

ATODIAD 2

**Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol -
Papur Cefndir**

Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Cynllun Datblygu Lleol Newydd

Awst 2016

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad	3
2.0	Y Broses Safleoedd Ymgeisiol.....	3
3.0	Methodoleg Asesu Safleoedd	4
4.0	Cam 1 – Didoli Cychwynnol.....	5
	C. Adolygu Ffiniau Canolfan (Safleoedd Bach)	6
5.0	Cam 2 – Arfarnu Manwl.....	8
	• Asesiad Cynllunio.....	8
	• Seilwaith.....	9
	• Hygyrchedd	9
	• Hyfywedd Economaidd.....	9
6.0	Meini prawf ychwanegol ar gyfer Cynigion am Fathau o Ddatblygiadau Amhreswyl 10	
7.0	Cam 3 – Cydymffurfio ag asesiadau cysylltiedig eraill	10
8.0	Cam 4 – Cydymffurfio â'r Strategaeth a Ffeirir	10
9.0	Beth sy'n Digwydd Nesaf?	11
10.0	Gwybodaeth Bellach	12
	Atodiad A: Profion a Gwiriadau Cadernid	13
	Atodiad B – Rhestr o Ganolfannau posibl y Cynllun Datblygu Lleol Newydd	14
	Atodiad C – Detholiad o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)	15
	Atodiad D – Asesu Safleoedd Ymgeisiol.....	16
	Atodiad E – Dyraniadau'r CDLI presennol i'w Hail-asesu.....	21
	Atodiad F: Camau'r Cynllun.....	23

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r ddogfen hon yn nodi'r fethodoleg a'r broses asesu ar gyfer ystyried tir i'w ddatblygu yng Nghynllun Datblygu Lleol Newydd Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro. Wrth wneud hynny mae'n clustnodi'r egwyddorion arweiniol ar gyfer adolygu tir a ddyrannwyd yn flaenorol yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol (a fabwysiadwyd fis Medi 2010) ac ar gyfer dyrannu safleoedd newydd posibl sy'n gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol a datblygu cynaliadwy. Bydd y ddogfen yn cael ei defnyddio fel rhan o'r sail dystiolaeth i gefnogi ymagwedd yr Awdurdod tuag at gynnwys neu hepgor safleoedd ar gyfer datblygu yn y Cynllun.
- 1.2 Mae'r fethodoleg wedi'i pharatoi i amlygu deddfwriaeth a chanllawiau cynllunio cenedlaethol i sicrhau bod clustnodi safleoedd yn seiliedig ar asesiad cadarn a chredadwy o addasrwydd y tir a bod tir ar gael at ddefnydd penodol a'r tebygolrwydd y bydd y tir yn cael ei ddatblygu.
- 1.3 Bydd yr Awdurdod yn ymgynghori ar y fethodoleg ddrafft hon â chyrff ymgynghori penodol sydd â chyfrifoldeb uniongyrchol am warchod yr amgylchedd a buddiannau'r cyhoedd neu sy'n darparu gwasanaethau ar gyfer datblygiadau newydd, cyn cyhoeddi'r fethodoleg yn ffurfiol.

2.0 Y Broses Safleoedd Ymgeisiol

- 2.1 Mae'r Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol - Rhifyn 2 (Awst 2015) yn cynghori y dylid ymgysylltu yn gynnar â datblygwyr a thirfeddianwyr i gael gwybodaeth am safleoedd ymgeisiol. Mae angen i safleoedd gael eu dwyn ymlaen yn gynnar yn y broses o ddiwygio'r Cynllun i roi cyfle i ymgynghori ddigwydd yn ystod y cam o bennu strategaeth a ffeirir. **Mae'n hanfodol bod hyrwyddwyr safleoedd ymgeisiol yn sylweddoli y bydd dod â hwy ymlaen ar ôl y cam Strategaeth a Ffeirir yn golygu ei bod yn annhebygol y gellir eu hystyried ar gyfer eu cynnwys yn y Cynllun.** Am fanylion pellach ar ddiwygio'r Cynllun, gweler gwefan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol¹.
- 2.2 Ni ddylid cymryd bod cyflwyno safleoedd yn ymrwymiad y byddant yn cael eu cynnwys yn y Cynllun, gan y bydd angen iddynt fodloni asesiad yn ôl meini prawf fel y nodir yn y papur hwn ar y fethodoleg. Hefyd mae'n bwysig nodi y defnyddir y cyfle hwn i adolygu pa mor addas yw unrhyw safle a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol nad ydynt eisoes wedi dod ymlaen ar gyfer eu datblygu. Bydd unrhyw safleoedd ychwanegol a glustnodir gan swyddogion hefyd yn dod o dan drefn y broses asesu.
- 2.3 Bydd pob safle yn cael eu cynnwys ar Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol a gyhoeddir ochr yn ochr â'r fersiwn drafft o'r Strategaeth Ddiwygiedig a Ffeirir y Cynllun. Bydd y Gofrestr ar gael ar wefan yr Awdurdod.

