safle wedi dangos mai'r math yma o ddatblygiad fyddai fwyaf addas yma. Ni chymeradwyir adeiladu tai neu lety hunan wasanaeth (gan gynnwys datblygiadau cyfran amser ['time share']) ar unrhyw ran o'r safle nac ychwaith datblygiadau hamdden megis bowlio deg neu neuaddau hap chwarae.
Cyfnodau Datblygu	• Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Bydd yn rhaid i ddarpar ddatblygwyr ystyried Deddf Harbwr Pwllheli (1983) a'i Adolygiad (1993). Mae'r rhain yn gwahardd rhai datblygiadau ar yr Hen Ynys ei hun: - dim tai; - ni chaniateir unrhyw weithgaredd a fyddai'n creu llygredd all gael ardrawiad andwyol ar ddefnydd yr harbwr fel harbwr bysgota, neu weithgaredd nad yw'n gysylltiedig â defnyddio'r harbwr fel harbwr bysgota, os y byddai unrhyw reswm o'r fath yn amharu ar ddefnydd, mwynderau neu fwynhad yr harbwr ar gyfer gweithgaredd hamdden; - dim manwerthu nad yw'n gysylltiedig â gweithgareddau'r harbwr. • Yn ôl y ddeddf, dim ond fel llecyn agored, maes parcio neu i ddarparu mynediad gerbydau a cherdded yn ôl ac ymlaen o'r safle ellir defnyddio'r tir sydd yn cysylltu'r Hen Ynys gyda'r Cob. • Mae'r safle o fewn gorlifdir llanw. Ni fydd datblygiadau sydd yn agored iawn i niwed h.y. pob math o adeilad preswyl; adeiladau cyhoeddus fel ysgolion; gorsafedd ynni; gwaith cemegol neu losgi sbwriel a safleoedd gwaredu gwastraff, na gwasanaethau brys yn cael eu hystyried ar dir a all lifogi. • Dylid cytuno ar y lefelau llawr gorffenedig gydag Asiantaeth yr Amgylchedd.

Safon yr amgylchedd ar y safle	• Mae'n bwysig sicrhau fod y datblygiad yn gweddu gyda'r ardal leol. Rhoddir cefnogaeth i ddyluniad newydd, gwahanol o ansawdd uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. • Disgwylir gweld un adeilad timodol ar y safle. • Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad yr adeiladau newydd a'r ffyrdd. Bydd rhaid cynnwys cynigion tirlunio fel rhan integral o unrhyw ddatblygiad. 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 ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - 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 hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Ni ddylai'r datblygiad amharu ar fwynhad unigolion o'r llecynnau agored cyfagos. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo cael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.
Nodweddion i'w gwarchod	• Gwarchodfa Natur Leol i'r gorllewin tu draw i'r Cob. • Gosodiad Ardal Gadwraeth Pwllheli. • Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau.
Mynediad a hygyrchedd	• Bydd yn rhaid darparu mynedfa gerbydau diogel ac addas o'r Cob. • Dylid sicrhau fod cynllun y datblygiad yn hybu cerdded a beicio trwy ddarparu llwybrau cerdded/ beicio diogel, deniadol ac uniongyrchol i mewn ac allan o'r safle i'r promenâd a'r Cob. • Dylid anelu i sicrhau bod cynllun lleoliad y datblygiad yn hybu'r defnydd o gludiant cyhoeddus i rannau o'r safle a/ neu fod cysgodfannau ac arhosfannau bysys yn cael eu darparu mewn mannau cyfleus ar y briffordd gyfagos. • Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid cyflwyno canlyniadau Asesiad Ardrawiad Traffig fel rhan o'r cais cynllunio (gweler Atodiad 4 i'r Cynllun Datblygu Unedol). • Bydd rhaid cyflwyno asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (dibreswyl) yn fwy na 1000m². • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle b 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	• Polisiau'r CDU - A1, A2, A3, B4, B13, B15, B17, B22, B23, B25, B27, B29, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH18, CH19, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH44, CH47, CH48, D12, D13, D14 • Asesiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Pwllheli • Canllawiau Dylunio Gwynedd

