



Llywodraeth Cymru
Dogfen Ymgynghori

Cyflenwi tai drwy'r system gynllunio

Diwygio Polisi Cynllunio Cymru ynghyd â'r cyngor a'r canllawiau
cysylltiedig

Dyddiad cyhoeddi: 9 Hydref 2019
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 20 Tachwedd 2019

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd.
This document is also available in English.

Trosolwg

Mae Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar newidiadau i *Bolisi Cynllunio Cymru* mewn ymateb i'r 'Cais am Dystiolaeth' a oedd rhan gyntaf y broses o adolygu sut y caiff tai eu cyflenwi drwy'r system gynllunio. Mae'r ymgynghoriad hefyd yn ymdrin â newidiadau canlyniadol i'r cyngor gweithdrefnol a nodir ar hyn o bryd yn Nodyn Cyngor Technegol 1, Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (TAN1), ac yn y *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu*.

Drwy'r cwestiynau a ofynnir yn y ddogfen hon ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall y dylwn ei ystyried, rydym yn gofyn am eich barn ar y newidiadau arfaethedig i'r polisi cynllunio cenedlaethol a'r cyngor a'r canllawiau gweithdrefnol cysylltiedig.

Sut i ymateb

A fydddech cystal ag ymateb i'r ymgynghoriad drwy ddefnyddio'r ffurflen ymateb. Cewch gyflwyno'ch atebion mewn sawl ffordd:

Ar-lein: <https://llyw.cymru/cyflenwi-tai-trwyr-system-gynllunio>

E-bost: planconsultations-j@llyw.cymru

Drwy'r post: Y Tîm Tai, Y Gangen Polisi Cynllunio, Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ

Rhagor o wybodaeth a dogfennau perthnasol

Gellir cael y ddogfen hon mewn print bras ac mewn ieithoedd eraill yn ôl y gofyn.

Gellir gweld Polisi Cynllunio Cymru ar wefan Llywodraeth Cymru:

https://llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru?_ga=2.138351156.583660628.1570446091-285421535.1558350358

Manylion Cyswllt

I gael rhagor o wybodaeth:

e-bost: planconsultations-j@llyw.cymru

ffôn: 0300 025 3290 neu 0300 025 6802

Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a roddwch fel rhan o'ch ymateb i'r ymgynghoriad. Bydd Gweinidogion Cymru yn prosesu'r wybodaeth bersonol hon yn unol â'u pwerau statudol er mwyn gallu gwneud penderfyniadau gwybodus ynghylch sut y maen nhw'n arfer eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n ymdrin â'r materion sy'n berthnasol i'r ymgynghoriad hwn neu wrth gynllunio ymgynghoriadau yn y dyfodol. Os bydd Llywodraeth Cymru am ddadansoddi'r ymatebion ymhellach, efallai y bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud gan drydydd parti achrededig (er enghraifft, sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori). Dim ond o dan gontract y bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion llym ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl y byddwn hefyd yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, caiff enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhwch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn hepgor y manylion hynny.

Dylech hefyd wybod am ein dyletswyddau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth.

Os caiff eich manylion eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, bydd yr adroddiadau hyn yn cael eu cadw am gyfnod amhenodol. Fel arall, ni chedwir eich data gan Lywodraeth Cymru am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i gael gwybod am y data personol a gedwir amdanoch ac i'w gweld
- i fynnu ein bod yn cywiro unrhyw beth anghywir yn y data hynny
- i wrthwynebu (o dan amgylchiadau penodol) prosesu'ch data personol neu gyfyngu ar eu defnyddio
- (o dan amgylchiadau penodol) i fynnu bod eich data yn cael eu dileu
- i ofyn (o dan amgylchiadau penodol) inni drosglwyddo'ch data i gorff arall
- i gofrestru cwyn yn Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, sef ein rheolydd annibynnol ar gyfer diogelu data

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru'n ei chadw a sut mae'n cael ei defnyddio, neu os hoffech arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, defnyddiwch y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data:

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

CAERDYDD

CF10 3NQ

e-bost:

Data.ProtectionOfficer@gov.wales

Manylion cysylltu Swyddfa'r
Comisiynydd Gwybodaeth yw:
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire
SK9 5AF

Ffôn: 01625 545 745 neu
0303 123 1113
Gwefan: <https://ico.org.uk/>

Beth yw'r prif faterion?

Mae sicrhau cartrefi newydd o ansawdd yn y mannau cywir yng Nghymru yn hanfodol i fodloni'r angen cynyddol am dai. Rhaid i'r system gynllunio, drwy broses Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), ddarparu'r tir sydd ei angen i adeiladu'r cartrefi newydd a nodwyd gan awdurdodau cynllunio lleol eu bod yn ofynnol. Fodd bynnag, sylwyd nad yw'r safleoedd a ddyrannwyd mewn CDLlau wedi'u cyflenwi'n ddigonol i fodloni'r gofynion o ran tai.

I sicrhau bod digon o dir ar gael i fodloni eu gofynion, mae polisi Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol ar hyn o bryd i awdurdodau cynllunio lleol ddangos bod ganddynt gyflenwad pum mlynedd o dir y gellir ei ddarparu'n ymarferol ar gyfer tai. Yn ôl y polisi, mae'n ofynnol i awdurdodau fonitro'r safbwynt hwn yn flynyddol drwy baratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS), gyda mewnbwn gan ddatblygwyr a rhanddeiliaid eraill. Mae'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo'r ffigur ar gyfer y cyflenwad o dir ar gyfer tai wedi'i nodi yn *Nodyn Cyngor Technegol 1, Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (TAN 1). Mae monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai o dan TAN 1 wedi tynnu sylw at ddiffyg tir y gellir ei ddarparu'n ymarferol ar gyfer tai, gan gynnwys mewn ardaloedd rhai awdurdodau cynllunio sydd wedi mabwysiadu CDLI. O ganlyniad, mae sawl awdurdod cynllunio lleol wedi gweld cynnydd yn nifer y ceisiadau cynllunio tybiannol ar gyfer datblygiadau tai ar safleoedd nad ydynt wedi'u dyrannu mewn CDLlau.

Ar 1 Ebrill 2018, nid oedd modd i bedwar ar bymtheg o'r pump ar hugain o awdurdodau cynllunio lleol ddangos fod ganddynt gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai (gan gynnwys pedwar awdurdod cynllunio nad oeddent yn gallu cyflenwi dim tir o gwbl oherwydd na allent gynnal JHLAS gan nad oedd ganddynt o hyd Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig na Chynllun Datblygu Unedol mabwysiedig o fewn cyfnod eu cynllun).

Awgryma tystiolaeth fod y polisi cyflenwi pum mlynedd o dir ar gyfer tai a'r ffordd y caiff ei fonitro drwy broses JHLAS yn darparu cyfleoedd pellach i ddatblygwyr gwestiynu pa mor ymarferol ydyw i gyflenwi'r safleoedd a ddyrannwyd, a all effeithio'n wael ar y cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai sydd gan awdurdod cynllunio lleol. Ynghyd â materion o ran a oedd y safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLlau y rhai mwyaf addas, cynaliadwy a mwyaf ymarferol i'w cyflenwi, roedd hyn yn arwain at y posibilrwydd o gael caniatâd cynllunio ar gyfer safleoedd ychwanegol na ddyrannwyd mewn CDLlau, sy'n groes i'r dull rheoli datblygu ar sail cynllun.

Ym mis Gorffennaf 2018 mewn ymateb i'r safbwynt o ran cyflenwi tai a'r cyflenwad o dir ar draws Cymru, ynghyd â'r pryderon a fynegwyd gan awdurdodau cynllunio lleol a chymunedau ynghylch ceisiadau cynllunio preswyl tybiannol, lansiodd Llywodraeth Cymru 'Gais am Dystiolaeth' i geisio barn am sut i wella'r ffordd y cyflawnir y gofynion o ran tai a nodir mewn CDLlau. Roedd y 'Cais am Dystiolaeth' wedi hoelio sylw ar y ffaith nad yw llawer o CDLlau a fabwysiadwyd yn cyflenwi nifer y cartrefi newydd sy'n ofynnol, oherwydd nid yw'r safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer y cartrefi hyn yn cael eu cynnig i'w datblygu neu eu bod yn cael yn datblygu yn arafach na'r disgwyl. Roedd y 'Cais am Dystiolaeth' hefyd wedi edrych ar y mater perthnasol o ran mesur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai a'r berthynas rhwng hyn a'r ffordd y caiff CDLlau eu monitro.

