

Canllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu



Tachwedd 2009

www.gwynedd.gov.uk

Uned Polisi a Pherfformiad, Gwasanaeth
Amgylcheddol, Adran Rheoleiddo (Cynllunio,
Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd),
Cyngor Gwynedd



Datganiad am ymgynghori

1. Fe gafodd fersiwn drafft o'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn ei gyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yr un pryd â'r ymgynghoriad cyhoeddus am y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Drafft Adnewo (h.y. am gyfnod o 6 wythnos a ddechreuodd ar 23 Mehefin 2004). Cyn iddynt gael eu cyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus fe gawsant eu craffu gan y Pwyllgor Amgylchedd. Fe gyhoeddwyd rhybudd yn y papurau lleol a oedd yn cyflwyno gwybodaeth am y cyfnod ymgynghori a'r ddogfen.
2. Cyflwynwyd adroddiad a oedd yn adrodd yn llawn am ganlyniadau'r ymgynghoriad cyhoeddus ynghyd â fersiynau diwygiedig o'r Briffiau unigol i gyfarfod y Pwyllgor Amgylchedd ar 9 Chwefror 2006. Penderfynodd y Pwyllgor i dderbyn y Briffiau Datblygu heb awgrymu diwygiadau. Fe gyflwynwyd copi o'r adroddiad yma i Lyfrgell yr Ymchwiliad Cyhoeddus i'r CDU ac fe gyfeiriwyd at y Briffiau yn ystod yr Ymchwiliad Cyhoeddus. Mae'r Briffiau Datblygu sy'n destun yr adroddiad yma'n ategu'r CDU fel y cafodd ei fabwysiadu yng Ngorffennaf 2009. Cafodd y CCA ei fabwysiadu yng nghyfarfod Bwrdd y Cyngor ar 24 Tachwedd 2009.

Pwrrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

3. Mae'r CCA yma'n un o gyfres o ganllawiau sy'n ategu polisiau Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Gwynedd mabwysiedig. Dylid gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu (yn unol â'r hyn a nodir yn rhan 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004), oni bai fod ystyriaethau cynllunio materol yn awgrymu fel arall. Mae cynnwys y CCA yn ystyriaeth gynllunio faterol.
4. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys cyfres o Briffiau Datblygu. Bwriad y briffiau yw darparu cyngor fydd yn cynorthwyo i lywio cynigion i ddatblygu safleoedd a ddynodir yn y CDU ar gyfer defnydd tir penodol – tai, cyflogaeth neu fel safle ail-ddatblygu.
5. Bydd y Briffiau'n darparu canllawiau fydd yn cyflenwi'r polisiau sydd yn cael eu cynnwys yn y CDU

Mwy o wybodaeth am y Briffiau Datblygu

6. Mae'r Briffiau Datblygu'n gosod allan yr egwyddorion cyffredinol ar gyfer datblygu safleoedd penodol. Disgwylir i ddarpar ddatblygwr ymgorffori'r egwyddorion hynny wrth baratoi cynigion ar gyfer datblygu safleoedd. Mewn rhai achosion, safleoedd mawr yn bennaf, cyfeirir at yr angen i baratoi Prif Gynllun. Disgwylir i'r Prif Gynllun ar gyfer safleoedd adeiladu ar yr egwyddorion sy'n cael eu cynnwys yn y Briffiau Datblygu gan ddefnyddio mesurau ymgynghori cyhoeddus i gael barn unigolion sydd gan ddiddordeb yn y safle neu fyddai'n cael eu heffeithio gan ddatblygiad ar y safle.
7. Trwy osod allan yr egwyddorion cyffredinol ar gyfer datblygu safleoedd penodol rhoddir elfen o sicrwydd i'r gymuned leol, ac yn arbennig unigolion sydd yn byw neu'n gweithio yn union wrth ymyl safleoedd, ynglŷn â'r math o ddatblygiad allant ddisgwyl ei weld ar safleoedd.
8. Mae'r Briffiau Datblygu'n cynnwys cyfeiriad i'r prif bolisiau sydd wedi eu cynnwys yn y CDU y dylai'r datblygiad gydymffurfio â hwy yn ogystal ag

unrhyw ganllawiau eraill sy'n berthnasol. Rhoddir cynllun o'r safle a chyfiawnhad dros ddewis safle ar gyfer defnydd tir penodol.

9. Ceir cyfres o egwyddorion datblygu cyffredinol. Mae'r egwyddorion yn amlinellu safon dylunio disgwylledig unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys materion yn ymwneud â hygyrchedd y safle), unrhyw gyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad ynghyd â chodi ymwybyddiaeth am unrhyw nodweddion yn yr ardal leol ddylid rhoi ystyriaeth iddynt wrth baratoi cynigion.

CYNNWYS

Safleoedd Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor

Eithinog, Bangor
Pen y Ffridd, Bangor
Tu cefn i Ffordd Cynan, Bangor
Ger Bryn Adda, Bangor
Ger Maes Coetmor, Bethesda
Ger Pentwmpath, Llandygai
Ger Llwyn Bleddyn, Rachub
Ger Drws y Coed, Y Felinheli
Ger Tyddyn Perthi, Y Felinheli
Bae Hiraël a'r ardal o'i amgylch, Bangor
Safle Cae pêl-droed Bangor a safleoedd cyfagos
Ger Coleg Menai, Bangor
Safle Iard Nwyddau, Bangor
Ger Clwb Rygbi Bethesda
Ffordd Glan y Môr, Y Felinheli

Safleoedd Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon

Tu cefn i Bro Eglwys, Bethel
Ger Cefn Werthyd, Bontnewydd
Ger Caeathro Bach, Caeathro
Tir ger Glan Peris, Caernarfon
Ger Fron Deg, Caernarfon
Ger mynwent Llanbeblig, Caernarfon
Ger yr ysgol, Deiniolen
Capel Maes y Dref, Deiniolen
Tu cefn i Talardd, Dinas
Ger Gwesty Victoria, Llanberis
Ger Bryn Llan, Llandwrog
Gyferbyn a Treflan, Llanrug
Cae 1842, ger Pennant, Llanrug
Ger Cae Peldroed Penygroes
Ger Bro Llwyndu, Penygroes
Tu cefn i Cae Capel Bach, Penygroes
Tu cefn i Tai Lleuar, Pontllyfni
Ger Gwelfor, Rhosgadfan
Hen domen, Talysarn
Gyferbyn â'r ysgol gynradd, Waunfawr
Cei Llechi, Caernarfon
Safle Glyn Rhonwy, Llanberis

Safleoedd Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llyn

Ger Tŷ Gwyn, Abererch
Ger Stad Ty'n Rhos, Chwilog
Tu ôl i'r Madryn, Chwilog
Ger Fferm Brynhyfryd, Chwilog
Gyferbyn â Ty'n Ffordd, Efailnewydd
Tir oddi ar Lôn Isaf, Morfa Nefyn
Ger Stâd Holborn, Nefyn
Hen gaeau hoci, Allt Salem, Pwllheli
Ger Garej Glandon, Pwllheli
Safle Ysbyty Pwllheli
Cae Denio, Pwllheli
Ger Hafod Lon, Y Ffor

Ger Stad Ddiwydiannol, Y Ffor
Cyn safle Golchdy Afon Wen
Cei'r Gogledd, Pwllheli
Tu cefn i Ffordd Caerdydd
Safle Hen Ynys yn Harbwr Pwllheli
Safle bysys, Trefor
Ger depo Gwynedd a golchdy Afon Wen
Ar ymyl Stad Ddiwydiannol Y Ffor

Safleoedd Ardal Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog

Ger North Terrace, Criccieth
Ger Canol Cae, Penrhyndeudraeth
Ger Maes Parcio, Penrhyndeudraeth
Hen safle nwy a depo'r Cyngor, Porthmadog
Ger rheilffordd y Cambrian, Porthmadog
Ger y ganolfan hamdden Porthmadog

Safleoedd Ardal Dalgylch Dibyniaeth Ffestiniog

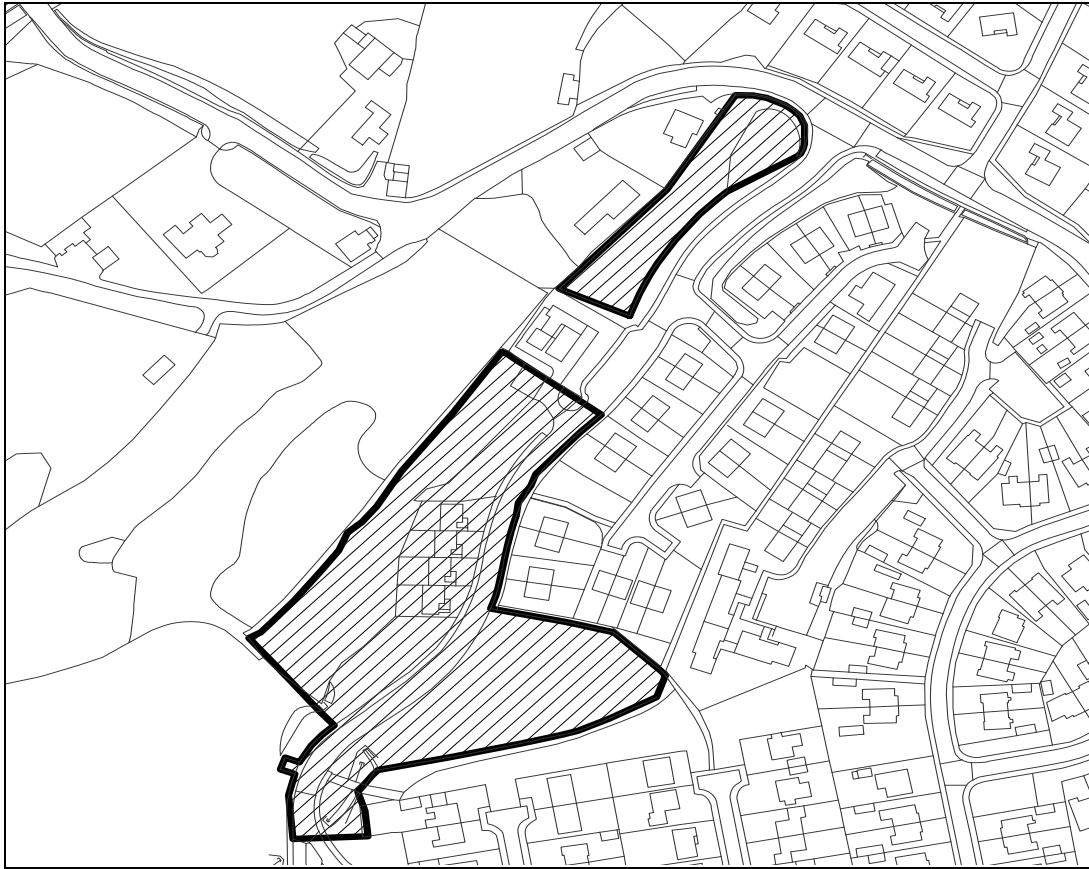
Garej Gwylfa, Blaenau Ffestiniog
Ger Cae Clyd, Blaenau Ffestiniog
Ger Maes y Plas, Blaenau Ffestiniog

Safleoedd Ardal Dalgylch Dibyniaeth Dolgellau/Abermaw

Tir tu cefn i Aber House, Abermaw

**ARDAL DALGYLCH
DIBYNIAETH
BANGOR**

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Dalgylch	1- Bangor	Pwnc		Tai	
Lleoliad	Eithinog, Bangor	Cyfeirnod Grid	256424 371417	Maint	1.3 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi tir ar gyfer 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Gan ei fod yn cael ei ddiffinio fel Canolfan Isranbarthol yn strategaeth aneddeleoedd y Cynllun Datblygu Unedol a gan na all Bethesda (Canolfan Leol) na'r pentrefi o fewn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth ymdopi gyda datblygiad tai marchnad gyffredin ar raddfa fawr, Bangor yw'r ffocws ar gyfer lleoli'r mwyafrif o dai newydd (ar safleoedd tai dynodedig) o fewn yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth. - Mae topograffi'r ardal leol, patrwm datblygu'r ddinas ynghyd a'i agosatrwydd at gyfleon cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol, yn golygu mai ardal Penrhosgarnedd fydd ffocws datblygiadau preswyl ym Mangor yn ystod oes y Cynllun hwn. - Ar wahân i gyfran o safleoedd 'Pen y Ffridd' a 'tu cefn i Ffordd Cynan', nid oes cyflenwad addas o dir sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen ym Mangor a ellir ei ddynodi ar gyfer tai. - Mae llwybr gwasanaeth bws rheolaidd wedi ei leoli ger y safle. - Mae nifer o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol a chyhoeddus, gan gynnwys siopau, ysgolion cynradd (Cae Top, Y Garnedd a'r Faenol), ysgolion uwchradd (Friars a Tryfan), Coleg Menai, canolfannau chwaraeon, swyddfeydd, Ysbyty Gwynedd a'r Brifysgol, o fewn taith gerdded, beic neu fws hwylus o'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli mewn man hygrych iawn ac mae'n cysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu yn y rhan hwn o Fangor.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Bydd angen trafod gyda Dŵr Cymru ynglŷn ag addasrwydd yr orsaf bwmpio carthion lleol.				
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau				

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylid sicrhau fod y datblygiad yn gweddu i'r ardal leol o ran ei raddfa a'r deunyddiau adeiladu a ddefnyddir. 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 cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn angenrheidiol, a dylid rhoi sylw manwl i hyn yn ystod y broses o gynllunio'r datblygiad cyfan. Dylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig ar hyd ochr y ffordd ac ar hyd ffiniau'r datblygiad. Golyga hyn blannu rhywogaethau coed a llwyni cynhenid ac o darddiad lleol sy'n addas i amgylchiadau'r safle ac yn gynaliadwy yn y tymor hir. - Dylid sicrhau na fydd gwaith adeiladu yn cael ardrawiad andwyol ar ardal Coed Gorphwysfa, sydd yn ffurfio rhan o ffin ogleddol y safle. - Ni ddylai unrhyw ddatblygiad ar y safle hwn achosi niwed arwyddocaol uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig sydd yn ffinio ag ef. - 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 ardstyiedig - 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 goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. Dylent gael eu gwasgaru ar draws y datblygiad yn hytrach na chael eu clystru gyda'i gilydd. - Dylai dŵr aflan gael ei waredu i'r garthffos yn unig. Dylai dŵr wyneb gael ei waredu i'r cwrs dŵr. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwysio'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 39 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd hyn yn sicrhau'r defnydd mwyaf effeithiol o'r tir ac yn adlewyrchu ei leoliad ar ymyl ffurf adeiledig y ddinas, a'i agosatrwydd at nifer fawr o wasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Mae'r Cyngor yn awyddus i wireddu Cynllun Tai Gwyrdd, sef Cynllun sy'n anelu i ddangos pa mor ymarferol ydyw i adeiladu tai trwy ddefnyddio'r technegau a'r deunyddiau cynaliadwy diweddaraf. Mae'r pedwar uned breswyl sydd wedi eu datblygu ar y safle hwn yn cwrdd â gofynion lefel 4 y Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy. - 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 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	- Fe ddylai'r mynedfeydd cerbydau gysylltu â Ffordd Eithinog. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid darparu Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai 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. - Disgwylir i'r datblygwr arddangos yn glir na fydd unrhyw ddatblygiad yn achosi unrhyw niwed uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. - 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. - Mae'n debygol bydd angen cyfraniad tuag at ychwanegu at y cyfleusterau addysgol sy'n angenrheidiol i wasanaethu'r datblygiad yma. - Dylid 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, ysgol uwchradd Friars a'i gaeau chwarae , ysgol gynradd Cae Top ynghyd a thir agored. • Defnydd presennol - Mae 4 uned breswyl wedi eu datblygu yn ddiweddar ar y safle. Tir agored yw gweddill y safle. • Perchnogaeth - Cyngor Gwynedd. • Dynodiadau tirwedd a chadwraeth natur - Mae'r tir wrth ymyl y safle wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae Coed Gorphwysfa gerllaw yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac mae hefyd yn Goetir Hynafol Lled-naturiol. • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B16, B19, B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



