

Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Cynllun Datblygu Lleol 2

Pecyn Cymorth Cynllun Bro

Datblygu Tai Fforddiadwy gydag

Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol

Ymgynghoriad: Medi 2020

Mabwysiadu: **Dyddiad Cymeradwyo**

This item is also available in English/ Mae'r eitem hon ar gael yn Saesneg hefyd

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Beth yw pwrpas y Canllawiau hyn?.....	2
Beth yw tai fforddiadwy?.....	2
Dod o hyd i safle adeiladu addas	2
Cynnig Safle: Cyngorion a Chyngor	3
Bwriad y Tirfeddiannwr.....	3
Effaith ar y Dirwedd	3
Amwynder.....	3
Sensitifrwydd Ecolegol.....	3
Perygl Llifogydd.....	3
Capasiti Carthffosiaeth a Chyflenwad Dŵr	3
Mynediad i bobl a thraffig.....	3
Amgylchedd Hanesyddol.....	3
Angen Tai Fforddiadwy	3
Cyngor a Chefnogaeth Bellach	4
Atodiad 1 Detholiad o Gynllun Datblygu Lleol 2 Mabwysiedig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Medi 2020)	6
Atodiad 2 Canolfannau a restrir yng Nghynllun Datblygu Lleol 2.....	7
Atodiad 3 Safleoedd Addas ar gyfer Tai Fforddiadwy.....	8
Atodiad 4 Asesiad Safle.....	11
Atodiad 5 - Cysylltiadau Defnyddiol.....	17
Cyfeiriadau	1

Beth yw pwrpas y Canllawiau hyn?

1. Pwrpas y Canllawiau hyn yw cynorthwyo i gyflwyno datblygiadau tai fforddiadwy gyda chymorth Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Dyma un o gyfres o Becynnau Cymorth Cynllun Bro y mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn bwriadu eu paratoi.
2. Sefydli'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol gan y gymuned ar gyfer y gymuned. Mae'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn ymdrechu i gadw'r cartrefi neu'r asedau yn barhaol fforddiadwy. Mae hyn yn golygu nad yw'r cartref neu'r ased yn cael ei wneud yn fforddiadwy i'r prynwyr cyntaf yn unig ond bod yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn cynnal fforddiadwyedd y cartref neu'r ased am byth.
3. Mae Sir Benfro yn elwa o gael ei Swyddog Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ei hun sy'n cydlynu mentrau cymunedol ar gyfer datblygu tai fforddiadwy.

Beth yw tai fforddiadwy?

4. At ddibenion y system cynllunio defnydd tir, diffinnir tai fforddiadwy fel tai sydd ar gael yn unig i bobl mewn angen tai na allant fforddio cael mynediad i'r farchnad agored.

Dod o hyd i safle adeiladu addas

5. Efallai y bydd Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn canfod y bydd tir yn cael ei gynnig gan dirfeddianwyr lleol sy'n cael eu perswadio gan y pwyslais y mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol yn ei roi ar ddiwallu anghenion lleol a'r sicrwydd y bydd y tir a'r cartrefi yn cael eu stiwardio am byth er budd y gymuned lleol.
6. Mae tair ffynhonnell bosibl o safleoedd ar gyfer Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol:
 - safleoedd a ddyrannwyd (a ddangosir yn y Cynllun Datblygu Lleol fel rhai sy'n addas ar gyfer datblygu tai gyda chyfran o'r safle wedi'i diogelu ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy)
 - safleoedd ar hap (safleoedd annisgwyl) a;
 - Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy (safleoedd y tu allan i'r Ganolfan ar hyn o bryd). Gweler Polisi 49 o Gynllun Datblygu Lleol 2 yn Atodiad 1. Gellir gweld y Canolfannau a restrir yng Nghynllun Datblygu Lleol 2 yn Atodiad 2.
7. Wrth chwilio am safle addas ar gyfer datblygiad Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol efallai y bydd yr Ymddiriedolaeth am ystyried y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol a ddefnyddiwyd wrth ddatblygu Cynllun Datblygu Lleol 2.