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



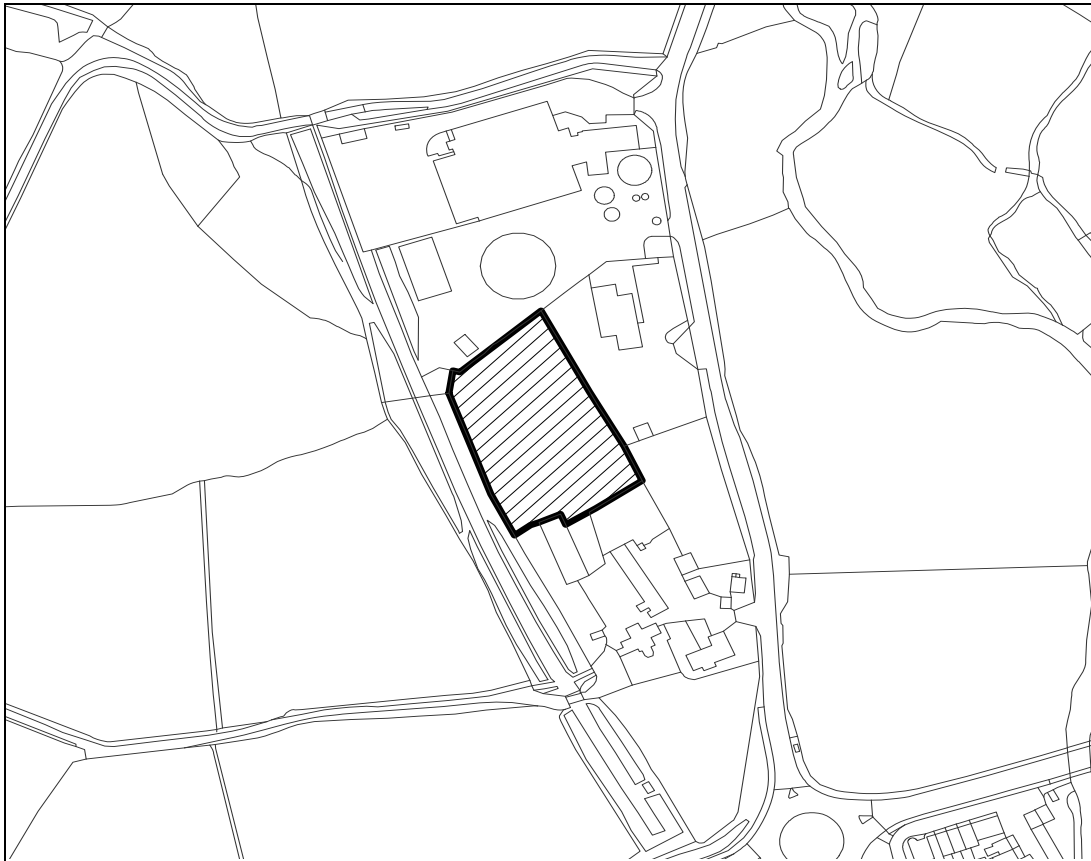
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	237294 346715	Maint	0.43 ha
Lleoliad	Depo bysys yng nghanol Trefor.		
Cynnig	Ail-leoli'r depo bysys ac ail-ddatblygu'r safle i gynnwys datblygiad defnydd cymysg a fydd yn diwallu anghenion cymunedol yr ardal leol.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	Defnyddir mwyafrif y safle fel depo i gwmni bysys lleol sydd yn darparu gwasanaeth cyhoeddus a phreifat.		
Defnyddiau tir cyfagos	Ardal breswyl ag ysgol gynradd.		

Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae'r safle yng nghanol y pentref ac mae'n ffurfio gosodiad yr Ardal Gadwraeth. Nid yw'r defnydd tir presennol yn gwneud cyfraniad positif i gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth. Mae natur y defnydd tir hefyd yn cyfrannu at broblemau llif traffig trwy'r pentref. Credir bod yna gyfle yma i ail-asesu defnydd y safle a'i ardrawiad ar fwynderau trigolion cyfagos, ar osodiad yr Ardal Gadwraeth, gosodiad yr adeilad rhestredig ag ar lif traffig yng nghanol y pentref. - Byddai ail-leoli'r depo bysys i leoliad mwy cyfleus yn cyfrannu at wella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth. - Byddai ail-ddatblygu'r safle yn darparu cyfle i wella ansawdd yr amgylchedd leol drwy leihau'r traffig trwm ar hyd lonydd cul y pentref. Bydd hyn hefyd yn fodd o wella mwynderau'r trigolion cyfagos. - Yr amcan yw hybu defnydd(iau) newydd a fyddai yn gydnaws gyda lleoliad y safle yng nghanol y pentref.
Ystyriaethau pwysig	- Mae ail-ddatblygiad y safle yn hollol ddibynnol ar ganfod safle mwy priodol i'r cwmni bysys, sydd yn darparu gwasanaeth hynod o bwysig i'r gymuned leol a'r ardal yn gyffredinol. - Ni ddylai'r datblygiad newydd gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol nag ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn yr ardal. - Bydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol.
Cyfnodau Datblygu	Dim
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Oherwydd natur y defnydd tir presennol, mae yna bosibili'rwydd bod y tir wedi cael ei lygru gydag olew, petrol a.y.b. Dylid gwneud gwaith ymchwil manwl i asesu os ydyw'r safle neu rannau ohono wedi cael ei lygru. Dylid asesu'r bygythiad (os oes un) a darparu strategaeth ar gyfer adfer y tir.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg ger yr Ardal Gadwraeth yng nghanol y pentref, fe ddylid sicrhau datblygiad pensaernïol o safon uchel sydd yn gweddu gyda nodweddion adeileddig ac amgylcheddol positif yr ardal leol. Ni fydd hyn o reidrwydd yn golygu copïo arddull yr adeiladau presennol sydd wedi eu lleoli wrth ymyl y safle. - Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn, gwrthodir cynigion datblygu a fyddai yn amharu yn sylweddol ar y dirwedd. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. Gall y datblygiad newydd weithredu fel pwynt ffocws er mwyn ychwanegu at atyniadedd a hunaniaeth y pentref. - Bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i faterion tirlunio fel rhan o'r gwaith ar gyfer cynllunio unrhyw adeiladau newydd a'r ffyrdd. Bydd rhaid cynnwys cynigion tirlunio fel rhan integral o unrhyw ddatblygiad. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin a.y.b.) a meddal (gwaith plannu gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol) o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir. - Ni ddylid datblygu o fewn 4 metr i unrhyw sianel.
Nodweddion i'w gwarchod	- Mae'r safle yn ffinio gydag Ardal Gadwraeth Trefor. - Mae 'Maes y Neuadd', sydd wedi ei leoli ger y safle, yn adeilad rhestredig gradd II. - Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Mynediad a hygyrchedd	• Dylid sefydlu cysylltiad da a chliir rhwng y safle a gweddill y pentref. Fe ddylai'r datblygiad integreiddio'n llawn gyda'r ardal ehangach. • Mi fydd angen darparu mannau parcio priodol ar y safle. • Dylid ystyried yn fanwl effaith yr ail-ddatblygiad ar y rhwydwaith ffyrdd yn y pentref. Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn cytuno ar unrhyw welliannau priodol all fod eu hangen yn gysylltiedig â'r datblygiad. • Dylid sicrhau amgylchedd deniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr. Dylent hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad llawn a manwl gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio. • Adroddiad tir halogedig i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwylt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwylt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle.
Prif Bolisïau a chanllawiau	• Polisïau'r CDU - B3, B4, B8, B22, B23, B25, B27, B30, C1, C3, C5, C7, CH4, CH18, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, D12. • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Cymeriad y Tirwedd' • "LIŷn AONB Settlement Character and Conservation Area Appraisal Studies" • Cynllun Rheoli AHNE LIŷn