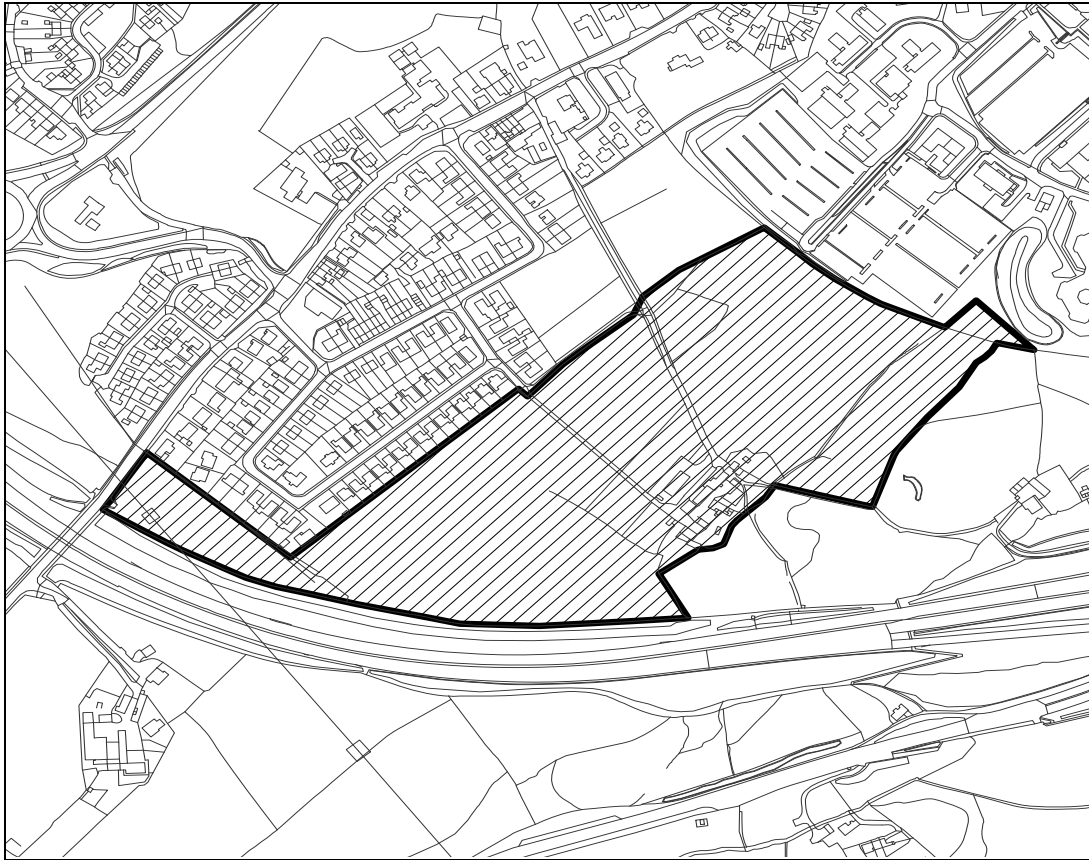
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1- Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Pen y Ffridd, Bangor	Cyfeirnod Grid	256228 370365	Maint	11 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 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Bangor yw prif ganolfan gwasanaeth yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth ac ardal y Cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae yno nifer fawr o gyfleusterau cyhoeddus a chyfleon cyflogaeth. Mae Bangor wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Is-ranbarthol yn strategaeth aneddeleoedd y Cynllun. - Mae nifer o wasanaethau a chyfleusterau cyhoeddus, megis Ysbyty Gwynedd, ysgolion cynradd a siopau hwylustod, wedi eu lleoli o fewn taith gerdded hwylus i'r safle hwn. Mae'r safle wedi ei leoli yn ogystal ger un o'r prif lwybrau gwasanaeth bysiau i mewn i ganol Bangor. - Mae'r dull dilyniannol o ddewis safleoedd ar gyfer tai yn ffafrio'r safle yma gan fod rhan ohono, sef cyn safle ar gyfer ymchwil gan y Brifysgol, yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen. - Mae'r safle yn cysylltu ag yn integreiddio'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol yn y rhan hon o Fangor (Penrhosgarnedd).				

	Mae'r datblygiad preswyl hwn yn ddibynnol ar ddarparu ffordd gyswllt newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r ffordd hwn wedi ei gymeradwyo yn y gorffennol drwy fodd caniatâd cynllunio. Mae'r ffordd yn cynnig cyfle i wasgaru'r traffig sy'n defnyddio Ffordd Penrhos ar hyn o bryd a thrwy hynny leihau problemau traffig lleol.
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Bydd angen trafod y posibilrwydd o ddarparu gorsaf bwmpio dŵr budr a charthffosiaeth oddi ar y safle gyda Dŵr Cymru. - Nid oes darpariaeth ar gyfer draeniad dŵr daear. Bydd angen trafod y posibilrwydd o wneud gwaith helaeth ar gyrsiau dŵr naturiol oddi ar y safle.
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. - Gall datblygu'r safle mewn rhannau effeithio datblygiad y ffordd newydd sy'n hanfodol ar gyfer y datblygiad tai. Os yw'n angenrheidiol datblygu'r ffordd gyswllt mewn gwahanol rannau, yna dylid dechrau'r gwaith o Ffordd Caernarfon yn hytrach nag o Ffordd Penrhos.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Gan fod y safle yn un eang a chymharol amlwg, yn enwedig felly o leoliad arfaethedig y ffordd newydd ac o fannau tu draw'r dyffryn, dylid sicrhau fod y tai yn gweddu i'r ardal leol o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol o ansawdd uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Fe ddylai'r tai newydd fod yn rhai deulawr yn bennaf, yn arbennig felly mewn mannau sy'n ymylu ar dai deulawr presennol. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad, a ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Dylid rhoi ystyriaeth i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Dylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig felly ar hyd y ffordd newydd. Golyga hyn blannu rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol. - Dylid cadw'r coed a'r gwrychoedd sy'n ffurfio'r ffin naturiol i ran helaeth o'r safle. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - 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 cwrtil 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 e.e. sicrhau bod adeiladau yn goredrych llecynnau agored cyhoeddus, sy'n cynnwys mannau chwarae plant a llefydd parcio cerbydau. - 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. Fe ddylai unrhyw lecynnau agored cyhoeddus ar y safle gael eu diffinio'n glir a chael swyddogaeth bendant. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 330 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 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 hygrychedd	- Dylid darparu'r fynedfa gerbyddau o'r ffordd gyswilt newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos. Nid yw'r fynedfa bresennol o Ffordd Pen y Ffridd yn addas nag ychwaith y lôn fechan sydd wedi ei leoli rhwng Ysbyty Gwynedd a Bro Ogwen. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu. - Fe ddylai'r cynllun lleoliad hwyluso'r posibilrwydd o sicrhau gwasanaeth cludiant cyhoeddus i rannau o'r safle. Fe ddylai cynllun y safle ddarparu ar gyfer arhosfan a chysgodfa bws ger y fynedfa i mewn i'r safle ac mewn mannau priodol ar y safle. Bydd rhaid i'r datblygwr ddarparu adnoddau fydd yn golygu y gall gweithredwr preifat ddarparu gwasanaeth bysus i'r safle am gyfnod penodol.
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 canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau 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. - 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, Ysbyty Gwynedd, caeau agored, iard adeiladu - Defnydd presennol - Tir pori/ agored. Cyn adeiladau ymchwil y Brifysgol. - 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, 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



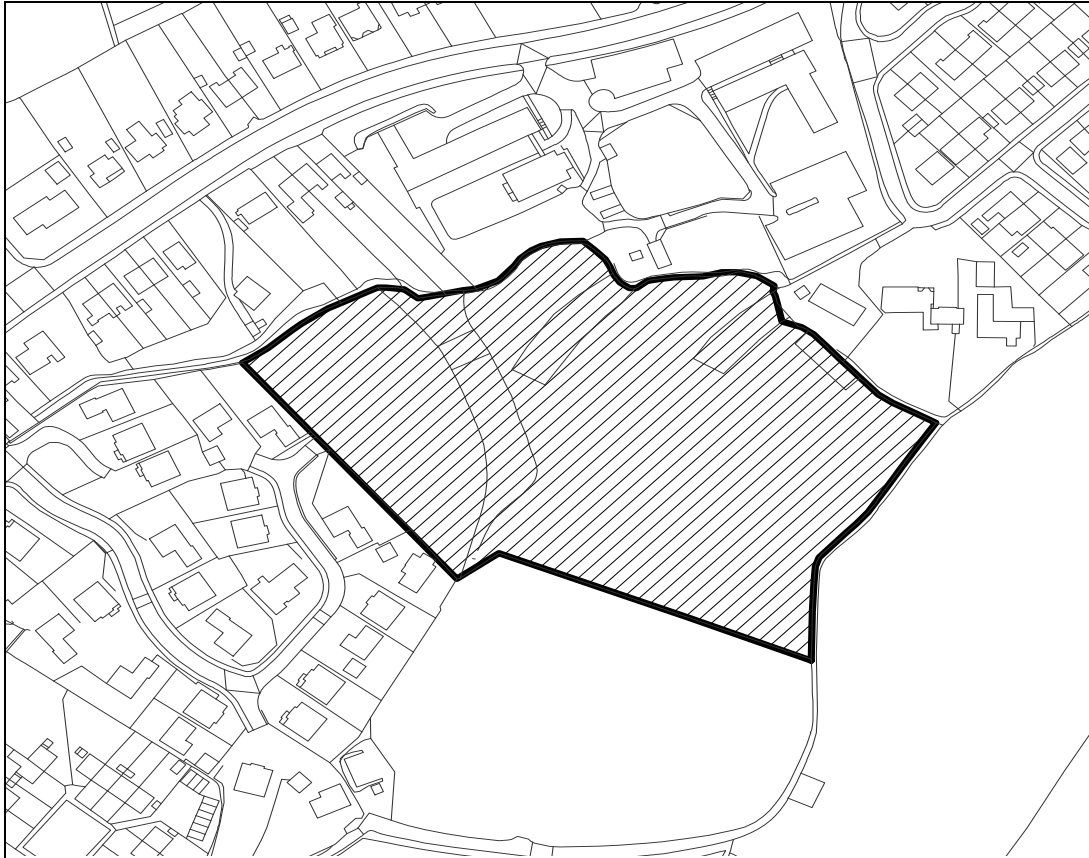
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1- Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Tu cefn i Ffordd Cynan, Bangor	Cyfeirnod Grid	256251 370431	Maint	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 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Bangor yw prif ganolfan gwasanaeth yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth ac ardal y Cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae yno nifer fawr o gyfleusterau cyhoeddus a chyfleon cyflogaeth. Mae Bangor wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Is-ranbarthol yn strategaeth aneddeleoedd y CDU. - Mae'r safle wedi ei leoli ger datblygiad preswyl presennol sydd ar ymyl ffurf adeileidig y Ganolfan. Byddai datblygiad yn y fan yma yn golygu estyniad rhesymol i ffurf adeileidig y Ganolfan gan osgoi ymestyn ef allan i gefn gwlad agored. - Mae nifer o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol a chyhoeddus, megis Ysbyty Gwynedd, ysgol gynradd, llecynnau chwarae awyr agored a siop hwylustod, wedi eu lleoli o fewn taith gerdded/beic hwylus neu daith ar fws o'r safle hwn. - Mae rhan o'r safle yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen (fermdy Goetre Uchaf a'r adeiladau cysylltiedig). - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i un o'r prif lwybrau gwasanaeth bysus i mewn ac allan o Fangor.				
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	- Dylid sicrhau fod y tai yn gweddu i'r ardal leol o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol o ansawdd uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad, a ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Dylid rhoi ystyriaeth i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffordd. Dylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig felly ar hyd y ffordd fynedfa newydd ac ar hyd ffin y safle gyda'r tai presennol. Golyga hyn blannu rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol. Fe ddylid marcio terfyn deheuol y safle datblygu gyda chloddiau. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. Ni ddylai'r cynllun tirlunio effeithio ar y goleuni a derbynnir gan y tai presennol. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtill yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff. - Dylid ymchwilio'r posibilrwydd o ddarparu mesur cynhesu cymunedol a/ neu system cynhesu a phŵer cyfunol yn llawn. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol e.e. sicrhau bod adeiladau yn goredrych llecynnau agored cyhoeddus, llecynnau awyr agored cyfagos, mannau chwarae plant, llefydd parcio ceir a'r safle bws. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 270 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 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	- 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 ffordd fynedfa newydd o Ffordd Penrhos. Nid yw'r fynedfa bresennol o Ffordd Cynan a Ffordd Crwys yn addas, nag ychwaith y lôn bresennol i fferm 'Goetra Uchaf'. Bydd hyn yn golygu darparu cylchdro newydd ar Ffordd Penrhos. Dylid trafod manylion y cylchdro gyda'r Awdurdod Prifffyrdd. Dylid trafod y posibilrwydd o ddarparu mynedfa addas ar gyfer staff Ysbyty Gwynedd gyda Ymddiredolaeth GIG (Gwasanaeth Iechyd Gwladol) Gogledd Orllewin Cymru. - Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol 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 strydoedd fod i safon mabwysiadu. - Fe ddylai cynllun y safle hwyluso'r posibilrwydd o sicrhau gwasanaeth cludiant cyhoeddus i rannau o'r safle. Fe ddylid darparu ar gyfer lleoli arhosfan a chysgodfa bws ger y fynedfa i'r datblygiad tai.

Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio llawn a manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau 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 y gost o ddarparu cyfleusterau addysgol ychwanegol er mwyn gwasanaethu'r datblygiad yma. • 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. Fe ddylai unrhyw lecynnau agored cyhoeddus ar y safle gael eu diffinio'n glir a chael swyddogaeth bendant. • Cynlluniau draenio dŵr wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid cynnwys manylion o unrhyw gyflenwadau dŵr preifat yn y cyffiniau, ynghyd â chadarnhad na fydd unrhyw effaith niweidiol i ansawdd a swm y cyflenwad o ganlyniad i'r datblygiad. • 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, Ysbyty Gwynedd, caeau agored, llecynnau chwarae awyr agored. • Defnydd presennol - Tir pori/ agored. • Perchnogaeth - Preifat. • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae yna heneb gofrestredig ar y safle (crug). • Mae'r safle yma wedi adnabod fel safle all fod yn leoliad priodol ar gyfer darparu ysgol gynradd newydd er mwyn gwasanaethu anghenion addysgol trigolion yr ardal.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B7, B22, B23, B25, B27, C1, C3, 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



