



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai



Nodyn Cyngor Technegol 1

Ionawr 2015

Cydnabyddiaeth

Llywodraeth Cymru

OGL

ISBN digidol 978 1 4734 2949 9

© Hawlfraint y Goron 2015

WG24312



Cynnwys

Adran	Tudalen
1 Cyflwyniad	4
2 Diben/Cyd-destun	4
3 Cynlluniau Datblygu Lleol	5
4 Paratoi Astudiaethau	5
• Amllder Astudiaethau	5
• Grwpiau Astudio	6
• Safleoedd i'w Cynnwys	6
• Categoriadau Safleoedd	7
5 Cyfrifo'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	8
6 Ffigur y Cyflenwad Tai	9
7 Proses Cyd-astudio Argaeledd Tir ar gyfer Tai	9
Cam 1: Casglu tystiolaeth	9
Cam 2: Cytuno ar amserlen	10
Cam 3: Arolygon safle a rhestrau safleoedd	10
Cam 4: Paratoi Datganiad Tir Cyffredin	11
Cam 5: Adolygu'r Datganiad Tir Cyffredin	11
Cam 6: Paratoi a chyhoeddi'r adroddiad	12
8 Trefniadau pontio	13
Atodiad 1 – Amserlen Fras	14
Atodiad 2 – Templed Datganiad Tir Cyffredin	16
Atodiad 3 – Templed Adroddiad Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai	23



1. Cyflwyniad

1.1 Dylid darllen y Nodyn Cyngor Technegol (TAN) hwn ar y cyd â *Polisi Cynllunio Cymru (PPW)*, sy'n amlinellu polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried Polisi Cynllunio Cymru, Nodiadau Cyngor Technegol a Chylchlythyrau wrth baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI). Gallant fod yn berthnasol i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol a chânt eu cymryd i ystyriaeth gan Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a elwir i mewn ac apeliadau.

1.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol 1, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (Mehfin 2006) a *Nodyn Cyfarwyddyd – Proses Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (Medi 2012) yn cael eu dileu drwy hyn.

2. Diben/Cyd-destun

2.1 Rhaid i bob awdurdod cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir sy'n barod i'w ddatblygu ar gael er mwyn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, yn ôl un o brif ofynion polisi cynllunio Llywodraeth Cymru¹. Rhaid i'r system gynllunio, drwy'r broses CDLI, ddarparu'r tir sy'n angenrheidiol ar gyfer adeiladu cartrefi newydd, ac mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o gyflenwad tir ar gael mewn gwirionedd i ddarparu tir ar gyfer tai am 5 mlynedd.

2.2 Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yw'r ffordd i awdurdodau cynllunio lleol ddangos bod ganddynt gyflenwad o dir ar gyfer tai am 5 mlynedd, drwy ddarparu datganiad am y tir sydd ar gael at ddibenion cynllunio datblygiadau a rheoli datblygu. Mae'r nodyn hwn yn rhoi canllawiau ar baratoi Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

2.3 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn hanfodol i Gynlluniau Datblygu Lleol gael eu mabwysiadu ar draws Cymru er mwyn sicrhau bod y mathau o dai sydd eu hangen yn cael eu darparu. Rhaid i'r tir sydd ar gael ar gyfer tai ganolbwyntio'n gadarn ar ddiwallu anghenion tai a nodwyd gan awdurdodau cynllunio lleol, sy'n gofyn am Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig.

2.4 Mae'r Cyd-astudiaethau yn ddarnau pwysig iawn o dystiolaeth y dylid eu defnyddio wrth lunio strategaethau, polisiâu a dyraniadau CDLI, ac yn ffordd bwysig o fonitro effeithiolrwydd CDLI. Maent hefyd yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod yr wybodaeth gywir ynghylch y cyflenwad o dir ar gael fel dystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynnyddol y Cynlluniau Datblygu Lleol. Rhaid i'r Adroddiad Monitro ddangos faint o dir sydd ar gael ar gyfer tai, gan ddefnyddio ffigurau'r cyd-astudiaethau, a gall fod yn rheswm i adolygu CDLI (gweler paragraff 3.4 isod).

¹ Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), paragraff 9.2.3



3. Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI)

3.1 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol integreiddio'r prosesau o lunio cynlluniau datblygu a chyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai. Mae'r cyd-astudiaethau yn rhan bwysig o'r sylfaen o dystiolaeth a ddefnyddir wrth baratoi CDLI. Maent yn rhoi gwybodaeth am gyflenwad a dosbarthiad presennol y tir sydd ar gael ar gyfer tai, a'r cyfraddau cyflawni a ragwelir ar gyfer dyraniadau cynlluniau datblygu ac ymrwymadau tai. Mae'r astudiaethau hefyd yn darparu gwybodaeth am gyfraddau cwblhau tai yn y gorffennol a lefel darpariaeth safleoedd bach.

Archwiliad CDLI

3.2 Mae edrych ar y tir sydd ar gael ar gyfer tai, a'r angen i ddangos bod y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn ddigon am 5 mlynedd, yn rhan bwysig o broses archwilio'r CDLI. Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddangos bod y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn ddigon am bum mlynedd ar adeg mabwysiadu'r cynllun, ac mae modd defnyddio'r cyd-astudiaethau diweddaraf a gymeradwywyd fel darn pwysig o dystiolaeth.

3.3 Dylai awdurdodau cynllunio lleol heb gyd-astudiaeth gyfredol (gweler adran 8 isod), gynnal asesiad gwrthrychol o'u cyflenwad o dir ar gyfer tai yn flynyddol wrth baratoi CDLI. Nid oes rhaid i'r asesiad ddilyn proses cyd-astudiaeth ffurfiol, ac ni fydd mor ddylanwadol ag astudiaeth ffurfiol at ddibenion cynllunio.

Monitro CDLI

3.4 O safbwynt monitro CDLI, mae gofyn i bob awdurdod cynllunio lleol â CDLI mabwysiedig baratoi Adroddiad Monitro Blynyddol. Dylai'r Adroddiad Monitro asesu i ba raddau mae strategaethau a pholisiâu'r CDLI yn cael eu cyflawni, a rhaid cynnwys ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai, o'r gyd-astudiaeth gyfredol. Os yw'r Adroddiad Monitro yn nodi bod prinder yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai, bydd angen i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y rhesymau dros y prinder, ac a ddylid diwygio neu adolygu'r CDLI yn ei gyfanrwydd neu'n rhannol.

4. Paratoi Astudiaethau

4.1 Amllder Astudiaethau

4.1.1 Gall y cyflenwad tir ar gyfer tai newid yn gyflym, ac mae'n bwysig felly bod y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn cael eu cynhyrchu'n flynyddol. Rhaid sicrhau hefyd bod gwybodaeth gywir ar gael ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai, i ffurfio rhan o'r sylfaen o dystiolaeth ar gyfer yr Adroddiad Monitro. Dylai'r holl astudiaethau ddefnyddio'r un dyddiad sylfaenol sef 1 Ebrill. Dylai awdurdodau cynllunio lleol, gyda chydweithrediad llawn aelodau'r Grwpiau Astudio (gweler adran 4.2 isod), sicrhau y cyhoeddir adroddiad yr astudiaeth o fewn 5 mis i'r dyddiad sylfaenol. Bydd hyn yn sicrhau bod y ffigur cywir am y cyflenwad tir ar gyfer



tai ar gael i'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro, sydd i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref (yn unol â Rheoliad 37(1) y Cynlluniau Datblygu Lleol). Fodd bynnag, dylai'r broses o gasglu tystiolaeth ar gyfer y cyd-astudiaethau fod yn un barhaus, gan ganolbwyntio'n arbennig ar y tri mis cyn y dyddiad sylfaenol. Mae manylion y broses wedi'u nodi yn adran 7 isod.

