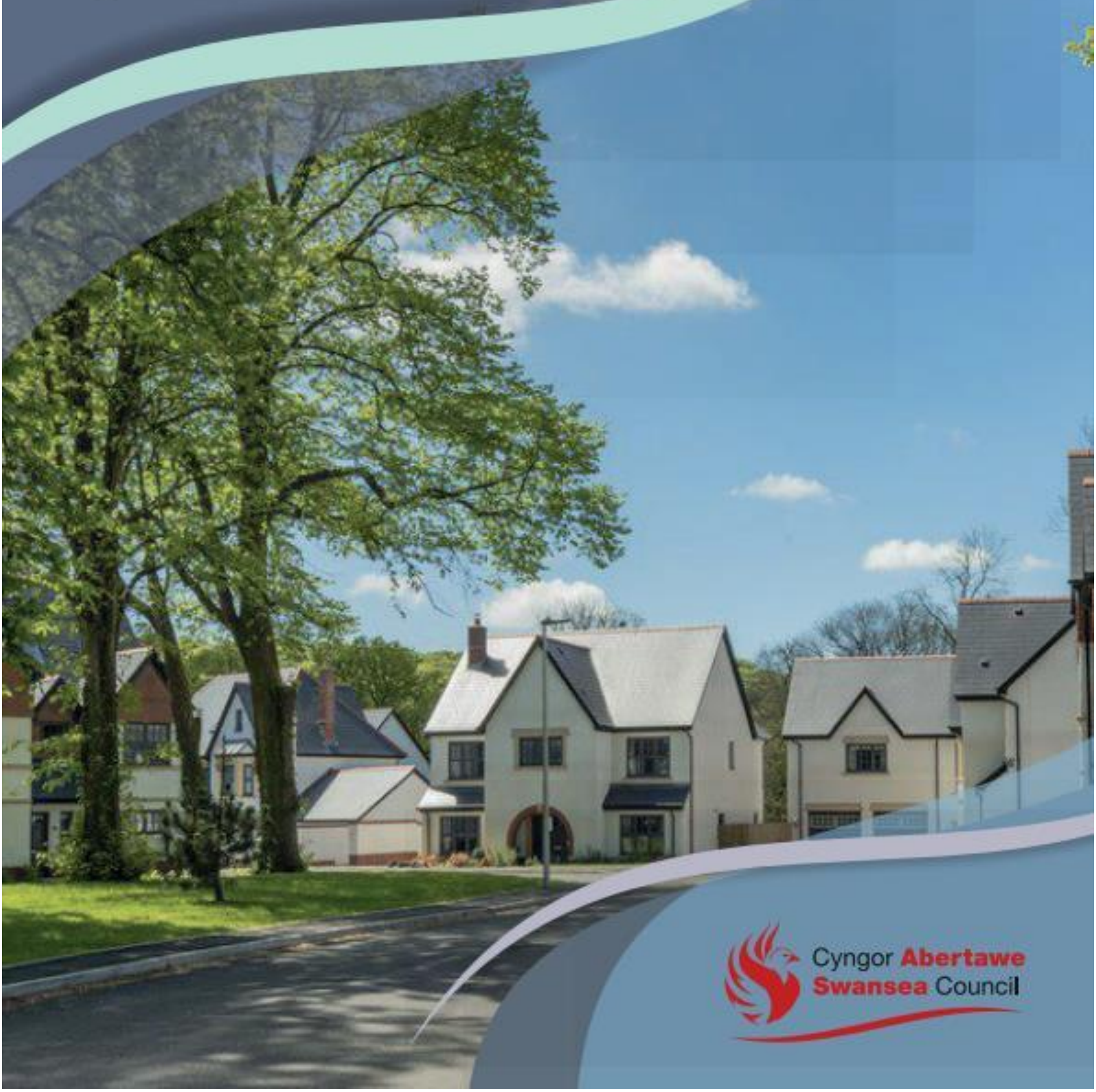
Cynllun Datblygu Lleol Newydd Abertawe (2023-2038)

Arweiniad ar Safleoedd Ymgeisiol a Methodoleg

Awst 2023



Cyngor Abertawe
Swansea Council

Cynnwys

1. **Cyflwyniad**
2. **Arweiniad ar gwblhau cyflwyniad ar gyfer Safle Ymgeisiol**
3. **Arweiniad ar gyflwyno Tystiolaeth ategol o Hyfywedd Ariannol**
4. **Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol**

Atodiad 1 – Rhestr Wirio Gwybodaeth ar gyfer Asesiadau Hyfywedd

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi atebion i gwestiynau cyffredin am broses y Safleoedd Ymgeisio ar ei wefan yn https://www.abertawe.gov.uk/safleoeddymgeisiol?lang=cy

Gall pobl sy'n cyflwyno safleoedd, neu bartïon eraill â budd, gysylltu â'r adran ar ldp@swansea.gov.uk i godi unrhyw gwestiynau ychwanegol am broses y safleoedd ymgeisiol neu unrhyw agwedd arall ar broses y Cynllun Datblygu Lleol newydd.

1. Cyflwyniad

1.1 Trosolwg

1.1.1 Yr Alwad am Safleoedd Ymgeisiol yw'r cam cyntaf ffurfiol wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) newydd Abertawe. Diben yr ymarferiad yw galluogi unrhyw barti â budd i gyflwyno safleoedd i'r Cyngor ystyried a ddylid eu neilltuo at ddiben penodol yn y CDLl newydd.

1.1.2 Cyhoeddwyd y ddogfen hon i gynorthwyo hyrwyddwyr safle i gyflwyno Safle Ymgeisiol. Hefyd, mae'n darparu trosolwg o'r fethodoleg asesu safleoedd fydd yn cael ei defnyddio gan y Cyngor.

1.1.3 Mae'n bwysig nodi mai ymarferiad casglu tystiolaeth yw'r alwad am safleoedd. Wrth dderbyn cyflwyniadau, **ni wna'r Cyngor unrhyw warant y bydd unrhyw Safle Ymgeisiol a gyflwynir yn cael ei neilltuo yn y CDLl newydd**.

1.1.4 Bydd angen i ddyraniadau tir presennol y CDLl nad ydynt yn elwa o ganiatâd cynllunio sy'n bodoli y gellir ei weithredu'n gyfreithlon gael eu hailasesu yn unol â chanllawiau cenedlaethol. Ni fydd safleoedd o'r fath yn cael eu dwyn ymlaen yn awtomatig i'r CDLl newydd ac, felly, bydd angen eu cyflwyno fel Safleoedd Ymgeisiol.

1.2 Cyflwyno Gwybodaeth

Dylai Safleoedd Ymgeisiol gael eu cyflwyno yn ystod cyfnod ffurfiol yr Alwad am Safleoedd. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno safleoedd yw 31 Hydref 2023.

1.2.1 Bydd safleoedd a gyflwynir ar ôl cyfnod hysbysedig yr alwad am safleoedd yn cael eu hystyried yn ôl disgresiwn y Cyngor yn unig.

1.2.2 Yn dilyn cam y Safleoedd Ymgeisiol, cam allweddol nesaf proses y CDLl newydd fydd ymgynghori ar 'Strategaeth a Ffefrir'. Yn unol â chanllawiau cenedlaethol, **mae unrhyw safleoedd sy'n cael eu dwyn ymlaen ar ôl ymgynghoriad y Strategaeth a Ffefrir yn annhebygol o gael eu hystyried i'w cynnwys yng Nghynllun Adneuo'r CDLl newydd. Yn ogystal, mae'n debygol na chaiff safle ei ddwyn ymlaen o ganlyniad i fethu cyflwyno gwybodaeth ddigon manwl ymhell cyn y cam hwnnw i ategu cyflwyniadau'r Safleoedd Ymgeisiol.**

1.2.3 Y ffordd orau o gyflwyno Safleoedd Ymgeisiol yw defnyddio porth ar-lein y Cyngor ar https://swansea.oc2.uk/. Y porth yw'r ffordd fwyaf effeithlon o gyflwyno eich safle ac mae'n cynnwys dull lluniadu mapiau rhad ac am ddim. Hefyd, mae'n dal llawer o'r wybodaeth am gyfyngiadau, y mae ei hangen i gynorthwyo â llenwi'r ffurflen.

1.2.4 Mae'r arweiniad hwn yn amlinellu'r holl wybodaeth y mae ei hangen arnom i wneud asesiad trylwyr. Mae'n bwysig iawn eich bod yn darparu digon o wybodaeth ar gyfer pob rhan o'r ffurflen gyflwyno. Bydd angen i chi ddarparu map o'r safle, y gallwch ei gynhyrchu drwy'r porth ar-lein.

1.2.5 Rhaid gwneud cyflwyniad ar wahân ar gyfer pob safle unigol a gynigir.

1.2.6 Bydd y Cyngor yn cyhoeddi cofrestr yn dangos lleoliad a ffiniau'r holl safleoedd a gyflwynir, yn unol â gofynion statudol.

1.2.7 Hyrwyddwr y safle sy'n gyfrifol am ymgymryd â gwaith technegol perthnasol i gefnogi cynnwys safle yn y Cynllun, gan gynnwys costau ariannol. Mae canllawiau cenedlaethol yn pwysleisio y dylai hyrwyddwyr, wrth gyflwyno safleoedd ymgeisiol, gynnwys cymaint o wybodaeth ategol â phosibl yn gymesur i raddfa a maint y safle. Lle y paratoir tystiolaeth o safle, dylai'r Cyngor gael gwybod pryd y bydd ar gael i gynorthwyo ag asesu'r safle.

1.2.8 Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i ymgymryd â'r cam hidlo cychwynnol ar sail y wybodaeth a gafwyd yn ystod yr alwad am Safleoedd Ymgeisiol ac mae'n bosibl na fydd yn ystyried gwybodaeth a gyflwynwyd ar ôl cau'r alwad.

1.2.9 Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â ni fel a ganlyn:

- E-bost: ldp@swansea.gov.uk
- Ffôn: 07814 105625

2. Arweiniad ar gwblhau cyflwyniad ar gyfer Safle Ymgeisiol

2.1 Defnyddio'r Porth Ar-lein

Y ffordd orau o gyflwyno Safleoedd Ymgeisiol yw trwy ddefnyddio porth ar-lein y Cyngor sydd ar gael ar https://swansea.oc2.uk/. Wrth ddefnyddio'r porth, gall y defnyddiwr arbed a golygu drafftiau o'u cyflwyniad a dychwelyd i ychwanegu manylion pellach unrhyw bryd. Mae'r Bennod hon yn darparu arweiniad cam wrth gam ar gyfer pob cwestiwn ar ffurflen gyflwyno'r porth. Gellir cysylltu â swyddogion y Cyngor ar ldp@swansea.gov.uk os bydd angen cymorth pellach.

Wedi i'r defnyddiwr gadarnhau ar y porth fod ei gyflwyniad yn derfynol, gall y defnyddiwr weld ei gyflwyniad o hyd. Sylwch bryd hynny, fodd bynnag, na fydd hi'n bosibl mwyach i'r defnyddiwr olygu'r wybodaeth yn y porth. Os bydd angen, dylai'r defnyddiwr gysylltu â'r Cyngor am gymorth.

Sylwch fod 'dogfennau ategol' ar gyfer ffurflen wedi'u cyfyngu i 10 dogfen, gyda phob ffeil yn 15MB yr un, ar y mwyaf. Gall gwybodaeth bellach dros yr uchafsymiau hyn gael eu cyflwyno o hyd, serch hynny, trwy e-bostio ldp@swansea.gov.uk. Rhaid i ddogfennau gyfeirio'n glir at enw'r safle.

2.2 Canllaw Cam wrth Gam i'r Ffurflen

Manylion Cyswllt

Mae'n bwysig bod gwybodaeth gyswllt lawn yn cael ei darparu er mwyn gallu cadw mewn cysylltiad yn ystod gwaith paratoi'r CDLl newydd. Os oes gennych asiant sy'n eich cynrychioli chi, neu os chi yw'r asiant, darparwch wybodaeth gyswllt ar gyfer pob parti perthnasol. Os ydych chi'n cyflwyno Safle Ymgeisiol ar ran busnes e.e. adeiladwr tai, rhowch enw'r sefydliad.

Gallwch ddewis p'un ai i'r Cyngor gysylltu â chi wedyn ynghylch y CDLl newydd yn y Gymraeg neu'r Saesneg.

Bydd y Cyngor yn defnyddio'r e-bost fel y dull mwyaf effeithlon a chyfleus o gyfathrebu am holl faterion y CDLl newydd. Petai angen i chi gyfathrebu trwy lythyr yn hytrach, darparwch wybodaeth gyswllt ar ddiwedd y ffurflen.

1. Manylion y Safle Ymgeisiol

1.1 Cynllun o'r safle: **Rhaid** i gyflwyniadau gynnwys cynllun priodol sy'n arddangos ffiniau'r safle a'i leoliad a'i gyd-destun cyfagos yn gywir. Rhaid i gynlluniau a gyflwynir:

- bod ar fap sylfaenol cyfredol yr Arolwg Ordnans (OS), ar raddfa 1:1250 neu 1:2500
- amlinellu'r Safle Ymgeisiol yn glir mewn 'COCH'
- amlinellu unrhyw dir ychwanegol ym mherchnogaeth/dan reolaeth y cynigiwr (neu'r cydberchnogion) yn glir mewn 'GLAS'.

Mae mynediad at gynllun â sylfaen yr OS ar gael am ddim gan ddefnyddio'r porth ar-lein.

Bydd methiant i ddarparu cynllun yn unol â'r fanyleb uchod yn golygu na ellir cofrestru'r safle'n ffurfiol.

Gwybodaeth am y safle a disgrifiad o'r defnydd arfaethedig

1.2 Enw'r Safle: Os oes gan y safle enw yn barod, rhowch hwnnw yma. Os na, awgrymwch enw addas ar sail lleoliad y safle a/neu'r defnydd blaenorol ohono, fel "Tir i'r Dwyrain o'r Ffordd Ganolog, Abertawe".

1.3 Cyfeiriad a Chod Post y Safle: Darparwch gyfeiriad post llawn y safle, gan gynnwys cod post, os yw ar gael. Os nad oes cyfeiriad post ar gael, rhowch gyfeiriad bras y safle ac unrhyw wybodaeth ddefnyddiol, fel rhif y parsel tir.