Er mwyn cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol wrth ddelio ag unrhyw geisiadau cynllunio 'tybiannol' ar gyfer datblygiadau tai ar safleoedd na ddyrannwyd mewn CDLlau, datgymhwyswyd paragraff 6.2 o TAN 1 am gyfnod yr adolygiad cyflenwi tai (y rhan derfynol ohono fydd yr ymgynghoriad hwn a'r ffurflenni ymateb dilynol). Roedd hyn

yn dileu paragraff o'r TAN a oedd yn cyfeirio at roi pwyslais sylweddol ar ddiffyg cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai fel mater o bwys wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau preswyl.

Beth yw'r rheswm dros gynnal y cais hwn am dystiolaeth?

Mae'r 'Cais am Dystiolaeth' yn nodi tair egwyddor gyffredinol y dylai'r system gynllunio eu cyflawni mewn perthynas â chyflenwi tai, ac ystyriwyd yr ymatebion yn unol â nhw:

- mae'n rhaid gwneud penderfyniadau cynllunio yn unol â chynllun datblygu cyfredol – sef y dull rheoli datblygu ar sail cynllun;
- mae'n rhaid pennu'r gofynion o ran tai yn unol â'r dystiolaeth, ac mae'n rhaid dangos bod modd darparu'r tai ar yr holl safleoedd a nodir;
- mae'n rhaid i drefniadau monitro a'r camau gweithredu cysylltiedig gryfhau'r dull rheoli datblygu ar sail cynllun.

Materion a nodwyd

Roedd y materion allweddol a godwyd drwy'r 'Cais am Dystiolaeth' fel a ganlyn:

- Yr angen am fwy o dystiolaeth ar ba mor ymarferol yw cyflenwi safleoedd yn gynnar yn y broses o baratoi CDLI a'r broses adolygu, gan gynnwys hyfywedd economaidd.
- Yr angen am fwy o ymgysylltu yn gynnar yn y broses o lunio CDLI, gan gynnwys gan ddatblygwyr, cymunedau lleol a rhanddeiliaid allweddol eraill. Cydnabuwyd y math hwnnw o ymgysylltu yn elfen bwysig o helpu i ddarparu tystiolaeth am ymarferoldeb cyflawni'r cynllun.
- Canfyddiad bod datblygwyr yn gallu cymryd mantais ar y polisi cyflenwi pum mlynedd o dir ar gyfer tai a phroses monitro cysylltiedig JHLAS drwy ei ddefnyddio fel cyfle i ddadlau ynghylch amseriad ac ymarferoldeb y cynigion tai y cytunwyd arnynt yn ystod cyfnod paratoi'r cynllun. Byddai hynny'n creu diffyg o gyflenwad tir ar gyfer tai ac felly'n arwain at gyfleoedd i gael caniatâd cynllunio ar gyfer safleoedd nad ydynt wedi'u dyrannu mewn CDLIau. Roedd ymatebwyr a oedd yn rhannu'r farn hon yn ystyried bod y sefyllfa hon yn tanseilio'r system ar sail cynllun oherwydd gallai arwain at CDLIau a fabwysiadwyd yn ddiweddar i fod yn brin o gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.
- Roedd y prinder hwn yn ganlyniad i broblemau o ran ymarferoldeb cyflenwi rhai o'r safleoedd a ddyrannwyd mewn CDLIau am sawl rheswm, gan gynnwys hyfywedd.

Mae adroddiad sy'n crynhoi'r holl ymatebion a gafwyd i'r 'Cais am Dystiolaeth' i'w weld ar wefan Llywodraeth Cymru drwy'r ddolen a ganlyn:

https://llyw.cymru/darparu-tai-drwyr-system-gynllunio?_ga=2.238098564.583660628.1570446091-285421535.1558350358

Newidiadau ers y 'Cais am Dystiolaeth'

Ers i'r 'Cais am Dystiolaeth' ddod i ben, mae argraffiad newydd o *Bolisi Cynllunio Cymru* wedi'i gyhoeddi ac mae argraffiad newydd o'r *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu* wedi'i gyhoeddi yn destun ymgynghoriad. Gyda'i gilydd, mae'r dogfennau hyn wedi mynd i'r afael â llawer o faterion a godwyd gan y 'Cais am Dystiolaeth'. Eu nod cyffredinol yw gwella'r ffordd y caiff y gofynion o ran tai a nodir mewn CDLlau eu cyflawni, gan wneud hynny'n seiliedig ar dair egwyddor y 'Cais am Dystiolaeth'.

Yn benodol, mae *Polisi Cynllunio Cymru* yn cyflwyno proses llymchwr o wneud cynlluniau sy'n fwy parhau i herio'r safleoedd tai sydd wedi'u dyrannu er mwyn sicrhau bod modd cyflenwi'r safleoedd hyn a'u bod yn gynaliadwy. Mae hyn yn golygu bod angen mwy o dystiolaeth ar hyfywedd safleoedd a'r ffordd y cânt eu cyflenwi, gofynion o ran seilwaith a'r egwyddorion o ran creu lleoedd yn gynnar yn y broses o baratoi CDLI. Mae *Polisi Cynllunio Cymru* hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bellach i gynnwys taflwybrau tai mewn CDLlau i nodi pryd y bwriedir cyflenwi safleoedd penodol ar draws cyfnod y cynllun.

Materion sy'n weddill

Mae dadansoddiad manwl o'r ymatebion i'r 'Cais am Dystiolaeth' wedi cadarnhau nad yw'r fframwaith polisi presennol ar gyfer cyflenwi tai na mecanwaith monitro cysylltiedig JHLAS yn cyd-fynd yn ddigonol â phroses CDLI ac felly nid ydynt yn darparu dull effeithiol o sicrhau'r ddarpariaeth o dai nac o fonitro'n ddarpariaeth honno. Mae'r polisi presennol yn hoelio sylw ar sicrhau cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai a gall diffyg gwneud hynny arwain at gyfleoedd i gyflwyno ceisiadau cynllunio y tu allan i fframwaith y CDLI, sy'n groes i'r dull sy'n seiliedig ar gynllun. Mae arwyddion hefyd fod y sefyllfa hon wedi arwain at ddiffyg hyder cymunedol ym mhroses y cynllun datblygu. Felly, cynigir diwygio polisi Llywodraeth Cymru ar gyfer sicrhau bod tai yn cael eu cyflenwi ynghyd â'r mecanwaith monitro cysylltiedig.

Cynigion

Yn ogystal â'r newidiadau sydd eisoes wedi'u gwneud i *Bolisi Cynllunio Cymru* a'r rhai a gynigir yn yr argraffiad newydd o'r *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu* sydd ar ddod, mae'r ymgynghoriad hwn yn cynnig:

1. Cael gwared ar y gofyniad ym *Mholisi Cynllunio Cymru* i awdurdodau cynllunio lleol ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.
2. Dirymu, fel canlyniad, TAN 1 i gyd.
3. Monitro sut y caiff tai eu cyflenwi ar sail taflwybr tai CDLI yn lle monitro'r cyflenwad o dir ar gyfer tai, ac i adrodd ar hynny drwy'r Adroddiad Monitro Blyneddol.

I roi effaith i gynigion (1) a (3) uchod, cynigir newidiadau i adran Cyflenwi Tai *Polisi Cynllunio Cymru*, gyda datganiad pendant yn cael ei roi yn lle'r polisi ar gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer dai sy'n nodi y bydd taflwybr tai'r CDLI yn sail i'r gwaith o fonitro'r ffordd y caiff gofynion tai CDLI eu cyflawni fel rhan o Adroddiadau Monitro Blyneddol tan iddo gael ei ddiwygio pan fydd y cynllun yn cael ei adolygu. Ystyrir y byddai'r dull hwn yn sicrhau bod y ffordd y caiff tai eu cyflenwi, gan gynnwys yr ymateb i dangyflenwi, yn

rhan annatod o'r broses o fonitro ac adolygu CDLI. Byddai'r nifer cronrus a blynyddol o dai sy'n cael eu cwblhau a fydd yn cael ei monitro yn unol â'r taflwybr yn ddangosyddion allweddol yn fframwaith monitro'r CDLI. Byddai defnyddio'r taflwybr tai yn sail i'r gwaith monitro hefyd yn cyd-fynd yn fwy â strategaethau'r cynllun sy'n rhan bwysig ohono. Byddai cael gwared ar y polisi sy'n sicrhau cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai a phroses fonitro gysylltiedig JHLAS yn lleihau'r fantais sydd i'w chael ar ddadlau yn nes ymlaen ynghylch pa mor ymarferol ydyw yn y dyfodol i gyflenwi safleoedd.