4.2 Grwpiau Astudio

4.2.1 Swyddogaeth y Grwpiau Astudio yw sicrhau bod cyd-astudiaeth pob awdurdod cynllunio lleol wedi'i seilio ar dystiolaeth realistig a phriodol ac wedi'i chynhyrchu yn unol â'r amserlen a gytunwyd. Felly mae'n hanfodol i aelodau'r Grwpiau Astudio gydweithio i lunio'r cyd-astudiaethau. Cyfrifoldeb pob awdurdod cynllunio lleol yw sefydlu Grŵp Astudio o randdeiliaid i gyflawni'r swyddogaeth hon. Mae aelodaeth y Grwpiau Astudio yn fater i bob awdurdod cynllunio lleol ei bennu, ac yn ogystal â'r awdurdod yn ddelfrydol dylid cynnwys adrannau perthnasol awdurdodau lleol (megis tai), cynrychiolwyr adeiladwyr tai, perchnogion tir, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, ymgymerwyr statudol, darparwyr seilwaith a chyrff/rhanddeiliaid eraill fel sy'n briodol. Dylai pob awdurdod cynllunio lleol sicrhau bod y sefydliadau perthnasol yn cael gwahoddiad i fod yn aelodau o'u Grwpiau Astudio. Bydd cyfarfodydd y Grwpiau Astudio dan gadeiryddiaeth yr awdurdod cynllunio lleol (ac eithrio unrhyw gyfarfodydd sy'n cael eu galw gan yr Arolygiaeth Gynllunio dan Gam 5 o'r broses Cyd-astudiaethau – gweler paragraff 7.6.3 isod).

4.2.2 Er mwyn adlewyrchu marchnadoedd tai lleol ac egwyddorion cydweithio, gellir sefydlu grwpiau rhanbarthol i gynnal astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai ar draws ardal sy'n ehangach nag un awdurdod cynllunio lleol unigol. Fodd bynnag, lle dilynir dull gweithredu o'r fath rhaid cynnwys y sefydliadau a nodwyd ym mharagraff 4.2.1 ymysg y cynrychiolwyr. Rhaid i unrhyw gasgliadau rhanbarthol gael eu datgyfuno i lefel yr awdurdod cynllunio lleol a chael eu seilio ar CDLI mabwysiedig.

4.3 Safleoedd i'w cynnwys

4.3.1 Rhaid i'r safleoedd sy'n cael eu cynnwys yn y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai fodloni un neu fwy o'r amodau canlynol:

- mae caniatâd cynllunio amlinellol neu lawn wedi'i roi ar gyfer dibenion preswyl (hynny yw tai sy'n dod o dan Ddosbarth Defnydd C3 dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref [Dosbarthiadau Defnydd] 1987 [fel y'i diwygiwyd])²; neu
- mae'r tir wedi'i glustnodi ar gyfer dibenion preswyl (Dosbarth Defnydd C3) mewn CDLI a fabwysiadwyd; neu
- mae penderfyniad i roi caniatâd cynllunio ar gyfer tai (Dosbarth Defnydd C3) yn amodol ar lofnodi cytundeb Adran 106. Mae modd cynnwys safleoedd sy'n amodol ar gytundebau Adran 106 yn yr astudiaethau, os oes tystiolaeth glir y bydd y safle'n cael ei ddatblygu o fewn pum mlynedd. Dylai'r Grŵp Astudio benderfynu ar ddsbarthiad safleoedd o'r fath fel amlinellir ym mharagraff 4.4.2 isod. Yn gyffredinol, pan fo cytundeb Adran 106 yn parhau i fod heb ei lofnodi am fwy na blwyddyn ar ôl dyddiad y penderfyniad i roi caniatâd cynllunio, dylid tynnu'r

² Tai Anedd C3 - Cartrefi teuluol neu dai sy'n cynnwys hyd at chwech o drigolion sy'n byw gyda'i gilydd fel aelwyd unigol, gan gynnwys aelwyd lle darperir gofal.



safle dan sylw o'r cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai (oni bai bod y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai mewn CDL a fabwysiadwyd). Fodd bynnag, ni ddylid cynnwys y safleoedd dan sylw yn awtomatig yn y cyflenwad 5 mlynedd os oes tystiolaeth glir na fydd cytundeb Adran 106 yn cael ei lofnodi o fewn 12 mis i ddyddiad y penderfyniad i roi caniatâd cynllunio. Yn yr un modd, gellir cynnwys safleoedd lle bo tystiolaeth glir y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei lofnodi yn fuan, er bod dros 12 mis wedi pasio ers dyddiad y penderfyniad i roi caniatâd cynllunio. Bydd angen i'r Grwpiau Astudio ystyried y materion hyn fesul achos unigol, a gwneud penderfyniad rhesymol ar sail y dystiolaeth sydd ar gael.

4.3.2 Fel rheol dim ond safleoedd â lle ar gyfer 10 neu ragor o anheddau fydd yn cael eu cynnwys yn yr astudiaethau, ond gallai Grŵp gytuno ar derfyn is os yw'n credu bod hynny'n fwy priodol ar gyfer yr ardal. Daeth yn arfer mewn ardaloedd gwledig i gynnwys safleoedd o 5 uned neu fwy yn yr astudiaethau. Fodd bynnag, rhaid i'r trothwy fod yn unol â'r hyn sydd yn y CDL a fabwysiadwyd er mwyn caniatáu cysondeb wrth fonitro.

4.3.3 Gall safleoedd sy'n is na'r trothwy o 5 neu 10 uned (h.y. safleoedd bach) wneud cyfraniad sylweddol at gyfanswm y ddarpariaeth dai. Dylai'r Grŵp gytuno felly ar amcangyfrif ar gyfer y safleoedd hyn. Dylid seilio'r amcangyfrif hwn ar gyfraniad safleoedd o'r fath (o'r cofnodion ar gyfer nifer y tai a gwblhawyd) at y ddarpariaeth dai yn yr ardal dros y pum mlynedd diwethaf.

44 Categori Safleoedd

4.4.1 Dylai'r Grŵp wneud pob ymdrech i gytuno ar gategori pob safle. Drwy hynny, bydd pob awdurdod cynllunio lleol yn cael gwybodaeth am gyfanswm y tir sydd ar gael ar gyfer tai a'r tir sydd ar gael mewn gwirionedd ar gyfer datblygu tai. Er mwyn i safleoedd (neu rannau o safleoedd lle bwriedir datblygu safle fesul cam) gael eu hystyried fel rhai fydd ar gael mewn gwirionedd o fewn cyfnod o 5 mlynedd, rhaid iddynt ddod o dan Gategori 1 neu 2 isod.