1.4 Arwynebedd Gros y Safle: Y trothwy ar gyfer cyflwyno safle ar gyfer tai arfaethedig yw **10 annedd neu safle sy'n 0.33 hectar (ha) o leiaf.** Yr eithriad i'r trothwy hwn yw'r ardaloedd hynny o'r Sir y mae'r Cyngor yn ystyried fel rhan o'r asesiad eu bod o natur wledig. **Mewn ardaloedd gwledig o'r fath, y trothwy yw 5 annedd neu safle sy'n 0.1ha o leiaf.** Bydd angen i gyflwynwyr safle farnu a ydynt o'r farn bod y safle o natur ddigon gwledig i gyfiawnhau'r eithriad hwn. Os bydd y Cyngor, yn ystod asesiad, yn barnu nad yw safleoedd a gyflwynwyd yn bodloni'r trothwyon angenrheidiol, ni fyddant yn cael eu hystyried yn Safle Ymgeisiol ond cânt eu hystyried fel rhan o broses adolygu ffin setliadau.

Nid oes trothwyon gofynnol ar gyfer cyflwyniadau safle sy'n ymwneud â defnyddio tir heblaw at ddibenion preswyl. Os cynigir safle at ddefnydd cymysg, gan gynnwys preswyl, bydd y Cyngor yn cymhwyso'r trothwy i'r rhan honno o'r safle a gynigir at ddefnydd preswyl.

Dylid darparu cyfanswm arwynebedd y safle mewn hectarau (ha). Gellir mesur hwn gan ddefnyddio'r map yn y porth ar-lein.

1.5 Arwynebedd Datblygadwy Net: Mae hwn yn disgrifio cyfran y tir o fewn y safle sy'n debygol o fod ar gael i'w ddatblygu. Yn nodweddiadol, mae arwynebedd net yn eithrio prif ffyrdd arfaethedig ac ardaloedd sylweddol o ofod agored, tir y cyhoedd a seilwaith a gyflwynir ar y cyd â'r datblygiad.

At ddefnydd di-breswyl e.e. tir cyflogaeth ac adwerthu, nodwch y dosbarth defnydd a, hefyd, cyfanswm yr arwynebedd llawr net (m2) arfaethedig at bob defnydd. Mae arweiniad ar ddosbarthiadau defnydd ar gael yn [Caniatâd cynllunio: dosbarthiadau defnydd (newid defnydd) | LLYW.CYMRU]

1.6 Elfennau maes glas neu dir llwyd: Nodwch ganran y safle sy'n faes glas a/neu yn dir llwyd (a ddatblygwyd eisoes). Mae'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes i'w weld ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021 (tudalen 37). Gall mesuriadau safle gael eu gwneud gan ddefnyddio map y porth ar-lein.

1.7 Defnydd presennol y safle: Rhowch grynodeb o ddefnydd presennol y safle, neu ei ddefnydd

diweddaraf. Yn achos defnydd cymysg, nodwch bob defnydd.

1.8 Defnydd Arfaethedig y Safle: O'r rhestr a ddarperir yn y ffurflen, nodwch at ba ddefnydd arfaethedig y mae'r safle'n cael ei hyrwyddo. Dewiswch bob un sy'n berthnasol. Os yw'r defnydd arfaethedig y tu hwnt i'r opsiynau a restrir, dewiswch "arall" a rhowch ddisgrifiad byr yn y blwch a ddarperir.

1.9 Disgrifiad Byr o'r Cynnig: Rhowch drosolwg byr o'r cynnig y cyflwynir y Safle Ymgeisiol ar ei gyfer. Yn ôl y defnydd, dylai gynnwys manylion hysbys am:

Preswyl:

- Cyfanswm nifer yr anheddau
- Rhaniad y ddaliadaeth, gan gynnwys nifer y tai fforddiadwy
- Y mathau o gartrefi e.e. nifer yr ystafelloedd gwely a thai sengl/tai pâr/tai teras/fflatiau/byngalos
- Dwysedd y datblygiad fesul hectar
- Nodwch pan fydd datblygiadau ar gyfer cynlluniau tai arbenigol, fel tai i bobl hŷn neu i bobl ag anableddau.

Adwerthu a chyflogaeth/masnachol:

- Y dosbarth defnydd cynllunio a disgrifiad a gynigir (e.e. A1 adwerthu)
- Yr arwynebedd llawr net (mewn metrau sgwâr) ar gyfer pob defnydd

Cynlluniau isadeiledd neu drafnidiaeth:

- Os yw'n gynllun ynni, y math o ynni adnewyddadwy a gynigir a'r capasiti gosodedig disgwyliedig mewn Mega Watiau (MW)
- Os yw'n gynllun trafnidiaeth, y math o gynllun a gynigir e.e. ffordd newydd, llwybr beicio newydd, a'r rheswm pam mae ei angen, yn fyr

Bydd y ofynnol i bob Safle Ymgeisiol a gynigir sy'n cynnwys mwy nag un annedd, neu lle y bo'r ardal adeiladu yn 100 m2 neu fwy, gael system ddraenio gynaliadwy (SudS) i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hymgorffori yn unol â'r safonau draenio cynaliadwy gorfodol a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru, a bydd arnynt angen cymeradwyaeth y Corff Cymeradwyo SuDS (SAC) cyn y gall y gwaith adeiladu ddechrau. Rhaid ystyried darparu SuDS fel rhan annatod o ddylunio datblygiad newydd a rhaid ei hystyried ar y cyfle cyntaf posibl wrth lunio cynigion ar gyfer datblygiad newydd. Felly, bydd angen i Safleoedd Ymgeisiol gynnwys SuDS mewn dwyseddau disgwyliedig, cynlluniau gosodiad ac asesiadau hyfywedd.

Darparwch unrhyw waith cynllunio meistr/cysyniad sydd ar gael sy'n dangos gosodiadau arfaethedig y safle a phwyntiau mynediad â'r briffordd/teithio llesol.

1.10 Hanes Cynllunio Perthnasol: Ni fydd angen i safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar hyn o bryd yn y CDLl ac sydd, adeg yr Alwad am Safleoedd Ymgeisiol, â chaniatâd cynllunio presennol y gellir ei weithredu'n gyfreithiol gael eu cyflwyno fel Safleoedd Ymgeisiol. Bydd y Cyngor yn parhau i fonitro'r cyflenwad tir ar

gyfer tai yn ystod gwaith paratoi'r CDLl newydd a bydd safleoedd o'r fath yn cael eu trin fel ymrwymiadau yn y CDLl newydd, ar yr amod bod eu caniatâd cynllunio yn parhau i fodoli neu mewn grym adeg llunio'r Cynllun Adneuo terfynol, ac oni bai bod unrhyw dystiolaeth newydd i awgrymu nad yw cynlluniau yn gyflawnadwy mwyach.

Os oes gan y safle unrhyw hanes cynllunio perthnasol, rhestrwch bob cais perthnasol. Os rhoddwyd caniatâd ond nid yw wedi'i weithredu, esboniwch pam. Os gwrthodwyd rhoi caniatâd cynllunio, esboniwch sut y bwriedir goresgyn unrhyw bryderon. Darparwch gyfeirnodau cynllunio, lle y bo'n bosibl.

A fu unrhyw drafodaethau cyn gwneud cais am gynigion y safle? Esboniwch sut y mae unrhyw adborth gan y Cyngor wedi'i ymgorffori yn y cynigion.

Mae'n bwysig dangos sut y bwriedir goresgyn unrhyw bryderon am gyflawnadwyedd.

- Gellir ymchwilio i hanes ceisiadau cynllunio o Chwiliad Syml (abertawe.gov.uk)

1.11 Hanes yn y CDLl Blaenorol: Nodwch a yw'r safle'n ddyraniad presennol yn y CDLl a pham nad yw'r datblygiad wedi dod yn ei flaen yn ôl y disgwyl yng nghyfnod y cynllun.

- Mae Map Cynigion y CDLl a fabwysiadwyd ar gael ar Cyngor Abertawe – Cynllun Lleol: Cynllun Datblygu Lleol Abertawe 2010 i 2025 (opus4.co.uk).

Os cyflwynwyd y safle yn flaenorol fel Safle Ymgeisiol ar gyfer y CDLl blaenorol ond ni chafodd ei ddyrannu, esboniwch sut y bwriedir goresgyn unrhyw bryderon am addasrwydd y safle – gan gynnwys cyflawnadwyedd. Darparwch gyfeirnod y Safle Ymgeisiol blaenorol.

Mae'n bwysig iawn bod unrhyw gyflwyniad yn gysylltiedig â safle y nodwyd yn flaenorol ei fod yn anaddas yn gallu dangos yn glir sut y bwriedir goresgyn unrhyw bryderon a nodwyd yn flaenorol ynghylch cyflawnadwyedd.

1.12 Defnydd Presennol sy'n Ffinio â'r Safle: Darparwch wybodaeth am y defnydd presennol ar dir sy'n ffinio â'r safle. Bydd y wybodaeth hon yn helpu'r Cyngor i werthuso a fydd y cynnig yn cael unrhyw effeithiau ar ddefnyddwyr neu ddefnydd ar safleoedd cyfagos; neu botensial i'r defnydd cyfagos hwn effeithio ar ddatblygiad y safle hwn. Dylai hyrwyddwyr safleoedd ystyried a yw'r defnydd arfaethedig ar y tir yn gydnaws â'i gyffiniau a darparu manylion am unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig y gallai fod eu hangen.

2. Manylion am Berchnogaeth y Safle

2.1 Perchnogaeth Gyhoeddus: Dylai fod ymrwymiad clir i ddatblygu'r safle o fewn amserlen benodedig y CDLl newydd. Os yw'r tir ym mherchnogaeth gyhoeddus ar hyn o bryd e.e. adran y llywodraeth neu awdurdod lleol, dylech nodi a yw'r safle wedi'i gynnwys mewn strategaeth waredu a gyhoeddwyd yn swyddogol a/neu a oes cytundeb i'w waredu ochr yn ochr â'r amserlen gytunedig. Os nad yw'r safle wedi'i restru mewn strategaeth waredu, dylid

darparu gwybodaeth am sut y bwriedir cyflwyno'r safle. Cynhwyswch gymaint o wybodaeth â phosibl e.e. sut mae'r marchnata wedi cael ei wneud neu sut y bwriedir gwneud.

2.2 Datblygwr Bwriadedig: Nodwch a yw'r cynigiwr yn bwriadu datblygu'r safle ei hun neu a yw'n bwriadu ei werthu i ddatblygwr. Os bydd y cynigiwr yn gwerthu'r tir i ddatblygwr, sicrhewch eich bod yn darparu'r wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdani yng nghwestiwn 3.2 (gweler isod).

2.3 Perchnogaeth ar y Tir: Rhaid i gynigwyr tir nodi a ydynt yn unig berchnogion y safle sy'n cael ei gynnig. Yn achos safleoedd ym mherchnogaeth ar y cyd neu ym mherchnogaeth trydydd parti, **dylid darparu gwybodaeth gyswllt lawn holl berchnogion eraill y safle ac unigolion sydd â budd cyfreithiol yn y safle.** Dylai gwybodaeth am natur y gydberchnogaeth ac a yw'r perchnogion eraill wedi cael gwybod am gyflwyno'r safle gael ei chynnwys hefyd.

Os nad yw hyrwyddwr y safle yn berchen ar y safle arfaethedig, neu os nad yw'r perchnogion ychwanegol wedi cytuno i gyflwyno'r safle, dylid darparu gwybodaeth am sut y caiff datblygiad y safle ei gyflawni. Amlinellwch sut yr eir i'r afael ag unrhyw broblemau sy'n deillio o berchnogaeth ar y safle er mwyn dangos cyflawnadwyedd y safle o fewn cyfnod y CDLl newydd.

Dylai cynllun ar fap OS gyd-fynd â'r wybodaeth hon, yn dangos yn glir y parseli o dir sydd ym mherchnogaeth pob parti (ynghyd ag unrhyw dir cyfagos). Gellir paratoi cynllun gan ddefnyddio'r porth ar-lein.

3. Argaeledd Safle

3.1 Cyfyngiadau Cyfreithiol: Os oes unrhyw gyfyngiadau cyfreithiol sy'n effeithio ar y potensial i ddatblygu'r safle, darparwch fanylion ac esboniwch sut y caiff y rhain eu goresgyn. Gallai'r rhain gynnwys cyfamodau cyfyngol ar weithgareddau neu ddefnydd penodol, hawddfreintiau i drydydd partïon ar gyfer mynediad, neu werthoedd cymryd yn ôl a allai effeithio ar ddatblygiad y safle. Lle y bo'n bosibl, darparwch unrhyw wybodaeth berthnasol yn ofodol e.e. lleoliad lleiniau pridwerth, ar gynllun gan ddefnyddio'r porth ar-lein.

3.2 Ymglymiad gan Ddatblygwr: Os nad y cynigiwr yw datblygwr arfaethedig y safle (fel y datganwyd yng nghwestiwn 2.2 uchod), darparwch wybodaeth ynghylch p'un a oes datblygwr yn ymwneud â symud y safle yn ei flaen, gan gynnwys statws trafodaethau neu unrhyw gytundebau tir. Os nad oes datblygwr wedi'i benodi, darparwch gynlluniau i benodi datblygwr a gwybodaeth am unrhyw farchnata sy'n cael ei wneud. Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall rhywfaint o wybodaeth fod yn fasnachol-gyfrinachol ac, os felly, nodwch hynny'n glir ar unrhyw wybodaeth o'r fath a gyflwynir.

3.3 a 3.4 Amserlen Gyflawni Fras: Bydd ar y Cyngor angen dangos tystiolaeth o lwybr cyflawni ar gyfer safleoedd dyranedig. Nodwch yr amserlen arfaethedig ar gyfer cyflwyno

cais/ceisiadau cynllunio, a hefyd yr amserlen ddisgwyliedig ar gyfer dechrau adeiladu ar y safle. Ar gyfer cynigion preswyl, darparwch nifer fras yr anheddau a adeiledir y flwyddyn a thystiolaeth i ategu'r rhagolygon hynny, fel nifer y mannau arfaethedig ar y safle, a chyfraddau adeiladu a gyflawnwyd ar safleoedd tebyg yn ddiweddar.

4. Hyfywedd Safleoedd

4.1 Asesiad Hyfywedd: Mae Pennod 3 yr Arweiniad Safleoedd Ymgeisiol a nodyn y Fethodoleg Asesu yn rhoi arweiniad manwl ar ymagwedd arfaethedig y Cyngor at asesu hyfywedd safleoedd, gan gynnwys y gofynion i gyflwynwyr safleoedd o ran dangos hyfywedd ariannol Safleoedd Ymgeisiol.

