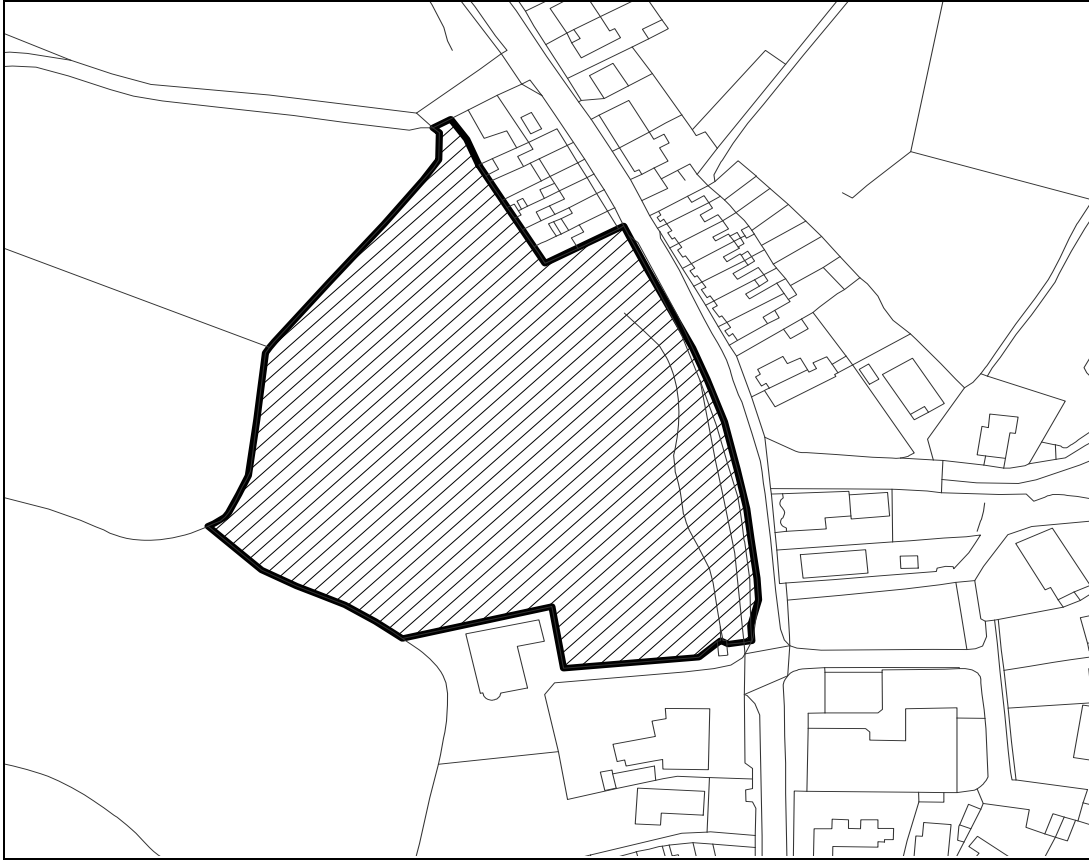


**ARDAL DALGYLCH
DIBYNIETH
PORTHMADOG**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



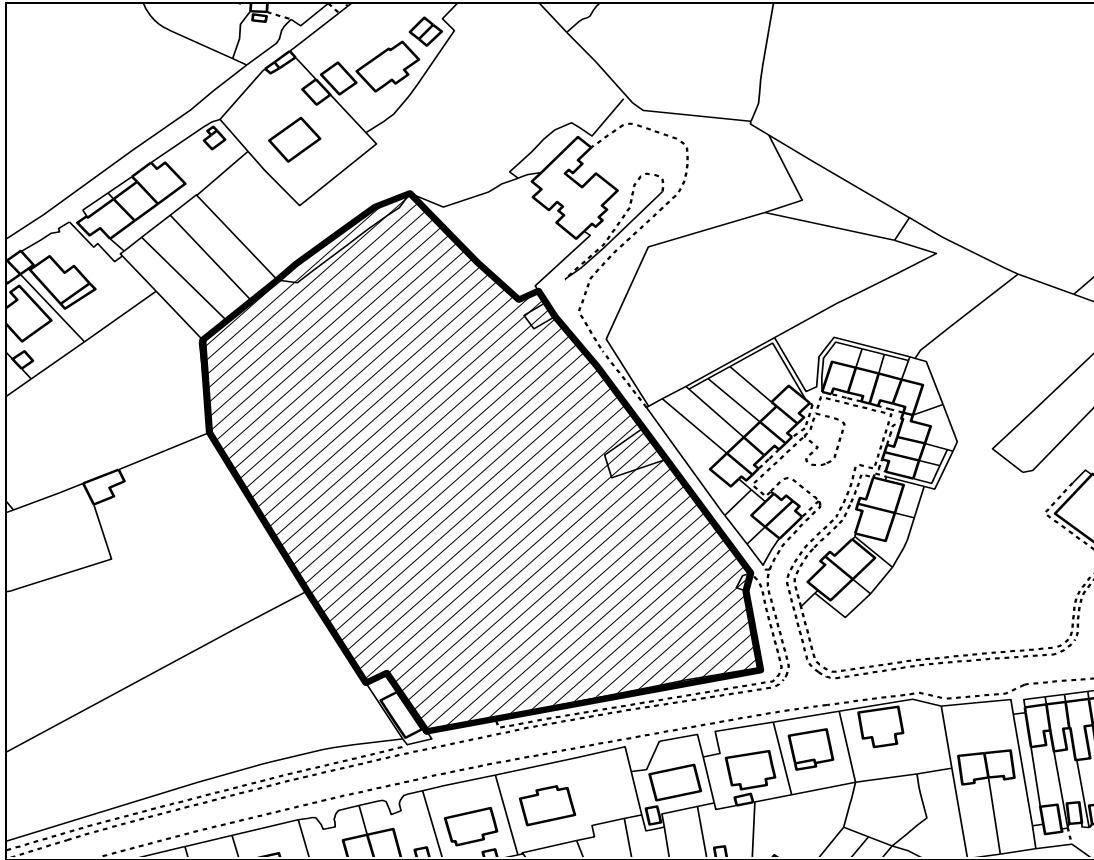
Map ddim i raddfa

Dalgylch	4 – Porthmadog	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger North Terrace, Criccieth	Cyfeirnod Grid	249812 338468	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 ddeuwis y safle yma	<ul style="list-style-type: none"> • Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 92 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog. • Mae Criccieth wedi cael ei gategoreiddio fel canolfan leol yn y strategaeth aneddeleoedd. Gall ymdopi gyda rhagor o ddatblygu yn ystod oes y Cynllun. • Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig y dref. Bydd datblygiad yma yn cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r ffurf adeiledig presennol. • Nid oes tir yn y dref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno. • Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i'r gwasanaethau a'r cyfleusterau cymunedol sydd wedi eu lleoli yng nghanol Criccieth. • Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i lwybr gwasanaeth bysus rheolaidd. 				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. 				
Cyfnodau Datblygu	<ul style="list-style-type: none"> • Dim cyfyngiadau 				

<p>Safon yr amgylchedd ar y safle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg ger un o ardaloedd cadwraeth Criccieth, dylid sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar gymeriad adeiledig yr ardal hon 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. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. • 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. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid ceisio cynnal a chadw'r coed a'r llwyni presennol sydd yn ffurfio ffin y safle. • Dylid cadw'r waliau cerrig sydd yn ffurfio ffin y safle. Ble nad ydyw wal o'r fath yn amlwg, dylid marcio ffin y datblygiad gyda wal o gerrig lleol (neu rai tebyg) gan ei fod yn nodweddiadol o'r tirlun yn y fan yma. • 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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'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 fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr.
<p>Nifer a math o dai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mae cymhwyso'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 ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisiâu amrywiol. • Dylai'r gymysgedd o fathau o dai fydd yn cael eu cynnig cyd-fynd â'r angen sydd wedi ei adnabod 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.