4.4.2 Dylid categoreiddio safleoedd neu rannau o safleoedd fel a ganlyn:

- **Categori 1:** Safleoedd neu rannau o safleoedd sydd wrthi'n cael eu hadeiladu (yn cyfeirio at yr union ardal lle mae'r adeiladu'n digwydd yn unig).
- **Categori 2:** Safleoedd neu rannau o safleoedd lle gellir dechrau datblygu ar unwaith neu lle mae'r cyfyngiad ar ddatblygu yn debygol o gael ei godi mewn pryd i gwblhau'r anheddau o fewn 5 mlynedd.
- **Categori 3:** Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'r Grŵp Astudio'n cytuno nad yw'n ariannol hyfyw i ddatblygu'r safle yn sgil amodau'r farchnad, ond sydd fel arall yn rhydd rhag cyfyngiadau. (Er na fydd safleoedd Categori 3 yn rhan o'r cyflenwad 5 mlynedd, bydd eu nodi yn cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a thirfeddianwyr i ddod o hyd i gyfleoedd i wella hyfywedd a dichonoldeb safle.)
- **Categori 4:** Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae datblygiad yn annhebygol o fewn 5 mlynedd oherwydd cyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill y cytunwyd arnynt gan y Grŵp.



4.4.3 Er mwyn i safleoedd neu rannau o safleoedd gael eu hystyried fel rhai fydd ar gael mewn gwirionedd o fewn cyfnod o 5 mlynedd (h.y. safleoedd Categori 1 a 2) dylai'r meini prawf canlynol fod yn gymwys:

- dylai'r seilwaith angenrheidiol fod ar gael neu dylid disgwyl y bydd ar gael o fewn y cyfnod o 5 mlynedd. Hwyrach y byddai'n briodol ymgynghori â'r ymgwymerwyr statudol a'r darparwyr seilwaith cyhoeddus a phreifat.
- rhagwelir yn rhesymol y bydd unrhyw broblemau cyfreithiol neu berchnogaeth yn cael eu datrys (gallai hyn gynnwys safleoedd lle mae mwy nag un perchennog, lleiniau pridwerth, tenantiaethau neu ofynion gweithredol gan dirfeddianwyr);
- rhagwelir yn rhesymol y bydd y safle'n cael ei werthu i'w ddatblygu os nad yw'r tir eisoes yn perthyn i ddatblygwr neu gorff cyhoeddus gyda'i gynlluniau cadarn ei hun ar gyfer adeiladu; ac
- mae'r Grŵp yn cytuno fod datblygu'r safle yn ariannol hyfyw.

4.4.4 Bwriedir i Gategoriâu 3 a 4 ddarparu gwell dealltwriaeth o sefyllfa'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai gan awdurdod cynllunio lleol. Er nad yw safleoedd yn y categorïau hyn yn rhan o'r cyflenwad 5 mlynedd, dylai'r categorïau manwl hyn helpu awdurdodau cynllunio lleol i asesu lle i ganolbwyntio'u hymdrechion i gyflwyno safleoedd i'w datblygu, er enghraifft at ddibenion adfywio. Os bydd aelodau'r Grŵp Astudio yn anghytuno a ddylid cynnwys safle dan Gategori 3 neu 4, ni fydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn ei adolygu dan Gam 5 o broses y cyd-astudiaethau (gweler adran 7.6 isod), felly bydd angen i'r Grŵp ddatrys y mater.

4.4.5 Dylai'r Cyd-astudiaethau ddarparu datganiad cadarn, wedi'i gytuno am y tir preswyl sydd ar gael. Pan fo safleoedd wedi aros yng Nghategoriâu 1 a 2 am gyfnodau o fwy na 5 mlynedd, gall hyn ystumio'r ffigur argaeledd tir ar gyfer tai y cytunwyd arno. Pan fo safleoedd yng Nghategori 1 a/neu 2 yn parhau heb eu datblygu am fwy na 5 mlynedd, dylid rhagdybio bod safleoedd o'r fath yn cael eu hailddosbarthu i Gategori 3 neu 4 gan ddibynnu ar y rhesymau a gytunwyd. Os nad yw safleoedd o'r fath yn cael eu hailddosbarthu, dylid esbonio pam eu bod yn parhau i fod yng Nghategori 1 a/neu 2, gan roi tystiolaeth glir. Ni fyddai adnewyddu'r caniatâd cynllunio yn ddigon ynddo'i hun; fodd bynnag byddai cynllun diwygiedig wedi'i ategu gan dystiolaeth ddiweddar am fwriad y tirlfeddiannwr/datblygwr yn ddigon o bosib.

5. Cyfrifo'r cyflenwad tir ar gyfer tai

5.1 Rhaid i'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ganolbwyntio'n gadarn ar ddiwallu anghenion tai a nodwyd drwy amcanestyniadau priodol a thystiolaeth leol (gan gynnwys Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol), sy'n gofyn am Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig (fel sy'n ofynnol yn ôl Rhan 6 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004).

5.2 Er mwyn cwrdd â'r gofyniad am gyflenwad 5 mlynedd o dir, gellir cymharu swm y tir y cytunir ei fod ar gael mewn gwirionedd gyda'r ddarpariaeth dai sy'n weddill yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd – y dull gweddillol (gweler Tabl 3 yn Atodiad 3 am y fformiwla cyfrifo). Pan fo'r CDLI a fabwysiadwyd yn cwmpasu rhan yn unig o gyfnod 5 mlynedd yr astudiaeth,



dylid allosod gofynion blynyddol cyfartalog y CDLI er mwyn rhoi amcangyfrif o'r tir sydd ei angen (gweler Tabl 4 yn Atodiad 3 am y fformiwla cyfrifo). Mewn achosion o'r fath, dylid dangos bod y cynllun a fabwysiadwyd yn gorgyffwrdd â chyfnod yr astudiaeth drwy ddarparu dyddiad mabwysiadu'r cynllun a'r dyddiad y daw i ben.

5.3 Mae cywirdeb data yn bwysig yn y broses o lunio cyd-astudiaethau oherwydd gall camgymeriadau bach, hyd yn oed, effeithio ar y ffigur cyflenwad tir. Yn benodol, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gadarnhau bod y Datganiad Tir Cyffredin (gweler Cam 4 y broses yn adran 7.5 isod) yn cyfateb i'r rhestr safleoedd, a bod y cyfrifiadau a nodwyd yn y Datganiad Tir Cyffredin yn gywir.

5.4 Os bydd angen newid y ffigurau a gyhoeddwyd ar gyfer blynyddoedd blaenorol (er enghraifft os bydd camgymeriadau yn dod i'r amlwg yn y data) dylid nodi hyn mewn astudiaethau dilynol er mwyn egluro'r ffigurau i ddefnyddwyr yr astudiaethau.

6. Ffigur y cyflenwad tai

6.1 Rhaid cynnwys ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai, o'r gyd-astudiaeth gyfredol, mewn Adroddiadau Monitro Blynyddol. Fel amlinellir ym mharagraff 3.4 uchod, pan welir bod prinder yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai dylai awdurdod cynllunio lleol ystyried y rhesymau dros y prinder, ac a ddylid adolygu'r CDLI yn ei gyfanrwydd neu'n rhannol.

6.2 Dylai ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai hefyd gael ei drin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Pan fo'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir yn llai na'r cyflenwad 5 mlynedd gofynnol, neu lle nad oedd modd i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal astudiaeth (gweler 8.2 isod), dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ddelio â cheisiadau cynllunio os yw'r datblygiad fel arall yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol.

7. Proses Cyd-astudio Argaeledd Tir ar gyfer Tai

7.1 Mae'r chwe cham y dylid eu dilyn, o gasglu'r dystiolaeth i gyhoeddi'r adroddiad terfynol, wedi'u nodi isod. Mae amserlen ddangosol, yn cwmpasu cyfnod o wyth mis rhwng 1 Ionawr a 31 Awst wedi'i gosod yn Atodiad 1. Dylid cyhoeddi dogfennau pwysig sy'n ymwneud â'r broses gyd-astudio ar wefannau awdurdodau cynllunio lleol er mwyn bod yn hygyrch ac yn dryloyw.