5. Ystyriaethau Amgylcheddol

5.1 a 5.2 Perygl Llifogydd: Rhaid i hyrwyddwyr safleoedd ystyried a oes perygl llifogydd yn effeithio ar unrhyw ran o'u safle. Cyngor presennol Llywodraeth Cymru ar gyfer risg llifogydd yw Nodyn Cyngor technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). Fodd bynnag, mae TAN 15 wrthi'n cael ei ddiwygio a disgwylir i'r fersiwn wedi'i diweddaru gael ei chyhoeddi cyn diwedd 2023, neu ddechrau 2024.

Bydd asesu perygl llifogydd ar gyfer dyraniadau safle'r CDLl newydd yn cyfrif am y Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio. Gellir mynd at y wybodaeth hon drwy'r porth ar-lein ac mae ar gael trwy wefan Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd.

Lle y nodir bod perygl llifogydd yn effeithio ar y safle, rhaid i'r cyflwynydd roi cyfiawnhad dros y defnydd arfaethedig, gan gyfeirio at y fersiwn ddiweddaraf sydd ar gael o ganllawiau cenedlaethol. Yn unol â pholisi cenedlaethol, bydd ymagwedd y Cyngor at berygl llifogydd yn rhagofalus.

Bydd y Cyngor yn monitro'r canllawiau cenedlaethol yn gysylltiedig â pherygl llifogydd, gan gynnwys cyhoeddi'r fersiwn wedi'i diweddaru o TAN 15, sydd ar ddod. Gall fod angen i gyflwynwyr y safle gyflwyno rhagor o wybodaeth er mwyn ymateb i ofynion y TAN wedi'i ddiweddaru. Cyfrifoldeb hyrwyddwyr y safle fydd sicrhau eu bod yn cyflwyno unrhyw dystiolaeth ategol angenrheidiol i gyflawni gofynion y polisi/canllawiau cynllunio cenedlaethol.

5.3 Dynodiadau Ecolegol: Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn gorchymyn bod awdurdodau cynllunio lleol yn mynd ati i gynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer eu swyddogaethau. Dylai hyrwyddwyr safleoedd nodi, gan gyfeirio at unrhyw dystiolaeth angenrheidiol, a fyddai datblygu'r safle yn effeithio'n andwyol ar unrhyw rai o'r dynodiadau canlynol, o fewn ffin y safle neu'n perthyn yn agos ato:

- Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)
- Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA)
- Safle RAMSAR
- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)
- Safleoedd Daearegol Pwysig Rhanbarthol (RIGS)
- Gwarchodfa Natur Leol
- Gorchymyn Cadw Coed

- Coetir Hynafol
- Safle o Bwysigrwydd er Cadwraeth Natur

Gellir mynd at yr haenau mapio drwy'r porth ar-lein.

Dylid darparu gwybodaeth am b'un a fyddai datblygu yn arwain at golli cynefinoedd posibl neu nodweddion eraill ar y safle sy'n cefnogi bioamrywiaeth a/neu sy'n annog mudo gan rywogaethau, fel coed, coetiroedd, perthi ac ati.

Os yw safle yn effeithio (yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol) ar ddynodiad ecolegol neu rywogaeth neu gynefin gwarchodedig, dylid darparu asesiad o'r effaith ecolegol sy'n gymesur â'r datblygiad arfaethedig i esbonio sut y bydd y cynnig yn rheoli ei effaith ynghyd â chynnig gwelliant ecolegol.

5.4 Rhwydweithiau Seilwaith Gwyrdd: Darparwch fanylion am sut y gall cysylltedd ecolegol gael ei wella a sut y gall gwelliant bioamrywiaeth net gael ei gyflawni, trwy ddatblygu'r safle. Darparwch fanylion, gan gynnwys dolenni i dir/dynodiadau cyfagos ac unrhyw fesurau gwella arfaethedig.

5.5 Effaith Hanesyddol ac Archeolegol: Mae Polisi Cynllunio Cymru 11 yn pwysleisio pwysigrwydd yr amgylchedd hanesyddol a'i gyfraniad at hunaniaeth hanesyddol a diwylliannol Cymru. Mae polisi cenedlaethol yn gorchymyn bod y system gynllunio yn mynd ati i warchod diogelu a gwella arwyddocâd asedau hanesyddol, gan gynnwys ystyried lleoliad ased hanesyddol, a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil. Dylai hyrwyddwyr safle nodi a fyddai datblygu'r safle'n effeithio'n andwyol ar unrhyw rai o'r dynodiadau canlynol:

- Ardal Gadwraeth
- Adeilad Rhestredig
- Heneb Gofrestredig
- Tirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru
- Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru

Gellir mynd at yr haenau mapio drwy'r porth ar-lein.

Dylid darparu gwybodaeth am sut y bydd unrhyw effaith yn cael ei lliniaru. Dylai Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth gyd-fynd â chynigion sy'n effeithio naill ai ar adeilad rhestredig neu ar ardal gadwraeth, ac mae'r Cyngor yn annog hyrwyddwyr safleoedd i ymgymryd hefyd ag Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth lle y byddai'r cynnig efallai'n effeithio ar unrhyw rai o'r asedau uchod.

5.6 Y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas: Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi mai tir amaethyddol a ddosbarthwyd yng ngraddau 1, 2 a 3a yw'r tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas, ac mae'n gorchymyn y dylai tir o'r fath gael ei warchod, lle y bo'n bosibl, fel adnodd cyfyngedig at y dyfodol. Felly, dylai hyrwyddwyr safle nodi a fyddai datblygu'r safle yn arwain at golli Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas - gan gyfeirio at faint yn fras o hectarau a chyfran y safle a effeithir. Dylai cyflwynwyr safleoedd sy'n cynnwys y tir gorau a mwyaf amlbwrpas roi cyfiawnhad ar gyfer y safle, gan gyfrif am y polisi cenedlaethol perthnasol.

Gellir mynd at yr haenau mapio drwy'r porth ar-lein.

5.7 Tir halogedig/ansefydlog: Amlinellwch a oes unrhyw dir halogedig/tir ansefydlog ar y safle a fyddai'n effeithio ar ei ddatblygu. Gallai hyn gynnwys, e.e. defnydd diwydiannol hanesyddol, cloddio glo neu dirlenwi. Gellir mynd at rai haenau mapio perthnasol drwy'r porth ar-lein ond dylai unrhyw wybodaeth sydd ar gael i hyrwyddwr y safle ategu'r rhain.

Darparwch wybodaeth am unrhyw astudiaethau a wnaed ac am fesurau lliniaru arfaethedig.

5.8 Cyfyngiadau ffisegol eraill: Nodwch a oes unrhyw gyfyngiadau ffisegol a/neu amgylcheddol hysbys eraill yn effeithio ar y safle e.e. Ardal Reoli Ansawdd Aer, Ardaloedd Diogelu Mwynau, strwythurau presennol y mae angen eu clirio, cyrsiau dŵr, hawliau tramwy cyhoeddus, ceblau pŵer uwchben, prif biblinellau neu garthffosydd, rheilffyrdd, twneli, parthau'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch (HSE). Darparwch ragor o wybodaeth a manylion am unrhyw astudiaethau a wnaed a mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig. Bydd rhai o'r haenau hyn ar gael ar y porth ar-lein.

5.9 Cyfyngiadau Topograffigol: Nodwch a yw topograffi'r safle a/neu unrhyw amodau neu nodweddion eraill (nas rhestrwyd uchod) yn peri cyfyngiad i'r datblygiad e.e. graddiannau, dyfrhaenau, Gorchymynion Cadw Coed, neu bresenoldeb rhywogaethau goresgynnol. Darparwch ragor o wybodaeth a manylion am unrhyw astudiaethau a wnaed a mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig.

5.10 Mawnogydd: Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod mawnogydd o werth cadwraeth arwyddocaol ac yn bwysig er diddordeb archaeolegol, yn ogystal â darparu dalfa garbon. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid gwarchod a diogelu adnoddau i genedlaethau'r dyfodol. Dylai hyrwyddwyr safle amlinellu a fyddai cynigion yn effeithio ar fawndiroedd a nodwyd. Gellir mynd at yr haenau mapio ar gyfer Mawndiroedd Cymru drwy'r porth ar-lein.

5.11 Arolygon ac Ymchwiliadau Safle: Mae'r Cyngor yn gofyn bod cymaint o dystiolaeth â phosibl yn cael ei darparu adeg cam cyflwyno Safleoedd Ymgeisiol er mwyn llywio asesiadau safle o gyflawnadwyedd safleoedd. Byddai hyn yn cynnwys unrhyw astudiaethau perthnasol sy'n ofynnol i ddangos ei bod hi'n bosibl goresgyn neu liniaru cyfyngiadau a nodwyd a bod y safle yn gyflawnadwy.

Os cynhaliwyd unrhyw arolygon penodol i safle ynghylch y safle (e.e. Asesiad o Ganlyniad Llifogydd, Asesiad Ecolegol ac ati), darparwch fanylion a chopïau. Hefyd, darparwch fanylion am unrhyw astudiaethau pellach sydd yn yr arfaeth a phryd y'u gwneir i ategu'r cyflwyniad. Byddwch yn ymwybodol y gall fod angen arolygon pellach fel rhan o broses y CDLl newydd, yn dibynnu ar oedran a natur unrhyw arolygon a wnaed eisoes.

Sylwch, os na ddarperir digon o wybodaeth ynghylch goresgyn neu

liniaru ar gyfer cyfyngiadau ffisegol sy'n bresennol, bydd hyn yn cynyddu risg gwrthod y safle yn ystod cam cynnar ar sail diffyg sicrwydd/eglurder y gellir goresgyn problemau. Sicrhewch fod digon o wybodaeth yn cael ei darparu i ddangos cyflawnadwyedd, yn gymesur i natur cyfyngiadau'r safle a'r defnydd arfaethedig.

6. Hygyrchedd ac Agosrwydd at Wasanaethau a Chyfleusterau

6.1 Gwasanaethau a Chyfleusterau: Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn amlygu pwysigrwydd sicrhau bod natur datblygiadau yn gynaliadwy o ran hygyrchedd ac agosrwydd at ddewis priodol o wasanaethau a chyfleusterau. Dylai hyn fod trwy amrywiaeth o ddulliau cludiant, gan annog mynediad, yn enwedig trwy gerdded a beicio. Mae hon yn egwyddor gwneud lle allweddol y mae'n rhaid i gynigion datblygu gyd-fynd â hi, yn enwedig yng nghyd-destun ymrwymiad y Cyngor i wneud lle, sef yr egwyddor arweiniol wrth wraidd agenda cynllunio strategol Abertawe.

O ystyried yr uchod, bydd y pellter cymharol i gyfleusterau presennol a mynediad at gludiant cyhoeddus (gan gynnwys lefel ac amlder y ddarpariaeth) yn ffactor pwysig wrth bennu addasrwydd safleoedd. Dylai hyrwyddwyr safleoedd nodi'r pellter bras i wasanaethau a chyfleusterau lleol allweddol, fel y'u rhestrir. Dylid mesur pellteroedd gan ddilyn llwybrau cerdded priodol ac nid eu cyfrif 'fel yr hed y frân'. Gellir eu mesur gan ddefnyddio'r porth ar-lein.

Os ydych chi'n gwybod am wasanaeth neu gyfleuster nad ydynt yn cael eu dangos ar fap y porth, rhowch fanylion a'u dangos gyda seren. Bydd y Cyngor yn gwirio'r wybodaeth ac yn diweddaru'r data mapio yn briodol.

6.2 Cyfleoedd i gynyddu'r defnydd o Gludiant Cynaliadwy: Mae Polisi Cynllunio Cymru 11 yn hyrwyddo teithio cynaliadwy a dulliau teithio llesol. Mae hyn yn cynnwys annog cerdded a beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus, fel bysiau a threnau.

Dylai hyrwyddwyr safle ddangos sut byddai datblygu'r Safle Ymgeisiol yn hyrwyddo ac yn cynyddu teithio llesol a'r defnydd ar deithio cynaliadwy, a dangos sut mae'r cynnig yn bodloni'r hierarchaeth cludiant cynaliadwy a amlinellir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Ffigur 9).

Dylid darparu gwybodaeth am agosrwydd y safle at rwydweithiau Teithio Llesol presennol ac arfaethedig, llwybrau beicio, gwasanaethau bws a thrên lleol, Hawliau Tramwy Cyhoeddus (y gellir mynd atynt o haenau mapio'r porth ar-lein) a sut y gallai datblygu'r safle uno â'r rhwydwaith hwn a chyfrannu ato.

6.3 Cyfleusterau Cymunedol: Mae cyfleusterau cymunedol yn cyfrannu at ymdeimlad o le ac maent yn bwysig i iechyd, lles ac amwynder cymunedau lleol. Mae eu presenoldeb yn aml yn elfen allweddol mewn creu lleoedd hyfyw a chynaliadwy. Mae cyfleusterau cymunedol yn amrywiol ac yn cwmpasu amwynderau fel canolfannau

iechyd, meddygfeydd, cyfleusterau addysgol, cyfleusterau cymdeithasol fel neuaddau cymuned, cyfleusterau chwaraeon/hamdden, tafarndai, llyfrgelloedd a mannau addoli.

Dylai hyrwyddwyr safle nodi p'un a fyddai'r cynnig yn arwain at golli cyfleusterau cymunedol presennol trwy ddatblygu'r safle (e.e. colli man agored, neu gyfleuster chwaraeon, neu ddymchwel adeilad cymunedol), a rhoi cyfiawnhad.

7. Isadeiledd Ategol a Chyfleusterau

7.1 Y Prif Gyfleustodau: Nodwch a oes gallu parod gan y safle i gael ei gysylltu â'r cyfleustodau a restrir. Os byddwch yn ateb 'Na' i unrhyw rai o'r cyfleustodau a restrir, darparwch wybodaeth am sut y bwriedir darparu gwasanaethau a chyfleustodau o'r fath. Os cynhaliwyd unrhyw ymgynghoriadau ag ymgymerwyr cyfleustodau statudol ar y capasiti sydd ar gael yn y system, dylid darparu gwybodaeth am ganlyniad yr ymchwiliadau hyn.

7.2 Mynediad i'r Briffordd:
Darparwch fanylion ynghylch p'un ai a yw'r safle yn uniongyrchol hygyrch o briffordd gyhoeddus bresennol. Dylid dangos pwyntiau mynediad arfaethedig i'r safle ar gynllun. Os nad yw'r safle yn hygyrch fel hyn, amlinellwch pa isadeiledd sy'n cael ei gynnig i hwyluso hyn.