<p>Mynediad a hygyrchedd</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid darparu'r fynedfa gerbydau ger y garej ar y briffordd (B4411). • 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.
<p>Gofynion cais cynllunio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid 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 canlyniadau Asesiad Ardrawiad 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 cynnwys cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl 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	<ul style="list-style-type: none"> • Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl, eglwys, garej a chefn gwlad agored. • Defnydd presennol – tir pori/ agored • Perchnogaeth – preifat ond mae darn o dir sydd yn ffinio a'r ffordd fawr ym mherchnogaeth Cyngor Gwynedd. • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth – Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig – Mae'r safle wedi ei leoli ger ardal gadwraeth.
Prif Bolisiau a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> • Polisiau'r CDU - B4, B10, B22, B23, B25, B27, C7, CH1, CH6, CH18, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • CCA Tai Fforddiadwy • CCA Ymrwymiadau Cynllunio • CCA Cymeriad y Tirwedd • CCA Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	4 – Porthmadog	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Canol Cae, Penrhyndeudraeth	Cyfeirnod Grid	260746 338989	Maint	1.3 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	<ul style="list-style-type: none"> • Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 92 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog. • Gan fod Penrhyndeudraeth wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Leol, gall ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin yn ystod oes y Cynllun. • Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig Penrhyndeudraeth, ni fyddai datblygiad yma'n ymestyn y Ganolfan allan i gefn gwlad. • Ar wahân i ran o safle 'Ger Maes Parcio' sydd hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ganolfan, nid oes safle 'tir llwyd' addas (tir a ddefnyddiwyd o'r blaen) arall ar gael ym Mhenrhyndeudraeth a fyddai'n diwallu peth o'r angen am dai o fewn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. • Mae'r safle wedi ei leoli yn union wrth ymyl llwybr gwasanaeth bws rhwng Porthmadog a Dolgellau. • Mae'r safle o fewn taith gerdded resymol i orsafoedd rheilffordd Penrhyndeudraeth a Minffordd. • Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i siopau, cyfleusterau a gwasanaethau'r Ganolfan. Mae swyddfeydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri a Pharc Busnes Eryri hefyd wedi eu lleoli gerllaw. • Gellir cael mynediad o'r safle (ar hyd llwybr cyhoeddus cyfagos) i'r llwybr beicio cenedlaethol. 				