7.2 Cam 1: Casglu Tystiolaeth

Nod: Sicrhau bod tystiolaeth ynghylch safleoedd yn cael ei chasglu er mwyn i restrau'r safleoedd fod yn gyfredol cyn y dyddiad sylfaen sef 1 Ebrill a chychwyn yr ymweliadau safle. (Dylid casglu tystiolaeth yn barhaus drwy gydol y flwyddyn).



7.2.1 Dylai pob awdurdod cynllunio lleol wneud y canlynol:

- casglu tystiolaeth drwy fonitro ceisiadau cynllunio yn barhaus;
- casglu tystiolaeth ategol gan dirfeddianwyr, datblygwyr a/neu ymgeiswyr.

7.3 **Cam 2: Cytuno ar amserlen**

Nod: Caniatáu i'r broses gael ei chwblhau o fewn pum mis i ddyddiad sylfaen yr astudiaeth.

- Rhaid i bob awdurdod cynllunio lleol baratoi amserlen o'r camau gweithredu a'r dyddiadau pwysig i'w chytuno gyda'r Grŵp Astudio a'i chyflwyno wedyn i Lywodraeth Cymru.

7.4 **Cam 3: Arolygon safle a rhestrau safleoedd**

Nod: Cwblhau'r arolygon safle, paratoi rhestrau safleoedd ac yna dod i gytundeb ar gymaint o'r safleoedd ag sy'n bosibl i'w cynnwys yn y cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.

7.4.1 Dylai pob awdurdod cynllunio lleol wneud y canlynol:

- cynnal arolygon a chwblhau profforma newydd/ wedi'i ddiweddarau ar gyfer pob safle;
- paratoi rhestr ddrafft, gan gynnwys tystiolaeth ategol, ar gyfer ymgynghoriad gyda'r Grŵp Astudio. (Dylid hysbysu Llywodraeth Cymru hefyd). Dylai'r dystiolaeth ategol gynnwys yr wybodaeth ganlynol, o leiaf, ar gyfer pob safle:

Hanes cynllunio

Statws cynllunio – a yw'r safle'n elwa ar ddyraniad defnydd tir mewn CDLI mabwysiedig cyfredol, ac a oes caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle. Pan fo caniatâd cynllunio'n bodoli, dylid rhoi manylion, gan gynnwys y dyddiad y rhoddwyd y caniatâd a'r dyddiad y daw i ben.

Enw a manylion cyswllt y datblygwr/perchennog/asiant

Bwriad y perchennog/datblygwr – a gafwyd drwy ohebiaeth ysgrifenedig neu nodyn am sgwrs ffôn, gan gynnwys dyddiad y cysylltiad diwethaf.

Cyfyngiadau safle/seilwaith – dylid darparu manylion, gan gynnwys yr effaith debygol ar y gallu i gyflawni ar y safle. Hefyd dylid darparu amserlen ar gyfer gwaith adfer ac ati lle bynnag y bo'n bosibl.

Hanes Cyd-astudiaethau – dangos yn glir beth oedd dosbarthiad y safle mewn astudiaethau blaenorol, gan gynnwys y flwyddyn gyntaf iddo gael ei gofnodi yn y cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, a nifer y blynyddoedd olynol y mae'r safle wedi bod yn rhan o'r cyflenwad.

Arall – unrhyw wybodaeth neu fanylion am amgylchiadau perthnasol sy'n cyfrannu i'r sylfaen o dystiolaeth ar gyfer dosbarthiad y safle. Er enghraifft, unrhyw wybodaeth marchnata a all fod yn berthnasol i honiadau yn y Datganiad Tir Cyffredin (gweler Cam 4 isod).



7.4.2 Dylai'r Grŵp Astudio (ac unrhyw bartïon eraill â buddiant) gyflwyno'u sylwadau ar y rhestr safleoedd ddrafft i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn y cyfnod a nodwyd. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol adolygu'r sylwadau sy'n dod i law a diwygio'r rhestr a phrofforma'r safle yn ôl y gofyn. Pan fo safleoedd yn destun dadl, gall fod yn briodol cynnal cyfarfod o'r Grŵp Astudio cyn paratoi Datganiad Tir Cyffredin (dan Gam 4 isod) er mwyn ceisio dod i gytundeb. Rhaid cynnal cyfarfod o'r Grŵp Astudio os bydd aelod o'r Grŵp Astudio yn gofyn am hynny. Yn y cyfarfodydd hynny, ni ddylid trafod unrhyw faterion dadleuol ac eithrio'r rhai a godwyd cyn y cyfarfod, lle darparwyd tystiolaeth ategol. Dylai'r holl bartïon gydweithio'n llawn i sicrhau bod materion ac anghytundebau yn cael eu datrys yn y cyfarfod. I hwyluso'r gwaith, dylid dosbarthu'r dystiolaeth ategol cyn y cyfarfod. Ni ddylid defnyddio'r cyfarfod yn lle ymgynghoriad, ond yn hytrach dylai ei ategu, gan ganolbwyntio ar y safleoedd sy'n destun dadl.

7.5 Cam 4: Paratoi Datganiad Tir Cyffredin

Nod: Yr awdurdod cynllunio lleol, mewn ymgynghoriad â'r Grŵp Astudio, i baratoi Datganiad Tir Cyffredin yn nodi i ba raddau mae cytundeb ynghylch y safleoedd.

7.5.1 Yn dilyn ymgynghoriad ar y rhestr safleoedd a chyfarfod y Grŵp Astudio (os oes un yn cael ei gynnal) rhaid i bob awdurdod cynllunio lleol baratoi Datganiad Tir Cyffredin. Dylai'r Datganiad nodi os oes cytundeb rhwng yr awdurdod cynllunio lleol a'r Grŵp Astudio ynghylch yr holl safleoedd, neu os oes rhai yn destun dadl o hyd. Dylai'r Datganiad hefyd gynnwys y cyfrifiadau angenrheidiol i benderfynu ar y cyflenwad tir. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol gytuno ar gynnwys y Datganiad gyda'r Grŵp Astudio cyn ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru (gyda chopi i'r Grŵp Astudio). Dylai'r Datganiad Tir Cyffredin nodi'r canlynol:

- crynodeb o'r safleoedd a gytunwyd a nifer y tai y disgwylir iddynt gael eu hadeiladu o ganlyniad dros y cyfnod o bum mlynedd;
- manylion yr holl safleoedd sy'n destun dadl gydag esboniad o'r rhesymau dros yr anghytuno ac unrhyw wybodaeth berthnasol (fel nodwyd dan Gam 3 uchod);
- mewn blynyddoedd, y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai (gan gynnwys a gan eithrio unrhyw safleoedd sy'n destun dadl). Er mwyn cwrdd â'r gofyniad am gyflenwad 5 mlynedd o dir, rhaid cymharu swm y tir y cytunir ei fod ar gael mewn gwirionedd gyda'r ddarpariaeth dai sy'n weddill yn y CDLI a fabwysiadwyd – y dull gweddillol. Ni chaiff dulliau eraill o gyfrifo'r cyflenwad tir eu hystyried.