Os oes angen tir trydydd parti i gyflawni mynediad o'r briffordd gyhoeddus, dylid cynnwys manylion unrhyw gysylltiad a wnaed gyda'r tir berchennog trydydd parti a/neu unrhyw gytundebau cyfreithiol a wnaed i ddangos y bydd modd cyflawni mynediad i'r safle. Os bwriedir y bydd mynediad i'r safle trwy Gefnffordd, mae angen i chi gysylltu â Phriffyrdd Llywodraeth Cymru a darparu canlyniad yr ymgynghoriad hwnnw gyda'ch cyflwyniad.

Yn ogystal, amlinellwch unrhyw angen am welliannau i'r briffordd e.e. lleiniau gwelededd, ehangu ffyrdd, creu palmentydd er mwyn caniatáu mynediad i gerddwyr.

8. Y Newid yn yr Hinsawdd, Creu Lleoedd a Lles

8.1 Y Newid yn yr Hinsawdd: Yn 2019, datganodd Llywodraeth Cymru argyfwng hinsawdd er mwyn cydlynu gweithredu yn genedlaethol ac yn lleol er mwyn helpu i frwydro yn erbyn bygythiadau'r newid yn yr hinsawdd. Mae'r system gynllunio yn chwarae rhan allweddol wrth fynd i'r afael â'r argyfwng hinsawdd. Hefyd, mae Cyngor Abertawe wedi datgan 'argyfwng hinsawdd' ac mae ganddo darged i leihau ei allyriadau carbon ei hun i sero net erbyn 2030.

Dylai hyrwyddwyr safleoedd ddarparu manylion am sut bydd y cynnig yn ceisio brwydro yn erbyn y newid yn yr hinsawdd a darparu datblygiad gwydn. Gallai'r wybodaeth hon gynnwys (ond nid yw'n gyfyngedig i):

1) Manylion technolegau neu dechnegau adeiladu a all gyflawni neu symud tuag at garbon sero.
2) Gwelliannau i wydnwch ecosystemau a rhwydweithiau ecolegol a sut gallai'r cynnig atal colled bioamrywiaeth neu hyd yn oed ei ddadwneud.

3) Sut bydd y safle yn cynnal ac yn gwella isadeiledd gwyrdd.
4) Sut bydd y safle yn ystyried ei effaith ar adnoddau dŵr (y cyflenwad a'r ansawdd) a sut y bydd, lle y bo'n bosibl, yn lleihau ei effaith ar risgiau amgylcheddol e.e. perygl llifogydd, newid arfordirol, ac ansefydlogrwydd.
5) Sut mae'n hwyluso'r symud tuag at ddatgarboneiddio'r economi, gan gynnwys camau tuag at economi gylchol.

Dylai cynigion ar gyfer datblygiadau defnydd cymysg ar raddfa fawr sy'n cynnwys 100 annedd neu fwy, neu 10,000 metr sgwâr neu fwy o ofod masnachol, ystyried y potensial am rwydwaith gwres yn unol â Chymru'r Dyfodol. Fodd bynnag, mae potensial hefyd am rwydweithiau gwres islaw'r trothwy hwn a dylai hyrwyddwyr safle archwilio'r cyfleoedd hyn, lle y bo'n bosibl.

8.2 a 8.3 Canlyniadau Cenedlaethol Creu Lleoedd Cynaliadwy a Nodau Llesiant: Dywed Polisi Cynllunio Cymru 11 y dylai canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy (Ffigur 5 PCC) gael eu defnyddio i lywio'r gwaith o baratoi cynlluniau datblygu ac asesu cynigion datblygu. Ystyrir mai'r rhain yw canlyniadau gorau cynlluniau datblygu a datblygiadau unigol, a dylid eu hystyried ar y cyfle cyntaf posibl.

Dylai hyrwyddwyr safleoedd nodi sut byddai datblygu'r safle'n bodloni'r canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy hyn:

I. Creu a chynnal cymunedau
II. Tyfu ein heconomi mewn dull cynaliadwy
III. Gwneud y defnydd gorau o adnoddau
IV. Gwarchod yr amgylchedd cymaint â phosibl a chyfyngu ar effaith amgylcheddol
V. Hwyluso amgylcheddau hygyrch ac iach

Mae Atodiad B Polisi Cynllunio Cymru 11 yn dangos y cysylltiad rhwng canlyniadau creu lleoedd cynaliadwy a'r saith Nod Llesiant. Bydd cyfeirio at y tabl hwn yn helpu'ch ymateb. Gall fod yn briodol darparu tabl tebyg i ategu eich cynnig. Nodwch lle nad yw canlyniad yn berthnasol i'r defnydd arfaethedig. Os darparwyd ymatebion yn rhywle arall ar y ffurflen, cyfeiriwch at yr adran berthnasol. Dylai eich ymateb fod yn gymesur â'r cynnig ei hun.

Ynghyd â'r wybodaeth hon, darparwch ddatganiad am sut mae'r cynnig yn bodloni'r Egwyddorion Strategol Creu Lleoedd ym Mholisi 2, Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gwybodaeth Ychwanegol
Gall unrhyw wybodaeth bellach y mae cyflwynydd y safle'n dymuno'i chyflwyno i ategu cynnig y safle gael ei chynnwys yn yr adran ar ddiwedd y ffurflen.

3. Arweiniad ar Gyflwyno Tystiolaeth Ategol o Hyfywedd Ariannol

3.1 Cyflwyniad

3.1.1 Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol[1] yn gofyn bod yn **rhaid** i hyfywedd ariannol cyflwyno safle at ddefnydd preswyl/cyflogaeth/ masnachol **gael ei ystyried a'i asesu'n ddigonol cyn ei ddyrannu, gan roi ystyriaeth lawn i ofynion y Cynllun Datblygu**. Mae'n ofyniad bod hyrwyddwyr safle, adeg cam y 'Safleoedd Ymgeisiol', yn cynnal asesiad cychwynnol o hyfywedd y safle ac yn darparu tystiolaeth i ddangos cyflawnadwyedd ariannol. At hynny, er mwyn i safleoedd gael eu hystyried yn allweddol i gyflawni strategaeth Cynllun, rhaid cynnal arfarniad hyfywedd penodol i safle yn ystod cam cynnar priodol i lywio'r strategaeth, gan ystyried costau manwl, cyfyngiadau a gofynion penodol.

3.1.2 Mae'n bwysig nodi bod Canllaw Llywodraeth Cymru (LlC)[2] yn pwysleisio bod yn rhaid i gyflwynwyr safle gydnabod y **gall methu cyflwyno gwybodaeth hyfywedd pan ofynnir amdani arwain at beidio â dyrannu safle arfaethedig.**

3.1.3 Mae Adran 5 Canllawiau LlC yn rhoi cyngor manwl ar ystyried materion hyfywedd ariannol, gan gynnwys diffiniad o hyfywedd ariannol yn y cyd-destun hwn – gweler Ffigur 1.

Ffigur 1 – diffiniad LlC o hyfywedd ariannol:

"Gellir ystyried bod datblygiad yn hyfyw os, ar ôl ystyried yr holl gostau hysbys, gan gynnwys: polisi/rheoliadau'r Llywodraeth, yr holl gostau adeiladu a seilwaith, cost ac argaeledd cyllid, costau eraill fel ffioedd a swm wrth gefn, bydd gwerth y datblygiad yn creu gwarged sy'n ddigon i roi elw digonol i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Gall datblygiad hefyd gael ei wneud yn hyfyw drwy argaeledd grantiau gan y Llywodraeth".

3.2 Dull Dau Gam o Asesu Hyfywedd Safle

3.2.1 Bydd y Cyngor yn dilyn dull dau gam o asesu hyfywedd ariannol datblygu safle. Bydd angen i hyrwyddwyr safle gyflwyno'r wybodaeth ganlynol ym mhob cam:

- **Cam 1**: Gwybodaeth hyfywedd gychwynnol yng ngham yr 'Alwad am Safleoedd Ymgeisiol' (am fanylion pellach, gweler adran 3.3 isod)
- **Cam 2**: Asesiad hyfywedd manwl penodol i safle ar gyfer pob safle sy'n cael ei ystyried ymhellach i'w dyrannu yn y Cynllun Adneuo (am fanylion pellach, gweler adran 3.4 isod)

[1] Polisi Cynllunio Cymru rhifyn 11 (Llywodraeth Cymru 2021), paragraff 4.2.19

[2] Llawlyfr Cynlluniau Datblygu argraffiad 3 (Llywodraeth Cymru 2020)

3.2.2 Yn ogystal ag ystyried y dystiolaeth hyfywedd penodol i safle a gyflwynir i ategu cyflwyniadau Safleoedd Ymgeisiol, bydd y Cyngor hefyd yn cynnal asesiad hyfywedd lefel uchel Cynllun cyfan yn unol â'r telerau yng Nghanllawiau LlC. Bydd angen i'r CDLl newydd ddangos bod ei bolisïau a'i gynigion (gan gynnwys safleoedd datblygu arfaethedig a ddyrannir yn y Cynllun) yn gallu cael eu cyflawni mewn egwyddor, gan gyfrif am dargedau tai fforddiadwy, isadeiledd a gofynion polisi eraill. Bydd y wybodaeth hyfywedd a gyflwynir yn ystod cam yr Alwad am Safleoedd Ymgeisiol yn cael ei hystyried fel rhan o'r gwaith i bennu 'rhagdybiaethau' costau a gwerthoedd i'r Asesiad Hyfywedd Lefel Uchel.

3.2.3 Mae arweiniad pellach ar yr hyn y bydd ar y Cyngor ei angen oddi wrth hyrwyddwyr safle ym mhob cam yn cael ei ddarparu yn adrannau 3.3 a 3.4 isod. Sylwch fod yr adrannau hyn yn rhoi arweiniad i Safleoedd Ymgeisiol ar gyfer datblygiadau preswyl arfaethedig.

3.3 Cam 1: Arfarniad o Wybodaeth Hyfywedd Gychwynnol (Cam 'Galwad am Safleoedd Ymgeisiol')

3.3.1 Bydd angen i wybodaeth hyfywedd gychwynnol gyd-fynd â'r holl Safleoedd Ymgeisiol a gyflwynir. Dylai hon ddarparu arwydd cynnar o hyfywedd ariannol posibl Safle Ymgeisiol i cyflawni datblygiad mewn modd cynaliadwy, **gan gyfrif yn y lle cyntaf am bolisïau a gofynion y CDLl a fabwysiadwyd yn bresennol gan Abertawe**[3]. Rhaid i'r arfarniad hwn ganiatáu am faint priodol yr elw i ddarparwr fel bod y safle yn ddeniadol i'w gyflwyno, a chynnwys gwerth priodol i'r tir, sy'n gallu hybu'r perchennog i'w werthu neu ei roi ar brydles.

3.3.2 Dylai hyrwyddwr y safle ddangos sut y daethpwyd i'r casgliad hwn ar ôl ystyried y refeniw ariannol tebygol o ddatblygu'r safle, o gymharu â chostau bras datblygu'r safle. Mae hyn yn cynnwys dangos ystyriaeth ddigonol o unrhyw gostau annormal. Os bydd diffygion ariannol a/neu nodir bod ffynonellau ariannol allanol yn angenrheidiol i 'lenwi bwlch cyllid' y cyflawni, rhaid nodi'r rhain a dangos eu bod yn rhesymol debygol o gael eu sicrhau, er mwyn dangos bod y safle yn hyfyw yn ariannol.

3.3.3 Dylai lefel y wybodaeth fod yn ystyrlon ac yn gymesur ag arwyddocâd posibl y safle o fewn y CDLl newydd, gan gynnwys ystyried graddfa'r safle. Fel canllaw, yng Ngham 1 yn y broses, bydd y Cyngor yn disgwyl bod Asesiad Hyfywedd yn cyd-fynd ag unrhyw safle sy'n cynnig dros 50 o unedau, gyda'r Asesiad hwn yn cael ei wneud gan ddefnyddio model/pecyn meddalwedd arfarnu ariannol cydnabyddedig, ynghyd â datganiad ategol gyda thystiolaeth o'r mewnbynnau asesu ac esboniad ohonynt.

3.3.4 Lle y bo hyrwyddwr y safle yn bwriadu cyflwyno Asesiad Hyfywedd, gellir ei wneud gydag unrhyw feddalwedd priodol. Mae'r Cyngor yn amlygu, serch hynny, ei fod wedi gweithio mewn partneriaeth â LlC a chynghorau eraill ledled Cymru, ochr

[3] Gan ddarparu am lefelau bras y tai fforddiadwy, paramedrau polisi eraill a gofynion isadeiledd Adran 106, y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi darparu gwybodaeth amdanynt yn 3.3.11.

yn ochr â'r ymgynghorwyr Cynllunio a Datblygu Trefi, Burrows-Hutchinson Ltd, i gynhyrchu'r Model Dichonoldeb Datblygu (MDD), a ddefnyddir ar gyfer asesiadau o'r fath ledled Cymru. Mae rhagor o wybodaeth am y MDD ar gael yn Ffigur 2.

3.3.5 **Bydd y Cyngor yn darparu'r MDD i hyrwyddwyr safle, ar gais, ar sail strwythur ffioedd haenedig sydd i'w weld yn www.swansea.gov.uk/dvm**. Bydd y Cyngor yn rhoi cyfle i bobl sy'n gwneud cais i ddefnyddio'r MDD ddod i weithdy ar sut i greu asesiad hyfywedd gan ddefnyddio'r MDD (i) ar gyfer cynllun preswyl a (ii) ar gyfer cynllun preswyl a masnachol cymysg.

Ffigur 2 – y MDD:

Mae'r MDD yn fodel cynhwysfawr, hwylus i'r defnyddiwr, a ddosberthir ar gais at ddiben asesu hyfywedd ariannol safle arfaethedig i'w ddatblygu.

Defnyddir y MDD yn helaeth ar draws Cymru ac mae'r Cyngor yn ei gymeradwyo'n ddull priodol ar gyfer cyflwyno asesiadau hyfywedd gofynnol i gefnogi cyflwyniadau 'Safleoedd Ymgeisiol' y CDLl. Bydd y Cyngor ei hun yn defnyddio'r MDD trwy gydol proses llunio'r CDLl, yn ogystal â'r camau Rheoli Datblygiadau lle bo angen, i asesu hyfywedd safleoedd.

Nid yw'r Cyngor yn gorfodi cyflwynwyr i ddefnyddio'r MDD ond byddai'n annog ei ddefnydd i roi cysondeb a thryloywder i ddatblygwyr ac Awdurdodau Cynllunio Lleol o ran materion hyfywedd.