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. • Dim dŵr gwyneb ychwanegol i'r garthffos gyfun. • Mae problemau presennol o ran dŵr arwyneb yn yr ardal. O'r herwydd rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas. • Ni fydd sianelu y cwrs dwr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 medr i unrhyw sianel.
Cyfnodau Datblygu	<ul style="list-style-type: none"> • Dim cyfyngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	<ul style="list-style-type: none"> • Gan fod y safle yn un amlwg o fewn y Ganolfan, mae'n bwysig sicrhau bod yr adeiladau yn gweddu i gymeriad yr anheddle o ran eu graddfa a'u 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 y nodweddion sydd yn bwysig i'r dirwedd yn cael eu gwarchod neu eu hatgyfnerthu. • Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'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, yn arbennig ar hyd ei ochr orllewinol ac ar hyd ei ffin gyda'r briffordd. Bydd hyn yn golygu plannu coed a gwrychoedd gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) a chadw/ atgyweirio waliau cerrig presennol. • 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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. • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Mae cymhwysu'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 39 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 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 datblygwyr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn sicrhau fod o gwmpas 25% 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	<ul style="list-style-type: none"> • Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Ni ddylai'r datblygiad gael ardrawiad andwyol ar y llwybr hwn. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Dylid sicrhau amgylchedd ddeniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. • Bydd rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o ffordd yr A487. • Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid cyflwyno datganiad Dylunio a Mynedfa 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. • Canlyniadau profion mandylledd. • Disgwylir i'r datblygwyr 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	<ul style="list-style-type: none"> • Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl a thir agored • Defnydd presennol - Tir agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Tirwedd. • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiâu a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> • Polisiâu'r CDU – B10, 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' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Cymeriad y Tirwedd'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	4 – Porthmadog	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Maes Parcio, Penrhyndeudraeth	Cyfeirnod Grid	261196 339125	Maint	0.9 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	<ul style="list-style-type: none"> • Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 92 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog. • Mae Penrhyndeudraeth wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Leol yn strategaeth anedlleoedd y Cynllun. Gall ymdopi gyda rhagor o ddatblygu yn ystod oes y Cynllun. • Gan fod diffyg safleoedd addas ar gael ar gyfer adeiladu tai ym Mhorthmadog, sef prif ganolfan yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth, mae strategaeth y Cynllun yn tywys tai marchnad gyffredin i'r canolfannau eraill o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog. • Mae'r safle yn cysylltu yn effeithiol gyda ffurf adeiledig Penrhyndeudraeth. • Mae'r safle wedi ei leoli ger canol Penrhyndeudraeth. Mae felly o fewn taith gerdded hwylus i'r gwasanaethau, cyfleusterau a'r cyfleon cyflogaeth sydd ar gael yno. • Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i lwybr gwasanaeth bws rheolaidd sydd yn cysylltu Penrhyndeudraeth gyda Canolfan Drefol Porthmadog. • Mae rhan o'r safle yn dir 'llwyd', sef tir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae defnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd ar gyfer datblygiad tai yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir addas a ddefnyddiwyd o'r blaen . 				

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. • Er nad yw'r safle hwn yn cael ei adnabod fel un sydd mewn perygl o lifogi yn y Mapiau Cyngor Datblygu sydd yn gysylltiedig â Nodyn Cyngor Technegol 15, mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi nodi bod mwyafrif y safle mewn ardal sydd â thebygrwydd o 1% o lifogydd h.y. llifogydd yn debygol yno o leiaf unwaith pob 100 mlynedd. Dylid felly gymryd i ystyriaeth y risg o lifogi sydd ar y safle wrth gynllunio gosodiad y safle a dyluniad y tai. Bydd yn hanfodol dangos bod canlyniadau llifogydd yn gallu cael eu rheoli yn dderbyniol ar y safle. • Ni ddylai unrhyw ddatblygiad gymryd lle o fewn 7 medr o'r brif afon ddynodedig. • Ni ddylid cael gwared o ddŵr gwyneb i'r garthffos gyfun.
Cyfnodau Datblygu	<ul style="list-style-type: none"> • Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	<ul style="list-style-type: none"> • Gan fod y safle yn un amlwg ger canol Penrhyndeudraeth, bydd yn rhaid sicrhau fod y tai yn gweddu gyda'r amgylchedd adeiledig lleol o ran eu maint, graddfa a'r deunyddiau adeiladu a ddefnyddir. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. Gan fod y safle wedi ei lleoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Tirwedd, dylid sicrhau bod nodweddion sydd yn bwysig i'r dirwedd yn cael eu cynnal neu eu cyfoethogi. • Ni ddylai'r datblygiad amharu yn arwyddocaol ar y safle 'cyflogaeth i'w warchod' nag ychwaith y 'llecyn agored o werth adloniadol' sydd wedi eu lleoli ger y safle. Dylid hefyd sicrhau nad yw'r datblygiad yn amharu yn arwyddocaol ar fusnesau lleol sydd wedi eu lleoli gerllaw. • Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. Ni ddylent gael eu clystru gyda'i gilydd yn y datblygiad. • 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. Golyga hyn blannu rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol. Dylid ystyried marcio ffin y safle gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) sydd yn gyffredin yn lleol. Gellir hefyd ddefnyddio peth o'r coed presennol sydd ar y safle i'r diben hwn os oes angen. • Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. • 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 gwylidwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Dylid ymchwilio i'r posibilrwydd o 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.
Nifer a math o dai	<ul style="list-style-type: none"> • Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 27 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 25% 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	<ul style="list-style-type: none"> • Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau rhwng y maes parcio a 'Tanybryn'. • 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. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. • Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cais cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Os yn datblygu 30 neu ragor o dai ar y safle, bydd yn rhaid darparu gwybodaeth ynglŷn â materion traffig fel rhan o'r cais cynllunio. • Dylid cynnwys Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15) 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 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.
Materion perthnasol eraill	<ul style="list-style-type: none"> • Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, maes parcio, stad ddiwydiannol a thir agored/pori • Defnydd presennol - Tir agored gyda rhan ohono yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> • Polisiau'r CDU – B10, B22, B23, B25, B27, C1, C3, 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' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Cymeriad y Tirwedd'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AILDDATBLYGU