7.5.2 Dylid paratoi'r Datganiad gan ddefnyddio'r templed yn Atodiad 2. Ar dderbyn Datganiad Tir Cyffredin, bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn gwirio i benderfynu a yw'r wybodaeth yn diwallu'r gofynion a nodwyd yn y templed yn Atodiad 2. Os oes gwybodaeth ar goll neu os nad oes digon o wybodaeth i'w asesu'n gadarn, gellir gwrthod y Datganiad Tir Cyffredin (dan Gam 5 isod), a gall hynny effeithio ar amserlen cyd-astudio'r awdurdod cynllunio lleol ac o ganlyniad ar eu gallu i gwblhau'r Adroddiad Monitro Blynyddol o fewn yr amserlen ofynnol. Os penderfynir bod y Datganiad yn ddilys, rhoddir gwybod i'r awdurdod cynllunio lleol.

7.6 Cam 5: Adolygu'r Datganiad Tir Cyffredin

Nod: Yr Arolygiaeth Gynllunio i adolygu'r safleoedd sy'n destun dadl a gwneud argymhelliad ar y sefyllfa o ran cyflenwad tir i Lywodraeth Cymru.



7.6.1 Pan fo safleoedd yn destun dadl, bydd Llywodraeth Cymru'n gofyn i'r Arolygiaeth Gynllunio adolygu'r Datganiad Tir Cyffredin a gwneud argymhelliad ynghylch y safleoedd dan sylw a'r cyflenwad o dir ar gyfer tai o ganlyniad (wedi'i gyfrifo i un pwynt degol).

7.6.2 Gan fod asesu'r tir sydd ar gael ar gyfer tai yn broses ar y cyd rhwng yr awdurdod cynllunio lleol a'r Grŵp Astudio, bydd yr Arolygiaeth Gynllunio ond yn ystyried safleoedd a gofnodwyd fel rhai sy'n destun dadl yn y Datganiad Tir Cyffredin, gan ganolbwyntio'n benodol ar bennu a ddylid cynnwys safleoedd yn y cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai neu beidio. Felly mae'n bwysig i'r Datganiad nodi'n glir pa safleoedd sy'n destun dadl a rhoi'r dystiolaeth ategol.

7.6.3 Gall y broses adolygu gynnwys cais gan yr Arolygiaeth Gynllunio am dystiolaeth bellach gan awdurdod cynllunio lleol a/neu aelodau o'r Grŵp Astudio. Gall yr Arolygiaeth Gynllunio benderfynu ailgynnull a chadeirio cyfarfod Grŵp Astudio er mwyn datrys anghydfodau, ond bydd gwrandawriad o'r fath ond yn digwydd dan amodau eithriadol.

7.7 Cam 6: Paratoi a chyhoeddi adroddiad

Nod: Awdurdod cynllunio lleol i baratoi, cytuno a chyhoeddi adroddiad cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai ar ffurf safonol o fewn pum mis i ddyddiad sylfaen yr astudiaeth er mwyn ei ddefnyddio yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol.

7.7.1 Pan fo cytundeb ar bob safle, bydd Llywodraeth Cymru'n awdurdodi'r awdurdod cynllunio lleol i baratoi adroddiad cyd-astudiaeth ar ôl i'r Datganiad Tir Cyffredin ddod i law. Dylid paratoi'r adroddiad yn unol â'r Datganiad.

7.7.2 Os nad yw materion yn ymwneud â safleoedd sy'n destun dadl wedi'u datrys drwy'r broses Grŵp Astudio/Datganiad Tir Cyffredin, a bod yr Arolygiaeth Gynllunio wedi dod i benderfyniad ar safleoedd sy'n destun dadl, bydd Llywodraeth Cymru'n awdurdodi'r awdurdod cynllunio lleol i baratoi adroddiad cyd-astudiaeth ar ôl ystyried argymhellion yr Arolygiaeth Gynllunio. Hefyd bydd rhaid i'r awdurdodau cynllunio lleol orffen eu rhestrau safleoedd yn unol ag argymhellion yr Arolygiaeth, fel y cytunwyd gan Lywodraeth Cymru. Dylai'r adroddiad terfynol gael ei baratoi a'i gyhoeddi ar wefan yr awdurdod cynllunio lleol. Wrth gyhoeddi, dylai'r awdurdod cynllunio lleol anfon hyperddolen at Lywodraeth Cymru a phob aelod o'r Grŵp Astudio.

7.7.3 Mae templed ar gyfer yr adroddiad terfynol yn Atodiad 3. Dyma'r prif elfennau:

- crynodeb (gan gynnwys y sefyllfa o ran cyflenwad tir, trosolwg o'r broses a'r partiön dan sylw);
- cyfrifiad o'r cyflenwad tir;
- atodiadau'n cwmpasu: data gwaith a gwblhawyd yn y gorffennol, data blaenorol ynghylch cyflenwad tir, rhestrau safleoedd ac argymhellion yr Arolygiaeth Gynllunio (lle bo'n berthnasol).



8. Trefniadau pontio

8.1 Rydym yn cydnabod, yn y tymor byr, na fydd rhai awdurdodau cynllunio lleol wedi mabwysiadu CDLI, ond efallai bod ganddynt Gynllun Datblygu Unedol (CDU) mabwysiedig. Gall awdurdodau cynllunio lleol yn y sefyllfa hon ddefnyddio'r CDU mabwysiedig fel sylfaen i gyfrifo'u cyflenwad o dir ar gyfer tai, gan ddefnyddio'r dull gweddillol, os yw'r CDU yn parhau i fod o fewn cyfnod y cynllun ar ddyddiad sylfaen y cyd-astudiaethau.

8.2 Os nad yw awdurdod cynllunio lleol wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol na Chynllun Datblygu Unedol, ni fydd modd dangos os oes ganddynt gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, felly bydd tybiaeth nad oes ganddynt gyflenwad 5 mlynedd. Ni fydd modd i'r awdurdodau cynllunio lleol heb gynllun datblygu mabwysiedig gynhyrchu cyd-astudiaeth nes bod CDLI mabwysiedig yn ei le. Fodd bynnag, fel nodwyd ym mharagraff 3.3 uchod, dylai awdurdodau cynllunio lleol heb Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig barhau i gynnal asesiad gwrthrychol o'u cyflenwad o dir ar gyfer tai yn flynyddol wrth baratoi ar gyfer eu CDLI.



Atodiad 1

Amserlen Fras

Camau'r Broses	Dyddiad cyflawni
<p>Cam 1 – Casglu tystiolaeth (fel rhan o broses barhaus drwy gydol y flwyddyn)</p> <ul style="list-style-type: none">• Casglu tystiolaeth drwy fonitro ceisiadau cynllunio• Casglu tystiolaeth ategol gan dirfeddianwyr, datblygwyr a/neu ymgeiswyr	Rhwng 1 Ionawr a 31 Mawrth (athrwy gydol y flwyddyn)
<p>Cam 2 – Cytuno ar amserlen</p> <ul style="list-style-type: none">• Paratoi amserlen ddrafft a'i dosbarthu i'r Grŵp Astudio a Llywodraeth Cymru• Cyflwyno amserlen derfynol i Lywodraeth Cymru	Erbyn 28 Chwefror
<p>Cam 3 – Arolygon Safle a Rhestrau Safleoedd</p> <ul style="list-style-type: none">• Cynnal arolygon safle a llenwi profforma newydd neu wedi'i ddiweddararu ar gyfer pob safle• Cyhoeddi rhestr safleoedd drafft (gan gynnwys tystiolaeth ategol) ar gyfer ymgynghoriad, a hysbysu'r Grŵp Astudio a Llywodraeth Cymru• Paratoi rhestrau a phrofformas diwygiedig yn ôl y gofyn• Trefnu cyfarfod Grŵp Astudio i drafod safleoedd sy'n destun dadl, os oes gofyn	Erbyn 30 Ebrill
<p>Cam 4 – Paratoi Datganiad Tir Cyffredin</p> <ul style="list-style-type: none">• Paratoi Datganiad drafft a'i ddsbarthu i'r Grŵp Astudio gan wahodd sylwadau• Cyflwyno'r Datganiad a gytunwyd i Lywodraeth Cymru	Erbyn 31 Mai



