

## ATODIAD A – PENNOD 7.4 CYFLENWAD AC ANSAWDD TAI

### Datblygiad Tai Cytbwys

#### PS13 – Darpariaeth Tai

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
313	Cyfeillion Llyn (Mrs Sian Parri) [2871]	7.4.1	Gwrthwynebu	Gormod o dai i Bwllheli a Botwnno. Dylid gwasgaru'r dyraniad drwy bentrefi'r ardal sydd yn cael ei gwasanaethu gan yr Ysgol Uwchradd a'r Feddygfa sydd wedi eu lleoli ym Motwnnog.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae strategaeth y Cynllun yn anelu i gefnogi datblygiad sydd ar raddfa a natur a fydd yn briodol i'r lleoliad a'r anheddle. Mae'r ffordd yma o fynd o gwmpas y mater wedi cael ei asesu yn erbyn fframwaith cynaliadwyedd yr Asesiad Cynaliadwyedd, sydd wedi cael ei oleuo gan yr Asesiad Effaith Ieithyddol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
755	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	7.4.1	Cefnogi	Dywedir yn y trydydd pwynt bwled 'Rhaid i awdurdodau Cynllunio, mewn partneriaeth â'r gymuned... ddatblygu polisiau i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau unigryw sy'n bresennol yn eu hardaloedd mewn lleoliadau penodol'.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				Croesawn y sylw yn y datganiad uchod sef 'mewn partneriaeth â'r gymuned', a gobeithio y bydd pawb yn dilyn y canllaw hwn.	
280	Mr Aled Evans [2646]	7.4.2	Gwrthwynebu	Amcanion tai y llywodraeth Amcanion tai y Sir ddylsa gael y flaenoriaeth	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
752	Cyngor	7.4.2	Gwrthwynebu	Dywedir "...amcanion tai y	<b>Dim yn derbyn</b> - Er mwyn gallu asesu ac adnabod y

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]			<p>Llywodraeth".</p> <p>Ydi amcanion y Llywodraeth yn cyd-fynd â'r amcanion lleol tybed? Onid yr amcanion lleol ddylai reoli unrhyw ddatblygiad? Pa mor haearnaidd yw amcanion tai y Llywodraeth?</p> <p>Angen gwybodaeth am natur statudol amcanion tai y Llywodraeth.</p>	<p>galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
282	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cyf (Mr Mark Harris) [1470]	7.4.3	Gwrthwynebu	<p>Mae angen eglurhad ar y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi os yw'r sylwadau am amodau'r farchnad yn seiliedig ar amodau lleol. Byddai'r Ffederasiwn yn nodi bod pethau'n fwy cadarnhaol trwy Gymru a'r Deyrnas Unedig. Dengys y</p>	<p><b>Nodi'r sylw</b> – mae'r Astudiaethau Tir ar gyfer Tai blynyddol ar gyfer y ddau Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i ddangos bod y nifer o unedau tai sy'n cael eu adeiladu yn yr ardal yn gymharol isel ac y rhagwelir y bydd hynny'n parhau am gyfnod. Dengys dadansoddiad o dystiolaeth amrywiol bod nifer o</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				ffigyrau diweddaraf gan y Ffederasiwn y bu cynnydd o 49% mewn eiddo preswyl a gafodd eu cymeradwyo yng Nghymru yn 2014. Dengys ffigyrau mis Ionawr 15 Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (yr NHBC) gynnydd o 12% mewn tai a gwblhawyd yng Nghymru yn 2014. Mae Cymorth i Brynu wedi cynorthwyo dros 1300 o bobl i brynu cartrefi yng Nghymru yn y flwyddyn ddiwethaf.	aelwydydd yn yr ardal hefyd yn ei chael hi'n anodd i allu cael morgais neu rentu tai. Cofnodir hyn ym Mhapur Testun 3 Poblogaeth a Thai.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim newid</b>
751	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	7.4.6	Gwrthwynebu	Dywedir yma "...bod yn berchen ar dŷ ond yn opsiwn i'r rheini sydd ar incwm uchel ac i'r rheini sydd gan ecwiti o ffynonellau eraill, megis aelodau teulu neu etifeddiaeth".  Mae 'Adroddiad Arolwg Anghenion Tai ardal Cyngor Cymuned Llanystumdwy' yn dangos fod plant yn dal i fyw adref adref a bod 61.4% yn methu prynu tŷ fforddiadwy.  Fe ddylai'r Cynllun Adnau adlewyrchu anghenion lleol	<b>Nodi'r sylw</b> - Mae Papur Testun 3 Poblogaeth a Thai, er enghraifft, yn cofnodi'r sefyllfa o ran y farchnad tai yn ardal y Cynllun. Cyfeiriwn at ystod o bolisiau yn y Cynllun Adnau a fydd yn hyrwyddo cymysgedd o fathau o dai.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim newid</b>
749	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	7.4.7	Cefnogi	Rydym yn cytuno â'r sylw yn y paragraff hwn. Mae lle i ddatblygiadau tebyg ond llai mewn pentrefi gwledig hefyd.	<b>Nodi'r sylw cefnogol</b>  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
86	Y Mg. Carl Iwan	POLISI	Gwrthwynebu	Hoffwn weld dau opsiwn i) os yw Wylfa	<b>Derbyn yn rhannol</b> - Dim ond twf gymharol fychan

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Clowes [2728]	STRATE GOL PS13		B yn mynd ymlaen ii) os yw'r cynllun yn cael cymeradwyaeth ac nad yw Wylfa B yn mynd ymlaen, beth sy'n digwydd nesaf - tai gwag a gaiff ei lenwi gan pwy?	<p>mae'r Cynllun yn hyrwyddo i fyny at 2018 oherwydd bod yr economi leol yn dal yn wan. Bydd rhaid i'r Cynllun gael ei fonitro'n flynyddol a bydd rhaid ei adolygu ar ôl 4 mlynedd, oni bai bod y gwaith monitro yn dangos bod angen un cynharach. Bydd y gwaith monitro ac adolygu yn cofnodi os bydd Wylfa Newydd yn digwydd ai pheidio yn ogystal â faint o unedau tai a gaiff eu hadeiladu. Os na fydd Wylfa Newydd yn cael ei adeiladu, bydd angen i'r Cyngor ddangos trwy'r adolygiad sut fydd yn ymdopi â hynny.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Er mwyn gwella eglurder credir byddai newid i greu dolen rhwng Polisi PS13 a'r Fframwaith Fonitro ym Mhennod 8 y Cynllun yn egluro'r sefyllfa yn well.</p> <p><b>Newid â Ffocws: NF60, NF61</b></p> <p>I sicrhau eglurdeb</p>
130	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cyf (Mr Mark Harris) [1470]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Gwrthwynebu'r gostyngiad o 7,665 yn y ddarpariaeth dai fel y nodir yn y Strategaeth a Ffafrir. Nid oes eglurhad yn y ddogfen pam fod hyn wedi digwydd. Ddim yn deall pam fod nifer yr unedau wedi'u rhannu'n gyfnodau o ddwy flynedd gan nad oes polisi fesul cam i gefnogi'r rhaniad hwn (er yr awgrymir hyn yn D26 y cynllun	<b>Derbyn yn rhannol</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>monitro). Nid oes modd i'r cynllun ei hun gynnal cyflenwad tir pum mlynedd fel y nodir yn y drydedd frawddeg - caiff hyn ei reoli gan rymoedd y farchnad. Angen esbonio pam bod y ffigwr wedi gostwng. Fel isafswm angen cynyddu'r ffigwr i 7471 ac adnabod cyfleoedd hyd at 8189. Tynnu allan y rhaniad tai rhwng y cyfnod o ddwy flynedd, mae'r polisi yn cyfeirio tuag ato fel targed eto mae'r rhan monitro yn themâu 4 D26 yn awgrymu ei fod yn gyfyngiad cam wrth gam. Angen ail eirio'r drydedd frawddeg.</p>	<p>ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddiwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r dadansoddiad o'r dystiolaeth yn awgrymu y bydd effaith y dirwasgiad economaidd diweddar yn debygol o barhau i gael effaith yn ystod blynyddoedd cyntaf y Cynllun. Mae diffyg cyllid ar gyfer datblygwyr ac argaeledd morgeisi i ddarpar berchnogion tai yn debygol o wahardd/ gyfyngu ar ddatblygiadau tai gael eu hadeiladu. Mae'r strategaeth tai yn glir nad ellir cyfarch y cyfanswm tai heb fod a dealltwriaeth o'r materion hyfywdra sydd yn yr ardal ar hyn o bryd. Rhagwelir felly y bydd nifer o unedau tai a gaiff eu hadeiladu yn gymharol</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>isel yn ystod blynyddoedd cyntaf y Cynllun, hyd at 2018, cyn gweld gwellhad i lefel uwch o unedau tai'r flwyddyn ar gyfartaledd yn ystod weddill oes y Cynllun. Gwireddu Prosiect Wylfa Newydd a datblygiadau arwyddocaol a fydd y sbardun i'r adferiad. Bydd gwireddu'r cynllunio gam wrth gam yma yn dibynnu hefyd ar sefyllfa ariannol genedlaethol a rhyngwladol. Bydd y gwaith monitro blynyddol yn edrych i weld: ydi'r tai'n cael eu hadeiladu yn gynt neu'n arafach na beth ragwelwyd; ydi'r patrwm datblygu run fath a beth ragwelwyd. Os fydd yr atebion yn wahanol, yna bydd angen ystyried beth mae hynny'n golygu i ardal y Cynllun neu is-ardal.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Er mwyn gwella eglurder a chysondeb mewnol y Cynllun credir bod sail i ychwanegu at baragraff 7.4.2 - 7.4.4 i ddangos sut cafodd dau gyfnod adeiladu ei adnabod ym Mholisi PS13 a chyfeirio at bwysigrwydd y monitro blynyddol.</p> <p><b>Newid â Ffocws: NF59, NF60</b></p> <p>I sicrhau eglurder a chysondeb mewnol y Cynllun.</p>
368	Mr Dave Eccles [269]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Caiff y gofynion tai cyfredol eu seilio ar ffigyrau sydd bellach yn bedair oed. Mae ffigyrau'r boblogaeth i'w gweld wedi gostwng yn gyffredinol er 2000.	<b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics “Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>Byddai gorgyflenwi'r un mor niweidiol â thangyflawni mewn ardal sydd mor ddibynnol ar dwristiaeth. Byddai prisiau eiddo'n syrthio yn yr achos cyntaf gan annog mwy o brynwyr 'ail gartref' a/neu boblogaeth sy'n gynyddol fynd yn hŷn. Yn yr ail achos, byddai pobl ifanc ar incwm cymharol is yn ei chael yn anodd prynu eu cartrefi eu hunain wrth i brisiau godi.</p>	<p>Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario” (2014), “Egluro’r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a’r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy’n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy’n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae’n rhoi ffigwr sy’n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a’i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio’r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
447	WYG/Alliance Planning (Mr Mark Walton) [2905]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Nid yw'r lwfans llithro 10% mewn twf tai yn ddigon i roi ystyriaeth lawn i rwystrau posib rhag gwireddu safle tai yn yr Ardal y mae'r awdurdodau'n gweithio ar y cyd, un ai trwy ddatblygwyr yn dod â safleoedd ymlaen neu ddarpar brynwyr yn sicrhau cyllid. Dylid darparu yn y Cynllun Datblygu Lleol fwy o hyblygrwydd o ran lleoliad a dewis o safleoedd tai sydd ar gael (dyraniadau).	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Edrychwyd ar agwedd awdurdodau cynllunio eraill ar draws Cymru. Yn gyffredinol gwelwyd mai 10% a ddefnyddiwyd gan lawer ohonynt er mwyn rhoi hyblygrwydd yn y cyflenwad o dir ar gael ar gyfer cyfarch y gal war gyfer unedau tai newydd. Byddai'n afresymol peidio cynnwys lwfans llithriad oherwydd byddai gwneud hynny'n dweud y bydd pob safle ym mhob man yn ildio 30 uned yr hectar yn union. Gwelwyd hefyd bod Llywodraeth Cymru yn gefnogol mewn egwyddor i'r math yma o lefel. Edrychwyd hefyd ar batrymau'r gorffennol o safleoedd yn yr ardal gyda chaniatâd cynllunio ddim yn cael eu gwireddu a chaniatâd cynllunio ddim yn cael ei adnewyddu. Bydd nifer o unedau tai a gaiff eu hadeiladu yn destun monitro parhaol a fydd yn bwydo'r Astudiaeth Tir ar gyfer Tai Blyneddol a'r Adroddiad Monitro Blyneddol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
647	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI STRATE GOL PS13	Cefnogi	Rydym yn cefnogi'r lefel darpariaeth tai a gynigir, y dyraniadau i gategori fforddiadwy, a'r polisi dyrannu tai cytbwys ac eang.	<b>Nodi'r sylw cefnogol.</b>  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
657	Robert Llewelyn Jones [3058]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Rwy'n gofyn am gynllun i gynnwys y tai teras yng Nghaergybi a mannau eraill ar yr Ynys. Dylid cael cynllun yn ??? er mwyn galluogi eu diweddarau ac i drïo gwella'r stoc tai preifat sydd gennym ar hyn o bryd. Mae dinasoedd megis Lerpwl yn y broses o foderneiddio eu canolfannau poblogaeth, mae'n hen bryd i ninnau wneud yr un peth.</p> <p>Dylech gynnwys cynllun radical i edrych ar ddyfodol ein stoc fawr o dai teras a llunio cynllun gweithredu i sicrhau eu bod yn dod yn rhan annatod o'n stoc tai cyfoes.</p>	<b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics “Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario” (2014), “Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyladau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Nodir y sylw ynglŷn â gwneud defnydd effeithiol o'r stoc tai presennol. Fodd bynnag, er gall dod a thai sydd wedi bod yn wag ers peth amser gyfrannu i leihau'r galw am unedau tai newydd, mae sicrhau tai presennol yn cael eu huwchraddio tu hwnt i gylch gorchwyl y Cynllun.</p> <p>Bydd cynlluniau yn gysylltiedig ag Ardal Adfywio Caergybi yn gallu hyrwyddo cyfleoedd a fydd yn gwireddu amcanion i adfywio tref Caergybi.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
813	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI STRATE GOL PS13	Cefnogi	Mae PS13 yn cynnig darparu tir ar gyfer 7902 o unedau tai newydd dros y cyfnod 2011-2026 yn Ynys Môn ac yng Ngwynedd gyda'i gilydd (4084 yng Ngwynedd a 3817 yn Ynys Môn). O'r rhain mae 468 wedi cael eu cwblhau	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol.</b></p> <p><b>Arghymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				eisoes, mae gan 1476 arall ganiatâd cynllunio eisoes, sy'n gadael angen ychwanegol net o 2140 yng Ngwynedd. Mae hyn yn cynrychioli 3.5% (7% gros) o'r stoc tai presennol (cyfrifiad 2011) yng Ngwynedd. Mae'r nifer yn cymharu gyda 4178 uned (3187 net o safleoedd a gymeradwywyd) a ddarparwyd ar eu cyfer yn CDUG am y cyfnod 2001-2016. Cefnogwn y ddarpariaeth tai yn y CDLI ar y Cyd ac ni welwn unrhyw reswm i ddadlau yn ei herbyn. Rydym hefyd yn cefnogi bod 15-20% o dai yn cael eu dyrannu i gategori 'fforddiadwy'.	
816	Cyngor Cymuned Tudweiliog (Mrs Glenys Peters) [1236]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Dylid codi tai yn ôl yr angen.	<b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
817	Cyngor Tref Pwllheli (Mr Robin W Hughes) [1235]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Gwrthwynebir niferoedd y ddarpariaeth tai. Maent yn rhy uchel ac am gael effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg. Lleihau niferoedd darpariaeth tai i adlewyrchu twf yn y boblogaeth leol.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
818	Cyng./Counc Ann Williams [355]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Yn gyffredinol nid wyf yn credu fod astudiaeth ddigonol ar ardrawiad adeiladu cymaint o dai ar yr iaith Gymraeg, yng Ngwynedd gyfan, nag yn y cymunedau unigol. Wrth son am Fethesda nodir nad yw mewnlifo yn broblem sylweddol yn yr ardal, ond ni nodir ar ba sail, na thrwy ddilyn pa ymchwil, y dywedir hyn. Byddwn yn fwy bodlon pe byddid yn gwneud yr ymchwil angenrheidiol ar effaith y bydd adeiladu nifer sylweddol o dai newydd yn ei gael ar yr iaith ym mhob rhan o'r ddwy sir</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics “Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario” (2014), “Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafnidiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<b>Dim newid</b>
821	Jina Gwyrfai [3092]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Nid oes angen 7,902 o dai newydd. Nid oes digon o ystyriaeth i'r stoc tai presennol. Mae gormod (1,078) o dai gwag yn y 2 sir a chanran uchel iawn o dai haf. Dylid edrych ar y stoc yma a phrynu trwy orfodaeth, addasu a rhentu am bris teg i bobl leol sy'n methu ffordio tŷ o gwbl yn eu cynefin. Nid oes twf poblogaeth i warantu 8,000. Beth am y tai ar werth sydd ddim yn gwerthu? Angen gwrthod y ffigyrau a chael polisiâu cadarn i adfer defnydd tai gwag, codi trethi ar dai haf i gyllido digon o dai ar rent i bobl leol yn eu cymunedau.	<b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics “Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario” (2014), “Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddiwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.  Noder y sylw am dai gwag. Mae ystyriaeth wedi cael

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>ei roi i fodolaeth tai gwag wrth drosi ffigwr aelwydydd i ffigwr galw am unedau tai ac wrth ystyried sut i gyfarch y galw am unedau tai newydd.</p> <p>Noder y sylw am dai haf. Fodd bynnag, mae codi treth ar y math yma o dai a defnyddio'r cyllid yn waith sydd tu hwnt i orchwyl y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
839	Menter Iaith Bangor (Mrs Branwen Thomas) [2762]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Rhaid cyflawni gwaith ymchwil cadarn, sy'n perthnasu yn benodol i Fangor i ddarganfod y gwir angen lleol am dai yn y ddinas. Mae cred gref iawn gennym nad rôl Bangor yw darparu maestrefi noswyl i weithwyr gogledd ddwyrain Cymru a gogledd orllewin Lloegr. Bydd cyhoeddi Cynllun Datblygu terfynol sy'n seiliedig ar hynny yn niweidiol i hunaniaeth Gymreig Bangor ac yn taseilio'r Gymraeg.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics “Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario” (2014), “Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafnidiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisiau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal a Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymadau cynllunio, gynnal a chreu</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
869	Hughes Bros Ltd - [3083]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Mae'r cydbwysedd y mae'n rhaid ei daro rhwng y gofyn am dai fydd yn codi yn ardal y cynllun, cyfyngiadau amgylcheddol a chapasiti'r dirwedd ym Mholisi PS13 yn mynd i arwain at ddiffyg darpariaeth o dai newydd. Mae hyn yn arbennig o arwyddocaol gan ystyried yr angen am dai marchnad agored a darpariaeth o dai fforddiadwy, a bydd hefyd yn cyfyngu ar yr hyblygrwydd i ddarparu ar gyfer mathau gwahanol o lety preswyl, er enghraifft tai i bobl hŷn a phobl wedi ymddeol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Bydd y mathau o unedau tai ar safleoedd a chynllun/dyluniad y safleoedd yn faterion a gaiff eu trafod adeg cais cynllunio. Nid yw hyn yn gwahardd datblygu ar gyfer yr henoed neu grwpiau eraill o'r gymuned. Mae Polisi TAI 1 yn hyrwyddo cymysgedd o fathau o dai ac mae Polisi TAI4 yn son am gartrefi preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal ychwanegol ar gyfer yr henoed.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
870	Hughes Bros Ltd - [3083]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Mae'r lwfans llithriad 10% yn rhy isel i sicrhau fod anghenion tai'n cael eu cwrdd. Dylid cynnwys lwfans llithriad 20% o fewn y cyfanswm tir a ddynodir yn y cynllun.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Byddai'n afresymol peidio cynnwys lwfans llithriad oherwydd byddai gwneud hynny'n dweud y bydd pob safle ym mhob man yn ildio 30 uned yr hectar yn union.</p> <p>O ran adnabod lefel y lwfans llithriad yn y Cynllun,</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>edrychwyd ar agwedd awdurdodau cynllunio eraill ar draws Cymru. Gwelwyd mai 10% a ddefnyddiwyd gan lawer ohonynt. Gwelwyd hefyd bod Llywodraeth Cymru yn gefnogol mewn egwyddor i'r math yma o lefel. Edrychwyd hefyd ar batrymau'r gorffennol o safleoedd gyda chaniatâd cynllunio ddim yn cael eu gwireddu. Bydd nifer o unedau tai a gaiff eu hadeiladu yn destun monitro parhaol a fydd yn bwydo'r Astudiaeth Tir ar gyfer Tai Blynyddol a'r Adroddiad Monitro Blynyddol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
903	Barton Willmore (Mr Mark Roberts) [1645]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Nid yw'n eglur pa ystyriaeth a roddwyd i'r effaith a ddaw yn sgil cyfnod adeiladu estynedig Wylfa Newydd ar yr angen am dai yn ardal y Cynllun. Rydym yn gwrthwynebu rhannu'r gofyniad tai i ddau gyfnod, fyddai'n cyfateb i 372 o	<b>Derbyn yn rhannol</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>gartrefi'r flwyddyn i gychwyn, gan ddyblu ar ôl hynny i 662 o dai'r flwyddyn. Dylai'r Cynllun gynnig gofyniad syml o 478 o dai'r flwyddyn dros gyfnod y cynllun. Byddai hyn yn symud y baich o'r cyfnod diweddarach ac yn rhoi amser i baratoi, cyflwyno a chaniatáu'r ceisiadau cynllunio er mwyn cynyddu'r cyfraddau adeiladu.</p>	<p>rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a’r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy’n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy’n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae’n rhoi ffigur sy’n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a’i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Er hynny, mae’r gwrthwynebydd wedi tynnu sylw i’r angen i egluro pryd ddisgwylir bydd yr unedau tai yn cael eu darparu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ychwanegu at baragraffau 7.4.2 i 7.4.4 i egluro beth fydd taflwybr datblygu tai tebygol, i roi dolen dolen i'r fframwaith fonitro blynyddol a'r Papurau Testun perthnasol.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF58, NF60</b></p> <p>Er mwyn gwella eglurder y Cynllun</p>
959 960 972 973	<p>Cylch yr Iaith (Ieuan Wyn) [3128]</p> <p>Canolfan Hanes Uwchgwyrfai (Geraint Jones) [3130]</p> <p>Dyfodol i'r Iaith (Dr Simon Brooks)</p> <p>Cymdeithas yr Iaith (Dr Menna)</p>	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Mae'r sylwadau sy'n cael eu cyflwyno gennym yn ein dogfen yn ymwneud â'r twf tai, y dosbarthiad twf a'r dynodiadau, ac yn ymdrin ag effaith y Cynllun Adnau ar y Gymraeg. Mae'r sylwadau yn tynnu sylw at ddiffygion yn yr asesiadau effaith ieithyddol a dogfennau eraill sy'n ymwneud â'r Gymraeg gan gyfeirio at absenoldeb tystiolaeth ynghyd â thystiolaeth annibynadwy. Dylid adolygu cyfansymiau niferoedd y twf tai ar gyfer y ddwy sir a'r dosbarthiad twf a'r dynodiadau o'u mewn. Dylai'r adolygiad fod yn seiliedig ar dystiolaeth yn deillio o astudiaethau o ffactorau allweddol,</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wunedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Machreth) [3138]			sef: angen cymunedol am dai, stoc tai presennol, fforddiadwyedd tai, tai ar werth/ar osod, data Cyfrifiad 2011, asesiad effaith ieithyddol newydd yn unol ag egwyddorion cymdeithaseg iaith.	<p>mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p>Yn nhermau gofodol mae'r Cynllun yn sicrhau y bydd datblygiad newydd yn cael ei ddsbarthu i adlewyrchu gallu cymharol aneddleoedd i ymdopi â thwf, gan roi ystyriaeth i'w cymwysterau cynaliadwyedd o ran hygyrchedd, argaeledd</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>cyfleusterau a gwasanaethau, yn ogystal â maint, poblogaeth a lleoliad yr anheddle. Cyfeiriwn at Bapur Testun 5, sy'n cofnodi cymwysterau'r aneddleoedd unigol. Mae'r strategaeth a'r goeden aneddleoedd yn adlewyrchu'r amcanion cynaliadwyedd a welir yn yr Aesiad Cynaliadwyedd, sy'n sail i'r Cynllun ers dechrau'r broses. Credir bod y dosraniad cyfredol o dwf yn briodol i sicrhau bod datblygiad yn addas i, ac yn adlewyrchu gallu, aneddleoedd i ymdopi gyda lefel twf a ellir ei wireddu.</p> <p>Ar wahân i ddynodiad T4 (Bangor) a T58 (Bethel) mae'r dynodiadau yn y Cynllun Adnau yn rhai cadarn ac y gallir eu cyflawni. Maent wedi cael eu rhoi at ei gilydd wrth roi sylw i'r fethodoleg asesu safleoedd (Papur Testun 1 a Phapur Testun 1A) ac maent yn gyson a'r Aesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Aesiad Amgylcheddol Strategol).</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Er na chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau newid y cyfanswm tai yn y Cynllun, credir bod sail i wneud rhai newidiadau â ffocws i amlygu'n well sut fydd y Cynllun yn cynorthwyo i hyrwyddo datblygiad er lles yr iaith Gymraeg. Noder hefyd cynnwys dogfennau cefndir sy'n berthnasol i'r iaith Gymraeg.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF10, NF14, NF15, NF16, NF19,</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p><b>NF21, NF44, NF49, NF50, NF58, NF62</b></p> <p>Er mwyn sicrhau eglurdeb a chysondeb mewnol y Cynllun.</p>
974	Cyng./Counc Alwyn Gruffydd [381]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Fel y nodai'r cynllun, mae polisi PS13 yn allweddol ar gyfer cynnal a chreu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog.</p> <p>Fodd bynnag, allwedd gweithredu ar y nod hynny yw bywiogrwydd cymunedau lleol. Dilyn bywiogrwydd a thwf y dylai datblygiadau tai yn hytrach na chreu gofod i'w lenwi mewn modd sydd, fel mewn fudo direolaeth, yn milwrio yn erbyn yr amcan hynny.</p> <p>Diwygio'r cynllun er gwneud yn orfodol i brofi angen lleol ar gyfer pob datblygiad unigol wrth benderfynu ar gais cynllunio. Dylid diwygio'r cynllun i gymeradwyo datblygiadau tai sydd wedi eu selio ar dwf economaidd a chyflogaeth yn hytrach na ar ragamcanion twf.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddiwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
977	Pwyllgor Ymchwil Cymunedau Cymraeg a	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Mynegir pryderon ynglŷn â chwe elfen: * Strategaeth Datblygu Economaidd Rhanbarthol Llywodraeth Clymblaid Cymru'n Un - bydd yn 'Galwayeiddio' y	<b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Chymreig Môn (Robyn Parri) [3141]			<p>rhan Gymreicaf o Fôn Gymraeg ac ucheldir Gogledd Arfon;</p> <p>* Codi ail-genhedlaethol o adweithion niwclear ar Ynys Môn a fydd eto'n 'stymio'r' galw am dai ychwanegol tu hwnt i unrhyw wir alw lleol;</p> <p>* Dim yn ymateb i 'alw' gwyddonol brofedig lleol;</p> <p>* Absenoldeb unrhyw Fesur Gwyddonol o Effaith Cymdeithasegol-Ieithyddol a Demograffig Datblygiadau Economaidd a Chynllunio ar ein cymunedau Cymraeg eu hiaith;</p> <p>* Absenoldeb bolisi cynllunio ieithyddol gymunedol ac economaidd.</p> <p>Dylid gwneud asesiad economaidd, cymdeithasol, ieithyddol a demograffig o wir anghenion lleol datblygu tir a thai Môn ac ardal y Fenai ar sail dwy dybiaeth, sef un ai bod atomfa newydd yn dod neu na fydd atomfa'n dod."</p>	<p>Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiâu amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
985	Grŵp Ffocws Cynllun Datblygu Lleol (Mr Iwan Edgar) [3050]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Mae nifer unedau a geisir yn ormodol ar gyfer angen lleol ac yn debygol o beri mewnlifiad a allai fod yn andwyol i'r Gymraeg yn ei chadarnle. Lleihau'r niferoedd o dai yn y ddwy Sir.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Er na chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau newid y cyfanswm tai yn y Cynllun, credir bod sail i wneud rhai newidiadau â ffocws i amlygu'n well sut fydd y Cynllun yn cynorthwyo i hyrwyddo datblygiad er lles yr iaith Gymraeg. Noder hefyd cynnwys dogfennau cefndir sy'n berthnasol i'r iaith Gymraeg.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF10, NF14, NF15, NF16, NF19, NF21, NF44, NF49, NF50, NF58, NF62</b></p> <p>Er mwyn sicrhau eglurdeb a chysondeb mewnol y Cynllun.</p>
1062	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Mae angen eglurhad pellach i ddangos sut y bydd targedau penodol yn cael eu defnyddio i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Dylai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol ddangos bod modd iddynt ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai wrth fabwysiadu'r cynllun, yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, paragraff 9.2.3.	<p><b>Derbyn</b> - mae yna gymhlethdodau cyffredinol yn gysylltiedig â datblygu tir ac adeiladu tai sydd tu hwnt i gylch gwaith cynllun datblygu lleol, e.e. cyflwr yr economi leol a chenedlaethol. Mae hyn yn golygu ei bod hi'n amhosib bod yn hollol sicr ynglyn â sut fydd y Cynllun yn llwyddo. Nid yw'n rhesymol i ddisgwyl gweld dosbarthiad cyfartal blynyddol na gofodol. Mae'n debyg iawn y bydd yr ardal yn parhau i weld cyfnodau isel a chyfnodau uchel o ran adeiladu tai. Mae dadansoddiad o'r dystiolaeth yn dangos mai cyfnod isel yn nhermau adeiladu tai a welwyd ers dechrau oes y Cynllun ac mae hyn yn debygol o barhau am gyfnod. Mae Adroddiadau am yr Astudiaethau Tir ar gyfer Tai ers 2011 yn cofnodi</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>hynny.</p> <p>Mae safleoedd a ddynodir yn y Cynllun Adnau wedi cael eu hasesu ac fe gredir bod nhw yn darparu ystod a dewis o safleoedd a ellir eu datblygu yn unol â strategaeth ofodol y cynllun. Mae'r gwaith asesu yma wedi cynnwys ymgynghori gyda swyddogion amrywiol yn y ddau Gyngor ac ymgynghorwyr statudol i adnabod cyfyngiadau/ materion sydd angen eu taclo. Mae Papur Testun 1A yn rhoi trosolwg o'r asesiadau yma. Defnyddiwyd y wybodaeth orau sydd ar gael i amcangyfrif faint o unedau tai sy'n debygol o gael eu hadeiladu fesul blwyddyn hyd at 2026. Bydd angen diwygio paragraffau 7.4.2 i 7.4.4 i roi'r wybodaeth berthnasol gan groes gyfeirio at bapur testun newydd a fydd ar gael ar gyfer cyfnod ymgynghori cyhoeddus am y newidiadau â ffocws.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio paragraffau 7.4.2 i 7.4.4 i gyfeirio at y taflwybr datblygu tai ac at Bapur Testun ychwanegol, yn ogystal at Bolisi ychwanegol am ddatblygu gam</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>wrth gam a defnydd o amodau i reoli datblygiadau tai.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF59, NF60, NF62</b></p> <p>Er mwyn gwella eglurder y Cynllun.</p>
1063	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Nid yw'n eglur sut y pennwyd y datblygiad graddol o dai sy'n cael ei gynnig, a sut y bydd yn cael ei gyflawni dros gyfnod y cynllun. Rydym yn nodi bod y cynllun wedi cysylltu'r camau datblygu gyda datblygiad Wylfa B. Fodd bynnag mae angen eglurhad pellach mewn perthynas â safleoedd penodol a'r gallu i gyflawni ar y safleoedd hynny. Bydd angen i awdurdodau reoli a monitro'r ddarpariaeth o dai er mwyn sicrhau eu bod yn llwyddo i gyflawni'r cyfraddau adeiladu a'r gofynion tai cyffredinol sy'n cael eu cynnig (gweler y fframwaith fonitro hefyd).</p>	<p><b>Derbyn</b> - gweler yr ymateb i wrthwynebiad rhif 1062.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio paragraffau 7.4.2 i 7.4.4 i gyfeirio at y taflwybr datblygu tai ac at Bapur Testun ychwanegol.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF59, NF60</b></p> <p>Er mwyn gwella eglurder y Cynllun.</p>
1276	Cyngor Cymuned	POLISI STRATE	Gwrthwynebu	Rydym yn gwrthwynebu'r bwriad i gyfyngu'r uchafswm o ddwy uned fesul	<b>Dim yn derbyn</b> - er mwyn dosbarthu lefel twf y Cynllun rhaid rhoi amcangyfrif twf yn erbyn yr haen