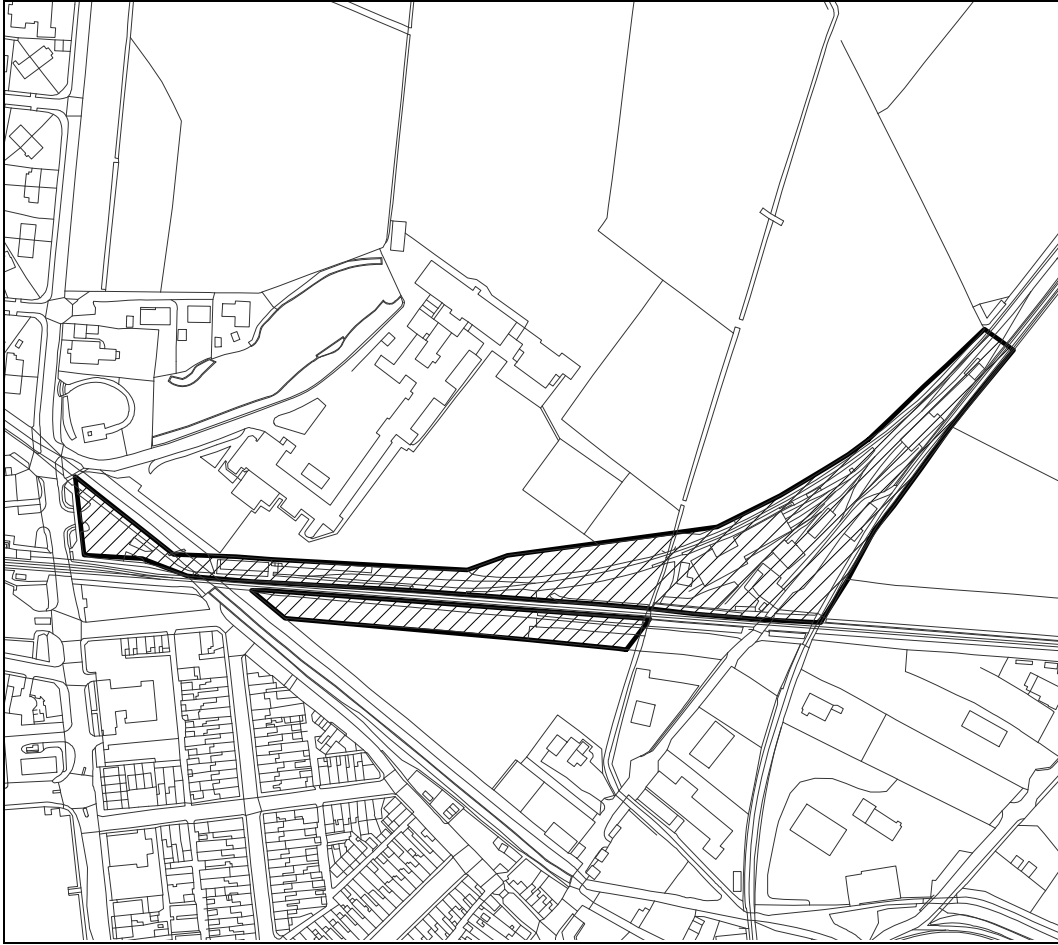
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	4 – Porthmadog	Pwnc	Aiiddatblygu
Cyfeirnod grid	257061 338810	Maint	0.67 ha
Lleoliad	<ul style="list-style-type: none"> • Oddi ar Heol yr Wyddfa, a gerllaw maes parcio cyhoeddus Llyn Bach a Clwb y Lleng Brydeinig. • Mae'n cynnwys safle hen waith nwy, hen neuadd, Depo Cyngor, Stordy a thŷ. 		
Cynnig	Aiiddatblygu'r safle er budd economaidd Porthmadog a'i hardal dalgylch. Dylai hefyd wella ansawdd yr amgylchedd lleol.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r rhan helaeth o'r safle'n cynnwys hen waith nwy sydd wedi bod yn adfail ers nifer fawr o flynyddoedd. • Mae rhan o'r safle sydd i'r gogledd ddwyrain o'r ffordd, yn cynnwys depo Cyngor Gwynedd. • Mae'r ffordd fetelaidd (sydd o fewn y safle ail-ddatblygu) sydd i'r dwyrain o safle'r gwaith nwy, yn gwasanaethu'r maes parcio cyhoeddus a depo'r cyngor gerllaw. • Mae safle'r gwaith nwy a'r ffordd fetelaidd gyfagos, wedi eu cynnwys o fewn 'y llinellau gwyrriad', yn unol â'r pwerau prynu gorfodol a awdurdodwyd gan Orchymyn Rheilffordd Ucheldir Cymru 1999, Erthygl 14. 		
Perchnogaeth y tir	<ul style="list-style-type: none"> • Cymysgedd o denantiaeth gyhoeddus a phreifat. 		
Defnyddiau tir cyfagos	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r rhain yn cynnwys Clwb y Lleng Prydeinig, maes parcio cyhoeddus, tai a fflatiau, unedau masnachol (Melin Yd) ynghyd â llwybr arfaethedig Rheilffordd Eryri. 		