¹ <http://www.pembrokeshirecoast.org.uk/default.asp?PID=753>

3.0 Methodoleg Asesu Safleoedd

- 3.1 Nod y fethodoleg hon yw rhoi trosolwg cynhwysfawr o botensial safleoedd ar gyfer eu datblygu. Bydd y wybodaeth y gofynnir amdani ar y ffurflen cyflwyno Safleoedd Ymgeisiol yn bwydo'n uniongyrchol i mewn i'r broses asesu. Mae'r Awdurdod yn neilltuo'r hawl i gywiro gwallau ffeithiol ac i ofyn am unrhyw wybodaeth bellach y bernir bod ei hangen i asesu'r safle.
- 3.2 Yn gyffredinol, bydd y Fethodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol yn cynnwys meini prawf i ddidoli safleoedd sydd, er enghraifft, yn anghydnaws â'r [Parc Cenedlaethol a'i Rinweddau Arbennig](#), neu'n llai na maint penodol; yn amlwg yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol neu yn anaddas oherwydd bod cyfyngiadau ar y safle. Bydd hyn hefyd yn cynnwys diffyg ymrwymiad gan dirfeddianwyr neu ddatblygwyr i ddod â safleoedd ymlaen ar gyfer eu datblygu.
- 3.3 Mae lleoliad safleoedd yn amlwg yn fater hollbwysig - er enghraifft, mae Safle Ymgeisiol sy'n cynnig annedd newydd neu ddatblygiad preswyl sy'n bell o [Ganolfannau](#) presennol a gwasanaethau ategol, yn annhebygol o gael ei ystyried yn dderbyniol. Bydd safleoedd bach ar gyrion Canolfannau yn cael eu hystyried fel rhan o adolygiad o ffiniau Canolfan bresennol (gweler paragraffau [4.2-4.8](#) y papur hwn).
- 3.4 Hefyd bydd angen i'r fethodoleg dalu sylw i'r [Asesiad Amgylcheddol Strategol/Arfarniad Cynaliadwyedd](#) (SEA/SA) y Cynllun Datblygu Lleol fydd yn gymorth i fesur i ba raddau y bydd y Cynllun yn cyflawni ei amcanion ar gyfer datblygu cynaliadwy. Hefyd rhaid i unrhyw safle sy'n debygol o gael effaith arwyddocaol ar [Ardal Cadwraeth Arbennig Ewropeaidd](#) (SAC), [Ardal Gwarchodaeth Arbennig](#) (SPA), neu [Safle Ramsar](#) a'u cynefinoedd, gael eu hasesu yn briodol o dan [Reoliadau Cynefinoedd](#) (HRA)². Fodd bynnag, bydd pob safle sy'n llwyddo yn yr Arfarniad o Safle Ymgeisiol yn cael eu harfarnu ymhellach i ganfod eu gwerth o ran bioamrywiaeth.
- 3.5 Er mwyn cynhyrchu [cynllun datblygu cadarn](#) ac i fodloni canllawiau'r Llywodraeth, mae'r broses asesu wedi'i chynllunio, i bob pwrpas, i archwilio Safleoedd Ymgeisiol am eu:
- haddasrwydd;
 - argaeledd; a'r
 - tebygolrwydd y gellir eu datblygu o fewn oes y Cynllun.
- 3.6 Mae cyflawni'r datblygiad ar y Safle (h.y. pa bryd, yng nghyfnod y Cynllun, y mae'r datblygiad yn debygol o ddod ymlaen) yn fater allweddol i'r Awdurdod ac i Lywodraeth Cymru³. Er mwyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadu, rhaid i'r Arolygydd Archwilio benderfynu bod y Cynllun yn 'gadarn'. Mae hyn yn cynnwys sicrhau y bydd y Cynllun

² <http://www.pembrokeshirecoast.org.uk/default.asp?PID=755>

³ Mae'r Llawlyfr Datblygu Lleol 2 (Awst 2015) adran 5.3.4 yn rhoi mwy o fanylion am ddisgwyliadau Llywodraeth Cymru. <http://gov.wales/topics/planning/policy/policy-and-guidance-on-development-plans/ldpmanual/?lang=en>
<http://gov.wales/topics/planning/policy/policy-and-guidance-on-development-plans/ldpmanual/?lang=en>

yn cyflawni ei gynigion a'r dyraniadau. Am fwy o wybodaeth am y profion cadernid gweler [Atodiad A](#).

3.7 Y safleoedd fydd yn cael eu cynnwys yn y broses Asesu Safleoedd Ymgeisiol yw:

- Safleoedd a hyrwyddir gan dirfeddianwyr, eu hasiantau, datblygwyr cyhoeddus a phreifat;
- Safleoedd a glustnodir gan Swyddogion yr Awdurdod fel rhai y gellir o bosibl eu datblygu;
- Dyraniadau yn y Cynllun Datblygu Lleol presennol sydd heb eu datblygu a all fod â chaniatâd cynllunio neu beidio (Gweler [Atodiad E](#)).
- Safleoedd eithriedig gwledig - safleoedd ar raddfa fechan nesaf at ffiniau Canolfan ar gyfer tai fforddiadwy yn unig.

3.8 Bydd pob Safle Ymgeisiol yn destun proses asesu er mwyn penderfynu a yw'n addas i'w gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol newydd neu beidio. Ym mhob achos mae angen gwneud yn glir y math o ddefnydd y bwriedir ei wneud o'r safle.

3.9 Mae'r Awdurdod yn cynnig gwneud asesiad 4-cam o safleoedd fel a ganlyn:

Cam 1 – Didoli'r safleoedd yn ôl maint a lleoliad

Cam 2 – Arfarnu'r safleoedd a ddidolwyd yn fanwl

Cam 3 – Arfarnu yn erbyn asesiadau cyfatebol eraill

Cam 4 – Arfarnu yn erbyn Strategaeth ddrafft a Ffefrir y Cynllun Datblygu Lleol

3.10 Mae [Atodiad D](#) y ddogfen hon yn nodi sut y bydd y safleoedd yn cael eu harfarnu, drwy ddefnyddio system sgorio goleuadau traffig.

4.0 Cam 1 – Didoli Cychwynnol

4.1 Cam cyntaf yr asesu fydd penderfynu a yw safle yn:

A. Ddigon mawr i gael ei ddyrannu o bosibl yn y Cynllun. Ystyrir bod y cyfryw safleoedd yn safleoedd:

- Preswyl** - y rhai sydd â lle i 5 neu fwy o dai, sy'n cyfateb i faint safle o rhyw 0.15 hectar neu fwy, yn seiliedig ar ddwysedd o 30 uned yr hectar. Mae'r maint hwn o safle yn amlygu'r fethodoleg a ddefnyddir yn yr astudiaeth ar y cyd o Dir sydd ar gael ar gyfer Tai a gynhelir gan yr Awdurdod bob blwyddyn⁴.
- Cyflogaeth** - o leiaf 0.15 hectar. Nid yw cynigion ar raddfa fawr (mwy na 2 hectar), ar y cyfan, yn cael eu hystyried yn cydweddu â dynodiad y Parc Cenedlaethol*. Rhoddir blaenoriaeth i safleoedd o fewn ffiniau Canolfan

⁴ <http://www.pembrokeshirecoast.org.uk/default.asp?PID=579>

cyn ystyried tir cyfagos, ond y tu allan i ffiniau Canolfan. Bydd safleoedd sy'n fwy anghysbell o Ganolfannau yn cael eu hystyried os oes gofynion penodol o ran lleoliad a ategir gan dystiolaeth gadarn neu os ydynt yn adeiladau sy'n bod eisoes a allai fod yn addas ar gyfer newid defnydd neu eu haddasu at ddefnydd cyflogaeth.

- iii. **Manwerthu** - o leiaf 0.15 hectar. Nid yw cynigion ar raddfa fawr* (mwy na 2 hectar), ar y cyfan, yn cael eu hystyried yn cydweddu â dynodiad y Parc Cenedlaethol.
- iv. **Masnachol** - o leiaf 0.15 hectar. Nid yw cynigion ar raddfa fawr* (mwy na 2 hectar), ar y cyfan, yn cael eu hystyried yn cydweddu â dynodiad y Parc Cenedlaethol.
- v. **Hamdden** - o leiaf 0.15 hectar. Nid yw cynigion ar raddfa fawr* (mwy na 2 hectar), ar y cyfan, yn cael eu hystyried yn cydweddu â dynodiad y Parc Cenedlaethol.
- vi. **Safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr** – o leiaf 0.15 hectar (ar gyfer 3 – 5 llain).
- vii. **Cynigion defnydd cymysg** - o leiaf 0.15 hectar. Nid yw cynigion ar raddfa fawr* (mwy na 2 hectar), ar y cyfan, yn cael eu hystyried yn cydweddu â dynodiad y Parc Cenedlaethol.