O ganlyniad i'r newid arfaethedig hwn i'r polisi, byddai TAN 1 sy'n darparu'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai ac sy'n nodi'r broses ar gyfer JHLAS, yn cael ei ddirymu. Byddai hefyd yn ofynnol i'r diwygiadau i'r *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu* ddarparu canllawiau ychwanegol ar y broses fonitro yn unol â'r taflwybr tai. Mae'r ymgynghoriad hwn, felly, yn cynnig y newidiadau hynny hefyd. Bydd mân ddiwygiadau canlyniadol eraill hefyd yn ofynnol ar draws y *Llawlyfr* i gael gwared ar gyfeiriadau at y cyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai.

Cydnabu na fydd gan ambell awdurdod cynllunio lleol sydd wedi mabwysiadu CDLI yn gynnar daflwybrau tan hyd nes eu bod wedi cwblhau adolygiad o'r cynllun. Byddai angen i awdurdodau yn y sefyllfa hon ddefnyddio cyfrifiad syml sy'n seiliedig ar eu gofyn am dai i ganfod ffigur cyfartalog blynyddol ac yna asesir nifer y tai a gyflenwir yn unol â'r ffigur hwnnw, fel y nodir yn y diwygiadau arfaethedig i Bennod 8 y *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu*.

Mae'r dogfennau a ganlyn, felly, yn rhan o'r ymgynghoriad hwn:

- Diwygiadau arfaethedig i adran Cyflenwi Tai *Polisi Cynllunio Cymru* (Atodiad 1);
- Diwygiadau arfaethedig i Benodau 5 ac 8 o'r *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu* (Atodiad 2).

Pe bai'r polisi cynllunio a'r newidiadau cysylltiedig a gynigir yn yr ymgynghoriad hwn yn cael eu gwneud, rhagwelir y byddent yn dod i rym yng ngwanwyn 2020.

Cwestiynau'r Ymgynghoriad

1. Polisi Cynllunio Cymru – Polisi ar daflwybrau tai

Yn lle polisi o gynnal cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, cynigir defnyddio taflwybrau tai Cynllun Datblygu Lleol i fonitro'r ffordd y caiff tai eu cyflenwi, a bydd hynny hefyd yn arwain at ddirymu TAN 1 a diwygio'r *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu*. I ba raddau yr ydych yn cytuno neu'n anghytuno bod taflwybrau tai CDLI fel rhan o'r broses o lunio Adroddiadau Monitro Blynyddol yn ddull effeithiol o fonitro'r ffordd y caiff gofynion tai CDLI eu cyflawni?

Os ydych yn anghytuno, dywedwch pam a nodwch ba agweddau y credwch chi y dylid eu newid ac ym mha ffordd.

--

4. Sylwadau pellach

A hoffech fynegi unrhyw sylwadau pellach ar y diwygiadau arfaethedig i *Bolisi Cynllunio Cymru* a'r cyngor a'r canllawiau cysylltiedig?

--

Atodiad 1: Polisi Cynllunio Cymru – diwygiadau arfaethedig i'r polisi ar 'Gyflenwi Tai'

- Testun newydd / diwygiedig wedi'i uwcholeuo
- Paragraff 4.2.15 o Argraffiad 10 Polisi Cynllunio Cymru wedi'i ddileu

Cyflenwi Tai

4.2.10 Mae'n rhaid i'r cyflenwad tai ar gyfer bodloni'r gofyn arfaethedig am dai mewn cynllun datblygu fod yn ymarferol. Er mwyn cyflawni hyn, mae'n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys cyflenwad o dir sy'n gallu darparu'r nifer a nodir yn y gofyn am dai a rhaid neilltuo lwfans hyblyg ychwanegol priodol lleol rhag ofn na ddaw safleoedd yn rhydd yn ystod cyfnod y cynllun. Rhaid dangos y gallu i ddarparu'r gofyn trwy drywydd tai. Dylid darparu'r trywydd fel rhan o broses y cynllun datblygu a bydd yn **rhan o'r cynllun. Bydd y trywydd** yn dangos cyfradd ddisgwyliedig cyflenwi tai ar gyfer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun. **I fod yn 'ymarferol', rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu'n hawdd i'w rhyddhau, oddi wrth gyfyngiadau ar gynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth, a'i bod yn hyfyw yn economaidd ar bwynt yn y trywydd pan fod disgwyl eu cyflwyno i'w datblygu, er mwyn cefnogi creu cymunedau cynaliadwy.**

4.2.11 Rhaid i awdurdodau cynllunio ddefnyddio eu trywydd tai fel sail i fonitro'r ffordd y caiff eu gofyn am dai ei gyflawni. Mae gwybodaeth gywir am gyflenwi tai a asesir yn unol â'r trywydd tai yn angenrheidiol i ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynnyddol cynllun datblygu ac ar gyfer adolygiadau dilynol o'r cynllun. Gall tangyflenwi yn unol â'r trywydd tai fod ynddo'i hun yn rheswm i adolygu cynllun datblygu. Rhaid i awdurdodau cynllunio fonitro cyflenwi tai ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynnyddol yn unol â'r canllawiau a nodir yn y *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu*.

4.2.12 Hefyd, dylai awdurdodau cynllunio nodi ble y bydd angen posibl am ymyraethau er mwyn darparu'r cyflenwad tai, gan gynnwys ar gyfer safleoedd penodol. Mae'n rhaid sicrhau bod digon o safleoedd ar gael sy'n addas i bob math o dai er mwyn diwallu anghenion dynodedig cymunedau, gan gynnwys anghenion pobl hŷn a phobl ag anableddau. Yn y cyswllt hwn, dylai awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau deiliadaeth gymysg preswyl cynaliadwy gyda thai 'dirwyst', er enghraifft, tai sydd wedi'u hadeiladu'n unol â safonau Cartrefi Gydol Oes i alluogi pobl i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain am hirach.

4.2.13 Fel rhan o'r broses o ystyried dewisiadau cyflenwi tai, dylai awdurdodau cynllunio ddeall cyfraniad posibl holl sectorau'r farchnad dai ac adeiladwyr tai at fodloni eu gofyniad tai. Wrth ddyrannu safleoedd, mae angen i awdurdodau cynllunio ystyried darparu amrywiaeth o safleoedd cynaliadwy ac ymarferol gan roi cyfle i bob sector a phob math o adeiladwr tai, gan gynnwys rhai cenedlaethol, rhanbarthol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, busnesau bach a chanolig (BBaChau) a'r sector hunanadeiladu ac adeiladu pwrpasol, gyfrannu at ddarparu'r gofyniad tai arfaethedig.

4.2.14 Er mwyn helpu i ehangu'r opsiynau ar gyfer cyflenwi tai a'i gwneud yn bosib darparu tai trwy landlordiaid cymdeithasol, BBaChau a'r sector hunanadeiladu ac

adeiladu pwrpasol, dylai awdurdodau cynllunio bennu targed a bennir yn lleol ar gyfer darparu tai ar safleoedd bach. I hwyluso hynny, dylai awdurdodau cynllunio gadw cofrestr o safleoedd addas sy'n llai na'u trothwy dyrannu yn eu cynllun datblygu. Dylai awdurdodau cynllunio weithio hefyd â datblygwyr i annog rhannu safleoedd mawr os gallai hynny helpu i gyflenwi cartrefi'n gynt.

4.2.15 Wrth hyrwyddo hunanadeiladu ac adeiladu pwrpasol, rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried pob opsiwn polisi perthnasol gan gynnwys defnyddio Gorchmynion Datblygu Lleol (LDOs) a hefyd codau dylunio ar gyfer safleoedd penodol i symleiddio'r broses gynllunio ac er mwyn gallu dechrau gweithio ar ddatblygiad tai'n gynt.

Atodiad 2: Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 4) – Dyfyniadau o bennawd a ddiwygiwyd i adlewyrchu'r newidiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru

I adlewyrchu'r newidiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru, mae angen newid y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu ('y Llawlyfr'), yn bennaf Pennod 5: *Paratoi CDLI - Materion Craidd* a Phennod 8: *Monitro, Adolygu a Diwygio*. Mae'r Atodiad hwn yn nodi dyfyniadau diwygiedig o'r penawdau hyn yn hynny o beth. Bydd mân ddiwygiadau canlyniadol eraill hefyd yn ofynnol ar draws y Llawlyfr i gael gwared ar gyfeiriadau at y cyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai.

