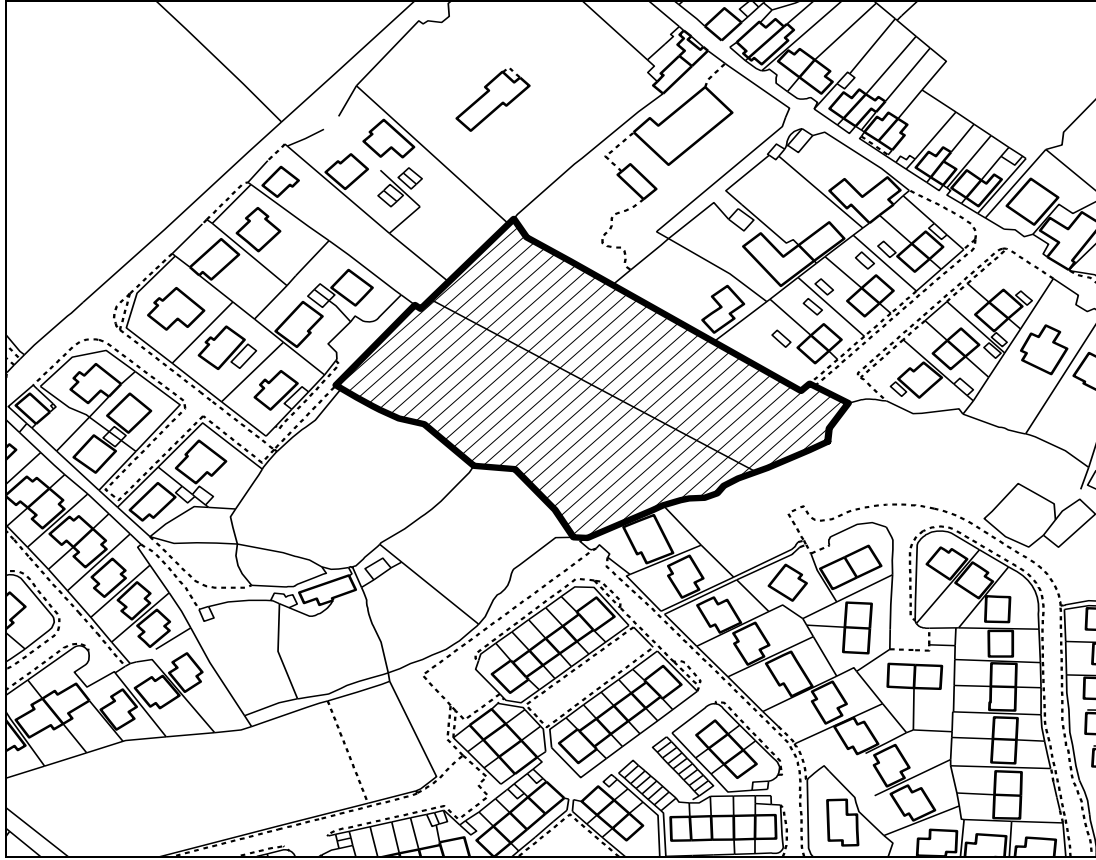


**ARDAL DALGYLCH
DIBYNIAETH
CAERNARFON**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



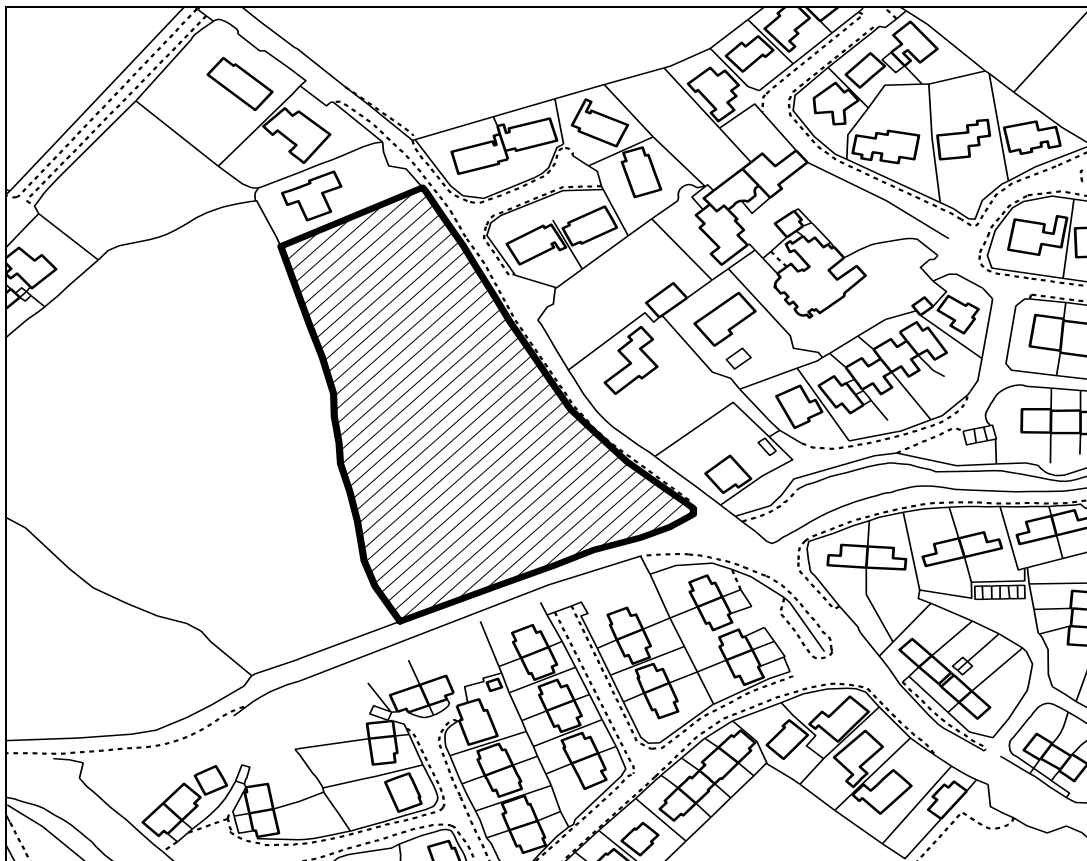
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Tu cefn i Bro Eglwys, Bethel.	Cyfeirnod Grid	252732 365571	Maint	0.8 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai Dormitori credir y gall Bethel ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn ffurfio bwlch yng nghanol ffurf adeiledig bresennol y pentref a byddai datblygiad yn y fan yma yn ffurfio estyniad i stadau presennol o dai. Byddai datblygiad yma'n integreiddio'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter gerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol y pentref sy'n cynnwys ysgol gynradd, tafarn, cae chwarae a gwasanaeth bysus rheolaidd. - Nid oes tir sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen yn y pentref fyddai'n addas ar gyfer adeiladu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				
Cyfnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam. Bydd rhyddhau'r tir yn rhesymegol a graddol yn fodd o liniaru ardrawiad y datblygiad ar yr ardal leol. 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	• Fe ddylai'r dyluniad fod o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'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 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, yn arbennig felly ar hyd ymyl stad Rhos. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Dylid cadw unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio 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. • Dylai preifatrwydd rhesymol yr eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. • Dylid sicrhau na fydd cynllun safle'r datblygiad yn gwahardd y posibilrwydd ddatblygu'r tir sydd yn ymyl â'r safle hwn, rhywbryd 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 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 ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. • Dylai'r gymysgedd o fathau o dai a 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 y fynedfa gerbydau yn ffurfio estyniad i ffordd bresennol Bro Eglwys. Ni fydd darparu mynedfa gerbydau trwy stad Rhos yn dderbyniol. • 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 ble bynnag fod cyfle clir i wneud hynny. • 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. • 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 daear fanwl 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 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

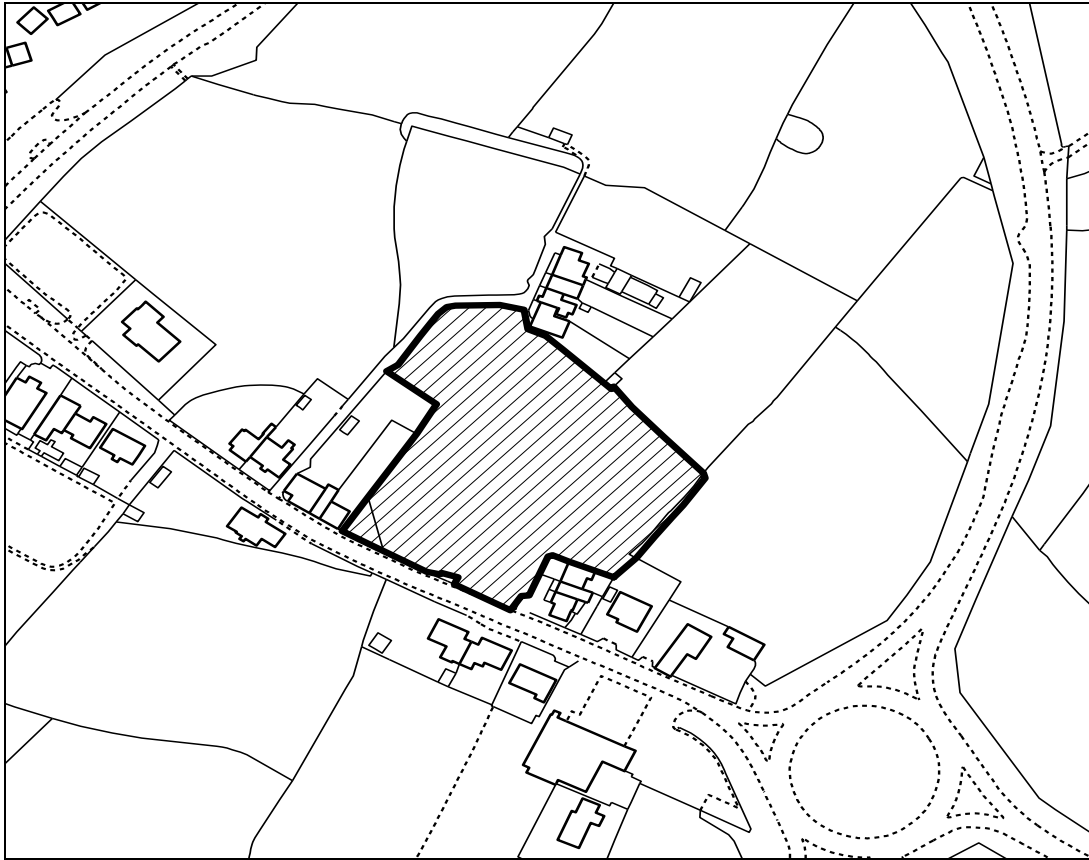
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Cefn Werthyd, Bontnewydd	Cyfeirnod Grid	248042 360121	Maint	0.9 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai ar gyfer angen cyffredinol a'r farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Bontnewydd ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - 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 datblygiad presennol yn ffinio gyda thair ochr o'r safle. Mae'r safle felly yn cysylltu yn dda â ffurf adeiledig presennol y pentref a ni fyddai datblygiad yma yn ymestyn y pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref e.e. yr ysgol gynradd. - Mae arhosfan bws wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus o'r safle. Mae gwasanaeth bws rheolaidd yn gwasanaethu Bontnewydd gyda Chaernarfon.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Mae pibell nwy yn rhedeg trwy'r safle.				

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

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Ni ddylai'r datblygiad achosi niwedd arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylid sicrhau dyluniad o ansawdd uchel, gyda'r tai yn gweddu i'r ardal leol yn nhermau 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 a ni ddylent gael eu clystru 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. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Dylid cadw'r clawdd/ gwrych sy'n ffurfio ffin orllewinol a deheuol y safle. Fe ddylid marcio ffin ddwyreiniol y safle gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg). - 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.
Nifer a mathau o dai	- 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 ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai a 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	- Bydd rhaid darparu'r fynedfa gerbydau i'r safle o'r ffordd bresennol sydd yn ffinio gydag ymyl ddwyreiniol y safle. - 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 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, gan sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cheir, yn cael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylid darparu palmant ar hyd ymyl y safle (ar hyd ei ffin gyda'r ffordd bresennol sydd i'r dwyrain ohono). - Dylai'r stryd fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cynllunio tebygol	- 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. - 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. - Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, tir amaethyddol • Defnydd presennol - Tir amaethyddol • 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, 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

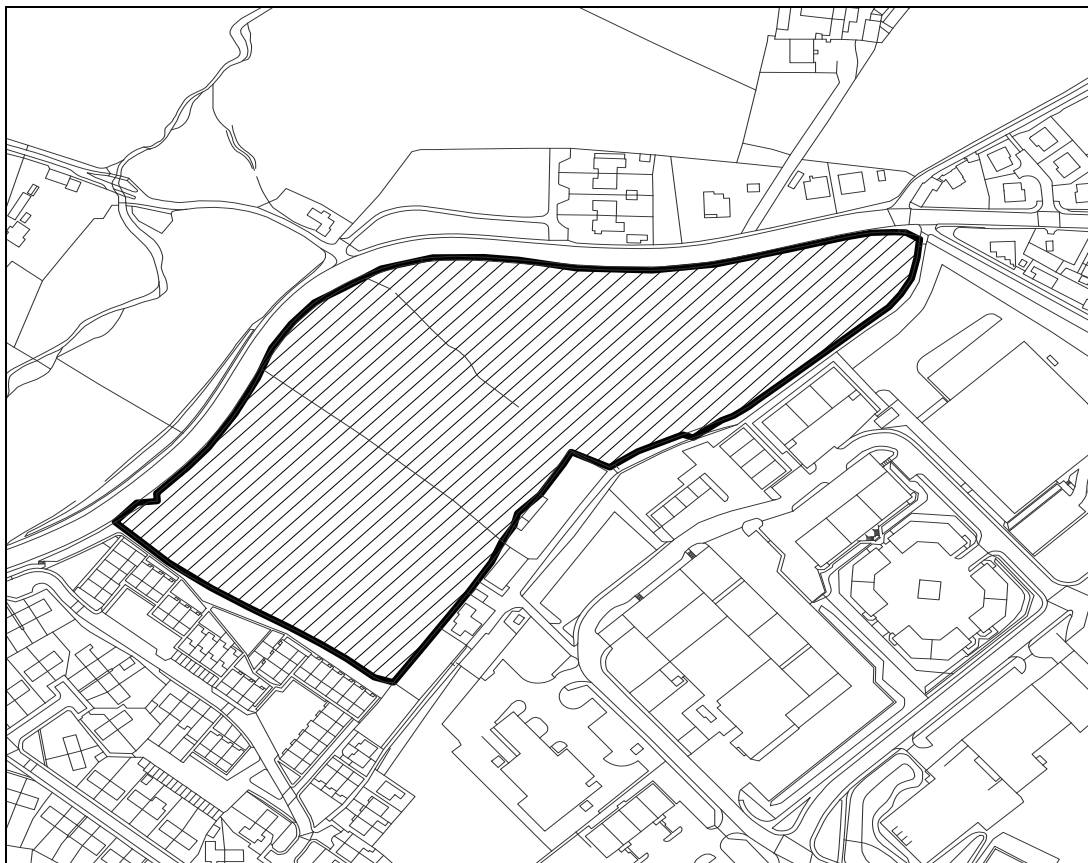
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Caeathro Bach, Caeathro.	Cyfeirnod Grid	250286 361642	Maint	0.75 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored)				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai Dormitori¹, credir y gall Caeathro ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored yn ystod oes y Cynllun. - Mae hwn yn safle mewnlenwi o fewn ffurf adeiledig y pentref. Bydd ei ddatblygiad yn osgoi ymestyn y pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau'r pentref e.e. garej gyda siop hwylustod, tafarn a chae chwarae. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws sydd yn cysylltu Caeathro gyda Canolfan Drefol Caernarfon. - Nid oes tir sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen yn y pentref sy'n addas ar gyfer datblygiad ar y raddfa yma arno.				