* Os yw eich safle yn fwy na 2 hectar, bydd, fodd bynnag, yn dal i gael ei ystyried yn Safle Ymgeisiol.

- B.** Yn dderbyniol o ran lleoliad – mae datblygu yng nghefn gwlad yn cael ei reoli'n llym. Mae datblygiad preswyl, yn enwedig datblygiad preswyl sy'n bell o Ganolfannau a gwasanaethau, yn annhebygol o gael ei gario ymlaen. Mae rhestr o Ganolfannau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol, a Chanolfannau newydd posibl sy'n cael eu hystyried ar hyn o bryd ar gyfer Strategaeth a Ffeirir y Cynllun Datblygu Lleol newydd, wedi'i chynnwys yn **Atodiad B** o'r ddogfen hon.

C. Adolygu Ffiniau Canolfan (Safleoedd Bach)

Bydd safleoedd bach ar gyfer tai (llai na 0.15ha) (gan gynnwys y rhai a gyflwynwyd fel safleoedd eithriedig gwledig) sy'n gyfagos neu sy'n agos iawn at ffiniau Canolfan bresennol, yn cael eu hystyried fel rhan o adolygu ffiniau Canolfan yn ystod Adolygu'r CDLI, a gellir eu cyflwyno fel Safleoedd Ymgeisiol.

- 4.2 Mae ffiniau Canolfan yn cyflawni swyddogaethau strategol yn unol â Strategaeth a Ffeirir y Cynllun, sef:

- Diffiniad o ardal lle byddai datblygiad fel arfer yn cael ei ganiatáu cyn belled â'i fod yn bodloni gofynion cynllunio eraill (megis mynediad, maint, dyluniad, yn cydweddu â defnydd cyfagos ac ati;
- Cyfeirio datblygiad i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy;

- Rhwystro datblygiadau anaddas yng nghefn gwlad ac osgoi datblygiad hirgul neu batrymau datblygu tameidiog.
- 4.3 Er mwyn darganfod a yw tir yn addas i'w gynnwys o fewn ffiniau'r Ganolfan neu ei eithrio o ffiniau'r Ganolfan, defnyddir y meini prawf canlynol wrth asesu **safleoedd bach**:
- a) A yw'n cydweddu â Strategaeth ddrafft a Ffeirir y Cynllun newydd – h.y. faint o ddatblygu sydd ei angen ac ym mhle y dylai fod.
 - b) Dylai cynnwys y safle fod yn estyniad naturiol a rhesymegol i Ganolfan drwy ddefnyddio ffiniau cadarn ac amddiffynnol megis waliau, gwrychoedd neu ffyrdd;
 - c) Cyfyngiadau megis effaith ar dirwedd neu natur y Parc Cenedlaethol, Ardaloedd Cadwraeth, Adeiladau Rhestredig, diffyg mynediad addas, llifogydd ac ati;
 - d) Na fyddai datblygu'r safle yn ymestyniad annerbyniol i gefn gwlad, yn ddatblygiad hirgul nac yn batrwm datblygu tameidiog;
 - e) Nad yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer swyddogaeth gymunedol bwysig megis caeau chwarae, llefydd chwarae neu dir amwynder na ellir ei leihau.
- 4.4 Safleoedd eithriedig yw safleoedd tai a ganiateir mewn lleoliadau lle na fyddai tai ar y farchnad yn cael caniatâd cynllunio. Yn ddelfrydol, dylid eu lleoli nesaf at ffiniau Canolfan fel eu bod yn estyniad rhesymegol i'r ardal adeiledig. Fel safle eithriedig mae gwerth y tir yn is nag y byddai ar gyfer tai ar y farchnad lawn. Rhaid i'r tirlfeddiannwr fod yn barod i gynnig y tir ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Dylid ceisio cefnogaeth y cyngor tref neu gymuned.
- 4.5 Dylai safleoedd eithriedig fod nesaf at ffin Canolfan ac yn estyniad rhesymegol i dref neu bentref sy'n bodoli eisoes. Mae hefyd yn bwysig bod safleoedd yn cydymffurfio ag ystyriaethau eraill, megis draenio tir ac effaith ar briffyrdd a'r dirwedd, hyd yn oed os ydynt yn agos at Ganolfan.
- 4.6 Dylai safleoedd eithriedig gwledig fod yn fach o ran graddfa, er y bydd nifer a maint y tai yn amrywio yn ôl lefel yr angen lleol, natur y safleoedd a glustnodir, a maint y Ganolfan bresennol. Mewn rhai achosion lle mae mwy o angen wedi'i glustnodi, gallai fod yn fwy addas i glustnodi dau neu fwy o safleoedd llai o amgylch ffiniau'r Ganolfan yn hytrach nag un safle mawr.
- 4.7 Er mwyn i safleoedd gael eu hystyried yn safleoedd eithriedig, rhaid dangos bod angen tai fforddiadwy, a rhaid cael mecanwaith i sicrhau bod y tai yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth. Yn achos Perchentyaeth Cost Isel, ni fydd unrhyw fenthyciwr morgais yn benthyg heb fod cymal meddiant codwr morgais yn cael ei gynnwys mewn cytundeb cyfreithiol Adran 106. Gan fod y cyfryw gymal yn galluogi ail-werthu'r eiddo heb gyfyngiadau (mewn amgylchiadau lle mae'r eiddo yn cael ei ail-feddiannu), nid yw hyn yn gwarantu y bydd yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth. Mae'r Awdurdod yn awyddus i sicrhau nad yw safleoedd eithriedig yn dod yn safleoedd y farchnad dros

gyfnod o amser yn sgîl y cyfryw gymalau. O ystyried y sefyllfa hon, bydd safleoedd eithriedig ond yn cael eu caniatáu ar gyfer eiddo rhent fforddiadwy.

- 4.8 Bydd gwerth y safle yn amlygu nad yw safleoedd eithriedig yn safleoedd i ddarparu tai ar y farchnad agored ond dim ond 100% o dai fforddiadwy. Gall cynigion ar gyfer y cyfryw safleoedd gael eu hystyried dan bolisiau presennol y Cynllun Datblygu Lleol.

5.0 Cam 2 – Arfarnu Manwl

- 5.1 Ar gyfer safleoedd sydd wedi cael eu didoli yn llwyddiannus drwy Gam 1, bydd y cam nesaf hwn yn golygu asesiad manwl yn seiliedig i ddechrau ar y wybodaeth a gyflwynwyd ar y Ffurflen Safleoedd Ymgeisiol ynghyd â thystiolaeth pen-desg ac archwilio safleoedd.