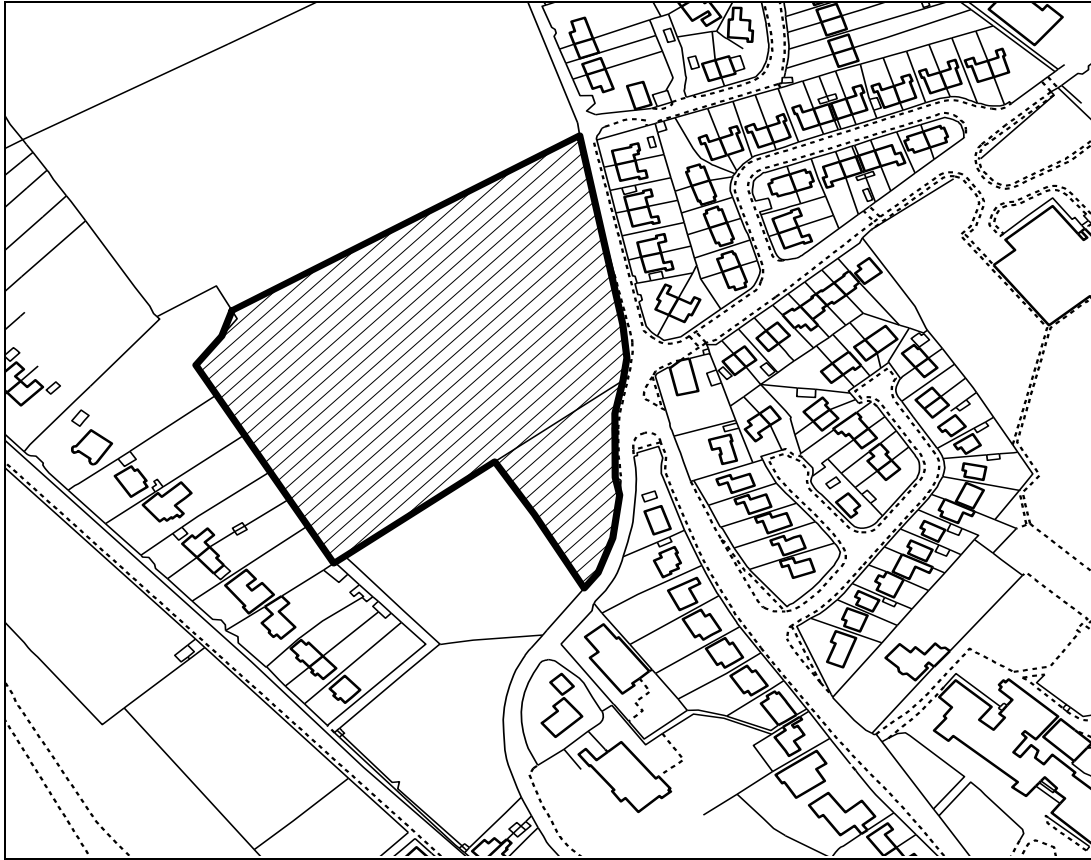
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Bryn Adda, Bangor	Cyfeirnod Grid	256430 370662	Maint	1.93 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 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Bangor yw prif ganolfan gwasanaeth yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth ac ardal y Cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae yno nifer fawr o gyfleusterau cyhoeddus a chyfleon cyflogaeth. Mae Bangor wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Is-ranbarthol yn strategaeth aneddeoedd y Cynllun. Gall felly ymdopi gyda datblygiad tai marchnad agored ar raddfa fawr. - Mae'r safle wedi ei leoli rhwng datblygiadau preswyl presennol ar ymyl ffurf adeiledig y Ganolfan. Byddai datblygiad yn y man hwn yn golygu estyniad rhesymol i ffurf adeiledig Bangor gan osgoi ymestyn y Ganolfan allan i gefn gwlad agored. Mae hefyd wedi ei leoli yn union gyfochrog â safle Pen y Ffridd, sydd hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai marchnad agored yn y CDU. - Mae nifer o wasanaethau a chyfleusterau cyhoeddus, megis Ysbyty Gwynedd, ysgolion cynradd ac uwchradd a siopau hwylustod, wedi eu lleoli o fewn taith gerdded hwylus o'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli ger un o'r prif lwybrau gwasanaeth bws i mewn ac allan o Fangor. - Ar wahân i rannau o safleoedd 'Pen y Ffridd' a 'tu cefn Ffordd Cynan', nid oes yna gyflenwad o dir sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen (sydd heb ei adnabod ar gyfer defnydd penodol arall) ar gael ym Mangor i ddiwallu'r angen am dai marchnad agored yn ystod oes y Cynllun. Felly mae'n rhaid datblygu ar beth tir gwyrdd er mwyn cwrdd â'r angen hwn.				

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	- Gan fod y safle yn un gymharol amlwg ar draws y dyffryn, dylid sicrhau fod y tai yn gweddu i'r ardal leol o ran eu graddfa a'u deunyddiau adeiladu. Rhoddir anogaeth i ddyluniad newydd a gwahanol sydd o ansawdd uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. Ni ddylent gael eu clystyru gyda'i gilydd yn y datblygiad. - Dylid rhoi ystyriaeth i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Dylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golyga hyn blannu rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni sydd o darddiad lleol. - Dylid cadw'r coed a'r llwyni sydd yn ffurfio'r ffin naturiol i ran helaeth o'r safle. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. Yn hyn o beth, dylid sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar breifatrwydd unrhyw dai a ddatblygir ar safle Pen y Ffridd gerllaw. - 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 ar y cyd gyda'r datblygiad arfaethedig ym Mhen y Ffridd. - 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 goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol e.e. sicrhau bod adeiladau yn goredrych llecynnau agored cyhoeddus, sy'n cynnwys mannau chwarae plant a llefydd parcio ceir.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 58 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 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 hygrychedd	- Dylid darparu'r fynedfa gerbydau drwy'r datblygiad ar safle tai dynodedig Pen y Ffridd, ac nid drwy stad Bryn Adda. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylai'r 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. - Dylid darparu gwybodaeth ynglŷn â materion traffig fel rhan o'r cais cynllunio. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwyllt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwyllt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. - Mae'n debygol y bydd angen cyfraniad tuag at ychwanegu at y cyfleusterau addysgol sy'n angenrheidiol i wasanaethu'r datblygiad yma.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, ffermdy, swyddfeydd a chaeau 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, 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



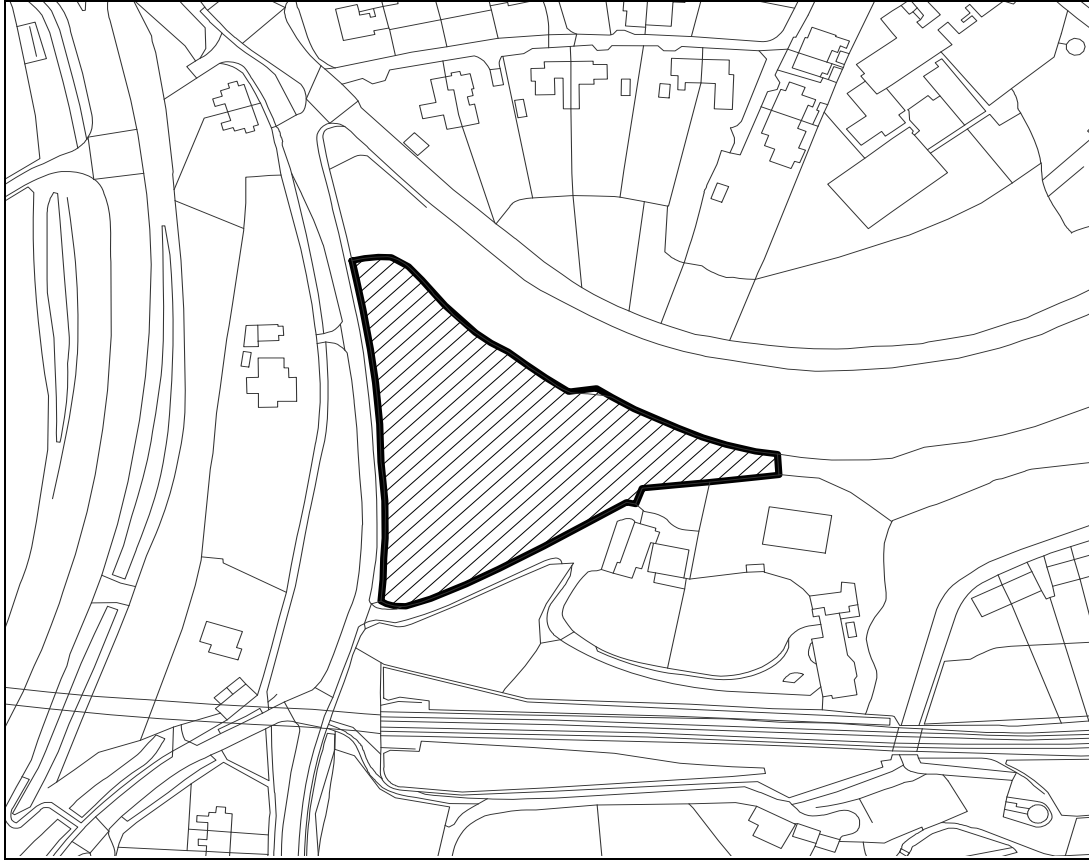
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Maes Coetmor, Bethesda.	Cyfeirnod Grid	262121 368078	Maint	2.0 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 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Mae Bethesda wedi cael ei gategoreiddio fel Canolfan Leol yn strategaeth aneddeleoedd y Cynllun. Gall ymdopi gyda rhagor o ddatblygu yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle ar ymyl ffurf adeiledig Bethesda, ac mae'n cysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol y Ganolfan. - Mae'r ysgol uwchradd, canolfan hamdden, clwb rygbi a siop wedi eu lleoli o fewn taith gerdded hwylus o'r safle. Mae gwasanaethau a chyfleusterau eraill Bethesda hefyd yn hwylus i'w cyrraedd o'r safle hwn. - Lleolir y safle wrth ymyl llwybr gwasanaeth bws rheolaidd.				
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig.				
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'r safle, oherwydd ei faint a'r ffaith ei fod wedi ei leoli ar lethr sy'n codi o'r briffordd, yn un amlwg, yn enwedig felly o gyfeiriad deheuol. Dylid sicrhau felly bod y datblygiad yn gweddu i'r ardal leol o safbwynt graddfa a deunyddiau adeiladu. Rhoddiad 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. - 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 yn ystod y broses o ystyried cynllun lleoliad y tai a'r ffyrdd. Mae hyn yn bwysig er mwyn cyfyngu ar unrhyw agweddau gweledol andwyol. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio meddal neu galed o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig ar hyd ffin y safle gyda Ffordd Coetmor a Lôn Newydd. Golyga hyn blannu rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol. Fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn amlwg gerllaw. - 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. - Ni ddylai'r gwaith adeiladu amharu ar y coed sydd yn y goedlan gyfagos. Fe ddylid cadw'r coed sydd yn union i'r de ac i'r gorllewin o'r safle. - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr. - Gallai gwyro/gwarchod y garthffos fod yn angenrheidiol.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwysu'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 60 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 Ffordd Coetmor. - 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 darparu palmant ar hyd ymyl y 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. - 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 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 wyneb manwl i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, cartref preswyl, cyfleusterau a gwasanaethau cymdeithasol, coedlan fechan a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B22, B23, B25, B27, C1, C7, CH1, CH6, CH18, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Pentwmpath, Llandygai	Cyfeirnod Grid	259884 366984	Maint	0.65 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 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Llandygai ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored. - Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffurf adeiledig y pentref. Byddai datblygiad yn y fan yma yn integreiddio ac yn cysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu presennol Llandygai. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i'r ysgol gynradd ac i wasanaethau a chyfleusterau eraill y pentref. Mae dau safle cyflogaeth (stad ddiwydiannol Llandygai a Pharc Bryn Cegin) wedi eu lleoli o fewn taith gerdded resymol o'r safle hwn. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd sydd yn cysylltu'r pentref gyda'r holl wasanaethau a chyfleusterau sydd ar gael ym Mangor. - 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.				

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 Llandygai 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 datblygwyr 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 hwn wedi ei leoli ger ardal gadwraeth Llandygai ynghyd a nifer o adeiladau rhestredig, mae'n hollbwysig fod dyluniad y tai yn cynnal ac yn cyfoethogi cymeriad arbennig yr ardal hon. - 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 y golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol, yn enwedig ar hyd ffin orllewinol y safle (gyda'r ffordd). - Dylid cadw'r coed sydd wedi eu lleoli ar hyd ffin ogleddol a deheuol y safle. Dylid marcio ffin y safle gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel sydd yn amlwg yn lleol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer y tai er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Dylai dyluniad y datblygiad hyrwyddo darpariaeth ddigonol o wagleoedd addas o fewn cwrtill yr unedau preswyl ar gyfer lleoli cyfleusterau gwastraff.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 20 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 datblygwyr gyd-drafod gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio er mwyn sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy. Gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath.
Mynediad a hygyrchedd	- Dylid darparu'r fynedfa gerbydau o'r lôn sydd yn ffinio gydag ochr gorllewinol y safle. - Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. - Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid 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 datblygwyr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwyllt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwyllt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle. - Gwybodaeth ynglŷn â'r dulliau trin carthion ar y safle i'w cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl a chefn gwlad agored. • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat. • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Dim • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Mae'r safle wedi ei leoli ger ffin ardal gadwraeth Llandygai. Mae 4 adeilad rhestredig gradd II wedi eu lleoli ger ffin orllewinol y safle, sef 'Tan y Graig', 'Ficerdy', 'Bodeilian' a 'Lyric Cottage'.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B3, B4, B22, B23, B25, B27, C1, C7, C28, CH1, CH6, CH18, CH19, CH29, CH30, CH31, CH33, CH36, CH43 • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Datblygiadau tai a llecynau agored o werth adloniadol'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

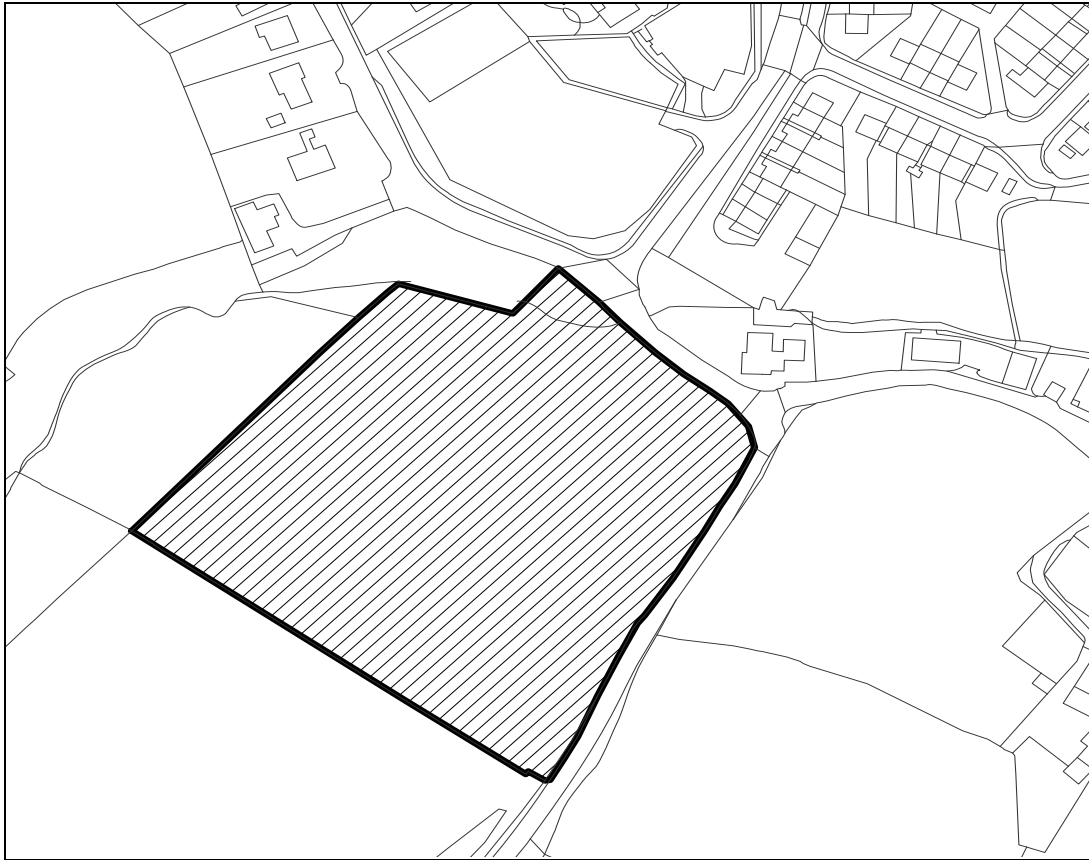
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Llwyn Bledodyn, Rachub	Cyfeirnod Grid	262119 368079	Maint	0.55 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai ar gyfer angen cyffredinol a'r farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Fel pentref sy'n perthyn i Ardal Marchnad Tai ôl-ddiwydiannol¹, credir y gall Rachub ymdopi gyda rhagor o dai marchnad agored yn ystod oes y Cynllun. - Mae'r safle'n wedi ei leoli ar ymyl ffurf adeiledig y pentref ac mae'n cysylltu'n effeithiol gyda'r patrwm datblygu presennol. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau'r pentref, gan gynnwys yr ysgol gynradd a siop/ swyddfa bost. - Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bysiau sydd yn cysylltu'r pentref gyda Canolfan Leol Bethesda a Chanolfan Is-ranbarthol Bangor. - Nid oes tir yn y pentref sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen a fuasai'n addas ar gyfer datblygu tai ar y raddfa yma arno.				
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	- Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg ger Ffordd Llwyn Bleddyn, 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. Gan fod rhan o'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Tirwedd, dylid sicrhau bod nodweddion sydd yn bwysig i'r dirwedd yn cael eu gwarchod neu eu hatgyfnerthu. - 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. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ag o darddiad lleol. - Fe ddylid cadw'r coed a'r gwrychoedd sydd yn ffurfio'r ffin i ran helaeth o'r safle. Mae rhai o'r coed hyn yn destun Gorchymyn Cadw Coed dros dro. - Ymhle fod hynny yn addas fe ddylid marcio ffin y datblygiad gyda waliau o gerrig lleol (neu rai tebyg). - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - 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.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwysio'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 17 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 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	- Mi fydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o Ffordd Llwyn Bleddyn. - Dim ond un fynedfa ddylai wasanaethu'r datblygiad. - 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, gan sicrhau eu bod hwy, yn hytrach na cheir, yn cael y flaenoriaeth ar y safle. - Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	- Dylid cyflwyno datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. - Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. - Dylid darparu canlyniadau arolwg o anghenion tai lleol gyda'r cais cynllunio er mwyn cyfiawnhau'r math o dai sydd yn cael eu cynnig. - 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. - 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 cynnal asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle. - Bydd yn rhaid darparu canlyniad asesiad archeolegol o'r safle.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl, llecyn agored a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Mae oddeutu hanner y safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Tirwedd Mae rhai o'r coed sydd yn ffinio â'r safle yn destun Gorchymyn Cadw Coed dros dro. • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B7, B10, 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' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Cymeriad y Tirwedd'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – TAI