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 Caeathro 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 cyfngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg yng nghanol y pentref, mae'n bwysig fod y tai yn gweddu gyda'r ardal leol 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 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 sy'n addas i ardal. Fe ddylid cadw'r coed sydd yn ffurfio ffin ddwyreiniol y safle. Dylid yn ogystal gadw'r waliau cerrig sydd yn ffurfio rhannau o ffin y safle, ble mae'n ymarferol i wneud hynny. - 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. - 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. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Mae tueddiad i'r safle fod yn ddyfrlawn. Mae cynllun draenio tir felly yn angenrheidiol ar gyfer y safle.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 23 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 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 yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o ffordd yr A4085. Dim ond un fynedfa ddylai wasanaethu'r datblygiad. Ni ddylid darparu cyswllt gerbydau i'r lôn bresennol sy'n arwain i Gaeathro Bach. - Dylid sicrhau nad yw'r cynllun lleoliad yn gwahardd mynediad ddiogel i gerbydau (e.e. i wasanaethau brys a cherbydau sy'n angenrheidiol ar gyfer cynnal y cae chwarae) drwodd i'r cae chwarae sydd y tu draw i'r safle ag i'r tai yng Nghaeathro Bach. - 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. - Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cynllunio tebygol	• 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. • 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. • Cynllun draenio tir manwl i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, cae chwarae a thir agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiâu a chanllawiau	• Polisiâu'r CDU – B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, 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



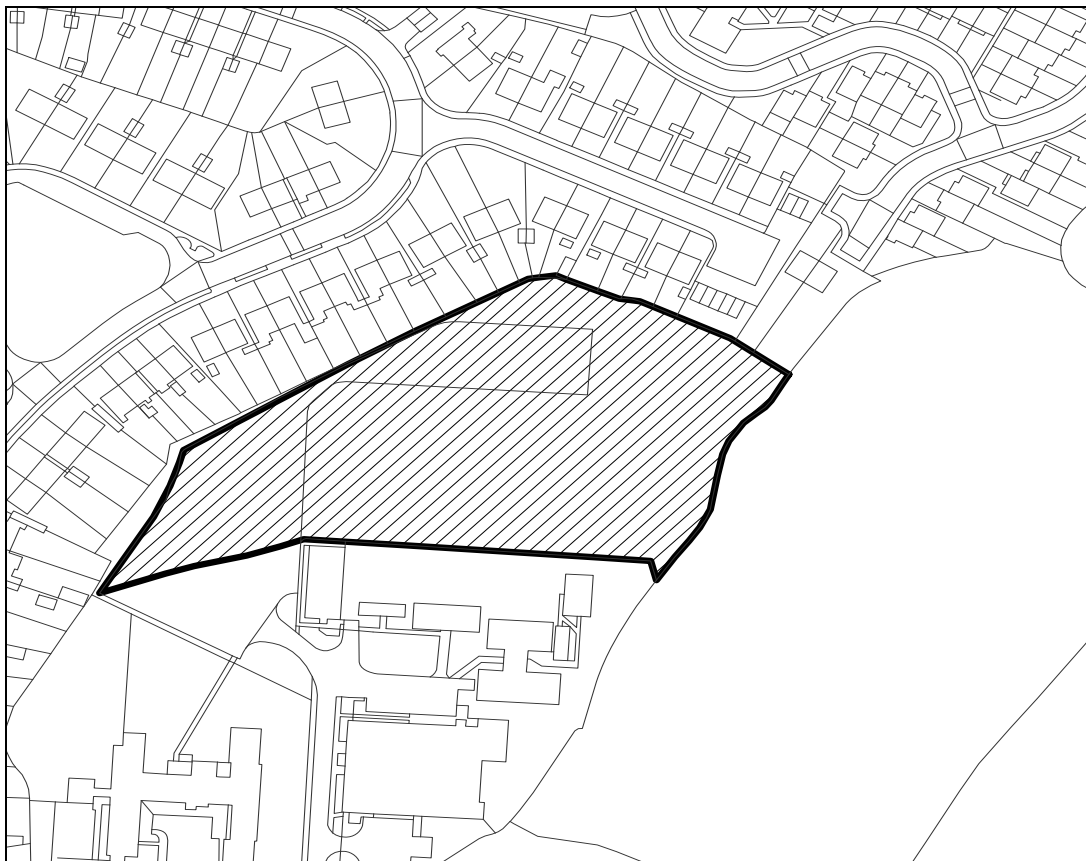
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Tir ger Glan Peris, Ffordd Llanberis (A4086), Caernarfon	Cyfeirnod Grid	249296 362817	Maint	3.8 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Mae Caernarfon wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Drefol yn Strategaeth Aneddeleoedd y Cynllun. Mae felly, yn sgil y gwasanaethau, cyfleusterau a chyffleon waith sydd yno, yn gymwys i dderbyn dynodiadau tai mwyaf yr ardal dalgylch dibyniaeth. - Mae'r safle yn ffurfio bwlch sylweddol rhwng datblygiadau presennol ar ymyl ffurf adeiledig bresennol y ganolfan. Mae'n cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle o fewn cyrraedd hwylus ar droed i ysgol gynradd, archfarchnad fechan a siop sglodion. Mae safle cyflogaeth/diwydiannol Cibyn wedi ei lleoli yn union gyfochrog a'r safle hwn. - Mae'r safle ar ymyl un o'r prif lwybrau gwasanaeth bws i mewn i'r Ganolfan. Golygai hyn y gellir cyrraedd y gwasanaethau a chyfleusterau sydd yn bodoli yng nghanol Caernarfon yn rhwydd.				

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Mae'r safle wedi ei leoli ar dro gweddol fawr. Bydd angen gostwng lefel y tir a chael gwared â'r tro er mwyn sicrhau mynedfa sy'n cwrdd â safonau'r Awdurdod Prifffyrdd. • Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. • Ni fydd sianelu'r cwrs dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 metr i unrhyw sianel. • Bydd yn rhaid i ddatblygiad ar y safle hwn gael ei fodelu yn hydrolegol cyn y gellir ei gefnogi.
Cyfnodau Datblygu	• Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam. Bydd rhyddhau'r tir yn rhesymegol a graddol yn fodd o liniaru ardrawiad y datblygiad ar yr ardal leol. 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 weladwy ar draws dyffryn Cadnant, mae'n bwysig sicrhau nad yw'r datblygiad yn amharu yn andwyol ar ansawdd y dirwedd adeiledig a naturiol. Dylid sicrhau fod y tai yn gweddu gyda'r ardal leol o ran 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. Ni ddylent gael eu clystru gyda'i gilydd yn y datblygiad. • Dylid cadw'r coed a'r gwrychoedd sydd yn ffurfio'r ffin naturiol i ran helaeth o'r safle. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. • 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. Dylid defnyddio rhywogaethau cynhenid o goed a gwrychoedd sydd o darddiad lleol, yn arbennig ar hyd ymyl y briffordd ac ar hyd y ffin gyda'r ardal gyflogaeth gyfagos (stad ddiwydiannol Cibyn). Dylid cadw ac ychwanegu at y coed a'r gwrychoedd sydd yn ffurfio'r ffin bresennol rhwng y safle a datblygiad cyfagos. Dylid marcio ffin y safle gyda'r briffordd drwy ddefnyddio waliau o gerrig 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). • Dylid ymchwilio i'r posibilrwydd o ddarparu mesur cynhesu cymunedol a/ neu system cynhesu a phŵer cyfunol yn llawn. • Fe ddylai'r datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtill yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. • Dylid cael gwared â dŵr budr i'r garthffos yn unig. Bydd yn rhaid cael gwared â'r dŵr wyneb i'r dyfrffos. • Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y 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 114 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 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	• Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa ar gyfer cerbydau o'r briffordd (A4086). Er mwyn darparu mynedfa ddiogel, sydd yn darparu gwelededd digonol o gerbydau, bydd angen gostwng lefel y tir a chael gwared â'r tro yn y ffordd. • 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. • Fe ddylai'r cynllun lleoliad hwyluso'r posibilrwydd o sicrhau gwasanaeth cludiant cyhoeddus i ymyl y safle (darparu lle ar gyfer arhosfan a chysgodfa bws neu uwchraddio'r rhai presennol ger tŷ 'Tŷ'n Rhos' a ffordd Glan Peris). • Mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd, dylid darparu lle croesi pwrpasol ar gyfer cerddwyr a beicwyr ar draws y briffordd fel gellir cael mynedfa rwydd i'r llwybr cyhoeddus sy'n arwain i gyfeiriad Ysgol Maesincla. • 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. • Bydd yn rhaid i ddatblygwr ddarparu manylion ynglŷn â materion traffig gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sydd yn 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 cynlluniau draenio dŵr daear fanwl 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	• Defnydd tir cyfagos - Ardal breswyl, stad ddiwydiannol a choedlan gymunedol. • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Ceir Gorchymyn Gwarchod Coed ar goed sydd gyferbyn â'r safle. • Defnydd presennol - Tir amaethyddol
Prif bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B19, B22, B23, B25, B27, C1, CH6, CH18, CH19, 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



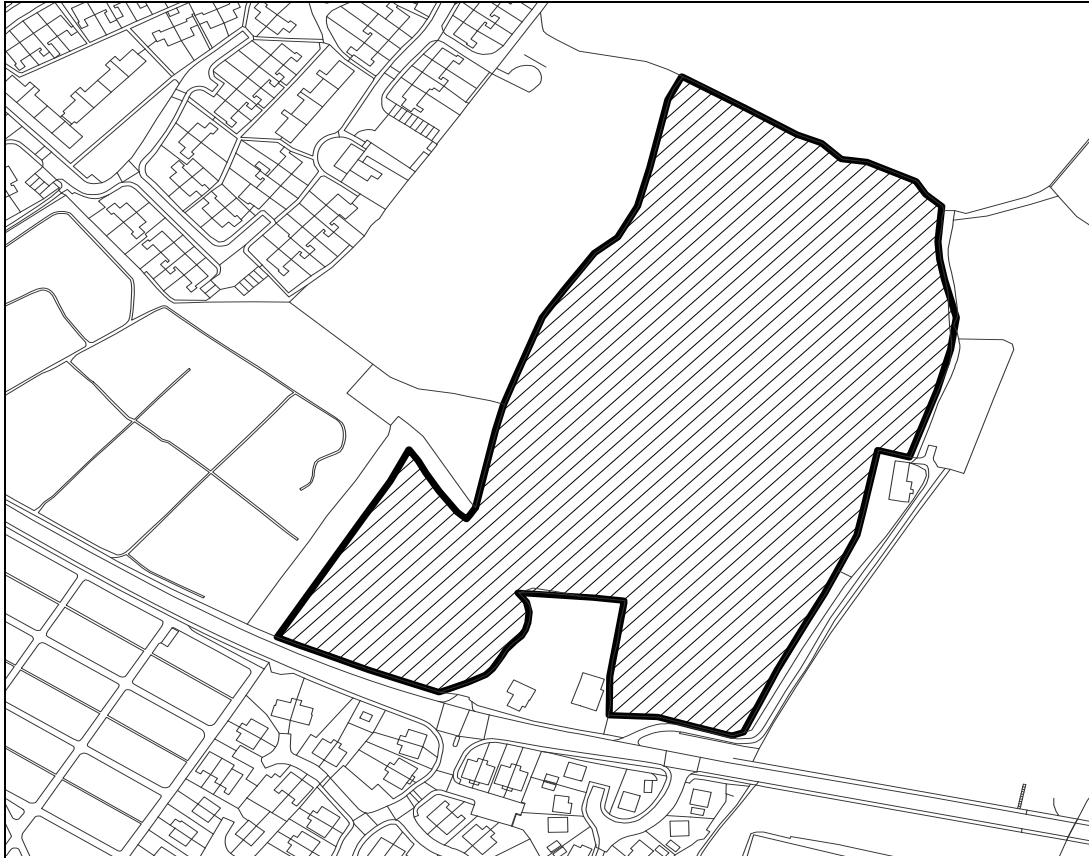
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Fron Deg, Maesincla, Caernarfon	Cyfeirnod Grid	249076 363240	Maint	0.98 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 tir ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Mae Caernarfon wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Drefol yn strategaeth aneddeleoedd y CDU. Mae felly, yn sgil y gwasanaethau, cyfleusterau a cyfleon gwaith sydd yno, yn gymwys i dderbyn dynodiadau tai mwyaf yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. - Mae rhan o'r safle yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen (maes parcio). Mae defnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd ar gyfer datblygu tai yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir addas a ddefnyddiwyd o'r blaen. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig presennol Caernarfon ac mae'n cysylltu ag yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i lwybr gwasanaeth bws rheolaidd sy'n cysylltu ardal Maesincla gyda chanol y dref. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i'r swyddfa bost a siopau ar Ffordd Elidir, ynghyd â ysgol gynradd, ysgol uwchradd a chanolfan hamdden a thennis.				
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. - Mae carthffos gyfun yn croesi'r safle.				

Cyfnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam. Bydd rhyddhau'r tir yn rhesymegol a graddol yn fodd o liniaru ardrowiad y datblygiad ar yr ardal leol. 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'n weddol amlwg ar draws dyffryn Cadnant, dylid sicrhau dyluniad o ansawdd uchel gyda'r tai yn gweddu i'r adeiladau cyfagos o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. - Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth 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. Bydd hyn yn golygu defnyddio rhywogaethau cynhenid o goed a gwrychoedd sydd o darddiad lleol. Dylid cadw'r gwrychoedd presennol sydd yn marcio ffin ddwyreiniol 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). - Fe ddylai'r datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtill yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir.
Nifer a mathau o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 29 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	- Dylid darparu'r fynedfa gerbydau o ffordd Maes Hyfryd. - 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 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 arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sydd yn 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 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 ardrowiad ecolegol o'r safle. - Yn ddibynol ar nifer y tai a gynigir, o bosib bydd angen darparu gwybodaeth ynglŷn â materion traffig fel rhan o'r cais cynllunio. - Cynlluniau draenio dŵr daear manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl yn bennaf. Mae hefyd cymysgedd o ddefnyddiau busnes a chymdeithasol gerllaw. Cefn gwlad agored sydd i'r dwyrain o'r safle. • Defnydd presennol - Tir agored • Perchnogaeth - Cyngor Gwynedd. • 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