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Llandderfel (Mrs Bethan Jones) [1257]	GOL PS13		clwstwr am gyfnod y Cynllun. Gwell byddai caniatâu fel y galw a caniatâu'r nifer y bo angen o dai fforddiadwy i bobl lleol. Dylid hefyd cael y gallu i ehangu'r ffin fel y galw i sicrhau bod afleoedd i bobl lleol ar eu tir eu hunain. Newid: Caniatâu codi tai fel y mae'r galw a nid ei gyfyngu i ddwy uned am gyfnod y Cynllun. Ymestyn y ffin pan fydd gofyn i sicrhau bod y bobl lleol yn gallu codi aneddau ar eu tir eu hunain.	<p>Clystyrau, sef 2 uned ym mhob Clwstwr.</p> <p>Bydd system monitro flynyddol y Cynllun yn ein galluogi i adolygu beth sydd yn digwydd yn yr haen yma. Efallai bydd yna fwy o angen o fewn rhai Clystyrau na'i gilydd ac yn ddibynnol ar y dystiolaeth briodol i gyfiawnhau'r angen yma yna fe ellid cefnogi lefel uwch o dwf na 2 uned mewn rhai Clystyrau.</p> <p>Wedi dweud hyn os dengys y gwaith monitro blynyddol bod y lefel yn sylweddol uwch o fewn y haen Clystyrau yn ei gyfanrwydd yna fe all hyn arwain at adolygiad o'r Dosbarthiad Tai yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p>
1408	Admiral Taverns [3348]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Mae'r llithriad arfaethedig a ganiateir mewn twf tai yn annigonol i allu ystyried y rhwystrau posib i ddatblygwyr posib datblygu safleoedd a chyflwyno safleoedd tai yn yr Ardaloedd Awdurdodau ar y Cyd. Dylid darparu mwy o hyblygrwydd yn y CDLI o ran y lleoliad a dewis o'r safleoedd tai sydd ar gael (dyraniadau). Felly, nid yw'r polisi yn gadarn nac yn gallu ymateb yn sydyn	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Byddai'n afresymol peidio cynnwys lwfans llithriad oherwydd byddai gwneud hynny'n dweud y bydd pob safle ym mhob man yn ildio 30 uned yr hectar yn union.</p> <p>O ran adnabod lefel y lwfans llithriad yn y Cynllun, edrychwyd ar agwedd awdurdodau cynllunio eraill ar draws Cymru. Gwelwyd mai 10% a ddefnyddiwyd</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>i newid mewn amgylchiadau.</p> <p>Dylid cynyddu'r llithriad a ganiateir i o leiaf 15% (20% yn ddymunol) i ddarparu mwy o hyblygrwydd a dewis o safleoedd tai.</p>	<p>gan lawer ohonynt. Gwelwyd hefyd bod Llywodraeth Cymru yn gefnogol mewn egwyddor i'r math yma o lefel. Edrychwyd hefyd ar batrymau'r gorffennol o safleoedd gyda chaniatâd cynllunio ddim yn cael eu gwireddu. Bydd nifer o unedau tai a gaiff eu hadeiladu yn destun monitro parhaol a fydd yn bwydo'r Astudiaeth Tir ar gyfer Tai Blynyddol a'r Adroddiad Monitro Blynyddol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1428	Marian Elias Roberts [3353]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Mae'r ffigur o 7,902 o dai yn amhriodol gan ei fod wedi ei seilio ar amcanestyniadau poblogaeth genedlaethol sy'n cynnwys mewnlifiad, yn hytrach nag ar y galw cymunedol am dai. Nid oes tystiolaeth gadarn gan y ddau gyngor sir i ddangos bod cysylltiad uniongyrchol rhwng nifer y tai a'r angen</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>cymunedol. Mae hyn yn ddiffyg sylfaenol, a dylid ei gywiro cyn symud ymlaen. Rwyf hefyd o'r farn nad yw'r ddau gyngor wedi dangos na fydd y datblygiadau hynny yn niweidio sefyllfa'r Gymraeg yn gymunedol. Mae mewnlifiad wedi cael ac yn dal i gael effaith difaol ar y Gymraeg yn nhrefi a phentrefi'r ardal. Mae'r Asesiad Effaith leithyddol yn cynnwys datganiadau ysgubol heb dystiolaeth ddibynadwy</p>	<p>yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith leithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1452	Cymdeithas yr Iaith (Mr Dylan Morgan) [2730]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Nid ydym yn derbyn y Cynllun Adnau yn ei ffurf bresennol o gwbl. Ni chredwn fod yna dystiolaeth: * gadarn bod galw cymunedol am y nifer o dai a nodir; * na fydd y datblygiadau tai yn niweidio sefyllfa'r Gymraeg yn gymunedol. Credwn nad: * yw cyflwr y Gymraeg yn ein cymunedau yn ystyriaeth o bwys gennyh; * yw'n cydnabod amodau economaidd dyrys ein cyfnod, dim ond yr hen ragdybiaeth ddiog o blaid twf economaidd. Oherwydd mai Wylfa Newydd gyda mewnlifiad o filoedd o weithwyr adeiladu o du allan i ardal y Cynllun, a fydd angen llety neu gartref, sy'n gyrru'r Cynllun twyll yw ceisio</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>honni y gallai'r prosiect yma fod o unrhyw fudd i ddyfodol y Gymraeg yng nghymunedau Môn a Gwynedd. Dylid dechrau o'r dechrau eto trwy gynnal astudiaethau ieithyddol manwl o bob cymuned ym Môn.</p>	<p>mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1453	Dyffryn Nantlle 2020 (Ben Gregory) [3355]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Mae tystiolaeth poblogaeth yn dangos bydd twf yn dod o du allan yr ardal, gydag effaith negyddol ar yr iaith. Nid ydi'r mesurau lliniaru ym Mholisi Strategol yn cael eu gweithredu yng Ngwynedd ar hyn o bryd a does dim fframwaith i'w wneud yn y dyfodol. Ym Mhenygroes does dim tystiolaeth i dangos yr angen am 89 o dai - y dystiolaeth sy'n bodoli yn awgrymu 25 o dai mewn 10 mlynedd. Does dim tystiolaeth yn yr AEIG i gefnogi casgliad mae Penygroes yn gallu ymdopi gydag effeithiau negyddol. Felly lleihau'r nifer ym Mhenygroes i 30 ac yn ardal y Cynllun mae angen ffigwr sydd wedi ei selio ar yr angen lleol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisiau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafnidiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1460	Mr Alex Badley [255]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	<p>Rydym yn gwrthwynebu Polisi PS13 ar sail bod y galw am dai yn rhoi gormod o bwyslais ar ragolygon aelwydydd 2011 a materion capasiti amgylcheddol. Fel y cyfryw roedd y ffigwr oedd yn wreiddiol yn yr Hoff Strategaeth yn 7,665 + 10% o lwfans llithriad ac fe ddylid ei ail osod fel y galw lleiaf. Er mwyn cwrdd gyda'r galw dros ben 5 mlynedd (5 x 479), 2,395 ddylid ei adnabod fel y lleiaf ar gyfer 2014 - 2018. Mae hyn yn ychwanegol i'r 917 a gafodd eu hadeiladu yn 2011 - 2014 yn ardal y ddau awdurdod.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics “Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario” (2014), “Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd” (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1706	Eirwen Williams [3094]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	Rwyf yn bryderus iawn o'r hyn sydd yn cael ei gynnig yng Nghynllun Datblygu Lleol siroedd Gwynedd ac Ynys Môn, ac oblygiadau hynny i ddyfodol cymunedau Cymraeg y ddwy sir. Mae'r cynllun am weld tir yn cael ei rhyddhau er mwyn adeiladu ychydig yn llai na 8000 o unedau tai. Rwyf yn grediniol fy marn bod y ffigwr hwn yn anghywir, a bod angen selio'r Cynllun ar anghenion tai'r boblogaeth leol. Nid oes digon o waith wedi ei gwblhau er mwyn	<b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 4A, sydd yn cael ei selio ar wybodaeth mewn sawl ffynhonnell, e.e. gan dystiolaeth a gafodd ei baratoi gan Edge Analytics "Rhagolygon poblogaeth a thai Gwynedd a Môn, rhagdybiaethau, methodoleg a chasgliadau senario" (2014), "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008 a 2011 i Wynedd" (2014), yn rhoi gwybod am yr ystyriaethau a'r cyfiawnhad am y lefel twf tai yn ardal y Cynllun. Er mwyn gallu asesu ac adnabod y galw am gartrefi newydd yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth yn y lle cyntaf i ragolygon poblogaeth a
	Bedwyr Owen (3177)				
1708	Deian Ap Rhisiart (3197)				
	Adam Jones (3198)				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1709	Alan Tangi (3224)	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu	mesur beth yn union yw anghenion tai'r trigolion lleol yn y ddwy sir nac i ddeall beth yn union fyddai oblygiadau gweithredu'r Cynllun ar ddyfodol ein cymunedau Cymraeg bregus. Mae dyletswydd foesol ar y Cynghorau i wneud popeth yn eu gallu i osod y Gymraeg a dyfodol cymunedau Cymraeg yn ganolog yn y Cynllun, rwyf yn grediniol fy marn nad yw hyn wedi digwydd yn y broses o lunio'r Cynllun. Mae angen i'r ddau Gyngor wrando ar lais democrataidd y bobol yn y broses ymgynghorol a gweithredu ar hynny.	thai gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ardal y ddau Gyngor, sy'n unol a disgwyliadau Polisi Cynllunio Cymru (9.2.2). Fe wnaeth Edge Analytics baratoi cyfres o senarios a oedd yn edrych ar batrymau mudo, adeiladu tai a newid economaidd. Yn ychwanegol i hynny, edrychwyd ar nifer o ffactorau cenedlaethol a lleol sy'n dylanwadu ar y farchnad tai lleol. Credir bod y galw am unedau tai newydd a welir yn y Cynllun Adnau yn ffordd bositif o gynllunio yn nhermau graddfa datblygu. Mae'n rhoi ffigwr sy'n fwy tebygol o gael ei wireddu, gan adlewyrchu nodweddion ardal y Cynllun a'i gymunedau a chydnabod newidiadau demograffig, economaidd all ddigwydd a chyfyngiadau amgylcheddol ac eraill i ddatblygu.
1710	Wyn Williams (3241)				
1711	Dafydd Bates (3267)				
1712	Geraint Parri (3271)				
1713	Mrs Joanna Thomas (2643)				
1714	Angharad Hughes (3114)				
1715	Ifan Webb (3166)				
	Gareth Lloyd Jones [3171]				
1716	Meirion Williams [3178]				
	Angharad Griffiths [3199]				
				Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.	

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1717	Angharad Blythe [3200]				<b>Argymhelliad</b>
1718	Sioned Haf [3201]				Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.
1719	Osian Elias [3203]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		<b>Dim newid</b>
	Bethan Roberts [3204]				
1720	Randal Isaac [3207]				
1721	Deiniol Carter (3208)				
1722	Gwawr Edwards (3209)				
1723	Idwal Williams (3215)				
	Trefor Jones - Morris [3216]				
1724	Robert James [3218]				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1725	Eleri Jenkins-Edwards [3219]				
	Gwen Gruffudd [3223]				
1726	Lleuwen Steffan [3225]				
1727	Gwilym John [3226]				
1728	John Williams [3239] Elwyn Jones [3240]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1729	Euros ap Hywel [3242]				
1730	Meinir Jones [3243]				
1731	Eirian Jones [3245] Gwenno Griffith [3249]				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1732	Cai O'Marah [3254]				
	Sian Northey [3256]				
1733	Angharad Elias [3263]				
1734	Anna George [3264]				
	Dafydd Orritt [3268]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1735	Dilys Roberts [3269]				
1736	Elin Wynne [3270]				
1737	John Trefor Jones [3274]				
1738	Llinos Griffin [3276]				
1739	Mair Huws Jones [3277]				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1740	Morwenna Williams [3278]				
	Olwen Jones [3279]				
1741	Osian Eryl [3280]				
1742	Jina Gwyrfaï [3092]				
1743	Cymdeithas yr Iaith (Mr Dylan Morgan) [2730]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1744	Elwyn Williams [3095]				
1745	Llinos Parri [3170]				
1746	Sion Jones [3172]				
1747	Dylan Llyr [3173]				
	Aled Powell				



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1748	[3174]				
1749	Rhian Green [3175]				
1750	Daniel Williams [3176]				
1751	Carl Morris [3179]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1751	John Hughes [3202]				
1752	Annis Milner [3205]				
1753	Lowri Ifan [3206]				
1754	Bedwyr a Robert Griffiths [3210]				
1755	Eleri Davies [3211]				
	Seimon Morris [3213]				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Hedd Gwynfor [3214]				
1756	Medwen Brookes [3217]				
	Mared Roberts [3222]				
1757	Eiri Sion [3227]				
	Hefin Jones [3228]				
1758					
1759	Llio Davies [3237]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
	Mair Pierce [3238]				
1760					
1761	Mari Roberts [3247]				
	Elinor Jones [3248]				
1762	Maldwyn Owen [3250]				
	Andrew				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1763	Walton [3251]				
1764	Angharad Tomos [3252]				
	Eddie Ladd [3253]				
1765	Manon James [3255]				
1766	Colin Nosworthy [3257]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1767	Robin Farrar [3258]				
1768	Mared Tudur [3259]				
1769	Phil Steele [3260]				
1770	Elinor Gray Williams [3261]				
	Justin Davies [3262]				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1771	Bryn Moseley [3265] Christine Muskin [3266]	POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1772	Gwynfor Jones [3272]				
1773	Lisa Owen [3275]				
1774	Rhodri Owen [3281] Rhys Tudur [3282]				
1775	Tegwen Parri [3283]				
1776	Dafydd Williams [3212]				
1777	Tudur Roberts [3244]				
1778	Shan Ashton [3358]				

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1779					
1780		POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1781					
1782					
1783					
1784					
1785					
1786					

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1787					
1788		POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1789					
1790					
1791					
1792					
1793					
1794					

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1795					
1796					
1801					
1802		POLISI STRATE GOL PS13	Gwrthwynebu		
1804					