3.3.6 Mae rhestr o'r wybodaeth y bydd y Cyngor yn disgwyl ei gweld wedi'i hamlinellu'n glir mewn Asesiad Hyfywedd manwl, penodol i safle, yn cael ei darparu yn Atodiad 1.

3.3.7 Yn achos safleoedd nad oes lle rhesymol yno i fwy na 50 uned, mae'n ofyniad o hyd fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu fel y gellir ystyried hyfywedd ariannol y safle yng Ngham 1. Gellir defnyddio'r MDD o hyd i'r perwyl hwn ar gyfer safleoedd 50 uned neu lai h.y. nid oes lleiafswm y mae'r MDD yn addas ar ei gyfer.

3.3.8 Yn hytrach, gallai gwybodaeth hyfywedd am safleoedd o'r maint llai hwn gael ei darparu yng Ngham 1 trwy 'Ddatganiad Hygyrchedd'. Fodd bynnag, mae'n rhaid i hwn esbonio'n glir sut y mae cyfyngiadau a nodwyd a chostau datblygu annormal o ganlyniad, wedi cael eu cynnwys yn ystyriaethau hyrwyddwr y safle ynghylch p'un a all y safle ddarparu ar gyfer gofynion eang polisïau a gofynion isadeiledd y Cynllun presennol, gan roi adenillion derbyniol i'r datblygwr a'r tir berchennog hefyd. Dylai graddfa'r wybodaeth y bydd angen ei darparu adlewyrchu cymhlethdodau'r safle; er enghraifft, byddai disgwyl i safle â chyfyngiadau ffisegol ddarparu mwy o dystiolaeth na safle sy'n gymharol ddirwystr. Dylai'r rhestr wirio yn Atodiad 1 gael ei chymhwyso mewn modd priodol a chymesur ar gyfer safleoedd o'r fath.

3.3.9 Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i ofyn am asesiad hyfywedd manylach, yn ddiweddarach yn ystod proses y CDLl newydd, ar gyfer unrhyw safle sy'n mynd ymlaen trwy broses y Safleoedd Ymgeisiol, lle yr ystyrir y safle hwnnw fel dyraniad arfaethedig

ar gyfer y Cynllun Adneuo (gweler Cam 2 isod).

3.3.10 Dylai'r wybodaeth hyfywedd briodol gael ei chyflwyno o fewn amserlenni cyfnod yr Alwad am Safleoedd Ymgeisio, a amlinellir yn glir gan y Cyngor. Os yw hyn yn debygol o achosi problem i hyrwyddwyr safleoedd, dylent drafod hyn gyda'r Cyngor ar y cyfle cyntaf. **Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i hidlo safleoedd yng Ngham 1 a pheidio ag ailasesu safleoedd rywbryd eto, os na chyflwynir gwybodaeth ddigonol am hyfywedd ariannol.**

3.3.11 I hysbysu tystiolaeth gychwynnol Hyfywedd Safle, bydd angen i hyrwyddwyr safle lunio rhagdybiaethau penodol ar lefelau tai fforddiadwy, darpariaeth isadeiledd, gofynion Adran 106 a chostau gohiriedig (e.e. SuDS), gan ystyried polisïau a thystiolaeth yn y CDLl mabwysiedig presennol. Darperir gwybodaeth bellach am yr agweddau hyn isod:

- **Tai fforddiadwy –** darperir y man cychwyn ar gyfer isafswm y tai fforddiadwy gofynnol i'w cyflawni ar safle ym Mholisi H3 y CDLl mabwysiedig. Mae'r polisi hwn yn diffinio'r gofynion ar gyfer pob Parth Polisi Strategol Tai. I bennu pa Barth sy'n berthnasol i safle ymgeisiol, dylai cyflwynwyr wirio hynny yn erbyn y mapiau yn Atodiad y CDLl. Bydd angen i'r holl dai fforddiadwy fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu LlC. Dylai cyflwynwyr nodi bod cyflawni tai fforddiadwy yn flaenoriaeth genedlaethol a bydd safleoedd sy'n gallu cyflwyno niferoedd uwch o dai fforddiadwy yn ymarferol, ynghyd â'r holl ofynion isadeiledd angenrheidiol eraill, yn cael eu hannog. Felly, dylid ystyried mai isafswm yn unig yw'r targedau isafswm ym Mholisi H3.[4]

- **Costau isadeiledd Adran 106 –** Bydd angen i hyrwyddwr y safle gyfrif am gyfraniadau'r datblygwr, a sicrheir fel arfer ar ffurf ymrwymiadau cynllunio trwy gytundebau Adran 106 yn unol â Pholisi IO 1 y CDLl presennol. Mae sylfaen dystiolaeth y CDLl a fabwysiadwyd yn cynnwys lwfans o £5,000 fesul uned ar gyfer cyfraniadau'r datblygwr (yn ogystal ag unrhyw gyfraniad/darpariaeth tai fforddiadwy). Dylai hyrwyddwyr safle fabwysiadu'r lwfans hwn yn eu gwaith hyfywedd cychwynnol. Mae'r ffigur hwn yn rhoi man cychwyn ar gyfer asesiadau hyfywedd o ran costau Adran 106. Ni ellir gwybod y lwfans gwirioneddol ar gyfer costau o'r fath i safleoedd i gael eu dyrannu yn y CDLl newydd hyd nes ymgymryd â'r dadansoddiad hyfywedd cynhwysfawr, priodol, o'r cynllun cyfan, wrth lunio'r Cynllun newydd. Mae'n ofyniad statudol bod proses yr Alwad am Safleoedd Ymgeisiol yn cael ei gynnal yn ystod cam cychwynnol proses y CDLl newydd, sef cyn y gellir cwblhau dadansoddiad o'r fath.

- **SuDS** – dylai hyrwyddwyr safle gynnwys rhagdybiaeth briodol o'r swm gohiriedig sy'n daladwy am

---

[4] Yn y cam hwn, dylai'r canllawiau costau derbyniol interim (costau tir a gwaith) a ddisgrifir yn Atodiad A, Acceptable Cost / On Costs for Use with Social Housing Grant Funded (SHG) Housing in Wales', dyddiedig Awst 2021, gael eu defnyddio fel sylfaen ar gyfer cyfrifo gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer tai fforddiadwy, ac fe'u cynhwysir yn y MDD er hwylustod.

fabwysiadu systemau draenio cymeradwy. Bydd hwn yn amrywio yn ôl nodweddion a chyfyngiadau'r safle. Caiff costau SuDS eu trin fel cost safle "normal" mewn asesiadau hyfywedd gan fod y rhain wedi ymsefydlu'n rhan statudol o'r broses ddatblygu. Mae elfen o gostau gosod SuDS yn debyg i gostau arferol safleoedd allanol sy'n gysylltiedig â draenio dŵr wyneb cyn cyflwyno'r safonau cenedlaethol yn 2019. Os bydd hyrwyddwyr safle yn ystyried bod unrhyw elfen o SuDS yn "annormal", dylid eu dangos a'u cynnwys fel eitem ar wahân o dan gostau safle "annormal".

3.3.12 Bydd gwybodaeth yn gysylltiedig â'r ystod o ragdybiaethau sydd wedi'u hamlinellu uchod yn cael ei hadolygu wrth i waith paratoi'r CDLl newydd fynd yn ei flaen, a bydd unrhyw dystiolaeth wedi'i diweddaru sy'n dod i'r amlwg yn cael ei rhyddhau ar gyfer asesiadau hyfywedd penodol i safle Cam 2.

3.3.13 Dylai'r holl asesiadau ac arfarniadau hyfywedd sicrhau bod egwyddorion creu lleoedd Polisi cynllunio cenedlaethol a pholisi PS2 y CDLl yn cael eu hadlewyrchu mewn unrhyw ddadansoddiad. Yn ogystal, dylai Canllawiau Cynllunio Atodol Canllawiau Creu Lleoedd mabwysiedig y Cyngor ar gyfer Datblygiadau Preswyl eu llywio. Dylai cyflwyniadau safleoedd ymgeisiol am safleoedd sy'n ddyraniadau heb eu cyflawni yn y CDLl presennol hefyd sicrhau bod y gofynion datblygu a amlinellir mewn unrhyw bolisi penodol i safle perthnasol ac atodiadau cysylltiedig y CDLl (gan gynnwys polisïau Datblygu Cynaliadwy) wedi cael eu hystyried mewn unrhyw ddadansoddiad hyfywedd.

3.4 Cam 2: Asesiadau Hyfywedd Manwl Penodol i Safle (er tystiolaeth ar gyfer y Cynllun Adneuo)

3.4.1 Bydd angen arfarniad hyfywedd penodol i safle, digon manwl, a gyflwynir gan hyrwyddwr y safle, i ategu pob safle y cynigir ei ddyrannu yn y CDLl Adneuo newydd. Bydd angen i'r arfarniad hwn ystyried y datblygiad arfaethedig yn erbyn polisïau diweddaraf y CDLl newydd sydd ar gael ac sy'n dod i'r amlwg, tystiolaeth a, hefyd gofynion datblygu penodol i safle, a all fod yn wahanol i'r rhagdybiaethau cychwynnol a wnaed yn ystod camau cynnar y dadansoddiad hyfywedd.

3.4.2 Bydd y Cyngor yn cysylltu â hyrwyddwyr safleoedd sydd wedi symud ymlaen i Gam 2 os ystyrir bod angen diweddaru neu ddiwygio eu cyflwyniadau, er mwyn sicrhau bod arfarniadau hyfywedd a gwybodaeth ategol ddigon manwl yn eu lle ar gyfer Asesiad Cam 2 y Cyngor. Lle y bo asesiadau hyfywedd cynhwysfawr a thrylwyr wedi'u cyflwyno yng Ngham 1 (gweler adran 3.3 uchod), dylai'r broses hon fod yn broses fireinio, gan y bydd mwyafrif y dystiolaeth wedi'i nodi'n gynnar trwy gyfrwng proses y safleoedd ymgeisiol.

3.4.3 Dim ond cyflwyniadau sy'n dangos y gellir bodloni gofynion polisi y CDLl newydd, a bod y safle yn hyfyw ac yn gyflawnadwy o hyd, fydd yn cael eu hystyried i'w cynnwys fel dyraniadau safle arfaethedig yn y Cynllun Adneuo.

3.4.4 Fel y gall y Cyngor arfarnu cyflwyniadau yn effeithiol, mae'n

hanfodol bod cyflwynwyr yng Ngham 2 yn darparu tystiolaeth i ategu'r mewnbwn gwerthoedd a chostau, gydag esboniad clir o unrhyw ragdybiaethau a wnaed yn yr Asesiad Hyfywedd mewn datganiad neu adroddiad ategol. Mae rhestr o'r wybodaeth y bydd y Cyngor yn disgwyl iddi gael ei hamlinellu'n glir mewn Asesiadau Hyfywedd manwl penodol i safle yng Ngham 2 yn cael ei darparu yn Atodiad 1 y nodyn hwn.

3.5 Asesiad y Cyngor o Wybodaeth Hyfywedd a gyflwynwyd

3.5.1 Bydd y Cyngor yn cynnal adolygiad o'r asesiadau a'r wybodaeth a gyflwynwyd i bennu a ddarparwyd digon o wybodaeth briodol i'w alluogi i benderfynu a oes gallu rhesymol gan safle i gyflwyno datblygiad preswyl a fyddai'n cyd-fynd â gofynion polisi hysbys ac sydd, felly, yn debygol o fod yn ymarferol i'w ddatblygu o fewn cyfnod y Cynllun. Bydd hyn yn cynnwys adolygiad o'r canlynol:

- a yw'r dystiolaeth a gyflenwyd i ategu'r casgliadau a wnaed gan hyrwyddwr y safle, a'r costau a'r gwerthoedd a ddefnyddiwyd, yn ddigonol ac yn gymesur;
- a yw'r amserlen a awgrymir ar gyfer y datblygiad yn realistig; ac
- a yw'r asesiad yn cyd-fynd â'r gofynion polisi ac arweiniad a/neu ddatganiadau polisi eraill sy'n berthnasol i'r asesiad o Hyfywedd.

3.5.2 Er bod hyrwyddwyr safle yn gyfrifol am ddarparu gwybodaeth hyfywedd yn unol â chais amdani, ac am dalu'r costau cysylltiedig i ategu eu cyflwyniad, byddai'r Cyngor yn annog ymagwedd gydweithredol rhwng hyrwyddwyr safle a'r Cyngor o safbwynt esblygiad y sail dystiolaeth i lywio'r Cynllun Adneuo.

3.5.3 Dylid dilyn ymagwedd 'llyfr agored' lle bynnag a phryd bynnag y bo'n bosibl. Mae tryloywder tystiolaeth yn hanfodol i sicrhau dealltwriaeth realistig o gostau a gwerth datblygiad. Yn hyn o beth, mae mantais sylweddol i hyrwyddwyr safle ddefnyddio'r MDD ar gyfer asesiadau hyfywedd o safleoedd ymgeisiol, sy'n cael ei ddefnyddio'n helaeth a'i ddeall gan lawer o ddatblygwyr, ynghyd â'r Cyngor. Os cyflwynir asesiad hyfywedd gan ddefnyddio model a/neu becyn cymorth arfarnu mewn fformat gwahanol, ac mae diffyg eglurder yn y wybodaeth a ddarperir yn gysylltiedig â hwn, gall fod angen i'r Cyngor ddefnyddio gwasanaethau ymgynghorydd trydydd parti allanol, addas, i adolygu'r asesiad hwnnw. Bydd angen i hyrwyddwr y safle dalu costau cysylltiedig yr adolygiad hwnnw.