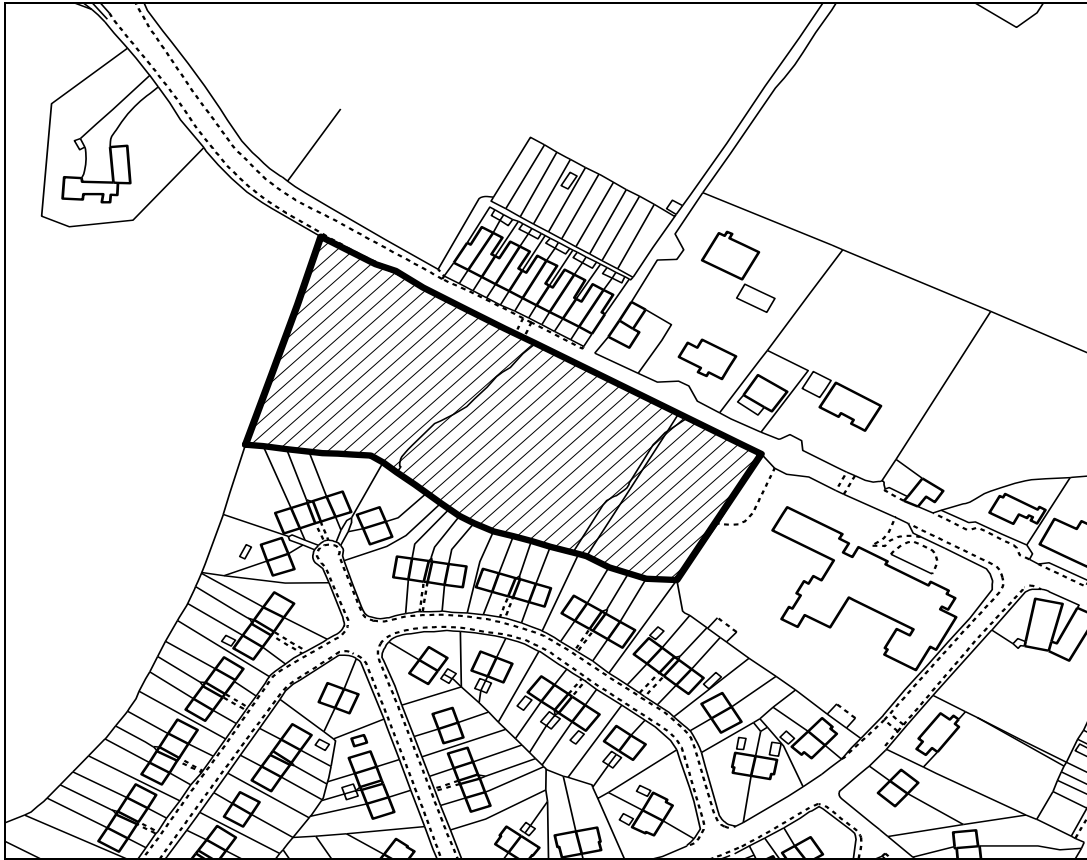
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger mynwent Llanbeblig, Caernarfon.	Cyfeirnod Grid	249051 362265	Maint	4.1 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 tir ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Mae Caernarfon wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Drefol yn Strategaeth Aneddeleoedd y Cynllun. Mae felly, yn sgil y gwasanaethau, cyfleusterau a cyfleon gwaith sydd yno, yn gymwys i dderbyn dynodiadau tai mwyaf yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig presennol Caernarfon, ac mae'n cysylltu ag yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle wedi ei leoli ger un o brif lwybrau gwasanaeth bysiau i mewn i Gaernarfon. Mae hefyd o fewn taith gerdded hwylus i ysgol gynradd, siop, caeau chwarae a chyfleon cyflogaeth yn stadau diwydiannol Cibyn a Pharc Peblig.				
Cyfngiadau 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.				
Cynnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam. Bydd rhyddhau'r tir yn rhesymegol a graddol yn fodd o liniaru ardrawiad y datblygiad ar yr ardal leol. 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 fod y tai yn gweddu gyda'r ardal leol o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Dylid sicrhau dyluniad newydd a gwahanol sydd o ansawdd uchel, 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. Dylid defnyddio rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni sydd o darddiad lleol, yn arbennig felly ar hyd ymyl y briffordd, ynghyd ag ar hyd ffiniau gorllewinol a dwyreiniol y safle. Dylid cadw ac atgyweirio unrhyw gloddiau sy'n ffurfio'r terfynau presennol i'r safle. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth 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 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). • Dylid ymchwilio'r posibilrwydd o ddarparu mesur cynhesu cymunedol a/ neu system cynhesu a phŵer cyfunol yn llawn. • Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtail 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 edrych ar ymgorffori system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y 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.
Nifer a math o dai	• Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 123 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 yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o ffordd yr A4085. • O bosib bydd angen cael gwared o'r clawdd a'r gwrych ar hyd ymyl y briffordd er mwyn darparu mynedfa ddiogel i gerbydau. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Fe ddylai'r cynllun lleoliad hwyluso'r posibilrwydd o ddarparu gwasanaeth cludiant cyhoeddus i rannau o'r safle. Fe ddylid gwneud darpariaeth ar gyfer arhosfa a chysgodfa bws ger y fynedfa i mewn i'r safle. • Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. • Fe ddylai cynllun y lôn a fydd yn gwasanaethu'r safle hwyluso'r posibilrwydd o ddarparu cyswllt i lôn arfaethedig i Cae Phillips. • Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynedfa gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio llawn a manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu gwybodaeth ynglŷn â materion 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 sydd yn cael eu cynnig. • Mae'n debygol bydd angen cyfraniad tuag at ychwanegu at y cyfleusterau addysgol sy'n angenrheidiol i wasanaethu'r datblygiad yma. • Disgwylir 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. • Cynlluniau draenio dŵr daear 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 pêl-droed, mynwent, safle cyflogaeth Parc Peblig a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae Eglwys Sant Peblig gerllaw yn adeilad rhestredig gradd I.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B3, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH19, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH37, 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 – 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger yr ysgol, Deiniolen.	Cyfeirnod Grid	257620 363323	Maint	0.99 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 tir ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai ôl-ddiwydiannol¹, credir y gall Deiniolen ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle wedi ei leoli rhwng datblygiadau presennol ar ymyl y pentref. Mae felly'n integreiddio'n dda gyda ffurf adeiledig presennol Deiniolen. - Mae gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol Deiniolen e.e yr ysgol gynradd, o fewn taith gerdded hwylus i'r safle hwn. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i arhosfan bws o ble ceir gwasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd i Ganolfannau Bangor a Chaernarfon.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Ni fydd sianelu y cwrs dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 metr i unrhyw sianel.				

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

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un amlwg ger y ffordd i mewn i'r pentref ac yn weladwy o fannau cyhoeddus tua'r de ac o gyfeiriad Clwt-y-bont, dylid sicrhau fod y tai newydd yn gweddu gyda'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 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 ac ni ddylent gael eu clystru 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, yn arbennig felly ar hyd y ffin rhwng y safle a Phentre Helen. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn gyffredin yn y pentref 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 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 bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylid edrych ar ymgorffori system ddraenio gynladwy ar gyfer y 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. - Arlwysiad dŵr aflan i'r garthffos yn unig.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwysu'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 30 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o'r briffordd (sydd yn ffinio â'r safle). - Dim ond un fynedfa ddylai wasanaethu'r datblygiad. - 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 rhaid dymchwel y wal gerrig bresennol sy'n ffurfio'r terfyn gyda'r briffordd a'i hailgodi ymhellach yn ôl. Bydd hyn yn sicrhau bod y fynedfa'n cwrdd â safonau'r Awdurdod Priffyrdd ac mae hefyd yn fodd o wella'r gwelededd o fynedfa'r ysgol gynradd. - 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. - 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. - 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 gwybodaeth ynglŷn â materion traffig fel rhan o'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. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, ysgol gynradd a chefn gwlad agored. • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiâu a chanllawiau	• Polisiâu'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

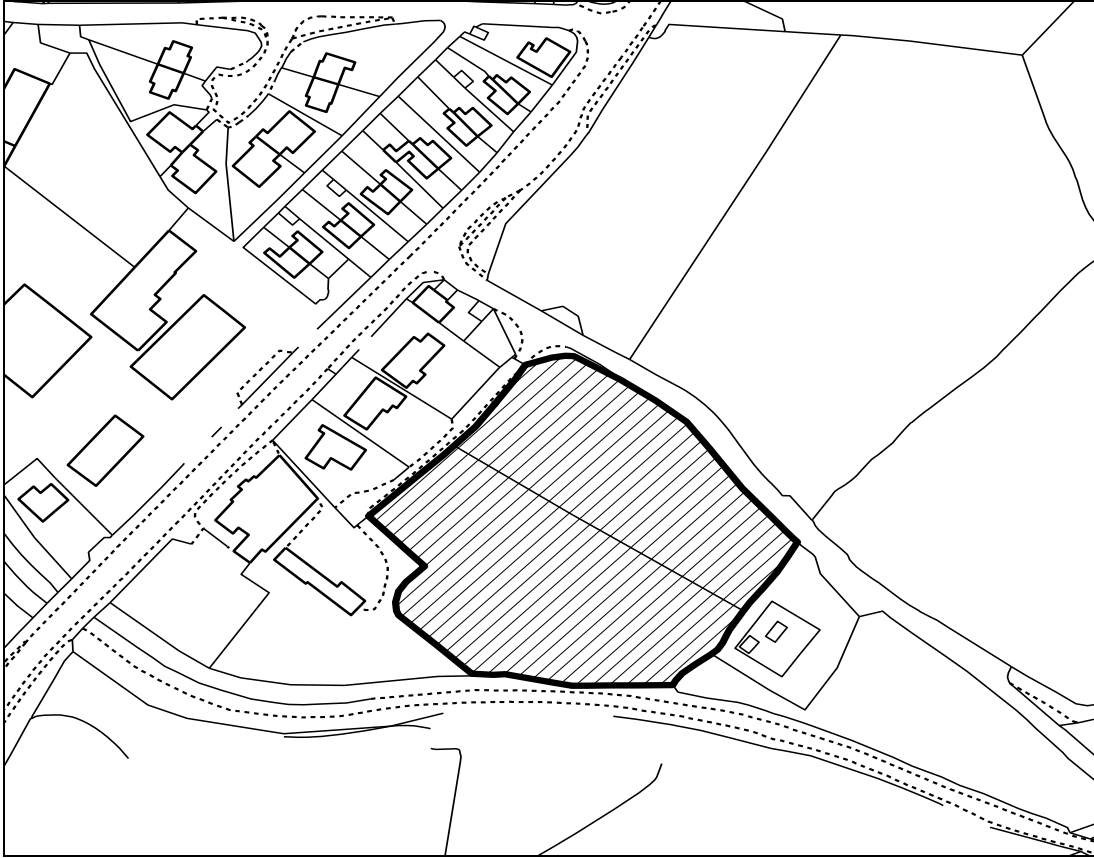
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Capel Maes y Dref, Deiniolen.	Cyfeirnod Grid	257394 363146	Maint	0.4 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai ar gyfer angen cyffredinol a'r farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai ôl-ddiwydiannol¹, credir y gall Deiniolen ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol y pentref wedi eu lleoli o fewn taith gerdded resymol o'r safle. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws sydd yn cysylltu'r pentref â Chanolfannau Bangor a Chaernarfon. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig y pentref ac mae'n cysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y pentref. - Bellach mae'r capel wedi ei ddymchwel ac mae tŷ wedi ei adeiladu ar y rhan hwn o'r safle.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn llygredig.				

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

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod hwn yn safle amlwg ar y ffordd i mewn i'r pentref o gyfeiriad Clwt-y-bont, mae'n bwysig fod y datblygiad yn gweddu i'r safle ac i'r ardal leol 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. - 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 golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn amlwg yn y pentref 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 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. - Dylid sicrhau nad yw cynllun lleoliad y datblygiad yn cyfyngu ar y posibilrwydd o ddatblygu'r tir cyfagos rhywbryd yn y dyfodol. Mae hyn yn unol â'r dymuniad sydd i atal y pentref rhag datblygu ar ffurf linol tuag at gyfeiriad Clwt-y-bont. - 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 ar gyfer y safle e.e defnyddio systemau draenio nad ydynt yn cynyddu'r perygl o lifogydd nac yn cael effaith sylweddol ar amodau hydrolegol lleol. - Ni fydd sianelu yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 metr i unrhyw sianel. - Bydd rhaid cael gwared â dŵr budr i'r garthffos yn unig.
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 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 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o'r ffordd sydd yn ffurfio ffin ddeheuol y safle. - 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. - 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. - 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. - Cynlluniau draenio dŵr daear manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol - Tir pori/ agored a thŷ annedd. - Perchnogaeth - Preifat. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B22, B23, B25, B27, C1, C3, C7, CH1, CH6, CH18, 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 llecynnu agored o werth adloniadol'
--	--

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



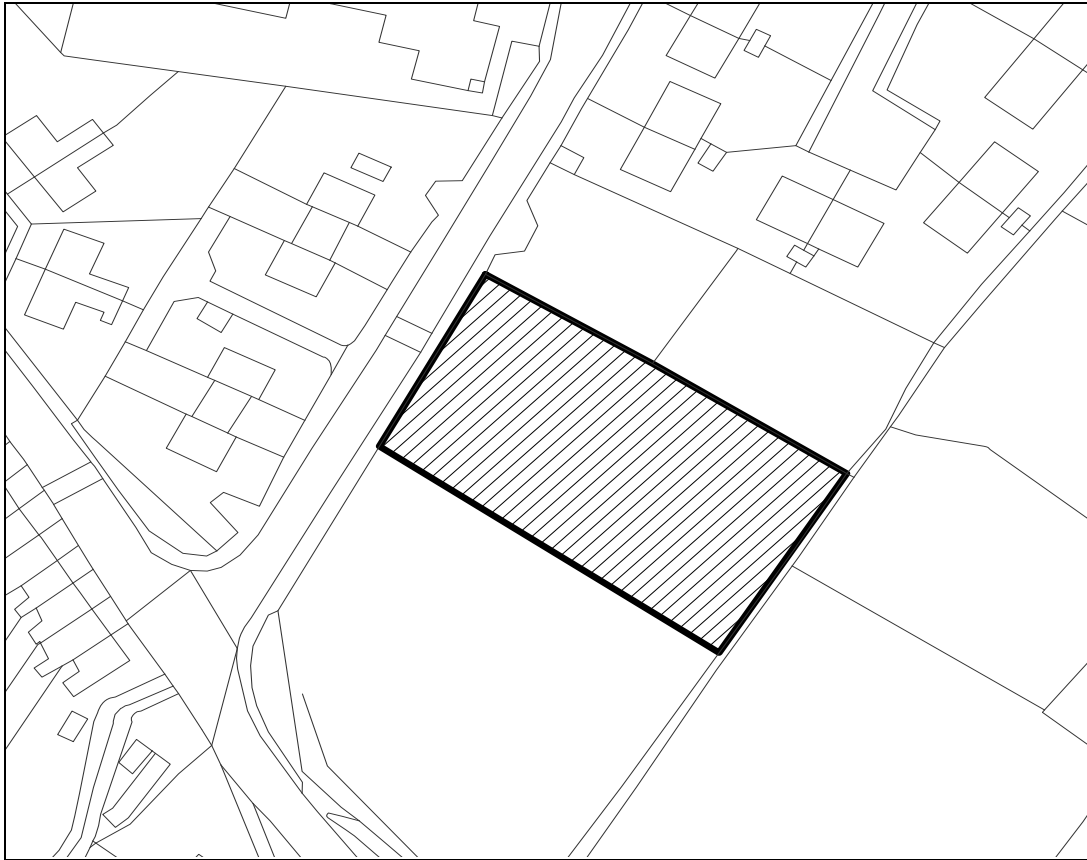
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Tu cefn i Talardd, Dinas.	Cyfeirnod Grid	247801 358441	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	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai Dormitori credir y gall Dinas ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle tu cefn i ddatblygiad presennol sy'n rhedeg ar hyd ymyl y briffordd ac wrth ymyl gorsaf trin carthion. Credir ei fod yn ffurfio estyniad rhesymol i ffurf adeiledig y pentref. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i arhosfa bws lle ceir gwasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd sy'n cysylltu'r pentref gyda Chaernarfon a chanolfannau eraill yn Ardal y Cynllun. - Mae'r safle hefyd o fewn taith gerdded hwylus i orsaf rheilffordd trên bach sy'n teithio'n ôl ac ymlaen o Gaernarfon hyd at Rhyd Ddu (ar hyn o bryd). - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen sy'n addas ar gyfer datblygiad tai ar y raddfa yma.				
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 ar ymyl y pentref dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel a bod y tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos a'r ardal leol o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i dyluniad 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. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - 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 y ffin rhwng y safle a'r lôn fynedfa i gefn tai cyfagos ac ar hyd ymyl arglawdd y rheilffordd. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. - Fe ddylid ailosod y clawdd a'r gwrych sy'n marcio ffin bresennol y safle gyda'r lôn i Rhos Isaf gyda deunyddiau tebyg. - 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). - 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 darparu cyswllt preifat hir i'r system carthffosiaeth gyhoeddus sydd ar gael.
Nifer a math o dai	- 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 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 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 hygrychedd	- Os dewisir darparu mynedfa o'r lôn i Rhos Isaf bydd rhaid codi'r clawdd a'r gwrych presennol sy'n ffurfio'r terfyn presennol gyda'r lôn a'i ail godi ymhellach yn ôl. Bydd hyn yn sicrhau bod y fynedfa'n cwrdd â safonau'r awdurdod priffyrdd ac yn fodd o wella'r gweledd allan o'r safle trin carthion. - 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 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. - 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 daear fanwl 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, bwyty 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, B22, 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

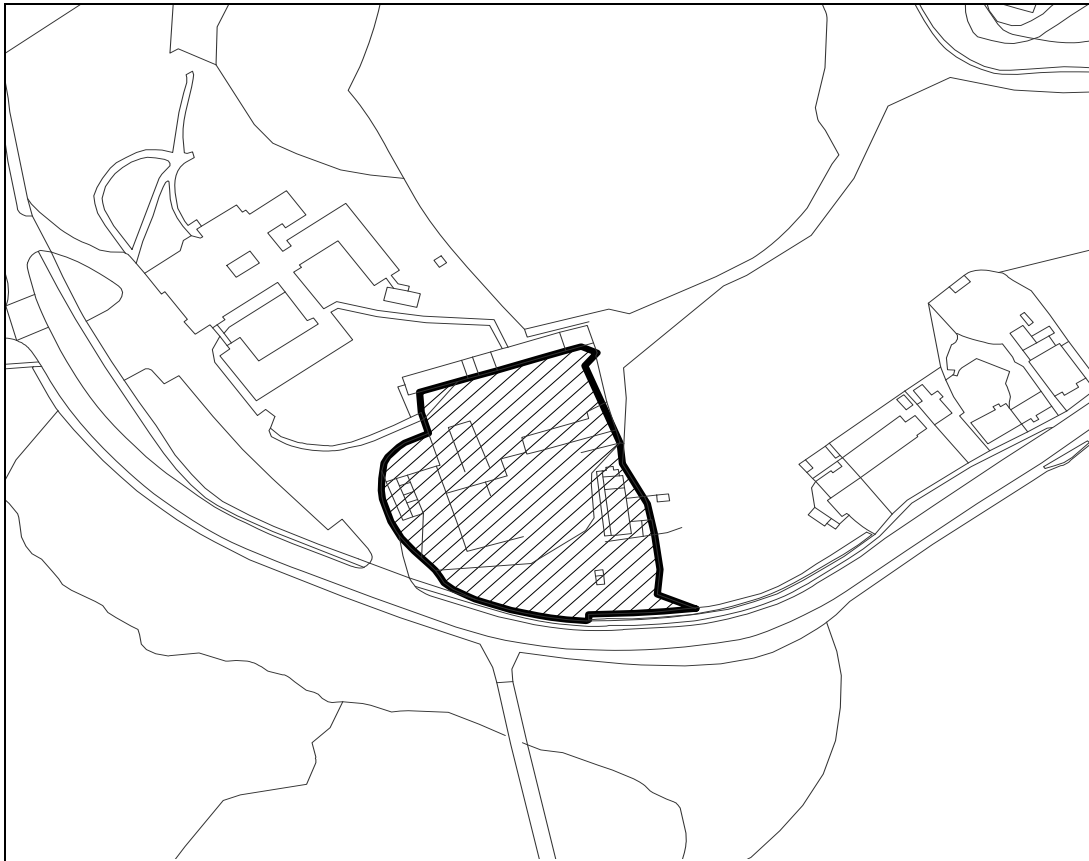
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger yr ysgol, Groeslon	Cyfeirnod Grid	247699 355739	Maint	0.17 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Groeslon ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored. - 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 gyferbyn â'r ysgol gynradd ac mae wedi ei leoli o fewn pellter cerdded i holl wasanaethau eraill y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws, sydd yn cysylltu'r pentref gyda'r holl wasanaethau a chyfleusterau sydd ar gael yng Nghaernarfon. - Nid oes tir yn y pentref 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.				