TAI 1 – Cymysgedd Briodol o Dai

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
215	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	<p>Mae Pwynt 4 yn cyflwyno'r syniad o'r gofyn am adeiladu fesul cam. Fodd bynnag, ni roddir eglurhad am hyn na chyfiawnhad drosto yn y paragraffau sy'n cefnogi. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn gwrthwynebu'r egwyddor o adeiladu fesul cam onid oes modd ei gyfiawnhau, barn a gefnogir gan Bolisi Cynllunio Cymru, paragraff 2.5.</p> <p>Tynnu'r cyfeiriad tuag at fesul cam o bwynt 4 neu ei gyfiawnhau yn y tesun cefnogol.</p>	<p><b>Derbyn yn rhannol</b> – Fe nodai'r polisi y bydd datblygiad graddol ond yn berthnasol lle fyddai'n briodol gwneud hynny. Mae paragraff 4.13.3 o PCC yn cyfeirio at ddatblygiad graddol yn nhermau gwarchod yr iaith Gymraeg ac mae paragraff 12.1.7 o PCC yn cyfeirio at allu darparu'r seilwaith derbyniol. Mae'r Asesiad Effaith leithyddol hefyd yn cyfeirio tuag at ddatblygu cam wrth gam mewn rhai amgylchiadau i leihau unrhyw effeithiau bosib ar yr iaith Gymraeg. Mae'r Asesiad Effaith leithyddol hefyd yn cyfeirio tuag at ddatblygu cam wrth gam mewn rhai amgylchiadau i leihau unrhyw effeithiau bosib ar yr iaith Gymraeg. Mae sicrhau datblygiad graddol yn bwysig felly o safbwynt agwedd ymarferol ac o ran cynnal cymunedau. Mae'n bwysig felly cadw'r cyfeiriad tuag at ddatblygiad graddol yn y polisi.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Nodir fod Newid â Ffocws NF62, sydd yn deillio o sylwadau a dderbyniwyd o ran effaith y Cynllun ar yr iaith</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Gymraeg, yn cynnig polisi ychwanegol er mwyn rhoddi mwy o arweiniad am ddatblygu fesul cam. Bydd y newid hwn felly yn berthnasol o ran ymateb i'r sylw hwn.</p> <p><b>Newid â ffocws NF62</b></p> <p>Er mwyn sicrhau eglurder ac i sicrhau y gellir dehongli'r polisi yn rhwydd.</p>
414	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	POLISI TAI1	Cefnogi	Mae geiriad y polisi yn addas i ardal y Cynllun	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
431	Cyngor Tref Ffestiniog (Mrs Ann Coxon) [2940]	POLISI TAI1	Cefnogi	Mae eisiau darparu croes-doriad o dai o wahanol fathau o ddyluniad newydd, dyfeisgar ac ynni-effeithiol, er mwyn sicrhau tai addas ar gyfer pobl ar wahanol adegau trwy eu bywydau. Mae hyn yn bwysig iawn i gadw pobl yn y gymunedol leol, ac felly cadw'r iaith Gymraeg.	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Mae'n bwysig fod y tai sydd yn cael eu darparu yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig er mwyn cynorthwyo i gynnal cymunedau. Tynnir sylw yn ogystal at bolisiau perthnasol eraill yn y Cynllun megis PCYFF2 ('Dylunio a Siapio Lle').</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
734	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	Dywedir yma y 'Bydd Canllaw Cynllunio Atodol am y maes yma'n cael ei gyhoeddi i roi mwy o arweiniad'. Ail-adroddwn ein sylwadau yn p. 7.1.4.	<p><b>Derbyn yn rhannol</b> - Nodir fod y sylw am baragraff 7.1.4 yn cyfeirio at Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig'. Cadarnheir y bydd Canllaw Cynllunio Atodol yn cael ei baratoi ar gyfer y maes 'Cynnal a chreu cymunedau unigryw a chynaliadwy'. Mae Atodiad 9 y Cynllun Adnau (Rhestr Canllawiau Cynllunio Atodol) yn nodi fod y CCA hwn yn berthnasol ar gyfer polisiâu PS1, ISA1 a PS5. Credir y gellir ychwanegu cyfeiriad penodol at Bolisi TAI1 i'r rhestr hwn yn ogystal.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ychwanegu cyfeiriad at Bolisi TAI1 i'r golofn 'Polisiâu perthnasol yn y Cynllun Adnau' o safbwynt y Canllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a chreu cymunedau unigryw a chynaliadwy'.</p> <p><b>Newid bychan NB24</b></p> <p>Er mwyn sicrhau cysondeb o fewn y Cynllun ac i sicrhau bod y Cynllun yn cynnwys croes gyfeiriadau priodol</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
735	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	POLISI TAI1	Cefnogi	<p>Dywed pwynt 6 'Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai bresennol'.</p> <p>Cytunwn yn llwyr â hyn a dylid ei annog bob tro yn hytrach nag adeiladu rhai newydd.</p>	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Cytuno y dylid annog hyn ond nodi'r bod lle hefyd i ddatblygu tai o'r newydd cyn belled â'u bod yn cwrdd â strategaeth y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
957	CPERA (Cynghorydd Elin Walker Jones) [2760]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	<p>Mae angen cydweithio efo'r Brifysgol er mwyn cynllunio ar gyfer anghenion tai Bangor. Caniatawyd beth wibrath o anheddau myfyrwyr dros y blynyddoedd diwethaf ac o ganlyniad, mae fflatiau myfyrwyr ymhob man a thai ar rent o gwmpas y ddinas yn wag. Nid yw'r tai rhent yma yn fforddiadwy ar gyfer y sector gymdeithasol oherwydd fod y rhent wedi ei bennu ar gyfer myfyrwyr. Felly ar hyn o bryd maent yn wag. Felly, dylid ystyried y tai sy'n wag ar hyn o bryd cyn adeiladu mwy o dai.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Cytuno fod gan y Brifysgol rôl bwysig o ran y farchnad dai ym Mangor ac felly mae'n bwysig cydweithio gyda hwy. Nodir bod cyddrafod gyda swyddogion y Brifysgol wedi digwydd wrth baratoi'r Cynllun. Gweler polisiau penodol yn y Cynllun o safbwynt 'Llety myfyrwyr pwrpasol' (TAI6) a 'Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth' (TAI2).</p> <p>Mae'r sefyllfa o ran tai gwag ym Mangor wedi ei ystyried fel rhan o'r gwaith Astudiaeth Capasiti Trefol sydd yn asesu'r potensial ar gyfer cyfarch y galw am unedau tai mewn aneddleoedd heb orfod dynodi tir gwyrdd du allan i ffiniau. Mae'r wybodaeth hyn yn bwydo mewn i'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>ffigyrau anghenion tai a nodir yn y Cynllun a sut fydd y galw yn cael ei gyfarch fesul Canolfannau..</p> <p>Os nad oes galw am dai rhent gan fyfyrwyr yna bydd dylanwad y farchnad yn golygu bydd symudiad yn y galw o ran pwy fydd yn byw yn yr unedau hyn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
962	Cyngor Cymuned Botwnnog (Mrs Gwenda Roberts) [1541]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	Yn wyneb fod y boblogaeth yn heneiddio a'r pwyslais mawr gan y llywodraeth i ofalu amdanynt yn eu cymuned, oni ddylai'r Cynllun arfaethedig ofalu fod tai pwrpasol ar eu cyfer yn y cymunedau lle maent yn byw. Mae'n holl bwysig fod y bobl hyn yn cael treulio gweddill eu hoes yn eu cynefin a'r amgylchfyd maent wedi arfer erioed.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Credir fod strategaeth y Cynllun a'r polisiau sydd ynddo, e.e. Polisi TAI1 a Pholisi TAI4 yn hwyluso datblygiadau perthnasol o'r fath er mwyn cynnal a chryfhau cymunedau. Cyfeirir hefyd at y bwriad i gyhoeddi CCA a fydd yn rhoi mwy o wybodaeth am gymysgedd tai yn ardal y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
965	Cyngor Dinas Bangor (Mr Gwyn Hughes) [1523]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	<p>Mae'r Cyngor o'r farn y dylai'r CDLI ar y Cyd gynnwys polisiau i annog 'Byw Uwchben y Siop' yn Stryd Fawr Bangor. Byddai hyn yn:</p> <p>i) Darparu llety preswyl angenrheidiol mewn lleoliad cynaliadwy;</p> <p>ii) Rhoi defnydd economaidd i loriau uchaf adeiladau siop y Stryd Fawr, a all arwain at ysgogi landlordiaid i fuddsoddi yn yr adeiladau hyn.</p> <p>iii) Dod a diogelwch a bywiogrwydd yn ôl i ganol y dref.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Ni chredir fod angen polisi penodol yn y Cynllun o ran hyn. Gellir trosi gofod uwchben siop i un fflat heb ganiatâd cynllunio h.y. mae'n ddatblygiad a ganiateir.</p> <p>Os am drosi gofod i fwy nag un uned breswyl, yna bydd polisiau tai presennol y Cynllun, megis TAI2 a TAI14 yn ystyriaethau perthnasol. Bydd yn bwysig sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad o'r fath yn effeithio'n andwyol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref yn unol â pholisiau PS12,</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				iv) Helpu adfywio'r Stryd Fawr.	<p>MAN1 a MAN2.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
969	CPERA (Cyngorydd Elin Walker Jones) [2760]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	Dylid defnyddio'r Stryd Fawr a chanol y ddinas hefyd ar gyfer anheddau, yn ogystal â masnach ac adloniant. Ni ddylid adeiladu yn uwch na thri llawr wrth adeiladu fflatiau neu neuaddau myfyrwyr mewn safleoedd nad ydynt ar gampws.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae'r Cynllun eisoes yn hwyluso datblygiad preswyl perthnasol yng nghanol trefi cyn belled na fyddent yn effeithio'n andwyol ar eu hyfywedd a'u bywiogrwydd.</p> <p>Bydd Polisi TAI6 ('Llety myfyrwyr pwrpasol') yn ymdrin â cheisiadau cynllunio ar gyfer llety myfyrwyr. Bydd uchder datblygiadau o'r fath yn ffactor a gaiff ei ystyried adeg cyflwyno cais cynllunio. Bydd yn rhaid ystyried manylion penodol y cais ar sail haeddiant ei hun yn unol â gofynion polisiâu megis Polisi PCYFF2, 'Dylunio a Siapio Lle'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1267	Hwylusydd Tai Gwledig (Mr Arfon Hughes) [1189]	POLISI TAI1	Cefnogi	Mae darpariaeth addas o dai mewn ardaloedd gwledig yn bwysig er mwyn hyrwyddo cymunedau cynaliadwy ac mae newidiadau mewn hawliau lles yn golygu bod pobl yn gorfod symud i eiddo llai. Mae canran uwch o'r boblogaeth wledig yn awyddus i fyw yn eu cynefin ac mae'n bwysig medru cynnig y math o dai ar eu cyfer. Ceir hefyd poblogaeth sy'n heneiddio ar angen i gael tai sydd yn hawdd i'w haddasu ac i bobl allu byw o fewn eu cartrefi a'u cymunedau cyn hired ag sydd bosib. Mae gan Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd rôl ganolog er mwyn sicrhau bod y polisi hwn yn cyfrannu at y math cywir o ddarpariaeth yn y Sir.	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Mae'n hollbwysig fod y cynllun yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1421	NFU Cymru (Dafydd Jarrett) [3285]	POLISI TAI1	Gwrthwynebu	<p>Hoffai NFU Cymru wneud y sylwadau cyffredinol canlynol ar y Polisiâu Rheoli Datblygu sydd wedi ei gynnwys yn y Cynllun drafft</p> <p>Cyfleoedd na fyddai'n rhwystro'r datblygiadau canlynol:-</p> <p>* Mewn amgylchiadau, lle byddai'n helpu i fodloni angen lleol am dai, gan gynnwys cynlluniau sy'n gyson a'r Polisi Tai Fforddiadwy</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Credir fod y Cynllun yn hyrwyddo datblygiadau o'r math cywir yn y lleoliadau cywir. Bydd felly yn hwyluso datblygiadau tai ar gyfer bodloni anghenion lleol, gan gynnwys felly tai fforddiadwy, cyn belled â'u bod yn bodloni strategaeth dai'r Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

#### TAI 2 – Isrannu Eiddo Presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
80	Cyngor Cymuned Y Felinheli (Cyng. Sian Gwenllian) [2683]	POLISI TAI2	Cefnogi	Cytuno	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
430	Cyngor Tref Ffestiniog (Mrs	POLISI TAI2	Cefnogi	Dylid annog adeiladu adeiladau gyda amlfeddiannaeth sy'n addas yr gyfer yr	<b>Nodi'r sylw cefnogol</b>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
	Ann Coxon) [2940]			henoed, er enghraifft gydag un boiler biomas.	<b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
523	Cymdeithas Dinesig Bangor 1 (Don Mathew) [2988]	POLISI TAI2	Gwrthwynebu	TAI 2 Tai Amlfeddiannaeth. Beth yw'r sefyllfa os yw llety presennol (nad yw'n cael ei rannu) eisoes yn uwch na'r cyfyngiadau a awgrymir?	<b>Dim yn derbyn</b> – mae maen prawf 3 yn y polisi yn ceisio sicrhau nad yw bwriad yn arwain at grynodiad gormodol o ddefnyddiau o'r fath a fuasai yn niweidio ardal breswyl.  Mae'r eglurhad i'r polisi yn gosod gwahanol lefel trothwy o fewn gwahanol Wardiau yn Dinas Bangor. Os yw ardal yn uwch na'r trothwy yma yna buasai disgwyl i gais gael ei wrthod oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn gorbwysu'r polisi.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim Newid</b>
526	Cymdeithas Dinesig Bangor 1 (Don Mathew) [2988]	POLISI TAI2	Cefnogi	TAI2: Tai Amlfeddiannaeth - rydym yn croesawu'r ymgais gyntaf i roi cap ar lety nad yw'n cael ei rannu a defnyddio 'parth chwilio a ffafrir'.	<b>Nodi'r sylw cefnogol</b>  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
629	Tom Brooks [3034]	POLISI TAI2	Gwrthwynebu	Mae newid defnydd adeiladau sydd yn addas ar gyfer teuluoedd yn y ffordd yma yn tynnu ffwrdd cartrefi sydd yn allweddol i preswylwyr ifanc lleol o'r stoc dai. Newid: Dylai'r gair 'teras' gael ei dynnu allan o maen prawf 1. Dylid ychwanegu maen prawf ychwanegol ar ôl A5 "Nad yw'r eiddo heb ei restru mewn anheddle o fewn polisi TAI5" os yw Borth y Gest yn cael ei ychwanegu i'r rhestr o gymunedau a enwir yn TAI5 neu fe ddylai y maen prawf ddarllen"Nad yw'r eiddo o fewn pentref arfordirol", os nad yw Borth y Gest ym mholisi TAI5.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae isrannu tai i fflatiau hunangyhalial a thai amlfeddiannaeth y gallu helpu i sicrhau bod yna gymysgedd briodol o dai yn cael ei paratoi o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>Fodd bynnag i sicrhau bod ystyriaeth yn cael ei roi i broblemau all godi o fath ddatblygiadau mae yna gwahanol ffactorau sydd angen ei ystyried efo unrhyw gais sef addasrwydd y ty presennol i'r datblygiad arfaethedig a'i effaith ar fwynder defnyddiau cyfagos. Oherwydd hyn ni ystyrir bod tai teras dau lawr yn adeiladau addas i'w isrannu.</p> <p>Mae ymatebion eraill yn delio efo addasrwydd cynnwys Borth-y-Gest ym mholisi TAI 5 fodd bynnag buasai bwriad mewn anheddle ym mholisi TAI 5 neu Pentref Arfordirol yn cael ei ystyried yn erbyn meini prawf y polisi a lefel twf disgwylidig yr anheddle yn hytrach na ar sail pa gategori mae'n disgyn ynddo.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
743	Cyngor Dinas	POLISI	Gwrthwynebu	Mae Cyngor y Ddinas yn croesawu'r rheolaeth	<b>Derbyn y sylw</b> – fe geir cyfeiriad i Tai mewn

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
	Bangor (Mr Gwyn Hughes) [1523]	TAI2		a'r diogelwch a gynhwysir yn y CDLI ar y Cyd ynglŷn â'r math hwn o lety ym Mangor ac mae hefyd yn croesawu'r cyfyngiad a roddir ar ddwysedd y fath lety yng ngwahanol wardiau fel y nodir yn y ddogfen. Fodd bynnag, mae o'r farn bod angen i ddiffiniad y math hwn o lety gael ei wneud yn eglur ac yn ddiamwys yn y Cynllun. Croesawir y Papur Pwnc 'Llety Myfyrwyr' fel y croesawir yr ymrwymiad i ddiweddarau'r data yn y Papur Testun yn flynyddol.	<p>Amlfeddiannaeth yn y tabl Rhestr Termau yn gefn y Cynllun Adnau. Fodd bynnag teimlir y gellid rhoi fwy o eglurhad yma ar gyfer ei cyd-destun efo polisi TAI 2.</p> <p>Yn ogystal ni cheir cyfeiriad i Fflatiau Hunangynhaliol yn y Rhestr Termau yma a cytunir i'w ychwanegu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio Rhestr Termau er mwyn rhoi gwell diffiniad i Tai mewn Amlfeddianaeth a Fflatiau Hunangynhaliol.</p> <p><b>Newid a Ffocws NF111</b></p>
1177	Pwêr Niwclear Horizon(Miss Sarah Fox) [2919]	POLISI TAI2	Gwrthwynebu	Yn hytrach na cheisio cael newidiadau penodol i'r polisi hwn, mae Horizon yn cynnig dibynnu ar y polisiau penodol ar gyfer Wylfa Newydd (gweler sylwadau Horizon mewn perthynas â'r Cynllun). Rheiny fyddai'r polisiau perthnasol ar gyfer gwneud ymatebion ymgynghori i'r cais Gorchymyn Caniatâd Datblygu ac i benderfynu ar geisiadau datblygu cysylltiedig. Am y rheswm hwn, nid ydi Horizon yn cynnig cau allan ei ddatblygiad cysylltiedig rhag bod yn destun i'r polisi hwn.	<p><b>Derbyn yn rhannol</b> – gweler ymateb y Cynghorau i bolisiau newydd mae Horizon wedi ei gynnig ar gyfer delio efo Wylfa Newydd.</p> <p>Ni chredir bod angen polisi ar-wahân ar gyfer delio efo bwriad fuasai yn gysylltiedig efo datblygiad Wylfa Newydd. Bydd y materion allweddol i'w ystyried efo bwriad isrannu eiddo presennol yn gyson pwy bynnag fydd yn defnyddio'r adeilad wedi iddo gael ei isrannu.</p> <p>Cytunir y gellid cynnwys geirfa yn yr eglurhad yn amlygu ystyried adeiladau gwag neu rhai</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>sydd yn cael eu tan-ddefnyddio ar gyfer llety gweithwyr adeiladu dros dro cyn eu bod yn dod i ddefnydd preswyl. Fodd bynnag buasai yn rhaid ystyried angen ar hap aneddeleodd ac effaith fath ddatblygiadau ar hyn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cynnwys geirfa yn yr eglurhad i'r polisi i gadarnhau y gallai defnyddio adeiladau gwag/ rhai sy'n cael eu tan-ddefnyddio fod yn un o'r opsiynau i gyfrannu at gyfarch galw am lety gweithwyr dros dro.</p> <p><b>Newid a Ffocws NF63</b></p>
1269	Partneriaeth Tai Gwynedd / Gwynedd Housing Partnership (Elfyn Owen) [3052]	POLISI TAI2	Cefnogi	<p>Mae maint cyfartalog aelwydydd yn lleihau sy'n golygu newid mewn cyfansoddiad aelwydydd gyda nifer uwch o aelwydydd un person ynghyd a newidiadau mewn polisi lles yn golygu bod mwy o bobl yn chwilio am unedau llai. Mae gwybodaeth o ran nifer o bobl sydd yn chwilio am eiddo 1 llofft sydd wedi eu hadnabod i fod yn ddigartref gan y Cyngor yn dangos hyn yn glir. Yn yr un modd mae angen ar gyfer eiddo 2 llofft er mwyn sicrhau bod teuluoedd sydd yn cael eu heffeithio gan bolisi lles yn gorfod edrych i symud i eiddo llai. Gall y polisi hwn fod o gymorth er mwyn sicrhau bod darpariaeth briodol o eiddo 1 a 2 ystafell wely ar gael.</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol.</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

**TAI 3 – Llety Pwrpasol Newydd, Tai Amlfeddiannaeth a Thai eraill gyda chyfleusterau a’u Rhennir ar gyfer Gweithwyr Adeiladu dros dro**

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
1178	Pwêr Niwclear Horizon(Miss Sarah Fox) [2919]	POLISI TAI3	Gwrthwynebu	Ar sail y polisiau penodol ar gyfer Wylfa Newydd sy'n cael eu cynnig uchod, dylid dileu cyfeiriadau yn y polisi hwn at y "gweithwyr adeiladu dros dro"; yn eu lle, dylid defnyddio'r polisiau penodol ar gyfer Wylfa Newydd. O ran gweddill y polisi TAI3 hwn hefyd, yn hytrach na cheisio cael newidiadau penodol i'r polisi, sy'n pennu'n rhy dynn ar gyfer caniatáu'r cyfleusterau y bydd Horizon eu hangen, mae Horizon yn cynnig dibynnu ar y polisiau penodol ar gyfer Wylfa Newydd (gweler sylwadau Horizon mewn perthynas â'r Cynllun). Rheiny fyddai'r polisiau perthnasol ar gyfer gwneud ymatebion ymgynghori i'r cais Gorchymyn Caniatâd Datblygu ac i benderfynu ar geisiadau datblygu cysylltiedig. Am y rheswm hwn, nid ydi Horizon yn cynnig cau allan ei ddatblygiad cysylltiedig rhag bod yn	<p><b>Derbyn yn rhannol</b>– Tra ddim yn derbyn y polisiau penodol ar gyfer Wylfa Newydd sydd yn cael e i gynnig gan Horizon, gweler yr ymateb penodol i rhain, cytuno i newid polisi TAI 3 trwy dynnu allan y cyfeiriad tuag at ‘transient’ yn y Saesneg fodd bynnag teimlir bod y term ‘gweithwyr adeiladu dros dro’ yn derm gywir yn y Gymraeg.</p> <p>Mae yna newidiadau i eiriad a ail-osod meini prawf o fewn y polisi.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Tynnu allan y term ‘transient’ o’r fersiwn Saesneg a newid geiriad a ail-osod meini prawf o fewn y polisi.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF64</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
				destun i'r polisi hwn.	

#### TAI 4 – Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
424	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Polisi TAI4	Cefnogi	Mae'r boblogaeth yn heneiddio, a rhaid wrth gyflenwad digonol o dai sy'n addas ar eu cyfer. Mae'n bwysig bod hyn yn cynnwys addasu tai presennol rhag gor ddarparu tai ychwanegol. Dylid ceisio galluogi pobl hŷn i aros yn eu cymunedau, sydd yn ei dro yn cyfrannu at gynladwyedd cymdeithasol ac economaidd y cymunedau hynny	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Credir fod y Cynllun yn hwyluso darpariaeth o'r math hwn. Cyfeirir hefyd at Bolisi TAI1.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1268	Partneriaeth Tai Gwynedd (Elfyn Owen) [3052]	Polisi TAI4	Cefnogi	Mae'r boblogaeth yn heneiddio ac felly mae angen darpariaeth o dai addas megis byngalos, fflatiau neu unedau gellir eu trosi'n hawdd. Mae dau gynllun tai gofal ychwanegol wedi eu datblygu yn y Sir gyda thrydydd cynllun i ddechrau ym mis Medi. Er bod y model hwn yn diwallu ychydig o'r angen mae angen cyflenwad cyson sy'n addas neu gellir ei addasu ar gyfer poblogaeth sy'n heneiddio megis 'lifetime homes' a safon ar gyfer datblygu tai sydd yn derbyn grant tai cymdeithasol. Mae'r Strategaeth Letya Pobl Hŷn wedi ei lunio gyda gwaith dadansoddol wedi ei gynnal i adnabod ardaloedd sydd gyda dwysder uwch o bobl hyn a all olygu mwy o ddibyniaeth ar wasanaethau gofal yn y dyfodol.	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Credir fod y Cynllun yn hwyluso darpariaeth o'r math hwn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

#### TAI 5 – Tai Marchnad Lleol

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1031	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	Mae Paragraff 9.2.4 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gwneud yn glir na fyddai amod meddiannaeth fel arfer ar gyfer tai marchnad ar gyfer anghenion lleol penodol. Byddai'n rhaid wrth dystiolaeth	<b>Derbyn yn rhannol</b> – Credir fod geiriad paragraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi'n glir y cyfle i gyflwyno polisi o'r fath. Dyweder bod rhaid i awdurdodau