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TIR CYFLOGAETH



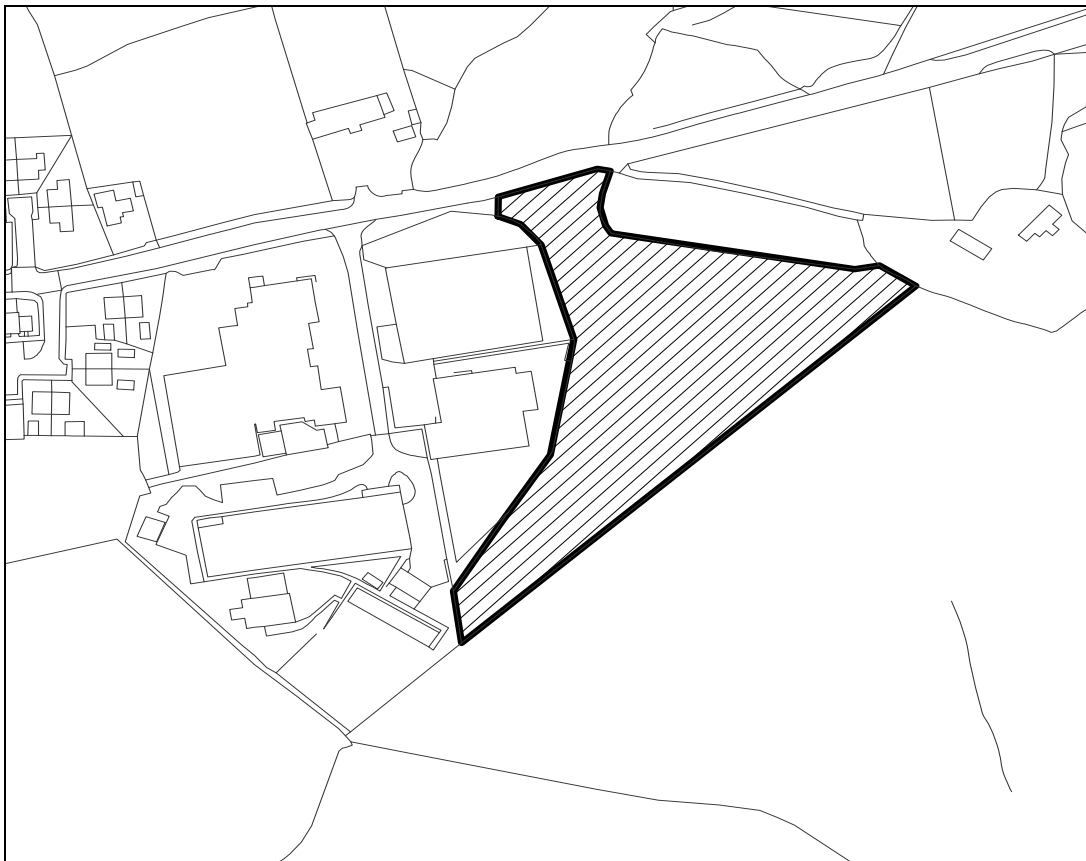
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Pwnc	Tir cyflogaeth
Cyfeirnod Grid	243667 337716	Maint	0.5 ha
Lleoliad	Mae'r safle wedi ei leoli ger depo Cyngor Gwynedd a golchdy yn Afon Wen.		
Cynnig	Darparu cyflenwad digonol o dir cyflogaeth er mwyn diwallu anghenion busnesau o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth (ADD) Llŷn.		
Cefndir y Safle a'i ddefnydd presennol	Tir 'gwyrdd' (h.y. tir sydd heb ei ddatblygu'n flaenorol) sydd yn ffinio â defnyddiau tir sydd yn ddiwydiannol ac amaethyddol eu natur.		
Perchnogaeth y tir	Preifat		
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae depo Cyngor Gwynedd (sydd yn cynnwys cwt halen) a chyn ddepo Dŵr Cymru wedi eu lleoli gerllaw. - Mae Golchdy Afon Wen wedi ei leoli ger y safle. - Mae ffermdy 'Tyddyn Mawr' yn ffinio â'r safle. - Mae cyn lwybr rheilffordd yn ffurfio ffin orllewinol y safle. - Mae ffordd yr A497 wedi ei leoli gerllaw.		