Camau'r Broses	Dyddiad cyflawni
Cam 5 – Adolygu'r Datganiad Tir Cyffredin (gan yr Arolygiaeth Gynllunio)	O fewn 2 fis i ddilysu'r Datganiad gan yr Arolygiaeth Gynllunio
Cam 6 – Paratoi a Chyhoeddi Adroddiad <ul style="list-style-type: none"> • (a) Paratoi adroddiad cyd-astudiaeth – os nad oes angen i'r Arolygiaeth Gynllunio adolygu'r Datganiad gan fod cytundeb ynghylch pob safle. • (b) Gorffen y rhestr safleoedd a pharatoi adroddiad cyd-astudiaeth – os yw'r Arolygiaeth Gynllunio yn adolygu'r Datganiad ac yn gwneud argymhelliad i Lywodraeth Cymru ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai • Cyhoeddi'r adroddiad ar wefan yr awdurdod cynllunio lleol ac anfon dolen at Lywodraeth Cymru. 	Erbyn 30 Mehefin Erbyn 31 Awst Erbyn 30 Mehefin dan 6(a)/ erbyn 31 Awst dan 6(b)



Atodiad 2

Templed Datganiad Tir Cyffredin

Awdurdod Cynllunio Lleol (Nodwch yr Enw)

Cyd-Astudiaeth Argaeledd tir ar Gyfer Tai (Blwyddyn)

Datganiad Tir Cyffredin

Rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol (Nodwch yr Enw) Y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (ac Unrhyw Randdeiliaid Eraill)

(Nodwch y Dyddiad)



Cynnwys

- 1 Cyflwyniad
- 2 Materion a gytunwyd
- 3 Materion sy'n destun dadl
- 4 Cyfrifo'r Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir

Atodiad 1 – Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 – Profformas Safleoedd

Atodiad 3 – Mân Newidiadau/Diwygiadau a gytunwyd



1. Cyflwyniad

1.1 Dyma Ddatganiad Tir Cyffredin a baratowyd gan (Enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol), y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (ac unrhyw randdeiliaid eraill sy'n rhan weithredol o'r gwaith) ar gyfer Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (dyddiad sylfaenol) (ardal Awdurdod Cynllunio Lleol) yn (blwyddyn).

1.2 Mae'r Datganiad hwn yn dilyn y broses a nodwyd yn yr amserlen gyflawni a gytunwyd ar gyfer paratoi cyd-astudiaethau (Enw Awdurdod Cynllunio Lleol) yn (blwyddyn) ac mae wedi'i baratoi yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 1, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai*, (TAN 1).

1.3 Paratowyd y Datganiad hwn ar gyfer Llywodraeth Cymru [a gan fod rhai safleoedd yn destun dadl, i helpu'r Arolygiaeth Gynllunio i wneud argymhelliad i Lywodraeth Cymru ar y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn (Enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn (blwyddyn)].

2. Materion a Gytunwyd

Safleoedd y Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir

2.1 Mae (Enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi cyhoeddi rhestr safleoedd a phrofformas safle ar gyfer adroddiad cyd-astudiaeth (blwyddyn) ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus rhwng (nodwch y dyddiadau).

Safleoedd a Gytunwyd

2.2 Mae'r rhestr safleoedd arfaethedig yn Atodiad 1. Mae profformas safleoedd unigol yn Atodiad 2.

(Pan fo cytundeb ar bob safle)

2.3 Mae'r holl fanylion yn y rhestr safleoedd wedi'u cytuno gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi [ac unrhyw randdeiliaid perthnasol eraill a gyflwynodd sylwadau] yn ddarostyngedig i fân newidiadau/cywiriadau ffeithiol a nodwyd yn Atodiad 3.

Cwblhau Gwaith Adeiladu ar Safleoedd Mawr a Bach

Tai a gwblhawyd 1 Ebrill (blwyddyn) – 31 Mawrth (blwyddyn)	Cwblhau ar Safleoedd Mawr	Cwblhau ar Safleoedd Bach
xxxxx	xxxxx	xxxxx



(Lle gwelir ardaloedd o anghydfod sylweddol)

2.4 Nid oedd yn bosibl cytuno ar y manylion mewn perthynas â [nifer] o safleoedd tai. Mae'r safleoedd hyn yn gyfanswm o [nifer] o aneddiadau mewn cyfnod o 5 mlynedd, ac yn cyfateb i gyflenwad [nifer] o flynyddoedd. Nodir y manylion ynghylch natur yr anghytuno yn Adran 3 isod.

3. Materion sy'n Destun Dadl

Safleoedd y Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir

3.1 Yn dilyn yr ymgynghoriad ar y rhestr safleoedd a phrofformas safle, mae'r manylion canlynol yn cael eu herio gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (a/neu aelodau eraill o'r Grŵp Astudio) a (enw Awdurdod Cynllunio Lleol). *[Rhaid i bob mater sy'n destun dadl gael ei ategu gan dystiolaeth gan bob parti sy'n anghytuno, a dylid cyflwyno'r dystiolaeth yn y Datganiad Tir Cyffredin.]*

Enghreifftiau damcaniaethol

Cyfeirnod y safle	S001
Enw'r Safle	Cyn Weithfeydd Metel, Lle Dychmygol, Tref Ddychmygol
Hanes Cynllunio	Safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai mewn CDL mabwysiedig. Caniatâd amlinellol wedi'i roi 18.8.13.
Statws Cynllunio	Caniatâd llawn wedi'i roi 19.2.14.
Hanes Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai	Dosbarthwyd fel 3(i) yn Astudiaeth 2013. Cynnwys am y tro cyntaf yn y cyflenwad 5 mlynedd yn Astudiaeth 2014.
Cyfanswm Nifer yr Anheddau yn y cyflenwad 5 mlynedd	500 uned. 100 uned y flwyddyn rhwng 2015 a 2020, gyda dau ddatblygwr ar y safle yn cynhyrchu 50 uned y flwyddyn.
Cyfngiadau Safle/Seilwaith	Bydd angen rhoi sylw i unrhyw lygredd cyn dechrau datblygu.
Safbwynt y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi	
Er bod y safle wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer 500 o gartrefi, rhoddwyd y caniatâd yn 2014. I ddarparu 500 o gartrefi yn ystod y cyfnod o 5 mlynedd, bydd angen dod i gytundeb ynghylch yr holl amodau cyn cychwyn a manylion eraill cyn dechrau ar y datblygiad. Bydd angen clirio'r safle a sicrhau nad oes llygredd. Hefyd bydd 12 mis o gyfnod monitro/cymeradwyo er mwyn cadarnhau nad yw'r safle wedi'i halogi cyn dechrau ar y gwaith datblygu. O ganlyniad, ni fydd modd adeiladu tai ar y safle am gyfnod o 2 flynedd rhwng 2015-17. Mae hyn yn golygu nad oes modd dechrau'n realistig ar y gwaith o gwblhau tai nes 2017-20, h.y. ymhen 3 blynedd, ac felly dylai'r safle ddarparu 300 yn unig o gartrefi yn ystod y cyfnod 5 mlynedd.	
Tystiolaeth i ategu'r safbwynt hwn	
<i>Rhestr o ddogfennau a gyflwynwyd gyda'r Datganiad.</i>	



Safbwynt y Cyngor

Mae'r perchennog wedi dweud bod y gwaith o glirio'r safle wedi cychwyn, ac yn dilyn archwiliadau ychwanegol o'r safle nad oes cymaint o lygredd yno ag ofnwyd yn wreiddiol. Felly mae'r perchennog wedi dweud y gellir dechrau ar y gwaith o ddatblygu cartrefi newydd ymhen 1 blwyddyn, h.y. cwblhau'r cartrefi cyntaf yn 2016/17. Felly gall y safle ddarparu o leiaf 400 o gartrefi erbyn 2020.