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>gref i gyfiawnhau gwyro o'r polisi cenedlaethol yn hyn o beth. Felly, dylai'r dystiolaeth fynd ymhellach ac esbonio'n fanwl pam na allai'r polisiâu tai fforddiadwy a darparu tai fforddiadwy canolraddol, helpu i ddiwallu'r angen a nodwyd. At hynny, dywed paragraff 7.4.39 y cyfyngir tai'r farchnad leol a ganiateir o dan Bolisi TAI5 i'r rheini sy'n gymwys trwy gytundebau Adran 106 lleol. Nid yw felly yn cydymffurfio â PCC h.y. bod yr ymrwymiad yn angenrheidiol i "wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio" (PCC 3.7.6).</p>	<p>lunio polisiâu sy'n cyfarch yr heriau yn lleol ac os oes angen i'r polisiâu hynny wyro oddi ar bolisi cenedlaethol bod gwneud hynny'n seiliedig ar dystiolaeth rymus. Credir fod dystiolaeth gref a chadarn yn cael ei ddarparu ym Mhapur Testun 17 i gefnogi a chyfiawnhau'r polisi a'r hyn mae'n ceisio ei gyflawni.</p> <p>Nodir nad ydi'r gwrthwynebydd wedi herio'r fethodoleg/ meini prawf sydd ynghlwm â'r polisi nac wedi atgyfnerthu eu barn gyda thystiolaeth rymus.</p> <p>Credir fod yn rhaid sicrhau fod yr unedau a fyddai'n destun y polisi hwn yn cwrdd ag anghenion lleol cydnabyddedig am byth. Tra nodai'r eglurhad i'r polisi yn y Cynllun Adnau y dylid ymglymu'r unedau drwy gytundeb adran 106, cynigir diwygio'r geiriad er mwyn rhoddi'r cyfle i allu defnyddio dulliau eraill er mwyn sicrhau hyn e.e. amod cynllunio. Gellir ymhelaethu ar hyn yn y Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol fydd yn cael ei baratoi o ran y maes hwn. O safbwynt defnyddio ymrwymiad</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>cynllunio, credir fod hyn yn dderbyniol yn unol â geiriad paragraff 9.2.4 o PCC.</p> <p>Derbyn y dylid darparu rhagor o wybodaeth yn y polisi a Phapur Testun 17 i esbonio sut mae'r polisi hwn yn wahanol i'r polisiau tai fforddiadwy o ran diwallu anghenion penodol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dileu'r cyfeiriad at ddefnyddio Cytundeb Adran 106 yn yr eglurhad i'r polisi (paragraff 7.4.39) er mwyn rhoi'r cyfle i ddefnyddio dulliau eraill ar gyfer ymglymu'r tai i fod yn rhai marchnad lleol.</p> <p>Darparu rhagor o wybodaeth yn y polisi a hefyd ym Mhapur Testun 17 i esbonio sut mae'r polisi hwn yn wahanol i'r polisiau tai fforddiadwy o ran diwallu anghenion penodol.</p> <p>Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth rymus i gyfiawnhau unrhyw ddiwygiad pellach i'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p><b>Newid â ffocws NF66</b></p> <p>Er mwyn sicrhau y gellir dehongli'r polisi yn rhwydd.</p>
599	Cadnant Planning (Mr Rhys Davies) [1366]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Bydd caniatáu tai marchnad leol a thai fforddiadwy yn unig yn gwano cymunedau'n gymdeithasol ac yn economaidd ac yn cynyddu amddifadedd. Mae Polisi Cenedlaethol yn mynnu cymysgedd o dai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored er mwyn sicrhau cymunedau cynaliadwy. Bydd cyfyngu datblygiadau i dai marchnad leol yn arwain at anghydbwysedd cymdeithasol.</p> <p>Byddai caniatáu tai angen lleol neu dai fforddiadwy mewn aneddiadau penodol yn debygol o sicrhau na ellir darparu'r lefel gofynnol o dai. Ni ellir cyflawni tai angen lleol a thai fforddiadwy ond drwy ddatblygiadau cytbwys, hyfyw (gan gynnwys tai marchnad agored a thai fforddiadwy yn y datblygiadau). Mae 'tai angen lleol' yn dyblygu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ac nid oes ei angen ac ni ellir ei gyflawni.</p> <p>Dylid dileu'r Polisi.</p>	<p><b>Ddim yn derbyn</b> - Credir fod y polisi hwn yn cryfhau cymunedau penodol ble mae problemau amlwg o fewn y farchnad dai leol, yn hytrach na'u gwanhau. Mae'n darparu cyfleoedd o fewn marchnadoedd tai lleol a gan hynny yn hybu cynaliadwyedd cymdeithasol. Mae'r lleoliadau hyn wedi eu dewis ar sail methodoleg glir ym Mhapur Testun 17. Nodir nad ydi'r gwrthwynebydd wedi herio'r fethodoleg/ meini prawf sydd ynghlwm â'r polisi nac wedi atgyfnerthu eu barn gyda thystiolaeth rymus. Noder y bydd tai marchnad agored dal ar gael yn y lleoliadau hyn o fewn y stoc dai bresennol. Yn hyn o beth credir yn gryf y dylid cadw'r polisi hwn.</p> <p>Credir fod PCC yn rhoddi'r cyfle i gyflwyno polisi o'r fath mewn lleoliadau penodol pan fo tystiolaeth yn cadarnhau hynny. Dyweder bod rhaid i awdurdodau lunio polisiâu sy'n</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>cyfarch yr heriau yn lleol ac os oes angen i'r polisiâu hynny wyro oddi ar bolisi cenedlaethol bod gwneud hynny'n seiliedig ar dystiolaeth rymus. Problemau dwys o fewn rhai aneddeleodd penodol sydd wedi arwain at y Polisi hwn. Bydd yn bosib darparu tai marchnad agored newydd mewn lleoliadau eraill o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>Mae tai marchnad leol yn wahanol i dai fforddiadwy. Credir bydd datblygiadau yn yr aneddeleodd a'u henwir yn y polisi yn hyfyw ar sail datblygiadau tai marchnad lleol yn unig neu wrth eu datblygu ar y cyd gyda thai fforddiadwy.</p> <p>Nid oes rheswm i ystyried y bydd y polisi hwn yn golygu na ellir darparu'r lefel gofynnol o dai mewn aneddiadau penodol. Mae Papur Testun 17 yn cyfeirio at lwyddiant polisiâu tebyg mewn ardaloedd sydd dan bwysau tai yn Lloegr. Bydd y fframwaith fonitro yn amlygu llwyddiant neu beidio'r Polisi.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
286	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai yn gwrthwynebu'r egwyddor o gyfyngu tai marchnad i 'bobl leol' gan ei fod yn gyfyngiad gormodol ar y farchnad breifat. Mae'n ymddangos fod y polisi hwn yn cyfyngu ormod ar ddatblygiad sy'n dderbyniol mewn egwyddor gan ei fod o fewn ffin anheddiad neu ffin ddatblygu sydd wedi'i dynodi. Dylid cyfyngu polisi o'r fath i safleoedd eithrio.</p> <p>Tynnu'r gofyniad 'tai marchnad leol'.</p> <p>Ychwanegu pwynt arall (1 iii.) sydd yn galluogi gwerthiant ar y farchnad agored os nad yw'r ddau faen prawf arall wedi eu cwrdd.</p>	<p><b>Ddim yn derbyn</b> – Ar sail geiriad PCC, mae'n bwysig cyflwyno'r polisi mewn rhannau penodol iawn o ardal y Cynllun ble mae problemau dwys o fewn y farchnad dai a ble fyddai'n fuddiol yn gymdeithasol ac yn economaidd. Yn hyn o beth credir ei fod yn bwysig fod y polisi yn berthnasol ar gyfer datblygiadau o fewn ffiniau datblygu er mwyn iddo allu cyflawni ei fwriad. Mae Polisi TAI10 yn cynorthwyo i gynyddu'r ddarpariaeth o unedau fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol ar safleoedd eithrio gwledig.</p> <p>Nodir nad ydi'r gwrthwynebydd wedi herio'r fethodoleg/ meini prawf sydd ynghlwm â'r polisi nac wedi atgyfnerthu eu barn gyda thystiolaeth</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>rymus.</p> <p>Ni ddylid cael gwared â'r gofyniad am dai marchnad leol gan ei fod yn ceisio sicrhau cyfleoedd mewn ardaloedd ble mae tystiolaeth yn dangos fod gwir broblemau yn bodoli. Ni chredir felly fod y polisi yn cyfyngu yn ormodol ar ddatblygiad yn y mannau hynny.</p> <p>Ar sail yr hyn mae'r polisi yn ceisio ei gyflawni, ni ddylid ychwanegu maen prawf ychwanegol sydd yn rhoi cyfle i ddiwallu anghenion ar y farchnad agored. Fodd bynnag bydd cyfle i ryddhau eiddo i farchnad ehangach, er enghraifft drwy gymal o fewn cytundeb 106, os nad oes diddordeb yn lleol o fewn cyfnod penodol, er mwyn uchafu'r cyfle i gael morgais.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
611	Tom Brooks [3034]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Mae TAI5 yn afresymol o ran ei ddewis o "aneddiadau perthnasol". Yn y Papur Testun, priodolir nodweddion ward Gorllewin Porthmadog i Borth-y-Gest. Felly, mae'r dadansoddiad wedi creu canlyniad ffug o ran nodweddion Borth-y-Gest.</p> <p>O gymharu â Mynytho, Sarn Bach ac ati, byddai Borth-y-Gest yn fwy na chymwys i fod yn "aneddiad perthnasol".</p> <p>Dylid ychwanegu Borth-y-Gest i'r rhestr o gymunedau a nodir yn TAI 5. Byddai peidio yn debygol o ladd yr elfen honno o'r iaith Gymraeg sydd ar ôl yn y pentref yn gyflym a chreu pentref fyddai'n hollol wag y tu allan i'r tymor twristiaeth.</p>	<p><b>Derbyn</b> - Mae'r asesiad o ran pa aneddeleoedd sydd yn berthnasol i'w hystyried o fewn y polisi hwn wedi ei seilio ar wybodaeth ar ffurf ddaearyddol wardiau. Derbynnir fod gwahaniaethau amlwg yn gallu bodoli o fewn rhai wardiau o safbwynt eu natur gymdeithasol, economaidd a.y.b.</p> <p>Ar sail y ffaith fod y polisi yn canolbwyntio ar wardiau ble mae yna broblemau dwys o fewn y farchnad dai, yna cafwyd asesiad o'r aneddeleoedd sydd wedi eu hadnabod fel pentrefi arfordirol yn y Cynllun er mwyn sefydlu os ydynt yn berthnasol ar gyfer eu cynnwys yn y polisi hwn (gan fod y pentrefi arfordirol hyn gyda canran uwch na chyfartaledd yr ardal o gartrefi gwyliau neu ail gartrefi). Ynghyd â Borth-y-Gest, mae'r rhain fel y ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aberffraw</li> <li>• Llanddona</li> <li>• Llangoed</li> <li>• Malltraeth</li> <li>• Edern</li> <li>• Morfa Bychan</li> </ul>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morfa Nefyn</li> </ul> <p>Aseswyd aneddeleoedd ar sail Ardaloedd Allbwn ('Output Areas'), sef yr ardal ddaearyddol lleiaf ar gyfer gwybodaeth o'r Cyfrifiad. Gan nad yw gwybodaeth ar gyfer pob dangosydd ar gael ar gyfer y lefel hwn a gan nad yw'n bosib, ar sail ei faint daearyddol a hefyd yr amrediad o dystiolaeth/ gwybodaeth sydd ar gael, gymharu aneddeleoedd unigol fel Borth-y-Gest (sydd yn anheddle unigol o fewn ward ehangach) gyda'r sefyllfa o ran wardiau unigol, yna roedd angen gwneud asesiad gwrthrychol ar sail y wybodaeth sydd ar gael os dylid ei gynnwys fel anheddle perthnasol ym Mholisi TAI5.</p> <p>Canfyddiadau y gwaith yma oedd y dylid cynnwys y Pentrefi canlynol o fewn Polisi TAI 5;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Borth-y-Gest</li> <li>• Morfa Bychan</li> </ul> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cynnwys Borth-y-Gest a Morfa Bychan</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>o fewn polisi TAI 5.</p> <p><b>Newid â ffocws NF65, NF 66</b></p> <p>I sicrhau cywirdeb.</p>
70	Cyngor Tref Nefyn (Liz Saville Roberts) [2710]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Gofynnir i bentrefi arfordirol Morfa Nefyn ac Edern gael eu hychwanegu at y rhestr o bentrefi Tai Marchnad Lleol yng Ngwynedd oherwydd y ganran uchel o ail gartrefi.</p> <p>Tystiolaeth - yn ôl Cyfrifiad 2011 mae 28.3% o aelwydydd ward Morfa Nefyn (sy'n cynnwys Morfa Nefyn ac Edern) heb breswylwyr arferol. Noder bod hyn yn uwch nag un gymuned a gynhwysir yn barod, sef Tudweiliog gyda 19.6%.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Fel y nodwyd eisoes, mae'n rhaid i'r aneddleoedd sydd yn cael eu cynnwys o fewn y polisi hwn gael ei seilio ar dystiolaeth gadarn a phenodol fel y nodir ym Mhapur Testun 17.</p> <p>Mae Morfa Nefyn ac Edern wedi eu hail-hystyried fel rhan o'r gwaith o asesu is-ardaloedd (gweler achos Borth-y-Gest) er mwyn sefydlu os y dylent gael eu cynnwys yn y polisi hwn. Mae hyn ar sail y ffaith eu bod wedi eu hadnabod fel pentrefi arfordirol yn y Cynllun.</p> <p>Nodir mai dim ond un dangosydd yw ail gartrefi o ran dewis yr aneddleoedd perthnasol. Wedi ymgymryd â'r astudiaeth yn llawn, nid yw Morfa Nefyn nac Edern i'w cynnwys ym Mholisi TAI5.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
628	Iwan Edgar [251]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Cefnogi egwyddor y polisi, ond nid yw'n mynd yn ddigon pell. Dylid ymestyn y polisi dros Ddwyrfor i gyd (+ Penrhyndeudraeth) ac ystyried hynny dros fwy o ardaloedd yng Ngwynedd a Môn.</p> <p>Dylai'r Cynllun Adnau fod yn rhagweithiol yn amddiffyn yr iaith yn gyson â'r hyn a fynegir yn rhannau eraill o'r Cynllun.</p> <p>Yn atgyfnerthu'r ddadl dros ehangu'r ardal mae adroddiad "tai ac Incwm Gwynedd" sy'n dangos pa mor anfforddiadwy yw tai i'r boblogaeth gynhenid ac adroddiadau Hanfod 1 a Hanfod 2 sy'n dangos bod cryn potensial mewnlifiad eisoes yn Nwyfor yn dilyn y tai a godwyd rhwng 2001 - 2011.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae paragraff 9.2.4 o PCC yn cyfeirio at "ddatblygu polisiâu i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i fannau neilltuol yn eu hardaloedd". Mae angen canolbwyntio felly ar yr ardaloedd penodol hynny o fewn ardal y Cynllun ble ceir y problemau mwyaf dwys o fewn y farchnad dai leol. Mae hyn yn fodd o dactlo'r anghydbwysedd o fewn y marchnadoedd tai hynny ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus.</p> <p>Gan fod angen i'r polisi ymdrin yn benodol â'r manau hynny ble ceir y problemau mwyaf dwys, mae'r wybodaeth ym Mhapur Testun 17 yn amlygu sut y dewiswyd yr ardaloedd hynny ar sail methodoleg a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
633	Cyngor Tref Pwllheli (Mr Robin W Hughes) [1235]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	Cefnogi yn rhannol y 6 ardal ond angen ehangu i gynnwys gweddill Dwyfor ac ystyried ardaloedd eraill o fewn Gwynedd.	dangosyddion clir.  Mae'n rhaid felly i'r ardaloedd a ddewisir gael eu seilio ar dystiolaeth gadarn fel nodir ym mharagraff 9.2.4 o PCC, "Os oes angen i'r polisiâu hyn wyro o'r polisiâu cenedlaethol er mwyn diwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored (na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth), bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gyfiawnhau'r gwyriad hwnnw yn ofalus gyda thystiolaeth gadarn sydd, yn eu barn hwy, yn briodol".
635	Grŵp Ffocws Cynllun Datblygu Lleol (Mr Iwan Edgar) [3050]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	Cefnogi'r egwyddor sydd y tu ôl i'r polisi hwn - ond yn ei wrthwynebu am nad yw'n mynd yn ddigon pell.  Dylai'r polisi weithredu dros Ddwyrfor i gyd a rhannau pellach o'r 2 sir.  Dylai fod yn rhagweithiol i amddiffyn y Gymraeg i gyd-fynd â 5.6, 5.8, 6.23, 6.24, 6.25, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4 a Pholisi Strategol PS1.  Dylid ymestyn y polisi dros Ddwyrfor a manau pellach yng Ngwynedd a Môn.	Ar sail geiriad Polisi Cynllunio Cymru, dim ond y llefydd hynny ble mae'r problemau o fewn y farchnad dai yn fwyaf dwys a ble mae cyflwyno polisi o'r fath yn wirioneddol angenrheidiol i

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
941	Cynghorydd Alwyn Gruffydd [381]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Mae Polisi TAI5, 'Tai Marchnad Leol' yn un i'w groesawu'n fawr ond rhaid ymestyn y nifer o aneddeoedd penodol a ddynodir ar gyfer polisi o'r fath, y tu hwnt i'r 6 ardal a nodir ar hyn o bryd yn y Cynllun.</p> <p>Mae canlyniadau'r Cyfrifiad diwethaf wedi dangos dirywiad yn y ganran sy'n siarad Cymraeg yn rhan fwyaf o gymunedau'r Sir a byddai ymestyn yr ardaloedd Tai Marchnad Leol yn un arf defnyddiol i gyfarch hyfywdra cymunedol ac ieithyddol.</p> <p>Dylid cynyddu'r nifer o aneddeoedd penodol a enwir o dan bolisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn gwarchod ein cymunedau ac amddiffyn y Gymraeg.</p>	<p>sicrhau buddiannau cymdeithasol ac economaidd ellir eu hystyried. Nodir fod yna bolisiau eraill o fewn y Cynllun Adnau sydd yn cynorthwyo pobl leol i gael cyfleoedd o fewn marchnadoedd tai eraill yn ardal y Cynllun e.e. darpariaeth berthnasol o dai fforddiadwy a chymysgedd briodol o dai.</p> <p>Ni ellir cysylltu polisi o'r fath yn uniongyrchol gyda'r iaith Gymraeg, h.y. ni ellir cyfyngu meddiannaeth unedau tai i siaradwyr Cymraeg yn unig. Nodir hyn ar sail geiriad paragraff 3.7.4 o Nodyn Cyngor Technegol 20 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg' (Hydref 2013) sydd yn datgan y "Dylid gofalu nad yw polisiau'r CDLI sy'n ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg yn gwahaniaethu yn erbyn unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Ni ddylai polisiau cynllunio geisio rheoli pwy sy'n byw mewn tŷ ar sail ieithyddol". Fodd bynnag, mae'n rhesymol dod i gasgliad mai sgil-effaith yr hyn gaiff ei gyflawni trwy weithredu'r polisi fydd rhoi cyfleoedd i bobl sy'n weithgar economaidd aros neu ddychwelyd i'r</p>
534	Hunaniaith (Ms Debbie Ann Williams) [1307]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Mae Polisi TAI5, 'Tai Marchnad Leol' yn un i'w groesawu'n fawr ond rhaid ymestyn y nifer o aneddeoedd penodol a ddynodir ar gyfer polisi o'r fath, y tu hwnt i'r 6 ardal a nodir ar hyn o bryd yn y Cynllun.</p> <p>Mae canlyniadau'r Cyfrifiad diwethaf wedi dangos dirywiad yn y ganran sy'n siarad Cymraeg yn rhan fwyaf o</p>	<p>a buddiannau'r Gymraeg yn gwahaniaethu yn erbyn unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Ni ddylai polisiau cynllunio geisio rheoli pwy sy'n byw mewn tŷ ar sail ieithyddol". Fodd bynnag, mae'n rhesymol dod i gasgliad mai sgil-effaith yr hyn gaiff ei gyflawni trwy weithredu'r polisi fydd rhoi cyfleoedd i bobl sy'n weithgar economaidd aros neu ddychwelyd i'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				gymunedau'r Sir a byddai ymestyn yr ardaloedd Tai Marchnad Leol yn un arf defnyddiol i gyfarch hyfywdra cymunedol ac ieithyddol.	ardal ac felly bod yn llesol i'r iaith Gymraeg.
630	Menter Môn (Helen Thomas) [1615]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Mae Polisi TAI5, 'Tai Marchnad Leol' yn un i'w groesawu'n fawr ond rhaid ymestyn y nifer o aneddeleoedd penodol a ddynodir ar gyfer polisi y tu hwnt i'r 6 ardal a nodir ar hyn o bryd yn y Cynllun.</p> <p>Mae canlyniadau'r Cyfrifiad diwethaf wedi dangos dirywiad yn y ganran sy'n siarad Cymraeg yn rhan fwyaf o gymunedau'r Sir a byddai ymestyn yr ardaloedd Tai Marchnad Leol yn un arf defnyddiol i gyfarch hyfywdra cymunedol ac ieithyddol.</p> <p>Cynyddu'r nifer o aneddeleoedd penodol a enwir o dan bolisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn gwarchod cymunedau Gwynedd a hyfywedd y Gymraeg.</p>	<p>Pwysleisir mai'r wybodaeth a'r fethodoleg a nodir ym Mhapur Testun 17 yw'r sail i ddewis yr aneddeleoedd penodol sydd yn berthnasol ar gyfer y polisi ond fel nodwyd gyda'r ymateb i sylw 611, mae asesiad yn ystyried os dylid cynnwys pentrefi sydd wedi eu lleoli o fewn wardiau ehangach.</p> <p>Bydd Papur Testun 17 yn cael ei ddiweddarau er mwyn adlewyrchu gwaith ymchwil ychwanegol a gafodd ei wneud ers Chwefror 2015.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Er na chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, nodir bod gwaith adolygu addasrwydd cynnwys unrhyw Bentrefi Arfordirol a leolir o fewn ward ehangach (fel nodir yn y sylw blaenorol) o fewn y polisi wedi cymryd lle. Bydd Papur Testun 17 yn adlewyrchu y gwaith ychwanegol yma.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<b>Dim Newid</b>
644	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	Mae yna bentrefi eraill lle mae pwysau sylweddol gan ail gartrefi, a dylent fod wedi'u cynnwys yn y rhestr hon. Cwestiynwn p'un a fyddai'r mecanwaith Adran 106 i ofyn am ddefnydd 'lleol' (heb amod fforddiadwy) yn gallu cael ei gymhwyso'n ymarferol, gan ystyried y cynsail ar ôl i nifer o'r rhain gael eu codi.	<b>Dim yn derbyn -</b>  Mae'r aneddeleodd sydd wedi eu dewis ar gyfer y polisi hwn yn seiliedig ar ddangosyddion penodol. Mae ail gartrefi ond yn un o'r dangosyddion hyn.  Tra bod enghreifftiau yng Ngwynedd o amodau tai lleol wedi eu codi, mae'r rhain yn ymwneud gydag unedau a ddatblygwyd yn unol â chyn Gynllun Lleol Dwyfor. Nid oedd cyfyngiad o ran maint yr unedau hynny ac felly, wrth ystyried yr amodau hyn yn unol â chynnwys CDU Gwynedd, ni ellir eu hystyried i fod yn fforddiadwy ychwaith. Yn ychwanegol i hynny, mae'r sail polisi ar gyfer yr unedau hynny bellach wedi mynd.  Mae'r polisi arfaethedig yn wahanol gan ei fod yn seiliedig ar dystiolaeth a methodoleg glir sy'n golygu ei fod ond yn berthnasol ar gyfer aneddeleodd penodol ble mae dystiolaeth yn dangos fod problemau dwys o fewn y
281	Mr Aled Evans [2646]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	Tai Marchnad Lleol  Ehangu'r ffiniau hefo hyn. Byddai hynny yn gwneud y farchnad yn fwy. e.e. Dwyfor Gyfan a Phenrhyndeudraeth yn farchnad leol.	

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>farchnad dai leol. Mae hefyd yn deillio yn uniongyrchol o'r hyn a nodir ym mharagraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru. Mae maint unedau preswyl hefyd yn cael eu cyfyngu er mwyn sicrhau fod y polisi yn cwrdd ag anghenion lleol ac yn fwy tebygol o fod o fewn cyrraedd aelwydydd tebyg yn y dyfodol.</p> <p>Fel nodwyd yn flaenorol, argymhellir tynnu'r cyfeiriad at Amod 106 o'r eglurhad i'r polisi er mwyn galluogi'r posibilrwydd o ddefnyddio dulliau eraill o ymglymu unedau i fod yn rhai marchnad lleol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
625	Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd (Mr Arfon Hughes) [1189]	Polisi TAI5	Cefnogi	<p>Croesawu'r papur sydd yn rhoi cymorth i bobl fyw yn eu hardaloedd a chyfrannu i'w cymunedau. Mae'n adnabod yr her i 'ddiwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored'. Cyfeirir at fodel canolraddol a byddai'r Uned yn croesawu'r opsiwn hwn. Nifer o bobl methu fforddio tŷ i'w brynu a ddim yn disgyn i'r categori o fod mewn angen ar gyfer tai cymdeithasol.</p> <p>Gwybodaeth o Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd yn dangos bod angen am dai yn bodoli, a bod angen mwy o waith ar lawr gwlad i sicrhau dilysrwydd yr angen yma o safbwynt angen lleol.</p>	<p><b>Nodi'r sylw</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
638	Partneriaeth Tai Gwynedd (Elfyn Owen) [3052]	Polisi TAI5	Cefnogi	<p>Croesawu'r papur sydd yn rhoi cymorth i bobl fyw yn eu hardaloedd a chyfrannu i'w cymunedau. Mae'n adnabod yr her i 'ddiwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored'. Cyfeirir at fodel canolraddol a byddai'r Uned yn croesawu'r opsiwn hwn. Nifer o bobl methu fforddio tŷ i'w brynu a ddim yn disgyn i'r categori o fod mewn angen ar gyfer tai cymdeithasol.</p> <p>Mae gwybodaeth o Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd yn dangos yn glir bod angen am dai yn bodoli.</p>	<p><b>Nodi'r sylw</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
428	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Polisi TAI5	Cefnogi	Mae Polisi TAI5 yn addas i sefyllfa y cymunedau a nodir ynddo	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
82	Adran Cynllunio a Thai, Cyngor Sir Ddinbych (Angela Loftus) [2719]	Polisi TAI5	Cefnogi	Cefnogi egwyddor y polisi o gyfyngu cartrefi marchnad agored i angen lleol mewn ardaloedd lle mae galw mawr am ail gartrefi.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
207	John Brinley Jones [2087]	Polisi TAI5	Gwrthwynebu	<p>Cael gwared â Pholisi TAI5 o'r fersiwn derfynol. Mae'r Polisi'n mynd yn groes i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol - Protocol Rhif.12 y Confensiwn ar gyfer Amddiffyn Hawliau Dynol a Rhyddidau Sylfaenol Rhufain, 4.XI.2000.</p> <p>Tynnu paragraff 7.4.37 Polisi TAI 5 o'r fersiwn derfynol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Credir yn gryf y dylid cadw'r polisi. Credir fod geiriad paragraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi'n glir y cyfle i gyflwyno polisi o'r fath a bod tystiolaeth gref a chadarn yn cael ei ddarparu ym Mhapur Testun 17 i gefnogi a chyfiawnhau'r polisi a'r hyn mae'n ceisio ei gyflawni. Nodir yn ogystal fod Awdurdodau Cynllunio eraill wedi creu a defnyddio polisi tebyg ers blynnyddoedd (fel nodir ym Mhapur</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Testun 17).</p> <p>Mae Protocol rhif 12 (h.y. y protocol a nodir gan y gwrthwynebydd) yn darparu ar gyfer gwaharddiad cyffredinol o anffafiaeth ar unrhyw sail megis rhyw, hil, lliw, iaith, crefydd, barn wleidyddol neu arall, tarddiad cenedlaethol neu gymdeithasol, cysylltiad gyda lleiafrif cenedlaethol, eiddo, genedigaeth neu statws arall. Ni chredir fod y polisi hwn yn mynd yn groes i'r protocol.</p> <p>Ar sail y cynsail a osodir gan Awdurdodau eraill a'r dystiolaeth i gefnogi'r polisi, ni chredir bod sail i'r gwrthwynebiad.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd dystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
66	Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]	Para. 7.4.37	Cefnogi	Mae yna ddiffyg tai fforddiadwy ym Miwmares. Mae nifer gynyddol y tai haf a thai sy'n cael eu gosod yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae Cyngor Tref Biwmares yn croesawu gwneud y polisi tai marchnad leol yn berthnasol i Fiwmares.	<p><b>Nodi'r sylw</b> – Tra nodir nad yw'r polisi yn un ar gyfer tai fforddiadwy bydd yn cynorthwyo ardaloedd ble mae problemau dwys yn bodoli o fewn y farchnad dai.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
205	John Brinley Jones [2087]	Para. 7.4.39	Gwrthwynebu	<p>Mae'n hanfodol fod perchenogion busnes sy'n creu cyflogaeth a chyfoeth yn yr ardal yn cael eu hannog i symud i mewn i'r ardal neu os oes angen cartref arnynt yn un o'r pentrefi hyn a bod ganddynt ddarn o dir, ni ddylent orfod codi anheddau maint fforddiadwy caeth iawn gan y byddai o bosib angen cyfleusterau ychwanegol arnynt yn eu cartrefi megis gofod swyddfa neu fannau lle gallent weithio o'r cartref.</p> <p>Dylid ystyried pob cais cynllunio ar haeddiant ei hun yn hytrach na chael un polisi cyffredinol ar faint uned breswyl sydd yn amlwg methu cwrdd â phob anghenion.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r polisi hwn yn fodd o gynorthwyo'r manau hynny o fewn ardal y Cynllun ble mae problemau dwys o fewn eu marchnadoedd tai. Mae'n berthnasol felly ar gyfer lleoliadau penodol iawn sydd wedi eu hadnabod drwy dystiolaeth. Mae'n fodd o geisio goresgyn y problemau o fewn y marchnadoedd tai hynny a'r problemau cymdeithasol ac economaidd a ddaw yn sgil hynny. Credir felly ei fod yn hollbwysig rheoli pa fathau o unedau tai a ellir eu hyrwyddo yn y lleoliadau a'u henwir yn y polisi er mwyn goresgyn y problemau dwys hyn. Bydd tai marchnad agored dal ar gael yn y</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ileoliadau hyn o fewn y stoc dai bresennol.</p> <p>Noder nad yw'r tai marchnad leol yn dai fforddiadwy ac o'r herwydd mae eu uchafswm maint, fel nodir yn y polisi, yn fwy na'r hyn fyddai'n berthnasol ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'n bwysig fod maint yr unedau marchnad lleol yn cael eu rheoli er mwyn sicrhau y bydd gwerth yr unedau yn fwy cydnaws gydag amcan y polisi o gynnal y cymunedau yn y tymor hir.</p> <p>Nid oes un maint penodol wedi ei nodi ar gyfer uchafswm maint unedau marchnad lleol ond yn hytrach mae ffigyrau gwahanol wedi eu nodi ar gyfer gwahanol fathau o unedau (ar sail os ydynt yn dai unllawr neu ddeulawr a hefyd o ran y nifer o ystafelloedd gwely sydd ynddynt). Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau fod y polisi yn diwallu gwahanol anghenion yn effeithiol.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Nodir nad ydi'r gwrthwynebydd wedi herio'r fethodoleg/ meini prawf sydd ynghlwm â'r polisi nac wedi atgyfnerthu eu barn gyda thystiolaeth rymus.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
206	John Brinley Jones [2087]	Para. 7.4.39	Gwrthwynebu	<p>Bydd cael byw mewn tai marchnad leol yn cael eu cyfyngu i'r rhai hynny sy'n gymwys, heb gytundeb cyfreithiol Adran 106. Byddir yn penderfynu ar uchafswm maint unedau yn ôl haeddiant a gofynion yr ymgeisydd. Ni fydd polisi cyffredinol ar gyfyngiad maint.</p> <p>Tynnu'r amod 106 a'r cyfyngiad uchafswm maint. Dylid ystyried pob cais cynllunio ar haeddiant ei hun yn hytrach na chael un polisi cyffredinol ar faint uned breswyl sydd yn amlwg methu</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Credir fod yn rhaid ymglymu'r unedau a fyddai'n cael eu caniatáu yn unol â'r polisi hwn i fod yn rhai marchnad leol er mwyn sicrhau fod y polisi yn gweithredu'n effeithiol ac yn cwrdd â'i amcanion yn y lle cyntaf ac yn y tymor hir cyn belled â phosib. Gellir ystyried y dulliau priodol o wneud hyn yn y Canllaw Cynllunio Atodol fydd yn cyd-fynd â'r polisi.</p> <p>Mae'n bwysig cyfyngu ar faint yr unedau marchnad lleol. Tra bod</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				cwrdd â phob anghenion.	<p>uchafswm maint yr unedau a fyddai'n berthnasol yn unol â'r polisi hwn yn fwy na maint tai fforddiadwy, ni allent fod yn ormodol o ran maint gan y byddai hyn yn mynd yn groes i amcanion y polisi - sicrhau gwerth sydd yn fwy cydnaws a'r amcan o gynnal cymunedau. Mae uchafswm maint unedau marchnad lleol yn ddibynnol ar eu math. Nid oes un ffigwr cyffredinol ar gyfer pob eiddo. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau fod y polisi yn diwallu gwahanol anghenion yn effeithiol. Mae cysylltiad agos yma felly rhwng maint yr unedau a'r hyn y ceisir ei gyflawni drwy'r polisi.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