- 5.2 Bydd pob safle 0.15 hectar neu fwy y cynigir **defnydd preswyl** ar eu cyfer, yn cael eu hasesu yn erbyn y meini prawf canlynol:

- **Asesiad cynllunio**

- 5.3 Bydd yr asesiad cynllunio yn ystyried a yw'r safle yn cydymffurfio â'r dull chwilio dilyniant a argymhellir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8; Ionawr 2016) (**para 9.2.9**) sydd wedi'i nodi yn **Atodiad C** y ddogfen hon.

- 5.4 Hefyd bydd ystyriaethau amgylcheddol yn cael eu hystyried, sef yr effaith ar dirwedd y Parc Cenedlaethol, rhinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol (gweler polisi 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd), materion llifogydd, geoamrywiaeth a bioamrywiaeth, diogelu a cholli tir amaethyddol o'r safon gorau, polisiau diogelu mwynau cenedlaethol a dynodiadau amgylchedd hanesyddol. Lle bo'n berthnasol, bydd hanes y safle o ran cynllunio yn cael ei gymryd i ystyriaeth.

- 5.5 Cydnabyddir bod nifer o safleoedd yn debygol o fod â rhyw lefel o gyfyngiad arnynt all effeithio ar ba mor addas ydynt ar gyfer datblygu neu all leihau arwynebedd y Safle Ymgeisiol all gael ei ddatblygu. Mewn Canolfannau lle mae mwy o safleoedd ar gael na'r hyn sy'n ofynnol i fodloni gofynion tai a Strategaeth a Ffeirir y Cynllun, bydd y penderfyniad ynghylch pa safleoedd sy'n cael eu dwyn ymlaen yn dibynnu ar natur y cyfyngiadau ac i ba raddau y mae'r tiffeddianwyr/datblygwyr yn rhoi hyder i'r Awdurdod y bydd y tir yn cael ei ddwyn ymlaen ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.

- 5.6 Ynghyd ag ystyried cyfyngiadau, bydd yr Awdurdod hefyd yn asesu a oes cyfleoedd datblygu penodol gan y safle, er enghraifft:

- A fydd y cynnig yn golygu ail-ddefnyddio tir/adeiladau addas a ddatblygwyd o'r blaen?
- A fydd y cynnig yn dileu dolur llygad/safle anniben/defnydd anghymdogol?
- A yw'r cynnig yn cyd-fynd ag unrhyw welliannau gan y sector cyhoeddus sydd ar y gweill neu welliannau eraill gan ddarparwyr gwasanaethau i wasanaethau a chyfleusterau?

- **Seilwaith**

- 5.7 Gall datblygiadau newydd roi pwysau ychwanegol ar seilwaith presennol megis priffyrdd, cyflenwad dŵr, capasiti draenio a charthffosiaeth yn ogystal â chyfleusterau lleol megis ysgolion, cyfleusterau meddygol a hamdden. Mae'r Awdurdod yn ymgysylltu ag Adnoddau Naturiol Cymru, Dŵr Cymru a Chyngor Sir Penfro er mwyn gweld yn union a yw'r pwysau hyn ar seilwaith lleol yn bod mewn gwirionedd er mwyn llywio'r broses asesu a thynnu sylw at y lleoliadau hynny lle na fyddai datblygiad newydd yn ymarferol nac yn realistig o fewn amserlen y Cynllun. Mae datblygu safleoedd yn aml yn debygol o fod yn destun cytundebau cyfreithiol (a elwir yn Gytundebau Adran 106) i sicrhau bod gwasanaethau a seilwaith lleol â digon o gapasiti i ddiwallu'r gofynion ychwanegol fydd yn deillio o'r datblygiad.

- **Hygyrchedd**

- 5.8 Rhoddir ystyriaeth i ba mor addas yw'r fynedfa i gerbydau i'r safle ac oddi yno. Bydd hyn yn canolbwyntio ar yr effaith bosibl ar y rhwydwaith priffyrdd a lefel y cyfyngiad o ran llwyddo i gael mynedfa dderbyniol i mewn i'r safle, gan gynnwys i ba raddau y bydd coed, gwrychoedd a nodweddion hanesyddol neu nodweddiadol yn cael eu colli.
- 5.9 Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn amlygu pwysigrwydd bod datblygiadau newydd â mynediad i amrywiaeth o wasanaethau, cyfleusterau a chyfleoedd cyflogaeth sydd ar gael i gymunedau sy'n bod eisoes. Felly mae'r pellteroedd cymharol i gyfleusterau, arosfannau trafnidiaeth gyhoeddus ac amlder y gwasanaethau presennol yn cael eu hystyried. Ar gyfer cynigion tai, felly, bydd yr asesiad yn edrych ar y safle o ran ei leoliad ac a yw'n gyfagos neu y tu allan i Ganolfan.
- 5.10 Yn achos cynigion manwerthu a hamdden neu ddefnydd arall y mae'n well eu lleoli yng nghanol trefi, bydd y cynigion hyn yn cael eu hasesu yn ôl a ddylent gael eu lleoli o fewn Canolfannau presennol (h.y. y dull dilyniannol a argymhellir gan Bolisi Cynllunio Cymru).

- **Hyfywedd Economaidd**

- 5.11 Mae cyflawni Strategaeth a Ffeirir y Cynllun yn swyddogaeth hollbwysig y Cynllun Datblygu Lleol, ac mae angen i'r Awdurdod fod yn hyderus bod unrhyw safle a ddyrannwyd â gobaith realistig o gael ei ddatblygu ar gyfer y defnydd y bwriadwyd iddo gael ei ddefnyddio o fewn cyfnod y Cynllun - hyd at 2031.
- 5.12 Gall sawl ffactor effeithio ar hyfywedd safle a'r gallu i gwblhau safle. Gall y rhain gynnwys defnydd amhriodol sy'n cyd-ffinio, lleiniau pridwerth, materion halogi tir, diffyg seilwaith neu bellter i gyfleusterau seilwaith cyhoeddus (ffyrdd, carthffosydd ac ati). Mater pwysig arall i'w ystyried yw a oes angen gwirioneddol am y math o ddatblygiad yn ei leoliad arfaethedig. Hefyd bydd angen i gynigion preswyl ystyried y lefel leol o angen am dai fforddiadwy.
- 5.13 Hefyd bydd angen asesu a yw'r safle ar gael mewn gwirionedd ar gyfer datblygu. Mae manylion llawn am y meini prawf asesu arfaethedig wedi'u nodi yn Atodiad D y ddogfen hon.