At ddibenion yr ymgynghoriad hwn, mae'r newidiadau allweddol wedi'u nodi ym **mharagraffau 5.64 i 5.67, Tablau 19 i 21 a Diagram 16 o Bennod 5**. Mae dangosyddion monitro newydd wedi'u cynnwys yn **Nhabl 29 o Bennod 8** ac mae wedi'u huwchleuo yn felyn.

Dyfyniad o Bennod 5: Paratoi Taflwybr Tai

5.64 Mae taflwybr tai yn rhan o'r cynllun datblygu. Crynodeb ydyw o'r wybodaeth am gamau datblygu safleoedd penodol ar gyfer pob safle yn y cynllun, gan gynnwys datblygiadau hap-safleoedd, a fynegir yn flynyddol. Bydd yn dangos sut bydd safleoedd yn y cynllun yn cael eu cyflawni, gan helpu i fonitro'r cynllun yn effeithiol. **Mecanwaith allweddol yw taflwybr tai i arddangos y bydd yr holl safleoedd yn cael eu cyflenwi o fewn yr amserlenni a nodwyd drwy gydol cyfnod y cynllun.**

5.65 Dylid ystyried amseroedd rhagarweiniol ar gyfer safleoedd mwy, y gydberthynas rhwng safleoedd, y berthynas â chyfyngiadau posibl, amseru a chanfod seilwaith/cyllid a thybjaethau ar gyfer hap-safleoedd bach/mawr wrth baratoi taflwybr tai. Mae dealltwriaeth drylwyr o amseriad cyffredinol datblygiad o drafodaethau cyn-ymgeisio, cael caniatâd cynllunio, arolygon sydd eu hangen, cyflawni amodau a chyflwyno fesul cam ar y safle yn hanfodol wrth ystyried darparu tai. Bydd yn hollbwysig gweithio gyda'r diwydiant datblygu er mwyn dangos tystiolaeth o'r pwyntiau hyn. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin yn ddefnyddiol i roi tystiolaeth o unrhyw gasgliadau. **Rhaid i'r taflwybr tai gael ei gynnwys yn y cynllun fel Atodiad a'i ddiweddar trwy'r broses Adroddiadau Monitro Blynyddol**, gan ddangos cynnydd tuag at y gyfradd adeiladu flynyddol a chronnol a ragwelir.

Sut i Lunio Taflwybr Tai

5.66 Wrth ddyfeisio sail dystiolaeth y CDLI, **mae'r taflwybr tai yn cynnwys tair elfen:**

- **Dealltwriaeth o amseru a chmau cyflawni holl gydrannau'r cyflenwad tai dros gyfnod y cynllun** (unedau â chaniatâd cynllunio, dyraniadau a hap-

ddatblygiadau). Dylid cwblhau Tablau 19 ac 20 i lywio'r broses hon. Bydd cyfraddau hap-safleoedd yn gyfradd safonol flynyddol dros gyfnod y cynllun fel rheol. Bydd cyfanswm yr holl elfennau hyn yn cyd-fynd â'r cyflenwad tai.

- Tabl cryno yn nodi pryd y rhagwelir cwblhau'r holl gydrannau tai drwy gydol cyfnod y cynllun a'r rhyngberthynas rhwng yr amseriadau hynny (Tabl 21). Yr hyn sy'n allweddol am y tabl hwn yw y bydd yn darparu cyfradd adeiladu flynyddol a ragwelir (heb gynnwys hyblygrwydd) sy'n gysylltiedig ag amseriad a cahmau cyflawni'r holl safleoedd yn y cynllun. **Bydd y gyfradd adeiladu flynyddol a ragwelir yn feincnod a fydd yn cael ei ddefnyddio i fesur sut y caiff tai eu cyflenwi drwy'r broses o lunio Adroddiadau Monitro Blynyddol** (Gweler Pennod 8).
- Graff taflwybr sy'n dangos holl gydrannau perthnasol y cyflenwad tai a'r rhyngberthynasau sydd gyda'i gilydd yn ffurfio'r ddarpariaeth tai. Bydd y graff hwn yn dangos sut y cânt eu cyflwyno fesul cam dros gyfnod y cynllun er mwyn cyflawni'r gyfradd adeiladu flynyddol a ragwelir. **Bydd hyn yn dangos graddfa ac amseriad hyblygrwydd dros gyfnod y cynllun** (Diagram 16).

5.67 Mewn perthynas â Thabl 21 nodwch yr egwyddorion canlynol:

- **Rhes C** - Dylid nodi cyfanswm y ddarpariaeth tai ar gyfer cyfnod y cynllun fel cyfradd safonol ym mhob colofn (nid ffigur blynyddol).
- **Rhes D** - Dylid nod cyfanswm gofyniad y cynllun ar gyfer cyfnod y cynllun fel cyfradd safonol ym mhob colofn (nid ffigur blynyddol).
- **Rhes L** - Rhaid i'r **gyfradd adeiladu flynyddol a ragwelir** gael ei gyfrifo yn ôl y gofyniad am dai, nid y ddarpariaeth. Y ffordd symlaf o gyflawni hyn yw didynnu canran yr elfen hyblygrwydd a nodir yn y cynllun (h.y. 10%) o bob colofn sy'n dangos yr hyn y disgwylir ei gwblhau bob blwyddyn h.y. Rhes K namyn 10%. Gall ACLlau ddewis cynnal dadansoddiad manylach ar sail cydrannau tai fesul safle. Fodd bynnag, mae anawsterau o ran rhagweld pa safleoedd yn union fydd yn cael eu cyflwyno neu beidio drwy ddilyn y dull hwn. Rhaid i nifer cronol y safleoedd sydd wedi'u cwblhau ym Mlwyddyn 15 fod yr un fath â chyfanswm gofyniad y cynllun, dim mwy, dim llai.
- **Rhes M** - Cyfanswm y gofyniad o ran tai, minws yr hyn sydd wedi'i gwblhau hyd yma.
- **Rhes N** - Y tai sy'n weddill i'w cwblhau (y gofyniad am dai minws yr hyn sydd wedi'i gwblhau hyd yma).

Tabl 19: Amseru a Chamau Cyflawni Dyraniadau Newydd
Tabl 20: Amseru a Chyflawni Safleoedd â Chaniatâd Cynllunio

Amseru a chamau cyflawni dyraniadau (2018-2033)				Camau Cyflawni'r Datblygiad (2018-2033)																	
Haen Anheddiad / Parth Twrf	Enw Safle a Ddyrannwyd	*Cyfanswm capasiti'r safle	Oedi tan ddechrau'r gwaith adeiladu mewn misoedd	Cyfnod ar gyfer trafodaethau cyn ymgwsgio / ymgyngoriad PAC	Amser rhwng cyflwyno cais cynllunio a'r penderfyniad bodoni amodau perfformio a galluogi adeiladu ar y safle	Cwblhau	UWC	2018- 19	2019- 20	2020- 21	2021- 22	2022- 23	2023- 24	2024- 25	2025- 26	2026- 27	2027- 28	2028- 29	2029- 30	2030-31	2031-2032- y tu hwnt i grŵp y cynllun
Parth y De	Safle A																				
Anheddiad A	Safle B																				
Anheddiad B	Safle C																				
Anheddiad C	Safle D																				

* Safleoedd sy'n gallu darparu mwy o gartrefi y tu hwnt i grŵp y cynllun

* Safleoedd sy'n gallu darparu mwy o gartrefi y tu hwnt i grŵp y cynllun

Anseru a chamau cyflawni safleoedd â chaniatâd cynllunio (2018-2033)																						
Haen Anheddiad / Parth Twf	Cyfanswm capasiti'r safle	Cwblhau	UIC	2018-19	2019-20	2020- 21	2021- 22	2022- 23	2023- 24	2024- 25	2025-2026- 26	2027- 28	2028- 29	2029- 30	2030- 31	2031- 32	2032- y tu hwnt i grŵp y cynllun					
Enw safle																						
Parth y De	Safle A																					
Anheddiad A	Safle B																					
Anheddiad B	Safle C																					
Anheddiad C	Safle D																					