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

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un gweddol amlwg ger y ffordd trwy'r pentref, mae'n bwysig sicrhau fod y 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. - 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 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. Dylid plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ag o darddiad lleol. - Fe ddylid cadw'r gwrychoedd a'r coed sydd yn ffurfio terfynau presennol 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 cwrtil yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. - Fe ddylai'r datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, yn enwedig felly i gyfeiriad yr ysgol, 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 5 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 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o Lôn Cerreg Fawr. - 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. - Dylid sicrhau na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw berygl i ddisgyblion na staff yr ysgol gynradd gerllaw. - 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 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 ardriadiad ecolegol o'r safle.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, cefn gwlad agored ac ysgol gynradd - 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 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio'
--	---

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



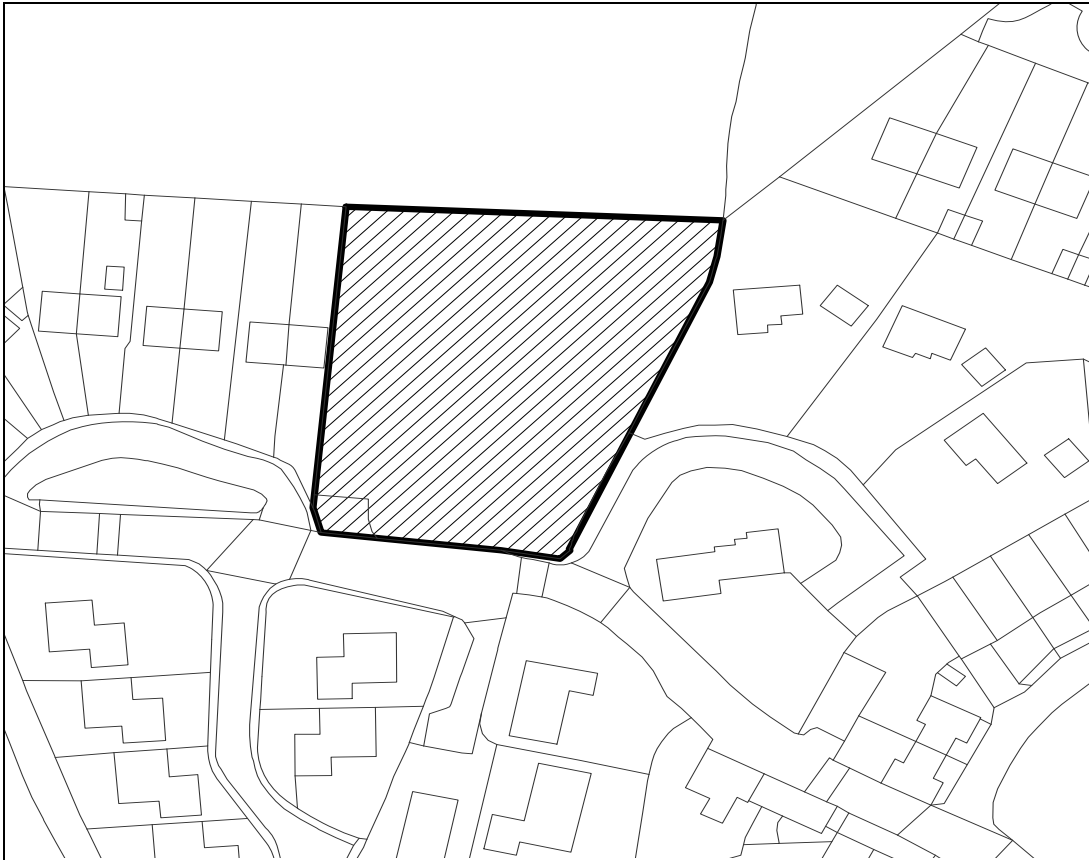
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Gwesty Victoria, Llanberis	Cyfeirnod Grid	258420 359611	Maint	0.5 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Gan fod Llanberis wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Leol yn strategaeth aneddeleoedd y Cynllun Datblygu Unedol, gall ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r dewis o safleoedd sy'n addas i'w datblygu ar gyfer tai yn Llanberis yn gyfyng oherwydd ffurf ac ansawdd y dirwedd o gwmpas y Ganolfan, ynghyd a'r strydoedd cul a chyffyrdd is-safonol sydd yn amlwg yno. - Mae rhan o'r safle wedi ei gategoreiddio fel 'tir llwyd' gan ei fod wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol. Mae defnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd ar gyfer datblygu tai yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir addas a ddefnyddiwyd o'r blaen. - Mae'r safle wedi ei leoli wrth ymyl llwybr gwasanaeth bws. Gellir teithio i ganol Llanberis yn hwylus ynghyd ag i Ganolfannau Bangor a Chaernarfon. Mae gwasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol y Ganolfan o fewn taith gerdded hwylus o'r safle.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Er bod y safle yn weddol guddiedig o'r briffordd sy'n ymylu ag ef, mae'n bwysig sicrhau fod y tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos a'r ardal leol o ran graddfa a'r deunyddiau adeiladu a ddefnyddir. Mae'r safle wedi ei leoli ger ffin Parc Cenedlaethol Eryri ac o fewn cwrtil Adeilad Rhestredig (Gwesty Victoria). Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. Mae'n hollbwysig bod deunyddiau o safon uchel iawn yn cael eu defnyddio, a bod yr adeiladau yn adlewyrchu'r cyfoeth o fanylion a welir ar adeiladau cyfagos. Gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Tirwedd ac yn union ger y Parc Cenedlaethol, dylid sicrhau bod nodweddion sydd yn bwysig i'r dirwedd yn cael eu cynnal neu eu hatgyfnerthu. - Ni ddylai unrhyw dai 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 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 golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. - Fe ddylid cadw'r coed sydd yn marcio ffin y safle. Dylid cymryd gofal i ddiogelu'r goedlan yn ystod y gwaith adeiladu. - 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). - 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. - 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 cymhwysu'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 15 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 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 defnyddio'r fynedfa bresennol o ffordd yr A4086 i wasanaethu'r safle. - 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. - Dylai'r ffordd fynedfa a'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- 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. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynau 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 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 daear manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Gwesty ac unedau gwyliau, coetir, ardal breswyl a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Coedlan a maes parcio. • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd ac mae'n gyfochrog â ffin Parc Cenedlaethol Eryri. Mae coetir hynafol lled-naturiol wedi ei leoli gyferbyn â'r safle, ac mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Peris ac Ardal Cadwraeth Arbennig Eryri wedi eu lleoli gerllaw. • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae Gwesty Victoria yn adeilad rhestredig gradd II. Mae 'Bryn Eithin' (1, Pentre Castell) sydd wedi ei leoli ger y safle hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae castell Dolbadarn, sydd yn adeilad rhestredig gradd I, wedi ei leoli ger y safle.
Prif Bolisïau a chanllawiau	• Polisïau'r CDU – B3, B10, B14, B15, B16, B19, B22, B23, B25, B27, C1, C3, C7, CH1, CH6, CH18, 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' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Cymeriad y tirwedd'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



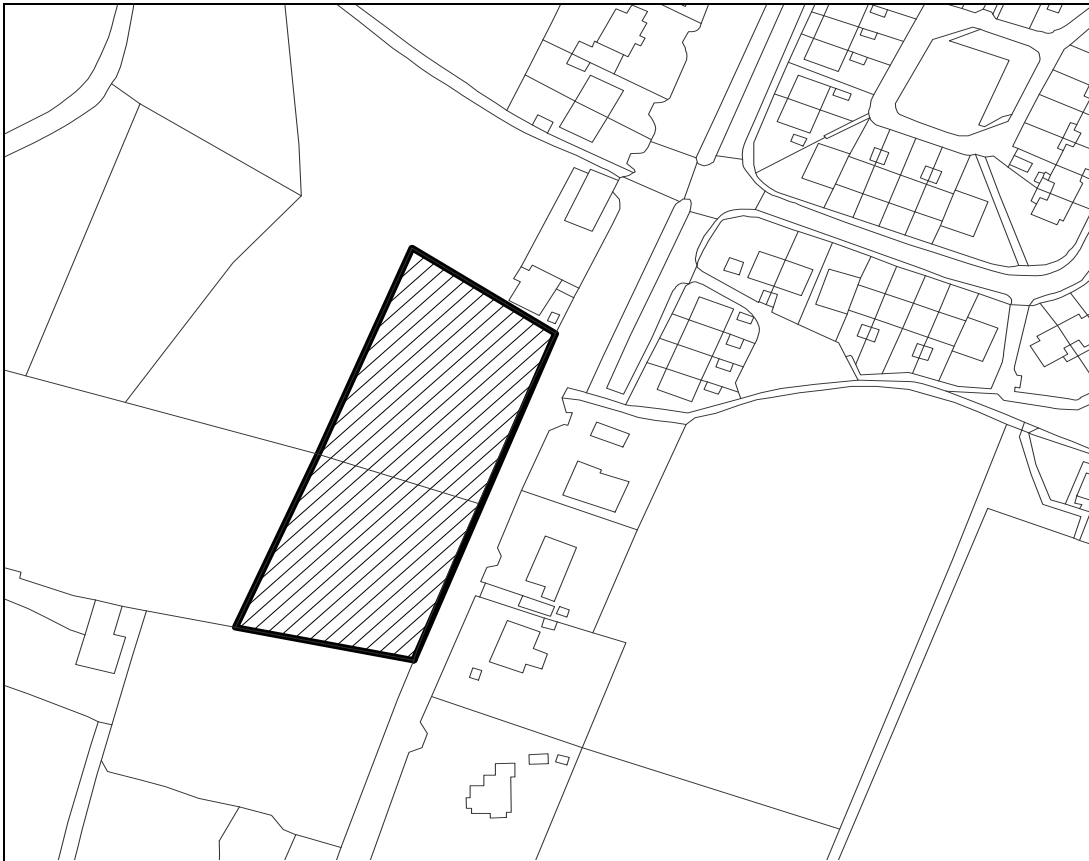
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Ger Bryn Llan, Llandwrog	Cyfeirnod Grid	245005 356157	Maint	0.3 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Gan fod y pentref yn perthyn i ardal farchnad tai dormitori credir y gall Llandwrog 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 ysgol gynradd a thafarn/ bwyty wedi eu lleoli o fewn taith gerdded hwylus i'r safle. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bysus sydd yn cysylltu'r pentref gydag ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau sydd ar gael yng Nghaernarfon. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Mae'r safle yn cael ei groesi gan y brif bibell cyflenwad dŵr.				
Cynnodau Datblygu	Dim cyfngiadau				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle wedi ei leoli yn agos at ardal gadwraeth Llandwrog, mae'n hollbwysig fod dyluniad y tai yn cynnal ag yn cyfoethogi cymeriad arbennig yr ardal hon. Dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel, gyda'r tai yn gweddu gyda'r ardal leol o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. - Bydd yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried lleoliad y tai a'r ffordd. I'r perwyl hwn 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 - 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 leihau'r byggythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo'r ddarpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtl yr unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau gwastraff. - Dylai preifatrwydd rhesymol yr eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.
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 polisiau amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai a 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	- Bydd rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o stad Maes Gwydion. - 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 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 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 cynnwys cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl gyda'r cais cynllunio.
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'r safle ar y ffin gydag ardal gadwraeth Llandwrog. Mae'r safle wedi ei leoli ger canol Llandwrog, ble lleolir nifer o adeiladau rhestredig.

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B3, B4, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH29, CH30, CH31, CH32, 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



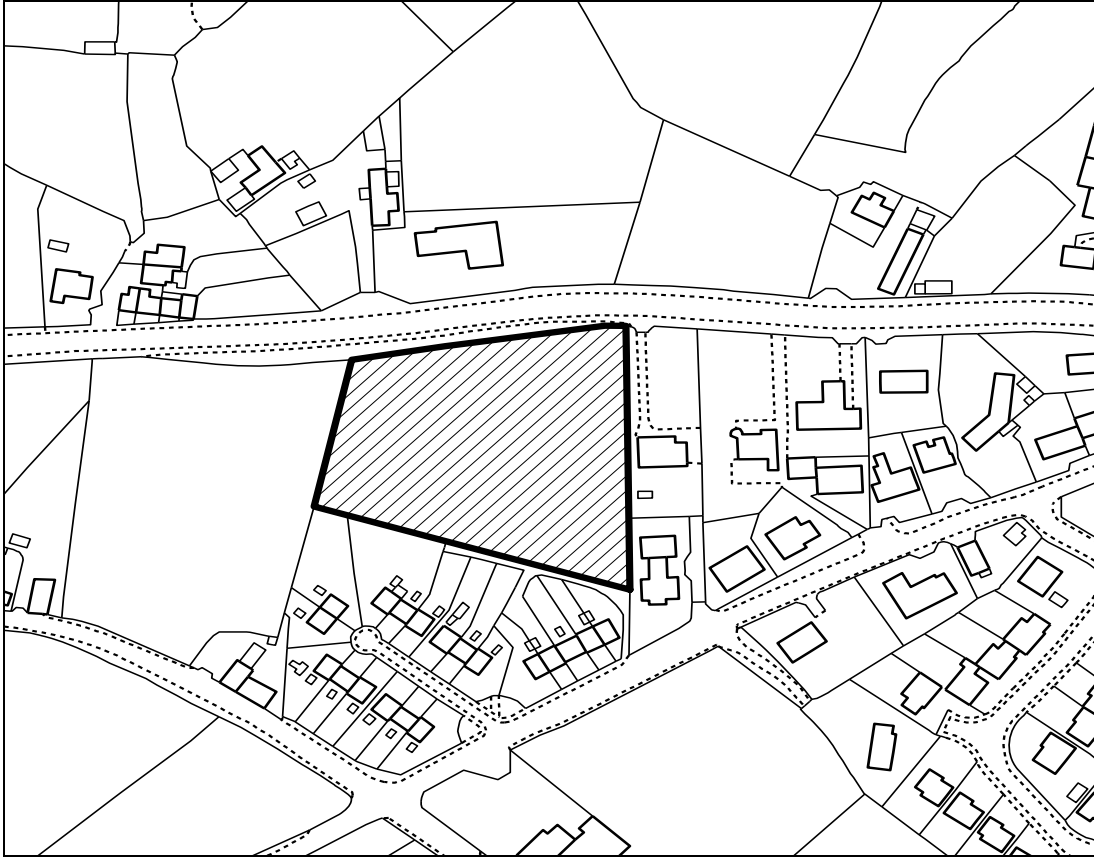
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Gyferbyn a Treflan, Llanrug	Cyfeirnod Grid	254229 363380	Maint	0.4 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai Dormitori credir y gall Llanrug ymdopi gyda rhagor o ddatblygiad tai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn llenwi bwch rhwng datblygiad presennol sydd ar ymyl ffurf adeiledig y pentref, a byddai datblygiad yn y fan yma yn cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu yn y rhan hon o Llanrug. Ni fyddai'n golygu ymestyn y pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i ddewis da o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol, megis ysgolion uwchradd a chynradd, meddygfa a siopau hwylustod. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl lwybr un gwasanaeth bysus rheolaidd ac o fewn taith gerdded rwydd i lwybr gwasanaeth bysus rheolaidd arall sy'n cysylltu'r pentref gyda Chaernarfon a Llanberis.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				
Cynnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r safle a'r ardal leol. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin a 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, yn enwedig ar hyd ymyl gogledd gorllewinol y safle. Golyga hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid cadw'r gwrychoedd sydd yn ffurfio terfynau presennol y safle. - 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. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - 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 sicrhau na fydd cynllun y datblygiad yn gwahardd y posibilrwydd o ddatblygu'r tir sydd gyfochrog a'r safle os fydd angen gwneud hynny rhywbryd yn y dyfodol. Mae hyn yn unol â'r dymuniad sydd i sicrhau na fydd ffurf adeiledig y pentref yn ymestyn allan i gefn gwlad 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.
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 polisiâu amrywiol. - Dylai'r cymysgedd o fathau o dai a 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 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbyddau o'r ffordd sy'n ffinio â'r safle (ger Rhes Rhyhallt). Fe ddylid sicrhau fod lle digonol i barcio a throï ceir oddi ar y ffordd. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi nodi mai mynedfa ddwbl ar gyfer pob pâr o dai fyddai fwyaf addas. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - 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 sicrhau amgylchedd deniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr ar y safle. Dylid sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cherbyddau, 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 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 daear 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	• 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 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