8. Er hwylustod, mae crynodeb ar gyfer safleoedd eithriadau addas ar gyfer tai fforddiadwy o'r ymarfer hwnnw ynghlwm yn Atodiad 3 Safleoedd Addas ar gyfer Tai Fforddiadwy ynghyd â dolen i'r Gofrestr.
9. Os cynigir safle newydd gan yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (h.y. un na chafodd ei nodi o'r blaen), bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynnal asesiad o addasrwydd y safle ar gyfer datblygu yn rhad ac am ddim.
10. Bydd yr asesiad hwn yn ystyried addasrwydd cychwynnol y safle o ran a yw'n gorwedd o fewn neu'n gyfagos (os yw'n cael ei gynnig ar gyfer tai fforddiadwy yn unig) i Ganolfan Cynllun Datblygu Lleol 2 a bod maint a graddfa'r safle yn unol â chymeriad y Ganolfan. - darperir rhestr o'r Canolfannau a'r Cymunedau y maent yn gorwedd ynddynt yn Atodiad 2 Canolfannau a restrir yng Nghynllun Datblygu Lleol 2. Mae copi o'r ffurflen asesu lawn i'w gael yn Atodiad 4 Asesiad Safle.
11. Bydd yr Awdurdod yn defnyddio'r un dull ag a ddefnyddiodd i asesu safleoedd ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol 2. Bydd y paramedrau isod yn helpu i lywio addasrwydd safle yn fwy manwl.

Cynnig Safle: Cyngorion a Chyngor		
Bwriad y Tirfeddiannwr A yw'n fodlon rhyddhau'r tir?	Effaith ar y Dirwedd A fyddai datblygu'r safle yn gwarchod neu'n gwella cymeriad y pentref/gwasanaethau stryd/cyd-destun o'i amgylch? Lliniaru?	Amwynder Preifatrwydd, Golau, Sŵn
Sensitifrwydd Ecolegol A yw'r safle wedi'i warchod neu'n haeddu cael ei warchod?	Perygl Llifogydd A fydd y datblygiad yn agored i lifogydd, neu'n cynyddu'r risg o lifogydd?	Capasiti Carthffosiaeth a Chyflenwad Dŵr All y system garthffosiaeth ymdopi? A ellir cyflenwi dŵr?
Mynediad i bobl a thraffig All y rhwydwaith ffyrdd ymdopi â maint y traffig a'r math o draffig? Diogelwch modurwyr a cherddwyr.	Amgylchedd Hanesyddol Effaith ar unrhyw un o'r canlynol sy'n bresennol ar y safle neu'n gyfagos: Adeiladau Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, Henebion Cofrestredig.	Angen Tai Fforddiadwy Mae'r cynnig yn diwallu angen tai fforddiadwy yn yr ardal.

12. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn croesawu'r cyfle i ddarparu cyngor cynnar ar addasrwydd datblygiad safle.
13. Mae'r adran isod yn rhoi cyngor pellach ar y gefnogaeth y gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol ei rhoi gyda chymhwysio Polisi 49 Cynllun Datblygu Lleol 2, a nodir yn Atodiad 1 Detholiad o Gynllun Datblygu Lleol 2 Mabwysiedig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Medi 2020) er hwylustod.