Map ddim i raddfa

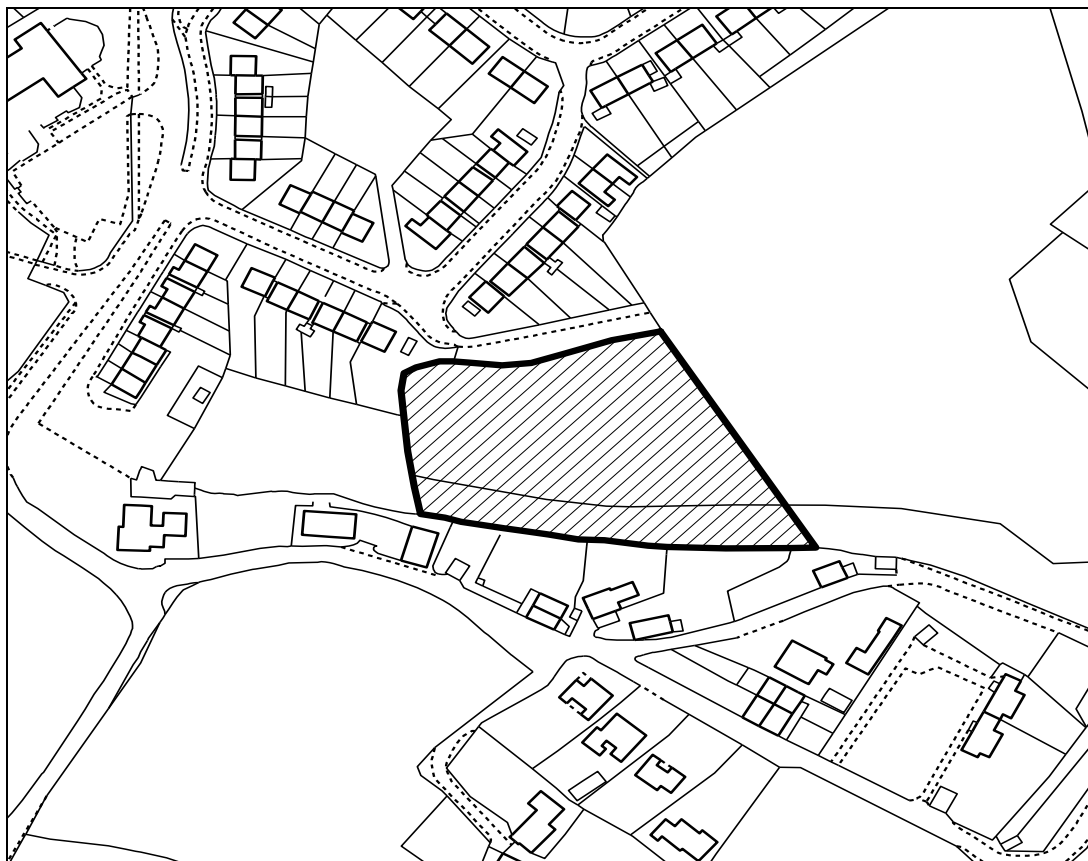
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Drws y Coed, Y Felinheli	Cyfeirnod Grid	251908 366522	Maint	1.74 ha
Cynnig	Dynodi'r safle ar gyfer adeiladu tai newydd marchnad gyffredin (h.y. tai i ddiwallu angen cyffredinol am dai ar y farchnad agored).				
Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma	- Dangosodd gwaith ymchwil y dylid anelu i ddynodi ar gyfer 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Y Felinheli ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle wedi ei leoli ger tai presennol. Byddai datblygiad yma yn cysylltu'n effeithiol gyda ffurf adeiledig y pentref. - Mae'r ysgol gynradd, ynghyd a llwybr gwasanaeth bws rheolaidd i Fangor a Chaernarfon, o fewn taith gerdded hwylus o'r safle. - 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.				
Cynnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau				

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

Safon yr amgylchedd ar y safle	- 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, gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. - Ni ddylai'r tai fforddiadwy fod yn amlwg o ran eu dyluniad na'u lleoliad. Ni ddylent gael eu 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. 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, yn enwedig ar hyd y ffin gyda'r ffordd. Fe ddylid cadw a gwarchod unrhyw goed, gwrychoedd neu waliau cerrig sydd yn marcio ffin y safle ar wahân fod yn rhaid eu colli er mwyn creu mynedfa gerbydau ddiogel. Yn hyn o beth, dylid ailgodi'r clawdd sydd yn ffinio a'r ffordd gyfagos mewn man priodol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - 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 ardstiedig - 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, 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 o gwmpas 52 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 angen darparu'r fynedfa gerbydau i'r safle o'r ffordd sydd yn ffinio gydag ymyl gogleddol y safle. Bydd yn rhaid gwneud gwelliannau priodol i'r ffordd hon er mwyn darparu mynedfa ddiogel. Golygai hyn dorri cornel gogledd dwyreiniol y safle er mwyn gwella gweledd. - 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 ddeniadol a diogel i gerddwyr a beicwyr ar y safle. 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. - Bydd modelu hydrolog yn angenrheidiol er mwyn cadarnhau bod gan y garthffos gapasiti digonol i ddygymod gyda'r nifer arfaethedig o dai. - Bydd yn rhaid i ddatblygwr ddarparu gwybodaeth ynglŷn â materion traffig fel rhan o'r cais cynllunio. - Disgwylir i'r datblygwr gyd-drafod gyda'r Cyngor er mwyn sefydlu os yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig neu a fydd angen darpariaeth ar y safle neu drefniant arall. - Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwyllt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwyllt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle.

Materion perthnasol eraill	• Defnyddiau cyfagos - Ardal breswyl a chefn gwlad agored • Defnydd presennol - Tir pori/ agored • Perchnogaeth - Preifat • Dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth - Mae gorchymyn gwarchod coed ar goetir sydd i'r gogledd-orllewin o'r safle. Nid yw fodd bynnag yn ffinio â'r safle. • Dynodiadau treftadaeth adeiledig - Dim •
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B19, 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	1 – Bangor	Pwnc	Tai		
Lleoliad	Ger Tyddyn Perthi, Y Felinheli.	Cyfeirnod Grid	252119 366602	Maint	0.52 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 802 o dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. - Fel pentref sy'n perthyn i ardal marchnad tai dormitori¹, credir y gall Y Felinheli ymdopi gyda rhagor o dai marchnad gyffredin. - Mae'r safle yn ffurfio bwch rhwng datblygiadau presennol ar ymyl ffurf adeileidig y pentref. Byddai datblygiad yn y man hwn yn cysylltu'n dda gyda phatrwm datblygu Y Felinheli. - Mae'r ysgol gynradd, ynghyd a llwybr gwasanaeth bws rheolaidd i Fangor a Chaernarfon, o fewn taith gerdded hwylus o'r safle. - 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.				

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

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae'n annhebygol bod y tir yn halogedig. - Efallai bydd angen gwyrho/gwarchod y garthffos. Bydd angen trafod y mater hwn gyda Dŵr Cymru. - Ni fydd sianelu'r cwrs dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. Ni ddylid datblygu o fewn 4 medr i unrhyw sianel.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- 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, 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 yn golygu plannu coed a llwyni gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. Fe ddylid cadw unrhyw goed neu wrychoedd sy'n ffurfio'r ffin rhwng y safle â thai presennol. 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. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir.
Nifer a math o dai	- Mae cymhwysor dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 16 o unedau preswyl ar y safle hwn. Bydd yr union nifer o unedau preswyl yn ddibynnol ar asesiad lawn o ffactorau amrywiol, gan gynnwys gofynion polisïau amrywiol. - Dylai'r 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'r ffordd sy'n gwasanaethu stad Y Wern. - 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. - 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 • 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, 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 – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

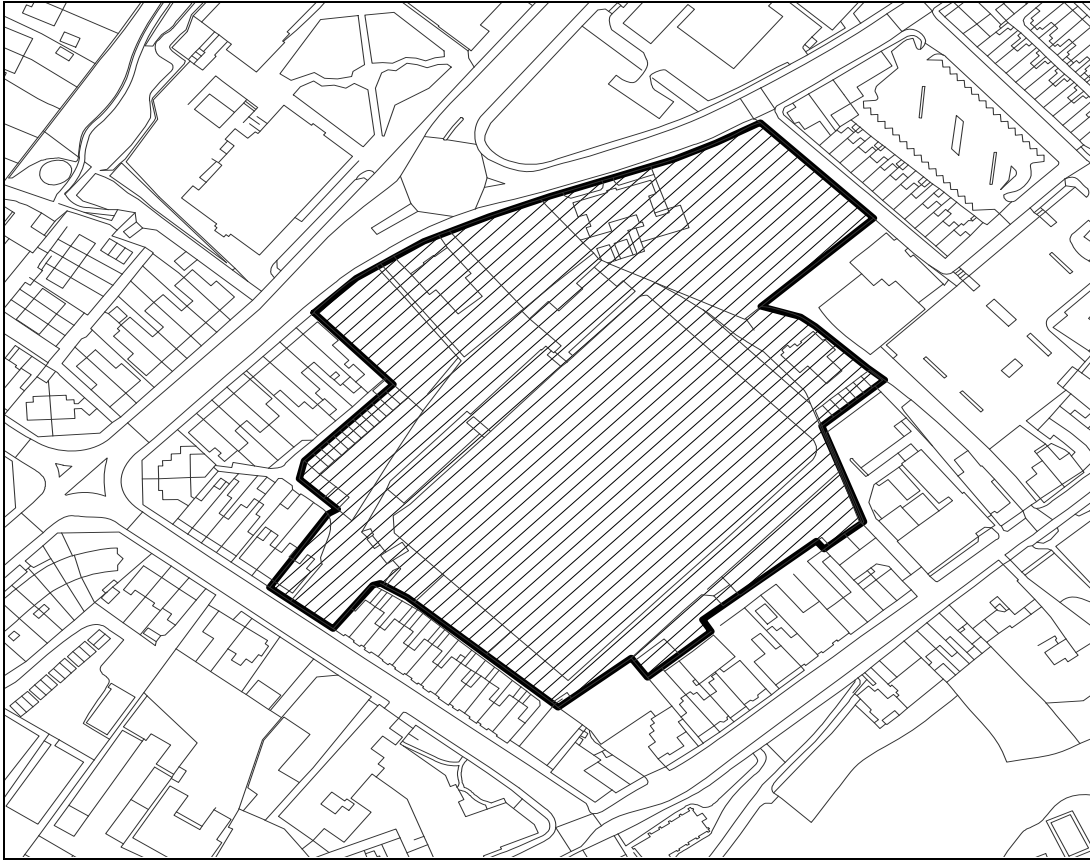
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	258943 372799	Maint	20.97 ha
Lleoliad	- Bae Hirael a'r ardal o'i amgylch, Bangor. - Mae Porth Penrhyn, iard gychod, cartref henoed Plas y Coed, y pier a'r promenâd oddi ar Lon Glan y Môr, oll wedi eu lleoli ar y safle. Yng ngorllewin y safle lleolir gorsafoedd tân ac ambiwlans, ynghyd a phwll nofio cyhoeddus Bangor a llecyn hamdden o werth adloniadol.		
Cynnig	Datblygiad cymysg sydd yn cadw'r defnydd o borthladd gweithiol.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Datblygwyd y safle yn wreiddiol yn ystod yr 18fed ganrif fel porthladd i allforio llechi chwarel y Penrhyn ym Methesda. - Mae Porth Penrhyn yn arddangos problemau a ddaeth yn sgil y dirywiad yng ngweithgareddau traddodiadol y porthladd. Mae'r safle yn awr yn ased sydd yn cael ei danddefnyddio. - Mae'r gweithgareddau ym mhorthladd Bae Hirael yn hollol ddibynol ar y llanw. Yn ystod llanw isel mae'r angorfeydd yn 'sych'. Mae hyn yn cyfyngu ar y math o gychod gall y porthladd ei wasanaethu. - Mae'r iard gychod yn gyflogwr lleol pwysig, a ceir peth gweithgareddau diwydiannol ym Mhorth Penrhyn. Mae yno hefyd orsaf bwmpio Dŵr Cymru ar y safle. Fe leolir maes parcio, cae pêl-droed a gardd gymunedol Pen y Bryn ar y promenâd. - Adeiladwyd y pier yn yr 1890au, ac fe'i hatgyweiriwyd yn yr 1980au. - Nid yw'r tai ger yr orsaf ambiwlans ar Ffordd Glan y Môr wedi eu cynnwys o fewn y safle ail-ddatblygu.		