Cyfiawnhad ac amcanion	<ul style="list-style-type: none"> • Mae Porthmadog wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddeledd CDU Gwynedd. Mae rhan helaethaf y safle wedi dadfeilio, a byddai ei ail-ddatblygu'n arwain at welliannau amgylcheddol sylweddol i'r rhan yma o Borthmadog. • Lleolir y safle'n weddol agos at ganol y dref, ac mae'n agos at y maes parcio presennol.
Ystyriaethau pwysig	<ul style="list-style-type: none"> • Er mwyn sicrhau datblygiad llwyddiannus a chynhwysol, byddai'n rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. • Dylai unrhyw ddatblygiad geisio cefnogi gwasanaethau canol y dref a'r ardal siopa, yn hytrach na thanseilio ei dengarwch, hyfywedd a'i fywiogrwydd. • Er mwyn lleihau effaith y traffig, dylai unrhyw ddatblygiad geisio defnyddio'r maes parcio presennol sydd gerllaw.
Defnyddiau tir posib	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid sicrhau datblygiad defnydd cymysg cyffrous a chynaliadwy. Gellir datblygu'r safle fel un cyfan neu gellir ei rannu yn ddau ddatblygiad ar wahân h.y. datblygu safle'r gwaith nwy a'r man ble lleolir depo'r Cyngor. • Dylid manteisio i'r eithaf ar gysylltiadau twristaidd y safle (h.y. trê'n bach) er mwyn datblygu cyfleoedd gwaith. • Gellir datblygu depo'r cyngor ar gyfer defnyddiau diwydiannol ysgafn/ busnes. Ni ystyir bod manwerthu yn addas ar safle'r depo gan ei fod yn bell o ganol y dref. • Dylid sicrhau datblygiad o safon uchel a fydd yn cyfrannu at hunaniaeth a dengarwch yr ardal ailddatblygu.
Cyfnodau datblygu	<ul style="list-style-type: none"> • Dim cyfyngiadau
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> • O ystyried cyn ddefnydd y safle, mae'n amhosibl amcangyfrif faint o lygredd sydd yma heb wneud gwaith arolygu llygredd priodol. Byddai'n rhaid gwneud hyn cyn y caniateir unrhyw ddatblygiad ar y rhannau hynny allai fod wedi eu heffeithio. Byddai hynny'n pennu ymlaen llaw pa fath o ddatblygiad fyddai'n dderbyniol ar y rhan yma o'r safle. Bydd angen cadarnhad fod y safle wedi bod yn destun adroddiad tir halogedig, a bod mesurau adfer tir am gael ei ymgymryd (os ydyw hyn yn angenrheidiol). • Mae'r safle cyfan o fewn ardal a bennwyd fel un sydd yn cael ei fygwth gan lifogydd. 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. • Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) yn hanfodol. Dylai gynnwys y lefelau sydd wedi eu cytuno ar gyfer y lloiau gorffennadwy ynghyd â gwarediad dŵr arwyneb.
Safon yr amgylchedd ar y safle	<ul style="list-style-type: none"> • Dylai'r datblygiad fynd i'r afael â'r amgylchedd gweledol gwael sydd yn amlwg mewn rhai rhannau o'r safle. Dylid manteisio i'r eithaf ar unrhyw gyfleodd amgylcheddol. • Dylai'r adeiladau sydd â'r gwerth pensaernïol neu hanesyddol mwyaf, fel Glandwr a'r adeilad cerrig gerllaw, gael eu hintegreiddio i mewn i'r datblygiad. Dylent gael eu haddasu'n sensitif i ymgorffori defnyddiau modern lle bynnag y bo hynny'n briodol. • Dylid rhoi ystyriaeth i leoliad y mannau parcio ceir ar y safle. Ni ddylent niweidio ansawdd yr amgylchedd adeiledig. • 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 ayb) a meddal o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. • Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: <ul style="list-style-type: none"> - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. • Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwylyso gwyladwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r posibilrwydd o ymddygiad anghymdeithasol.
Nodweddion i'w gwarchod	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid ystyried goblygiadau dylunio yn y rhan o'r safle ble mae depo'r Cyngor. Mae hyn o ganlyniad i'r ffaith fod adeilad y Felin Yd gerllaw, yn adeilad rhestredig gradd II. • Mae yna adeilad rhestredig gradd II ar y safle. • Mae llwybr rheilffordd sydd wedi ei warchod wedi ei leoli rhwng yr hen waith nwy a safle depo'r Cyngor.