Cyngor a Chefnogaeth Bellach

14. Yn gyffredinol, mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cefnogi datblygiadau Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol.
15. Bydd yr Awdurdod yn dechrau gyda'r rhagdybiaeth y bydd yr holl ddatblygiadau a arweinir gan y gymuned yn cael eu cefnogi, oni bai fod problemau sylfaenol gyda chynnig (er enghraifft, byddai'n achosi problemau diogelwch priffyrdd annerbyniol). Bydd yr Awdurdod yn gweithio gyda'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol i ddod o hyd i ffyrdd o wneud ei chynnig yn dderbyniol os gwelwn fod problemau y credwn y gellir eu datrys.
16. Er mwyn helpu'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol, dylid trafod unrhyw ddatblygiad arfaethedig gyda'r Awdurdod yn gynnar er mwyn atal unrhyw waith diangen. **Bydd yr Awdurdod yn darparu cyngor cychwynnol cyn-ymgeisio am ddim i fentrau a arweinir gan y gymuned** ac yn annog grwpiau cymunedol i atgyfeirio cynlluniau at Gomisiwn Dylunio Cymru yn gynnar.
17. Ar gyfer safleoedd sy'n ffinio â Chanolfannau, bydd yn bwysig ystyried yr effaith ar gymeriad yr ardal a chefn gwlad. Dylai cynlluniau osgoi achosi niwed sylweddol i ymddangosiad a chymeriad y dirwedd leol a'r treflun, neu niwed i asedau treftadaeth (gan gynnwys eu lleoliad). Bydd hyn yn cael ei hwyluso'n rhannol trwy ystyried lleoliad y safle - ond hefyd trwy ystyried materion graddfa, dyluniad a chynllun cyffredinol.
18. Lle mae potensial i wneud rhywfaint o niwed, **bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gweithio gyda'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol i oresgyn hyn, neu roi cynllun lliniaru ar waith**. Wrth ddod i benderfyniad ar gynnig, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydbwysu unrhyw niwed sy'n weddill y gallai cynllun ei gael â buddion y cynnig.
19. Rhoddir pwys cadarnhaol ar gynigion lle mae'n amlwg bod y cynnig wirioneddol dan arweiniad y gymuned a wirioneddol gyda chefnogaeth gymunedol. Sefydlir Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol at y diben penodol o hyrwyddo buddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol cymuned leol ddynodedig trwy reoli tir ac asedau eraill. Amddiffynnir yr asedau yn y tymor hir gan glo asedau cyfreithiol, rhaid defnyddio unrhyw elw a wneir i hyrwyddo amcanion yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol

yn unig, a rhaid cael cyfleoedd i bobl leol ddod yn aelodau ac i'r aelodau reoli'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol. Am y rhesymau hyn, mae'r Awdurdod o'r farn bod Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol mewn sefyllfa dda i gyflwyno cynnig datblygu dan arweiniad y gymuned, yn enwedig os bydd y gymuned ei hun yn cymryd perchnogaeth o asedau cymunedol gwerthfawr o ganlyniad.

20. **Wedi'i gadw am byth:** bydd angen dangos y gall yr Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol gadw unrhyw fuddion a ddarperir gan y cynllun am byth. Rhaid i bob cynllun felly ddangos y byddant yn ariannol hyfyw. Bydd yn rhaid i'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ddiffinio'r gymuned sydd i elwa o'r datblygiad yn glir a mynnu bod yr asedau'n cael eu cadw am byth er budd y gymuned. Bydd angen diffinio'r gymuned hon (y bydd angen tai fforddiadwy arni yn lleol) yn glir mewn ymgynghoriad â Chyngor Sir Penfro fel awdurdod tai. Bydd angen i'r Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol allu dangos sut y bydd yn sicrhau'r buddion i'r gymuned hon am byth. Cydnabyddir hyn fel arfer mewn cynllunio trwy ddefnyddio Cytundeb A106¹.

21. Ar gyfer cysylltiadau defnyddiol gweler Atodiad 5 - Cysylltiadau Defnyddiol.

¹Mae rhwymedigaethau cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), a elwir yn gyffredin yn gytundebau A106, yn fecanwaith sy'n gwneud cynnig datblygu, na fyddai fel arall yn dderbyniol, yn dderbyniol yn nhermau cynllunio. Maent yn canolbwyntio ar fesurau lliniaru penodol i'r safle i fynd i'r afael ag effaith datblygiad.

Atodiad 1 Detholiad o Gynllun Datblygu Lleol 2 Mabwysiedig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Medi 2020)

Polisi 49 Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy

Caniateir safleoedd tai fforddiadwy o fewn Canolfannau'r Cynllun neu'n gyfagos iddynt lle gellir dangos:

- a) Bod y safle ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac mae mecanweithiau clir a digonol i sicrhau y bydd buddion tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau ar gyfer deiliaid cychwynol a dilynol; a**
- b) Nodwyd gwir angen am dai fforddiadwy; a**
- c) Mae'r safle o faint a graddfa sy'n gymesur â'r angen diffiniedig ac yn cyd-fynd â ffurf a chymeriad y Ganolfan.**

Cyfiawnhad Rhesymegol

Bydd y polisi hwn yn caniatáu datblygu safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy 100% i ddiwallu anghenion lleol mewn lleoliadau nad ydynt fel rheol yn dderbyniol ar gyfer datblygiad preswyl yn unol â'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol a TAN 2.