3.5.4 Mae'r Cyngor yn adnabod ac yn cydnabod y gall hyrwyddwr safle ystyried bod rhywfaint o wybodaeth yn sensitif yn fasnachol. Fodd bynnag, fel y dywedir yng Nghanllawiau LIC, nid yw sensitifrwydd yn rheswm digonol dros osgoi darparu'r dystiolaeth briodol. Ni fydd asesiadau hyfywedd a gyflwynir ar gael yn gyhoeddus a chânt eu trin yn gyfrinachol rhwng y Cyngor a'r unigolyn neu'r sefydliad y'u cyflwynodd. Bydd y dystiolaeth am gyflawnadwyedd a hyfywedd safleoedd yn cael ei phrofi trwy'r broses archwilio. Os bydd safle'n cael ei hyrwyddo bryd hynny, gall fod angen i wybodaeth o asesiad gael ei rhyddhau'n dystiolaeth, er enghraifft i ategu dyraniad safle penodol. Ar yr adeg priodol, bydd y Cyngor a'r

hyrwyddwr safle'n trafod i ba raddau y gall gwybodaeth o'r fath gael ei rhyddhau'n gyhoeddus. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried sut y cyflwynir y wybodaeth hyfywedd yn fwyaf priodol mewn fformat sy'n hysbysu'r broses, mewn modd agored a thryloyw, ond sy'n amddiffyn sensitifrwydd masnachol i'r graddau ag y bo'n rhesymol ac yn angenrheidiol

4. Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol

4.1 Cyflwyniad

4.1.1 Diben proses yr Alwad am Safleoedd Ymgeisiol yn ei hanfod yw galluogi'r awdurdod i gasglu gwybodaeth a thystiolaeth addas gan gynigwyr safle am safleoedd datblygu addas posibl, fel y gall asesu cynaliadwyedd, cyflawnadwyedd a hyfywedd ariannol datblygu'r safle hwnnw yn drylwyr.

4.1.2 I wneud hyn, bydd y Cyngor yn asesu:

- **Egwyddorion Cynaliadwyedd a Chreu Lleoedd** – gan gynnwys ystyried lleoliad safle o gymharu ag aneddiadau a chyfleusterau wedi'u sefydlu
- **Cyflawni Safleoedd** – gan gynnwys ystyried cyfyngiadau, hyfywedd ariannol y datblygiad arfaethedig (yn unol â'r arweiniad ym Mhennod 3 y ddogfen hon), ac a yw'n realistig i'r safle ddod yn ei blaen yn ystod cyfnod y CDLl newydd.

4.2 Egwyddorion Cynaliadwyedd a Chreu Lleoedd

4.2.1 Yn unol â Chanllawiau LlC, dylai'r asesiad p'un ai a yw safle yn ddewis cynaliadwy ar gyfer lleoli datblygiad ystyried i ddechrau i ba raddau y mae'n cyd-fynd â Strategaeth Ofodol fabwysiedig CDLl. Er y bydd proses y CDLl newydd yn adolygu Strategaeth CDLl presennol Abertawe, bydd hwn yn rhoi'r man cychwyn gan fod asesiad blaenorol wedi canfod ei fod yn darparu gofynion defnyddio tir mewn modd cynaliadwy. Mae Strategaeth Ofodol y CDLl presennol yn seiliedig ar:

- Gyflawni nifer cyfyngedig o gymdogaethau newydd, cynaliadwy, trwy ddyraniadau Ardaloedd Datblygu Strategol (SDA), o fewn neu gerllaw'r ardal drefol bresennol i greu lleoedd newydd cynaliadwy, cydlynol, o safon, wedi'u dylunio'n dda, a gyflawnir trwy ddull cadarn o greu lleoedd.
- Estyniadau ymyl anheddiad trefol anstrategol, ar raddfa ganolig, gyda llai o ddyraniadau llai o faint, mwy gwasgaredig, a fydd yn 'crynhoi' aneddiadau eraill, bob un mewn lleoliadau addas. Mae hyn yn cynnwys datblygiadau ar raddfa fach i ddarparu Tai ac Anghenion Lleol fforddiadwy mwn aneddiadau gwledig a rhannol wledig, mewn ardaloedd lle y bydd cymeriad yr anheddiad a threfn cymunedau'n cael eu cynnal neu eu gwella trwy ddatblygu mewn modd cynaliadwy
- Hoelio datblygiad fel arall o fewn ffiniau anheddiad diffiniedig yr ardal drefol a 'Phentrefi Allweddol' a nodwyd mewn lleoliadau mwy gweldig a rhannol wledig

- Gwrthsefyll gwaith adeiladu tai newydd sylweddol a datblygiadau newydd eraill (adwerthu, cyflogaeth ac ati) mewn cefn gwlad agored i ffwrdd oddi wrth aneddiadau sefydledig

4.2.2 Bydd y broses asesu yn ystyried sut mae safleoedd yn cyd-fynd â dilyniant chwilio safleoedd Polisi Cynllunio Cymru ar gyfer dyraniadau datblygu, fel y'u cynhwysir ym mharagraffau 3.4.1-3.4.8 o PPC. Yn fyr, mae hyn yn amlinellu dilyniant chwilio fel a ganlyn:

- Blaenoriaethu'r defnydd o dir addas a chynaliadwy a ddefnyddiwyd yn flaenorol (tir llwyd) a/neu safleoedd wedi'u tanddefnyddio mewn aneddiadau yn y lle cyntaf
- Safleoedd sy'n dir addas a chynaliadwy a ddatblygwyd yn flaenorol (tir llwyd) a/neu safleoedd wedi'u tanddefnyddio ar ymylon aneddiadau
- Os dangosir bod angen safleoedd ond dangoswyd nad oes tir a ddatblygwyd eisoes neu safleoedd wedi'u tanddefnyddio ar gael, gellir ystyried cyfleoedd am safleoedd maes glas addas o fewn aneddiadau.
- Os dangosir bod angen am safleoedd ond dangoswyd nad oes tir a ddatblygwyd eisoes neu safleoedd wedi'u tanddefnyddio ar gael, ac nid oes safleoedd maes glas addas ar gael o fewn aneddiadau, yna gellir ystyried cyfleoedd am safleoedd maes glas addas, ar ymylon aneddiadau.
- Caiff safleoedd yng nghefn gwlad agored eu hystyried mewn amgylchiadau eithriadol yn unig.
- Dylid cynnig aneddiadau newydd fel rhan o CDLl ar y cyd neu Gynllun Datblygu Strategol rhanbarthol yn unig.

4.2.3 Bydd cyflwyniadau'n cael eu hasesu yn ôl sut maent wedi dangos bod y safle'n gallu bodloni Canlyniadau Cenedlaethol Creu Lleoedd Cynaliadwy a amlinellir yn PCC ac ym mholisi ac arweiniad y CDLl mabwysiedig. Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i hyn yn unol â Chwestiwn 8.2 y Ffurflen Cyflwyniadau Safleoedd Ymgeisiol.

4.3 Cyflawni Safleoedd

4.3.1 Bydd angen i bob safle ddangos bod cyfyngiadau a nodwyd yn gallu cael eu goresgyn neu eu lliniaru

4.3.2 Bydd angen i asesiad/datganiad hyfywedd cychwynnol gyd-fynd â phob safle yn unol â'r arweiniad ym Mhennod 3 y ddogfen hon.

4.3.3 Bydd angen i bob safle ddangos bod y safle'n gallu cael ei gyflawni'n realistig o fewn cyfnod y Cynllun, naill ai yn gyfan gwbl neu'n rhannol, a nodi'r amserlen ddatblygu ddisgwyliedig

4.4 Camau Asesu

4.4.1 Bydd y Cyngor yn dilyn proses asesu aml gam i benderfynu pa safleoedd fydd yn cael eu datblygu'n ddyraniadau yng Nghynllun Adneuo'r CDLl newydd. Bydd canlyniadau'r camau asesu'n cael eu cofnodi yn ystod camau allweddol paratoi'r cynllun. Mae darparu cymaint o wybodaeth â phosibl ar y cychwyn yn

ystod cyfnod yr Alwad am Safleoedd o fudd i gynigiwr y safle, er mwyn dangos mor gynnar â phosibl y gall safle gyflwyno datblygiad cynaliadwy. Fodd bynnag, cydnabyddir efallai na fydd sicrwydd ynghylch cyflawnadwyedd y safle yn bendant hyd nes bod gwybodaeth hyfywedd fanylach yn hysbys wrth i'r cynllun fynd yn ei flaen. Cydnabyddir hefyd y bydd lefel y wybodaeth a ddefnyddir i asesu safleoedd, ar rai agweddau, yn esblygu wrth i'r cynllun ddatblygu. Amlinellir camau gwahanol y broses asesu isod:

Cam 1: Hidlo Cychwynnol – Arfarniad lefel uchel

Cam 2: Asesiad Manwl

Cam 2A/2B: Asesiad yn erbyn amcanion y CDLl a'r ISA

Cam 2C: Asesu yn erbyn Strategaeth y CDLl newydd

4.5 Cam 1

4.5.1 Yr enw ar yr Asesiad Cam 1 yw'r Hidlo Cychwynnol. Bwriedir cynnal y cam hwn rhwng Hydref '23 a Chwefror '24, a bydd yn dechrau cyn gynted â phosibl ar ôl i safleoedd ddod i law.

4.5.2 Bydd y cam hwn yn cynnwys asesiad lefel uchel a fydd yn mynd ati i nodi – a diystyru lle bo'r angen – safleoedd sy'n amlwg yn anaddas i'w datblygu ar gam cynnar. Bydd yr hidlo cychwynnol yn ystyried a yw safle, yn ei hanfod, yn methu cyd-fynd â'r profion allweddol sydd i'w gweld mewn print bras isod, ac felly ni fyddant yn symud ymlaen i Gam 2:

- **Maint y safle**

4.5.3 Bydd yr hidlo cychwynnol yn adolygu p'un ai a yw safleoedd yn bodloni trothwyon gofynnol safleoedd fel y'u hamlinellir yn yr arweiniad hwn.

- **Perthynas y safle â ffurf yr anheddiad presennol**

4.5.4 Bydd yr hidlo cychwynnol yn asesu a yw safleoedd o fewn ffiniau aneddiadau presennol, wrth eu hymyl neu'n gysylltiedig yn agos â nhw, mewn lleoliadau gwledig a threfol. Byddai safleoedd arunig mewn cefn gwlad agored yn groes i bolisi cenedlaethol a byddai angen eu rheoli'n gaeth. Dylid ymdrin yn fwy priodol â chynigion ar gyfer aneddiadau newydd cyfan nad oes ganddynt gysylltiad â ffurf anheddiad presennol, yn unol â Chynllun Datblygu Strategol yn y dyfodol. Mae Canllawiau LlC yn rhoi gwybodaeth bellach am fater y safleoedd yr eir i'r afael yn fwyaf addas â nhw trwy drefniant Cynllun Datblygu Strategol.

- **Gwrthdaro â pholisi cenedlaethol ar berygl llifogydd**

4.5.5 Bydd yr hidlo cychwynnol yn ystyried a fyddai'r safle arfaethedig yn cyflwyno datblygiad hynod fregus ar lefel y llawr gwaelod mewn ardal â pherygl uchel o lifogydd.

4.5.6 Disgwylir i TAN15 diwygiedig gael ei gyhoeddi ddiwedd 2023 neu yn 2024. Ystyrir y TAN presennol a'r TAN newydd wrth asesu perygl llifogydd. Bydd yr asesiad yn ystyried p'un ai a fydd datblygiad penodol yn gallu cael ei gyfiawnhau o ystyried 'profion' TAN15.

- **Gwrthdaro â safle dynodedig statudol cenedlaethol, rhyngwladol ar gyfer bioamrywiaeth (e.e. Ardal**

Cadwraeth Arbennig, Ardal Gwarchodaeth Arbennig, RAMSAR, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig)

4.5.7 Mae polisi cenedlaethol yn gwarchod safleoedd bywyd gwyllt o bwysigrwydd cenedlaethol a rhyngwladol ac ni chefnogir cynigion sy'n effeithio'n uniongyrchol ar uniondeb dynodiad o'r fath. Os bydd safle'n agos at ddynodiad, ymgynghorir â Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ecolegydd y Cyngor i bennu unrhyw effaith bosibl.

- **Tystiolaeth o Hyfywedd Ariannol**

4.5.8 Bydd yr hidlo cychwynnol yn ystyried p'un ai a oes digon o wybodaeth a/neu eglurder i nodi bod datblygiad yn gynnig hyfyw yn ariannol i gael ei gyflawni ar y safle, o ystyried costau, gwerthoedd a materion perthnasol penodol i safle. Gallai absenoldeb tystiolaeth gychwynnol briodol i roi rhywfaint o hyder y gall safle fod yn hyfyw arwain at ddiystyru safle yn y cam hwn (gweler Pennod 3 am fanylion pellach).

4.5.9 Ar ôl ystyried yn erbyn ystod y meini prawf a ddisgrifir uchod, daw proses Cam 1 i derfyn gyda phenderfyniad ynghylch p'un ai a fydd safle'n cael ei ddiystyru rhag ei asesu ymhellach neu a fydd yn symud ymlaen i Gam 2.

4.5.10 Dylid nodi bod y broses uchod yn berthnasol i safleoedd sy'n cael eu cynnig ar gyfer datblygiad arfaethedig. Bydd safleoedd sy'n cael eu cynnig yn safleoedd na fyddant yn cael eu datblygu (e.e. ar gyfer gofod agored) yn cael eu hystyried yn ystod camau allweddol eraill proses y CDLl newydd. Gall hyn fod yn rhan o waith i sefydlu'r sail dystiolaeth ar gyfer y cynllun, fel yr Asesiad Seilwaith Gwyrdd.

4.5.11 Cyhoeddir Cofrestr Safleoedd Ymgeisiol fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus ar Strategaeth a Ffefrir y CDLl newydd. Bydd y Gofrestr yn nodi ffiniau'r safleoedd a gyflwynir a chanlyniadau hidlo cychwynnol Cam 1.

4.6 Cam 2

4.6.1 **Mae proses Cam 2 yn caniatáu am ymgymryd ag asesiad manwl o'r safle. Bydd y cam hwn yn dilyn yr ymgynghoriad ar Strategaeth a Ffefrir y CDLl newydd, y disgwylir ei gynnal ddiwedd 2024 / ddechrau 2025, yn unol â'r Cytundeb Cyflawni.** Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn debygol o ymgymryd â gwaith cefndir ar Asesiad Cam 2 wrth arwain at y Strategaeth a Ffefrir.

4.6.2 Bydd yr Asesiad Cam 2 yn adolygu'r holl wybodaeth a gyflwynwyd gan hyrwyddwr y safle yn llawn. Lle y bo angen eglurhad am wybodaeth a gyflwynwyd, bydd y Cyngor yn gweithio gyda hyrwyddwr y safle fel rhan o'r broses. Bydd swyddogion o'r Awdurdod Cynllunio yn ymgymryd â'r asesiad, mewn ymgynghoriad â meysydd gwasanaeth eraill y Cyngor (fel Priffyrdd, Draenio, Cadwraeth Natur, Tai ac ati). Fel rhan o asesiad Cam 2, ymgynghorir ar safleoedd hefyd gyda'r cyrff ymgynghori statudol (Cyfoeth Naturiol Cymru, Ymddiriedolaeth Archaeolegol Morgannwg Gwent) lle y bo hynny'n cael ei ystyried yn briodol.