6.0 Meini prawf ychwanegol ar gyfer Cynigion am Fathau o Ddatblygiadau Amhreswyl

- 6.1 **Cynigion Cyflogaeth** – Bydd cynigion ar gyfer safleoedd cyflogaeth newydd neu safleoedd defnydd cymysg sy'n cynnwys cyflogaeth yn ystyried yr Adolygiad Tir Cyflogaeth Lleol a wnaed ar y Cyd gyda Chyngor Sir Penfro (2016). Bydd tystiolaeth o angen a'r gallu i ddarparu safleoedd o'r fath yn arbennig o berthnasol. Bydd safleoedd o fewn neu gyfagos i Ganolfannau yn cael blaenoriaeth, er y gall safleoedd yng nghefn gwlad gael eu hystyried lle maent am resymau penodol sy'n gysylltiedig â'u lleoliad.
- 6.2 **Cynigion Manwerthu** - Bydd y broses o ddewis safleoedd ar gyfer safleoedd manwerthu yn talu sylw i unrhyw astudiaethau manwerthu perthnasol⁵ a'r asesiad dilyniannol o safleoedd mewn perthynas â chanolfannau manwerthu fel yr amlinellir ym Mholisi Cynllunio Cymru.
- 6.3 **Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr** - Bydd angen tystiolaeth o'r angen am safleoedd newydd, a bydd angen lleoli safleoedd i wasanaethu anghenion Sipsiwn a Theithwyr, gan gynnwys mynediad i'r gwasanaethau a'r cyfleusterau lleol ac i ffyrdd cyhoeddus.
- 6.4 **Cynigion defnydd cymysg** - Yn ychwanegol at yr ystyriaethau a nodir uchod ar gyfer defnydd unigol, bydd y ffaith a yw'r gwahanol ddefnydd o fewn safleoedd defnydd cymysg yn cydweddu â defnyddiau gerllaw yn ffactorau pwysig.

7.0 Cam 3 – Cydymffurfio ag asesiadau cysylltiedig eraill

- 7.1 Bydd safleoedd hefyd yn cael eu hystyried yn ôl asesiadau cysylltiedig sy'n cael eu sbarduno gan y gwaith o baratoi cynllun o natur a chwmpas y Cynllun Datblygu Lleol. Yr asesiadau hyn yw:
- Asesiad Amgylcheddol Strategol / Arfarniad o Gynaliadwyedd (SEA/SA)
 - Rheoliadau Cynefinoedd HRA (lle bo'n ofynnol)
 - Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb
 - Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg (lle bo'n ofynnol)
- 7.2 Gwneir arfarniad o gynaliadwyedd ac asesiad amgylcheddol strategol cyn cyhoeddi'r Strategaeth ddrafft a Ffefrir, Asesiadau Rheoliadau Cynefinoedd (lle bo'n ofynnol), Asesiadau o'r Effaith ar Gydraddoldeb ac Asesiadau Effaith ar yr Iaith Gymraeg (lle bo'n ofynnol).

8.0 Cam 4 - Cydymffurfio â'r Strategaeth a Ffefrir

- 8.1 Er mwyn gallu cyflawni Strategaeth y Cynllun, dylid cydnabod y bydd gofyn i rai ond nid pob un o'r Canolfannau yn y Parc Cenedlaethol ddarparu ar gyfer twf a pharhau i

⁵ Mae Astudiaeth Manwerthu ar gyfer ardal Sir Benfro, Ceredigion yn cael ei drafftio ar hyn o bryd Gorffennaf 2016.

fod yn ganolbwynt datblygiadau cynllunio yn y dyfodol. Bydd y math a maint y datblygiadau newydd yn talu sylw i anghenion penodol, seilwaith presennol a/neu gyfyngiadau – ac felly yn cyfeirio datblygiadau yn y dyfodol i'r lleoliadau mwyaf priodol a chynaliadwy. Bydd y drafft o'r Strategaeth a Ffefrir yn nodi lle bydd twf newydd yn cael ei gyfeirio.

- 8.2 Bydd yr Awdurdod yn defnyddio'r drafft diwygiedig o Strategaeth a Ffefrir y Cynllun Datblygu Lleol i asesu'r Safleoedd Ymgeisiol hynny sydd wedi llwyddo i basio drwy gamau 1 i 3 o'r asesu, i asesu a ydynt yn cydweddu â'r drafft diwygiedig o'r Strategaeth a Ffefrir.
- 8.3 Hefyd gellir asesu yr adeg hon pa mor dderbyniol yw safleoedd bach a chyfraniad safleoedd bach a leolir y tu allan ond yn cyd-ffinio â ffiniau Canolfan a glustnodir yn [Atodiad B](#) y ddogfen hon.
- 8.4 Mae'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol Argraffiad 2 Awst 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol gyhoeddi rhestr o safleoedd sy'n cydweddu, a'r safleoedd nad ydynt yn cydweddu â'r Strategaeth ddrafft a Ffefrir o'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd pan fydd y Strategaeth yn cael ei chyhoeddi ar gyfer ymgynghori.
- 8.5 Bydd Asesu Safleoedd Ymgeisiol yn erbyn y Strategaeth ddrafft a Ffefrir yn pennu a yw'r safleoedd yn cydymffurfio. Bydd gwrthdaro â'r Strategaeth a Ffefrir hefyd yn debygol o amlygu gwrthdaro â chanllawiau cenedlaethol mewn rhai achosion. Ni fydd safleoedd y bernir nad ydynt yn cyd-fynd â Strategaeth a Ffefrir y Cynllun Datblygu Lleol newydd yn cael eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol Adneuo.

9.0 Beth sy'n digwydd nesaf⁶?

- 9.1 Bydd cyfnod o dri mis ar gyfer cyflwyno Safleoedd Ymgeisiol. Bydd yr Awdurdod yn asesu'r safleoedd a gyflwynir yn unol â'r fethodoleg, a byddant yn cysylltu â:

- Llywodraeth Cymru
- Adnoddau Naturiol Cymru
- Dŵr Cymru
- Ymddiriedolaeth Archaeolegol Dyfed
- Cyngor Sir Penfro
- Cyngorau Tref a Chymuned

cyn clustnodi rhestr wedi'i didoli a'i blaenoriaethu o safleoedd sydd â photensial rhesymol ar gyfer eu dyrannu/eu cynnwys yn unol â Strategaeth y Cynllun fydd yn esblygu.