Cyfiawnhad ac amcanion	• Er mwyn darparu ystod ddigonol o safleoedd ar gyfer hwyluso datblygiadau cyflogaeth yn ADD Llŷn, ymgwymerwyd â gwaith ymchwil er mwyn asesu rhinweddau nifer o wahanol safleoedd o fewn yr ADD fel lleoliadau posibl ar gyfer datblygiad o'r fath. Un o'r prif feini prawf o ran asesu safleoedd oedd yr angen i ddewis safle a oedd mor agos â phosibl i dref Bwlheli (h.y. y brif ganolfan gwasanaeth o fewn yr ADD). Credir fod gan y safle hwn y rhinweddau cywir i gwrdd â pheth o'r angen am dir cyflogaeth o fewn ADD Llŷn yn ystod oes CDU Gwynedd. • Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i ffordd yr A497. Golygai hyn fod ganddo gysylltiad hwylus â chanolfannau trefol Phwlheli a Phorthmadog. • Mae'r safle, yn sgîl ei leoliad ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd, yn hygyrch o ran trafnidiaeth gyhoeddus.
Ystyriaethau pwysig	• Dylid ystyried barn busnesau lleol a'r sector ddiwydiannol er mwyn sicrhau fod datblygiad y safle yn cwrdd â'u hanghenion hwy. Mae hefyd yn bwysig derbyn barn y trigolion lleol. • Dylai unrhyw ddatblygiad ategu'r cyflenwad presennol o safleoedd/ unedau cyflogaeth sydd eisoes ar gael o fewn ADD Llŷn (h.y. darparu amrywiaeth eang o unedau o wahanol faint i gwrdd ag anghenion amrywiol busnesau o fewn yr ardal).
Cynllunio a dylunio ar gyfer gwahanol ddefnyddiau	• Caniateir datblygiadau sydd yn nosbarth defnydd B1, B2 neu B8 ar y safle hwn. • Bydd yn rhaid sicrhau dyluniad o safon uchel. Dylai'r safle fod yn ddeniadol i fusnesau posib a dylai fod yn leoliad dymunol ar gyfer eu mentrau. • Dylid rhoi ystyriaeth i effaith bosibl datblygiad ar y defnyddiau tir cyfagos. Dylid ystyried yr angen i ddefnyddio mesurau lliniaru addas er mwyn lleihau unrhyw effeithiau negyddol posib. • Ni fydd datblygiadau 'Cymydog Gwael' (gweler Polisi D4 y CDU) yn cael eu caniatáu ar y safle hwn.
Cyfnodau Datblygu	• Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Dim
Safon yr amgylchedd ar y safle	• Dylai'r datblygiad weddu gyda'r ardal leol. Ni ddylai ddifrio cymeriad y cefn gwlad sydd o'i amgylch. • Bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i faterion tirlunio fel rhan o'r gwaith ar gyfer cynllunio yr adeiladau newydd a'r ffordd/ffyrdd. Bydd cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn angenrheidiol. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin a.y.b.) a meddal (gwaith plannu) o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Dylid defnyddio coed a gwrychoedd sydd yn rhywogaethau cynhenid ag o darddiad lleol ar gyfer hyn. • Dylid cadw'r coed a'r llwyni sydd yn ffurfio ffin bresennol y safle. • Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). • Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo.
Nodweddion i'w gwarchod	• Dylai'r datblygiad warchod llwybr y cyn linell reilffordd yn unol a pholisi CH23 y CDU.
Mynediad a hygyrchedd	• Dylid defnyddio'r fynedfa gerbydau presennol sydd yn gwasanaethu'r depo sydd wedi ei leoli wrth ymyl y safle hwn. • Ffordd sirol trydydd dosbarth sydd yn gwasanaethu'r safle. • Mae'r safle wedi ei leoli ger ffordd yr A497 ac mae iddo gysylltiad rhwydd â ffordd ddeuol yr A55. • 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.

Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad llawn a manwl gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwylt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwylt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau yn fwy na 1000m².
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B22, B23, B25, B27, B33, C1, C7, CH18, CH21, CH23, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, D3. • Canllawiau Dylunio Gwynedd

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TIR CYFLOGAETH



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	3 – Llŷn	Math o ddatblygiad	Tir cyflogaeth
Cyfeirnod Grid	240139 339051	Maint	0.75 ha
Lleoliad	Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl y stad ddiwydiannol bresennol Y Ffor, ar ymyl ffordd y B4354.		
Cynnig	Darparu cyflenwad digonol o dir cyflogaeth er mwyn diwallu anghenion busnesau o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth (ADD) Llŷn.		
Cefndir y Safle a'i ddefnydd presennol	- Mae'r safle yn ffinio â stad ddiwydiannol bresennol. - Tir 'gwyrdd' agored ydyw ar hyn o bryd sydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer amaethyddiaeth.		
Perchnogaeth y tir	Preifat		
Defnyddiau tir cyfagos	Mae'r stad ddiwydiannol yn cynnwys pedwar adeilad ynghyd â thŷ gwyrdr symudol. Yno lleolir canolfan cwmni rhewi bwyd ac adeilad a ddefnyddir gan Gyngor Gwynedd. Cefn gwlad agored sydd i'r de o'r safle. Mae Hufenfa De Arfon wedi ei leoli oddeutu 200 metr o'r safle.		