Perchnogaeth y tir	Cymysgedd o ddeiliadaeth breifat a chyhoeddus.
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae rhesi o dai teras yn amgylchynu rhannau gorllewinol a deheuol y safle. Lleolir stad gyngor Maesgeirchen ger y fynedfa i Borth Penrhyn. - Lleolir rhai swyddfeydd, busnesau a siopau bychan gerllaw. - Mae tir i'r dwyrain o Borth Penrhyn yn rhan o dirwedd hanesyddol Parc Penrhyn. Mae'r tir hwn wedi ei gategoreiddio fel 'cefn gwlad agored' yn y CDU. Mae Castell Penrhyn, sydd wedi ei leoli yno, yn atyniad ymwelwyr pwysig. Mae angen ystyried y berthynas rhwng yr ardal hon â'r porthladd a'r bae yn ofalus. Mae'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn fodlon gweithio gyda'r datblygwr er mwyn sicrhau fod y Bae yn cael ei ail-ddatblygu yn llwyddiannus.
Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae Bangor wedi cael ei gategoreiddio fel canolfan isranbarthol yn strategaeth aneddeleoedd y CDU. Y ddinas yw prif ganolfan wasanaethau'r sir, ac o'r herwydd mae ganddi ddalgylch ddibyniaeth eang. Bydd datblygiad o ansawdd uchel ar safle hwn yn gweithredu fel catalyst i ail-ddatblygu safleoedd eraill yn y ddinas, gan gryfhau proffil Bangor fel man ar gyfer buddsoddi ynddo. Gall Bangor weithredu fel adwy ar gyfer adfywio ardaloedd eraill y sir, ynghyd â rhan deheuol Ynys Môn. - Mae'r safle wedi ei leoli yn agos at ganol y ddinas, ac mae'n hygyrch o ffordd ddeuol yr A55 ynghyd ag o orsaf rheilffordd Bangor. - Mae iddo leoliad deniadol ar lan yr Afon Menai.
Ystyriaethau pwysig	- Er mwyn sicrhau datblygiad llwyddiannus a chynhwysol, bydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Dylai unrhyw ddatblygiad cymysg ategu gwasanaethau canol y ddinas a'i ardal siopa. Ni ddylai erydu ei atyniadedd, hyfywra a'i fywiogrwydd.
Defnyddiau tir posib	- Dylid sicrhau datblygiad cymysg sydd yn gyffrous a chynaliadwy, ac sydd yn darparu adnoddau ar gyfer anghenion gweithio, siopa, bwyta, byw a hamdden. Dylai'r datblygiad gynyddu ymwybyddiaeth pobl o hanes y safle a diwylliant yr ardal. - Fe ddylai'r safle gael ei ddefnyddio i ddenu twristiaid i Fangor a'r ardal gyfagos. - Dylid sicrhau datblygiad pensaernïol o safon uchel, a bod o leiaf un adeilad tirnodol wedi ei leoli ar y safle. Wedi eu lleoli mewn mannau priodol, mae gan nifer gyfyngedig o'r fath adeiladau'r potensial i weithredu fel pwyntiau ffocws. Bydd hyn yn cyfrannu yn bositif tuag at hunaniaeth ac atyniadedd y safle. - Dylid manteisio ar gyswllt morwrol a hamdden y safle er mwyn datblygu cyfleon cyflogaeth. - Mae yna gyfle i ddatblygu Bae Hiraef fel canolfan hwylio. Ni ddylai unrhyw gynllun i gynyddu darpariaeth y llongau pleser yn y Bae amharu ar ei ddefnydd fel porthladd gweithredol i ddiwydiannau lleol. Bydd yn rhaid ystyried goblygiadau amgylcheddol cynllun o'r fath yn hynod ofalus. - Fe ddylid cynnal a gwarchod y pwll nofio gan ei fod yn gyfleuster lleol pwysig. Dylid sicrhau fod yr hygyrchedd i'r pwll yn cael ei wella. Yn yr un modd, dylid gwarchod y llain bowlio, caeau pêl-droed 5 bob ochr â'r man chwarae plant ar Ffordd y Garth. - Ni ystyrir bod datblygiadau megis diwydiant cyffredinol, hafotai gwyliau, warysau a modurdaï ceir yn addas ar gyfer y safle. - Ni ddylid cael gormod o'r un fath o ddatblygiadau ar y safle. - Mi fydd yn rhaid paratoi Prif Gynllun er mwyn arddangos natur, cymysgedd a graddfa'r datblygiad. Dylai hefyd ddangos camau datblygu'r safle.
Cynnodau Datblygu	Disgwylir i'r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam i fodlonrwydd yr awdurdod cynllunio lleol.
Cyfngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Mae posibilrwydd bod rhannau o'r tir yn halogedig o ganlyniad i'r defnydd diwydiannol sydd wedi bod arno. Bydd yn rhaid delio gyda hyn yn effeithiol cyn y caniateir unrhyw ddatblygiadau yn y mannau hynny. - Mae rhan helaeth o'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2 (fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd). Mi fydd archwilio gwir faint y byggythiad hwn ynghyd â'r posibilrwydd sydd o liniaru ei sgil-effeithiau drwy fesurau megis dylunio addas yn angenrheidiol yn y Prif Gynllun ac mewn unrhyw wybodaeth arall a gyflwynir gyda'r cais cynllunio. 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. - Mi fydd yn rhaid i ddatblygiad preswyl o 5 uned neu fwy gydymffurfio â Polisi CH6 y CDU sydd yn nodi y dylai canran o'r tai fod yn rhai fforddiadwy. - Ni ddylid datblygu na gwneud unrhyw waith arall o fewn 7 metr o afonydd Adda a Cegin. - Mae goblygiadau cyfarwydddeb cynefinoedd yn effeithio'r safle hwn.

Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylid creu amgylchedd adeiledig a naturiol arbennig, sydd yn integreiddio yn rhwydd gyda ffurf adeiledig bresennol y ddinas. - Bydd angen i'r ailddatblygiad ddelio gyda'r amgylchedd gweledol gwael sydd yn rhannau o'r safle. Dylid manteisio i'r eithaf ar unrhyw gyfleon amgylcheddol positif sydd yno. - Dylid integreiddio yr adeiladau sydd â'r gwerth pensaernïol ac hanesyddol mwyaf, megis yr adeiladau rhestredig, i'r datblygiad. Dylid eu haddasu mewn modd sensitif i ymgorffori defnyddiau modern lle bod hynny yn briodol. - Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i leoliad y mannau parcio ar y safle, gan na ddylent amharu ar ansawdd y ffurf adeiledig. - Mae cynllun tirlunio ar gyfer y safle yn hollbwysig. Fe ddylai'r datblygiad gynnwys gwaith plannu a thirlunio caled/meddal o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol, yn enwedig ar hyd y prif ffordd o amgylch y safle. Dylid defnyddio coed a gwrychoedd sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol ar gyfer hyn. - Mae gerddi Garth a Phen y Bryn ynghyd â'r meysydd chwarae ar ffordd Garth a Glan y Môr yn llecynnau cyhoeddus agored pwysig. Dylid eu gwarchod a'u hintegreiddio yn llawn i'r datblygiad. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer 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'r dyluniad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol.
Nodweddion i'w gwarchod	- Traeth Lafan (yn union i'r dwyrain o'r safle) – Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a Gwarchodfa Natur Lleol. - Afon Menai – Ardal Gadwraeth Arbennig. - Mae'r pier wedi ei ddynodi fel adeilad rhestredig gradd II*. Mae nifer helaeth o adeiladau rhestredig gradd II o fewn y safle. - Mae coetir hynafol lled-naturiol Pentir Arms, sydd yn union i'r de o'r safle, yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed. - Mae arfordir Ynys Môn, ar ochr arall Afon Menai, wedi ei ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. - Mae'r rhan o'r safle sydd wedi ei leoli ger Ffordd Glynne/ Ffordd Garth yn ffinio gyda'r ardal gadwraeth yng nghanol Bangor. - Mae Parc Penrhyn i'r dwyrain o'r safle wedi ei gynnwys yng Nghofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru. - Mae Bae Hirael yn fan pwysig o ran cynefinoedd rhywogaethau adar. Gall y rhain fod yn rhywogaethau sydd yn cael eu gwarchod yn rhyngwladol ac yn genedlaethol neu yn rhywogaethau sydd yn brin ac o dan fygythiad yn lleol neu genedlaethol. Dylid felly sicrhau'r cydbwysedd cywir rhwng yr angen dynol i ddefnyddio'r safle ac yr angen i warchod y cynefinoedd a'r rhywogaethau.
Mynediad a hygrychedd	- Mae sicrhau mynediad rhwydd i'r safle yn hanfodol. Dylid felly sefydlu cysylltiadau clir rhwng y safle a gweddill Bangor, yn enwedig gyda chanol y ddinas. - Dylai'r datblygiad annog pobl i deithio i'r safle drwy ddefnyddio gwahanol ddulliau o drafnidiaeth, sef cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. - Dylid darparu cyswllt da o'r safle i lwybr beicio Lôn Las Ogwen, sydd yn dechrau ym Mhorth Penrhyn ac yn mynd tuag at gyfeiriad Bethesda. - Bydd yn rhaid sicrhau mynediad rhwydd a diogel i'r safle o'r priffyrdd gerllaw. Dylid yn ogystal sicrhau cysylltiadau mewnol clir, yn enwedig felly i gerddwyr a beicwyr. - Ni ddylai'r datblygiad gynyddu lefel y traffig yn aruthrol ar y ffordd cyfagos, sydd yn brysur iawn yn barod. Dylid felly ystyried gwaith rheoli traffig oddi ar y safle. - Dylid rhoi ystyriaeth fanwl i leoliad y mannau parcio o fewn y safle ail-ddatblygu. Dylid cynnal y mannau parcio presennol sydd yn bwysig i drigolion lleol. Gellir ehangu'r ddarpariaeth hon yn ogystal. - Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu, gyda blaenoriaeth i gerddwyr a beicwyr yn hytrach na cheir.

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. • Bydd angen paratoi Asesiad Ardrawiad Amgylcheddol o'r safle er mwyn sicrhau addasrwydd y datblygiadau arfaethedig, ac i ddelio gydag unrhyw broblemau ac anghenion tebygol, gan gynnwys yr angen ar gyfer, ac effaith unrhyw fesurau lliniaru llifogydd angenrheidiol. Dylai'r asesiad yma gynnwys asesiadau o ran perygl a risg, yn ogystal ag arolwg tir halogedig. Dylai hyn gynnwys mesurau o ran gwella ansawdd y safle. Dylai hefyd nodi mesurau ar gyfer osgoi difrod i'r warchodfa natur morol genedlaethol yn ystod y datblygiad. • Mi fydd angen paratoi Asesiad o'r Effeithiau Traffig, a fydd yn arddangos ardrawiad y datblygiad ar lefelau traffig cyfagos, ynghyd â'r tueddiadau tebygol o ran parcio. • Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn Nodyn Cyngor Technegol 15) yn hanfodol. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (dibreswyl) yn fwy na 1000m².
Prif Bolisiau a chanllawiau	Dylid rhoi ystyriaeth lawn i bolisi C16 o'r CDU, sydd yn diogelu glanfeydd presennol. Fe wrthodir cynigion fydd yn atal neu fydd yn rhwystr i'r cyfleusterau hyn fod ar gael yn y dyfodol ar gyfer cludo llwythi mwynau mawr. Mae hyn yn hollbwysig i safle Porth Penrhyn, gan fe leolir yno yr unig lanfa yng Ngogledd Cymru ar gyfer agregiadau o'r môr. Mae'r canllawiau a pholisiau canlynol y CDU hefyd yn berthnasol: A1; A2; A3; B1, B2, B3, B4, B8, B12, B13, B15, B16, B17, B19, B20, B22, B23, B25, B27, B29, B30, C1, C3, C4, C5, C7, C29, CH3, CH6, CH18, CH19, CH21, CH22, CH25, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, CH37, CH38, CH42, CH45, CH47, D10, D12, D13, D26. Canllawiau Dylunio Gwynedd Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

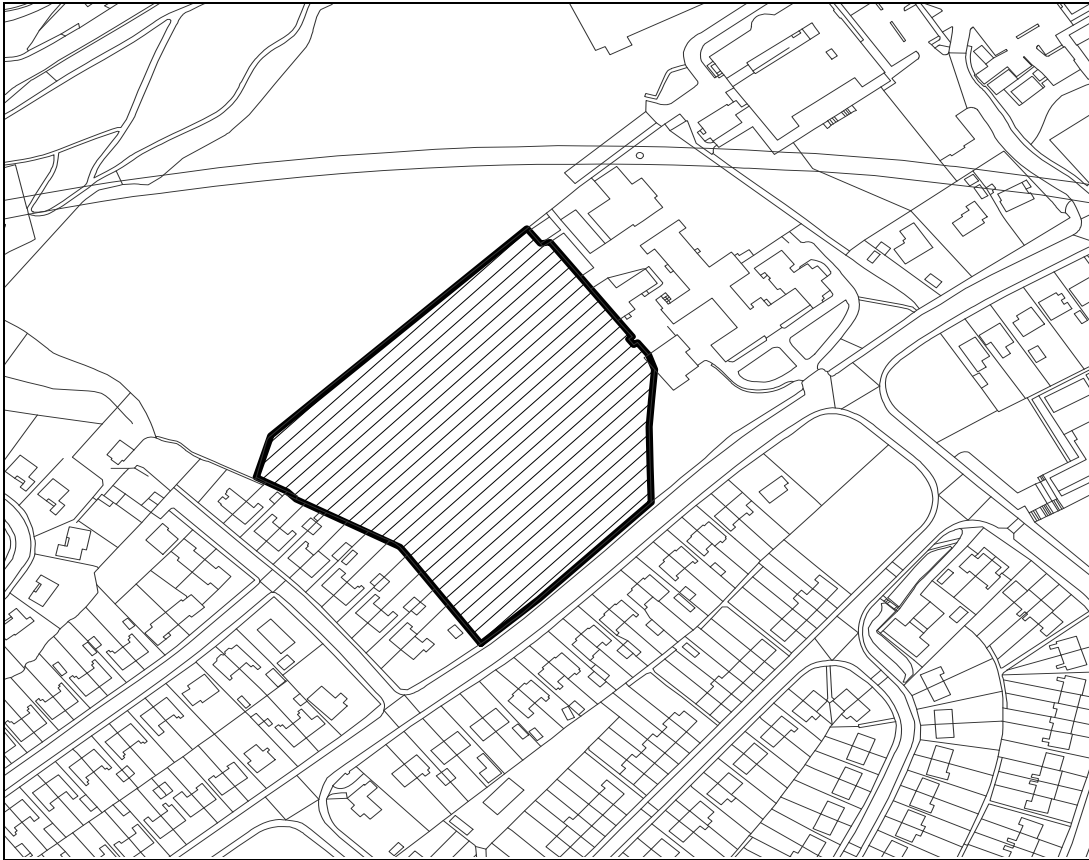
Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	257809 371807	Maint	2.18 ha
Lleoliad	Safle cae pêl-droed Bangor ac adeiladau cyfagos ar Ffyrdd Deiniol, Sackville a Farrar.		
Cynnig	Datblygiad cymysg sydd yn ymgorffori defnydd masnachol, manwerthu a phreswyl. Fe ddylai'r datblygiad weddu i'r safle a'r ardal gyfagos a hybu economi Bangor a'i dalgylch.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Mae'r safle wedi ei ddefnyddio fel cae pêl-droed i glwb Bangor ers nifer o flynyddoedd. Fodd bynnag yn y flwyddyn 2003 caniatwyd cais cynllunio gan y clwb i symud i safle newydd ar gyrion y ddinas. Golygai hyn na fydd mwyafrif y safle hwn yn cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. - Ynghyd â'r cae pêl-droed, mae'r safle yn cynnwys yr eisteddleuedd ag ystafell newid y chwaraewyr. - Mae'r safle hefyd yn cynnwys adeiladau ar Ffordd Sackville a Ffordd Deiniol, sef meithrinfa, neuadd fasonig, clinig a chyn ysgol St Paul. - Mae deiliadon yr adeiladau masnachol/ cymunedol hyn wedi arddangos eu parodrwydd i symud i safleoedd eraill.		
Perchnogaeth y tir	Cyngor Dinas Bangor sydd berchen y cae pêl-droed. Mae perchnogaeth breifat i'r unedau sydd oddi ar ffyrdd Sackville, Deiniol a Farrar.		