Nod y polisi yw helpu i gynnal cymunedau gwledig a chadw pobl yn eu cymunedau lleol trwy ganiatáu datblygu cartrefi fforddiadwy ar raddfa fach i ddiwallu angen tai lleol a nodwyd. Mae hyrwyddwyr safleoedd o'r fath yn cynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, y Cyngor Sir ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.

Dylai cartrefi fforddiadwy newydd fod o faint, graddfa a deiliadaeth sy'n gymesur â'r angen diffiniedig. Gellir tynnu tystiolaeth o angen o'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyffredin ac arolygon y Cyngor Cymuned.

O ran maen prawf c) nod y polisi yw cynnal cymunedau gwledig a chadw pobl yn eu cymunedau lleol trwy ddatblygu datblygiadau cartrefi fforddiadwy ar raddfa fach i ddiwallu angen a nodwyd yn lleol. Mae Canolfannau'r Parc Cenedlaethol yn amrywio o ran maint, yn enwedig y Canolfannau Gwledig, ac felly mae angen cymryd gofal i sicrhau bod y datblygiad yn unol â ffurf a chymeriad y Ganolfan a hefyd wrth i nifer yr unedau fforddiadwy gynyddu mae'n gallu creu anawsterau o ran cynnal cymuned o ddeiliadaethau cymysg.








Bydd angen i'r tai fforddiadwy aros ar gael am byth i ddiwallu angen tai fforddiadwy trwy ddefnyddio rhwymedigaethau neu amodau. Nid yw safleoedd eithriadau tai fforddiadwy yn briodol ar gyfer tai'r farchnad agored.

Atodiad 2 Canolfannau a restrir yng Nghynllun Datblygu Lleol 2








Canolfan Gwasanaeth a Thwristiaeth	
Dinbych-y-pysgod	
Canolfannau Lleol	
Trefdraeth Saundersfoot Tyddewi	
Canolfannau Gwledig yn y Parc Cenedlaethol	
Amroth	Maenorbŷr
Angle	Gorsaf Maenorbŷr
Bosherston	Marloes
Aberllydan	Trewyddel
Castlemartin	Mynachlogddu
Cei Cresswell	Nanhyfer
Dale	Niwgwl
Dinas Cross	Nolton Haven
Felindre Farchog	Pontfaen
Herbrandston	Porthgain
Jameston	Rosebush
Lawrenni	Solfach
Aber-bach	Llanismel
Lydstep	Trefin
Canolfannau Gwledig sy'n rhannol yn y Parc Cenedlaethol	
Caeriw ²	Milton*
Cosheston*	New Hedges
Hook*	Pleasant Valley*
Houghton*	Y Garn*
Llandyfái*	Y Sgwâr
Llangwm*	Wiseman's Bridge






² *Yn gorwedd yn bennaf o fewn awdurdodaeth gynllunio'r Cyngor Sir.