Mynediad a hygyrchedd	<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n hollbwysig cael mynediad da i'r safle. Dylid sefydlu cysylltiadau rhwng y safle a chanol y dref. • 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 datblygiad annog pobl i ddefnyddio gwahanol ddulliau ar gyfer teithio i'r safle - cerdded, mynd ar gefn beic a thrafnidiaeth gyhoeddus. • Dylai'r datblygiad ystyried y ffyrdd presennol sydd gerllaw, ac sydd eisoes yn brysur iawn. Dylid ystyried cynlluniau rheoli traffig oddi ar y safle.
Gofynion cais cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Bydd rhaid paratoi Asesiad Effaith Traffig er mwyn dangos effaith y datblygiad ar lefelau traffig lleol, a'r tueddiadau tebygol o ran parcio. • Bydd angen cyflwyno asesiad o ganlyniadau llifogydd ynghyd â chynlluniau draenio dŵr wyneb manwl 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 asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> • Polisiau'r CDU - B1, B2, B3, B22, B23, B24, B25, B27, B29, B30, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH18, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH37, CH45, D6, D12, D13 • Gwynedd Design Guide

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AILDDATBLYGU

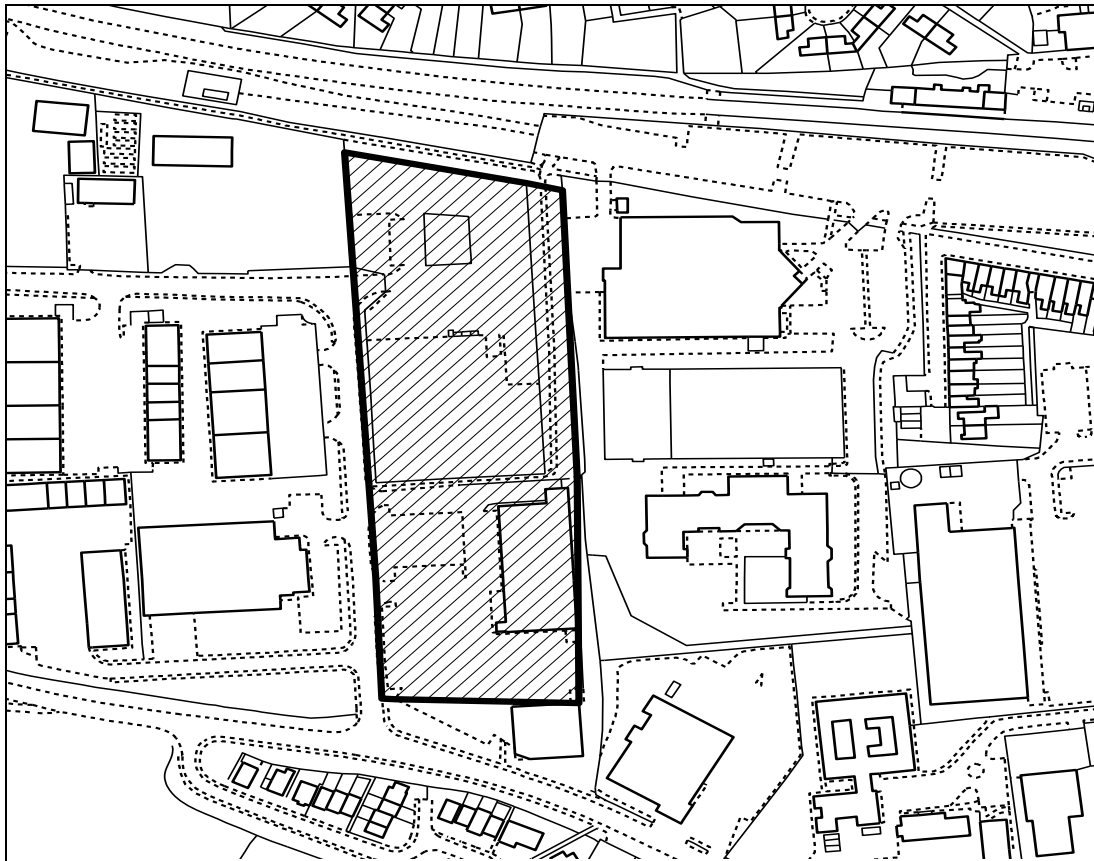


Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	4 – Porthmadog	Pwnc	Ailddatblygu
Cyfeirnod grid	257036 339188	Maint	1.9 ha
Lleoliad	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle wedi ei leoli ger Ysgol Eifionydd, naill ochr i linell Rheilffordd y Cambrian. 		
Cynnig	Ail-ddatblygu'r safle er budd economaidd Porthmadog a'i hardal dalgylch. Dylai wella amgylchedd yr ardal leol yn ogystal.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n cynnwys adeiladau a strwythurau (stordy, gweithdy, llety achlysurol) sydd yn gysylltiedig â gwaith llinell y trên bach gerllaw. Defnydd amaethyddol oedd i'r adeiladau/strwythurau hyn yn flaenorol. Mae rhannau o'r safle mewn cyflwr amgylcheddol gwael iawn. Mae'r safle hefyd yn cynnwys gorsaf Rheilffordd Ucheldir Cymru a maes parcio cysylltiol. Darperir y fynediad gerbydau i ran o'r safle ar hyd ffordd drac sydd yn cynnwys croesfan heb ofalwr ar draws llinell rheilffordd Arfordir y Cambrian. Mae'r orsaf reilffordd a'r maes parcio cysylltiol yn hygyrch o briffordd yr A487. 		
Perchnogaeth y tir	Mae'r tir ym mherchnogaeth rhydd-ddaliad Rheilffordd Ucheldir Cymru Cyf.		
Defnyddiau tir cyfagos	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r rhain yn cynnwys ysgol uwchradd, a defnydd diwydiannol ac amaethyddol. 		