4.6.3 Bydd yr Asesiad Cam 2 yn canolbwyntio ar sefydlu a yw safle yn cael effaith gadarnhaol neu negyddol

yn erbyn amrywiaeth o feini prawf, er mwyn sefydlu a yw safle yn gynaliadwy, yn gyflawnadwy ac yn hyfyw, fel a ganlyn:

- Effaith gadarnhaol – ni nodwyd cyfyngiad ar ddatblygu
- Cyfyngiadau a nodwyd y mae angen eu lliniaru/y mae angen ymyrraeth polisi arnynt – angen eu hystyried ymhellach
- Negyddol – Cyfyngiad arwyddocaol ar ddatblygu, neu ni ddarparwyd digon o wybodaeth

4.6.4 Gall y broses nodi materion penodol y mae angen eu hystyried ymhellach a bydd angen darparu rhagor o wybodaeth yn gysylltiedig â'r materion hynny. Nid proses sgorio meintiol yw'r asesiad safle, ond bydd swyddogion yn ystyried perfformiad y safle yn gyffredinol yn erbyn ystyriaethau asesu allweddol, fel y'u rhestrir yn y tabl isod. Ar gyfer pob Cwestiwn/Adran yn y ffurflen gyflwyno, mae'r tabl yn amlygu enghreifftiau o ymatebion a fyddai'n cael eu hasesu yn gadarnhaol neu'n negyddol, gan ystyried y cyd-destun polisi perthnasol, fel gofynion polisi cenedlaethol.

4.6.5 Bydd yr Asesiad Cam 2 yn nodi'r safleoedd yr ystyrir eu bod yn perfformio'n gadarnhaol yn erbyn ystod y meini prawf a nodwyd, **a fydd felly'n nodi'r safleoedd yr argymhellir eu bod yn symud ymlaen i gael eu hasesu yn erbyn y CDLl ac amcanion yr Arfarniad Cynaliadwyedd. Os asesir yn ystod y cam hwn bod safleoedd yn perfformio'n annerbyniol o negyddol yn gyffredinol yn erbyn ystod y meini prawf, neu ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol ar eu cyfer, mae'n bosibl na fyddant yn mynd ymlaen i gael eu hasesu yn erbyn y CDLl ac amcanion yr Arfarniad Cynaliadwyedd.**

Ystyriaethau Allweddol yn Asesiad Manwl Cam 2

Adran Cwestiwn Ffurflen Gyflwyno Safle Ymgeisiol	Ystyriaethau Asesu
Manylion Cyswllt	Nid yw’n ffactor yn yr asesiad – gwybodaeth at ddiben cyfeirio yn unig
Adran 1 Manylion Safleoedd Ymgeisiol	
1.8 Tir llwyd/Maes glas* **Fe’i hystyrir yn asesiad hidlo cychwynnol Cam 1*	Mae’r safle’n dir llwyd yn rhannol neu’n gyfan gwbl (tir a ddatblygwyd eisoes) o fewn neu wrth ymyl yr anheddiad presennol Mae’r safle’n faes glas wrth ymyl anheddiad presennol Mae’r safle’n faes glas mewn cefn gwlad agored
Adran 2 Manylion Perchnogaeth y Safle	
2.1 Perchnogaeth Gyhoeddus	Darperir tystiolaeth bod y safle mewn strategaeth waredu gyhoeddedig Mae tystiolaeth yn nodi nad yw’r safle mewn strategaeth waredu gyhoeddedig ond cyflwynir tystiolaeth arall o gyflawnadwyedd Mae tystiolaeth yn nodi bod ansicrwydd ynghylch gwaredu’r tir
2.2 Datblygwr arfaethedig a pherchnogaeth	Mae tystiolaeth yn dangos bod y safle ym mherchnogaeth lawn y cynigiwr sy’n cefnogi’r egwyddor datblygu neu ym mherchnogaeth luosog ac mae tystiolaeth o gytundeb i gydweithio er mwyn cyflwyno’r safle Mae tystiolaeth yn dangos bod y safle ym mherchnogaeth luosog heb dystiolaeth o gytundeb ar yr egwyddor o ailddatblygu’r safle a chydweithio Mae’r dystiolaeth yn dangos bod ansicrwydd ynghylch perchnogaeth y safle cyfan neu ran o’r safle a/neu nid yw perchnogion yn tir yn cytuno â’r defnydd arfaethedig.

Adran 3 Argaeledd y Safle	
3.1 Cyfamodau/cyfyngiadau cyfreithiol	Mae tystiolaeth yn dangos nad oes cyfyngiadau cyfreithiol na chyfamodau cyfyngol ar waith Mae cyfyngiad cyfreithiol ar waith ar gyfer rhan o'r tir neu'r cyfan ohono, ond nid ystyrir bod y cyfyngiad yn effeithio ar ei ddyrannu yn gyfan gwbl neu'n rhannol Mae tystiolaeth yn dangos bod cyfyngiad cyfreithiol neu gyfamod cyfyngol ar waith sy'n cyfyngu'r egwyddor ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig.
3.2 Budd Datblygwr	Mae tystiolaeth yn dangos bod datblygwr wedi'i benodi trwy gytundeb opsiwn neu arall Mae tystiolaeth yn dangos bod hyrwyddwr y safle'n cynnal trafodaethau gweithredol gyda datblygwr arfaethedig Nid oes tystiolaeth o unrhyw ddiddordeb gan ddatblygwr/o benodi datblygwr
3.3 Amserlenni Cyflawni Safle – Proses Gynllunio	Mae hyder bod y gwaith angenrheidiol yn mynd rhagddo/wedi'i gynllunio i allu cyflwyno cais cynllunio fel y gellir cyflawni'r safle yn ystod cyfnod y cynllun. Tystiolaeth o amseroedd cwblhau perthnasol o'r cais cynllunio i gyflawni'r amodau fel y gellir dechrau ar y safle Ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol i ddangos tystiolaeth y bydd y safle'n cael ei gyflawni yn ôl yr amserlenni a nodwyd Ni ddarparwyd amserlen ar gyfer datblygu
3.4 Cyflwyno'r Safle'n Raddol	Mae'r cyfraddau cyflwyno'n raddol a chyflawni'r safle yn realistig ac yn rhoi hyder y gall y safle gael ei gyflwyno yn gyfan gwbl neu'n rhannol o fewn cyfnod y cynllun Mae rhwystrau rhag cyflawni, e.e. mae'r safle wedi'i feddiannu ar hyn o bryd ac nid yw'n glir a fydd y safle ar gael mewn pryd

	Mae tystiolaeth yn dangos bod diffyg eglurder ynghylch p’un a fydd y safle ar gael o fewn cyfnod y cynllun.
Adran 4 Hyfywedd y Safle	
4.1 Cyflwyno Arfarniad Hyfywedd	Cyflwynwyd arfarniad/datganiad hyfywedd cychwynnol ac mae o fewn y canllawiau a amlinellwyd yn adran 3 y ddogfen arweiniad hon Cyflwynwyd arfarniad/datganiad hyfywedd cychwynnol ond mae lefel y wybodaeth yn ddiffygiol ac mae angen eglurhad pellach cyn symud ymlaen ymhellach Ni ddarparwyd gwybodaeth hyfywedd neu mae’r wybodaeth yn dangos bod hyfywedd y safle i fodloni rhwymedigaethau tai fforddiadwy a chynllunio presennol yn amheus
Adran 5. Ystyriaethau Amgylcheddol	
5.1 Perygl Llifogydd* **Fe’i hystyrir yn asesiad hidlo cychwynnol Cam 1* *Yn yr asesiad, bydd y Cyngor yn ystyried y Map Llifogydd a gyhoeddwyd yn ddiweddar ar gyfer Cynllunio, sy’n cyflwyno’r wybodaeth orau sydd ar gael ar berygl llifogydd. Mae Llywodraeth Cymru’n cynnig newidiadau i’r TAN15 presennol a gall fersiwn ddiwygiedig gael ei chyhoeddi cyn diwedd 2022 neu yn 2023. Wrth bennu derbynioldeb safleoedd arfaethedig o fewn ardaloedd perygl llifogydd, bydd angen i’r ystyriaethau allweddol gyfrif am y safiadau polisi drafft diweddaraf a gyhoeddwyd a’r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, tra’n aros am fersiwn derfynol TAN 15. Bydd angen edrych eto ar unrhyw faterion asesiad perygl llifogydd pan gyhoeddir fersiwn derfynol y TAN.*	Mae’r safle wedi’i leoli o fewn ardal perygl llifogydd risg isel (Parth Llifogydd 1) neu mewn ardal a amddiffynnir, lle mae’r cynnig yn bodloni’r profion cyfiawnhad yn TAN15 drafft neu mae’n ddatblygiad cydnaws â dŵr Mae’r safle o fewn Parth Perygl Llifogydd 2 neu 3 ac mae’n bodloni’r profion cyfiawnhad a derbynioldeb canlyniadau llifogydd Mae’r safle o fewn Parth Perygl Llifogydd 2 neu 3 ac ni chyflwynir tystiolaeth i ddangos ei fod yn bodloni’r profion cyfiawnhad ac ni chyflwynir Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ddangos bod y cynnig yn dderbyniol o ran canlyniadau llifogydd. Wrth asesu cynigion ar gyfer ailddatblygu, newid defnydd a thrawsnewidiadau, ystyrir meini prawf penodol yn TAN 15.
5.2 Llifogydd Dŵr Wyneb* **Yn yr asesiad, bydd y Cyngor yn ystyried y Map Llifogydd a gyhoeddwyd yn ddiweddar*	Lleolir y safle ym Mharth 1, yr ystyrir bod ychydig iawn neu ddim perygl llifogydd dŵr wyneb

ar gyfer Cynllunio, sy'n cyflwyno'r wybodaeth orau sydd ar gael ar berygl llifogydd dŵr wyneb. Bydd y Cyngor yn ystyried TAN15 Drafft i gael arweiniad ar berygl llifogydd dŵr wyneb. Bydd hefyd yn ystyried Asesiad Strategol y Cyngor o Ganlyniadau Llifogydd	Lleolir y safle yn ardal Parth Llifogydd 2 lle mae perygl isel o lifogydd dŵr wyneb, ond potensial i'w liniaru Lleolir y safle ym Mharth Llifogydd 3 lle mae perygl uchel o lifogydd dŵr wyneb ac mae'n annhebygol o gael ei ddatrys trwy liniaru Lleolir y safle ym Mharth Llifogydd 2 neu 3 neu'n gyfagos, ac ni chyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd
5.3 Dynodiadau Ecoleg* **Effaith ar ddynodiadau Cenedlaethol, Ewropeaidd a ystyried yn Asesiad hidlo cychwynnol Cam 1*	Nid oes gan y safle unrhyw effaith andwyol neu weithrediadau niweidiol posibl i safle a ddynodwyd yn Lleol, yn Genedlaethol neu yn Ewropeaidd (e.e. ACA, SoDdGA, RAMSAR, Gwarchodfa Natur Leol) neu rywogaeth warchodedig Mae potensial i'r safle gael effaith andwyol ar safle a ddynodwyd yn Lleol, yn Genedlaethol neu yn Ewropeaidd neu rywogaeth warchodedig, ond gellid cyflawni lliniaru a gwelliant er mwyn peidio ag effeithio ar nodweddion safle Bydd y cynnig yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar safle a ddynodwyd yn Lleol, yn Genedlaethol neu yn Ewropeaidd neu rywogaeth warchodedig ac mae'n annhebygol y gellir lliniaru'n foddhaol ar gyfer yr effaith hon.
5.4 Gwelliant Ecolegol	Mae'r cynnig yn rhoi cyfle, fel rhan o'r datblygiad, i wella cysylltedd coridor ecolegol allweddol a chyflwyno gwelliant net o ran bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn rhoi cyfle i gyflwyno gwelliannau net cyffredinol i fioamrywiaeth. Byddai'r cynnig yn rhoi ychydig neu ddim cyfle i wella cysylltedd ecolegol neu gyflwyno gwelliant net i fioamrywiaeth.
5.5 Asedau Treftadaeth	Nid yw'r safle'n effeithio'n uniongyrchol ar ased treftadaeth na'i leoliad Mae'r safle gerllaw ased treftadaeth ac mae potensial iddo effeithio ar ei leoliad, ond

	mae camau lliniaru priodol yn debygol o gael eu cyflawni Mae'r safle'n effeithio'n uniongyrchol ar ased/lleoliad treftadaeth a byddai'n arwain at niwed tebygol i arwyddocâd yr ased, lle y mae camau lliniaru priodol yn annhebygol o gael eu cyflawni.
5.6 Y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas	Ni fyddai datblygu'r safle'n arwain at golli Graddau 1, 2 neu 3a Byddai datblygu'r safle'n arwain at golli Tir Amaethyddol Gradd 3a Byddai datblygu'r safle'n arwain at golli Tir Amaethyddol Gradd 1 neu 2
5.7 Halogiad/Ansefydlogrwydd y Tir	Nid yw'r safle wedi'i halogi ac nid oes ganddo broblemau sefydlogrwydd tir Mae'r safle yn gyfan gwbl neu'n rhannol wedi'i halogi/yn dioddef o ansefydlogrwydd y tir, ond darparwyd tystiolaeth i nodi bod cyfyngiadau'n gallu cael eu goresgyn a byddai'r safle'n aros yn hyfyw. Mae halogiad/ansefydlogrwydd y tir yn gyfyngiad arwyddocaol rhag datblygu ac mae'n annhebygol o gael ei oresgyn
5.8 Cyfyngiadau Ffisegol	Mae'r safle'n rhydd rhag cyfyngiadau ffisegol Mae cyfyngiadau y gellid eu goresgyn a/neu byddai cyfyngiadau'r safle yn atal datblygu rhan o'r safle yn unig Mae gan y safle cyfyngiadau arwyddocaol sy'n debygol o fod yn rhwystr rhag datblygu
5.9 Topograffi / Amodau'r tir	Mae'r tirffurf a nodweddion y safle yn rhydd rhag cyfyngiadau Mae'r tirffurf/nodweddion y safle yn gyfyngiad rhag datblygu ond gellir eu goresgyn