## TAI 6 – Llety Myfyrwyr Pwrpasol

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
674	Mr Noel Davey, Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig	Polisi TAI6	Gwrthwynebu	Ymddengys bod yr ardal ar gyfer llety myfyrwyr yn rhy fawr ac mae pryderon na fyddai'r boblogaeth o fyfyrwyr yn gallu ei llenwi gan adael Bangor gyda gormod o dai ar gyfer un person.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Dim yn cytuno â'r sylw nac yn argymhell unrhyw newid.</p> <p>Yr ardal chwilio yw lle mae'r rhan fwyaf o'r llety myfyrwyr pwrpasol wedi'i leoli. Ystyrir bod hyn yn synhwyrol i ganolbwyntio'r datblygiadau llety myfyrwyr newydd yn yr ardal eang hon. Fodd bynnag, nid yw'n fwriad gan y Cyngor i foddî'r ardal chwilio gyda lefel ormodol o lety myfyrwyr neu dai un-person. Bydd rhaid i unrhyw gais ddarparu tystiolaeth o'r angen am y datblygiad.</p> <p><b>Argymhelliad</b> – Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
726	Hughes Brothers Ltd	Polisi TAI6	Gwrthwynebu	Mae rhai o'r meini prawf i asesu cynigion am lety myfyrwyr wedi'i adeiladu'n bwrpasol yn afresymol ac ni ellir eu cyfiawnhau. Awgrymir diwygiadau i'r polisi (gweler yr atodiad am y geiriad llawn).	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Dim yn cytuno â'r sylw nac yn argymhell unrhyw newid.</p> <p>Mae'r diwygiad arfaethedig i Bwynt 1 yn lleihau'n sylweddol y gofynion gan yr ymgeisydd ac yn hepgor yr angen am asesiad cynhwysfawr o alw gan fyfyrwyr a chefnogaeth sefydliad addysg uwch – mae'r ddau beth hyn yn cael eu hystyried yn bwysig iawn wrth sefydlu'r lefelau mwyaf priodol o lety myfyrwyr. Byddai'r</p>

					<p>diwygiad yn gwanhau effaith y polisi o ran cyfarwyddo datblygiad llety i fyfyrwyr yn y dyfodol i'r lleoliadau mwyaf priodol a rheoli capasiti datblygiad o'r fath.</p> <p>Nid yw'r diwygiad arfaethedig hwn yn cymryd i ystyriaeth y Parth Chwilio a Ffefrir a nodwyd ar y Map Cynigion.</p> <p>Teimlir bod geiriad presennol Pwynt 4 yn gryfach na'r diwygiad arfaethedig a'i fod yn briodol i sicrhau bod myfyrwyr yn gallu mynychu'r Coleg gyda modd cludiant cynaliadwy.</p> <p>Mae'r Parth Chwilio a Ffefrir yn y polisi yn ardal o ddefnyddiau cymysg yn y Ddinas yn agos at y rhan fwyaf o adeiladau a champws y Brifysgol. Gall ymgeisydd gyflwyno tystiolaeth ar adeg ymgeisio i gefnogi cais ar gyfer adeilad newydd y tu allan i'r parth chwilio a ffefrir.</p> <p><b>Argymhelliad</b> – Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
738	Mr Gwyn Hughes, Cyngor Dinas Bangor	Polisi TAI6	Cefnogi	<p>Mae'r Cyngor yn croesawu'r meini prawf a amlinellir yn y polisi hwn sy'n ymwneud â lleoli datblygiadau o'r fath ac hefyd yn croesawu cynnwys y Parth Chwilio a Ffafrir ar y Map Cynigion.</p>	<p><b>Nodi'r sylwadau cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>



942	Menter Iaith Bangor	Polisi TAI6	Gwrthwynebu	Dylid rhoi ystyriaeth ofalus iawn i ganiatau datblygiadau preswyl pellach ar gyfer myfyrwyr y Brifysgol ym Mangor. Yng ngwyneb ansicrwydd gallu myfyrwyr i gyllido eu haddysg uwch oddi cartref byddai cwmp yn y galw a gormodedd o lety gwag, mewn dwylo preifat yn andwyol tu hwnt i sefydlogrwydd cymunedau bangor a'r Gymraeg. Dylid cynnal ymchwiliad manwl i anghenion tai pobl Bangor. Cynnwys Penrhosgarnedd yn y ddinas! Dylid sicrhau fod tai rhent yn rhai fforddiadwy yn hytrach na chodi rhent enchwythedig fel sy'n cael eu dalu gan fyfyrwyr.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae maen prawf 1 yn y polisi hwn yn gofyn am dystiolaeth i gefnogi unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn nhermau angen.</p> <p>Gall rhyddhau'r stoc dai bresennol i'r farchnad dai gyffredinol gynorthwyo i gwrdd â'r twf tai gan y boblogaeth bresennol a bydd yn cael ei fonitro'n flynyddol yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol.</p> <p><b>Argymhelliad</b> – Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
-----	---------------------	-------------	-------------	--	--

#### TAI 7 – Ail-Adeiladu Tai

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
604	Cadnant Planning (Mr Rhys Davies) [1366]	POLISI TAI7	Gwrthwynebu	<p>Ystyrir bod peidio â chaniatáu ailadeiladu llety preswyl dros dro megis tai parod yn afresymol ac na fydd modd ei gyflawni. Os oes gan yr uned ddefnydd preswyl cyfreithiol, yna dylai gael yr hawl i gael ei haildadeiladu dan y polisi ail-adeiladu tai.</p> <p>Dylid adolygu'r polisi hwn a dylid dileu gofyniad rhif 5 y polisi a pharagraff</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae natur llety dros dro (e.e. carafan neu gabin gwyliau) neu adeiladau a'u hadeiladwyd â defnyddiau oes fer (e.e. tŷ parod) yn golygu na fyddai'n briodol darparu strwythur mwy parhaol yn eu lle.</p> <p>Mae rheolau llym dros ddatblygu unedau preswyl newydd yng nghefn gwlad a chredir y byddai galluogi</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				7.4.47.	<p>adeiladu unedau parhaol yn lle llety dros dro / adeiladau oes fer yn mynd yn groes i egwyddorion y Cynllun a chanllawiau cenedlaethol o ran datblygiad cynaliadwy yng nghefn gwlad.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
642	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI TAI7	Gwrthwynebu	<p>Yn ogystal, dylai maen prawf 7 hefyd fod yn berthnasol O FEWN FFINIAU DATBLYGU. Mae ein pryder yn codi oherwydd y profiad o ailadeiladu tai haf mewn cymunedau arfordirol megis Abersoch ble roedd yr aneddiadau a gafodd eu cymeradwyo i'w hailadeiladu o faint, cyfaint ac ôl-troed llawer mwy na'r strwythur gwreiddiol. Rydym yn teimlo y dylai'r polisi gael ei atgyfnerthu'n glir o ran ailadeiladu tai. Mae'r testun presennol yn rhoi'r argraff na fyddai'r amodau hyn yn berthnasol o fewn ffiniau datblygu. Rydym yn nodi bod maen prawf 6 TAI 7, yn gofyn bod tŷ sy'n cael ei ailadeiladu 'o fewn yr un ôl-troed â'r adeilad presennol' pa un a fyddo'r tu allan neu'r tu mewn i'r ffin ddatblygu.</p>	<p><b>Dim yn derbyn –</b></p> <p>Maen prawf 6 – Mae'r maen prawf hwn yn berthnasol i bob tŷ sydd yn cael ei ailadeiladu, boed hwy y tu fewn neu y tu allan i ffin ddatblygu. Hyd yn oed y tu fewn i ffiniau datblygu, dylid rhoi blaenoriaeth i ailadeiladu tŷ ar yr un ôl troed a'r tŷ presennol. Mae hyn ar sail ystyriaethau gweledol a mwynderol. Mae'r maen prawf fodd bynnag yn rhoi peth hyblygrwydd i ailadeiladu tŷ o fewn yr un cwrtail os ystyrir hyn i fod yn fwy addas. Mae'r polisiau tai perthnasol hefyd yn rhoi mwy o hyblygrwydd i ailleoli addas o fewn ffiniau datblygu.</p> <p>Maen prawf 7 - Anghytuno gyda'r sylw. Tra derbynnir egwyddor yr hyn a nodir, mae yna bolisiau eraill o fewn y Cynllun a fyddai'n ymdrin â cheisiadau o fewn y ffin ddatblygu. Mae'n bosib adeiladu tai mwy o fewn y ffin ddatblygu gan y gellir ystyried y cais fel tŷ o'r newydd. Mae hyn yn</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>wahanol i'r sefyllfa yng nghefn gwlad ble mae'r polisiau tai yn llawer yn fwy llym.</p> <p>Byddai graddfa, dyluniad a.y.b. yn ystyriaethau perthnasol o ran unrhyw gais o fewn y ffin ddatblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

**TAI 8 – Defnydd Preswyl o Garafanau, Cartrefi Symudol a Mathau Eraill o Lety nad ydynt yn barhaol**

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
641	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI TAI8	Gwrthwynebu	<p>23.4 Crynodeb Carafanau Sefydlog Sengl. Pryderwn am y gormodedd o garafanau sefydlog sengl mewn ardaloedd gwledig, yn aml mewn lleoliadau agored sydd heb eu sgrinio, sy'n cael effaith andwyol ar y dirwedd. Nid yw polisi TAI8 yn rhoi sylw digonol i'r broblem sydd wedi codi'n rhannol oherwydd deddfwriaeth anfoddfaol y DU. Mae angen deddfwriaeth newydd sy'n berthnasol i Gymru, ond yn y cyfamser dylai polisi cynllunio wneud ymrwymiad clir i fonitro lleoliad a defnydd carafanau sefydlog sengl, a phan fo'n ymarferol, dylai orfodi amodau ynghylch lliw a sgrinio fyddai'n lleddfu'r effaith ar y dirwedd. Newid: ymrwymiad i gynyddu rheolaeth gynllunio dros garafanau sefydlog sengl niferus.</p>	<p><b>Dim yn derbyn –</b></p> <p>Mae Polisi TAI8 yn nodi'n glir yr amgylchiadau hynny pryd y bydd yn berthnasol darparu carafan sefydlog mewn lleoliad gwledig i bwrpas defnydd preswyl. Mae'r polisi yn amlygu'n glir natur dros dro unedau o'r fath ac hefyd fe nodir fod "carafanau preswyl dros dro neu fathau eraill o lety nad ydynt yn rhai parhaol yn destun yr un ystyriaethau lleoliadol ag aneddeledd preswyl parhaol".</p> <p>Mae polisiau eraill megis Polisi PCYFF2 hefyd yn berthnasol o ran hyn, yn benodol felly o ran effaith unedau o'r fath ar y dirwedd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

## Tai Fforddiadwy

### Cyd-destun a Chyflwyniad

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
750	Rhys Llwyd [3087]	Para. 7.4.60	Gwrthwynebu	<p>Rwy'n bryderus nad oes digon o bwyslais ar dai fforddiadwy yn y cynllun, yn enwedig i brynwyr ifanc tro cyntaf lleol. Mae angen tai addas i ateb yr angen lleol ar ddau lefel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) ateb yr angen lleol o rai nifer;</li> <li>ii) ateb yr angen lleol o ran pris.</li> </ul> <p>Pam ddim gosod amodau y bydd 75%+ o'r tai yn fforddiadwy i bobl leol gan ganiatáu 25% neu 15% neu 10% yn unig o dai an-fforddiadwy. Mae'n drist gweld fod dim sylw wedi ei roi yn y cynllun i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf i adfer tai sydd eisoes yn y stoc dai a'u hystyried hwy fel tai fforddiadwy.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Credir fod y Cynllun yn hwyluso'r angen hwn.</p> <p>Mae'r ddarpariaeth tai fforddiadwy wedi ei seilio ar dystiolaeth:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Y nifer o dai fforddiadwy i'w darparu wedi ei seilio ar Asesiadau Marchnad Tai Lleol (AMTLI) y ddau Gyngor;</li> <li>• Yr isafswm o dai fforddiadwy i'w darparu fesul safle (Polisi TA19) wedi ei seilio ar Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy gan gwmni Andrew Golland Associates.</li> </ul> <p>Ni fydd y tai nad sydd yn cael eu hadnabod fel 'tai fforddiadwy' yn rhai anfforddiadwy. Er enghraifft, bydd yr aelwydydd hyn ar gael i bobl sy'n byw o fewn ardal y Cynllun na fyddent yn gymwys am dŷ fforddiadwy canolradd, a reolir drwy gytundeb adran 106 sy'n</p>

					<p>rheoli'r ddaliadaeth a phris, neu dŷ fforddiadwy cymdeithasol, sydd fel arfer yn cael ei reoli gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae strategaeth y Cynllun yn ceisio darparu'r math cywir o dai yn y lleoliadau cywir. Nodir polisi fod polisi TAI 5 ('Tai Marchnad Lleol') yn berthnasol i'r perwyl hwn yn ogystal.</p> <p>Mae'r ddau Gyngor, o fewn eu Strategaethau Tai, yn hybu adfer tai gwag er mwyn cwrdd ag anghenion tai lleol, gan gynnwys yr angen ar gyfer tai fforddiadwy. Yn ogystal mae Astudiaeth Capasiti Trefol y Cynllun yn ystyried y nifer o dai gwag yn y prif ganolfannau ac yn cynnwys y cyfleon yma o fewn ffigwr ar hap y Cynllun. Mae hyn yn rhywbeth mae'r Cynllun yn ei hwyluso.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
--	--	--	--	--	--

1033	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	Para. 7.4.65	Gwrthwynebu	<p>Dywed Polisi Cynllunio Cymru (PCC, paragraff 9.1.4) ei bod yn bwysig bod awdurdodau lleol yn deall eu system dai yn ei chyfanrwydd er mwyn iddynt allu datblygu polisiau tai marchnad a fforddiadwy sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Efen allweddol o'r dystiolaeth hon fydd yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLI).</p> <p>Dywed paragraff 9.2.16 (PCC) hefyd y dylai'r CDLI gynnwys targed cyflawni tai fforddiadwy ar gyfer yr awdurdod lleol, yn seiliedig ar yr AMTLI. Dylai'r CDLI fynegi cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy (gan gynnwys unrhyw ôlgroniad) dros gyfnod cyfan y cynllun, yng nghyfiawnhad rhesymegol y polisi tai fforddiadwy.</p>	<p><b>Derbyn yn Rhannol</b> – Mae'r Cynllun yn cyfeirio tuag at canfyddiadau AMTLI cyfredol Ynys Môn a Gwynedd. Yn unol â anghenion Llywodraeth Cymru mae'r AMTLI wrthi yn cael ei ddiweddarau gan y ddau Gyngor.</p> <p>Mae'r ffigwr tai fforddiadwy o fewn PS14 yn seiliedig ar y lefel o unedau fforddiadwy y gellid ei gyflawni ar sail unedau fforddiadwy wedi ei cwblhau ers 2011, y nifer efo caniatâd cynllunio yn y banc tir presennol a'r lefel twf disgwylidig o ddynodiadau newydd ar sail % o dai fforddiadwy yn y gwahanol Ardaloedd Pris Tai.</p> <p>Fodd bynnag er mwyn egluro yn well y lefel twf disgwylidig yma cytunir buasai ychwanegu tabl yn yr Eglurhad i PS14 yn esbonio yn well y lefel tai fforddiadwy mae'r cynllun yn gallu ei gyflawni.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ychwnegu tabl yn yr Eglurhad i bolisi PS14 yn dangos sut bydd y ffigwr</p>
------	--	--------------	-------------	--	--



					<p>1,400 o dai fforddiadwy yn cael ei gyflawni.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF67</b></p> <p>Er mwyn gwella egluder y Cynllun</p>
310	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	Para. 7.4.66	Gwrthwynebu	<p>Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn ystyried fod y lwfans £5,000 ar gyfer cyfraniadau Adran 106 yn y profion hyfywedd yn rhy isel. Dylai fersiwn ddrafft y Canllaw Cynllunio Atodol ar Gyfraniadau Datblygwyr, y mae disgwyl iddo gael ei pharatoi ar gyfer yr ymchwiliad, fod o gymorth i roi goleuni ar hyn. At hyn, mae'r adroddiad yn nodi y caiff canran uchel o unedau eu cyflawni ar safleoedd llai. Cred y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod nifer o'r rhagdybiaethau a ddefnyddir wrth brofi yn cael eu cymryd o ffigyrau Adeiladwyr Cenedlaethol ac nad ydynt yn llwyr gynrychioli math ac ystod y gwaith datblygu sy'n mynd rhagddo yn y fwrdeistref.</p> <p>Ailystyriwch y ffigyrau sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer cyfraniadau Adran 106 yn yr adroddiad hyfywdra. Cysylltwch gydag adeiladwyr bychan i ddeall yn well</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Nodir mai ffigwr cyfartaledd yw'r £5000 (nad sydd yn cynnwys cyfraniadau mewn perthynas â thai fforddiadwy) sydd wedi ei sefydlu gyda'r ddau awdurdod ar sail y wybodaeth monitro oedd ar gael. Nodir hefyd fod trafodaeth wedi ei gynnal o ran y ffigwr hwn mewn gweithdy a oedd yn cynnwys rhanddeiliaid o'r farchnad dai yn lleol.</p> <p>Mae'r Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn seiliedig ar dystiolaeth lleol h.y. caniatadau cynllunio rhwng 2009 a 2012. Mae hyn yn amlygu pa mor gyffredin yw datblygiadau ar safleoedd llai yn yr ardal.</p> <p>Cytunir y bydd y Canllaw Cynllunio Atodol mewn perthynas â</p>

				<p>hyfywdra ar safleoedd bach a bwydwch y canlyniadau i mewn i'r profion hyfywdra.</p>	<p>'Ymrwymadau cynllunio' yn rhoddi mwy o wybodaeth o ran y maes hwn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
--	--	--	--	--	---

1036	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	Para. 7.4.66	Gwrthwynebu	<p>Mae angen mwy o eglurhad i esbonio pa gostau y rhoddyd ystyriaeth iddynt sy'n gysylltiedig ag ymrwymadau/cyfraniadau. Mae'r asesiad o hyfywdra yn ymdrin â hyn ond mae'r costau penodol yn aneglur. Mater i'r awdurdodau yw dangos beth y bydd ymrwymadau/cyfraniadau cynllunio eraill yn ymdrin â nhw a ddim yn ymdrin â nhw (gweler hefyd y sylwadau ynghylch y gallu i gyflawni).</p> <p>Bydd angen seilio targedau heriol ar dystiolaeth a bydd gofyn medru eu cymhwyso i'r rhan fwyaf o sefyllfaedd ond gan ganiatáu i'r negodi ynghylch safleoedd penodol fynd rhagddynt, os/lle gwelir bod angen (ar nifer gyfyngedig o safleoedd). Rhaid gallu cyfiawnhau pob elfen o'r dystiolaeth o hyfywdra.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae paragraff 3.12 o'r Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy (2013) yn nodi cyfraniad o £5,000 i bob uned o ran holl gyfraniadau adran 106 ar wahan i dai fforddiadwy. Cafodd y ffigwr hwn, sydd yn cynrhychiol'r cyfraniad cyfartalog fesul uned breswyl, ei ddefnyddio o fewn y gwaith profi gwaelodlin, sef y sail ar gyfer y wybodaeth ym Mholisi TAI9.</p> <p>Fel nodir o ran yr ymateb i sylw 310, cytunir y bydd y Canllaw Cynllunio Atodol mewn perthynas â 'Ymrwymadau cynllunio' yn rhoddi mwy o wybodaeth o ran y maes hwn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
------	--	--------------	-------------	--	--