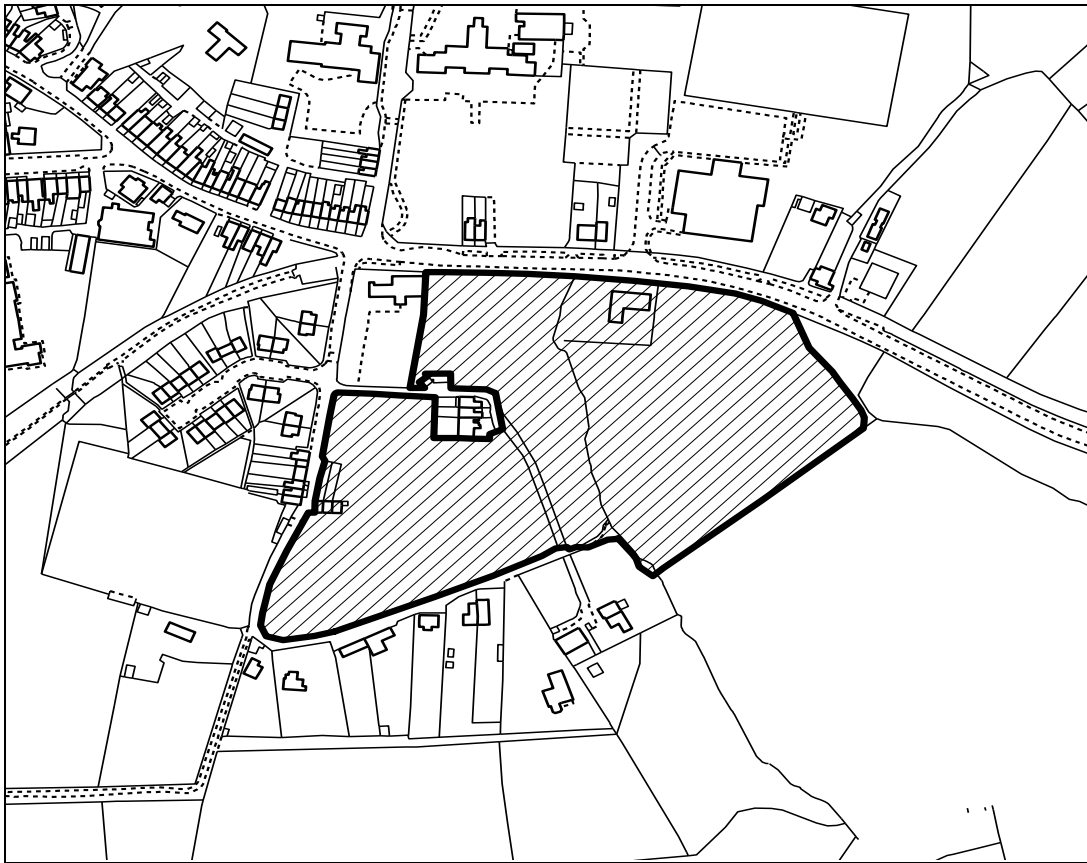
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Cae 1842, ger Pennant, Llanrug.	Cyfeirnod Grid	253184 363418	Maint	0.6 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai Dormitori credir gall Llanrug ymdopi gyda rhagor o ddatblygiad tai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn ffurfio rhan o fwch rhwng datblygiad presennol a'r briffordd ar ymyl ffurf adeiledig y pentref. Byddai datblygiad yn y fan yma yn cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol yn y rhan hon o Lanrug. Ni fyddai'n golygu ymestyn y pentref allan i gefn gwlad agored. - Mae'r safle o fewn taith gerdded resymol i rai o'r gwasanaethau a'r cyfleusterau cymunedol, megis ysgolion uwchradd a chynradd, meddygfa a siopau hwylustod. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl llwybr gwasanaeth bysus rheolaidd sy'n golygu bod gweddill y gwasanaethau a chyfleusterau'r pentref o fewn cyrraedd hwylus, yn ogystal â gwasanaethau a chyfleusterau Caernarfon a Llanberis.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Mae safle tirlenwi sydd wedi cau wedi ei leoli yng nghyffiniau'r safle hwn.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylai'r dyluniad fod a safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r safle a'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 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 ffordd yn arbennig gan fod rhan o'r safle uwch law'r briffordd gyfagos. 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 ymyl y safle a datblygiad preswyl presennol cyfagos ac ar hyd ymyl y ffordd fynedfa. Bydd hyn yn golygu plannu 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). - 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. - Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gadw. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - 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.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 18 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 gymysgedd o fathau o dai a 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o Ffordd Llanberis ar draws cae rhif 0941. Bydd darparu mynedfa yn y fan yma yn sicrhau bod mynedfa ddiogel a safonol sydd yn cwrdd â safonau'r Awdurdod Prifffyrdd yn cael ei ddarparu. Gan fod y ffordd fynedfa arfaethedig gyferbyn â datblygiad presennol, ni fydd yn golygu ymestyniad annerbyniol i gefn gwlad agored. - 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. - 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. - 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. - 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 cyflwyno cynlluniau draenio dŵr daear 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	- Defnyddiau cyfagos – ardal breswyl a chefn gwald 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 CynllunioGwynedd • 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	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Cae Peldroed Penygroes	Cyfeirnod Grid	247509 352975	Maint	3.45 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Mae Penygroes wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Leol yn strategaeth aneddeleoedd y Cynllun Datblygu Unedol a chredir y gall ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored. - Mae'r safle ar ymyl ffurf adeiledig presennol y Penygroes ac mae'n integreiddio'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y Ganolfan. - Nodai gwaith chwilio dilyniantol mai hwn yw un o'r safleoedd gorau yn y Ganolfan ar gyfer datblygu tai. - Mae'r ysgolion cynradd ac uwchradd, ynghyd â'r ganolfan hamdden, wedi eu lleoli ar draws y ffordd o'r safle. - Mae gwasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol eraill Penygroes o fewn taith gerdded hwylus ac mae yna lwybr troed o ymyl y safle i'r stad ddiwydiannol.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				

Cyfnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam. Bydd rhyddhau'r tir yn rhesymegol a graddol yn fodd o liniaru ardrwriad y datblygiad ar yr ardal leol. 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 Ganolfan o gyfeiriad Talysarn, dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel gyda'r tai'n gweddu gyda'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 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 ffin gyda'r ffordd fawr. Bydd hyn yn golygu plannu coed a gwrychoedd sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) neu gloddiau. - 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. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - 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 fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwsr dŵr. - Arlwysiad dŵr budr i'r garthffos yn unig. Dŵr wyneb i'r ddyfrffos. Mae gwyrto'r garthffos yn angenrheidiol. - Ni fydd sianelu y cwsr dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 medr i unrhyw sianel.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 104 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 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 hygrychedd	- Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylid sicrhau bod y llwybr cyhoeddus presennol ar y safle yn cael ei gynnal. Dylid cadw cwsr y llwybr hwn neu eu gwyro. Dylid edrych i mewn i'r posibilrwydd o wella ansawdd y llwybr troed hwnnw. - Dylid sicrhau amgylchedd deniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr. Dylid sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cheir, yn cael y flaenoriaeth ar y safle - Bydd rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o Ffordd y Sir. - 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 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 gynnwys cynlluniau draenio dŵr daear 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 cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, cae pêl droed, cyfleusterau a gwasanaethau cyhoeddus - 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



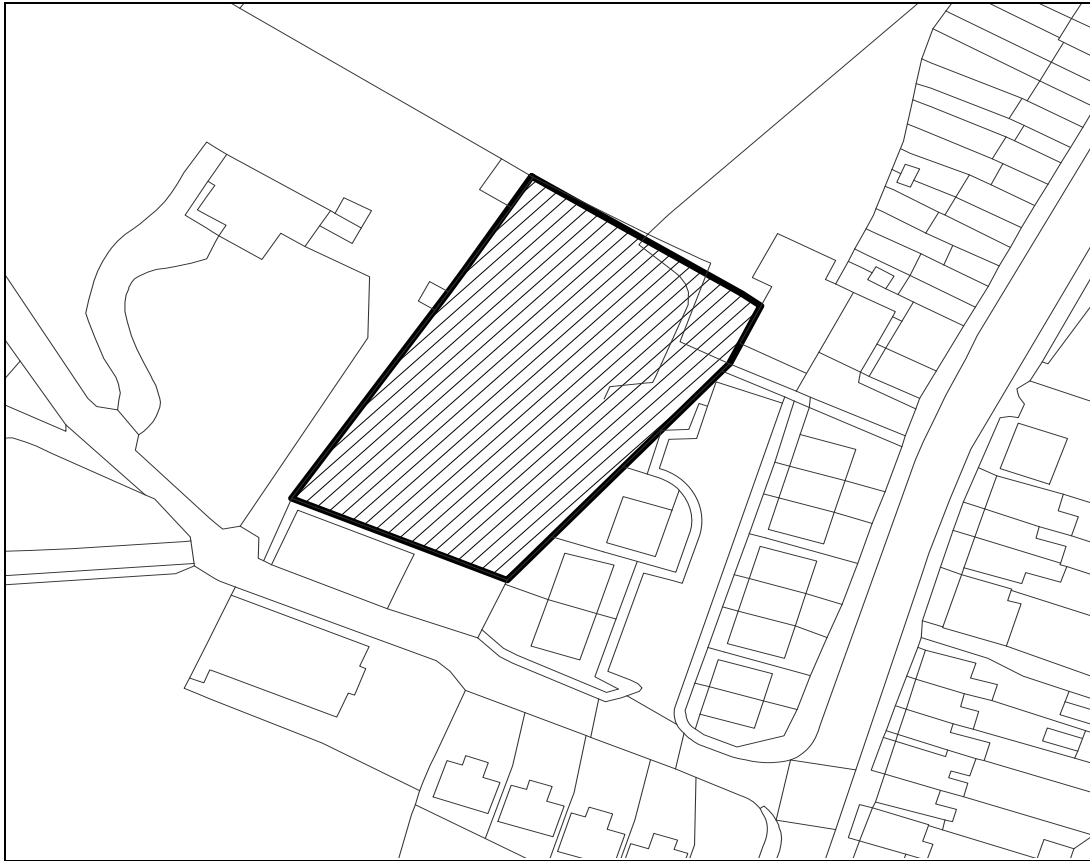
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Bro Llwyndu, Penygroes	Cyfeirnod Grid	247208 353561	Maint	0.4 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Mae Penygroes wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Leol yn Strategaeth Aneddeledd y CDU. Gall felly ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle wedi ei leoli rhwng datblygiadau tai presennol. Mae felly'n cysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y Ganolfan. - Mae rhan o'r safle wedi ei ddefnyddio o'r blaen. Byddai datblygiad yma yn gwneud defnydd felly o dir llwyd segur. - Dangosai gwaith chwilio dilyniannol mai hwn yw un o'r safleoedd gorau yn y Ganolfan ar gyfer datblygiad preswyl. - Mae gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol Penygroes o fewn taith gerdded hwylus i'r safle. - Mae'r safle wedi ei leoli wrth ymyl llwybr gwasanaeth bws rheolaidd (i gyfeiriad Caernarfon a Porthmadog).				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylid sicrhau dyluniad o ansawdd uchel, gyda'r tai yn gweddu'r ardal leol yn nhermau 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. - Mae darparu cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn angenrheidiol. 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. Dylid defnyddio coed a gwrychoedd sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin ddwyreiniol y safle gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg). - 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). - Fe ddylai'r 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. - Dim ond dŵr budr ddylid ei waredu i'r garthffos. Dylid cyfeirio dŵr wyneb i'r ddyfrffos. - Dylai'r ffos gael ei agor. Dim datblygiad o fewn 4 metr i'r ddyfrffos. Argymhellir ymgynghori'n fuan gydag Asiantaeth yr Amgylchedd o ran hyn.
Nifer a mathau 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 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o'r Stryd Fawr. - Dylid sicrhau amgylchedd deniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr, gan sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cheir, yn cael 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 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. - 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 cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol – Warws segur a maes parcio ynghyd â llecyn gwyrdd yng nghefn y safle. - Perchnogaeth - Preifat - Dynodiadau tirlun a bioamrywiaeth - Dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C3, C7, CH1 CH6, CH18, 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	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Tu cefn i Cae Capel Bach, Penygroes	Cyfeirnod Grid	247050 353472	Maint	0.25 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Mae Penygroes wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Lleol yn Strategaeth Aneddeoedd y CDU. Gall felly ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin yn ystod oes y Cynllun. - Mae tair ochr y safle yn ffinio â datblygiad presennol. Mae felly yn cysylltu'n dda gyda ffurf adeiledig bresennol y Ganolfan. - Mae'r gwasanaethau a chyfleusterau sydd wedi eu lleoli yng nghanol Penygroes o fewn taith gerdded rwydd o'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd (i gyfeiriad Caernarfon a Phorthmadog). - Ar wahân i ran o'r safle 'ger Bro Llwyndu' (sydd hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDU), nid oes tir arall yn y Ganolfan sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfngiadau 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 wedi ei leoli ger dau adeilad rhestredig (yr 'ysgol Sul' a 'Capel Bethel'), dylid sicrhau dyluniad o ansawdd uchel, gyda'r tai yn gweddu i'r ardal leol yn nhermau 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. - Mae darparu cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn angenrheidiol. 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. Dylid defnyddio coed a gwrychoedd sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin ogleddol y safle gyda wal o gerrig lleol (neu rai tebyg). - 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). - Fe ddylai'r 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 cwrtl yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff.
Nifer a mathau o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 8 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 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o ffordd Cae Capel Bach. - 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 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. - 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 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	- Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, capel, ysgol Sul a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol - Tir pori/ agored. - Perchnogaeth - Preifat - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae'r Ysgol Sul, sydd yn ffinio â'r safle, yn adeilad rhestredig gradd II. Mae Capel Bethel gerllaw hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim

Prif Bolisïau a chanllawiau	• Polisiïau'r CDU – B3, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1 CH6, CH18, 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