Atodiad 3 Safleoedd Addas ar gyfer Tai Fforddiadwy

Lleoliad	Enw Safle / Rhif ³ / Crynodeb	Cryno-lun	Crynodeb
Angle	Safle 116A Dwyrain o West Bay Close, Angle		Cyfyngiad Awdurdod Priffyrdd i fwy na 5 tŷ ar y safle hwn. Capasiti gorsaf bwmpio wedi'i gyfyngu i uchafswm o 10 yn fwy o dai yn Angle heb uwchraddio.
Angle	Safle 118A Gogledd o West Bay Close		Cyfyngiad Awdurdod Priffyrdd i fwy na 5 tŷ ar y safle hwn. Capasiti gorsaf bwmpio wedi'i gyfyngu i uchafswm o 10 yn fwy o dai yn Angle heb uwchraddio.
Dale	Safle 087 Tir ar Castle Way, Dale		Wedi'i nodi ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Lleol 1 ar gyfer hyd at 12 tŷ.
Dale	Safle 123 l'r De o Castle Way, Dale		Safle ar gyfer hyd at 5 tŷ. Mae angen dyluniad sensitif i amddiffyn y dirwedd.
Dinas Cross	Safle 008 Bryn y Wawr, Dinas Cross		Safle gardd fechan sy'n addas ar gyfer 1 neu 2 dŷ o fewn ffin y Ganolfan ar gyfer Dinas Cross.
Dinas Cross	Safle 013A/054/074A/095A/135A Springhill, Dinas Cross		Safle ar gyfer hyd at 5 tŷ. Mae angen mynediad i'r safle hwn o'r A487, sy'n gofyn am ddymchwel yr adeilad presennol.
Dinas Cross	Safle 136A Tir i'r de o'r A487, i'r de-orllewin o Castle Terrace, Dinas Cross		Byddai ardal fach o'r safle hwn yn addas ar gyfer 5 i 7 tŷ. Byddai angen i'r dyluniad a'r cynllun fod yn sensitif i'r dynodiad lletem las yn y lleoliad hwn.

³ am ragor o fanylion gweler y Gofrestr Safle: <https://www.pembrokeshirecoast.wales/planning/planning-policy/local-development-plan-2/local-development-plan-replacement-stages/submission/consultation-report/>

Lleoliad	Enw Safle / Rhif³ / Crynodeb	Cryno-lun	Crynodeb
Herbrandston	Safle 149 l'r dwyrain o Neuadd Herbrandston, Herbrandston		Tir wedi'i nodi ar gyfer hyd at 12 tŷ yng Nghynllun Datblygu Lleol 1.
Llanrhian	Safle 014A l'r gogledd o Heol Crwys, Tre-fin		Tir wedi'i nodi ar gyfer hyd at 15 tŷ yng Nghynllun Datblygu Lleol 1.
Maenclochog	Safle 128 l'r de o'r Parc Carafanau, Rosebush		Safle bach ar gyfer 1 neu 2 tŷ.
Maenclochog	Safle 129 l'r gorllewin o Rosebush		Safle addas ar gyfer hyd at 10 tŷ. Mae angen astudiaeth ddichonoldeb i sefydlu'r capasiti sydd ar gael yn y gwaith trin dŵr gwastraff.
Maenorbŷr	Safle 126 l'r de o'r Grŷn, Lydstep		Safle ar gyfer hyd at 4 tŷ. Gallai'r topograffi gynyddu costau datblygu. Mae angen gwelliannau mynediad ac mae angen cordon sanitaire i amddiffyn rhag llygredd aer sy'n deillio o'r gwaith trin dŵr gwastraff.
Marloes	Safle 053 Tir lle arferai South Bungalow, Marloes sefyll.		Safle bach ar gyfer 1 neu 2 tŷ o fewn ffin y Ganolfan ar gyfer Marloes.
Nanhyfer	Safle 115 Tir yng nghefn y Salutation Inn, Felindre Farchog		Safle bach o fewn ffin Canolfan Felindre Farchog. Byddai angen datrys gwrthwynebiadau gan yr Asiantaeth Cefnffyrdd er mwyn sicrhau mynediad i'r safle o'r A487.