**PS14 – Tai Fforddiadwy**

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
727	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	Polisi Strategol PS14	Gwrthwynebu	<p>Dywedir yma 'Caiff tir digonol ei adnabod i ddarparu targed lleiafswm o 1,400 o dai fforddiadwy newydd'.</p> <p>A yw hynny'n golygu fod gweddill y tai, tua 4,500 yn dai heb fod yn fforddiadwy?</p> <p>Mae ein tystiolaeth ('Arolwg Anghenion Tai Ardal Cyngor Cymuned Llanystumdwy') yn cadarnhau nad oes gan y bobl leol y modd i brynu hyd yn oed tŷ fforddiadwy.</p> <p>Angen cynyddu'r ganran o dai fforddiadwy o fewn y Cynllun.</p>	<p><b>Dim yn derbyn –</b></p> <p>Nid yw unedau 'marchnad agored' a hwylusir o fewn y CDLI ar y Cyd (h.y. unedau na elwir yn fforddiadwy) yn dai 'anfforddiadwy'. Er enghraifft, bydd yr aelwydydd hyn ar gael i bobl sy'n byw o fewn ardal y Cynllun na fyddent yn gymwys am dŷ fforddiadwy canolraddol, a reolir drwy gytundeb adran 106 sydd yn rheoli'r ddaliadaeth a phris, neu dŷ fforddiadwy cymdeithasol, sydd fel arfer yn cael ei reoli gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.</p> <p>Bydd darpariaeth tai marchnad agored yn sicrhau bod cynlluniau'n hyfyw yn ariannol ac yn hyn o beth yn sybsideiddio'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Mae'n bwysig nodi y dylai pob datblygiad preswyl newydd, yn unol â Pholisi TAI 1 ('Cymysgedd Addas o Dai'), gyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai a diwallu anghenion y gymuned gyfan. Felly fe ragwelir y bydd tai marchnad agored mewn nifer o ardaloedd marchnad tai yn</p>
63	Mr Aled Evans [2646]	Polisi Strategol PS14	Gwrthwynebu	<p>Hyn yn golygu bydd llawer gormod o dai nad ydynt yn fforddiadwy yn gorfod cael eu cynnwys yn y cynllun.</p> <p>Astudiaeth iaith a thai'r cyngor yn dangos hyn.</p> <p>Canran llawer uwch o dai fforddiadwy.</p>	<p>Bydd darpariaeth tai marchnad agored yn sicrhau bod cynlluniau'n hyfyw yn ariannol ac yn hyn o beth yn sybsideiddio'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Mae'n bwysig nodi y dylai pob datblygiad preswyl newydd, yn unol â Pholisi TAI 1 ('Cymysgedd Addas o Dai'), gyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai a diwallu anghenion y gymuned gyfan. Felly fe ragwelir y bydd tai marchnad agored mewn nifer o ardaloedd marchnad tai yn</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>'fforddiadwy' trwy ddyluniad / grym y farchnad heb yr angen am fecanwaith megis cytundeb adran 106. Mae'r ddau awdurdod cynllunio lleol wedi gallu hwyluso'r math yma o unedau tai.</p> <p>Ynghyd a gwybodaeth o'r Asesiadau Marchnad Tai Lleol, mae'r lefel o dai fforddiadwy sydd i'w darparu yn seiliedig ar ganfyddiadau'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (Andrew Golland Associates). Mae'r Astudiaeth hon yn sefydlu hyfywedd tai fforddiadwy a pha mor bosib yw eu darparu o fewn ardaloedd is-farchnad penodol. O ganlyniad, cynigir polisi wedi'i rannu (Polisi TAI 9); mewn rhai ardaloedd is-farchnad gofynnir am o leiaf 25% o dai fforddiadwy (ble mae trothwy arbennig yn cael ei gyrraedd). O leiaf 15% yw'r ffigwr hwn mewn ardaloedd is-farchnad eraill. Felly, mae hyfywedd cynlluniau a pha mor bosib yw eu darparu yn ystyriaeth fawr o fewn polisi tai fforddiadwy.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun. Cadw'r ffigwr o 1,400 o dai fforddiadwy.  <b>Dim Newid</b>
1179	Horizon Nuclear Power (Miss Sarah Fox) [2919]	Polisi Strategol PS14	Gwrthwynebu	Yn hytrach na cheisio cael newidiadau penodol i'r polisi hwn, mae Horizon yn cynnig dibynnu ar y polisiau penodol ar gyfer Wylfa Newydd sy'n cael eu cynnig uchod. Rheiny fyddai'r polisiau perthnasol ar gyfer gwneud ymatebion ymgynghori i'r cais Gorchymyn Caniatâd Datblygu ac i benderfynu ar geisiadau datblygu cysylltiedig. Am y rheswm hwn, nid ydi Horizon yn cynnig cau allan ei ddatblygiad cysylltiedig rhag bod yn destun i'r polisi hwn.	<b>Dim yn derbyn</b> – Tra bod polisiau megis TAI3 yn uniongyrchol berthnasol i ddatblygiadau mewn perthynas â Wylfa Newydd, mae hefyd yn hollbwysig ystyried nifer o bolisiau perthnasol eraill y Cynllun – gan gynnwys PS14 a TAI 9.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim Newid</b>
1034	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	Polisi Strategol PS14	Gwrthwynebu	Bydd angen i'r awdurdodau esbonio'r berthynas rhwng y targed o fewn yr Aseiad Marchnad Dai Lleol (AMTLI) a	<b>Derbyn yn rhannol</b> -  Cytuno y gellid integreiddio cynnwys a

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>lefel y tai fforddiadwy/marchnad a gynigir yn y cynllun. Bydd gofyn i'r awdurdodau ddangos eu bod yn darparu cymaint ag y gallent trwy'r CDLI gan fod yr angen mor fawr. Mae angen mwy o eglurhad i esbonio'r cyfraddau darparu a ddisgwylir trwy'r ymrwymadau cyfredol a sut y bydd y dyraniadau'n cyfrannu at gyflawni'r targed am dai fforddiadwy. Pery'n aneglur sut y disgwylir darparu 1,400 o dai fforddiadwy a ph'un a yw'r awdurdodau wedi ystyried pob opsiwn i ddarparu cymaint o dai â phosibl trwy'r CDLI o gofio maint yr angen a glustnodir ym 5 mlynedd y cynllun yn unig h.y. y berthynas â thai ar gyfer y farchnad agored.</p>	<p>chanfyddiadau AMTLI Môn a Gwynedd yn well yn y CDLI ar y Cyd. Gellir egluro rôl y ddau AMTLI yn y CDLI ar y Cyd yn well, a gwneud y cysylltiadau hyn yn fwy eglur.</p> <p>Mae'n bwysig nodi na fyddai pob uned fforddiadwy newydd a adnabuwyd yn yr AMTLI yn cael eu hadeiladu o'r newydd a'n cael eu rheoli o fewn polisiau'r CDLI ar y cyd hefo mecanwaith megis cytundeb adran 106. Felly, mae'n bwysig nodi mai un teclyn yn unig i sicrhau bod y galw am dai fforddiadwy yn cael ei ddiwallu yw'r CDLI ar y Cyd.</p> <p>Er bod yr UPC ar y Cyd yn credu fod modd darparu'r targed tai fforddiadwy a adnabuwyd yn y Cynllun, gellid gwneud y rhesymeg tu ôl i'r ffigwr hwn yn fwy eglur drwy gyfeirio at yr AMTLI. Pwysleisir mai ffigwr lleiafswm yw'r targed o 1,400 o dai fforddiadwy newydd.</p> <p>Mae gwaith i ddiweddarau AMTLI Gwynedd a Môn yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Fodd bynnag, nodir fod AMTLI yn berthnasol am gyfnod o 5</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>mlynedd, tra bod y ffigwr a nodwyd yn y CDLI ar y Cyd yn berthnasol am gyfnod y Cynllun yn ei gyfanrwydd (hyd at 2026).</p> <p>Er mwyn egluro yn well y lefel twf disgwylidig yma, cytunir buasai ychwanegu tabl yn yr Eglurhad i PS14 yn esbonio yn well y lefel tai fforddiadwy mae'r cynllun yn gallu ei gyflawni. Er enghraifft, pwysleisio rôl dynodiadau tai, safleoedd ar hap, safleoedd eithriedig, tai mewn clwstwr a throsi tai yng nghefn gwlad.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ychwanegu tabl yn yr Eglurhad i bolisi PS14 yn dangos sut bydd y ffigwr 1,400 o dai fforddiadwy yn cael ei gyflawni.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF67</b></p> <p>Er mwyn sicrhau cysondeb gyda chynlluniau a strategaethau allweddol eraill ac i sicrhau eglurder</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
434	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Polisi Strategol PS14	Cefnogi	Mae angen bod yn hollol glir beth ydy ystyr y term 'tai fforddiadwy' wrth weithredu'r polisi hwn	<p><b>Nodi'r sylw</b> – Mae'r rhestr termau yn niwedd y datganiad ysgrifenedig yn rhoddi gwybodaeth o safbwynt 'tai fforddiadwy'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
1266	Cyng. R.H. Wyn Williams [367]	Polisi Strategol PS14	Cefnogi	Croesawu unrhyw bolisi a chynllun am dai yn yr ardal sydd yn fforddiadwy gyda thystiolaeth o angen lleol hefyd er lles ein cymunedau.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
283	Mr Aled Evans [2646]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	<p>Tai fforddiadwy</p> <p>Cynyddu'r targed lleiafswm i adlewyrchu'r hyn, fe ymddengys, y gall trigolion y sir ei fforddio. Ni all 61.4% o drigolion Gwynedd fforddio prynu tŷ felly nid yw petha'n gwneud synnwyr. Mae gofyn dod a'r nifer o dai yn y cynllun i lawr a chynyddu ganran o dai fforddiadwy.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Fel nodir mewn ymateb i sylw 1034, mae cysylltiad rhwng y targed o ddarparu lleiafswm o 1,400 o dai fforddiadwy newydd a'r wybodaeth yn Asesiadau Marchnad Tai Leol Ynys Môn a Gwynedd. Fel y nodir mewn cysylltiad â sylw 1034, bydd tabl yn cael ei baratoi sydd yn dangos sut bydd y ffigwr 1,400 o dai fforddiadwy yn cael ei gyflawni.</p> <p>Nodir y cysylltiad yn ogystal gyda'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>ymateb i sylwadau 728, 273 a 68 ar gyfer Polisi TAI9 o safbwynt fod y ganran o dai fforddiadwy sydd i'w darparu ar safleoedd penodol yn seiliedig ar ganfyddiadau'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy.</p> <p>Gweler ymateb i Bolisi Strategol PS13 o safbwynt ystyriaethau o ran y nifer o dai i'w darparu yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

#### TAI 9 – Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
-----------	-----	------	------	--	-------------------------------------

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
728	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1550]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	Mae Chwilog yn y categori 15% o dai fforddiadwy. I gyd-fynd â'r Adroddiad Arolwg Anghenion Tai Ardal Cyngor Cymuned Llanystumdwy, mae angen cynyddu hyn i 60-70% yn hytrach na 15%.	<b>Derbyn yn rhannol -</b>  Mae'r canran o dai fforddiadwy sydd i'w darparu yn seiliedig ar ganfyddiadau'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Mae'r dull yn ei gyfanrwydd yn ystyried y berthynas ariannol rhwng gwerth gweddilliol a gwerth defnydd presennol mewn dau gam: 'Profion Lefel Uchel' (HLT) a phrofion 'Safle Generig'. Mae'r HLT yn edrych ar werth gweddilliol ar draws ystod o is-farchnadoedd a dwyseddau ac mae'r holl brofion yn ystyried cyfres o dargedau tai fforddiadwy (o 0% i 50%). Yn ogystal, rhoddir ystyriaeth i effaith cyfraniadau Adran 106 eraill. Yn hyn o beth, mae'r dull o sefydlu canran o dai fforddiadwy sydd i'w darparu o fewn yr is-farchnadoedd amrywiol yn seiliedig ar fethodoleg gadarn a chllir.  Nodir bod y canrannau a nodwyd yn y
273	Mrs Marian Jones [2832]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	Tai Fforddiadwy  15% o dai fforddiadwy yn Llŷn. Pwy felly fydd yn prynu'r 85% yn weddill? Mae tystiolaeth yn dangos bod 60% + o drigolion Gwynedd yn methu fforddio prynu tai.  Fydd hyn yn agor y llifddorau i fwy o ymfudwyr di-gymraeg?	

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
68	Cyngor Tref Nefyn (Liz Saville Roberts) [2710]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	Dylai'r ganran o dai fforddiadwy am ardal Llŷn fod yn 25%.	<p>Polisi yn ffigyrau lleiafswm, ac mae'n bosib y bydd angen ffigwr uwch os yw'n hyfyw yn ariannol. Mae hefyd yn bwysig nodi fod Polisi TAI 5 ('Tai Marchnad Lleol') yn berthnasol i ardaloedd penodol o fewn ardal y Cynllun ble gwelir problemau difrifol yn y farchnad dai.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ychwanegu testun yn eglurhad i'r polisi ynghylch methodoleg ar gyfer ailasesu prisiau tai cyfartalog mewn gwahanol ardaloedd a'i effaith ar hyfywedd y ganran o ddarpariaeth tai fforddiadwy a geisir. Gellir cyflwyno mecanwaith o'r fath o fewn CCA ar dai fforddiadwy.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF69</b></p> <p>I sicrhau eglurder ac i sicrhau y gellir dehongli'r polisi yn rhwydd</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
951	Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd (Mr Arfon Hughes) [1189]	Polisi TAI 9	Cefnogi	Mae'r Polisi TAI 9 yn nodi'r angen i gael 'taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle i'w groesawu gan fod hyn yn sicrhau cymorth i gael cyflenwad o dai fforddiadwy ac fe all fod o gymorth i Bartneriaid Tai er mwyn sicrhau bod cynllun yn hyfyw.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
1035	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	Er mwyn darparu cymaint o dai fforddiadwy â phosibl a chyflawni'r prif amcan, mae'r asesiad o hyfywdra wedi adnabod ardaloedd lle ceir y prisiau uchaf o fewn ardal y cynllun. Dylai'r awdurdodau ystyried a yw geiriad TAI9 yn ddigon cryf i negodi canran uwch o gyfraniad yn yr ardaloedd penodol hyn.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Credir bod y geirfa presennol o fewn y polisi, sef 'o leiaf' 15% neu 25% yn golygu bod cyfle i gael lefel uwch o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gyda'r prisiau uchaf o fewn ardal y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1263	Partneriaeth Tai Gwynedd (Elfyn Owen) [3052]	Polisi TAI 9	Cefnogi	Mae Partneriaid Tai yn barod i hybu datblygiadau addas o fewn ardaloedd sydd ag angen ac mae papur testun Tai a Phoblogaeth, tabl 8.2, yn nodi yn glir bod 'caniatadau cynllunio am dai a roddwyd i gyrff cyhoeddus/cymdeithasau tai yn ffurfio cyfran isel o'r unedau preswyl a ystyriwyd yn arolwg argaeledd tir ar gyfer tai Gwynedd (Ebrill 2013)'. Mae hyn yn dangos effaith isel sydd i waith cyfredol Cymdeithasau Tai mewn cymhariaeth a'r sector breifat. Mae Polisi Tai 9 yn nodi'r angen i gael 'taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle' i'w groesawu gan fod hyn yn sicrhau cymorth i gael cyflenwad o dai fforddiadwy ac fe all fod o gymorth i Bartneriaid Tai er mwyn sicrhau bod cynllun yn hyfyw.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
443	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Polisi TAI 9	Cefnogi	<p>Mae'r trothwy 'nifer y tai yn y datblygiad' ar gyfer y gwahanol fath o gymunedau yn addas.</p> <p>Mae canran y tai fforddiadwy yn y datblygiad yn ôl lleoliad yn addas.</p> <p>Mae gofyn a derbyn swm cymunedol ar safleoedd lle nad oes modd darparu tai fforddiadwy yn briodol, fel bod modd i gynlluniau tai fforddiadwy neu dai cymdeithasol ar safleoedd eraill yn yr un ardal fod yn hyfyw.</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
60	Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]	Polisi TAI 9	Cefnogi	<p>Nid oes tai fforddiadwy ym Miwmares. Mae nifer gynyddol y tai haf a thai sy'n cael eu gosod yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae Cyngor Tref Biwmares yn croesawu gwneud y polisi tai fforddiadwy yn berthnasol i Fiwmares (25% mewn datblygiadau o bum uned neu fwy) a Llanfaes (100%).</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
345	Mr Geoff Wood [2916]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	<p>Nid yw'r polisi yn ystyried tai newydd mewn cefn gwlad agored (er yr ymdrinnir â hyn mewn rhan arall) ac nid yw'n glir beth fyddai'r ymrwymiad tai fforddiadwy ar gyfer datblygiad o'r fath. Ychwanegu lefel arall i'r hierarchaeth sy'n cyfeirio at dai newydd a throsi tai yng nghefn gwlad.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae Polisi PS15 ('Strategaeth Aneddleoedd') yn nodi mai dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â chynnwys Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				Dylid cyfeirio at Bolisi Strategol PS15 er eglurder.	<p>Nodir y dylai tai o'r newydd yng nghefn gwlad agored ddiwallu anghenion penodol yn gysylltiedig â mentrau gwledig. O safbwynt tai fforddiadwy, nodai NCT 6 (para. 4.13.4) "mewn achosion lle methir â dod o hyd i weithiwr menter wledig i fyw yn yr annedd menter wledig, dylai ymestyn cymhwysedd i gynnwys personau a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dai fforddiadwy o dan bolisiau tai'r awdurdod lleol".</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
288	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	Polisi TAI 9	Gwrthwynebu	<p>Mae angen egluro geiriad 3 ii. oherwydd os bydd gofyn codi eiddo i safonau Gofynion Ansawdd Datblygu (y gofynnir yn bendant amdanynt gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig os rhoddir grant i'r cynllun), yna ni fydd yn bosib cydymffurfio â'r gofyn hwn oherwydd maint a gofynion allanol.</p> <p>Angen geiriau ychwanegol yn 3 iii. i gynnwys cyflafareddu annibynnol lle nad oes modd i'r Cyngor a'r datblygwr gytuno ar hyfywedd.</p>	<p><b>Derbyn yn rhannol</b></p> <p><b>Gwrthdaro â safonau Gofynion Ansawdd Datblygu:</b></p> <p>Mae'n bwysig iawn fod yr unedau tai fforddiadwy yn cael eu hintegreiddio'n llawn o fewn datblygiad preswyl. Os oes gwrthdaro rhwng hyn a'r angen i gwrdd â safonau Gofynion Ansawdd Datblygu, gellid trafod hyn yn ystod y cam cais cynllunio, ac mae modd sefydlu unrhyw faterion o ran hyfywedd yn ystod y cyfnod hwnnw hefyd. Mewn termau polisi, er mwyn i gynllun fod yn llwyddiannus, mae'n hanfodol nad yw'r tai fforddiadwy yn amlwg yn wahanol i'r tai marchnad. Mae hyn yn bwysig er mwyn eu hintegreiddio'n gymdeithasol ac o ran ystyriaethau dylunio.</p> <p><b>Cymodi annibynnol:</b></p> <p>Derbyn y gellid cynnwys sylw yn ymwneud â chymodi o fewn y polisi neu'r eglurhad iddo. Sôn am y ffaith y bydd y ddau Gyngor yn asesu hyfywedd cynlluniau yn y man cyntaf er mwyn sefydlu p'un a yw'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>ddarpariaeth tai fforddiadwy'n briodol. Fodd bynnag, os oes anghytundeb, mae modd cynnal asesiad allanol (e.e. gan y Gwasanaeth Priswyr Dosbarth). Bydd yr ymgeisydd yn talu am y gwasanaeth hwn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ychwanegu sylw yn ymwneud â chymodi o fewn y polisi h.y. lle nad oes modd i'r Cyngor a'r datblygwr gytuno ar hyfywedd datblygiad.</p> <p><b>Newid â ffocws NF68</b></p> <p>Er mwyn sicrhau eglurder.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
129	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	Para. 7.4.68	Gwrthwynebu	<p>Pam y defnyddiwyd dull gweithredu dau gam yn hytrach na thri cham yng nghyswllt y gofyn am % y tai fforddiadwy a pham fod ardaloedd nad ydynt yn hyfyw ar hyn o bryd neu y gallent fynd yn anhyfyw os bydd amgylchiadau cyfredol y farchnad yn parhau wedi'u cynnwys?</p> <p>Angen esbonio pam y defnyddiwyd dull gweithredu dau gam yn hytrach na thri cam, a pam bod disgwyl i ardaloedd efo gwerth gweddilliol negyddol dal ddarparu tai fforddiadwy.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b></p> <p><u>Dull Dau-gam:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ffariwyd yr ymagwedd dau-gam o ganlyniad i gynnwys a chanfyddiadau'r Adroddiad Hyfywedd diweddaraf (Hydref 2014). Credir y bydd y dull hwn yn effeithiol o ran sicrhau bod y cyflenwad gofynnol o dai fforddiadwy yn cael ei ddarparu.</li> </ul> <p><u>Ardaloedd sydd â gwerth gweddilliol negyddol:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Derbyniwyd bod yr Adroddiad Hyfywedd diweddaraf (Hydref 2014) yn dangos gwerth gweddilliol negyddol i'r lleoliadau marchnad is, yn seiliedig ar senario 30 annedd fesul hectar. Fodd bynnag, nodir mai canfyddiad cyffredinol a generig yw hwn ar gyfer ardaloedd is-farchnad yn eu cyfanrwydd, a bydd angen asesu pob cais cynllunio yn unigol. Os oes modd profi yn ystod y cam cais cynllunio, i fodlonrwydd yr awdurdod cynllunio lleol, na</li> </ul>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>fyddai'n hyfyw yn ariannol i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad, yna ni fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
698	Barton Willmore (Mr Mark Roberts) [1645]	Para. 7.4.69	Gwrthwynebu	<p>Nid yw'r gofyn i ddarparu o leiaf 25% o dai fforddiadwy yn dderbyniol, gan ei fod yn awgrymu nad fydd terfyn ar yr angen am dai fforddiadwy ar safleoedd datblygu. Dylid nodi'n benodol mai hyd at 25% o dai fforddiadwy yw'r lefel.</p> <p>Nid yw'r polisi'n ystyried effaith goblygiadau adran 106. Nid yw'r polisi yn gosod cyfradd wahaniaethol ar gyfer tai fforddiadwy yn seiliedig ar safleoedd tir glas neu safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen. Nid yw'n ystyried hyfywedd datblygiadau ac nid yw'n adlewyrchu PCC.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae'n rhaid i ddatblygiad preswyl fod yn hyfyw, felly mae terfyn o ran y nifer o dai fforddiadwy y gellir gofyn amdano. Ni ellir gofyn am ganran o dai fforddiadwy sydd yn golygu nad yw datblygiad yn hyfyw. Mae'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy (gan Andrew Golland Associates), sydd yn rhoddi'r sail dystiolaeth ar gyfer y polisi hwn, wedi nodi isafswm o safbwynt y canran o unedau fforddiadwy y dylid eu darparu, fodd bynnag byddai'n hollbwysig ystyried</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>amgylchiadau penodol pob cais yn unigol.</p> <p>Credir fod yr Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy wedi ystyried yn fanwl goblygiadau Cytundebau Adran 106. Mae hyfywedd hefyd wedi ei ystyried felly o fewn y polisi ac o'r herwydd credir ei fod yn adlewyrchu Polisi Cynllunio Cymru (para. 2.2.2).</p> <p>Mae'r Astudiaeth Hyfywdra wedi ystyried caniatadau ar dir llwyd a thir glas. Mae cynnwys y polisi felly wedi ei seilio ar y wybodaeth hyn ond unwaith yn rhagor nodir ei fod yn bwysig ystyried y sefyllfa benodol fesul pob cais perthnasol o safbwynt y nifer o dai fforddiadwy sydd yn bosib ar safle.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

## TAI 10 – Safleoedd Eithriad

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
645	Cyfeillion Borth-y Gest (Tom Brooks) [3036]	Polisi TAI 10	Gwrthwynebu	<p>Mae safleoedd eithrio sy'n gyfagos ond y tu allan i ffiniau datblygu yn arwain at ddatblygiad heb ei gynllunio ac yn creu datblygiadau rhuban. Gallai hyn gael ei gyfiawnhau ar gyfer safleoedd 100% tai fforddiadwy ble mae'r angen am ddatblygiadau bach o'r fath yn bodoli, ond ni ellir ei gyfiawnhau ar gyfer unrhyw eithriadau ar y farchnad agored. Fel y'i drafftwyd, byddai'r polisi hwn yn mynd ymhell tu hwnt i ganllawiau Polisi Cynllunio Cymru.</p> <p>Bod TAI 10 yn cael ei adolygu i gyfeirio tuag at dim ond caniatáu 100% tai fforddiadwy. Gellid gwneud hyn trwy ddileu y rhan olaf o'r polisi.</p>	<p><b>Dim yn derbyn -</b></p> <p>Tra derbynnir bod paragraff 9.2.23 o Bolisi Cynllunio Cymru'n cyfeirio at "darpariaeth arbennig ar ffurf safleoedd eithriedig tai fforddiadwy" ac "Nid yw safleoedd eithriedig tai fforddiadwy yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored", mae paragraff 4.2.2 o TAN 6 ('Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy') yn datgan "Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob ymagwedd bolisi sydd ar gael, mewn modd arloesol, i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posibl o dai fforddiadwy". Mae gwybodaeth a ddarparwyd ym Mhapur Testun 3 'Poblogaeth a Thai' yn nodi effaith cyfyngedig safleoedd eithriedig o ran darparu tai fforddiadwy ar ardal y Cynllun. Yn unol â geiriad TAN 6,</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
984	Rob Booth [3033]	Polisi TAI 10	Gwrthwynebu	Ni ddylid cael unrhyw dai marchnad agored y tu allan i ffin datblygu.	mae'r polisi hwn felly'n darparu ymagwedd arloesol er mwyn cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ac felly gwireddu targed tai fforddiadwy'r Cynllun.
1032	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	Polisi TAI 10	Gwrthwynebu	Yn ôl Polisi TAI10, Datblygu ar safleoedd eithrio, o dan amgylchiadau eithriadol gellid cynnwys tai marchnad i wneud cynnig yn hyfyw. Er hynny, ni ellir dosbarthu safleoedd sy'n gymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad yn 'safleoedd eithrio' o dan bolisi cenedlaethol - dywed TAN 2 yn benodol nad yw safleoedd o'r fath yn briodol ar gyfer tai marchnad (para. 10.14).	Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd tai marchnad ond yn cael eu caniatáu ar safle eithriadig mewn amgylchiadau eithriadol. Yn hyn o beth, bydd angen darparu tystiolaeth i ddangos nad yw darparu 100% o dai fforddiadwy ar safle yn hyfyw. Mewn amgylchiadau o'r fath, dim ond nifer fechan o anheddau ar y farchnad agored fydd yn cael eu darparu i draws-sybsideiddio'r unedau fforddiadwy ac i wneud y cynnig yn hyfyw. Yn ogystal, bydd rhaid i ddatblygiad o'r fath gael ei arwain neu fod mewn partneriaeth â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac/neu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ac/neu'r Awdurdod Tai Strategol. Yn hyn o beth, bydd y nifer o safleoedd perthnasol yn cael ei reoleiddio'n llym, a bydd y nifer o dai marchnad a ddarperir yn lleiafrifol. O ystyried y cysylltiad â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol neu'r