Cyfiawnhad ac amcanion	<ul style="list-style-type: none"> Mae Porthmadog wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddeleodd y Cynllun Datblygu Unedol. Mae rhan o'r safle mewn cyflwr amgylcheddol gwael dros ben. Byddai ei ail-ddatblygu'n arwain at welliannau amgylcheddol sylweddol i'r rhan hwn o Borthmadog.
Ystyriaethau pwysig	<ul style="list-style-type: none"> Er mwyn sicrhau datblygiad llwyddiannus a chynhwysol, bydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. Dylai unrhyw ddatblygiad geisio cefnogi gwasanaethau canol y dref a'r ardal siopa, yn hytrach na thanseilio ei dengarwch, hyfywedd a'i fywiogwydd.
Defnyddiau tir posib	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r ffaith fod yr unig ffordd sydd yn arwain i ran o'r safle yn croesi croesfan heb ofalwr, yn cyfyngu ar y math o ddatblygiadau allai fod yn addas ar gyfer y rhan hwnnw. Ni fydd defnyddio'r ffordd bresennol fel yr unig fynediad gerbydau i'r rhan hwnnw o'r safle yn dderbyniol. Ystyrir mai dim ond datblygiadau cysylltiedig â'r llinell trên bach cyfagos neu ddatblygiadau na fydd yn creu traffig, fydd yn addas ar gyfer y safle hwn.
Cyfnodau datblygu	Dim
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r unig fynedfa gerbydau i ran o'r safle yn croesi croesfan sydd heb ofalwr. Mae natur a chyflwr y ffordd hon yn golygu ei bod yn anaddas ar gyfer rhagor o draffig. O gofio defnydd presennol y safle, mae'n amhosibl amcanu faint o lygredd sydd yno heb wneud gwaith arolygu llygredd priodol. Byddai'n rhaid gwneud hynny cyn y caniateir unrhyw fath o ddatblygiad ar y rhannau hynny allai fod wedi eu heffeithio. Byddai hynny'n pennu ymlaen llaw pa fath o ddatblygiad fyddai'n dderbyniol ar y safle. Mae'r safle tu mewn i ardal sydd yn cael ei fygwth gan lifogydd. 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 fel arfer yn cael eu hystyried ar dir a all lifogi. Bydd angen gwneud asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn Nodyn Cyngor Technegol 15). Dylai ôl troed y datblygiad gymryd i ystyriaeth gofynion Asiantaeth yr Amgylchedd o ran mynediad i'r afon ar gyfer dibenion cynnal yr afon.
Safon yr amgylchedd ar y safle	<ul style="list-style-type: none"> Dylai'r datblygiad fynd i'r afael â'r amgylchedd gweledol gwael sydd yn amlwg ar ran o'r safle. Dylid manteisio i'r eithaf ar unrhyw gyfleodd amgylcheddol. Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad yr adeiladau newydd a ffyrdd. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin a.y.b.) a meddal o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: <ul style="list-style-type: none"> gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gymdogaeth. Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwylidwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol.
Nodweddion i'w gwarchod	Mae'r safle'n ffinio ag Ardal Gwarchod y Tirwedd.
Mynediad a hygrychedd	<ul style="list-style-type: none"> Dylid rhoi ystyriaeth fanwl i effaith datblygiad ar lefel y traffig ar hyd y ffordd sydd yn croesi'r groesfan heb ofalwr.
Gofynion cais cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn.
Prif Bolisiau a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> Polisiau'r CDU - B10; B22, B23, B25, B27, B29, B30, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH18, CH21, CH23, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, D6, D12, D13 Canllawiau Dylunio Gwynedd. Canllaw Cynllunio Atodol 'Cymeriad y Tirwedd'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL - DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	4 – Porthmadog	Pwnc	Ailddatblygu
Cyfeirnod Grid	256391 339091	Maint	1.8 ha
Lleoliad	<ul style="list-style-type: none"> Wedi ei leoli ar Ystâd Ddiwydiannol Penamser ac yn ffinio gyda'r unedau diwydiannol i'r gorllewin, Canolfan Hamdden Glaslyn ac ysgol gynradd Eifion Wyn i'r dwyrain, llinell rheilffordd Arfordir y Cambrian i'r gogledd a siop Outdoor World i'r De. 		
Cynnig	Ail-ddatblygu'r safle er budd economaidd Porthmadog a'i hardal dalgylch. Dylai hefyd wella ansawdd yr amgylchedd lleol.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	<ul style="list-style-type: none"> Mae archarfarchnad wedi ei ddatblygu ar rhan o'r safle. Mae cyfran fawr o'r safle'n wag ag yn segur ac mewn cyflwr amgylcheddol gwael. Datblygwyd y safle fel rhan o Ystâd Ddiwydiannol Penamser ac wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol ar gyfer defnyddiau B1 a B8. 		
Perchnogaeth y tir	Cymysgedd o berchnogaeth gyhoeddus a phreifat.		
Defnyddiau tir cyfagos	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r rhain yn cynnwys defnyddiau diwydiannol, canolfan hamdden, ysgol gynradd, uned manwerthu ac ardal breswyl i'r gogledd o'r llinell rheilffordd. 		
Cyfiawnhad ac amcanion	<ul style="list-style-type: none"> Mae Porthmadog wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddeleoedd y CDU. Mae'r safle'n wag ar hyn o bryd a byddai ei ail-ddatblygu'n arwain at welliannau amgylcheddol sylweddol i'r rhan yma o Borthmadog. 		
Ystyriaethau pwysig	<ul style="list-style-type: none"> Er mwyn sicrhau datblygiad llwyddiannus a chynhwysol, bydd yn rhaid ystyried barn ag anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. Dylai unrhyw ddatblygiad gefnogi gwasanaethau canol y dref a'r ardal siopa, yn hytrach na thanseilio ei dengarwch, hyfywedd a'i fywiogrwydd. 		

