



**Prif Swyddogion Cynllunio a
Swyddogion Cyswilt sy'n gyfrifol am
Gyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer
Tai
(cc Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a'r
Arolygiaeth Gynllunio)**

Eich cyf : Your ref

Ein cyf : Our ref

Dyddiad : Date 7 Tachwedd 2013

Annwyl Gyfaill,

Mae'n dda gennyf fedru dweud bod yr holl Gyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar gyfer y flwyddyn 2012 bellach wedi'u cwblhau a'u cyhoeddi. Mae hwn yn welliant mawr o ran sicrhau eu bod yn cael eu cwblhau mewn da bryd. Er mwyn adeiladu ar y gwelliant hwnnw, rydym wedi cysylltu â'r Arolygiaeth Gynllunio i drafod unrhyw agweddau ar y broses y gellid eu gwella. Yn sgil hynny, hoffem nodi ychydig bwyntiau o eglurhad (gweler isod); gan fod y broses wedi hen ddechrau ar gyfer 2013, bydd y pwyntiau hyn yn berthnasol i Astudiaethau a gaiff eu cynnal o 2014 ymlaen.

Yn ôl Astudiaethau 2012, roedd gan 16 o awdurdodau cynllunio lleol lai na phum mlynedd o gyflenwad tir ar gyfer tai, sy'n bedwar awdurdod yn fwy nag yn Astudiaethau 2011. O gofio'r angen i gynyddu'r cyflenwad o dai sydd ar gael, sy'n rhywbeth y mae'r Gweinidog Tai ac Adfywio wedi rhoi pwyslais mawr arno, mae hon yn duedd sy'n peri pryder. Rwy'n cydnabod bod materion yn ymwneud â hyfywedd yn chwarae rhan fawr yn hyn o beth, a bod hynny'n golygu bod safleoedd yn cael eu hailgategoreiddio'n rhai na ellir eu datblygu ymhén pum mlynedd. Dylai bwrw iddi i fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol fod yn fodd i gynyddu'r cyflenwad tir sydd ar gael ar gyfer tai, a hynny drwy glustnodi safleoedd y gellir datblygu arnynt. Rydym yn ystyried sut i fynd ati yn y tymor byr a'r tymor hir i ddiwygio'r broses argaeledd tir ar gyfer tai fel y bo modd rhoi mwy o anogaeth i awdurdodau fabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol a sicrhau bod y broses o lunio Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn cael ei hintegreiddio'n well â'r Cynlluniau Datblygu Lleol. Bydd mabwysiadu Cynlluniau Datblygu Lleol yn fodd hefyd i sicrhau bod ffigurau o ran y cyflenwad tir yn gwbl

seiliedig ar fodloni anghenion a nodwyd o ran tai ac ar drywydd arfaethedig yr awdurdod o ran tai. Y bwriad yw y byddai unrhyw newidiadau o'r fath i'r broses argaeledd tir ar gyfer tai hefyd yn dod i rym ar gyfer Astudiaethau o 2014 ymlaen.

Dyma'r pwyntiau o eglurhad:

- **Ansawdd y Dystiolaeth** – Dylech sicrhau eich bod yn defnyddio'r templed a ddarperir yn Atodiad 2 o'n Nodyn Cyfarwyddyd (Fersiwn 2, Medi 2012) wrth baratoi'r Datganiad Tir Cyffredin (SoCG). Dylech wneud yn siŵr hefyd eich bod yn cynnwys yr holl wybodaeth y gofynnir amdani. Bydd hynny o gymorth i'r Arolygiaeth Gynllunio wrth iddi fynd ati i adolygu materion y mae anghydfod yn eu cylch, a bydd yn helpu hefyd i osgoi unrhyw oedi yn y broses. Os bydd yr Arolygiaeth Gynllunio o'r farn nad yw unrhyw Ddatganiadau Tir Cyffredin yn cynnwys y holl wybodaeth y mae'r templed yn gofyn amdani, rwyf wedi dweud wrthynt i anfon y Datganiadau hynny yn ôl i'r awdurdodau. Dylai cynnal **cyfarfod o'r Grŵp Astudio** fod o gymorth hefyd i wella ansawdd y dystiolaeth yn y Datganiadau Tir Cyffredin. O'r herwydd, dylid cynnal cyfarfod o Grŵp Astudio cyn cyflwyno Datganiad Tir Cyffredin, a **rhaid** cynnal cyfarfod o'r fath pan fo aelod o'r Grŵp Astudio yn gwneud cais i'r perwyl hwnnw, fel y nodir ym mharagraff 2.6 o'n Nodyn Cyfarwyddyd. Mae'n bosibl y bydd angen i'r Arolygiaeth Gynllunio wrthod Datganiadau Tir Cyffredin os na chynhaliwyd cyfarfod o'r Grŵp Astudio ac os nad oes modd i'r Arolygiaeth gynnal profion rylwyr ar sail y dystiolaeth sydd yn y Datganiad.
- **Safleoedd sydd wedi bod yn rhan o'r cyflenwad tir ar gyfer tai ers mwy na 5 mlynedd** – Os yw safleoedd wedi bod yn rhan o'r cyflenwad tir ers mwy na 5 mlynedd, mae Paragraff 7.4.1 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1 yn dweud y dylid rhagdybio eu bod yn cael eu hailddosbarthu'n safleoedd categori 3(i). Os nad yw safleoedd o'r fath yn cael eu hailddosbarthu, dylid esbonio pam y maent yn parhau'n rhan o'r cyflenwad tir. Er mwyn cynorthwyo'r Arolygiaeth Gynllunio i wneud argymhellion ynghylch unrhyw anghydfod sy'n gysylltiedig â safleoedd o'r fath, dylai'r 'esboniad' hwnnw gynnwys tystiolaeth ategol sy'n cyfiawnhau pam y mae'r safle'n parhau'n rhan o'r cyflenwad tir. Nid yw adnewyddu caniatâd cynllunio yn ddigon ynddo'i hun; er hynny, mae'n bosibl y bydd cynllun diwygiedig a ategir gan dystiolaeth ddiweddar am fwriad perchennog y tir/y datblygwr yn ddigon.
- **Cyfrifo'r cyfraniad a wneir gan safleoedd bach** – Ar gyfer Astudiaethau 2012, mae rhai awdurdodau wedi defnyddio nifer cyfartalog y tai a gafodd eu cwblhau yn ystod y 10 mlynedd blaenorol i gyfrifo'r cyfraniad a wneir gan safleoedd bach, yn enwedig felly os ydynt wedi cyfrifo'r cyflenwad tir ar sail cyfraddau adeiladu yn ystod y 10 mlynedd diwethaf. Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi cywiro hyn yn unol â pharagraff 7.1.5 o TAN 1 a pharagraff 2.14 o'n Nodyn Cyfarwyddyd, sy'n pennu bod yn rhaid cyfrifo'r cyflenwad tir ar sail y cyfraniad a wnaed yn ystod y pum mlynedd diwethaf. Er mai dim ond ychydig iawn o effaith y mae hynny wedi'i chael ar y cyflenwad tir, dylech wneud yn siŵr eich bod, wrth gyfrifo cyfraniad safleoedd bach, yn gwneud hynny yn unol â'r TAN a'r Nodyn Cyfarwyddyd.

Yn olaf, er mwyn ein helpu i sicrhau bod ein gwefan yn gyfredol, dylech sicrhau eich bod yn rhoi gwybod i ni os bydd y ddolen i'r we ar gyfer eich adroddiad terfynol yn newid ar ôl iddo gael ei gyhoeddi.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am y materion uchod, mae croeso i chi gysylltu â Paul Robinson yn yr Is-adran Gynllunio (Ffôn: 02920 823290; e-bost: paul.robinson@wales.gsi.gov.uk).

Yn gywir,

A handwritten signature in black ink, reading "Rosemary Thomas". The signature is fluid and cursive, with the first name "Rosemary" and the surname "Thomas" clearly distinguishable.

ROSEMARY THOMAS
Chief Planner/Deputy Director
Department for Housing and Regeneration

Prif Gynlluniwr/Dirprwy Gyfarwyddwr
Adran Tai ac Adfywio