	Mae gan y safle gyfyngiadau ffisegol arwyddocaol sy'n debygol o effeithio ar ddatblygiad y safle neu ei gyflawnadwyedd
5.10 Mawnogydd	Nid yw'r safle'n effeithio ar unrhyw Fawnogydd Byddai'r safle arfaethedig yn arwain at golli Mawnogydd yn rhannol. Mae'r safle arfaethedig yn gyfan gwbl o fewn Mawnogydd.
5.11 Arolygon	Ymgymerwyd ag arolygon gofynnol i ddangos bod cyfyngiadau'n gallu cael eu goresgyn Ni ymgymerwyd ag arolygon gofynnol ond mae ymrwymiad i ymgymryd â'r rhain Nid oes tystiolaeth i ddangos y bydd y datblygwr yn ymgymryd â'r arolygon gofynnol
Adran 6. Hygyrchedd ac agosatrwydd at wasanaethau a Chyfleusterau	
6.1 Pellter cerdded i gyfleusterau	Mae'r safle'n hygyrch o fewn 800m (tua 10 munud o gerdded) i nifer o gyfleusterau gan gynnwys siopau, ysgol, gwasanaethau iechyd, a/neu mae'n cynnig darparu cyfleusterau o'r fath ar y safle Mae'r safle'n hygyrch o fewn 1200m (tua 15 munud o gerdded) i nifer o gyfleusterau gan gynnwys siopau, ysgol, gwasanaethau iechyd, a/neu mae'n cynnig darparu cyfleusterau o'r fath ar y safle Mae'r safle'n fwy na 1200m (dros 15 munud o gerdded) i nifer o gyfleusterau gan gynnwys siopau, ysgol, gwasanaethau iechyd, a/neu mae'n cynnig darparu cyfleusterau o'r fath ar y safle Oherwydd y pellter cerdded o gyfleusterau, byddai'r safle'n debygol o ddibynnu ar gludiant cerbydau preifat i gael at y rhan fwyaf o wasanaethau allweddol

6.2 Cysylltiadau Llwybrau Teithio Llesol	Mae'r safle'n hygyrch i opsiynau teithio cynaliadwy ac mae'n darparu cysylltiadau â llwybr teithio llesol presennol/arfaethedig, ac mae'n dangos sut y bydd hyn yn cael ei weithredu. Mae'r safle'n hygyrch i opsiynau teithio cynaliadwy ac mae'n darparu cysylltiadau â llwybr teithio llesol presennol/arfaethedig, ond nid yw'n dangos sut y bydd hyn yn cael ei weithredu Nid oes unrhyw opsiynau teithio cynaliadwy ac nid yw'r safle'n gysylltiedig â llwybr teithio llesol ac nid oes cyfle i greu cyfleoedd teithio llesol.
6.3 Colli cyfleuster cymunedol	Ni fydd y safle'n arwain at golli cyfleuster cymunedol presennol Byddai'r cynnig yn arwain at golli cyfleuster cymunedol dros ben neu codir cyfleuster digonol yn ei le fel rhan o'r cynllun Byddai'r cynnig yn arwain at golled annerbyniol cyfleuster cymunedol.
Adran 7. Seilwaith Ategol a Chyfleustodau	
7.1 Cysylltiadau	Mae cysylltiadau presennol ar gael â gwasanaethau neu mae tystiolaeth y gellir gwneud cysylltiadau Gallai gwasanaethau presennol gael eu cysylltu, ond byddai arnynt angen gwelliannau lleol Mae gwasanaethau presennol neu arfaethedig yn gyfyngiad arwyddocaol ar hyfywedd datblygiad neu amserlenni cyflawni o fewn cyfnod y cynllun
7.2 Mynediad Presennol i'r Briffordd	Mae pwynt mynediad presennol neu arfaethedig yn addas Byddai mynediad presennol neu arfaethedig yn addas, yn amodol ar y gwelliannau lleol angenrheidiol Mae mynediad presennol neu arfaethedig yn gyfyngiad sylweddol rhag datblygu

Adran 8. Y Newid yn yr Hinsawdd, Creu Lleoedd a Lles	
8.1 Y Newid yn yr Hinsawdd / Effeithlonrwydd Ynni / Gostwng Carbon	Cynigir i’r datblygiad fod yn un carbon sero Mae’r datblygiad yn cynnwys mesurau gostwng carbon y tu hwnt i ofynion Rheoliadau Adeiladu Mae’r datblygiad yn cynnig ymgorffori rhai technolegau cynhyrchu ynni carbon isel neu garbon sero, gyda Datganiad Ynni yn llywio hyn Nid yw’r datblygiad yn cynnig unrhyw fesurau carbon isel/carbon sero ychwanegol y tu hwnt i reoliadau adeiladu gorfodol
8.2 Creu Lleoedd	Dangoswyd yn llwyddiannus y gall datblygu’r safle gyd-fynd yn llawn â: - Chanlyniadau Cenedlaethol Creu Lleoedd Polisi Cynllunio Cymru - Egwyddorion Creu Lleoedd Strategol Cymru’r Dyfodol - Y 12 egwyddor creu lle arweiniol a ddisgrifir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol Canllawiau Creu Lleoedd mabwysiedig y Cyngor ar gyfer Datblygiadau Preswyl Dangoswyd yn rhannol y gall datblygu’r safle gyd-fynd â: - Chanlyniadau Cenedlaethol Creu Lleoedd Polisi Cynllunio Cymru - Egwyddorion Creu Lleoedd Strategol Cymru’r Dyfodol - Y 12 egwyddor creu lle arweiniol a ddisgrifir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol Canllawiau Creu Lleoedd mabwysiedig y Cyngor ar gyfer Datblygiadau Preswyl Nid yw’r cynnig yn gallu bodloni ystyriaethau Creu Lleoedd perthnasol
8.3 Nodau Llesiant	Mae’r cynnig yn dangos ei fod yn bodloni’r 7 nod llesiant Cenedlaethol (Llewyrchus, Gwydn, Iachach, Mwy Cyfartal, Cymunedau Cydlynus, Diwylliant Bywiog lle mae’r Gymraeg yn ffynnu a chyfrifol ar lefel fyd-eang)

	Mae'r cynnig yn dangos ei fod yn bodloni rhai o'r Nodau Llesiant cenedlaethol Nid yw'r cynnig yn dangos ei fod yn bodloni unrhyw rai o'r Nodau Llesiant Cenedlaethol.

4.7 Cam 2A / 2B

4.7.1 **Bydd Asesiad Cam 2A a 2B yn ystyried y safle yn erbyn y CDLl ac amcanion yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig. Bydd y cam hwn yn dilyn yr ymgynghoriad ar Strategaeth a Ffefrir y CDLl newydd, y disgwylir ei gynnal ddiwedd 2024 / ddechrau 2025, yn unol â'r Cytundeb Cyflawni cymeradwy.** Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn debygol o ymgymryd â gwaith cefndir ar y Cam hwn wrth arwain at yr ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffefrir.

4.7.2 Oni bai bod proses Asesiad Cam 2 wedi sefydlu, yn ddigon eglur, bod safle'n perfformio'n annerbyniol o negyddol ar y cyfan yn erbyn ystod y meini prawf a nodwyd, ystyrir y safle yn erbyn Amcanion y CDLl newydd i bennu perfformiad yn erbyn amcanion strategol y cynllun. Yn ogystal, er mwyn ystyried ymhellach berfformiad cynaliadwyedd safleoedd, cânt eu hasesu yn erbyn amcanion yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig.

4.7.3 Mae Fframwaith Drafft yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig sy'n cynnwys amcanion drafft yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig yn destun ymgynghoriad gyda chyrff ymgynghori statudol a phartïon ehangach â budd ar yr un pryd â'r Alwad am Safleoedd Ymgeisiol. Dylai cyflwynwyr gyfeirio at yr Adroddiad Cwmpasu Drafft i gael gwybodaeth am amcanion drafft yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig. Bydd fframwaith terfynol yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig yn cael ei gyhoeddi fel rhan o Adroddiad Cwmpasu terfynol yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig a'r amcanion hyn a ddefnyddir yn yr asesiad terfynol o safleoedd i'w cynnwys o bosibl fel dyraniadau'r CDLl newydd.

4.8 Cam 2C

4.8.1 **Mae Cam 2C yn cynrychioli rhan olaf y broses asesu aml-gam a bydd yn asesu safleoedd yn erbyn Strategaeth a Ffefrir y CDLl newydd.** Gall y Cyngor ymgymryd â gwaith cefndir ar y cam hwn o'r broses asesu pan fydd y Strategaeth a Ffefrir drafft yn hysbys; fodd bynnag, bydd unrhyw asesiadau cychwynnol yn cael eu diweddaru'n llawn yng ngoleuni unrhyw newidiadau arfaethedig i'r strategaeth o ganlyniad i'r ymgynghoriad.

4.8.2 Bydd safleoedd yn cael eu 'profi' yn erbyn elfennau allweddol y Strategaeth a Ffefrir. Bydd hyn yn asesu'r graddau y mae safle'n cyfrannu at gyflawni datblygiad cynaliadwy yng nghyd-destun strategaeth arfaethedig y CDLl newydd ar gyfer twf ac unrhyw bolisïau strategol.

4.8.3 Dim ond safleoedd sy'n perfformion ddigon cadarnhaol ar y cyfan yn erbyn Asesiadau Cam 2, gan gynnwys asesiadau hyfywedd manwl, fydd yn cael eu hystyried ar

gyfer dyraniadau yng Nghynllun Adneuo'r CDLl newydd.

Atodiad 1 – Rhestr Wirio Gwybodaeth ar gyfer Asesiadau Hyfywedd

Bydd disgwyl i asesiadau hyfywedd amlinellu'r canlynol:

1. Arwynebedd gros y safle a'r arwynebedd datblygadwy net, gyda sylwadau am sut cafodd yr arwynebedd net a nifer arfaethedig y tai eu pennu o ran y dadansoddiad o'r safle (e.e. cyfyngiadau) a'r gofynion polisi.

2. Nifer arfaethedig y tai i'r farchnad a'r tai fforddiadwy a'r cyfuniad o fathau/meintiau/daliadaeth arfaethedig y tai. Lle y bo'n bosibl, dylid darparu lluniad cysyniad o osodiad y safle.

3. Amcan o'r rhaglen adeiladu a gwerthiannau a'r cyfnod (mewn misoedd) a ragwelir ar ôl caffael y tir, cyn dechrau'r datblygiad.

4. Amcan o werthoedd gwerthu unedau'r farchnad agored a'r sylfaen ar gyfer y rhain (e.e. tystiolaeth o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal)

5. Manylion am berchnogaeth bresennol y tir ac, os nad yr hyrwyddwr sydd eisoes yn berchen arno, digon o wybodaeth am fudd yr hyrwyddwr yn y safle i ddangos bod y datblygiad arfaethedig yn gyflawnadwy. Lle y bo'n berthnasol, dylai hyn gynnwys y pris a dalwyd am y tir (neu os amcangyfrifwyd hyn ac ni dalwyd amdano eto, sail yr amcan hwn) a dylid caniatáu am ffioedd caffael a Threth Trafodiadau Tir. Dylai Gwerth y Safle gyfrif yn llawn am ofynion polisi cynllunio, gan gynnwys tai fforddiadwy a chyfraniadau Adran 106 eraill, ynghyd ag unrhyw ofynion cost hysbys/disgwyliedig eraill ac unrhyw gyfyngiadau neu amodau safle annormal hysbys/disgwyliedig.

6. Costau adeiladu tai ("costau plot"), ar ffurf cyfanswm neu £/m², gan nodi unrhyw lwfans sydd wedi'i gynnwys neu lwfans ychwanegol a wnaed ar gyfer cydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu Cymru.

7. Costau isadeiledd ffisegol, wedi'u rhannu rhwng:

   a) Gwaith priffordd a/neu waith arall oddi ar y safle; a draenio. SUDS – Gall cost ymgorffori a mabwysiadu SuDS, ynghyd â gofynion lle, amrywio'n sylweddol o safle i safle. Dylai hyrwyddwyr safle ddarparu unrhyw wybodaeth sydd ar gael ynghylch y costau tebygol a'r gofynion lle sy'n gysylltiedig â SuDS;

   b) Costau arferol ar safle ar gyfer darparu mynediad ffordd a gwasanaethau i blotiau unigol (gan gynnwys "allanolion" fel garejis ar wahân a thirweddu). Gellir asesu'r rhain ar sail swm cyfartalog penodol fesul annedd, neu fel canran o "gostau plot"; a

c) Costau safle annormal (os o gwbl) gyda dadansoddiad/cyfiawnhad manwl a sut y cyfrifwyd am y rhain yng ngwerth y tir. Bydd hyn yn galw am atodlen weddol fanwl o waith o’r fath.

8. Lwfansau isadeiledd cymunedol yn unol â pharagraff 3.3.11 yr Arweiniad hwn.

9. Lwfans ar gyfer ffioedd cynllunio/proffesiynol (gan gynnwys gwarantau adeiladau), cynlluniau wrth gefn, costau gwerthu a chostau marchnata.

10. Costau Cyllid, a sylfaen eu cyfrifo, gan gynnwys y gyfradd/cyfraddau llog a ychwanegwyd.

11. Manylion am unrhyw ddefnydd amhreswyl arfaethedig, gan gynnwys arwynebeddau llawr mewnol net ac allanol gros, ynghyd ag amcangyfrif o’r costau a’r refeniw sy’n gysylltiedig â’r rhannau hynny o’r Datblygiad. Lle y bônt ar gael, bydd hyn yn cynnwys gwerthoedd rhydd-ddaliadol a rhent amcangyfrifedig ar gyfer pob elfen/uned, yr arenillion buddsoddi y seiliwyd/cyfrifwyd gwerthoedd rhydd-ddaliadol amcangyfrifedig arnynt, a manylion unrhyw osodiadau ymlaen llaw neu drefniadau gwerthu ymlaen.

12. Maint elw rhagdybiedig y datblygwr. Dywed canllawiau cynllunio cenedlaethol: “*yr amrediad arferol o elw a ddisgwylir gan ddatblygwyr ac sy'n angenrheidiol i fodloni gofynion y rhan fwyaf o fenthycwyr yw rhwng 15% ac 20% o'r Gwerth Datblygu Gros (GDV) ar gyfer datblygiadau a fydd yn cael eu gosod neu eu gwerthu ar y farchnad agored. Mae elw is, yn seiliedig ar 6% o'r gost, yn cael ei gymhwyso i ddarparu tai fforddiadwy fel rheol.*” Cydnabyddir y bydd elw datblygwr yn amrywio rhwng safleoedd yn dibynnu ar y risg, y cymhlethdodau, yr amserlenni a’r trefniadau cyllid cysylltiedig. Dylai hyrwyddwyr safle ddarparu esboniad a thystiolaeth i ategu’r lefel elw a ragdybir yn eu hasesiad hyfywedd.