Tystiolaeth i ategu'r safbwynt hwn

Rhestr o ddogfennau a gyflwynwyd gyda'r Datganiad

Cyfeirnod y safle	S002
Enw'r Safle	Safle maes glas ger Lle Dychmygol, Tref Ddychmygol.
Hanes Cynllunio	Safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai mewn cynllun datblygu mabwysiedig.
Statws Cynllunio	Caniatâd llawn wedi'i roi 18.3.14 a chytundeb S106 wedi'i lofnodi.
Hanes Cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai	Dosbarthwyd fel 3(i) yn Astudiaeth 2013. Cynnwys am y tro cyntaf yn y cyflenwad 5 mlynedd yn 2014.
Cyfanswm Nifer yr Anheddau yn y cyflenwad 5 mlynedd	800 o dai gyda 2 ddatblygwr yn darparu 100 o unedau'r flwyddyn yr un rhwng 2015 a 2019.

Safbwynt y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi

Y tirlfeddiannwr presennol yw perchennog y safle, ac nid cwmni adeiladu mawr. Cyn dechrau ar y gwaith o ddatblygu tai, mae angen cwblhau gwaith ar ffordd gyswllt fawr. Nid yw'r gwaith ar y ffordd gyswllt wedi dechrau eto yn sgil materion yn ymwneud â hyfywedd, yn deillio o ostyngiad mewn gwerth eiddo. Hefyd mae angen 18 mis i adeiladu'r ffordd. Felly ar hyn o bryd mae'n annhebygol y bydd unrhyw dai yn cael eu cwblhau ar y safle am o leiaf 3 mlynedd. Os daw arian ar gyfer y ffordd gyswllt, sydd (yn sgil diffyg arian oddi wrth y Llywodraeth) yn ddibynnol ar gyllid sector preifat, gellid dechrau adeiladu tai newydd ar y safle yn 2018/19. Mae'n annhebygol iawn y byddai modd i'r datblygwyr ddarparu 100 uned y flwyddyn yn ystod 2 flynedd gyntaf y datblygiad hwn. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn ystyried y byddai modd i'r safle ddarparu 100 uned y flwyddyn o 2018/19 i 2019/20.

Tystiolaeth i ategu'r safbwynt hwn

Rhestr o ddogfennau a gyflwynwyd gyda'r Datganiad.

Safbwynt y Cyngor

Mae'r safle wedi cael caniatâd cynllunio, mae'r holl amodau cyn cychwyn wedi'u clirio ac mae'r cytundeb S106 i gyflawni'r ffordd gyswllt wedi'i lofnodi. Mae'r safle'n cael ei farchnata i ddatblygwyr ar hyn o bryd.



Tystiolaeth i ategu'r safbwynt hwn

Rhestr o ddogfennau a gyflwynwyd gyda'r Datganiad

Cyfeirnod y safle	S003
Enw'r Safle	Bloc Tal o Fflatiau, Lle Dychmygol, Tref Dychmygol.
Hanes Cynllunio	Safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai mewn cynllun datblygu mabwysiedig.
Statws Cynllunio	Rhodddwyd caniatâd llawn 12.11.2012 a llofnodwyd S106.
Hanes Cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai	Cynnwys am y tro cyntaf yn y cyflenwad 5 mlynedd yn Astudiaeth 2012.
Cyfanswm Nifer yr Anheddau yn y cyflenwad 5 mlynedd	250 fflat 2 ystafell wely.

Safbwynt y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi

Roedd y safle'n eiddo i ddatblygwr tai mawr ac fe gafwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y Bloc Tal o Fflatiau yn 2012. Fodd bynnag, yn sgil amodau'r farchnad nid yw'r datblygwr bellach yn bwriadu datblygu'r safle, ac yn ddiweddar mae wedi cael gwared â'r safle a'i roi i'r benthycwyr.

Tystiolaeth i ategu'r safbwynt hwn

Rhestr o ddogfennau a gyflwynwyd gyda'r Datganiad.

Safbwynt y Cyngor

Mae caniatâd cynllunio gan y safle, mae'r holl amodau cyn cychwyn wedi'u clirio ac mae'r cytundeb S106 wedi'i lofnodi. Mae'r safle wedi'i leoli mewn man pwysig mewn ardal adfywio ffyniannus, a dyma'r safle olaf sydd ar gael i'w ddatblygu. Er nad yw'r safle bellach yn eiddo i'r datblygwr gwreiddiol, disgwylir y byddai modd i ddatblygwr mawr arall gael caniatâd.

Tystiolaeth i ategu'r safbwynt hwn

Rhestr o ddogfennau a gyflwynwyd gyda'r Datganiad.



4. Cyfrifiad Cyflenwad Pum Mlynedd o Dir

Meysydd lle ceir cytundeb

4.1 Mae'r holl fanylion penodol am safleoedd wedi'u cytuno (neu'n ddarostyngedig i fân gywiriadau ffeithiol, fel nodwyd yn Atodiad 3).

(Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnwys Tabl Cyfrifo Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir)

Meysydd sy'n destun dadl

4.2 Nid oedd modd cytuno ar fanylion ynghylch y safleoedd yn adran 3 uchod. Mae'r tablau isod yn cyflwyno cyfrifiadau ar sail asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'i gyflenwad tir 5 mlynedd, ac yna cyfrifiad y cyflenwad 5 mlynedd o dir yn ôl y dull a gynigiwyd gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi [a/neu aelodau eraill o'r Grŵp Astudio].

Cyfrifiad Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir (Enw Awdurdod Cynllunio Lleol)

Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnwys tabl cyfrifo cyflenwad 5 mlynedd o dir ar sail eu hamserlen arfaethedig.

Cyfrifiad Cyflenwad 5 mlynedd o Dir y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi

Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnwys tabl cyfrifo cyflenwad 5 mlynedd o dir gan ystyried y safleoedd sy'n destun dadl.

Atodiad 1 - Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 - Profformas Safleoedd

Atodiad 3 - Mân Newidiadau/Diwygiadau a gytunwyd



Atodiad 3

Templed Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Awdurdod Cynllunio Lleol (Enw)

Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai [Blwyddyn]

Rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol (Enw) a'r Grŵp Astudio:

Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (ac unrhyw randdeiliaid eraill)

Dyddiad Cyhoeddi (Dyddiad):



Cynnyws

- 1 Crynodeb
- 2 Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai

Atodiad 1 – Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 – Data Gwaith a Gwblhawyd yn y Gorffennol

Atodiad 3 – Data Blaenorol ynghylch Cyflenwad Tir

Atodiad 4 – Argymhellion yr Arolygiaeth Gynllunio (lle bo'n berthnasol)



1. Crynodeb

1.1 Dyma Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Enw Awdurdod Cynllunio Lleol) (blwyddyn) sy'n cyflwyno'r cyflenwad tir sydd ar gael ar gyfer tai yn yr ardal ar y dyddiad sylfaenol sef 1 Ebrill (blwyddyn). Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sylfaen blaenorol sef (dyddiad).