* Safleoedd sy'n gallu darparu mwy o gartrefi y tu hwnt i grŵp y cynllun

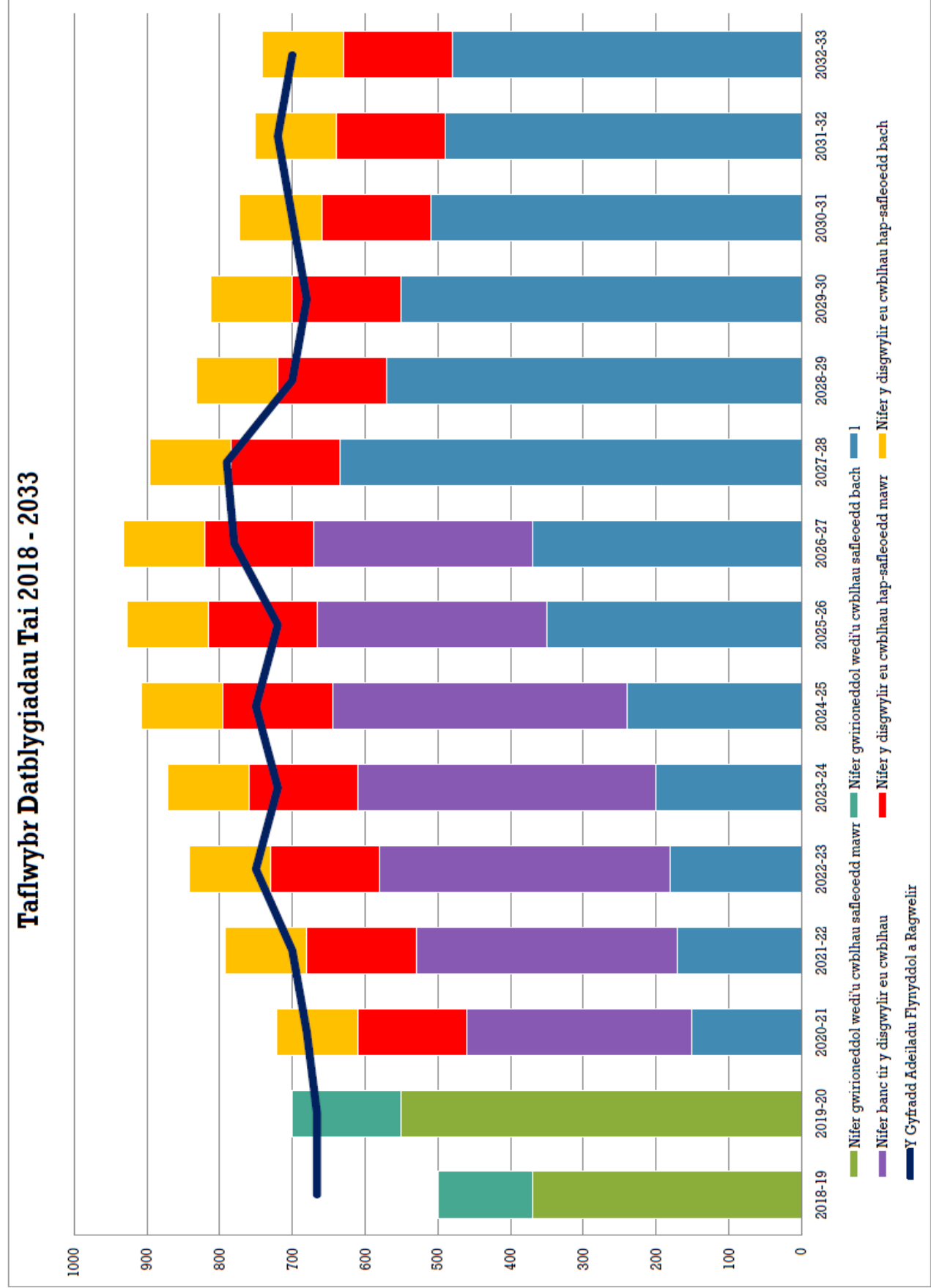
* Safleoedd sy'n gallu darparu mwy o gartrefi y tu hwnt i grŵp y cynllun

Tabl 21: Cyfrifo'r cyfradd adeiladu gofynnol blynyddol

Cyffwrdd Gyfradd Adeiladu Fflynyddol a Ragwelir

[illegible]

Diagram 16 – Taflwybr Datblygu Tai



Rhestr Wirio Gryno ar gyfer Tai

✓	Sicrhau bod polisïau'r cynllun yn glir o ran y ddarpariaeth tai, y gofyniad a'r elfen hyblygrwydd.
✓	Sicrhau bod y cynllun yn nodi dosbarthiad gofodol tai yn ôl categori anheddiad a'r gydran cyflenwad tai'n glir.
✓	Sicrhau bod yr elfennau tai wedi'u diffinio'n glir, yn cael eu defnyddio'n gyson ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn.
✓	Nodi'n glir a rhoi tystiolaeth ar gyfer camau a gwaith cyflawni'r holl gydrannau tai dros gyfnod y cynllun cyfan, yn flynyddol.
✓	Dylai ACLlau ystyried y berthynas rhwng dwysedd a lleoliad dyraniadau er mwyn manteisio i'r eithaf ar y cyfleoedd a ddarperir gan ddatblygiadau a leolir o amgylch canolbwyntiau tramwy cyhoeddus/torfol.
✓	Bod yn realistig ynghylch pryd fydd safleoedd yn dod yn eu blaen dros gyfnod y cynllun. Dylai'r taflwybr fod yn seiliedig ar ddadansoddiad cronol o gyfraddau adeiladu realistig, y gallu i gyflawni lefelau twf, camau ac amseru safleoedd allweddol, gofynion seilwaith a gwaith cyflawni a hyfywedd.
✓	Ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol. Dylai'r taflwybr tai adlewyrchu gofynion/tybiaethau gweithio rhanddeiliaid allweddol gan gynnwys rhai datblygwyr, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru. Gellir paratoi Datganiad Tir Cyffredin gyda phartneriaid allweddol i gefnogi tybiaethau'r camau gwaith ynghylch lefelau twf a gwybodaeth fanwl am gamau cyflawni yn y cynllun.
✓	Dylid ystyried adlewyrchiad o'r broses gyfan o ddechrau cynllunio i gyflawni unedau. Dylai camau cyflawni safleoedd gynnwys trafodaethau cyn ymgeisio, amser i roi caniatâd, cyflawni amodau a chyfradd adeiladu'r diwydiant/galw'r farchnad. Dylai hyn roi cymaint o sicrwydd â phosibl.
✓	Bydd taflwybr cadarn yn dangos bod amseriad a chamau cyflawni'r holl safleoedd dros gyfnod y cynllun yn realistig ac y gellir eu cyflawni'n ymarferol.
✓	Dylai taflwybr cadarn ddangos hyblygrwydd uwchlaw'r gyfradd adeiladu flynyddol ofynnol ar gyfer y rhan fwyaf o gyfnod y cynllun, gan dderbyn y bydd amrywiadau o ran y gyfradd adeiladu.

Dyfyniad o Bennod 8: Monitro, Adolygu a Diwygio

Monitro, Adolygu a Diwygio

8.1 Mae monitro'n broses barhaus ac nid yw'n dod i ben pan gaiff cynllun ei fabwysiadu. Mae'n ddolen adborth hanfodol o fewn y broses gylchol o gyflawni datblygu cynaliadwy. Dylai gwaith monitro ac adolygu fod yn swyddogaeth barhaus y system a arweinir gan y cynllun ac mae'n agwedd hanfodol ar lunio polisiau ar sail tystiolaeth.

Mae'r gofynion deddfwriaethol allweddol mewn perthynas â monitro ac adolygu fel a ganlyn:

Dywed PCPA 2004 (Adran 61) bod yn rhaid i ACLI **gadw golwg** ar y materion y gellid disgwyl iddynt effeithio ar ddatblygiad ei ardal neu gynllunio ei ddatblygiad.

Dywed PCPA 2004 (Adran 76) a Rheoliad 37 CDLlau bod yn rhaid i ACLI gyhoeddi a chyflwyno **Adroddiad Monitro Blynnyddol** i Lywodraeth Cymru sy'n nodi sut mae amcanion y cynllun yn cael eu cyflawni, neu beidio (erbyn 31 Hydref bob blwyddyn).

Dywed PCPA 2004 (Adran 69(1)) a Rheoliad 41(1) CDLlau gyda'i gilydd bod **rhaid i ACLI adolygu ei CDLI ddim llai na phedair blynedd** o ddyddiad ei fabwysiadu.