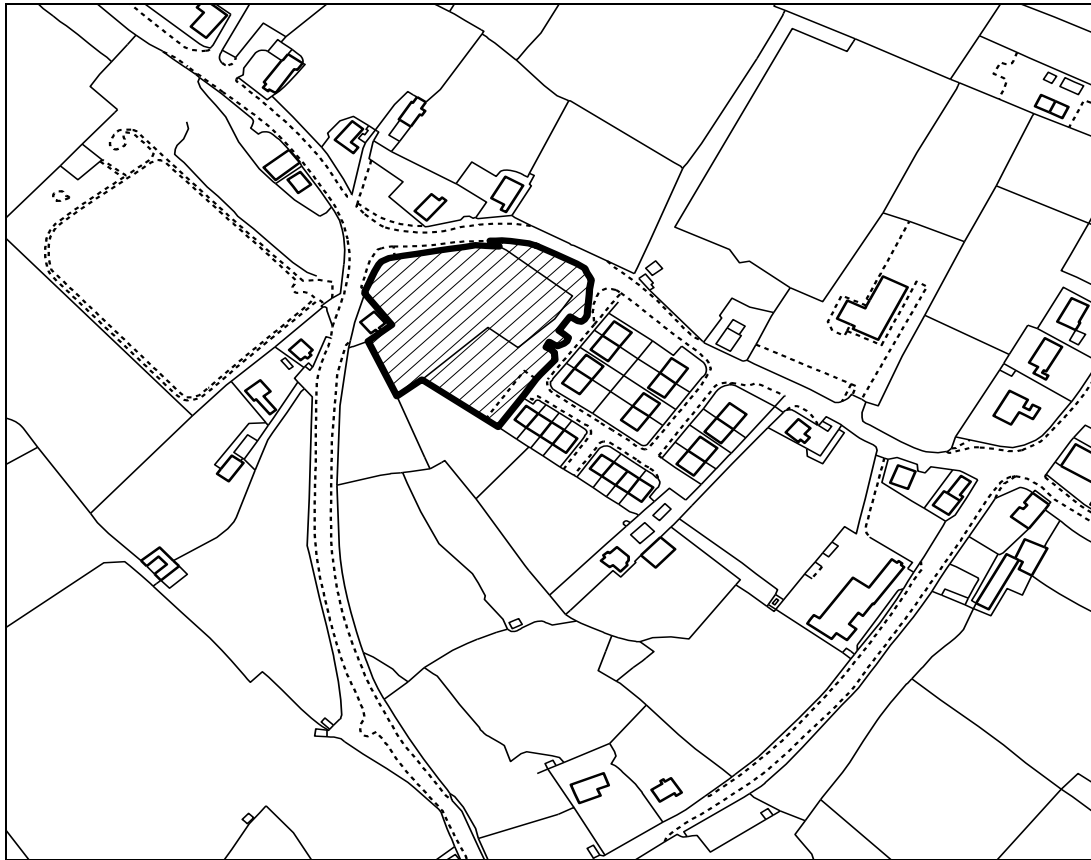
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Tu cefn i Tai Lleuar, Pontllyfni.	Cyfeirnod Grid	243557 352444	Maint	0.2 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Pontllyfni ymdopi gyda rhyw gymaint o dai marchnad cyffredin ychwanegol. - Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig Pontllyfni. Byddai datblygiad ar y safle hwn yn golygu estyniad rhesymol i'r pentref, a byddai'n cysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus i lwybr gwasanaeth bws rheolaidd rhwng Pwllheli a Chaernarfon. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				

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

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Mae'n bwysig fod y tai yn gweddu i'r ardal leol 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 stryd. 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 rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol, yn arbennig felly ar hyd ymyl y ffordd fynedfa a ffin y safle gyda'r tai presennol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda chloddiau a gwrychoedd. - 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). - Fe ddylai'r 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. - 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
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 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 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 sicrhau amgylchedd deniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr. Dylid sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cheir, yn cael y flaenoriaeth ar y safle. - Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau drwy ardd bresennol 'Cartrefle', sydd yn ffinio gyda'r safle. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylai'r stryd 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 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. - Cynlluniau draenio dŵr daear manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.
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 Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1 CH6, CH18, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio'
--	---

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



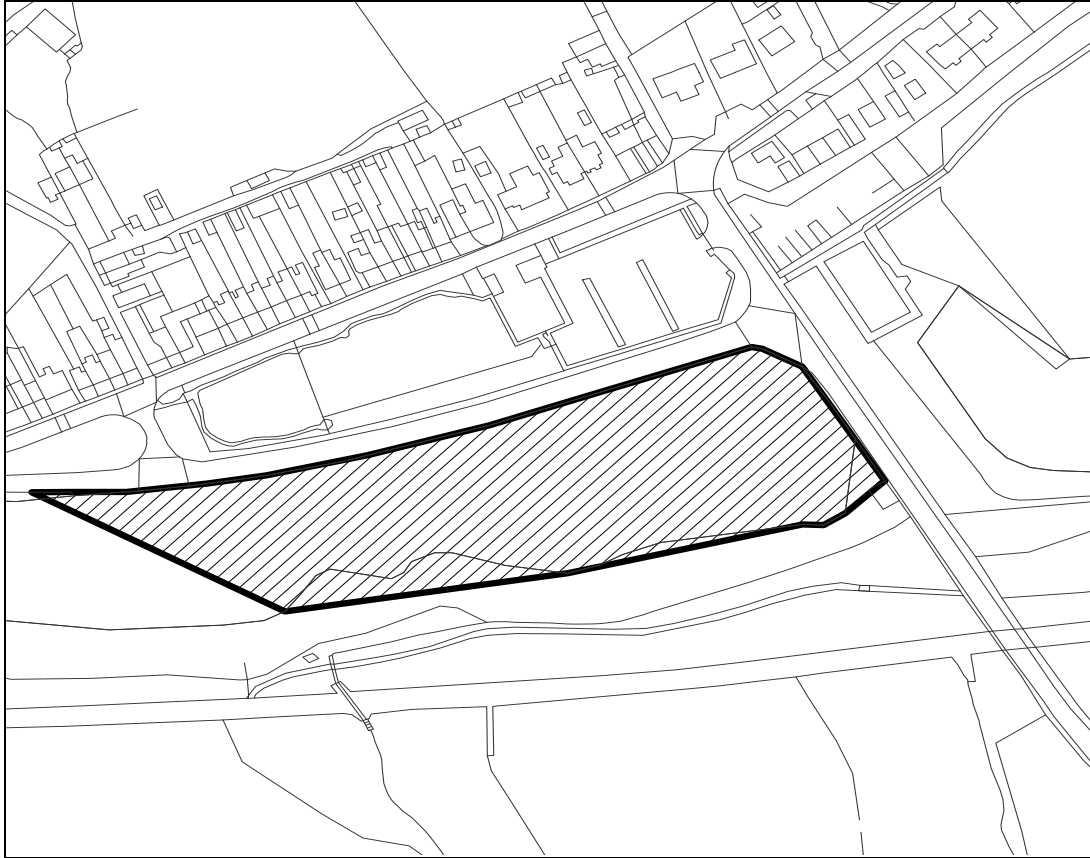
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Gwelfor, Rhosgadfan.	Cyfeirnod Grid	250520 357331	Maint	0.46 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 606 o dai yn ardal dalgylch dibyniaeth Caernarfon. - Mae Rhosgadfan wedi ei gategoreiddio fel Pentref yn strategaeth aneddiadau'r cynllun. Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai ôl-ddiwydiannol, credir y gall ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn ffurfio bwch rhwng datblygiad presennol ar y ffordd i mewn i'r pentref o gyfeiriad Rhostryfan. Mae felly'n cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda ffurf adeiledig bresennol y pentref. - Mae'r ysgol gynradd, clwb cymdeithasol, swyddfa post/ siop, cae chwarae a chae pêl-droed wedi eu lleoli o fewn taith gerdded hwylus i'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli yn agos at lwybr gwasanaeth bysiau. - 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.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Dim strwythurau na chodi lefel y tir o fewn 5 metr i ffin Glyn Carrog, gan fod hwn yn llwybr llifogydd adnabyddedig.				

Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un amlwg ar y ffordd i mewn i'r pentref o gyfeiriad Rhostryfan, dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel, gyda'r tai yn gweddu gyda'r ardal leol o ran 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 yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r stryd. 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 ochr y ffordd sydd ar hyd ffin allanol y safle. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn gyffredin 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 - 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. - Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir er mwyn sicrhau nad oes risg o lifogydd oddi ar y safle. - 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.
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 o fathau o dai a 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	- Bydd yn rhaid defnyddio'r fynedfa gerbydau presennol i stad Gwelfor. - 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. - 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 cyflwyno cynlluniau draenio dŵr daear fanwl 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, cae pêl-droed a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol – tir pori/ agored - Perchnogaeth – preifat. Mae'n ffinio gyda thir y Cyngor. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth – dim

	Dynodiadau treftadaeth adeiledig – dim yn ymylu â'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	- Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH29, 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



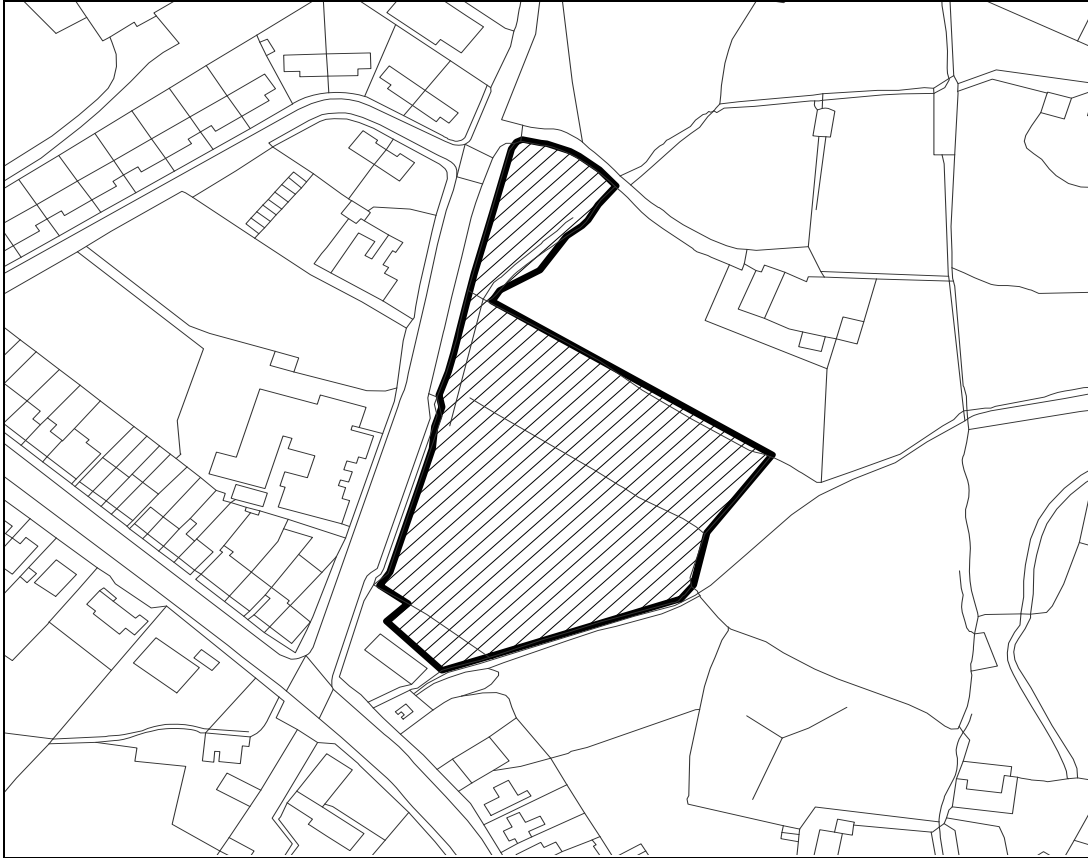
Map not to scale

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Hen domen, Talysarn.	Cyfeirnod Grid	248762 352846	Maint	1.2 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 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Cafodd Talysarn ei gategoreiddio fel pentref yn strategaeth aneddiadau'r Cynllun. Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai ol-ddiwidiannol, credir y gall ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle ar ymyl ffurf adeiledig y pentref, ac mae'n ffurfio ehangiad naturiol i'w batrwm datblygu. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref. - Mae'r safle wedi ei leoli ar lwybr gwasanaeth bysus rheolaidd.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. Fodd bynnag, o gofio ei gyn ddefnydd fel tomen llechi, dylid ymgymeryd ag asesiad risg o'r safle. Yn ddibynol ar gasgliadau'r asesiad risg, efallai bydd angen arolwg nwy a thrwytholch.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- 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. - Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. - 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 ffiniau deheuol a gorllewinol. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. - Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) sy'n gyffredin yn yr ardal leol. - 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.
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 ddibynol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r gymysgedd o fathau o dai a 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	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa cerbydau o ffordd y B4418. Ni ddylai'r fynedfa honno fod yn rhy agos at y gyffordd gyda Ffordd Nantlle. - 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. - 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. - 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 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 cyflwyno cynlluniau draenio dŵr daear manwl i'w 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 ardrowiad ecolegol o'r safle.
Materion perthnasol eraill	- Defnyddiau cyfagos - ardal breswyl, cae chwarae plant, cae pêl-droed, maes parcio, olion o'r diwydiant llechi a chefn gwlad agored. - Defnydd presennol – Cyn domen llechi sydd wedi ei chilio a'i thrin. Mae llwyni bellach yn tyfu dros y safle. - Perchnogaeth – preifat. - Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth – dim - Dynodiadau treftadaeth adeiledig - dim

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B22, B23, B25, B27, C1, C3, C7, CH1, CH6, CH18, 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



Map ddim i raddfa

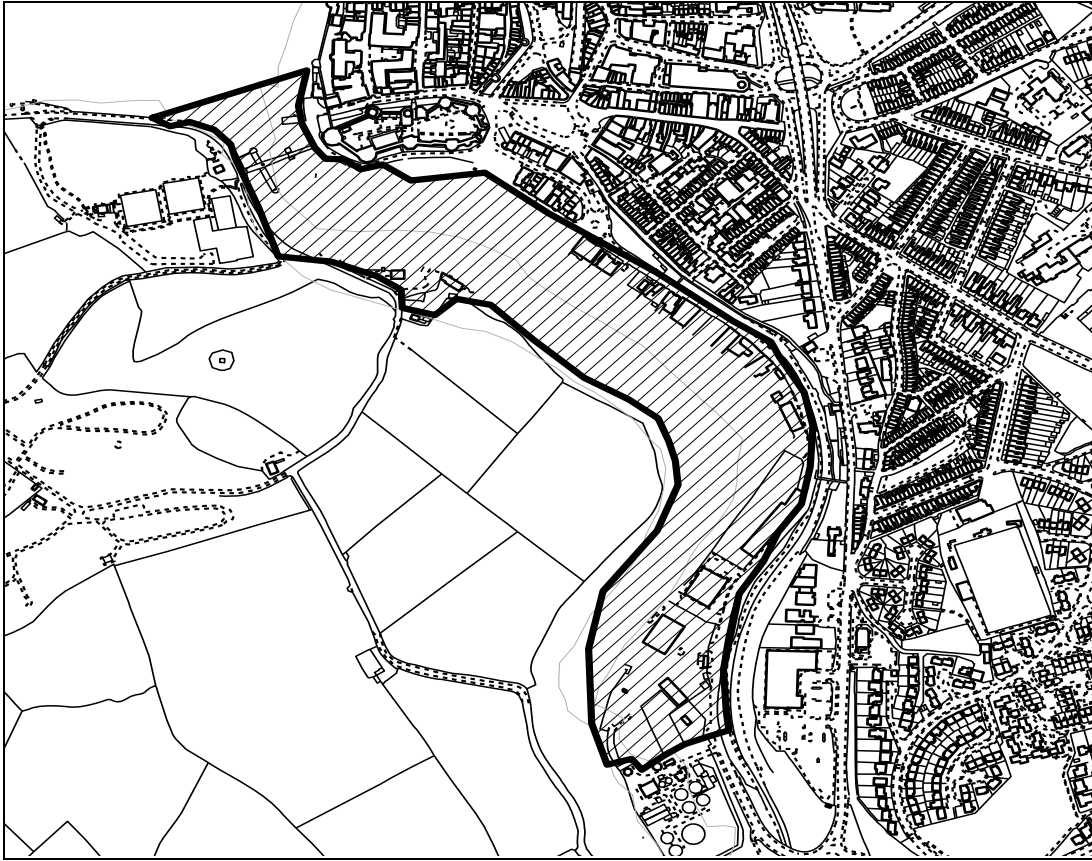
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Gyferbyn a'r ysgol gynradd, Waunfawr.	Cyfeirnod Grid	252493 359426	Maint	0.72 ha
Cynnig	Dynodi'r safle safle ar gyfer tai marchnad cyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored)				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid dynodii ar gyfer 606 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹ credir gall Waunfawr ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle wrth ymyl datblygiad presennol ar ymyl ffurf adeiledig bresennol y pentref. Byddai datblygiad yn y fan yma yn cysylltu ac yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus at fwyafriof o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol y pentref - ysgol gynradd, siop fechan, Canolfan Waunfawr a gwasanaeth bysus rheolaidd. - Nid oes tir sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen yn y pentref sy'n addas ar gyfer adeiladu tai ar y raddfa yma arno.				
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Ni fydd sianelu'r cwsr dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 medr i unrhyw sianel.				