Cyfiawnhad ac amcanion	- Er mwyn darparu ystod o safleoedd ar gyfer hwyluso datblygiadau cyflogaeth yn ADD Llŷn, ymgwymerwyd â gwaith ymchwil er mwyn asesu rhinweddau nifer o wahanol safleoedd o fewn yr ADD fel lleoliadau posibl ar gyfer datblygiad o'r fath. Un o'r prif feini asesu oedd yr angen i ddewis safle a oedd mor agos â phosibl i dref Bwllheli (h.y. y brif ganolfan gwasanaeth o fewn yr ADD). Credir fod gan y safle hwn y rhinweddau cywir i gwrdd â pheth o'r angen am dir cyflogaeth. - Mae'r ffaith fod y safle wedi ei leoli yn union gyfochrog a stad ddiwydiannol bresennol ac oddi wrth ardaloedd preswyl, yn golygu ei fod yn fan delfrydol ar gyfer datblygiad cyflogaeth. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffordd y B4354 ger y gyffordd gyda ffordd yr A499. Golygai hyn fod gan y safle gysylltiad hwylus gyda Phwllheli. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd.
Ystyriaethau pwysig	- Dylid ystyried barn ac anghenion busnesau lleol a'r sector ddiwydiannol er mwyn sicrhau bod datblygiad ar y safle yn cwrdd â'u hanghenion hwy. Mae hefyd yn bwysig derbyn barn y trigolion lleol. - Dylai unrhyw ddatblygiad ategu'r cyflenwad presennol o safleoedd/ unedau cyflogaeth sydd eisoes ar gael o fewn ADD Llŷn (h.y. darparu amrywiaeth eang o unedau o wahanol faint i gwrdd ag anghenion amrywiol busnesau o fewn yr ardal).
Cynllunio a dylunio ar gyfer gwahanol ddefnyddiau	- Caniateir datblygiadau sydd yn nosbarth defnydd B1, B2 neu B8 ar y safle hwn. - Bydd yn rhaid i ddatblygiad sicrhau dyluniad a gosodiad o safon uchel. Dylai'r safle fod yn ddeniadol i fusnesau dichonol. Dylai fod yn lleoliad dymunol ar gyfer eu mentrau. - Dylid rhoi ystyriaeth i effaith bosibl y datblygiad ar ddefnyddiau tir cyfagos. Dylid ystyried yr angen i ddefnyddio mesurau lliniaru addas i leihau unrhyw effeithiau negyddol posib. - Ni fydd defnyddiau 'Cymydog Gwael' yn cael eu caniatáu ar y safle hwn.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiad.
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- O gofio ei leoliad ger stad ddiwydiannol, dylid sicrhau nad ydyw'r tir wedi ei halogi mewn unrhyw fodd. Os ydyw, dylid paratoi rhaglen o fesurau i ymdrin ag unrhyw lygredd a ddaw i'r amlwg. - Gan nad oes gan waith trin carthion Y Ffor gyflenwad sbâr bydd yn rhaid i un o'r camau canlynol ddigwydd: - Y datblygwr ddod i gytundeb gyda Dŵr Cymru ynglŷn â chyfraniad i'r costau ychwanegol i wneud y gwelliannau angenrheidiol i'r gwaith trin carthion preifat; neu - Y datblygwr yn darparu gwaith trin carthion preifat; neu - Bod Dŵr Cymru yn cynnwys cynllun ar gyfer gwelliannau yn eu rhaglen ar gyfer 2010-2016.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Mae'n bwysig sicrhau fod y datblygiad yn gweddu gyda'r pentref. Fe ddylai'r datblygiad hefyd integreiddio yn effeithiol gyda'r cefn gwlad gyfagos. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. - Dylid gwneud pob ymdrech i gadw a chynnal y coed a'r llwyni sydd yn ffurfio rhan o ffin bresennol y safle. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo cael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad amharu ar fwynderau rhesymol yr eiddo preswyl cyfagos, yn enwedig felly Plas-bell, sydd yn ffinio a'r safle.
Nodweddion i'w gwarchod	Mae yno 'safle bywyd gwyllt dichonol' wedi ei leoli ar y safle. Bydd hwn angen archwiliad manwl pellach yn unol â'r polisi perthnasol yn y CDU.

Mynediad a hygrychedd	• Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau drwy'r stad ddiwydiannol bresennol. • Mae'r safle wedi ei leoli ger ffordd yr A499. Mae ganddo felly gysylltiad uniongyrchol â ffordd ddeuol yr A55. • Mae'r safle oddeutu 3 milltir o Bwllheli. Mae wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i lwybr cludiant cyhoeddus Pwllheli/ Caernarfon. • 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.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylai cais cynllunio hefyd gynnwys manylion o'r mesurau isadeiledd carthffosiaeth. • Dylid darparu gwybodaeth gyda'r cais cynllunio ynglŷn â sut y bydd y datblygiad yn delio a'r problemau trin carthion. • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwylt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwylt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau yn fwy na 1000m².
Prif Bolisiau a chanllawiau	Polisiau'r CDU - A3; B22; B23; B25; B27; B30; B32; B33; C5; C7; C28; CH18; CH19; CH21; CH28; CH30; CH31; CH32; CH33; CH36; D3. Canllawiau Dylunio Gwynedd