Dywed Rheoliad 41 CDLlau bod rhaid i'r ACLI gymeradwyo, drwy benderfyniad Adroddiad Adolygu a baratowyd yn unol ag Adran 69(1) a chyn iddo gael ei gyflwyno i Weinidogion Cymru yn unol ag Adran 69(2). Dylid cyflwyno **'Adroddiad Adolygu'** i Lywodraeth Cymru, o fewn chwe mis o sbarduno'r broses adolygu.

Mae Rheoliad 17 o'r **Rheoliadau Asesiadau Amgylcheddol** yn ei gwneud yn ofynnol i fonitro cynlluniau penodol i nodi effeithiau andwyol nas rhagwelwyd a galluogi camau unioni priodol i gael eu cymryd.

Y Fframwaith Monitro

8.2 **Rhaid i bob CDLI gynnwys fframwaith monitro.** Mae gan ACLlau fframwaith monitro wedi'i fabwysiadu ar waith yn barod lywio canfyddiadau yn yr Adroddiad Monitro Blynnyddol a'r Adroddiad Adolygu. Mae monitro'n gylch parhaus; nid yw'n dod i ben gyda'r mabwysiadu. Ar gyfer diwygio cynlluniau, bydd angen i ACLlau ystyried beth oedd yn effeithiol a beth y gellid ei wella i sicrhau bod y fframwaith monitro'n parhau i fod yn addas at y diben, yn gysylltiedig â strategaeth ac amcanion y cynllun newydd. Dylai'r ACLlau ystyried fframweithiau eraill a fabwysiadwyd ledled Cymru hefyd, lle y bo'n berthnasol. Dylai pob ACLI ystyried yr egwyddorion cyffredinol canlynol wrth lunio'r fframwaith:

Ni ddylai paratoi'r fframwaith monitro fod yn ôl-ystyriaeth.	Dylai fod yn ystyriaeth barhaus o gamau cynnar paratoi'r cynllun tan cwblhau'r fframwaith monitro yn ystod y cam archwilio. Dylai ACLlau fod yn ystyried gweithredu a chyflawni ym mhob cam, nid ar y diwedd.
Cadw ffocws	Ni fydd angen monitro pob polisi/cynnig yn y cynllun datblygu, dim ond y rhai sy'n allweddol i gyflawni strategaeth ac amcanion y cynllun. Dylai ACLI fod yn glir o ran y math o wybodaeth y mae ei hangen gan ba gorff neu sefydliad yn gynnar yn y broses o baratoi'r cynllun. Dylai ACLlau ystyried yr hyn sy'n ymarferol ac yn rhesymol, adnoddau a data sydd ar gael.
Nodi dangosyddion, targedau a throthwyon effeithiol	Dylai dangosyddion fod yn gryno ac yn glir am yr hyn sy'n cael ei fonitro a sut mae hyn yn berthnasol i'r strategaeth. Dylai pob dangosydd fod yn fesuradwy gyda thargedau clir a phriodol a phwyntiau sbardun effeithiol. Dylent fod yn amserol ac yn benodol.

Cynnwys a Strwythur Fframwaith Monitro

8.3 Dylai'r fframwaith monitro **gynnwys y prif bolisiâu/cynigion, dangosyddion, targedau a phwyntiau sbardun a chamau gweithredu**, gan eu rhoi yn y fformat sydd yn Nhabl 28:

Tabl 28: Strwythur Fframwaith Monitro

Amcan:				
Polisiâu/cynigion Allweddol:	Dangosydd	Targed	Pwynt sbardun	Ffynhonnell gwybodaeth

Datblygu Dangosyddion, Targedau, Pwyntiau Sbardun a Chamau Gweithredu

Dangosyddion

8.4 Dylai nifer y dangosyddion yn y fframwaith monitro ganolbwyntio ar y polisiâu allweddol hynny sy'n hanfodol i weithredu'r cynllun. Ni ddylai fod yn rhy feichus nac yn rhy gymhleth. **Dylai pob dangosydd fod yn benodol, yn fesuradwy ac yn realistig.** Dylai ACLlau ddefnyddio'r profiad a gafwyd wrth weithredu fframweithiau sy'n bodoli eisoes a thrwy drafodaethau ag ACLlau eraill i fireinio eu dangosyddion wrth adolygu

cynlluniau. Mae'r dangosyddion sy'n ofynnol ym mhob fframwaith monitro yn cynnwys y rhai sydd yn Nhabl 29.

Tabl 29: Dangosyddion

Dangosyddion sy'n Ofynnol yn ôl Deddfwriaeth	
Nifer yr anheddau fforddiadwy a marchnad ychwanegol net a adeiladwyd yn ardal yr ACLI.	Rheoliad 37 CDLlau. Mae'n rhaid i bob Adroddiad Monitro Blynyddol gynnwys nifer y tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored flynyddol yn ardal y cynllun.
Dangosyddion Allweddol sy'n Berthnasol i bob Cynllun	
Dosbarthiad gofodol datblygiadau tai	Monitro lefelau cwblhau tai bob blwyddyn yn unol â'r strategaeth dwf a'r hierarchaeth aneddiadau.
Lefel flynyddol y tai a gwblhawyd (tai preifat a fforddiadwy) wedi'u monitro yn erbyn y gyfradd adeiladu flynyddol a ragwelir.	Rhaid i nifer y tai a gwblhawyd yn flynyddol gael eu monitro yn erbyn y gyfradd adeiladu flynyddol a ragwelir fel y nodir yn y taflwybr tai a fabwysiadwyd (gweler Tabl 21 a Diagram 16). Rhaid i'r nifer gael ei nodi'n glir yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol ar ffurf rhifau a chanrannau (plws/minws x %). Ar gyfer y cynlluniau hynny nad ydynt yn cynnwys taflwybr tai, neu mae'n aneglur beth yw'r gyfradd gwblhau flynyddol a ragwelir, bydd nifer y tai a gwblhawyd yn cael eu mesur yn erbyn y gofyniad tai blynyddol cyfartalog a nodir yn y cynllun. Rhaid i'r nifer gael ei nodi'n glir yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol ar ffurf rhifau a chanrannau (plws/minws x %). Dylai elfennau'r cyflenwad tai, gan gynnwys dyraniadau safle, hap-safleoedd mawr a bach hefyd gael eu monitro ar wahân.
Cyfanswm cronol y tai a gwblhawyd wedi'u monitro yn erbyn y gyfradd gwblhau gronnus a ragwelir.	Rhaid i'r nifer gronnus o dai a gwblhawyd gael ei fonitro yn erbyn y gyfradd gwblhau gronnus fel y nodir yn y taflwybr tai a fabwysiadwyd (gweler Tabl 21 a Diagram 16). Rhaid i'r nifer gael ei nodi'n glir yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol ar ffurf rhifau a chanrannau (plws/minws x %).

	Ar gyfer y cynlluniau hynny nad ydynt yn cynnwys taflwybr tai, neu mae'n aneglur beth yw'r gyfradd gwblhau flynyddol a ragwelir, bydd nifer cronrus y tai a gwblhawyd yn erbyn y gofyniad tai blynyddol cronrus cyfartalog a nodir yn y cynllun. Rhaid i'r nifer gael ei nodi'n glir yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol ar ffurf rhifau a chanrannau (plws/minws x %).
Y lefelau cwblhau tai fforddiadwy wedi'u monitro yn erbyn targed cyffredinol y cynllun. Deiliadaeth y tai fforddiadwy wedi'u cwblhau.	Monitro lefelau cwblhau tai fforddiadwy a gyflawnir drwy'r system gynllunio bob blwyddyn yn erbyn y targed a osodwyd yn y cynllun. Dylai dangosydd ar wahân fonitro'r rhaniad yn y ddeiliadaeth (rhentu cymdeithasol a chanolradd) yn unol â'r angen a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.
Dyraniadau defnydd tir cyflogaeth a thwf swyddi.	Monitro'r defnydd o dir cyflogaeth yn y cynllun. Dangosyddion yn monitro twf swyddi Dosbarth B yn unol â'r strategaeth.
Cyflawni'r polisi tai fforddiadwy - trothwyon a thargedau canran ar gyfer pob ardal is-farchnad.	Monitro sut mae tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â thargedau a throthwyon y polisi ym mhob ardal is-farchnad (lle y bo'n berthnasol) gan gynnwys unrhyw wyriad uwchlaw neu islaw'r targed.
Hyfywedd.	Dylai'r ACLI fonitro tueddiadau (cadarnhaol a negyddol) o ran penderfynyddion allweddol amodau'r farchnad a hyfywedd megis prisiau tai, gwerth tir, costau adeiladu.
Y gyfradd ddatblygu ar ddyraniadau allweddol (cwblhau yn gysylltiedig â thaflwybrau camau cyflawni a chynlluniau seilwaith, lle y bo'n briodol).	Monitro datblygiad defnydd tir a'r seilwaith cysylltiedig ar safleoedd datblygu allweddol yn y cynllun. Bydd angen ystyried y gyfradd ddatblygu yn erbyn y taflwybr a ragwelir, egwyddorion Creu Lleoedd a'r atodiad cyflawni.
Darparu seilwaith allweddol sy'n sail i strategaeth y cynllun.	Bydd hyn yn monitro datblygiad seilwaith newydd, megis gwelliannau i ffyrdd a rheilffyrdd a gwelliannau i'r cyfleustodau y