1.2 Paratowyd y gyd-astudiaeth yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1). Cyfeiriwch at y dogfennau hyn am fanylion ynghylch y gofynion i gynnal cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ym mhob ardal Awdurdod Cynllunio Lleol a'r broses ar gyfer cynnal cyd-astudiaethau *[rhowch ddolen at dudalennau Cynllunio perthnasol ar wefan Llywodraeth Cymru]*.

1.3 Mae Adran 2 yn nodi manylion am y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai a sut y cafodd ei gyfrifo. Mae'n dangos, ar sail y dull gweddillol a nodwyd yn TAN 1, bod gan (Enw Awdurdod Cynllunio Lleol) (nifer y blynyddoedd i 1 pwynt degol) o gyflenwad o dir ar gyfer tai.

Cyfranogiad

1.4 Mae'r cyflenwad o dir ar gyfer tai wedi'i asesu mewn ymgynghoriad â:

- Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
- Aelodau eraill o'r Grŵp Astudio

Paratoi'r adroddiad

1.5 Cyhoeddodd (Enw Awdurdod Cynllunio Lleol) restrau a phrofformas safle drafft ar gyfer ymgynghoriad rhwng (dyddiad) a (dyddiad). Darparwyd sylwadau gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a [partïon eraill] yn ystod y cyfnod hwn. Yna paratowyd Datganiad Tir Cyffredin ac yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Grŵp Astudio cafodd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ar (dyddiad).

(Pan fo cytundeb ar yr holl fanylion a dim materion yn destun dadl – defnyddiwch baragraffau 1.6 ac 1.7)

1.6 Ar ôl yr ymgynghoriad daethpwyd i gytundeb ar yr holl faterion ac fe'u gosodwyd yn y Datganiad Tir Cyffredin.

1.7 Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi ar sail y Datganiad Tir Cyffredin.

(Pan fo materion sy'n destun dadl – defnyddiwch baragraffau 1.8 a 1.9)

1.8 [Cynhaliwyd cyfarfod o'r Grŵp Astudio ar [dyddiad] er mwyn ceisio datrys anghytundeb ynghylch nifer o safleoedd.] Ni ddaethpwyd i gonsensws ar bob un o'r materion oedd yn destun dadl, felly roedd angen i'r Arolygiaeth Gynllunio adolygu'r materion hynny.



1.9 Yna gwnaed argymhelliad gan yr Arolygiaeth Gynllunio i Lywodraeth Cymru ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai (Atodiad 4), gan gynnwys argymhellion ynghylch y materion sy'n destun dadl. Ystyriwyd argymhellion yr Arolygiaeth Gynllunio gan Lywodraeth Cymru, gwnaed y diwygiadau perthnasol i'r rhestr safleoedd gan (Enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol) ac mae'r wybodaeth wedi'i hymgorffori i'r adroddiad hwn.

2. Cyflenwad o dir ar gyfer tai

2.1 Mae'r cyflenwad pum mlynedd o dir yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio llawn neu amlinellol, safleoedd sydd â phenderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar lofnodi cytundeb adran 106 a safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu mabwysiedig, wedi'u dosbarthu fel y rhagnodir yn TAN 1.

2.2 Cyfrifwyd y cyflenwad tir gan ddefnyddio'r dull gweddillol, ar sail Cynllun Datblygu Lleol/Unedol (dileer fel sy'n briodol) (Enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol) (dyddiadau), a fabwysiadwyd ar (dyddiad).

Tabl 1 – Cyflenwad Tir ar gyfer Tai a Bennwyd

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (o ddyddiad sylfaen i ddyddiad sylfaen a 5 mlynedd ychwanegol) – Safleoedd Mawr						
		Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir (Categoriâu TAN 1)		Tu hwnt i 5 Mlynedd		
	Tai arfaethedig	1	2	3	4	Tai a gwblhawyd ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfanswm						

2.3 Manylion cyflenwad pum mlynedd o dir (h.y. Categori 1 a 2):

Preifat	
Cyhoeddus	
Cymdeithas Dai	
Cyfanswm	



2.4 **Cyflenwad Safleoedd Bach** – Mae cyfraniad safleoedd bach llai na 5/10 (dileer fel y bo'n briodol) annedd ar sail y gwaith a gwblhawyd dros y pum mlynedd ddiwethaf.

Tabl 2 - Cwblhau ar Safleoedd Bach yn y 5 mlynedd flaenorol

2010–2011	2011–2012	2012–2013	2013–2014	2014–2015	Cyfanswm

2.5 Cyfanswm cyffredinol **cyflenwad 5 mlynedd o dir** (safleoedd mawr + bach) yw (**nifer**) $(x + y)$.

Tabl 3 - Cyfrifiad Cyflenwad Pum Mlynedd o Dir

A	Cyfanswm y Tai Gofynnol (fel nodwyd yn y Cynllun Datblygu mabwysiedig)	
B	Gwaith a gwblhawyd o ddechrau cyfnod y cynllun i'r dyddiad sylfaen (safleoedd mawr a bach)	
C	Gweddill y Gofynion (A-B)	
D	Gofynion 5 Mlynedd (C/nifer y blynyddoedd sydd ar ôl o gyfnod y cynllun x 5)	
E	Anghenion Blynyddol (D/5)	
F	Cyfanswm Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir (o baragraff 2.5)	
G	Cyflenwad Tir yn ôl Blynyddoedd (F/E)	



Tabl 4 – Cyfrifo gofynion blynyddol cyfartalog pan fo cyfnod y cynllun yn dod i ben yn ystod cyfnod y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

$$\text{Gofynion blynyddol cyfartalog} = \frac{\left(\frac{H \times N}{P}\right) + (H - C)}{5}$$

Lle mae:

H = Cyfanswm Gofynion Tai (fel nodwyd yn y Cynllun Datblygu mabwysiedig)

N = Nifer y blynyddoedd sydd ar ôl yn y cyfnod cyd-astudio ar ôl i gyfnod y cynllun ddod i ben

P = Cyfanswm nifer y blynyddoedd yng nghyfnod y cynllun

C = Gwaith a gwblhawyd o ddechrau cyfnod y cynllun i ddyddiad sylfaen y gyd-astudiaeth



Atodiad 1 - Rhestrau Safleoedd

Byddai'n ddefnyddiol pe bai modd defnyddio fformat cyson ar gyfer rhestrau safleoedd, gan gynnwys rhwng awdurdodau cynllunio lleol.

Atodiad 2 - Data am y gwaith a gwblhawyd yn y gorffennol

Blwyddyn	Nifer y tai wedi'u cwblhau ar		
	Safleoedd Mawr	Safleoedd Bach	Cyfanswm wedi'u cwblhau
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			

Atodiad 3 - Data Blaenorol am y Cyflenwad Tir

Blwyddyn	Cyflenwad 5 mlynedd - Nifer y tai (Categoriâu TAN 1)		Cyflenwad sawl blwyddyn	Cyflenwad tu hwnt i 5 mlynedd - Nifer y tai	
	1	2		3	4
2011					
2012					
2013					
2014					
2015					

Atodiad 4 - Argymhellion yr Arolygiaeth Gynllunio (lle bo'n briodol)