Defnyddiau tir cyfagos	- Mae adeiladau'r Brifysgol wedi eu lleoli i'r gogledd o'r safle. Lleolir Theatr Gwynedd yno yn ogystal. - Mae rhan ddeheuol y safle yn ffinio â chefn unedau manwerthu ar y Stryd Fawr. Mae rhan o'r Stryd Fawr wedi ei ddynodi fel Prif Ardal Siopa yn y CDU, tra bod y gweddill yn perthyn i'r ardal sydd wedi ei ddiffinio fel canol y ddinas. - Tai teras a geir yn bennaf i'r gorllewin o'r safle. Yno yn ogystal fe geir peth unedau manwerthu, bwytai a swyddfeydd. - Tai teras sydd hefyd fwyaf amlwg i'r dwyrain o'r safle. Fe leolir yno hefyd ddau faes parcio.
Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae Bangor wedi cael ei ddiffinio fel canolfan isranbarthol yn y CDU, ac mae ganddi ddalgylch dibyniaeth eang. Hi ydyw prif ganolfan wasanaethau'r Sir ac mae yno nifer o gyfleusterau cymunedol, cyhoeddus a masnachol, ynghyd a chyfleon cyflogaeth amrywiol. Golygai hyn y gall y ddinas ymdopi gydag unrhyw ddatblygiad addas ar y safle hwn. - Gall datblygiad o ansawdd uchel ar y safle hwn gyfrannu tuag at ddatblygu economi'r ddinas. Mae'n fodd i greu cyfleoedd cyflogaeth, ac fe all weithredu fel catalyst i ail-ddatblygu safleoedd eraill yn y ddinas. - Wedi i'r clwb pêl-droed symud i safle newydd y bydd y safle hwn yn ased gwerthfawr na fydd yn cael ei ddefnyddio. Ni chredir fod y safle, yn enwedig felly yr adeiladau ger Ffordd Sackville a Ffordd Deiniol, yn cyfrannu i fwynderau gweledol yr ardal leol. - Mae'r safle'n ffinio gyda'r ardal sydd wedi ei ddynodi fel canol y ddinas. Fe fydd datblygiad cymysg addas ar y safle hwn felly'n integreiddio'n rhwydd gyda'r defnydd tir presennol sydd gerllaw. - Mae'r safle hwn yn rhoi cyfle i sicrhau datblygiad sydd yn cynnwys cyfuniad o ddefnydd tir sydd yn cael ei gysylltu â chanol dinas e.e. masnachol, manwerthu, hamdden, cymunedol a phreswyl. Mae hyn yn rhoi cyfle i ddarparu datblygiad sydd yn integreiddio gyda'r ardal siopa a manwerthu h.y. gwella'r cysylltiadau gyda'r Stryd Fawr, Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol. - Mae'r safle wedi ei leoli mewn man hygrych iawn ger canol y ddinas. Mae wedi ei leoli ger prif lwybr bysiau ac mae gorsaf reilffordd wedi ei leoli gerllaw. Mae ffordd ddeuol yr A55 yn golygu fod y ddinas yn hygrych o ardal eang.
Ystyriaethau pwysig	- Er mwyn sicrhau datblygiad llwyddiannus a chynhwysol, bydd yn rhaid ystyried barn ag anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Fe ddylai'r datblygiad ategu a chryfhau statws y gwasanaethau presennol ynghyd â'r ardal siopa sydd yng nghanol y ddinas. Ni ddylai erydu hyfywdra a bywiogrwydd yr ardal hon. - Ni ddylai'r datblygiad amharu ar fwynderau ac effeithiolrwydd y busnesau a'r swyddfeydd sydd yn ffinio â'r safle. - Ni ellir ail-ddatblygu'r safle hwn hyd nes bod y clwb pêl-droed wedi ail-leoli i safle arall.
Defnyddiau tir posib	- Fe ddylid sicrhau datblygiad cyffrous a cynaliadwy sydd yn darparu adnoddau ar gyfer anghenion siopa, hamdden a thai poblogaeth Bangor a'i dalgylch. - Fe ddylai'r datblygiad gyfrannu tuag at ddatblygu statws economaidd a chymdeithasol Bangor a'i dalgylch. - Mae'r egwyddor o ddatblygiadau sy'n gysylltiedig â defnyddiau dosbarth A1 (manwerthu nwyddau nad ydynt yn fwyd), A3 (bwyd a diod) a D2 (hamdden), ynghyd a fflatiau preswyl/myfyrwyr, ar y safle wedi ei sefydlu gan ganiatadau cynllunio blaenorol. Fodd bynnag, mae'n hollbwysig sicrhau nad yw unrhyw ddefnyddiau manwerthu yn amharu yn andwyol ar ganol tref diffiniedig Bangor (fel y nodir yn y CDU). - Rhoddir anogaeth i ddatblygiadau masnachol a hamdden a fydd yn cwrdd ag anghenion pobl leol ac a fydd yn cynyddu statws Bangor ar raddfa ranbarthol. I'r perwyl hwn gellir rhoi ystyriaeth i ddatblygiadau megis sinema, theatr a.y.b. - Gellir datblygu peth unedau preswyl ar y safle hwn er mwyn cynorthwyo gyda'r galw am dai yn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor yn ystod oes y CDU. Os bwriedir datblygu 5 neu fwy o dai, mi fydd yn rhaid cydymffurfio â Polisi CH6 yn y CDU sydd yn datgan y bydd yn rhaid darparu canran o dai fforddiadwy. - Dylid darparu unrhyw anghenion seilwaith ar y safle, gan gynnwys llefydd parcio a mynedfa gerbydau.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau, ond fe ddisgwylir i'r datblygiad gymryd lle yn unol â phrif gynllun ar gyfer y safle.

Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Mae rhan orllewinol y safle wedi ei leoli o fewn gorlifdir. Gan fe all y rhan hon o'r safle lifogi, ni fydd rhai mathau o ddatblygiadau, megis tai, fel arfer yn bosibl yno. Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd yn hanfodol. Mae'r ffosydd presennol angen eu huwchraddio. Ni fydd unrhyw adeiladau neu strwythurau yn cael eu caniatáu dros gwrs y ffosydd. • Dylid cytuno ar lefelau'r llawr gorffenedig. • Mae angen cael gwared â nifer fawr o asbestos to, sydd wedi ei gategoreiddio fel gwastraff peryglus, o'r safle. • Bydd llawer o wastraff rheoledig yn cael ei gynhyrchu ar y safle. Bydd angen un ai ail-ddefnyddio'r gwastraff hwn (y dewis ffafriol) neu ei waredu, a fydd yn golygu costau uwch.
Safon yr amgylchedd ar y safle	• Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg iawn ger canol dinas Bangor, fe ddylid sicrhau datblygiad pensaernïol atyniadol sydd o ansawdd uchel. Rhoddir anogaeth i ddyluniad arbennig a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas, er mwyn creu amgylchedd adeiledig arbennig. Dylid sicrhau fod y datblygiad yn integreiddio yn rhwydd gyda ffurf adeiledig bresennol y ddinas. • Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i leoliad y mannau parcio ar y safle. Ni ddylent amharu ar ansawdd y ffurf adeiledig. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gymdogaeth. • Ni ddylai unrhyw ddatblygiad ar y safle hwn gynnwys unrhyw ddatblygiad a fuasai'n cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol o ran llygredd aer, sŵn neu olau. • Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad yr adeiladau newydd a ffyrdd. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin, a.y.b.) a meddal o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. • Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - o gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni. - o deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - o mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) • Fe ddylai'r dyluniad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Bydd rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrs dŵr.
Nodweddion i'w gwarchod	• Mae'r British Hotel (i'r de o'r safle), 78-82, 93 a 95 y Stryd Fawr, a Capel Pendref (i'r dwyrain o'r safle) oll yn adeiladau rhestredig gradd II.
Mynediad a hygrychedd	• Dylid sicrhau'r brif fynedfa gerbydau o Ffordd Sackville/ Ffordd Deiniol. Dylid darparu cyffordd ddiogel yma a fydd yn gallu ymdopi'n effeithiol gyda'r traffig tebygol i mewn ag allan o'r safle hwn. • Gellir darparu mynedfa gerbydau yn ogystal o Ffordd Farrar ar gyfer lefel is o draffig. • Dylid sefydlu cysylltiadau da a chlir rhwng y safle a gweddill Bangor, yn enwedig felly canol y ddinas, er mwyn annog pobl i gerdded a beicio yno. Dylid felly darparu llwybrau troed addas rhwng y safle a'r strydoedd sydd yn cyfochri ag ef. Mae cysylltiad troed rhwng y safle a'r Stryd Fawr yn hanfodol er mwyn sicrhau datblygiad sydd yn integreiddio yn llawn gyda chanol y ddinas. • Dylid darparu cysgodfan bysiau mewn man priodol ger y safle er mwyn annog pobl i deithio yno drwy ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus. Dylid sicrhau bod llwybrau troed diogel a deniadol o'r arhosfannau bws i mewn i'r safle. • Ni ddylai'r datblygiad gynyddu lefel y traffig yn aruthrol ar y ffyrdd cyfagos, sydd yn brysur iawn yn barod. Disgwylir i'r datblygiad gynnwys mesurau i liniaru'r ardrawiad hwn. • Dylid darparu cyfleusterau parcio digonol i wasanaethu'r safle. • Fe ddylid sicrhau fod y datblygiad yn darparu yn llawn ar gyfer anghenion pobl anabl. • Dylid darparu man cyfleus a diogel (cewyll beic neu lochesi cloadwy) i gadw beiciau. Dylent fod o dan do ac wedi eu goleuo yn dda. • Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cais cynllunio	• Bydd angen cynhyrchu Prif Gynllun er mwyn arddangos y cynigion ar gyfer y safle. • Dylid cyflwyno datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Fod canlyniadau Asesiad Ardrawiad Trafnidiaeth yn cael ei gynnwys gyda'r cais cynllunio (gan gynnwys Cynllun Teithio) er mwyn arddangos ardrawiad y datblygiad ar lefelau traffig cyfagos, ynghyd â'r tueddiadau tebygol o ran parcio. • Dylid paratoi asesiad o'r effaith ar fanwerthu ar gyfer unrhyw ddatblygiad manwerthu all gael effaith ar atyniadedd, hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref. • Bydd angen i wybodaeth sy'n cefnogi'r cais ddangos sut y bwriedir ymdopi gyda cholli'r clinig sydd wedi ei leoli ar hyn o bryd ar y safle. • Dylid cyflwyno asesiad o'r effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio, gan gynnwys gwybodaeth am waredu gwastraff. • Dylid cyflwyno adroddiad tir halogedig gyda'r cais cynllunio. • Yn unol â chanllawiau Nodyn Cyngor Technegol 15, dylai asesiad o ganlyniadau llifogydd gael ei gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid cynnwys cynlluniau draenio dŵr arwyneb manwl gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (di-breswyl) yn fwy na 1000m².
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - A3, B3, B22, B23, B25, B26, B27, B29, B32, B33, C2, C3, C5, C7, CH2, CH6, CH18, CH19, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, CH37, CH43; CH45; D6; D12, D13 D25, D27 • Canllawiau Dylunio Gwynedd.

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



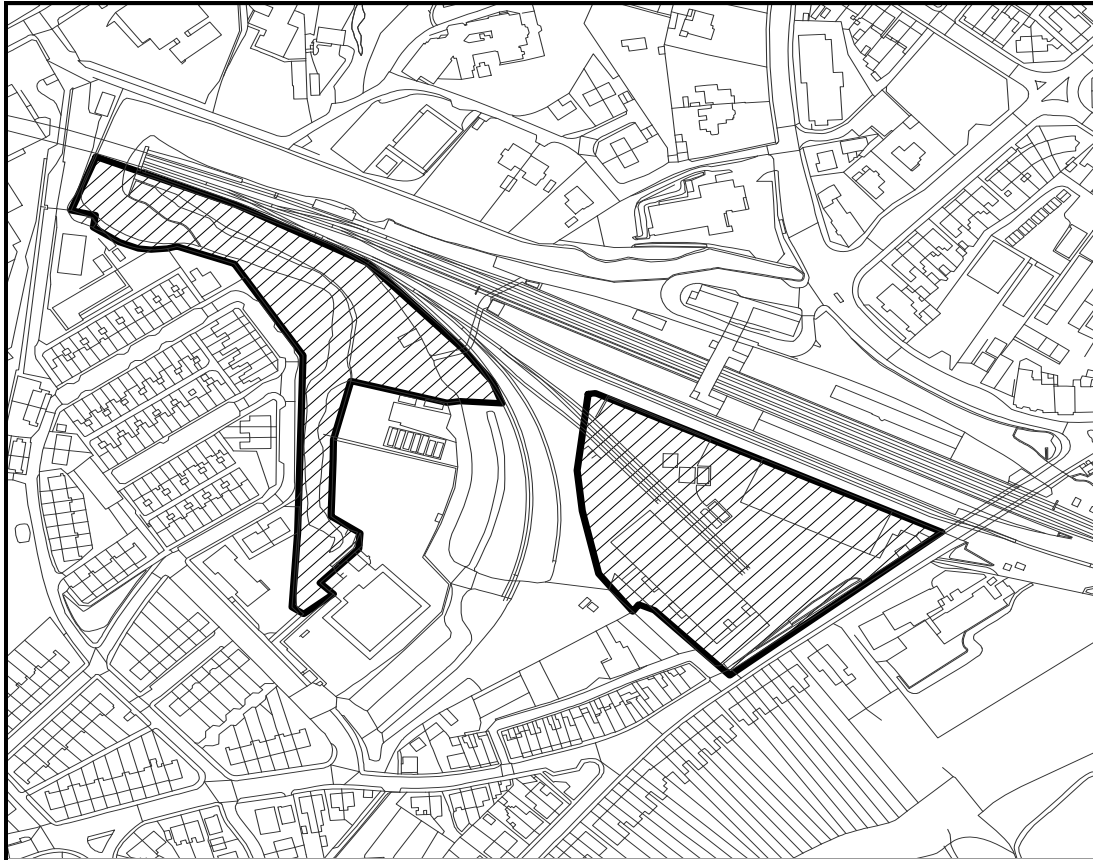
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	256879 371702	Maint	1.44 ha
Lleoliad	Ger campws Friars, Coleg Menai, Bangor.		
Cynnig	Darparu datblygiad sy'n gweddu i leoliad y safle ger cyfleusterau addysg bellach ac ardal breswyl.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Defnyddiwyd y safle fel llecyn chwaraeon awyr agored ar gyfer Ysgol Uwchradd Friars hyd at ddiwedd y ganrif ddiwethaf. - Pan ail-leolwyd yr ysgol uwchradd i'w safle newydd yn Eithinog, cafodd y safle dan sylw a'r safle cyfagos ei brynu gan Goleg Menai (coleg addysg bellach). Tra defnyddir yr adeiladau ar y safle cyfagos ar gyfer dibenion y Coleg, nid oes defnydd yn cael ei wneud o'r safle hwn. - Mae'r safle yn un caeedig ac nid oes tystiolaeth ei fod yn cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd fel llecyn agored adloniadol.		
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae campws Friars (Coleg Menai) wedi ei leoli yn union i'r dwyrain o'r safle. Mae campws Ffriddoedd (Coleg Prifysgol Cymru Bangor) ynghyd a champws Coleg Menai arall hefyd wedi eu lleoli gerllaw. - Mae ardal breswyl i'r gorllewin ac i'r de o'r safle. - Mae Ffordd Ffriddoedd yn ffinio gyda'r safle.		

Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae Bangor wedi ei ddiffinio fel Canolfan Isranbarthol yn y CDU. Mae ganddo ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol, cyhoeddus a masnachol ac mae amrywiaeth o gyfleon cyflogaeth yn bodoli yno. - Mae'r cyfleusterau chwaraeon awyr agored (a arferai fod ar y safle) wedi eu hail-leoli i safle ger yr ysgol uwchradd newydd. - Nid yw'r safle'n cael ei ddefnyddio bellach ar gyfer dibenion chwaraeon awyr agored. Mae Coleg Menai wedi nodi nad yw'r safle yn cwrdd â'u hanghenion o ran dysgu'r cwricwlwm Chwaraeon a Hamdden. - Ni chredir fod y safle'n cyfrannu'n bositif i fwynderau gweledol yr ardal leol. Nid oes ganddo werth adloniadol cyhoeddus na phreifat ac nid yw wedi ei ddynodi fel safle sydd â phwysigrwydd ecolegol. - Mae'r safle wedi ei leoli ger un o'r prif lwybrau teithio i mewn i'r ddinas. Mae gwasanaeth bws rheolaidd yn gweithredu ar hyd y llwybr hwn. - Mae gan Goleg Menai gampws arall ym Mharc Menai, sydd yn Barc Busnes sydd wedi ei adnabod fel safle cyflogaeth safon uchel yn y CDU. Mae'r campws hwn wedi ei leoli yn gymharol bell o gampysau eraill y Coleg ym Mangor. Golygai hyn ei bod yn anodd i fyfyrwyr sydd yn astudio yng nghampws Parc Menai i fanteisio ar y cyfleusterau sydd ar gael yng nghampysau eraill y ddinas. Mae Strategaeth Eiddo Coleg Menai yn nodi y byddai'r safle ail-ddatblygu hwn yn addas i ail-leoli'r cyfleusterau hynny sydd yn cael eu darparu ar hyn o bryd ym Mharc Menai. Byddai ail-leoli'r cyfleusterau hyn yn rhyddhau unedau ar gyfer dibenion cyflogaeth safon uchel ym Mharc Menai.
Ystyriaethau pwysig	- Fe ddylai'r datblygiad ategu'r gwasanaethau a'r cyfleusterau presennol sydd ar gael yn y rhan hwn o Fangor a'r ddinas yn ei gyfanrwydd. Ni ddylai gael ardrawiad andwyol ar atyniad, hyfywdra a bywiogrwydd canol y ddinas. - Byddai datblygiad preswyl yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda Pholisi CH6 y CDU. Dywed y polisi hwn fod y dylai datblygiad o 5 neu fwy o dai ar safle a ddaw ymlaen yn annisgwyl ddarparu canran o dai fforddiadwy.
Defnyddiau tir posib	Yn sgil ei leoliad wrth ymyl llwybr teithio pwysig ym Mangor a ger sefydliadau addysg uwchradd a phellach ac ardaloedd preswyl, credir fod y safle yn addas ar gyfer ystod o ddefnyddiau tir e.e. defnydd addysgol, cymunedol, preswyl, llecyn agored cyhoeddus.
Cyfnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau ond disgwylir i ddatblygiad gymryd lle yn unol â Phrif Gynllun ar gyfer y safle.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Ni fydd sianelu y cwrw dŵr yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad. - Ni ddylid datblygu o fewn 4 metr i unrhyw sianel.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylid sicrhau bod y datblygiad (gan gynnwys ei ddyluniad) yn gwarchod gosodiad cyn ysgol Friars sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Rhoddir anogaeth i ddyluniad arbennig 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 unrhyw adeiladau newydd 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. Oni bai fod angen darparu mynedfa gerbyddau a/neu lwybr troed newydd, dylid cadw'r holl llwyni a choed presennol sy'n ymylu â'r safle. - Fe ddylid darparu llecynnau agored cyhoeddus. Fe ddylai llecynnau agored cyhoeddus gael eu diffinio'n glir a chael swyddogaethau penodol. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo. - Rhaid teneuo dŵr sy'n rhedeg o'r tir fel ei fod o safon dŵr sy'n llifo oddi ar dir glas, a gwneud hynny cyn bod modd iddo lifo i gwrw dŵr.
Nodweddion i'w gwarchod	Mae cyn ysgol isaf Friars yn adeilad rhestredig gradd II.