	mae strategaeth y cynllun yn ddibynnol arnynt.
Safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr wedi'u cwblhau.	Bydd hyn yn monitro datblygiad safleoedd wedi'u clustnodi ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr i ddiwallu angen dros gyfnod llawn y cynllun. Bydd dangosydd ar wahân hefyd i fonitro a chynnig darpariaeth ar gyfer unrhyw angen sy'n codi o'r newydd y tu hwnt i'r GTAA.
Graddfa/math y datblygiad agored iawn i niwed a ganiateir o fewn ardaloedd perygl llifogydd C2.	Dangos pa mor effeithiol yw osgoi datblygiadau agored iawn i niwed yn yr ardaloedd sy'n wynebu'r risg mwyaf.
Dangosyddion Lleol Penodol a Chyd-destunol	
Dangosyddion Lleol.	Dylai dangosyddion polisi/pwnc penodol gael eu diffinio gan bob ACLI yn benodol i'w ardal a'u hystyried yn erbyn pwysigrwydd monitro effeithiolrwydd strategaeth y cynllun.
Dangosyddion Cyd-destunol.	Dylai pob ACLI ddiffinio'r rhain ac ystyried dylanwadau ar lefel strategol i ddisgrifio'r amodau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol y mae'r cynllun datblygu yn gweithredu oddi mewn iddynt.
Cysylltiadau â Monitro Arfarniad o Gynaliadwyedd/AAS	
Arfarniad o Gynaliadwyedd/AAS.	Bydd angen i'r cynllun ystyried y cysylltiadau rhwng proses fonitro'r AAS/yr Arfarniad o Gynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol a'r broses o fonitro'r CDLI er mwyn osgoi dyblygu. Dylid manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd i adrodd ar y cyd. Gweler yr adran ar Adroddiadau Monitro Blynnyddol hefyd.

Targedau

8.5 Rhaid i bob dangosydd fod â tharged cyfatebol, hyd yn oed os yw'n cael ei fynegi fel y cyfeiriad a ffeirir. Rhaid i dargedau fod yn benodol, yn fesuradwy ac yn realistig. Dylai targedau CDLI ymwneud yn uniongyrchol â strategaeth, amcanion a chanlyniadau polisi'r cynllun. Yn ei hanfod, beth mae'r cynllun yn ceisio'i gyflawni? Yn gyffredinol, mae'r targedau yn rhifiadol (cartrefi a swyddi), gofodol (canran y twf mewn mannau, dyraniadau safle) neu'n gyd-destunol (tueddiadau demograffig, cyfraddau diweithdra, patrymau cymudo ac ati).

Pwyntiau Sbardun

8.6 Pwyntiau sbardun yw'r prif fecanwaith ar gyfer penderfynu sut mae polisïau'n gweithio ac a oes angen gweithredu. Maent yn gosod y paramedrau y dylai polisïau gyflawni yn eu herbyn. Dylent fod yn benodol ac yn fesuradwy er mwyn sicrhau y gellir amlygu problemau . Er enghraifft, nid yw'n briodol i ACLlau gynnwys sbardunau eang eu cwrpas e.e. + neu - 20% i 30%, gan y bydd hyn yn aneffeithiol. Dylid mesur pwyntiau sbardun sydd ag allbynnau rhifiadol penodol (e.e. cwblhau tai) dros ddwy flynedd yn olynol o leiaf gan ganiatáu i dueddiadau ddatblygu a dod yn amlwg.

Camau Gweithredu

8.7 Pan fydd pwyntiau sbardun yn cael eu rhoi ar waith, mae angen ymchwilio i ddeall pam nad yw polisïau a chynigion yn cael eu gweithredu fel y bwriadwyd a phennu pa gamau y bydd angen eu cymryd. Bydd angen i ACLlau ystyried cyflawni'r holl ddangosyddion ar y cyd, y gydberthynas rhyngddynt a maint y tangyflawni. Bydd rhai dangosyddion yn fwy arwyddocaol nag eraill o ran cyflawni strategaeth y cynllun datblygu. Dylai hyn gael ei adlewyrchu mewn unrhyw gamau dilynol.

8.8 Rhaid i ACLlau nodi'n glir sut caiff amrywiadau tangyflawni eu hystyried drwy **gamau gweithredu** yn y dyfodol a darparu eglurder ar y camau dilynol i'w cymryd, gan ddibynnu ar faint unrhyw amrywiad. Os nad yw'r dangosyddion allweddol yn cael eu bodloni, gallai'r opsiynau gynnwys y rhai sydd yn Nhabl 30.

Tabl 30: Camau Monitro

Parhau i fonitro
Mae polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu'n effeithiol.
Angen hyfforddiant
Nid yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu fel y bwriadwyd ac mae angen hyfforddiant i swyddogion neu Aelodau.
Angen Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)
Nid yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu'n ôl y bwriad ac mae canllawiau pellach, a pharatoi CCA ychwanegol o bosibl.
Angen ymchwilio/gwaith ymchwil pellach
Nid yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu fel y bwriadwyd ac mae gwaith ymchwil a/neu ymchwilio pellach.
Angen adolygiad polisi
Nid yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu ac nid ydynt yn llwyddo i gyflawni; efallai y bydd angen adolygu'r polisi penodol.
Adolygu'r cynllun
Nid yw polisïau'r cynllun datblygu'n cael eu gweithredu ac nid yw strategaeth y cynllun yn cael ei chyflawni, gan sbarduno adolygiad ffurfiol cyn yr adolygiad pedair blynedd statudol.

Adroddiadau Monitro Blynyddol

Adroddiadau Monitro Blynyddol yw'r prif fecanwaith i asesu'r gwaith o gyflawni a gweithredu strategaeth cynllun. Maent yn darparu tryloywder yn y broses gynllunio, drwy hysbysu rhanddeiliaid, grwpiau busnes a'r gymuned am berfformiad y cynllun yn erbyn y materion y mae wedi'u nodi.

Mae'n ofynnol i bob ACLI sydd â CDLI mabwysiedig baratoi Adroddiad Monitro Blynyddol. Dylid cofnodi canlyniadau'r adroddiad yn y flwyddyn ariannol lawn gyntaf o 1 Ebrill i 31 Mawrth ar ôl mabwysiadu'r CDLI. Mae'n rhaid i'r Adroddiadau Monitro Blynyddol gael eu cymeradwyo gan yr ACLI a'u cyflwyno i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref yn y flwyddyn dan sylw.

8.9 Dylid cyflwyno'r Adroddiad Monitro Blynyddol cyntaf erbyn 31 Hydref yn y flwyddyn ar ôl mabwysiadu'r CDLI, oni bai y byddai llai na 12 mis wedi mynd heibio ers ei fabwysiadu. Yn yr achos hwn, dylid ei gyflwyno erbyn 31 Hydref y flwyddyn wedyn.

8.10 Dylai'r Adroddiad Monitro Blynyddol asesu i ba raddau y mae strategaeth a pholisïau, safleoedd a gofynion seilwaith allweddol y cynllun yn cael eu cyflawni. Bydd pob Adroddiad Monitro Blynyddol yn seiliedig ar ganlyniadau a sylwadau'r flwyddyn flaenorol. Bydd hyn yn galluogi tueddiadau i ddod yn glir, gyda sylwadau a dadansoddiadau mwy manwl. Yna bydd yn glir sut mae'r polisïau a'r cynigion yn cyflawni o flwyddyn i flwyddyn.