Defnyddiau tir posib	<ul style="list-style-type: none"> Gellid defnyddio'r safle ar gyfer sawl defnydd gan gynnwys diwydiant ysgafn, busnes, defnyddiau hamdden a manwerthu neu gymysgedd o ddefnyddiau. Dylid sicrhau datblygiad o safon uchel a fydd yn cyfrannu tuag at hunaniaeth a dengarwch yr ardal a ail-ddatblygir. Oherwydd lleoliad y safle (h.y. ar ymyl canol y dref) bydd rhaid i gynigion datblygu ar y safle gynnwys cyswilt digonol i gerddwyr gyda chanol y dref. Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi yn y CDU ar gyfer darparu cyfleusterau ac ailgylchu gwastraff (gweler Polisi C21).
Cyfnodau datblygu	Dim
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	<ul style="list-style-type: none"> O gofio'r cyn ddefnydd diwydiannol ar y safle, mae'n bosibl fod rhannau ohono wedi ei lygru. Byddai'n rhaid ymdrin â hynny'n effeithiol cyn y gellid caniatáu unrhyw ddatblygiad ar y mannau allai fod wedi eu heffeithio. Mae'r safle wedi cael ei nodi fel un allai gael ei fygwth gan lifogydd. Ni fydd datblygiadau sydd yn agored iawn i niwed h.y. pob math o adeilad preswyl; adeiladau cyhoeddus fel ysgolion; gorsafoedd ynni; gwaith cemegol neu losgi sbwriel a safleoedd gwaredu gwastraff, na gwasanaethau brys yn cael eu hystyried ar dir a all lifogi. Mi fydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) yn hanfodol gan fod yna broblemau o ran dŵr arwyneb. Ni ddylid datblygu o fewn 7 metr o'r brif afon. Ni fydd sianelu'r cwrs dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad ac ni ddylid datblygu o fewn 4 metr i unrhyw sianel.
Safon yr amgylchedd ar y safle	<ul style="list-style-type: none"> Dylai'r datblygiad fynd i'r afael â'r amgylchedd gweledol gwael yn rhannau o'r safle. Dylid manteisio i'r eithaf ar unrhyw gyfleoedd amgylcheddol sydd yno. Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad yr adeiladau newydd a ffyrdd. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin, a.y.b.) a meddal o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: <ul style="list-style-type: none"> gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni. deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gymdogaeth. Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r posibilitrwydd o ymddygiad anghymdeithasol. Disgwylir i'r dyluniad a'r cynllun gosod leihau yr effaith bosib ar y ganolfan hamdden a'r ysgol gynradd gyfagos. Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir.
Nodweddion i'w gwarchod	Mae'r safle yn ffinio gydag Ardal Gwarchod y Tirlun.
Mynediad a hygyrchedd	<ul style="list-style-type: none"> Mae'n hollbwysig cael mynediad da i'r safle. Dylid sefydlu cysylltiadau rhwng y safle a chanol y dref. Dylai'r datblygiad annog pobl i deithio i'r safle gan ddefnyddio dulliau gwahanol o deithio, sef cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. 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. Gellir darparu mynediad clir a diogel i'r safle o ffordd bresennol Ystâd Ddiwydiannol Penamser. Dylai'r datblygiad gymeryd i ystyriaeth natur y ffyrdd presennol cyfagos, sydd yn brys iawn yn barod. Rhaid rhoi ystyriaeth i gynlluniau rheoli traffig oddi ar y safle.

Gofynion cais cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> • Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Mae'n bosibl y bydd angen i gynigion manwerthu baratoi Asesiad Effaith Manwerthu er mwyn asesu eu heffaith ar fywiogrwydd canol y dref. • Bydd yn rhaid paratoi Asesiad Effaith Traffig er mwyn dangos effaith y datblygiad ar lefelau traffig, a'r tueddiadau tebygol o safbwynt parcio. • Dylid cynnwys asesiad canlyniadau llifogydd a chynlluniau draenio dŵr wyneb manwl 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 gwylt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwylt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	<ul style="list-style-type: none"> • Polisiau'r CDU - B10, B22, B23, B25, B26, B27, B29, B30, B32, B33, C2, C3, C5, C7, C21, CH18, CH21, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, CH37, CH45, D6, D12, D13 • Canllawiau Dylunio Gwynedd