Mynediad a hygyrchedd	• Dim ond un fynedfa gerbydau ddylai wasanaethu'r safle. Bydd yn ofynnol i'r fynedfa newydd ddisodli'r fynedfa gerbydau presennol. • Dylid darparu cysgodfan bysys mewn man priodol ar ymyl Ffordd Ffriddoedd. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr ar y safle. Dylai hwy, yn hytrach na cheir, gael y flaenoriaeth ar y safle. • Dylid darparu lle cadw beiciau mewn man cyfleus a diogel (cewyll beic neu llochesi cloadwy) sydd o dan do ac wedi ei oleuo. • Dylai'r stryd(oedd) fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad llawn a manwl gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • O bosib bydd angen cyflwyno canlyniadau Asesiad o'r Effeithiau Traffig gyda'r cais cynllunio (gan gynnwys Cynllun Teithio). Gweler Atodiad 4 y CDU am fwy o wybodaeth ynglŷn â hyn. • Cynlluniau draenio dŵr daear manwl i'w 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 cynnal asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - B3; B22; B23; B25; B27; B33; C1; C3; C5; C7; CH3; CH6; CH18; CH21; CH28; CH29; CH30; CH31; CH32; CH33; CH35; CH36; CH47; D12. • Canllawiau Dylunio Gwynedd • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Tai Fforddiadwy' • Canllaw Cynllunio Atodol – 'Ymrwymadau Cynllunio'

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	257418 371620	Maint	2.2 ha
Lleoliad	- Safle iard nwyddau, Bangor. - Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a'r orsaf rheilffordd, gyda'r llinell rheilffordd yn ffurfio ei ffin gogledd-ddwyreiniol. Mae'n ymestyn o du cefn y neuadd chwaraeon ar ochr ddeheuol Ffordd Ffriddoedd hyd at Ffordd Caernarfon. Ffordd Euston sydd yn ffurfio ffin orllewinol y safle.		
Cynnig	Datblygiad cymysg sydd yn hyrwyddo trafnidiaeth integredig. Fe ddylai'r datblygiad wella ansawdd gweledol y safle, a chyfrannu tuag at hybu economi Bangor.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Mae'n safle blêr iawn sydd yn ddolur llygaid i ddefnyddwyr yr orsaf rheilffordd. Mae rhan helaeth o'r safle yn ddifaith, ac mae gwair a llwyni sydd wedi gordyfu yn amlwg iawn yno. - Mae'r safle wedi ei ddefnyddio yn flaenorol fel depo ar gyfer cynnal a chadw'r rheilffordd. Defnyddiwyd y safle fel cilffordd rheilffordd, ac mae olion y llinellau trên yn amlwg yno. Ers preifateiddio'r rheilffordd mae'r safle wedi ei ddynodi fel 'Safle Cludiant Strategol' sydd yn gwarchod gallu'r rhwydwaith rheilffordd ar gyfer cludo nwyddau. - Mae cwmni oedd Jarvis a Stockwell Steel yn weithredol ar y safle. Defnyddiwyd eu hadeiladau hwy yn wreiddiol ar gyfer defnyddiau a oedd yn gysylltiedig â'r rheilffordd. - Mae'r safle ar y cyfan yn wastad. Fodd bynnag mae'r tir sydd o'i amgylch ar lethr sydd yn rhedeg o'r gogledd-orllewinol tuag at y de-ddwyrain.		
Perchnogaeth y tir	Aml-berchnogaeth		

Defnyddiau tir cyfagos	- Llinell reilffordd sydd yn ffurfio ffin gogledd-ddwyreiniol y safle. Yr ochr draw i'r llinell hwn ceir gorsaf rheilffordd Bangor, sef prif orsaf Gwynedd. Mae nifer o dai, bwytai a swyddfeydd wedi eu lleoli ger yr orsaf. - Mae'r tir sydd rhwng y ddau safle ail-ddatblygu yn derfyn rheilffordd sydd wedi ei ddiogelu. - Ar Ffordd Caernarfon, sydd yn ffinio â dwyrain y safle, fe leolir nifer o dai teras ynghyd â gwasanaethau cymunedol megis ysgol gynradd, siop hwylustod a thŷ tafarn. - Tai teras sydd yn amgylchynu rhan helaeth o ochr deheuol a gorllewinol y safle. - Mae depo'r Post Brenhinol ynghyd â safle NWF Fuels wedi eu lleoli yn union gyferbyn a ffin y safle hwn. - Mae safle addysg bellach Coleg Menai ynghyd â chanolfan hamdden wedi eu lleoli i'r dwyrain o ffin y safle.
Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae'n safle eang ger canol dinas Bangor sydd ddim yn cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial. Mae'n safle blêr nad yw'n cyfrannu o gwbl i fwynderau gweledol yr ardal leol. - Mae'r siopau, gwasanaethau a'r cyfleusterau sydd yng nghanol dinas Bangor o fewn taith gerdded rwydd o'r safle hwn. - Mae'n safle hygyrch iawn ger gorsaf reilffordd brysuraef Gogledd Cymru. Mae'r orsaf yn cysylltu'r ddinas â gweddill Gwledydd Prydain. Mae ffordd deuel yr A55 hefyd yn golygu fod y ddinas yn hygyrch o ardal eang. - Nid yw maes parcio presennol yr orsaf reilffordd yn ddigonol i'w wasanaethu yn effeithiol. Nid yw bysiau yn gallu cael mynediad addas iddo. Gall hwn felly fod yn safle allweddol o ran datblygu trafnidiaeth integredig yng Ngwynedd gyfan, ble ei bod yn bosib cysylltu'r system fysiau gyda'r system drenau o ran amserlenni a lleoliad y gwasanaethau. Mae hyn yn cyd-fynd gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Gall system drafnidiaeth gyhoeddus effeithiol hybu economi'r ddinas a'r Sir a bod yn fuddiol i gymdeithasau lleol. - Mae lleoliad blaenllaw'r safle ger yr orsaf reilffordd yn rhoi iddo broffil pwysig. Bydd datblygiad addas yma yn ffurfio argraff ddechreuol positif o'r ddinas. - Mae Bangor wedi cael ei ddiffinio fel canolfan isranbarthol yn y CDU, ac mae ganddo ddalgylch dibyniaeth eang. Ef ydyw prif ganolfan wasanaethau'r Sir ac mae yno nifer o gyfleusterau cymunedol, cyhoeddus a masnachol, ynghyd â llawer o gyfleon cyflogaeth. Gall y ddinas felly ymdopi gyda datblygiad cymysg addas ar y safle hwn. - Gall datblygiad o ansawdd uchel ar safle hwn gyfrannu tuag at ddatblygu economi'r ddinas. Mae'n fodd i greu cyfleon cyflogaeth, ac fe all weithredu fel catalyst i ail-ddatblygu safleoedd eraill yn y ddinas.
Ystyriaethau pwysig	- Er mwyn sicrhau datblygiad llwyddiannus a chynhwysol, bydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Dylid cydweithio yn agos gyda Network Rail wrth ystyried sut i ail-ddatblygu'r safle. - Fe ddylai'r datblygiad ategu a chryfhau statws y gwasanaethau presennol a'r ardal siopa yng nghanol y ddinas. Ni ddylai erydu atyniad, hyfywra a bywiogrwydd yr ardal hon.
Defnyddiau tir posib	- Mae lleoliad y safle gyferbyn a'r orsaf reilffordd yn golygu y dylai'r datblygiad hybu trafnidiaeth integredig ym Mangor. - Dylai'r safle gael ei ddefnyddio ar gyfer hwyluso'r ddarpariaeth parcio ym Mangor, nid yn unig ar gyfer darparu lle parcio ychwanegol ar gyfer defnyddwyr yr orsaf reilffordd ond hefyd o ran darparu lle parcio i wasanaethu anghenion defnyddwyr siopau canol y ddinas a'r swyddfeydd gerllaw (lle parcio a cherdded i'r dref a lle parcio a mynd ar fws i'r dref). - Gellir defnyddio'r safle fel man i ail-leoli gwasanaethau a chyfleusterau'r ddinas er mwyn hwyluso ail-ddatblygu safleoedd eraill. - Mae'r safle hwn yn addas ar gyfer defnyddiau masnachol, manwerthu, hamdden neu gymunedol. - Os bwriedir datblygu 5 neu fwy o dai, mi fydd yn rhaid cydymffurfio â Polisi CH5 yn y CDU sydd yn datgan y bydd yn rhaid darparu canran o dai fforddiadwy. - Dylid darparu unrhyw anghenion seilwaith ar y safle.
Cynnodau Datblygu	Dim cyfyngiadau, ond fe ddisgwylir i'r datblygiad gymeryd lle yn unol â Phrif Gynllun ar gyfer y safle.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Gan fod y safle wedi ei ddefnyddio ers blynnyddoedd fel depo rheilffordd, mae posiblirwydd fod rhannau ohono wedi ei lygru. - Mae yno siambrau tanddaearol. Mae'r rhain yn gysylltiedig â'i gyn-ddefnydd fel depo rheilffordd. - Ni ddylid caniatáu datblygiad o fewn 7 metr i'r brif afon. - Gall fod llawer o asbestos, sydd wedi ei gategoreiddio fel gwastraff peryglus, ar y safle. Y man gwaredu agosaf yw Crewe, a bydd hyn yn golygu goblygiadau cost uchel.

Safon yr amgylchedd ar y safle	• Gan fod y safle wedi ei leoli mewn man amlwg iawn gyferbyn â'r orsaf reilffordd ger canol dinas Bangor, fe ddylid sicrhau datblygiad pensaernïol atyniadol sydd o ansawdd uchel. Rhoddir anogaeth i ddyluniad arbennig a gwahanol yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas, er mwyn creu amgylchedd adeiledig arbennig. Dylid sicrhau fod y datblygiad yn integreiddio yn rhwydd gyda ffurf adeiledig bresennol y ddinas. • Ni ddylai'r mannau parcio amharu ar ansawdd ffurf adeiledig y safle. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal ac ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. • Ni ddylid cynnwys unrhyw ddatblygiad a fuasai yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol o ran llygredd aer, sŵn neu olau. • Bydd angen rhoi ystyriaeth iawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad unrhyw adeiladau a ffyrdd newydd, yn enwedig felly ar hyd y llinell reilffordd. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin ayb) a meddal o safon uchel sy'n briodol i'r safle a'r ardal leol. Golygai hyn blannu coed a llwyni sydd yn rhywogaethau cynhenid ac o darddiad lleol. • Dylid cadw'r coed sydd wedi eu lleoli yn rhan orllewinol y safle. • Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd cynaliadwy. Bydd angen, felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth iawn i'r nodweddion canlynol: - o gosodiad , dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni. - o deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - o mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) • Fe ddylai'r dyluniad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Fe fydd yn bwysig i'r datblygiad 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.
Nodweddion i'w gwarchod	• Mae'r orsaf reilffordd yn adeilad rhestredig Gradd II.
Mynediad a hygrychedd	• Fe ddylid darparu'r brif fynedfa o Ffordd Caernarfon. Fe fydd yn rhaid darparu mynedfa ddiogel ac addas, a fydd yn gallu ymdopi yn effeithiol gyda'r lefel debygol o draffig a fydd yn defnyddio'r safle hwn. • Gellir darparu mynedfa ar gyfer lefel is o draffig o Ffordd Euston. • Fe ddylid sicrhau fod y maes parcio ar y safle yn gallu ymdopi gyda'r galw gan ddefnyddwyr yr orsaf reilffordd fel bod mwyafrif maes parcio presennol yr orsaf yn cael ei ddefnyddio gan fysiau, tacsis a phobl anabl. • Er mwyn sefydlu llwybr troed a beicio rhwydd o'r safle i'r orsaf reilffordd, dylid sefydlu estyniad i'r bont bresennol dros y llinellau rheilffordd. • Dylid sefydlu cysylltiadau da a chlir rhwng y safle a gweddill Bangor, yn enwedig felly canol y ddinas, er mwyn annog pobl i gerdded a beicio yno. • Dylid darparu cysgodfan bysiau mewn man priodol ger y safle er mwyn annog pobl i drafaelio i'r safle drwy ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus. Dylid sicrhau bod llwybrau troed diogel a deniadol o'r arhosfannau bws i mewn i'r safle. • Ni ddylai'r datblygiad gynyddu lefel y traffig yn aruthrol ar y ffyrdd cyfagos, sydd yn brysor iawn yn barod. • Fe ddylid sicrhau fod y datblygiad yn darparu ar gyfer anghenion pobl anabl. • Dylid darparu man cyfleus a diogel (cewyll beic neu lochesi cloadwy) i gadw beiciau. Dylent fod o dan do ac wedi eu goleuo yn dda. • Dylid sicrhau amgylchedd diogel a deniadol i gerddwyr a beicwyr ar y safle. Dylid sicrhau maent hwy, yn hytrach na cheir, sydd yn cael y flaenoriaeth. • Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu.