⁶ Gweler Atodiad F am Gamau Adolygu'r Cynllun

- 9.2 Bydd y Gofrestr o'r Safleoedd Ymgeisiol Posibl ar gael ar wefan yr Awdurdod ochr yn ochr â chyhoeddi'r fersiwn drafft o'r Strategaeth a Ffefrir diwygiedig (Gweler Atodiad F).
- 9.3 Bydd pob un sydd wedi cyflwyno safleoedd i'w hystyried yn cael eu hychwanegu at restr bostio y Cynllun Datblygu Lleol ac yn cael gwybod am ganlyniad yr asesiad cychwynnol fel rhan o'r Ymgynghoriad ar Strategaeth a Ffefrir y Cynllun Datblygu Lleol.
- 9.4 Bydd yr asesiad o safleoedd a gyflwynwyd hefyd yn cael ei gyhoeddi. Bydd yr ymgynghori ar y Strategaeth a Ffefrir yn rhoi cyfle i wneud sylwadau ar briodoldeb asesiad yr Awdurdod.
- 9.5 Mae'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol, Argraffiad 2 Awst 2016 Penodau 7 ac 8 a Chytundeb Cyflawni yr Awdurdod Adran 2 (Amserlen) yn rhoi gwybodaeth yn y camau sy'n dilyn yr Ymgynghori Cyn-adneuo am hynt y safleoedd drwy'r broses Cynllun Datblygu Lleol.

10.0 Gwybodaeth Bellach

- 10.1 Am gymorth pellach ynglŷn â'r broses Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol neu'r Broses Cynllun Datblygu Lleol yn gyffredinol, ewch i'n gwefan (gweler y cysylltiadau i Cynllunio a Pholisi) neu e-bostiwrch devplans@pembrokeshirecoast.org.uk neu cysylltwch â'r Tîm Cyfarwyddyd yn Swyddfa'r Awdurdod Parc Cenedlaethol ar 01646 624800.

Atodiad A: Profion a Gwiriadau Cadernid

Prawf 1: A yw'r cynllun yn addas? (h.y. a yw'n glir bod y CDLI yn gyson â chynlluniau eraill?)

Cwestiynau:

- *A yw'n rhoi sylw i bolisi cenedlaethol a Chynllun Gofodol Cymru?*
- *A yw'n rhoi sylw i Nodau Llesiant?*
- *A yw'n rhoi sylw i Gynllun Morol Cenedlaethol Cymru?*
- *A yw'n gyson â chynlluniau rhanbarthol, strategaethau a rhaglenni cyfleustodau?*
- *A yw'n cydweddu â'r cynlluniau ar gyfer awdurdodau cyfagos?*
- *A yw'n amlgu Cynllun Integredig Sengl a Chynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol*

Prawf 2: A yw'r cynllun yn briodol? (h.y. a yw'r cynllun yn briodol ar gyfer yr ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth?)

Cwestiynau:

- *A yw'n lleol benodol?*
- *A yw'n mynd i'r afael â'r materion allweddol?*
- *A yw'n cael ei ategu gan dystiolaeth gadarn, gymesur a chredadwy?*
- *A all y rhesymeg y tu ôl i bolisiau'r cynllun gael ei dangos?*
- *A yw'n ceisio bodloni anghenion a aseswyd, a chyfrannu at gyflawni datblygu cynaliadwy?*
- *A yw'r weledigaeth a'r strategaeth gadarnhaol yn ddigon uchelgeisiol?*
- *A yw'r dewisiadau amgen 'go iawn' wedi'u hystyried yn briodol?*
- *A yw'n rhesymegol, yn rhesymol ac yn gytbwys?*
- *A yw'n gydlynol ac yn gyson?*
- *A yw'n glir ac yn ffocysu?*

Prawf 3: A fydd y cynllun yn cyflawni? (h.y. a yw'n debygol o fod yn effeithiol?)

Cwestiynau:

- *A fydd yn effeithiol?*
- *A ellir ei weithredu?*
- *A oes cefnogaeth gan y darparwyr seilwaith perthnasol yn ariannol ac o ran bodloni amserlenni perthnasol?*
- *A fydd datblygiadau yn hyfyw?*
- *A all y safleoedd a ddyrannwyd gael eu cyflawni?*
- *A yw'r cynllun yn ddigon hyblyg? A oes darpariaethau priodol wrth gefn?*
- *A yw'n cael ei fonitro'n effeithiol*

I gael rhagor o wybodaeth am y profion cadernid, gweler Pennod 2 o Bolisi Cynllunio Cymru - <http://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?lang=en>

A/neu Bennod 8 o'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol - Rhifyn 2 - <http://gov.wales/topics/planning/policy/policy-and-guidance-on-development-plans/ldpmanual/?lang=en>

Atodiad B - Rhestr o Ganolfannau Posibl y Cynllun Datblygu Lleol Newydd

Canolfan	Categori Strategaeth gyfredol
Dinbych-y-pysgod	Haen 2 - Canolfan Gwasanaethau Lleol a Thwristiaeth
Trefdraeth	Haen 3 - Canolfan Leol
Saundersfoot	Haen 3 - Canolfan Leol
Tyddewi	Haen 3 - Canolfan Leol
Crymych	Haen 3 - Canolfan Leol
Amroth	Haen 4 - Canolfan Wledig
Angle	Haen 4 - Canolfan Wledig
Bosherston	Haen 4 - Canolfan Wledig
Aberllydan (Broad Haven)	Haen 4 - Canolfan Wledig
Dale	Haen 4 - Canolfan Wledig
Dinas	Haen 4 - Canolfan Wledig
Felindre Farchog	Haen 4 - Canolfan Wledig
Herbrandston	Haen 4 - Canolfan Wledig
Jameston	Haen 4 - Canolfan Wledig
Lawrenni	Haen 4 - Canolfan Wledig
Aber Bach (Little Haven)	Haen 4 - Canolfan Wledig
Maenorbŷr	Haen 4 - Canolfan Wledig
Gorsaf Maenorbŷr	Haen 4 - Canolfan Wledig
Marloes	Haen 4 - Canolfan Wledig
Niwgwl	Haen 4 - Canolfan Wledig
Pont-faen	Haen 4 - Canolfan Wledig
Solfach	Haen 4 - Canolfan Wledig
Llanismel	Haen 4 - Canolfan Wledig
Trefin	Haen 4 - Canolfan Wledig
Cosheston	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Hook	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Houghton	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Llangwm	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Milton	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
New Hedges	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Pleasant Valley	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Y Garn (Roch)	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Square and Compass	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Summerhill	Haen 4 - Canolfan Wledig (yn rhannol yn y Parc Cenedlaethol)
Lydstep	Haen 4 - nid yn y CDLI cyfredol ond bellach yn diwallu meini prawf dethol ar gyfer Canolfan Wledig
Nanhyfer	Haen 4 - nid yn y CDLI cyfredol ond bellach yn diwallu meini prawf dethol ar gyfer Canolfan Wledig
Rhos-y-bwlch (Rosebush)	Haen 4 - nid yn y CDLI cyfredol ond bellach yn diwallu meini prawf dethol ar gyfer Canolfan Wledig
Ystagbwl	Haen 4 - nid yn y CDLI cyfredol ond bellach yn diwallu meini prawf dethol ar gyfer Canolfan Wledig