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

Cyfnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam. Bydd rhyddhau'r tir yn rhesymegol a graddol yn fodd o liniaru ardrawiad y datblygiad ar yr ardal leol. 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 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, yn arbennig felly ar hyd ymyl gogleddol y safle. Bydd hyn yn golygu plannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Dylid marcio'r ffin rhwng y datblygiad tai a'r maes parcio fydd yn angenrheidiol ar gyfer dibenion yr ysgol, gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) sy'n nodweddiadol o'r dirwedd 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: - 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 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. - Dylai preifatrwydd rhesymol yr eiddo gael ei gynnal. - 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 22 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 gymysgedd o fathau o dai a 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 hygrychedd	- Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o'r briffordd sy'n mynd heibio ochr gorllewinol y safle. - Bydd yn rhaid darparu maes parcio ar gyfer dibenion yr ysgol gynradd ar ran o'r safle er mwyn digolledu'r mannau parcio fydd yn cael eu colli wrth ddarparu mynedfa i'r safle. Dylai'r maes parcio fod yn gwbl ar wahân i'r datblygiad tai. Bydd angen trafod manylion y maes parcio gyda'r Awdurdod Prifffyrdd. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - 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 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. - Ni ddylai cynllun lleoliad y datblygiad wahardd datblygu pellach ar y tir cyfagos yn y dyfodol pe byddai angen hynny.

	• Fe fydd angen i'r datblygwr gadarnhau gyda Dŵr Cymru, pwynt addas ar gyfer cysylltu â'r brif system garthffosiaeth er mwyn sicrhau fod y system yn gallu derbyn llif ychwanegol. • 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 maes parcio'r ysgol cyn i'r datblygiad ddechrau. • Dylid cyflwyno cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w gyda'r cais cynllunio. Bydd rhaid i Dŵr Cymru gadarnhau pwynt addas ar gyfer cyswllt er mwyn cymhwyso llif ychwanegol pan gyflwynir y cynigion manwl.. • 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.
Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos – ardal breswyl, ysgol gynradd, 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, 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 – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

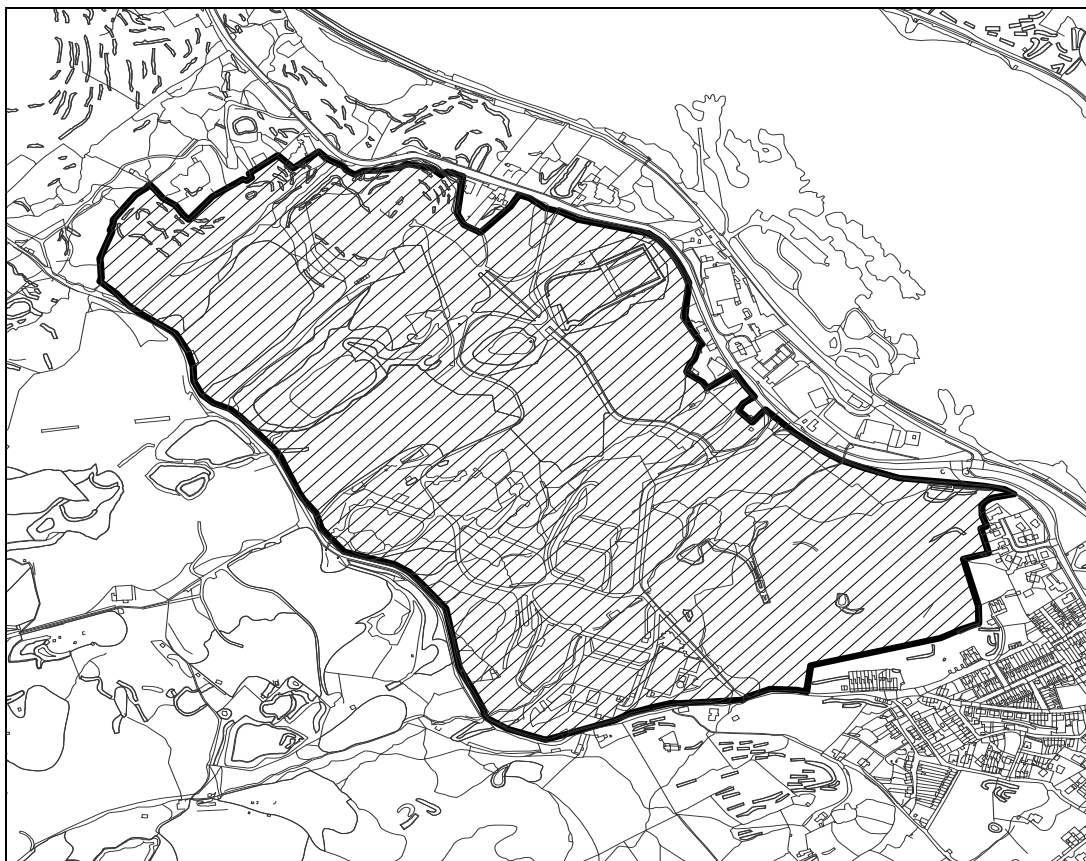
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	248056 362462	Maint	16.37 ha
Lleoliad	Ger canol tref Caernarfon, islaw waliau'r castell, ar lan yr afon Seiont.		
Cynnig	Creu datblygiad cyffrous a deniadol, sydd yn atyniadol i drigolion lleol ac ymwelwyr, fydd yn sbardun i ddatblygu economi'r dref a'i dalgylch.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Allforiwyd llechi o Ddyffryn Nantlle o'r safle hwn yn ystod yr 19eg a rhan gynharaf yr 20fed ganrif. Roedd y safle, a oedd hefyd yn allforio deunyddiau megis copr a phren, yn cael ei wasanaethu yn uniongyrchol gan Reilffordd Nantlle, a agorwyd yn 1828. - Fe leolir yno gyfres o weithdai diwydiannol hanesyddol, gorsaf depo mawr, uned adwerthu, iard goed, canolfan elusennau a maes parcio eang. Mae storfa gychod 'sych' tymhorol (ar y lan), man hurio beiciau, a swyddfa hanesyddol Ymddiriedolaeth yr Harbwr (adeiladwyd yn 1840), hefyd wedi eu lleoli ar y safle. Mae'r safle hefyd yn cynnwys mwyafrif o Ffordd Santes Helen, ynghyd â'r ffordd sydd yn amgylchynu ochr ddeheuol a dwyreiniol y castell. Mae rhan fechan o Lôn Eifion (llwybr beicio) yn ogystal wedi ei gynnwys o fewn y safle. - Mae'r maes parcio ar y safle yn boblogaidd gan bobl sydd yn mynd i siopa a defnyddio'r gwasanaethau yng nghanol y dref. Mae'n cael cryn ddefnydd yn ogystal fel man ar gyfer parcio bysiau twristiaid, yn enwedig yn ystod yr haf. - Mae'r Afon Seiont yn gweithredu fel harbwr cysgodol, ac felly yn darparu angorfeydd i nifer o gychod. Mae fflyd bysgota fychan yn gweithredu o'r porthladd. Yn ystod misoedd yr haf, mae triplau cwch o amgylch rhan orllewinol Afon Menai yn gweithredu o'r Cei Llechi.		

Defnyddiau tir cyfagos	- Mae Cei Llechi yn ffinio â chraidd hanesyddol Caernarfon, sef y castell a waliau'r dref. - Mae wedi ei leoli wrth ymyl canol y dref, gyda'i holl siopau a gwasanaethau. - Mae gorsaf Rheilffordd Eryri yn union gyferbyn â'r safle. Mae llwybr y rheilffordd yn rhedeg ar hyd ffin y safle. Wedi ei gwblhau, bydd y gwasanaeth, sydd yn gweithredu yn bennaf fel atyniad twristaidd yn hytrach na gwasanaeth dyddiol, yn rhedeg drwy Barc Cenedlaethol Eryri ac i Borthmadog. - Mae archfarchnad, gorsaf betrol a pheth tai yn goredrych y safle. - Mae'r Afon Seiont yn ffurfio ffin naturiol i'r dref, gan y tu hwnt iddo, gyda'r eithriad o barc bychan (Coed Helen) sydd yn cynnwys man chwarae plant a maes bowllo, caeau agored sydd yn dominyddu'r dirwedd.
Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae Caernarfon wedi ei ddiffinio yn y CDU fel canolfan drefol, ac o'r herwydd mae digon o wasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol yno i allu ymdopi gyda datblygiad addas ar y safle hwn. Mae'r ffaith fod gan y dref dalgylch ddibyniaeth gweddol eang yn cyfrannu tuag at y cysyniad hwn. - Bydd ail-ddatblygiad llwyddiannus o'r safle hwn yn cyfrannu tuag at adfywiad economaidd a chymdeithasol yn nhref a talgylch Caernarfon. Buasai datblygiad o ansawdd uchel yma yn creu cyfleon gwaith gydol y flwyddyn, yn cynyddu gwariant yn yr economi, ac yn ychwanegu gwerth i'r cyfleusterau lleol presennol sydd yng nghanol y dref. - Yr amcan yw optimeiddio defnydd a lleoliad y safle er mwyn creu amgylchedd deniadol a dynamig, sydd yn atyniadol i dwristiaid a thrigolion lleol. - Gall datblygiad effeithiol yma weithredu fel catalyst i ail-ddatblygu safleoedd eraill yng Nghaernarfon, a hybu menter drwy Wynedd gyfan. - Mae lleoliad canolog y safle yn golygu ei fod yn fan hygyrch iawn o ran y defnydd o gerbydau preifat, cludiant cyhoeddus, cerdded a beicio. Mae prif orsaf bysiau'r dref o fewn taith gerdded hwylus, mae rhan o lwybr beicio Lôn Eifion yn ffurfio rhan o'r safle, ac mae gorsaf Rheilffordd Eryri yn ffinio gydag ef. Mae ffordd ddeuol yr A55 ar hyd arfordir gogledd Cymru, yn golygu fod y safle yn hygyrch o ardal eang iawn. - Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal ddeniadol ac atyniadol iawn, ger nodweddion hanesyddol a naturiol arbennig.
Ystyriaethau pwysig	- Bydd yn rhaid i'r safle integreiddio'n llawn gyda chanol y dref a datblygiadau yn Noc Fictoria. Fe ddylai'r datblygiad ategu'r gwasanaethau presennol, nid erydu eu hyfywdra. - Mae rhan o'r safle tu mewn i ardal eang sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n cael ei fygwth gan lifogydd. Fe ddylid ymchwilio graddfa'r bygythiad yma a'r potensial i leihau'r bygythiad trwy ddylunio a mesurau eraill yn drylwyr. - Bydd yn rhaid i'r datblygwr ddangos y rhoddwyd ystyriaeth iawn i'r posibilrwydd o lifogydd wrth ddylunio'r safle. - Bydd yn rhaid i'r adeiladau fod yn addas ar gyfer y lleoliad (sydd o fewn gorlifdir). - Ni ddylai'r datblygiad gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol, nag ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal. - Bydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Mae Prif Gynllun sydd yn nodi opsiynau ar gyfer datblygu y safle, eisoes wedi ei baratoi.
Defnyddiau tir posib	- Dylid sicrhau datblygiad aml-ddefnydd a chynaliadwy, sydd yn darparu'r balans derbyniol rhwng y gwahanol ddefnyddiau ar y safle. Mae hyn yn cynnwys darparu unrhyw anghenion seilwaith, gan gynnwys gwasanaethau a chyfleusterau cyffredinol. - Fe ddylai'r safle gefnogi cryfderau presennol Caernarfon, tra'n annog gweithgareddau newydd. Dylid felly darparu adnoddau ar gyfer gweithio a hamdden, ynghyd â nodweddion i ddatblygu'r sector dwristiaeth gydol y flwyddyn yn yr ardal. Fe ddylai'r safle gwrdd ag anghenion pobl leol, o ran sefydliadau hamdden, siopa a bwyta. - Dylid ystyried manteision ac anfanteision datblygu marina ar yr afon Seiont. Bydd yn rhaid ystyried goblygiadau amgylcheddol ac economaidd cynllun o'r fath yn ofalus iawn. - Dylid sicrhau fod y datblygiad yn hyrwyddo hanes a diwylliant lleol. - Ni ddylid cael gormod o'r un fath o ddatblygiadau yno.
Cyfnodau Datblygu	Dylid datblygu'r safle mewn rhannau, gyda'r flaenoriaeth yn cael ei roi i ddatblygu y rhan sydd wedi ei leoli agosaf at y castell a chanol y dref.

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Mae rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn y gorlifdir. • Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd yn angenrheidiol. Fel arfer, 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. • Mae posibilrwydd bod rhan o'r tir wedi ei halogi o ganlyniad i'r defnydd diwydiannol sydd wedi bod arno. Bydd yn rhaid delio gyda hyn cyn y caniateir unrhyw ddatblygiadau yn y mannau hynny. • Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, ag o bosib mae yna ffactorau o ran y gyfarwydddeb cynefinoedd i'w hystyried. • Mae'r safle yn rhannol o fewn ffin safle tirlenwi. Dylid ymchwilio ymhellach i effaith hyn. • Bydd llawer o wastraff rheoledig yn cael ei gynhyrchu ar y safle. Bydd angen unai ail-ddefnyddio'r gwastraff hwn (y dewis ffafriol) neu ei waredu, a fydd yn golygu costau uwch. Dylai unrhyw warediad o'r gwastraff gydymffurfio yn union gyda'r gyfraith rheoli gwastraff presennol.
Safon yr amgylchedd ar y safle	• Dylai'r datblygiad ynghyd â'i ddyluniad warchod ansawdd adeileddig a gosodiad y castell. Rhoddir anogaeth i ddyluniad arbennig a gwahanol, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. • Dylai'r datblygiad warchod cymeriad hanesyddol y safle, a ni ddylai gael effaith niweidiol yr Ardal Gadwraeth na'r Safle Treftadaeth y Byd, sef y castell a waliau'r dref. • Dylid gwarchod yr adeiladau sydd â'r gwerth hanesyddol a phensaernïol mwyaf ar y safle, megis Swyddfa Ymddiriedolaeth yr Harbwr. • Ni ddylai'r datblygiad amharu ar werth amgylcheddol ar yr afon Seiont. Mae yn afon bwysig o ran eogiaid. Ni ddylai unrhyw atafaeliad effeithio patrymau mudo yr eog. • Dylid sicrhau datblygiad pensaernïol o safon uchel, a bod o leiaf un adeilad tirnodol wedi ei leoli yno. Bydd hyn yn gweithredu fel pwynt ffocws, ac yn cyfrannu tuag at hunaniaeth ac atyniadedd y safle. • Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r mannau parcio ar y safle. Dylid eu lleoli ble na fyddent yn amharu ar ansawdd y ffurf adeileddig. • Dylid delio gydag unrhyw nodweddion gweledol gwael sydd ar y safle, a manteisio ar unrhyw gyfleon amgylcheddol positif sydd yno. • 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 goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau ymddygiad gwrth gymdeithasol. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo cael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.
Nodweddion i'w gwarchod	• Mae'r castell a waliau'r dref, sydd yn dyddio o 1283, wedi eu dynodi fel Safle Treftadaeth y Byd. Maent hefyd yn Henebion Rhedredig ac yn adeiladau rhestredig Gradd I. • Mae pedwar adeilad rhestredig wedi eu lleoli o fewn y safle ail-ddatblygu hwn. Y rhain yw Swyddfa Ymddiriedolaeth yr Harbwr (gradd II*); swyddfa ag arddangosle o'r cyn waith dur undebol (gradd II); siop gydodod yng nghyn waith dur undebol (gradd II) a waliau'r Cei Llechi (gradd II). • Mae nifer fawr o adeiladau rhestredig yn ffinio â'r safle. Mae'r rhain yn cynnwys 14 adeilad yn Rhes Segontium, adeilad clwb nos K2, 5 adeilad ar y Maes (sydd yn cefnu a'r safle), siop ar Allt y Castell, 'Aber Ferry House', a porthol deheuol cyn-dwnel rheilffordd o dan y Maes (oll yn adeiladau gradd II). • Mae'r Cei Llechi wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Caernarfon. • Mae'r rhan o'r Afon Seiont sydd yn llifo drwy'r safle hwn, wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae'r afon yn nodwedd bwysig o ran bioamrywiaeth. Bydd yn rhaid rhoi ystyriaeth fanwl i ardrawiad unrhyw ddatblygiad ar yr Afon Seiont. • Mae'r Afon Menai (gyda rhan ohono wedi ei gynnwys o fewn y safle) yn Ardal Cadwraeth Arbennig. • Mae arfordir Ynys Môn, gyferbynn a'r safle hwn, wedi ei ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. • Mae Gorchymyn Gwarchod Coed ar y coetir sydd ar lan orllewinol yr Afon Seiont.