Gofynion cais cynllunio	• Bydd angen cynhyrchu Prif Gynllun ar gyfer y safle. • Dylid cyflwyno datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid cynnwys canlyniadau Asesiad Ardrawiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio (gan gynnwys Cynllun Teithio) er mwyn arddangos ardrawiad y datblygiad ar lefelau traffig cyfagos, ynghyd â'r tueddiadau tebygol o ran parcio. • Mi fydd yn rhaid gwneud archwiliad o'r tir er mwyn gweld os ydyw rhannau ohono wedi ei lygru. • Dylid cynnwys cynlluniau draenio dŵr daear fanwl gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno asesiad o'r effaith amgylcheddol, a fydd yn cynnwys adroddiad tir halogedig manwl ac astudiaeth ar ddatrysiadau gwastraff ar y safle, gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (dibreswyl) yn fwy na 1000m². • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwylt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwylt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen asesiad ardrawiad ecolegol o'r safle.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - A3, B3, B22, B23, B25, B27, B30, B32, B33, C3, C5, C7, C27, CH2, CH5, CH18, CH19, CH21, CH24, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH36, CH43, CH45, D12, D13, D26 Canllawiau Dylunio Gwynedd

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



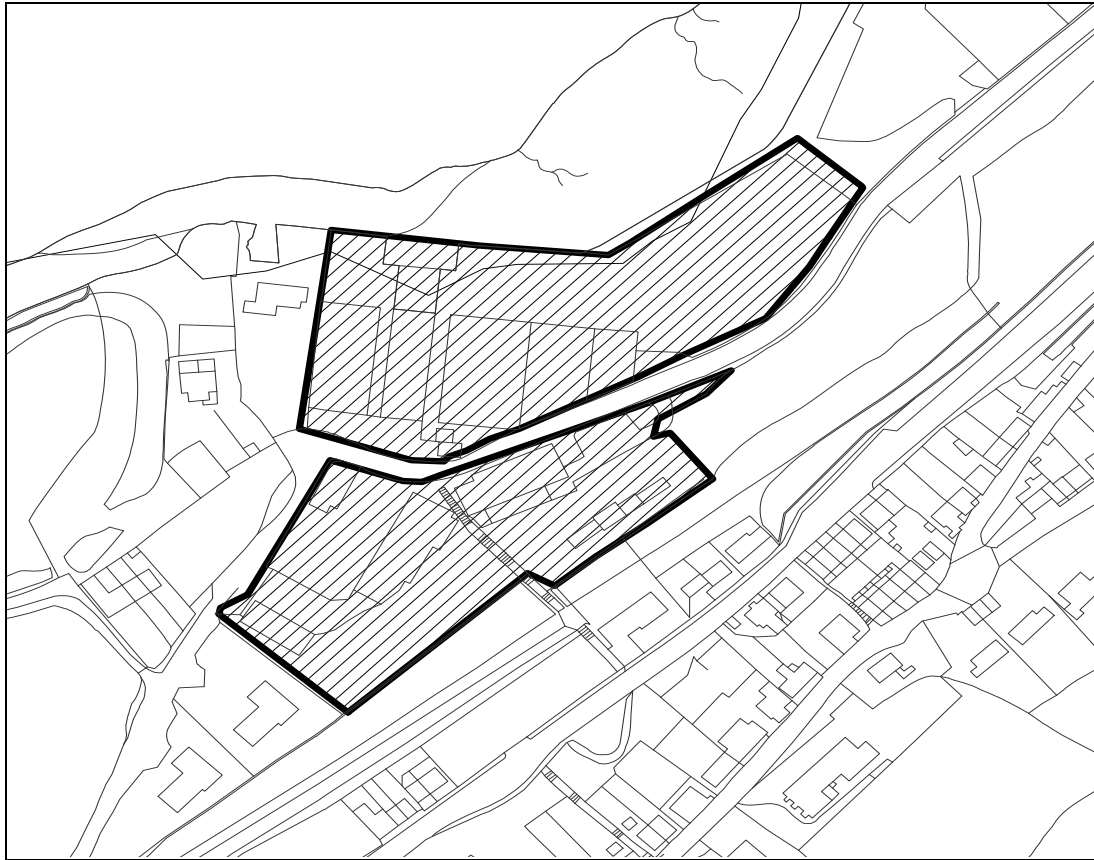
Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1 – Bangor	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	261741 367017	Maint	2. 7ha
Lleoliad	Ger Clwb Rygbi Bethesda, Ffordd y Stesion, Bethesda.		
Cynnig	Ail-ddatblygu'r safle i ddarparu datblygiad cymysg cynhwysfawr, a all gynnwys ystod o ddefnyddiau tir sydd yn gysylltiedig â chanol tref e.e. cyfleusterau twristiaeth neu hamdden, defnyddiau busnes neu fasnachol, cyfleusterau cymunedol, a maes parcio.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Safle'r hen orsaf rheilffordd. - Roedd y safle yn ffurfio rhan o lwybr oedd yn cael ei warchod ar gyfer darparu ffordd osgoi i Fethesda. Nid yw'r cynllun yma bellach ar raglen weithredu Llywodraeth y Cynulliad. - Ychydig o ddefnydd sydd yn cael ei wneud bellach o'r safle. Fe'i defnyddir yn bennaf fel lle parcio ar gyfer y Clwb Rygbi. - Mae llwybr yr hen reilffordd yn cael ei warchod ar gyfer darparu estyniad i Lôn Las Ogwen o Dregarth.		
Perchnogaeth y tir	Preifat		
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae'r safle'n ymylu ar Glwb Rygbi ac ardal breswyl sydd yn cynnwys archfarchnad hwylustod bychan. - Mae lein yr hen reilffordd o Borth Penrhyn, Bangor i Fethesda yn rhedeg hyd at ymyl y safle.		

Cyfiawnhad ac amcanion	• Cafodd Bethesda ei ddiffinio fel Canolfan Leol yn strategaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Unedol. Mae yna ystod dda o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, cyhoeddus a masnachol ar gael yno. Mae Bethesda wedi ei leoli ar ymyl Parc Cenedlaethol Eryri. • Mae'r safle yn rhan o ffurf adeiledig y dref a byddai datblygiad yn y fan yma yn integreiddio a chysylltu'n dda gyda'r patrwm datblygu presennol. • Mae'r safle o fewn taith gerdded/ beicio hwylus i ardal siopa a masnach y dref. Mae gwasanaeth bysus i Fangor ac i lawr yr A5 tua'r dwyrain, hefyd wedi ei leoli gerllaw. • Cefnogir datblygiad fyddai'n dod a gweithgaredd i ganol y dref, ac a fyddai'n gwneud cyfraniad positif i adfywiad yr ardal leol trwy ddarparu defnyddiau cymysg fyddai'n cyflenwi a hybu atyniad, hyfywdra a bywiogrwydd y dref. Ni ddylai'r datblygiad amharu ar botensial y safle i weithredu fel porth rhyng-ddulliol fydd yn cynnig cyfle i ymwelwyr adael eu ceir a defnyddio gwasanaeth cludiant cyhoeddus e.e. Sherpa'r Wyddfa neu fynd ar gefn beic.
Ystyriaethau pwysig	• Fe fydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. • Dylid sicrhau fod buddiannau'r clwb rygbi'n cael eu gwarchod. • Dylid sicrhau fod cynllun y datblygiad yn hybu cerdded a beicio trwy ddarparu llwybrau cerdded/ beicio clir a chyfleus i mewn ac allan o'r safle ac ar ei draws. • Dylid arllwysu dŵr budr i'r garthffos yn unig. Dylai dŵr wyneb gael ei arllwysu i'r cwrs dŵr.
Cyfnodau Datblygu	• Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	• Ni fydd datblygiad yn cael ei ganiatáu o fewn 7 medr o'r brif afon. • Ni fydd ffosi yn cael ei ystyried ar wahân ar gyfer mynediad.
Safon yr amgylchedd ar y safle	• Mae'n bwysig sicrhau fod y datblygiad yn gweddu gyda'r ardal leol. Rhoddir cefnogaeth i ddyluniad newydd, gwahanol o ansawdd uchel, yn hytrach na dyluniad cyffredin a diflas. • Bydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r cynllun tirlunio ar gyfer y safle wrth ystyried cynllun lleoliad unrhyw adeiladau a ffyrdd newydd. Bydd rhaid cynnwys cynigion tirlunio fel rhan integral o unrhyw ddatblygiad. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin, ayb) a meddal o safon uchel sy'n briodol i'r 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: - o gosodiad , dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni. - o deunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - o mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw) • Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth oddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. • Dylai preifatrwydd rhesymol eiddo gael ei gynnal. Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. • Bydd yn rhaid i'r datblygwr sicrhau na fydd unrhyw effaith negyddol ar yr Afon Ogwen gerllaw, gan ei bod yn afon eog o radd uchel.
Nodweddion i'w gwarchod	• Mae Ardal Gadwraeth Rhes Gordon wedi ei leoli gerllaw. • Mae Gorchymyn Gwarchod Coed ar goetir i'r dwyrain o'r safle.
Mynediad a hygyrchedd	• Mae hygyrchedd rhwydd i gerddwyr, beicwyr a cherbydau yn hanfodol ar gyfer ailddatblygiad llwyddiannus o'r safle. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle, yn enwedig felly i gyfeiriad y dref a llwybr yr hen reilffordd. • 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 mynedfa gerbydau addas a diogel. Bydd yn rhaid darparu'r fynedfa gerbydau o Ffordd Stesion. • Dylai'r strydoedd fod i safon mabwysiadu.
Gofynion cais cynllunio	• Dylid cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais cynllunio. • Dylid darparu cynllun tirlunio manwl fel rhan o gais cynllunio llawn. • Dylid darparu canlyniadau Asesiad Ardrowiad Traffig fel rhan o'r cais cynllunio (gweler Atodiad 4 i'r Cynllun Datblygu Unedol). • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (dibreswyl) yn fwy na 1000m². • Dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ecolegol y safle er mwyn canfod os gall y datblygiad effeithio ar safle bywyd gwyllt arfaethedig. Os yw safle bywyd gwyllt arfaethedig yn debygol o gael ei effeithio, fe fydd angen asesiad ardrowiad ecolegol o'r safle.

Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU - A3, B4, B19, B22, B23, B25, B27, B32, B33, C3, C5, C7, C23, CH18, CH19, CH21, CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33, CH35, CH37, D12 • Canllawiau Dylunio Gwynedd
--	---

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD – AIL- DDATBLYGU



Map ddim i raddfa

Ardal Dalgylch Dibyniaeth	1- Bangor	Pwnc	Ail-ddatblygu
Cyfeirnod Grid	252055 367156	Maint	1.6 ha
Lleoliad	Mae'r safle wedi ei leoli naill ochr i ffordd Glan y Môr, Y Felinheli, ar lan yr Afon Menai.		
Cynnig	Ail-ddatblygu'r safle er budd economaidd a chymdeithasol yr ardal leol. Dylid sicrhau fod y datblygiad yn gwella safon amgylchedd weledol y safle a'r ardal gyfagos.		
Cefndir y safle a'i ddefnydd presennol	- Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio yn bresennol ar gyfer dibenion cyflogaeth. - Mae swyddfeydd, gweithdai a defnyddiau morwrol yn amlwg ar y safle.		
Perchnogaeth y tir	Preifat		
Defnyddiau tir cyfagos	- Mae'r safle wedi ei leoli ger ardal breswyl. Fodd bynnag gan fod coetir yn amgylchynu rhan helaeth o'r safle, ychydig o dai sydd yn ffinio yn union ag ef. - Mae maes chwarae plant, cae pêl-droed bychan, tir agored a mannau parcio oll wedi eu lleoli i'r dwyrain o'r safle. - Mae clwb hwyllo Y Felinheli a iard storio cychod wedi eu lleoli gerllaw. - Mae llwybr yr hen linell reilffordd rhwng Caernarfon a Bangor yn rhedeg ger ffin ddeheuol y safle. - Mae cychod wedi eu hangori yn yr Afon Menai ger y safle hwn.		

Cyfiawnhad ac amcanion	- Mae'r safle mewn cyflwr gweddol wael ac mae iddo olwg flêr. Mae angen cymryd mantais o'i leoliad arbennig er budd economaidd a chymdeithasol yr ardal leol. - Mae'r safle yn un hynod o hygyrch ac mae ganddo gysylltiadau da gyda ffordd ddeuol yr A55. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hwylus i'r prif lwybr gwasanaeth bws rhwng Caernarfon a Bangor. - Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded hwylus i wasanaethau a chyfleusterau Y Felinheli.
Ystyriaethau pwysig	- Ni ddylai'r datblygiad newydd gael unrhyw ardrawiad negyddol ar les y gymuned leol, nag ar yr iaith a'r diwylliant Cymreig yn yr ardal. - Bydd yn rhaid ystyried barn ac anghenion pobl a busnesau lleol drwy fesurau cyfranogiad lleol. - Bydd yn hollbwysig cynnwys perchnogion presennol y tir o fewn unrhyw ymgais i ail-ddatblygu'r safle. - Dylid manteisio ar leoliad y safle a'i ddefnydd presennol er mwyn hybu gweithgareddau morwrol. Gall hyn fod yn bwysig o safbwynt economaidd.
Cynnodau Datblygu	Dim cyfyngiad.
Cyfyngiadau ffisegol i ddatblygiad	- Bydd yn rhaid gwneud ymchwil i sefydlu os ydyw'r defnyddiau tir ar y safle wedi arwain at unrhyw broblemau halogiad tir. Os darganfyddir fod y tir wedi ei halogi, dylid paratoi rhaglen o fesurau i ymdrin ag unrhyw lygredd ddaw i'r amlwg. Dylid gwneud adroddiad tir halogedig, ynghyd a gwerthusiad o'r opsiynau ar gyfer adfer y tir a gwaredu unrhyw wenwyn. - Mae rhan helaeth o'r safle wedi ei leoli o fewn gorlffdir (parth llifogydd C2 a C1). Bydd asesiad o ganlyniadau llifogydd (fel sydd yn cael ei ddatgan yn NCT 15) yn hanfodol. 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. Anogir y datblygwr i drafod unrhyw ddatblygiad ar y safle gydag Asiantaeth yr Amgylchedd.
Safon yr amgylchedd ar y safle	- Dylid sicrhau dyluniad addas ac o safon uchel sydd yn cymryd i ystyriaeth lleoliad y safle ar lan y Fenai. - Dylid ymchwilio'r posibilrwydd o ddefnyddio'r adeiladau presennol cyn cyflwyno unrhyw gynnig i ddymchwel ac adeiladu o'r newydd. - Bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i faterion tirlunio fel rhan o'r gwaith ar gyfer cynllunio unrhyw adeiladau newydd a'r ffyrdd. Dylai cynigion tirlunio fod yn rhan integral o unrhyw ddatblygiad. Bydd hyn yn cynnwys tirlunio caled (pafin a.y.y.b.) a meddal (gwaith plannu gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid o goed a llwyni o darddiad lleol sydd yn addas ar gyfer lleoliad mewn man agored ger glan y môr) o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle a'r ardal leol. Dylid cadw'r coed sydd yn ffinio â rhan o'r safle. - Ni ddylai unrhyw ddatblygiad amharu mewn unrhyw fodd ar yr Afon Menai. - Dylai'r datblygiad anelu i ddefnyddio a chyflenwi ynni a dŵr mewn modd gynaliadwy. Bydd angen felly, er enghraifft, rhoi ystyriaeth lawn i'r nodweddion canlynol: - gosodiad, dyluniad a chyfeiriadaeth addas ar gyfer yr adeiladau er mwyn hybu eu heffeithlonrwydd ynni - ddeunyddiau adeiladu cynaliadwy o ffynonellau lleol a deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy ardystiedig - mesurau cadwraeth dŵr (e.e. casglu dŵr glaw). - Fe ddylai dyluniad y datblygiad hwyluso gwyliadwriaeth goddefol, a thrwy hynny gyfrannu tuag at leihau'r bygythiad o ymddygiad anghymdeithasol. - Ni ddylai'r datblygiad achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a dylid cynnal preifatrwydd rhesymol eiddo.
Nodweddion i'w gwarchod	- Mae Gorchymyn Gwarchod Coed ar Goed Dinas sydd i'r gorllewin o'r safle hwn. - Mae'r Afon Menai wedi ei ddynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig. - Mae Henebyn Rhestredig wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle. - Mae llcyn agored i'w warchod yn ffinio â'r safle.

Mynediad a hygrychedd	• Dylid darparu dwy fynedfa gerbydau addas a diogel i'r safle (naill ochr y ffordd). Mae hyn yn bwysig gan fod troad tyn yn y ffordd ger y safle hwn. • Gan fod y safle wedi ei leoli ger llwybr beicio rhwng Y Felinheli a Chaernarfon, dylai ddarparu ar gyfer anghenion beicwyr. Dylid darparu man diogel a hwylus i gadw beiciau (ranc feicio neu gysgodfan gloeadwy). Dylai hwn fod mewn man hygrych sydd wedi ei oleuo yn dda. • Dylid darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. • Dylid gwarchod y llwybr troed ar draws y safle sydd yn cysylltu Lôn y Traeth gyda Ffordd Caernarfon.
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. • O bosib bydd angen darparu gwybodaeth ynglŷn â materion traffig neu ganlyniadau Asesiad Ardrawiad Traffig fel rhan o'r cais cynllunio (gweler Atodiad 4 i'r Cynllun Datblygu Unedol). • Adroddiad tir halogedig i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Asesiad o ganlyniadau llifogydd i'w gynnwys gyda'r cais cynllunio. • Dylid cyflwyno Adroddiad Cyngor Dylunio Ynni os yw arwynebedd yr adeiladau (di-breswyl) yn fwy na 1000m². • 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.
Prif Bolisiau a chanllawiau	• Polisiau'r CDU – B7; B15; B19; B22; B23; B25; B27; B29; B30; B33; C1; C3; C5; C7; CH3; CH6; CH18; CH21; CH28; CH29; CH30; CH31; CH32; CH33; CH35; CH36; CH42; D12. • Canllawiau Dylunio Gwynedd