Atodiad C - Detholiad o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)

Paragraff 9.2.9

Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried y **meini prawf** canlynol **wrth benderfynu pa safleoedd i'w dyrannu ar gyfer tai** yn eu cynlluniau datblygu:

- argaeledd safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ac adeiladau gwag neu segur a'u haddasrwydd ar gyfer defnydd tai;
- lleoliad safleoedd datblygu posibl a'u hygyrchedd at swyddi, siopau a gwasanaethau drwy ddulliau heblaw ceir, a'r potensial ar gyfer gwella hygyrchedd o'r fath;
- gallu'r seilwaith presennol a phosibl, gan gynnwys cludiant cyhoeddus, dŵr a charthffosiaeth, cyfleustodau eraill a seilwaith cymdeithasol (megis ysgolion ac ysbytai), i ymdopi â datblygiadau pellach, a'r gost o ychwanegu seilwaith pellach;
- y cyfle i adeiladu cymunedau cynaliadwy i gynnal seilwaith ffisegol a chymdeithasol newydd, gan gynnwys ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg (gweler 4.13), ac i ddarparu digon o alw i gynnal gwasanaethau a chyfleusterau lleol priodol;
- cyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol ar ddatblygu tir, gan gynnwys, er enghraifft, y lefel o halogiad, sefydlogrwydd a pherygl llifogydd¹³, gan gymryd i ystyriaeth y cynnydd posibl o risg yn sgîl newid yn yr hinsawdd (a gweler Pennod 13), a lleoliad cynefinoedd a rhywogaethau bregus, safleoedd a thirweddau archeolegol a hanesyddol (Penodau 5 a 6);
- a yw'r tai yn cydweddu â'r defnydd tir cyfagos sydd wedi hen sefydlu a allai gael ei effeithio'n andwyol gan ddatblygiad preswyl sy'n ymledu'n rhy agos; a'r potensial i leihau allyriadau carbon drwy gydleoli â defnyddiau eraill.

Atodiad D - Asesu Safleoedd Ymgeisiol

Adran 1 - Cwestiynau Allweddol

	Maen Prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
A	A yw'r safle'n cydweddu â Dibenion a Dyletswydd y Parc Cenedlaethol?		Ydy
			Ydy gyda mesurau lliniaru
			Nac ydy
B	A oes tystiolaeth i gwestiynu hyfywedd neu'r gallu i ddatblygu'r safle?		Nac oes
			O bosibl
			Oes
C	A oes gan y safle hanes cynllunio?		Oes - yn cefnogi'r cynnig hwn
			Dim hanes
			Oes – yn gwrthdaro â'r cynnig hwn
D	A yw'r safle yn cydweddu â Strategaeth a Ffeir y Cynllun Datblygu Lleol Newydd?		Ydy
			Nac ydy

Adran 2 – Arfarniad Manwl o'r Safle

	Maen Prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
1	A yw'r safle o fewn neu'n cyd-ffinio â Chanolfan sy'n bodoli eisoes?		O fewn Canolfan
			Yn cyd-ffinio ag ymyl Canolfan
			Cefn Gwlad
2	A yw'r safle wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd), fel y'i diffinnir gan Bolisi Cynllunio Cymru (ffigur 2.1)		Tir Llwyd
			Tir Llwyd yn rhannol / Maes Glas yn rhannol
			Maes Glas
3	A fyddai datblygu'r safle yn golygu colli tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg?		Na fyddai
			Graddfa 3a ac uwch
			Graddfa 1 neu 2
4	A yw'r safle yn hygyrch o briffordd gyhoeddus?		Ydy
			Ydy – gyda gwelliannau
			Nac ydy
5	A yw'r rhwydwaith priffyrdd gerllaw yn gallu derbyn y symudiadau traffig fyddai'n deillio o'r datblygu?		Ydy
			Ydy – gyda gwelliannau
			Nac ydy
6	A oes cludiant cyhoeddus ar gael?		Oes – mwy na 5 bws/trên bob dydd
			Oes – llai na 5 bws/trên

	Maen Prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
			bob dydd
			Nac oes
6	A fyddai datblygu'r safle yn golygu colli man agored sy'n hygyrch i'r cyhoedd?		Ni fyddai'n golygu colli
			Byddai'n effeithio ar fynediad i'r cyhoedd ond gellir lliniaru hyn
			Byddai'n golygu colli
7	A yw'r safle o fewn 100m i systemau dŵr, carthffosiaeth, trydan, nwy a thelathrebu sy'n bod eisoes?		Ydy
			Nac ydy
8	A oes capasiti seilwaith posibl allai gyfyngu ar ddatblygu?		Nac oes
			Oes – ond gellir ei ddatrys drwy ymchwilio/liniaru
			Oes
9	Os yw'r safle yn cael ei gynnig ar gyfer datblygiad preswyl, sut mae'n gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd cyflogaeth cyfagos i'r safle?		Gerllaw defnydd cyflogaeth 'cymydog da'
			Nid yw gerllaw defnydd cyflogaeth
			Gerllaw defnydd cyflogaeth 'cymydog gwael'
10	Os yw'r safle yn cael ei gynnig ar gyfer datblygiad 'cymydog gwael' – h.y. cyflogaeth, a oes unrhyw eiddo preswyl o fewn 400m i'r safle?		Oes
			Nac oes
11	A yw'r safle yn cynnwys neu a yw'n agos at unrhyw ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer pwysigrwydd bioamrywiaeth ar lefel ryngwladol?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
12	A yw'r safle yn cynnwys neu a yw'n agos at unrhyw ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer pwysigrwydd bioamrywiaeth ar lefel genedlaethol?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
13	A yw'r safle yn cynnwys neu a yw'n agos at unrhyw ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer pwysigrwydd bioamrywiaeth ar lefel leol?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn

	Maen Prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
14	A yw'r safle o fewn neu'n gyfagos i Safle Geoamrywiaeth o Bwysigrwydd Rhanbarthol?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			Ydy
15	Beth yw canlyniad yr asesiad bioamrywiaeth (os yw'n berthnasol ⁷)?		Cadarnhaol
			Niwtral
			Negyddol
16	A oes yna fygythiad i goed neu wrychoedd aeddfed o fewn neu'n gyfagos i'r safle?		Nac oes
			Cyddfino
			O fewn
17	A yw datblygu'r safle yn debygol o effeithio ar y cynefin, safle magu neu fan gorffwys rhywogaeth a warchodir?		Nac ydy
			O bosibl
			Ydy
18	A yw'r safle wedi'i leoli o fewn neu'n agos at fan agored dynodedig?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
19	A yw'r safle wedi'i leoli o fewn neu'n agos at ardal sydd wedi'i dynodi ar gyfer pwysigrwydd treftadaeth ddiwylliannol?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
20	A yw'r safle o fewn neu'n gyfagos i Ardal Gadwraeth?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
21	A oes unrhyw Adeiladau Rhestredig o fewn neu'n gyfagos i'r safle?		Nac oes
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn

⁷ Bydd yr arfarniad hwn yn cael ei wneud ar gyfer safleoedd y bernir eu bod yn addas i'w cynnwys yn y Cynllun yn unig.