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Awdurdod Tai, mae'n debyg y bydd y ddarpariaeth tai marchnad agored yn diwallu anghenion lleol.</p> <p>Mae nifer y tai marchnad fyddai'n cael ei ddarparu'n fychan, ond dyma fyddai'n sbarduno darparu mwy o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim newid i'r polisi. Cryfhau a diweddarau'r dystiolaeth a ddarperir ym Mhapur Testun 3 i gyfiawnhau'r ddarpariaeth o nifer lleiafrifol o dai marchnad ar safleoedd eithriedig mewn amgylchiadau eithriedig.</p> <p><b>Dim newid</b></p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
945	Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd (Mr Arfon Hughes) [1189]	Polisi TAI 10	Cefnogi	<p>Rwy'n croesawu'r polisi hwn a fydd o gymorth i sicrhau bod model addas yn cael ei ddatblygu o fewn ardaloedd, mwy na thebyg ardaloedd gwledig. Mae darparu cynlluniau tai fforddiadwy yn anos i'w gwireddu heb y sicrwydd bod unedau marchnad ar gael i groes gymorth cynllun.</p> <p>Mae cyswllt cryf yma gyda Pholisi Tai Marchnad Leol yn ddull o sicrhau bod datblygiadau yn digwydd o fewn ardaloedd lle mae angen clir am dai fforddiadwy gydag elfen o werthu ar y farchnad agored er mwyn sicrhau bod cynlluniau yn hyfyw.</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
1262	Partneriaeth Tai Gwynedd (Elfyn Owen) [3052]	Polisi TAI 10	Cefnogi	Mae'r Partneriaid yn croesawu'r polisi fydd o gymorth i sicrhau bod model addas yn cael ei ddatblygu o fewn ardaloedd, mwy na thebyg ardaloedd gwledig. Gallwn ddarparu gwybodaeth sydd yn dangos bod rhai cynlluniau yn anoddach i'w gwireddu heb y sicrwydd bod unedau ar gael i sybseiddio'r cynllun. Mae'r tabl 7.13 ym Mhapur Testun tai a Phoblogaeth ar Safleoedd eithrio gwledig yn dangos faint o ddatblygiadau ar safle eithriedig sydd wedi bod gyda chymariaethau clir i'w gweld yn y niferoedd. Mae cyswllt cryf yma gyda Pholisi Tai Marchnad Lleol yn ddull o sicrhau bod datblygiadau yn digwydd o fewn ardaloedd lle mae angen clir am dai fforddiadwy gydag elfen o werthu ar y farchnad agored er mwyn sicrhau bod cynlluniau yn hyfyw. Bydd hyn yn hwyluso datblygiadau megis Ymddiriedolaeth Tir mewn ardaloedd penodol.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
309	Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru (Mr Chris Wynne) [2626]	Polisi TAI 10	Gwrthwynebu	Mae'r polisi hwn yn mentro niweidio safleoedd neu nodweddion gwerth bioamrywiaeth leol neu nodweddion pwysig mewn coridorau bywyd gwyllt/gwyrdd. Ychwanegu cyfeiriad i'r angen i gydymffurfio gyda pholisiau'r cynllun yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â gwarchod bioamrywiaeth.	<p><b>Dim yn derbyn –</b></p> <p>Tra bod y polisi hwn yn darparu'r egwyddor o ddatblygu tai ar safleoedd eithriadig, ceir polisiau a chanllawiau eraill fyddai angen eu hystyried wrth asesu eu priodoldeb ar gyfer datblygiad o'r fath. Er enghraifft, byddai Polisi Strategol PS16 ('Gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol'), Polisi AMG4 ('Gwarchod bioamrywiaeth lleol') a chanllawiau ym Mhennod 5 ('Gwarchod a Gwella Treftadaeth Naturiol a'r Arfordir') o Bolisi Cynllunio Cymru yn berthnasol o ran gwarchod safle sydd â gwerth bioamrywiaeth.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
446	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Polisi TAI 10	Cefnogi	Mae'r Polisi TAI10 i'w groesawu yn fawr. Bydd yn caniatáu darparu cartrefi i rai y mae pris tai lleol ar y farchnad agored allan o'u cyrraedd. Bydd angen canllaw Cynllunio ynglŷn â natur a ffynhonnell y dystiolaeth angen fydd yn rhaid ei gyflwyno i gefnogi cais Cynllunio.	<p><b>Nodi'r sylw</b> – Nodir y bydd y Canllaw Cynllunio Atodol arfaethedig o ran 'Tai Fforddiadwy', fel nodir yn Atodiad 9, yn berthnasol ar gyfer Polisi TAI10.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
452	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Para. 7.4.79	Gwrthwynebu	Dylid darparu canllaw Cynllunio i egluro natur y dystiolaeth fydd yn dderbyniol wrth geisio cyfiawnhau cynnwys tai marchnad agored.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol arfaethedig ar gyfer 'Tai Fforddiadwy', fel nodir yn Atodiad 9, yn berthnasol ar gyfer Polisi TAI10.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
449	Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]	Para. 7.4.83	Cefnogi	Bydd hyn yn osgoi stigma ac yn sicrhau bod y tai fforddiadwy yn cael yr un sylw adeiladu.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

## Llety ar Gyfer Sipsiwn a Theithwyr

### Cyd-destun a Chyflwyniad

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac Argymhellion
1028	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.90	Gwrthw ynebu	Mae angen eglurhad ynglyn a sut a phryd mae angen yr 16 o leiniau ychwanegol a beth yw anghenion yr awdurdodau o ran y 28 llain deithiol (welwyd sydd ei angen ar draws Gogledd Cymru) a phryd fydd eu hangen. Mae'r awdurdodau wedi cydnabod na fydd modd lletya pob grŵp o Sipsiwn a Theithwyr gyda'i gilydd ar yr un safle a bydd angen i awdurdodau esbonio a ydynt wedi cymryd hyn i ystyriaeth wrth ddarparu ar gyfer Sipsiwn a	<p><b>Derbyn</b></p> <p>Ystyrir y byddai cynnwys geiriad sy'n cyfeirio at y cyfnod pan fo angen y lleiniau ychwanegol yn rhoi cyswllt defnyddiol rhwng yr Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTANA) diweddaraf a'r Cynllun, ac yn gwella gwaith monitro. Gwnaed gwaith ychwanegol gan y ddau Gyngor i ddangos sut y bydd yr angen nas diwallwyd a nodwyd yn y GTANA diweddaraf (2015) yn cael ei fodloni yn ystod y 5 mlynedd nesaf.</p>

				Theithwyr	<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod i sicrhau eglurder ac i ddangos bod y Cynllun yn rhoi ystyriaeth lawn i ddata a thystiolaeth sy'n dod i'r amlwg.</p> <p><b>Newid â Ffocws: NF70</b></p>
1673	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.90	Gwrthw ynebu	<p>Mae'r testun yn Papur Testun 18: Siwpsiwn a Theithwyr yn datgan y bydd pob safle sy'n dod o dan restr o feini prawf yn cael eu diystyru. Fodd bynnag, ni ddylid diystyru dynodiad ardal llifogydd C1 yn awtomatig. Dylid profi'r cyfiawnhad dros safleoedd o'r fath yn hytrach na chyfyngu opsiynau addas posibl ymhellach.</p>	<p><b>Nodwyd y sylw</b></p> <p>I ddechrau, ystyrir y dylai'r safle a ffefrir barhau i fod yn safle nad yw o fewn parth C1, ond, os nad oes safleoedd posibl ar gael, yna dylai safleoedd ym Mharth C1 gael eu hasesu yn unol â TAN15.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio'r testun ym Mhapur Pwnc 18 diwygiedig i sicrhau eglurder ac i ddangos bod ystyriaeth briodol yn cael ei rhoi i Bolisi a Chanllawiau Cenedlaethol.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

### TAI 11 – Gwarchod Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllur	Sylwadau ac Argymhellion
1076	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	POLISI TAI11	Gwrth ynebu	Polisi TAI11 - mewn perthynas â diogelu safleoedd presennol, dylid ehangu'r cymal i: "diogelu fel safleoedd preswyl parhaol i'w defnyddio gan Sipsiwn a Theithwyr yn unig".	<p><b>Derbyn yn rhannol</b> Ychwanegu "a Theithwyr" at ddiwedd brawddeg gyntaf Polisi TAI 11. Diwygio geiriad yr ail frawddeg i sicrhau cysondeb o ran terminoleg.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod er mwyn sicrhau cysondeb.</p> <p><b>Newid â Ffocws: NF71</b></p>
1260	Partneriaeth Tai Gwynedd / Gwynedd Housing Partnership (Elfyn Owen) [3052]	POLISI TAI11	Gwrth ynebu	Mae'n ofynnol bod Awdurdodau Lleol yn cynnal arolwg o anghenion Sipsiwn a Theithwyr erbyn Chwefror 2016 a bydd hwn yn ddilyniant i'r gwaith a wnaed yn 2011. Bydd hwn yn rhoi gwybodaeth gyfredol i ni o'r angen a byddwn yn edrych i gonisiynu'r gwaith yn rhanbarthol. Bydd Partneriaid Tai yn cefnogi'r gwaith hwn.	<p><b>Nodwyd y sylw</b></p> <p>Derbynnir crynodeb o'r sylwadau fel mater o ffaith; mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) wedi ymgysylltu â'r Gwasanaethau Tai wrth baratoi'r GTANA (2015)</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Nid oes angen unrhyw newidiadau i ymdrin â'r sylw</p> <p><b>Dim newid</b></p>

## TAI 12 – Dyrannu Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllur	Sylwadau ac Argymhellion
1074	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.97	Gwrthw ynebu	Mae angen eglurhad pellach ynghylch cam 4 (mewn perthynas â'r 'asesiad manwl o safleoedd') ac fe ddylai'r polisi hefyd adlewyrchu'r ffaith bod y broses yn ymwneud â dod o hyd i safleoedd cyhoeddus ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, yn hytrach na safleoedd preifat.	<p><b>Derbyn</b> Awgrymir diwygio'r rhannau perthnasol o adran 7.4 yn unol â'r sylwadau a dderbyniwyd. Dylai Papur Pwnc 18: Dynodi Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr diwygiedig a ddiweddarwyd esbonio ac egluro'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i asesu a nodi safleoedd preswyl parhaol posibl ar gyfer llety cymdeithasol i Sipsiwn a Theithwyr a'r manau aros dros dro posibl.</p> <p>Diwygio geiriad Polisi TAI 12 i gyfeirio at bob safle a ddyrannwyd ar gyfer safleoedd preswyl parhaol posibl ar gyfer llety cymdeithasol i Sipsiwn a Theithwyr a'r manau aros dros dro posibl. Nodi'r dyraniadau Safleoedd Sipsiwn Teithwyr arfaethedig ar yr Mapiau Cynigion.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod i ddangos bod y Cynllun yn rhoi ystyriaeth lawn i ddata a thystiolaeth sy'n dod i'r amlwg.</p> <p><b>Newid â Ffocws: NF72</b></p>
1075	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.99	Gwrthw ynebu	Mae cynnwys 'ni chant aros am fwy na 5 diwrnod' yn cyfyngu Awdurdodau Lleol yn y dyfodol os byddant yn gweld y terfyn amser hwn yn wrthgynhyrchiol. Hefyd, nodir bod angen safle tramwy/aros allai gymryd hyd at 15 o leiniau er mwyn rhoi lle i 15 carafán. Fodd bynnag, mae	<p><b>Derbyn</b> Awgrymir diwygio'r rhannau perthnasol o adran 7.4 yn unol â'r sylwadau a dderbyniwyd ac i gymryd i ystyriaeth Bapur Pwnc 18: Dynodi Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr a ddiweddarwyd, ac yn enwedig y fethodoleg a ddefnyddiwyd i asesu a nodi safleoedd manau aros dros dro posibl.</p>



				canllawiau Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Llywodraeth Cymru'n datgan y dylai pob llain dramwy fedru rhoi lle i ddwy garafán deithiol. Felly dylai safle 8 llain fod yn ddigonol..	<p><b>Argymhelliad</b> Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod er mwyn sicrhau cywirdeb ac i ddangos bod y Cynllun yn rhoi ystyriaeth lawn i ddata a thystiolaeth sy'n dod i'r amlwg.</p> <p><b>Newid â Ffocws: NF73</b></p>
--	--	--	--	--	---

### TAI 13 – Safleoedd ar gyfer Lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllur	Sylwadau ac Argymhellion
1077	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	POLISI TAI13	Gwrthw ynebu	Mae'r mae'r meini prawf hyn yn ymwneud yn benodol â safleoedd preswyl ac nid ydynt yn caniatáu ar gyfer anghenion safleoedd tramwy yn y dyfodol. Nid yw maen prawf 2 yn ei gwneud yn glir nad oes trafndiaeth gyhoeddus ar gael bob tro, yn arbennig pan fo safleoedd yn cael eu dynodi yn unol â pharagraff 7.4.102. Mae maen prawf 4 yn hyblyg iawn yn sgil defnyddio'r cymal "yn cynnwys". Dylai'r awdurdodau ystyried cyfyngu'r ffactorau hyn i'r rhai a nodwyd eisoes, ac ychwanegu "oni bai bod mesurau lliniaru yn bosibl ac yn gymesur". Mae maen prawf 6 yn afresymol gan fod canllawiau Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Llywodraeth Cymru'n ymwneud â safleoedd Awdurdodau Lleol ac nid safleoedd preifat. Gallai'r Awdurdod Lleol egluro y dylai'r safleoedd cyhoeddus ystyried y canllawiau hynny, tra byddai safleoedd preifat yn cael eu rheoleiddio dan Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013. Mae	<p><b>Derbyn</b> Awgrymir diwygio Polisi TAI13 i gymryd i ystyriaeth y sylwadau a gyflwynwyd. Er y derbynnir y byddai safleoedd preifat yn cael eu rheoleiddio o dan Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013, ystyrir y dylid parhau i gyfeirio at Ganllawiau Arferion Da Llywodraeth Cymru ynglŷn â dylunio safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, ond dylid ei wneud yn glir, yn achos safleoedd preifat, nad yw cydymffurfio'n orfodol. Cynnwys geiriad i ddweud bod yr awdurdodau cynllunio lleol o'r farn y dylai darparwyr preifat ei ystyried wrth ddylunio safleoedd a cheisio ymdrin â chymaint â phosibl o'r canllawiau. Ystyrir na ddylai'r Cyngor fod â disgwyliadau dylunio is ar gyfer dylunio safleoedd preifat ac estyniadau newydd o'u cymharu â safleoedd yn y sector cyhoeddus.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod i sicrhau eglurder ac i sicrhau y gellir dehongli'r polisi yn hawdd.</p>

				maen prawf 9 eisoes yn dod o dan bolisi TAI11	<b>Newid â Ffocws: NF74,</b>
1078	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.104	Gwrthw ynebu	Gallai paragraff 7.4.104 fod yn rhesymol mewn perthynas â safleoedd preswyl parhaol ond nid mewn perthynas â defnyddwyr tramwy.	<b>Derbyn</b> Awgrymir diwygio paragraff 7.4.104 i gymryd i ystyriaeth y sylwadau a dderbyniwyd. <b>Argymhelliad</b> Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod i sicrhau eglurder. <b>Newid â Ffocws: NF75</b>
1079	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.105	Gwrthw ynebu	Mae paragraff 7.4.105 yn egluro nad oes gofyn i ddatblygwyr safleoedd preifat fyw yn yr ardal cyn cyflwyno cais cynllunio ar gyfer safle, gan y gallai hyn gyfyngu ar ryddid symudiad. Mae cylchlythyr cynllunio 30/2007 Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn glir y byddai gofyniad o'r fath yn annerbyniol ac yn mynd yn groes i bolisi cenedlaethol.	<b>Derbyn</b> Hepgor y cyfeiriad at gysylltiadau lleol yn y testun ac ym Mholisi TAI 13. <b>Argymhelliad</b> Diwygio'r testun fel yr amlinellir uchod i ddangos bod ystyriaeth briodol wedi ei rhoi i Bolisi a Chanllawiau Cenedlaethol. <b>Newid â Ffocws: NF75</b>