Lleoliad	Enw Safle / Rhif³ / Crynodeb	Cryno-lun	Crynodeb
Trefdraeth	Safle 083 Tir ger Parc Busnes Trefdraeth, Trefdraeth		Safle wedi'i nodi ar gyfer defnydd cyflogaeth yng Nghynllun Datblygu Lleol 1 sydd ddim wedi digwydd. Addas ar gyfer 5 i 7 tŷ. Efallai y bydd angen uwchraddio'r gwaith trin dŵr gwastraff ar gyfer tai ychwanegol.
Solfach	Safle 102 Bank House, Solfach		Tir wedi'i nodi ar gyfer hyd at 12 tŷ yng Nghynllun Datblygu Lleol 1. Gallai cyfamod cyfreithiol gyfyngu ar ddatblygu. Gwaith trin dŵr gwastraff yn aros i gael ei uwchraddio gan Dŵr Cymru cyn unrhyw waith datblygu pellach yn Solfach.
Solfach	Safle 111 Tir ger Bro Dawel, Solfach		Tir wedi'i nodi ar gyfer hyd at 18 tŷ a chyfleusterau chwaraeon yng Nghynllun Datblygu Lleol 1. Gwaith trin dŵr gwastraff yn aros i gael ei uwchraddio gan Dŵr Cymru cyn unrhyw waith datblygu pellach yn Solfach.
Solfach	Safle 151 Tir i'r gogledd o Faes Ewan, Solfach		Safle mawr sy'n agos at ffin y Ganolfan ar gyfer Solfach. Byddai datblygu peth o'r tir hwn ar gyfer tai fforddiadwy yn dderbyniol. Gwaith trin dŵr gwastraff yn aros i gael ei uwchraddio gan Dŵr Cymru cyn unrhyw waith datblygu pellach yn Solfach.
Llanismel	Safle 058 Tir y tu ôl i Cross Cottage, Llanismel		Safle bach sy'n ardd i eiddo sy'n bodoli eisoes o fewn ffin Canolfan Llanismel sy'n addas ar gyfer tŷ sengl.

Atodiad 4 Aseiad Safle

Lleoliad y Safle	
Cymuned	
Rhif Safle	
Cyflwynwyd gan	
Defnydd Arfaethedig	

Adran 1 - Cwestiynau allweddol

	Maen prawf	Sylwadau	Meini Prawf Aseu
A	A yw'r safle'n cydweddu â Dibenion a Dyletswydd y Parc Cenedlaethol?		Ydy Ydy gyda lliniaru Nac ydy
B	A oes tystiolaeth i gwestiynu hyfywedd neu'r gallu i ddatblygu'r safle?		Nac oes O bosib Oes
C	A oes gan y safle hanes cynllunio?		Oes - yn cefnogi'r cynnig hwn Dim hanes Oes - yn gwrthdaro â'r cynnig hwn
D	A yw'r safle yn cydweddu â Strategaeth a Ffafirir Cynllun Datblygu Lleol 2?		Ydy Nac ydy

Adran 2 - Arfarniad Manwl o'r Safle

	Maen prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
1	A yw'r safle o fewn neu'n cyd-ffinio â Chanolfan sy'n bodoli eisoes?		O fewn canolfan Yn cyd-ffinio ag ymyl Canolfan Cefn Gwlad
2	A yw'r safle wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd), fel y'i diffinnir gan Bolisi Cynllunio Cymru (tud. 38, Argraffiad 10)		Tir Llwyd Tir Llwyd yn rhannol/Maes Glas yn rhannol Maes Glas
3	A fyddai datblygu'r safle yn golygu colli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg?		Na fyddai Gradd 3a ac uwch Gradd 1 neu 2
4	A yw'r safle yn hygyrch o briffordd gyhoeddus?		Ydy Ydy - gyda gwelliannau Nac ydy
5	A yw'r rhwydwaith priffyrdd gerllaw yn gallu derbyn y symudiadau traffig fyddai'n deillio o'r datblygu?		Ydy Ydy - gyda gwelliannau Nac ydy
6	A oes cludiant cyhoeddus ar gael?		Oes – mwy na 5 bws/trên bob dydd Oes – llai na 5 bws/trên bob dydd Nac oes
7	A fyddai datblygu'r safle yn golygu colli man agored sy'n hygyrch i'r cyhoedd?		Na fyddai Byddai'n effeithio ar fynediad i'r cyhoedd ond gellir lliniaru hyn Byddai
8	A yw'r safle o fewn 100m i systemau dŵr, carthffosiaeth, trydan, nwy a thelathrebu sy'n bodoli eisoes?		Ydy Nac ydy
9	A oes capasiti seilwaith posibl a allai gyfyngu ar		Nac oes