	Maen Prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
22	A oes unrhyw Henebion Rhestredig o fewn neu'n gyfagos i'r safle?		Nac oes
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
23	A yw'r safle wedi'i leoli o fewn neu'n gyfagos i ardal sy'n dueddol o orlifo?		Nac ydy
			Cyfagos/gerllaw
			O fewn
24	Os yw'r safle o fewn neu'n gyfagos i ardal sy'n dueddol o orlifo, a yw'r risg yn dderbyniol, o ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn risg uchel.		Ydy
			Ydy, gyda mesurau lliniaru
			Nac ydy
25	A yw nodweddion topograffig y safle yn rhwysr i'w ddatblygu?		Nac ydy
			Ydy ond gellir ei liniaru
			Ydy, yn sylweddol i atal datblygu
26	A fyddai datblygu'r safle yn cael effaith andwyol ar gymeriad y Ganolfan neu'r gymdogaeth?		Na fyddai
			Byddai ond gellir lliniaru'r effaith
			Byddai, yn ddigon sylweddol i atal datblygu
27	A oes tystiolaeth y gallai'r safle gynnwys tir a allai fod wedi'i halogi?		Nac oes
			Oes, ond gellir ei adfer
			Oes ac yn annhebygol o allu ei adfer
28	A yw'r safle o fewn parth diogelu mwynau?		Nac ydy
			Ydy ond gellir ei liniaru
			Ydy
29	A yw'r tir yn debygol o gael ei effeithio'n andwyol gan faterion sefydlogrwydd?		Nac ydy
			Ydy ond gellir ei liniaru
			Ydy

Asesiad cyffredinol

Argymhelliad

Atodiad E – Dyraniadau'r CDLI presennol i'w hailasesu

Cyf	Canolfan	Enw'r safle	Maint/Nifer yr Unedau	Defnydd arfaethedig (Cynllun Datblygu Lleol Cyfredol)
MA776	Aberllydan (Broad Haven)	Tir i'r gogledd ddwyrain o Heol y Môr	35	Defnydd cymysg, tai, cyflogaeth a chymunedol
HA382	Dale	Ffordd y Castell -Castle Way	12	Tai
HA387	Dinas	Gyferbyn â Theras Golwg y Bae	12	Tai
HA732	Herbrandston	I'r dwyrain o Neuadd Herbrandston	12	Tai
HA730	Jameston	Gyferbyn â Bush Terrace	35	Tai
HA821	Jameston	Green Grove	5	Tai
HA559	Lawrenni	Ger Home Farm	30	Tai
HA848	Gorsaf Maenorbŷr	Cae gyferbyn ag Ysgol Maenorbŷr	19	Tai
HA895	Gorsaf Maenorbŷr	Tir sy'n rhan o Buttylands	15	Tai
HA813	New Hedges	Y tu cefn i Cross Park	31	Tai
HA825	Trefdraeth	I'r gogledd o Feidr Eglwys	20	Tai
HA232	Trefdraeth	Gerllaw'r Parc Busnes	5	Unedau cymysg byw/gwaith
HA384	Solfach	Ger Bro Dawel	18	Tai
HA792	Solfach	Bank House	12	Tai
HA737	Tyddewi	I'r gorllewin o Heol Glasfryn	90	Tai
HA789	Tyddewi	Ger Ysgol Bro Dewi	10	Tai
MA733	Llanismel	Ger yr ysgol	40	Defnydd cymysg, tai ac addysg
EA748	Tyddewi	I'r de o Gynulladau Tyddewi		Cyflogaeth
MA746	Tyddewi	Rhwng Parc Millard a Heol Glasfryn		Unedau cymysg cyflogaeth/byw/gwaith
HA377	Dinbych-y-pysgod	Bryn Hir	168	Tai
HA724	Dinbych-y-pysgod	Maes Parcio'r Rheithordy	50	Tai
HA727	Dinbych-y-pysgod	I'r gorllewin o Heol Arberth	25	Tai
HA752	Dinbych-y-pysgod	Maes Parcio Cae Butts	80	Tai
HA760	Dinbych-y-pysgod	Safle'r Gronfa Ddŵr	12	Tai
MA710	Dinbych-y-pysgod	Lôn Sarsiant	5	Unedau cymysg masnachol/tai
HA738	Trefin	I'r gogledd o Heol Crwys	15	Tai

Mae'r rhestr hon yn cynrychioli'r dyraniadau tir hynny yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol **nad ydynt wedi cael eu datblygu** adeg paratoi'r ddogfen hon (Gorffennaf 2016). Mae rhai o'r safleoedd â chaniatâd cynllunio. Os bydd y datblygu yn dechrau cyn neu yn ystod yr alwad am Safleoedd Ymgeisiol, byddant yn cael eu hasesu'n briodol, yn enwedig o ystyried bod y datblygiad yn cael ei gwblhau o fewn amserlen sy'n cydweddu â'r Cynllun.

Atodiad F: Camau'r Cynllun

Rydyn ni yma



Cam	Prif ddiben
Adroddiad Adolygu	• Clustnodi'r rhannau o'r Cynllun Datblygu Lleol y mae angen eu diwygio. • Cyhoeddi papurau cefndir (sail tystiolaeth) i ategu'r adolygu.
Cytundeb Cyflawni	• Amserlen ar gyfer cynhyrchu'r Cynllun Datblygu Lleol newydd. • Cynllun Cynnwys y Gymuned sy'n amlinellu egwyddorion ymgysylltu â'r gymuned.
Safleoedd Ymgeisiol	• Cyhoeddi meini prawf ar gyfer dewis safle. • Gwahodd cyflwyno safle.
Strategaeth a Ffefrir	• Nodi'r polisiau strategol allweddol ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol • Clustnodi safleoedd sy'n cyd-fynd â'r Strategaeth
Cynllun Adneuo	• Paratoi a chyhoeddi'r polisiau manwl a'r map cynigion.
Cyflwyno	• Cyflwyno'r Cynllun a'r dystiolaeth ategol i'r Arolygiaeth Gynllunio.
Archwilio	• Arolygydd annibynnol yn asesu cadernid y Cynllun.
Mabwysiadu	• Yr Awdurdod yn mabwysiadu'r Cynllun ac yn ei ddefnyddio wrth wneud penderfyniadau cynllunio.