8.11 Nid yw'n realistig nac yn angenrheidiol i bob polisi gael ei fonitro. Byddai hyn yn arwain at ddogfen sy'n fawr ac yn gymhleth heb fod angen. Bydd angen cynnwys rhai meysydd allweddol yn gyson bob blwyddyn, a'r ACLI fydd yn penderfynu ar y rhain ar sail yr elfennau hynny sy'n hanfodol i gyflawni strategaeth y cynllun. Dylai'r penodau ym mhob Adroddiad Monitro Blynyddol gynnwys y canlynol o leiaf, fel y nodir yn Nhabl 31.

Tabl 31: Cynnwys yr Adroddiad Monitro Blynyddol

Pennod		Cynnwys Bras
1	Crynodeb gweithredol	Nodi canfyddiadau a chasgliadau allweddol mewn perthynas â chyflawni'r strategaeth, gan nodi casgliadau clir ynghylch a oes angen adolygu cynllun yn ofynnol. Er enghraifft: Pa faterion newydd sydd wedi codi yn ardal y cynllun, neu newidiadau i bolisi lleol/cenedlaethol?

		• Pa mor berthnasol, priodol a chyfredol yw strategaeth y CDLI a'i bolisïau a'i dargedau allweddol? • Pa safleoedd sydd wedi cael eu datblygu neu eu hoedi mewn perthynas â disgwyliadau'r cynllun mewn mannau a'r rhaglen camau cyflawni (fel y nodwyd yn y taflwybr)? Pa raddau o amrywiant a ddaw o'r gyfradd adeiladu flynyddol a chronnus a ragwelir? • Pa mor effeithiol fu'r gwaith o gyflawni polisïau ac atal datblygu anaddas?
2	Dadansoddiad o newid / dangosyddion cyd-destunol arwyddocaol	Crynodeb ac adolygiad o'r materion cyd-destunol ehangach y mae'r CDLI yn gweithredu oddi fewn iddynt h.y. strategaethau/polisïau allanol.
3	Dadansoddiad o ddangosyddion craidd/allweddol	Asesiad clir o ran a yw'r cynllun yn cyflawni'r strategaeth, gan gynnwys ei phrif amcanion a gweithredu'r lefelau twf gofynnol (e.e. targedau datblygu tai, darparu safleoedd, tai fforddiadwy, a seilwaith)
4	Dadansoddiad o ddangosyddion lleol	Asesiad o bolisïau nad ydynt yn effeithiol a sut bydd y materion hyn yn cael sylw.
5	Canlyniadau dangosyddion yr Arfarniad o Gynaliadwyedd	Yn ymwneud ag adroddiad yr Arfarniad o Gynaliadwyedd a'r asesiad integredig
6	Casgliad ac argymhellion	Nodi newidiadau i'r cynllun sy'n ofynnol yn ystod y cyfnod adolygu statudol neu sy'n cael eu sbarduno'n gynharach, os yw'n briodol.

8.12 Dylai strwythur bras yr Adroddiad Monitro Blynyddol barhau'r un fath bob blwyddyn er mwyn hwyluso'r dadansoddiad rhwng adroddiadau olynol ac adeiladu ar ganlyniadau blaenorol. Gall defnyddio deunyddiau eglurhaol fel siartiau a graffiau wneud yr Adroddiadau Monitro Blynyddol yn fwy hygyrch i randdeiliaid, grwpiau busnes a'r gymuned. Dylai canlyniadau pob dangosydd gael eu nodi'n glir gan ddefnyddio'r fframwaith eang yn Nhabl 32.

Tabl 32: Strwythur yr Adroddiad Monitro Blynnyddol

Amcan:			
Polisiâu Allweddol:		Polisiâu cysylltiedig:	
Dangosydd:	Targed:	Canlyniad:	Pwyntiau sbardun:
		Mabwysiadu:	
		Adroddiad Monitro Blynyddol Rhif 1:	
		Adroddiad Monitro Blynyddol Rhif 2:	
		Adroddiad Monitro Blynyddol Rhif 3:	
		Adroddiad Monitro Blynyddol Rhif 4:	
Dadansoddiad:			
Cam Gweithredu:	Mewnosod lliw yn ymwneud â'r opsiynau a nodwyd yn gynharach yn y bennod		

8.13 Dylai canlyniadau'r monitro nodi'n glir os (a sut) mae'r strategaeth yn gweithio ac os yw'r dyraniadau allweddol yn cael eu cyflawni fel y rhagwelwyd dros gyfnod y cynllun. Bydd y canlyniadau'n nodi unrhyw heriau, cyfleoedd a ffyrdd posibl ymlaen hefyd ar gyfer adolygu polisiâu a chynigion yn yr adolygiad o'r cynllun. Bydd ymgynghori ar yr Adroddiad Monitro Blynnyddol cyhoeddedig gyda rhanddeiliaid allweddol, cymunedau perthnasol a phartïon â diddordeb yn werthfawr. Bydd hyn yn galluogi i ACLlau ystyried barn rhanddeiliad a rhoi esboniad o dueddiadau, amodau a materion i fynd i'r afael â diffygion polisi.

Adolygu a Diwygio

Adolygu

Dywed Rheoliad 41 bod yn rhaid adolygu CDLI bob pedair blynedd o leiaf o'r dyddiad mabwysiadu.

Mae adran 69, PCPA 2004 yn ei gwneud hi'n ofynnol i bob ACLI gynnal adolygiad o'r CDLI a fabwysiadwyd ganddo ac adrodd ar ei ganfyddiadau i Lywodraeth Cymru drwy Adroddiad Adolygu.

Mae'r ddeddfwriaeth yn nodi'n glir bod angen adnewyddu'r sail dystiolaeth ar ôl pedair blynedd. Mae'n hanfodol bod CDLIau yn cael eu diweddaru'n gyson i sicrhau penderfyniadau cynllunio effeithiol a chyson, gan gefnogi amcanion system a arweinir gan gynllun a lleihau hap-ddatblygiadau.

Dylai'r **Adroddiad Adolygu gael ei gyhoeddi o fewn chwe mis** i sbarduno adolygiad o'r cynllun fel y nodir yn Rheoliad 41 (neu'n gynt os yw ACLI o'r farn bod hynny'n briodol).

Rhaid i'r **Adroddiad Adolygu ddod i gasgliad ar y weithdrefn adolygu**, p'un a yw'n ddiwygiad llawn (h.y. cynllun newydd) neu'r weithdrefn Adolygiad Ffurff Fer.

Bydd Cytundeb Cyflawni'n cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w gymeradwyo yr un pryd â chyhoeddi'r Adroddiad Adolygu neu'n fuan iawn wedyn (dim mwy na chwe mis ar ôl yr Adroddiad Adolygu).

Tabl 33: Sbardunau ar gyfer Adolygu

Adolygiad statudol		
1	PCPA 2004 (adran 69) a Rheoliad 41	Adolygu'r cynllun statudol yn gyfnodol a dim mwy na phedair blynedd o ddyddiad ei fabwysiadu. Gellir sbarduno hyn yn gynharach os yw'n gysylltiedig â dyddiad terfyn y cynllun, amserlenni paratoi cynllun neu'r ACLI yn adolygu cynllun yn wirfoddol.
Sbardunau cyn yr adolygiad statudol sy'n effeithio ar gadernid y cynllun		
2	Tystiolaeth Adroddiad Monitro Blyneddol	Pryderon sylweddol yn ymwneud â gweithredu strategaeth y cynllun gan gynnwys effeithiolrwydd polisi, cynnydd a gweithredu'n unol â thueddiadau/pwyntiau sbardun dwy flynedd.
3	Newidiadau mewn polisi cenedlaethol neu ddeddfwriaeth	Newid sylweddol mewn polisi cenedlaethol (PCC) a/neu ddeddfwriaeth sy'n effeithio ar strategaeth/polisiâu allweddol y cynllun.

4	Newid cyd-destunol	Newid sylweddol yn y cyd-destun y mae'r cynllun yn gweithredu ynddo, megis cau cyflogwr allweddol, newid mewn pwysau datblygu, galw'r farchnad neu strategaethau buddsoddi.
5	PCPA 2004 (adran 61)	Canlyniadau annisgwyl a sylweddol o dystiolaeth a gasglwyd drwy waith arolygu wedi'i ddiweddarau sy'n effeithio ar weithredu strategaeth y cynllun.