Mynediad a hygrychedd	• Dylid sefydlu cysylltiad da a chliir rhwng y safle a chanol y dref. Fe ddylai'r datblygiad integreiddio'n llawn gyda'r ardal ehangach. • Ni ddylai'r datblygiad gael effaith niweidiol arwyddocaol ar y cyflenwad presennol o lefydd parcio cyhoeddus. • Dylid ystyried yn fanwl effaith yr ail-ddatblygiad ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Dylai'r datblygiad annog pobl i gerdded, beicio neu ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus er mwyn cael i'r safle. • Dylai'r datblygiad annog gwell mynediad i gerddwyr a beicwyr i ardal Coed Helen. • Dylai'r datblygiad gynnal a gwella'r cysylltiadau i Lôn Eifion a Rheilffordd Eryri. • 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. • Dylid cynnwys Asesiad Cynaliadwyedd gydag unrhyw gais i ail-ddatblygu'r safle, er mwyn sicrhau addasrwydd y datblygiadau arfaethedig, ac i ddelio gydag unrhyw broblemau tebygol. • Dylid darparu canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau Traffig fel rhan o'r cais cynllunio. • Dylai asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn Nodyn Cyngor Technegol 15) ag asesiad o'r effaith amgylcheddol eu cynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (di-breswyl) 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 Bolisïau a chanllawiau	• Polisïau'r CDU - A1; A2; A3; B1; B2; B3; B4; B5 B6; B7; B8; B13; B15; B16; B22; B23; B25; B26; B27; B29; B30; B32; B33; C1; C3; C5; C7; CH18; CH19; CH21; CH22; CH23; CH24; CH25; CH28; CH29; CH30; CH31; CH32; CH33; CH35; CH36; CH45; D12, D13. • Canllawiau Dylunio Gwynedd.

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	2 – Caernarfon	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	256908 360798	Maint	57.1 ha
Lleoliad	Mae'r safle wedi ei leoli ar lethrau mynydd Cefn Du i'r gogledd-orllewin o Ganolfan Leol Llanberis, ger ffordd yr A4086.		
Cynnig	Datblygiad cymysg sy'n creu cyfleoedd cyflogaeth neu hamdden safonol er budd cymunedau Gwynedd. Dylid sicrhau datblygiad aml-ddefnydd, cyffrous, atyniadol a chynaliadwy, sydd yn gwarchod amgylchedd gwledol a naturiol arbennig yr ardal ac sydd yn cyd-fynd â'r hyn a nodir yn y cynllun datblygu mabwysiedig ar gyfer y safle. Dylai hyn gyfrannu tuag at ddatblygiad economaidd a chymdeithasol o fewn canolfan a dalgylch Llanberis, ynghyd â chymunedau eraill Gwynedd.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	• Arferai'r safle fod yn chwarel lechi (rhwng diwedd yr 18fed ganrif a 1930). Mae olion dau safle cloddio (sydd bellach wedi eu llenwi â dŵr), ynghyd â nifer o domenni llechi yn darparu tystiolaeth o'r hanes hwn. • Yn ystod yr Ail Ryfel Byd defnyddiwyd rhan o'r safle gan y Weinyddiaeth Awyr fel storfa fomiau. Mae'r cyn storfa fomiau wedi ei leoli yng ngogledd ddwyrain y safle. • Mae cynllun i adennill tir ynghyd a llystyfiant wedi cuddio'r dystiolaeth o'r rhan fwyaf o'r adeiladau a arferai fod ar y safle erbyn hyn. Mae'r adeiladau sydd wedi goroesi bellach mewn cyflwr gwael. • Llystyfiant sydd yn gorchuddio mwyafrif y safle. • Mae topograffi serth y tir mewn mannau yn adlewyrchu ei leoliad mynyddig a'i gyn-ddefnydd fel chwarel. • Mae yna nifer o lonydd bychan a thraciau ar draws y safle. • Ychydig o ddefnydd sydd yn cael ei wneud bellach o'r safle. Fe'i defnyddir yn bennaf gan bobl leol fel safle hamdden anffurfiol. • Mae'r safle yn cynnwys adeilad cwmni Euro/ DPC, sef cwmni sydd yn cynhyrchu, marchnata a dosbarthu cyffuriau a deunyddiau meddygol. Mae gyflogwyr pwysig yng Ngwynedd.		

Perchnogaeth y tir	Cyngor Gwynedd
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae mwyafrif y tir o amgylch y safle wedi ei gategoreiddio fel 'cefn gwlad agored' yn y CDU. - Tra bod y tiroedd hyn yn cael ei ddefnyddio yn bennaf ar gyfer amaethyddiaeth, mae rhagor o olion chwarel Glyn Rhonwy yn amlwg gerllaw. - Mae rhan ddeheuol y safle yn ffinio mewn mannau gyda Chanolfan Leol Llanberis. - Mae ffatri cwmni DMM International, sef cyflogwr lleol pwysig arall (sydd yn dylunio ac yn cynhyrchu offer mynydda) wedi ei leoli ger ffin ddwyreiniol y safle.
Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae Llanberis wedi ei ddiffinio fel Canolfan Leol yn strategaeth aneddeledd y CDU. Mae nifer resymol o wasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol yn amlwg yno, ynghyd a pheth cyfleoedd cyflogaeth. Mae hefyd yn ganolfan dwristiaeth boblogaidd. - Mae'r safle hwn wedi ei gynnwys yn Rhaglen Gweithredu Môn a Menai sydd yn cael ei arwain gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. - Mae'r safle yn hygyrch o'r ardal leol ynghyd ag o gylch ehangach. Mae wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd ac mae'n gymharol agos i ffordd ddeuol yr A55. - Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal hynod ddeniadol, ble y gall menter o raddfa a natur dderbyniol ffynnu. - Cefnogir datblygiad o ansawdd uchel fyddai'n creu cyfleon gwaith gydol y flwyddyn, yn cynyddu gwariant yn economi'r sir, ag a fydd yn ychwanegu gwerth i'r chyfleusterau lleol presennol. - Gallai datblygiad effeithiol yma weithredu fel catalyst i ail-ddatblygu safleoedd eraill yn nalgylch Llanberis, yn ogystal â hybu menter drwy Wynedd gyfan.
Ystyriaethau pwysig	- Mi fydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Dylid sicrhau fod buddiannau cwmni Euro/ DPC yn cael ei warchod. - Dylai datblygiad warchod mwynderau a lles trigolion lleol. Dylai hefyd gyfrannu at gyfoeth diwylliannol ac ieithyddol yr ardal. - Fe ddylai'r ail-ddatblygiad integreiddio yn effeithiol gydag anheddiad Llanberis. Fe ddylai ategu ei wasanaethau, nid erydu ei atyniad, hyfywdra na'i bywiogrwydd. - Ni ddylai'r datblygiad gael unrhyw ardrawiad negyddol ar goetir Coed Doctor, yn rhan ddeheuol y safle. Mae'n hollbwysig cynnal y llecyn hwn gan ei fod yn gweithredu fel safle hamdden anffurfiol pwysig i drigolion Llanberis. - Ni ddylai'r datblygiad gael effaith negyddol ar olygfeydd i mewn ag allan o Barc Cenedlaethol Eryri.
Defnyddiau tir posib	- Dylid sicrhau datblygiad aml-ddefnydd gyda balans derbyniol rhwng y gwahanol ddefnyddiau ar y safle. Mae hyn yn cynnwys darparu anghenion seilwaith, gan gynnwys gwasanaethau a chyfleusterau cyffredinol. - Dylid sicrhau datblygiad sydd yn atyniadol i bobl leol, ynghyd ag i ymwelwyr a buddsoddwyr posib. - Fe ddylai'r datblygiad gymryd mantais lawn o'i leoliad sy'n weledol ddeniadol. - Gall datblygiadau gynnwys mentrau sy'n gysylltiedig â hamdden a thwristiaeth a/neu weithdai mentrau tebyg i Euro/ DPC. - Ni ddylid cael gormod o yr un fath o ddatblygiadau ar y safle.
Cynodau Datblygu	Dylid datblygu'r safle mewn modd integredig. Gellir ei ddatblygu fesul cam os bydd angen, ond dylid gwneud hyn yn drefnus ac nid mewn modd tameidiog.
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Gall y ffaith fod y safle wedi ei ddefnyddio yn flaenorol fel chwarel gyfyngu ar ddatblygiad mewn rhai mannau. - Dylid gwneud gwaith ymchwil manwl i asesu os yw rhannau o'r safle yn halogedig. Dylid asesu'r bygythiad a darparu strategaeth ar gyfer gwaith adfer, nodi'r rhannau (os o gwbl) fydd angen ymchwiliad pellach a/neu asesiad pellach. Dylai hefyd nodi pa fesurau rheoli ddylid cael eu hymgorffori yn nyluniad y safle a'r adeiladau. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal hynod sensitif sydd â gwerth amgylcheddol a thwristiaid uchel. Dylai'r agweddau hyn gael eu gwarchod.

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle wedi ei leoli yn agos iawn i ffin Parc Cenedlaethol Eryri, ni ddylai'r datblygiad amharu ar amgylchedd gweledol a naturiol arbennig yr ardal gyfagos. - Ni ddylai'r datblygiad o ran ei ddyluniad, graddfa, natur, cynllun na dwysedd amharu'n andwyol ar yr amgylchedd gweledol a naturiol eithriadol o'i amgylch. Bydd yn rhaid i unrhyw adeiladau newydd neu ddatblygiadau cysylltiedig integreiddio'n effeithiol gyda thopograffi, cymeriad a gosodiad y safle. Rhoddir anogaeth i ddyluniad arbennig a gwahanol sydd o safon uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin, diflas. Dylid sicrhau fod graddfa'r datblygiad yn addas ar gyfer ei leoliad, a dylid gwarchod gosodiad Llanberis. - Dylid sicrhau datblygiad fydd yn gosod y safon i ddatblygiadau newydd o ran ei ddyluniad ynghyd a'i gymwysterau amgylcheddol. - Dylid sicrhau datblygiad pensaernïol o safon uchel, a bod o leiaf un adeilad tirnodol wedi ei leoli yno. Bydd hyn yn gweithredu fel pwynt ffocws ac yn cyfrannu tuag at hunaniaeth ac atyniadedd y safle. - Dylid rhoi ystyriaeth iawn i leoliad y mannau parcio ar y safle. Dylid eu lleoli ble na fyddent yn amharu ar ansawdd adeiledig y safle na'r dirwedd. - Dylid delio gydag unrhyw nodweddion gweledol gwael ar y safle. Dylid manteisio ar unrhyw gyfleon amgylcheddol positif sydd yn bodoli yno. - Mae cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn angenrheidiol. 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 mewn mannau priodol. Dylid defnyddio rhywogaethau coed a llwyni cynhenid ac o darddiad lleol ar gyfer hyn. - Dylid gwarchod y mwyafrif o'r coed 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 iawn 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. - Dylid ymgorffori system ddraenio gynaliadwy i'r safle a dylai arllwysiad dŵr-daeare fod yn destun gwanhad. - Dylai'r datblygiad gael agwedd gyfannol o ran ei effaith ar Lyn Padarn e.e. o ran elfiant o'r safle sydd yn achosi ewtroffeddio.
Nodweddion i'w gwarchod	- Mae canran helaeth o'r coed ar y safle yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. - Mae rhan o'r goedlan sydd ym mhen deheuol y safle (Coed Doctor) ar gofrestr genedlaethol o Goedlannau Hynafol Lled-naturiol. - Dylid gwarchod Coed Doctor, sydd yn warchodfa natur sydd yn agored i'r cyhoedd. - Dylid gwarchod y golygfeydd i mewn ac allan o Barc Cenedlaethol Eryri. - Mae rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd. Mae'r dynodiad hwn yn amgylchynu rhan helaeth o'r safle. - Mae Llyn Padarn gerllaw wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. - Mae tri adeilad rhestredig gradd II wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle, ger ffordd yr A4086. - Mae'n debygol iawn bod rhannau o'r safle yn gynefin i rywogaethau a warchodir neu ffawna sy'n bwysig yn lleol (e.e. ystlumod).
Mynediad a hygyrchedd	- Mae ail-ddatblygiad llwyddiannus yn ddibynol ar sicrhau bod y safle yn hygyrch o'r ardal leol ac o gylch ehangach. - Dylid darparu llwybrau cerdded a beicio diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylid cadw'r llwybrau cyhoeddus presennol neu eu gwro os oes angen. - Dylid rhoi ystyriaeth fanwl i ardrawiad datblygiad ar lif traffig yn yr ardal leol. Disgwylir i'r cynnig gynnwys mesurau a fydd yn lliniaru unrhyw ardrawiad andwyol. - Dylai'r datblygiad hybu'r defnydd o gludiant cyhoeddus. Dylid sicrhau na fydd y cynllun gosodiad yn gwahardd bysus i mewn i'r safle. Bydd rhaid i'r datblygwr ddarparu adnoddau fydd yn golygu gall gweithredwr preifat ddarparu gwasanaeth bysus cyhoeddus i'r safle am gyfnod penodol. - Dylid darparu arhosfa a chysgodfan bws ar y safle ac wrth ymyl prif fynediad gerbydau'r safle. - Dylid sicrhau fod y fynedfa gerbydau yn cysylltu gyda ffordd yr A4086. Dylid darparu mynedfa addas a fydd yn gallu ymdopi gyda chynnydd mewn lefel traffig heb amharu ar ddiogelwch y ffordd. Bydd yn rhaid sefydlu cysylltiadau rhwydd a chllir o fewn y safle. - Rhaid sicrhau bod digon o le parcio'n cael ei ddarparu ar y safle yn unol â chanllawiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol. - Dylai'r strydoedd 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. • Bod canlyniadau Asesiad Ardrawiad Amgylcheddol/ Tirwedd yn cael ei gynnwys gydag unrhyw gais i ail-ddatblygu'r safle. Mae angen hyn er mwyn sicrhau addasrwydd y datblygiadau arfaethedig ac i ddelio gydag unrhyw broblemau tebygol. • Dylid darparu canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau Traffig fel rhan o'r cais cynllunio. • Mi fydd yn rhaid dangos sut bydd y Prif Gynllun ar gyfer y safle yn plethu gyda'r cynllun datblygu sydd wedi ei baratoi ar gyfer Glyn Rhonwy. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio. • Adroddiad tir halogedig i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (di-breswyl) yn fwy na 1000m².
Prif Bolisïau a chanllawiau	• Mae Polisi C6 y CDU yn ymdrin yn benodol â'r safle ailddatblygu hwn. • Polisïau perthnasol eraill y CDU - A1, A2, A3, B3, B10, B14, B16, B17, B19, B20, B22, B23, B25, B27, B30, B32, B33, C1, C5, C7, CH18, CH19, CH21, CH22, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, CH46, D7, D12. • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Cymeriad y tirwedd' • Cynllun datblygu sydd wedi ei baratoi ar gyfer safle Glyn Rhonwy