	Maen prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
	ddatblygu?		Oes – ond gellir ei ddatrys drwy ymchwilio/lliniaru Oes
10	Os yw'r safle yn cael ei gynnig ar gyfer datblygiad preswyl, sut mae'n gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd cyflogaeth cyfagos i'r safle?		Gerllaw defnydd cyflogaeth 'cymydog da' Nid yw gerllaw defnydd cyflogaeth Gerllaw defnydd cyflogaeth 'cymydog gwael'
11	Os yw'r safle yn cael ei gynnig ar gyfer datblygiad 'cymydog gwael' – h.y. cyflogaeth, a oes unrhyw eiddo preswyl o fewn 400m i'r safle?		Oes Nac oes
12	A yw'r safle yn cynnwys neu a yw'n agos at unrhyw ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer pwysigrwydd bioamrywiaeth ar lefel ryngwladol?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw O fewn
13	A yw'r safle yn cynnwys neu a yw'n agos at unrhyw ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer pwysigrwydd bioamrywiaeth ar lefel genedlaethol?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw O fewn
14	A yw'r safle yn cynnwys neu a yw'n agos at unrhyw ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer pwysigrwydd bioamrywiaeth ar lefel leol?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw O fewn
15	A yw'r safle o fewn neu'n gyfagos i Safle Geoamrywiaeth o Bwysigrwydd Rhanbarthol?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw Ydy
16	Beth yw canlyniad yr		Cadarnhaol

	Maen prawf	Sylwadau	Meini Prawf Asesu
	asesiad bioamrywiaeth (os yw'n berthnasol)?		Niwtral Negyddol
17	A oes yna fygythiad i goed neu wrychoedd aeddfed o fewn neu'n gyfagos i'r safle?		Nac oes Cyfagos O fewn
18	A yw datblygu'r safle yn debygol o effeithio ar gynefin, safle magu neu fan gorffwys rhywogaeth a warchodir?		Nac ydy O bosib Ydy
19	A yw'r safle wedi'i leoli o fewn neu'n agos at fan agored dynodedig?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw O fewn
20	A yw'r safle wedi'i leoli o fewn neu'n agos at ardal sydd wedi'i dynodi ar gyfer pwysigrwydd treftadaeth ddiwylliannol?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw O fewn
21	A yw'r safle o fewn neu'n gyfagos i Ardal Gadwraeth?		Nac ydy Cyfagos/gerllaw O fewn
22	A oes unrhyw Adeiladau Rhestredig o fewn neu'n gyfagos i'r safle?		Nac oes Cyfagos/gerllaw O fewn
23	A oes unrhyw Henebion Rhestredig o fewn neu'n gyfagos i'r safle?		Nac oes Cyfagos/gerllaw O fewn

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

Asesiad cyffredinol (cynnwys sylwadau ar addasrwydd o dan Bolisi 49 - Safleoedd

Eithriadau Tai Fforddiadwy):

Argymhelliad

Yn cydymffurfio mewn egwyddor â Chynllun Datblygu
Lleol 2

Ydy

Mae angen
gwybodaeth
bellach

Nac
oes

Atodiad 5 - Cysylltiadau Defnyddiol

Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol

Jo Rees-Wigmore MRICS CIHCM

Swyddog Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Sir Benfro

07990 761386

Ar gyfer Cyngor Cyn Ymgeisio ar gynigion datblygu a rhwymedigaethau sy'n ofynnol

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Rheoli Datblygu

Parc Llanion

Doc Penfro

Sir Benfro

SA72 6DY

Rhif Ffôn: 01646 624800

E-bost: DC@pembrokeshirecoast.org.uk

Cyfeiriadau

Cynulliad Cenedlaethol Cymru: Gwasanaeth Ymchwil yr Aelodau: Hysbysiad Hwylus
Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol Mehefin 2010

<https://senedd.wales/Research%20Documents/Community%20Land%20Trusts%20-%20Quick%20guide-28062010-188743/qg10-0014-cymraeg.pdf>

Enghreifftiau o Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

<https://chagfordcommunitytrust.org.uk/>

<http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/success-stories/rural-clts/christow-clt>

<https://www.peakdistrict.gov.uk/learning-about/news/archive/2013/news/community-land-trust-wins-first-approval-for-affordable-homes-in-the-peak-district>