## Lleoliad Tai

### PS15 – Strategaeth Aneddleoedd

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
289	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	7.4.113	Gwrthwynebu	<p>Dylai rhagor o ddarpariaethau ddod o du'r Ganolfan Isranbarthol a'r Ganolfan Gwasanaethau Trefol. Mae'r canolfannau hyn yn fwy cynaliadwy o ran lle mae'r farchnad yn dymuno codi tai a phobl yn dymuno byw. At hyn, mae'r cyfyngiadau ar dai fforddiadwy ac anghenion lleol tai mewn pentrefi, clystyrau a'r cefn gwlad agored yn golygu na fydd yr unedau hyn (1,976) yn cyfrannu at gyfanswm tai ar y farchnad agored.</p> <p>Cynyddu'r % o dai yn y Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Tynnu'r cyfyngiad 'tai farchnad leol' o'r ardaloedd sy'n cael ei hadnabod uchod.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'n bwysig bod y strategaeth ofodol yn cydnabod bod yr ardal yn un gwledig iawn ac yn un sy'n cynnwys rhwydwaith o wahanol aneddleoedd gwasgaredig. Cafodd y strategaeth ddogsbathu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
626	Dr Morag McGrath [231]	7.4.113	Gwrthwynebu	Mae'n anodd iawn cyfiawnhau datblygiad yn y cefn gwlad agored. Mae Tabl 18 yn dangos fod Ynys Môn yn barod efo 141 o unedau uwchben y lefel disgwylidig dros gyfnod cyfan y cynllun (a 43 dros ben lefel y clystyrau). Oherwydd hyn fe ddylid bod yna rhagdybiaeth yn erbyn unrhyw ddatblygiad pellach yn y cefn gwlad agored yn Ynys Môn heblaw mewn amgylchiadau eithriadol.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae'r Cynllun yn cyfeirio'r mwyafrif o ddatblygiadau i drefi a phentrefi ardal y Cynllun. Credir bod y ffordd yma o ddsbarthu yn ogystal a pholisïau a fydd yn rheoli'r datblygiadau yn cyd-fynd ag egwyddorion cynaliadwyedd y Cynllun a pholisïau cynllunio cenedlaethol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
699	Barton Willmore (Mr Mark Roberts) [1645]	7.4.113	Gwrthwynebu	<p>Mae Tabl 18 a Thabl 19 yn nodi'r nifer o unedau sydd eisoes â chaniatâd cynllunio.</p> <p>Dylid ystyried pob caniatâd sydd eisoes yn bodoli, fodd bynnag, dylid eu hadolygu fel mai dim ond y safleoedd sy'n debygol o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y cynllun sy'n cael eu cynnwys.</p> <p>Mae llawer o safleoedd yn derbyn</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae'r Cynghorau'n ymgymryd ag Astudiaethau Tir ar gyfer Tai yn flynyddol mewn ymgynghoriad a chynrychiolwyr y diwydiant adeiladu a darparwyr isadeiledd. Mae gwybodaeth sy'n cael ei gynnwys yn yr Astudiaethau Tir ar gyfer Tai wedi goleuo'r Cynllun. Nid yw pob safle sydd gan ganiatâd cynllunio wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun oherwydd tystiolaeth sy'n awgrymu na fyddant yn cael eu datblygu o fewn oes y Cynllun.</p> <p>Cyfeiriwn at dudalen gwe'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd lle gellir gweld adroddiadau'r Astudiaethau Tir ar gyfer Tai. Cyfeiriwn hefyd at Atodiad 5 y Cynllun Adnau sy'n rhoi'r sefyllfa o ran tir efo caniatâd cynllunio fesul cyngor cymuned/ tref ac fesul anheddle yn 2014.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>caniatâd cynllunio ond ni fyddant yn cael eu hadeiladu. Dylid darparu rhestr lawn o safleoedd y gellir dibynnu arnynt.</p> <p>Dylid dadelfennu'r dosbarthiad tai mewn gwahanol gategorïau o aneddeuoedd er mwyn adnabod y lefel twf cyffredinol sydd wedi ei ymrwymo i aneddeuoedd unigol ar hyn o bryd.</p> <p>Wrth wneud dyraniadau newydd, dylid ystyried effaith yr ymrwymadau presennol a'u cymharu â maint, rôl a swyddogaeth gymharol bob anheddle.</p>	<p>Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1061	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	7.4.113	Gwrthwynebu	Ymddengys fod cyfanswm y safleoedd a ddynodwyd a'r safleoedd ar hap yn llai na'r ffigur sy'n cael ei nodi yn nhabl 17 y cynllun (1,502 - tudalen 151). Mae angen i'r awdurdod sicrhau fod	<p><b>Derbyn y rhannol</b> – Cyfanswm y nifer o unedau sydd wedi cael ei dynodi yn y Pentrefi yw 301 o unedau tra bod y ffigur ar hap rhwng polisiau TAI 16 a 17 yn 1,157. Mae hyn yn rhoi cyfanswm o 1,458 o unedau.</p> <p>Mae'r diffyg o 44 o unedau o'r ffigur 1,502 yn nhabl 17 fel y lefel twf disgwyledig ar gyfer y categori yma yn adlewyrchu aneddeuoedd ble</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				cyfanswm y safleoedd a ddynodwyd a'r safleoedd ar hap mewn pentrefi yn cyfateb i'r ffigur yn y cynllun. Hefyd rhaid sicrhau bod y ffigur hwn yn cael ei gyflawni, ac nad oes modd datblygu nifer fawr o dai mewn pentref unigol neu lond drwn o bentrefi bach, yn unol â'r strategaeth dai yn y cynllun.	<p>mae'r twf a welwyd yn y cyfnod 2011 i 2014 yn uwch na lefel twf disgwylidig y Cynllun ar eu cyfer.</p> <p>I roi gwell eglurder o fewn y Cynllun cynigir newid Atodiad 5 trwy gynnwys tabl ychwanegol sydd yn amlinellu y nifer o unedau sydd wedi cael ei cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2014.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Bod tabl ychwanegol yn cael ei gynnwys yn Atodiad 5 yn dangos nifer o unedau wedi ei cwblhau fesul anheddle.</p> <p><b>Newid Bychan NB23</b></p>
83	Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Mae'r aneddiadau rhwng Llanfairpwllgwyngyll a Llanfaes yn gweithredu fel maestref Bangor. Caiff galwadau ar dai ym Mangor eu gyrru gan lwyddiant economaidd Bangor a choridor yr A55 i'r dwyrain. O'r herwydd, mae'r glorian o ran dynodi tai rhwng canolfannau Caergybi, Llangefni ac Amlwch a'r aneddiadau ar hyd y Fenai yn gogwyddo'n amhriodol o blaid Caergybi, Llangefni and Amlwch	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Cafodd y strategaeth ddsbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeuoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth barchu</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>gyda chanlyniad y bydd y sefyllfa bresennol o brinder tai yn yr ardal yn gwaethygu. Dylid ailgyfeirio rhan o ddynodiadau tai Caergybi, Llangefni, Amlwch a Bangor i aneddiadau Llanfairpwllgwyngyll, Porthaethwy, Llandegfan a Biwmares.</p>	<p>amrywiaeth leol a gwarchod cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol y cymunedau.</p> <p>Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeledd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeledd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeledd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Byddai dosbarthu llai o dwf i'r prif ganolfannau a chyfeirio mwy i ganolfannau llai neu bentrefi neu glystyrau heb fod yna reswm grymus i wneud hynny yn tanseilio strategaeth ofodol a'r egwyddorion cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
132	Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Ni roddwyd digon o bwys i rôl ardal Biwmares/Llanfaes fel maestref Bangor. Caiff galwadau ar dai ym Mangor eu gyrru gan lwyddiant economaidd Bangor a choridor yr A55 i'r dwyrain. O'r herwydd, mae'r glorian o ran dynodi tai rhwng canolfannau Caergybi, Llangefni, Amlwch a Biwmares/Llanfaes yn gogwyddo'n amhriodol o blaid Caergybi, Llangefni and Amlwch gyda chanlyniad y bydd y sefyllfa bresennol o brinder tai ym Miwmares/Llanfaes yn gwaethygu. Dylid dyrannu mwy o dai i ardal Biwmares/Llan-faes.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Gweler yr ymateb i wrthwynebiad rhif 132/1267.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
284	Mr Aled Evans [2646]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Lleihau'r niferoedd gyda chaniatâd yn y canolfannau mawr, a chynyddu'r niferoedd yn y clystyrau ac ardaloedd gwledig.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yny lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeleodd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth barchu amrywiaeth leol a gwarchod cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol y cymunedau.</p> <p>Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeleodd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeleodd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleodd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Byddai cyfeirio mwy o unedau tai na chafwyd ei ddosrannu yn y Cynllun Adnau i'r cymunedau llai yn tanseilio'r Strategaeth Ofodol a'r egwyddorion cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
292	Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Mr Mark Harris) [1470]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Ystyried darparu mwy o dai yn y canolfannau Isranbarthol a chanolfannau gwasanaethau trefol, gan y byddai hyn yn fwy cynaliadwy ac yn darparu tai mewn ardaloedd lle mae ar y farchnad eu heisiau.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'n bwysig bod y strategaeth ofodol yn cydnabod bod yr ardal yn un gwledig iawn ac yn un sy'n cynnwys rhwydwaith o wahanol aneddeuoedd gwasgaredig. Cafodd y strategaeth ddsbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiâu strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
347	Mr Geoff Wood [2916]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Mewn rhai amgylchiadau, gallai fod yn briodol adfer adeiladau gwerinol (gan gynnwys anheddau gwag) yn y cefn gwlad agored er mwyn diogelu cymeriad lleol a/neu dreftadaeth Gymreig. Ar hyn o bryd ni chaiff y math hwn o ddatblygiad ei ystyried yn y polisi.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafniadaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Byddai cyfeirio mwy o unedau tai na chafwyd ei ddosrannu i safleoedd yng nghefn gwlad yn y Cynllun Adnau yn tansilio'r Strategaeth Ofodol a'r egwyddorion cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun. Mae'r Cynllun Adnau yn cyfeirio at TAN6 - Cynlluniau ar gyfer cymunedau gwledig (2010). Mae Polisi TAI 19 yn hyrwyddo adfer adeiladau presennol priodol i ddefnydd preswyl.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
354	WYG/Alliance Planning (Mr Mark Walton) [2905]	POLISI STRATEGOL PS15	Cefnogi	Mae ein Cleient, Admiral Taverns, yn cefnogi'r lleoliad arfaethedig a'r rhaniad dosbarthu arfaethedig o ran tai mewn aneddiadau cynaliadwy yn enwedig felly bwysigrwydd Pentrefi	<p><b>Nodi'r sylw o gefnogaeth</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				Gwasanaethau wrth barhau i gyflawni hyd at 25% o'r twf tai yn yr ardaloedd lle mae'r awdurdodau'n gweithio ar y cyd.	
461	Tai Twnti Cyf [2868]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>1. Mae Morfa Nefyn yn anheddiad sy'n addas ar gyfer twf rhesymol mewn tai marchnad agored.</p> <p>2. Ni fyddai safleoedd tai marchnad agored ychwanegol yn niweidio strategaeth y cynllun na'r Gymraeg.</p> <p>3. Gellid neilltuo tir ychwanegol ar gyfer tai neu ymestyn y ffin ddatblygu er mwyn gwneud lle i'r datblygiadau.</p> <p>Awgrymir dau safle.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae Morfa Nefyn wedi cael ei adnabod fel Pentref Arfordirol/ Gwledig. Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeuoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
482	Cyfeillion y Ddaear Môn a Gwynedd (Mr Richard Mills) [2937]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Nid yw'r cynigion o ran dosbarthu twf tai yn cydymffurfio'n ddigonol gyda pholisi cynllunio cenedlaethol, sy'n cynghori y dylai cynlluniau datblygu lleol sicrhau patrwm aneddeleoedd cynaliadwy sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd, wrth barchu amrywiaeth lleol a gwarchod cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol cymunedau. Fe ddylid rhoi llai o ffocws i Fangor a'r coridor A55 a mwy o sylw i gymunedau llai.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Cafodd y strategaeth ddosbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeleoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddleoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Byddai cyfeirio mwy o unedau tai na chafwyd ei ddostrannu yn y Cynllun Adnau i'r cymunedau llai yn tanseilio'r Strategaeth Ofodol a'r egwyddorion cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
651	Ffrindiau Borth-y-Gest(Tom Brooks) [3036]	POLISI STRATEGOL PS15	Cefnogi	Mae Polisi PS15 - Strategaeth Aneddleoedd - yn cyfyngu pentrefi arfordirol i "o fewn ffiniau datblygu, safleoedd mewnlenni neu safleoedd a ddaw ar gael ar	<p><b>Nodi'r sylw o gefnogaeth</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>hap". Dynodir potensial dangosol o 10 safle o'r fath i Forth-y-gest. Nodwn nad yw hyn yn darged nac yn derfyn.</p> <p>Cefnogwn y polisi hwn, yn enwedig, "Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i'r raddfa a'r math sy'n ateb angen y gymuned am dai ar leiniau ar hap/lleiniau mewnlenni oddi mewn i ffiniau datblygu. Ni fydd unrhyw safleoedd tai marchnad agored yn cael eu dynodi yn y Pentrefi hyn."</p>	
701	RCH Douglas Pennant [3070]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>Gwrthwynebu cyfyngu'r twf yn Nhalybont i 2 annedd ar hap dros gyfnod y cynllun a diffyg ffin ddatblygu. Rwyf yn gwrthwynebu'r asesiad cynaliadwyedd ar gyfer Talybont (sgôr anheddiad). Mae'r drefn bresennol mewn gwirionedd yn peri risg i hyfywedd y gwasanaethau lleol. Newid: ffin ddatblygu i ganiatáu nifer uwch o</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – Mae Talybont wedi cael ei adnabod fel Clwstwr. Yn nhermau gofodol mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau y bydd datblygiad newydd yn cael eu dosbarthu i adlewyrchu gallu cymharol aneddleoedd i ymdopi â thwf, gan roi ystyriaeth i'w cymwysterau cynaliadwyedd o ran hygyrchedd, argaeledd cyfleusterau a gwasanaethau, yn ogystal â maint, poblogaeth a lleoliad yr anheddle. Cyfeiriwn at Bapur Testun 5 sy'n cofnodi cymwysterau'r aneddleoedd unigol. Mae'r strategaeth a'r goeden aneddleoedd yn adlewyrchu'r amcanion cynaliadwyedd sy'n sail i'r Cynllun. Credir bod y dosraniad cyfredol o dwf yn briodol i sicrhau bod datblygiad yn</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				anheddu yn Nhalybont, fyddai'n cefnogi'r gwasanaethau lleol yn well.	<p>addas i ac yn adlewyrchu gallu aneddeledd i ymdopi gyda lefel twf a ellir ei wireddu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
729	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts) [1A550]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>Dywed pwynt (ix) 'Dim ond datblygiadau sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT6 fydd yn cael eu caniatáu yng Nghefn Gwlad agored'.</p> <p>Rydym yn anghytuno â hyn gan y teimlwn ei fod yn cau'r drws ar unrhyw ddatblygiad yng nghefn gwlad, rhywbeth sy'n hollol groes i natur yr ardal hon.</p> <p>Nid yw'r Cynllun yn rhoi digon o sylw i natur gynhenid datblygiadau</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r strategaeth a'r goeden aneddeledd yn adlewyrchu'r amcanion cynaliadwyedd sy'n sail i'r Cynllun. Credir bod y dosraniad cyfredol o dwf yn briodol i sicrhau bod datblygiad yn addas i ac yn adlewyrchu gallu aneddeledd i ymdopi gyda lefel twf a ellir ei wireddu.</p> <p>Byddai cyfeirio mwy o unedau tai na chafwyd ei ddosrannu i safleoedd yng nghefn gwlad yn y Cynllun Adnau yn tansilio'r Strategaeth Ofodol a'r egwyddorion cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun. Mae'r Cynllun Adnau yn cyfeirio at TAN6 - Cynlluniau ar gyfer cymunedau gwledig (2010). Mae'r Cynllun felly yn hyrwyddo adeiladu unedau tai newydd yng nghefn gwlad os cyflwynir tystiolaeth rymus adeg cais cynllunio i gyfiawnhau hynny. Mae'r Cynllun hefyd trwy Bolisi TAI19 yn caniatáu darpariaeth o unedau tai fforddiadwy trwy gynigion sy'n ymwneud ag addasu adeiladau</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				cefn gwlad, fel yr ardal hon.	<p>priodol yng nghefn gwlad, os gellir cydymffurfio a meini prawf penodol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
730	RCH Douglas Pennant [3070]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Gwrthwynebu cyfyngu'r twf yn Llandygai i wyth annedd ar hap dros gyfnod y cynllun a llunio'r ffin ddatblygu. Rwyf yn gwrthwynebu'r asesiad cynaladwyedd ar gyfer Llandygai (sgôr anheddle). Mae'r drefn bresennol mewn gwirionedd yn peri risg i hyfywedd y gwasanaethau lleol. Newidiadau: ffin ddatblygu ehangach er mwyn caniatáu nifer uwch o aneddiadau yn Llandygai, a fyddai'n cefnogi'r gwasanaethau lleol yn well.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Llandygai wedi cael ei adnabod yn Bentref Lleol yn y Goeden Aneddleoedd. Yn nhermau gofodol mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau y bydd datblygiad newydd yn cael eu dosbarthu i adlewyrchu gallu cymharol aneddleoedd i ymdopi â thwf, gan roi ystyriaeth i'w cymwysterau cynaliadwyedd o ran hygyrchedd, argaeledd cyfleusterau a gwasanaethau, yn ogystal â maint, poblogaeth a lleoliad yr anheddle. Cyfeiriwn at Bapur Testun 5 sy'n cofnodi cymwysterau'r aneddleoedd unigol. Mae'r strategaeth a'r goeden aneddleoedd yn adlewyrchu'r amcanion cynaliadwyedd sy'n sail i'r Cynllun. Credir bod y dosraniad cyfredol o dwf yn briodol i sicrhau bod datblygiad yn addas i ac yn adlewyrchu gallu aneddleoedd i ymdopi gyda lefel twf a ellir ei wireddu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim newid</b>
814	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI STRATEGOL PS15	Cefnogi	Caiff polisi dyrannu tai 'cytbwys' eang ei gynnig, fel yr ymgynghorwyd arno'r llynedd, ac mae'n cynnwys: hyd at 55% ym Mangor a'r prif drefi (yn cynnwys Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog), o leiaf 20% mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol (yn cynnwys Abersoch, Criccieth, Nefyn), a hyd at 25% mewn canolfannau llai. Cefnogwn y dull hwn.	<b>Nodi'r sylw o gefnogaeth.</b>  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
822	Cyngor Cymuned Botwnnog (Mrs Gwenda Roberts) [1541]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Cyfeirir mai 3% a ganiateir o dai newydd yng nghefn gwlad yn ystod cyfnod y Cynllun hwn. Mae'r nifer yma'n isel iawn o ystyried nifer o flynyddoedd bydd y Cynllun yn weithredol. Eto rhaid ceisio denu'r ifanc i barhau yn eu cynefin a thrwy hynny bydd sicrwydd o ddyfodol i'n hysgolion,	<b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r strategaeth a'r goeden aneddleoedd yn adlewyrchu'r amcanion cynaliadwyedd sy'n sail i'r Cynllun. Credir bod y dosraniad cyfredol o dwf yn briodol i sicrhau bod datblygiad yn addas i ac yn adlewyrchu gallu aneddleoedd i ymdopi gyda lefel twf a ellir ei wireddu.  Byddai cyfeirio mwy o unedau tai na chafwyd ei ddosrannu i safleoedd yng nghefn gwlad yn y Cynllun Adnau yn tanseilio'r Strategaeth Ofodol a'r egwyddorion cynaliadwy sy'n sail i'r Cynllun.

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				etifeddiaeth, ayb.	<p>Mae'r Cynllun Adnau yn cyfeirio at TAN6- Cynlluniau ar gyfer cymunedau gwledig (2010). Mae'r Cynllun felly yn hyrwyddo adeiladu unedau tai newydd yng nghefn gwlad os cyflwynir tystiolaeth rymus adeg cais cynllunio i gyfiawnhau hynny. Mae'r Cynllun hefyd trwy Bolisi TAI19 yn caniatáu darpariaeth o unedau tai fforddiadwy trwy gynigion sy'n ymwneud ag addasu adeiladau priodol yng nghefn gwlad, os gellir cydymffurfio a meini prawf penodol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
835	Cyngor Cymuned Tudweiliog (Mrs Glenys Peters) [1236]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Mae pryder mawr am or-ddatblygu ym Motwnnog a Pwllheli yn mynd i gael effaith mawr ar yr iaith Gymraeg.	<p><b>Dim yn derbyn</b> Mae Botwnnog wedi cael ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth ac mae Pwllheli wedi cael ei adnabod fel Canolfan Wasanaeth Trefol. Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeuoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					o aneddeleodd gyda chymunedau hyfyw  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim newid</b>
836	Cyng./Counc Ann Williams [355]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Yr wyf yn teimlo fod y ddarpariaeth ar hap o 82 eiddo, yn ddigonol i Fethesda. Mawr obeithiaf fod y tiroedd sydd wedi eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer adeiladu y tu mewn i'r rhif hwn, gan fod dyraniad sylweddol eisoes ar gyfer fy ward. Byddai hyn yn golygu y byddai'r rhif o 82 eiddo eisoes wedi ei gyrraedd, oherwydd caniatâd cynllunio sydd eisoes wedi ei roi, a cheisiadau sydd yn yr arfaeth.	<b>Nodi'r sylw</b> – Cyfeiriwn at Atodiad 5 yn y Cynllun Adnau sy'n rhoi gwybodaeth am safleoedd/ adeiladau gyda chaniatâd cynllunio heb ei weithredu neu heb ei gwblhau fesul anheddle yn Ebrill 2014. Bydd yr Astudiaeth Tir ar gyfer Tai blyneddol yn cofnodi faint o unedau tai a gaiff eu hadeiladu. Bydd fframwaith fonitro'r Cynllun yn cofnodi'r cynnydd yn erbyn y dangosyddion a'r targedau ac felly'n gofalu bod datblygiad yn digwydd yn unol a'r raddfa a benodwyd yn strategaeth y Cynllun.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim newid</b>
837	Cydbwyllgor Ymgynghorol AHNE	POLISI STRATEGOL	Gwrthwynebu	Tai newydd. Roedd pryder am lefel y ddarpariaeth dai yn ardal Llŷn ac effaith posibl hynny ar y	<b>Dim yn derbyn</b> - Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	(Cynghorydd Gruffydd Williams) [3090]	PS15		gymdeithas a lles yr iaith Gymraeg. Yn benodol roedd pryder am y ddarpariaeth ym Motwnnog a Phwllheli sydd yn ymddangos yn ormodol o ystyried maint a chymeriad yr aneddeleodd.	<p>mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeleodd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeleodd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeleodd.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisiau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafniadaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
838	Cyngor Cymuned Llannor (Mr Haydn Jones) [1549]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>Mae'r Cynllun yn rhoi ffigwr dangosol fod angen adeiladu 40 o dai ym mhentref y Ffôr rhwng 2011 - 2026. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi i adeiladu 9 tŷ yn barod sydd yn lleihau'r angen i 31 o dai. Cyfeirir at gais cynllunio ar gyfer 40 o dai ar safle sydd wedi ei ddynodi'n barod, ond heb dderbyn caniatâd cynllunio. Nid yw'r Cyngor Cymuned yn gefnogol i ychwanegu at y ffigwr o 40 o dai ar gyfer pentref Y Ffôr.</p>	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Mae'r Cynllun Adnau yn cynnwys fframwaith fonitro ym Mhennod 8 a fydd yn cadw golwg ar faint o unedau tai a fydd yn cael eu hadeiladu fesul blwyddyn ac yn lle. Bydd y casgliadau'n cael eu cynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol ac yn yr adroddiad Astudiaeth Tir ar Gyfer Tai blynyddol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
841	Jina Gwyrfai [3092]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Nid oes angen demograffeg am ragor o dai yn Neiniolen - mae digon ar y farchnad/ yn wag yn barod. Diogelu cymunedau Cymraeg naturiol sy'n bwysig yma. Dim rhagor o dai yn Neiniolen (nac ardaloedd cyfagos - Clwt y Bont, Gallt y Foel, Dinorwig). Yn gyffredinol dim ond tai yn ôl twf naturiol i bobl leol.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae Deiniolen wedi cael ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth. Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisïau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeuoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>Effaith leithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiâu amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun i sicrhau ei gadernid.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
842	Jina Gwyrfai [3092]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Fel un a'i gwreiddiau yn y Bermo, teimlaf yn gryf nad oes angen rhagor o dai yn y dre (nac yn Llanaber). Mae'r ardal wedi ei difetha gan or-ddatblygu a mewnfudo. Ni allaf ganfod unrhyw dystiolaeth yn y Cynllun nac ar lawr gwlad i gyfiawnhau codi 91 o dai newydd. Hap ddatblygwyr yw'r	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae Bermo wedi cael ei adnabod fel Canolfan Wasanaeth Lleol. Cafodd y strategaeth ddsbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiâu strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>unig rai i broffidio o'r cynlluniau hyn. Nid yw lles trigolion a chymuned yn cael sylw. Tynnu Abermaw o'r Cynllun.</p>	<p>Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeuoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymïadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>o aneddeleodd gyda chymunedau hyfyw</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
868	Hughes Bros Ltd - [3083]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>Byddai canolfan isranbarthol Bangor a'r canolfannau gwasanaeth trefol, yn arbennig Llangefni, yn medru dygymod, a dylent ddygymod â chanran uwch o'r gofyn am dai er mwyn hwyluso gwneud y defnydd gorau o adnoddau ac isadeiledd i gyflawni patrwm datblygu cynaliadwy. Yn fwy na hyn, wrth nodi y dylai "hyd at" 55% o dwf y cynllun gael ei leoli yn y prif ganolfannau, mae'r polisi mewn ffordd yn gosod cyfyngiad nad yw'n gyson â strategaeth y cynllun, yn enwedig pan fyddai datblygiadau'n gallu cael eu hymgorffori heb fynd yn</p>	<p><b>Derbyn yn rhannol</b> - Mae'n bwysig bod y strategaeth ofodol yn cydnabod bod yr ardal yn un gwledig iawn ac yn un sy'n cynnwys rhwydwaith o wahanol aneddeleodd gwasgaredig. Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddeleodd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth barchu amrywiaeth leol a gwarchod cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol y cymunedau.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				groes i amcanion polisi eraill.	<p>Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o dreffi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Mae'r gwrthwynebydd yn cyfeirio at y ffaith bod Polisi PS15 yn dweud y bydd dim mwy na 55% o'r twf tai yn cael ei gyfeirio at y prif Ganolfannau, o leiaf 20% yn mynd i'r canolfannau llai a dim mwy na 25% yn mynd i'r pentrefi, clystyrau a chefn gwlad. Cytunir nad ydi hyn yn ddigon pendant, yn arbennig gan fydd rhaid monitro'r dosbarthiad yma yn flynyddol a'i adolygu ymhen 4 mlynedd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Felly, er mwyn sicrhau eglurder a chysondeb mewnol y Cynllun credir bod angen gwneud newid â ffocws i gyfleu'r dosraniad yn well.</p> <p><b>Newid â Ffocws NF76</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
895	Barton Willmore (Mr Mark Roberts) [1645]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Dylid cyfeirio'r twf mewn tai i'r ardaloedd a'r aneddleoedd mwyaf ar sail gyfrannol, gan adlewyrchu swyddogaeth, rôl a maint yr aneddleoedd hynny. Mae 55% wedi'i gyfeirio at y ganolfan isranbarthol/canolfannau gwasanaeth trefol. Mae 45% wedi'i ddsbarthu i'r pentrefi/clystyrau, sy'n arwain at wasgaru a lledaenu'r ddarpariaeth tai. Bydd y tai yn cael eu dosbarthu i ardaloedd lle mae'r dewis o ddulliau teithio ar wahân i geir yn gyfyng. Mae cyfleoedd ar gyfer cyflogaeth, gwasanaethau a chyfleusterau allweddol hefyd yn brin yn yr ardaloedd hyn. Mae angen dosbarthu o leiaf 60% i'r Canolfannau Isranbarthol/Canolfannau Gwasanaethau Trefol, 25% i'r canolfannau gwasanaethau lleol a 15% i'r pentrefi a chlystyrau.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'n bwysig bod y strategaeth ofodol yn cydnabod bod yr ardal yn un gwledig iawn ac yn un sy'n cynnwys rhwydwaith o wahanol aneddleoedd gwasgaredig. Cafodd y strategaeth ddsbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddleoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth barchu amrywiaeth leol a gwarchod cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol y cymunedau.</p> <p>Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddleoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth,</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
907	Cyngor Cymuned Llanddeiniolen (Ms Eleri Bean) [1531]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>Deugain o dai yw'r ffigwr ar gyfer Deiniolen. Ar ba sail mae awduron y cynllun yn dweud fod angen codi cymaint â hyn o dai? Yn drist iawn mae 5 tŷ newydd yng nghanol y pentref ac maent i gyd yn wag a'r ofn mawr yw mai gwag fyddant. Dylid cael arolwg manwl lleol o angen ym mhob pentref fel hwn, ond yn anffodus nid yw hyn o gwbl yn y Cynllun arfaethedig. Trwy arolwg lleol buasai modd darganfod anghenion pob cymdogaeth - ai tai i'r henoed, tai ar rent ag ati sydd wir ei angen.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae Deiniolen wedi cael ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth. Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Byddai hefyd yn sicrhau bod y Cyngor yn cwrdd â disgwyliadau cenedlaethol i hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhan 9.2) yn dweud bod angen i gynlluniau datblygu ddarparu fframwaith sydd yn sbarduno, tywys a rheoli newid tuag at batrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu. Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol gael rhwydwaith aneddleoedd sy'n gynaliadwy, sy'n cwrdd â gofynion yr economi, yr amgylchedd ac iechyd wrth Mae'r Cynllun Adnau yn adnabod Coeden o drefi a phentrefi sydd gan rôl a</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				Dyfalw ble i roi tai mae'r cynllun.	<p>swyddogaeth benodol. Cafodd methodoleg ei ddatblygu a'i gyhoeddi i adnabod yr aneddeuoedd ar sail eu rôl, swyddogaeth, ystod a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mhapur Testun 5 Datblygu'r Strategaeth Aneddeuoedd.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeuoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Bydd y mathau o unedau tai ar safleoedd a chynllun/ dyluniad y safleoedd yn faterion a gaiff eu trafod adeg cais cynllunio. Nid yw hyn yn gwahardd datblygu ar gyfer yr henoed neu grwpiau eraill o'r gymuned. Mae Polisi TAI 1 yn hyrwyddo cymysgedd o fathau o dai ac mae Polisi TAI 9 a TAI 10 yn son am dai fforddiadwy lleol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
911	CPERA (Cynghorydd Elin Walker	POLISI STRATEGOL	Gwrthwynebu	Cynhaliwyd gwaith ymchwil ar lefel gymunedol yn sawl ardal yng Ngwynedd, yn dilyn caniatâd gan y	<b>Dim yn derbyn</b> - Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
	Jones) [2760]	PS15		Cyngor i wneud hynny. Serch hynny, ni ddigwyddodd hynny ym Mangor. Mae anghenion Bangor ychydig yn wahanol i weddill y Sir; mae'n ganolfan ranbarthol sy'n cael ei chydabod fel hynny gan Lywodraeth Cymru, ac felly, er mwyn cynnal y fath waith ymchwil ym Mangor, mi fyddai angen cydlynu'r gwaith yn ofalus, a hefyd cynnwys Penrhosgarnedd, sydd ar hyn o bryd yn rhan o ward Pentir. Mae angen edrych eto ar ba rannau o Wynedd sy'n dod o fewn ffiniau dinas Bangor.	<p>mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
936	Richard Williams [3120]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Mae'r ffigyrau yn dangos fod llai o dai eu hangen yn y dyfodol yn ardal Porthmadog na beth sydd eu hangen ym Mhenrhyndeudraeth. Mae trigolion Porthmadog angen gwell trefniadau i sicrhau gwell stoc o dai yn y gymuned. Gallwn ddim derbyn y ddadl llifogydd yma yn y Port pan nad oes llifogydd	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae Porthmadog yn Ganolfan Wasanaeth Trefol yn y Goeden Aneddeoedd. Fe fyddai'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i ddosrannu unedau tai yn y Cynllun fel arfer yn cyfeirio 301 o unedau tai i'r Ganolfan. Mae yna ganiatâd cynllunio heb ei weithredu ar gyfer 56 o unedau tai ym Mhorthmadog ac mae'r Astudiaeth Capasiti Trefol yn adnabod cyfleoedd posib ar gyfer 82 o unedau tai trwy wneud defnydd gwell o lorïau uwchben unedau masnach, ayb. Wrth edrych am safleoedd i lenwi'r bwlch 'roedd yn angenrheidiol rhoi sylw gofalus i'r ffaith bod rhan fwyaf o Borthmadog mewn parth llifogydd C1 a bod defnydd preswyl yn cael ei adnabod fel defnydd na ddylid ei gyfeirio at barthau llifogydd oni bai nad ellir ei</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				wedi bod yma. Mae gwir angen datblygu yma yn Porthmadog i wella stoc tai. Mae ein pobol ifanc a rhai hyn angen tai newydd. Dim ym Mhenrhyndeudraeth ond yma yn eu cymuned hwy.	<p>gyfarch yn rhywle arall, bod yna alw amdano, a bod yna ganlyniadau positif o ymgymryd ag asesiad canlyniadau llifogydd. Ers cyhoeddi'r Cynllun Adnau ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus cafodd asesiad risg llifogydd lefel 2 ei wneud. Mae hwnnw wedi cadarnhau nad oes safleoedd ar gael sydd ddim dan fygythiad llifogydd. Bydd adroddiad am yr asesiad risg llifogydd lefel 2 yn cael ei gyhoeddi ym mis Ionawr 2016, ac fe fydd yn ffurfio rhan o lyfrgell yr Archwiliad Cyhoeddus. Byddai dynodi tir ar gyfer tai ym Mhorthmadog yn tanseilio egwyddorion cynaliadwyedd y Cynllun, yn groes i'r Asesiad Cynaliadwyedd ac yn newid sylfaenol i'r Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau i sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
938	Cyngor Cymuned Llanfihangel Esc (Alun Foulkes) [3121]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Pryderon ynglŷn â gorddatblygu pentref Gaerwen wrth ganiatáu gormod o dai yn y pentref, yn enwedig lle mae yna dai gwag yn y pentref yn barod. Mae'n bwysig bod tai sydd yn cael eu hadeiladu'n addas i'r lleoliad a bod yna nifer o dai fforddiadwy yn cael eu caniatáu.	<p><b>Nodi'r sylw</b> - Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisïau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
					<p>amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleodd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Bydd y mathau o unedau tai ar safleoedd a chynllun/ dyluniad y safleoedd yn faterion a gaiff eu trafod adeg cais cynllunio. Nid yw hyn yn gwahardd datblygu ar gyfer yr henoed neu grwpiau eraill o'r gymuned. Mae Polisi TAI 1 yn hyrwyddo cymysgedd o fathau o dai ac mae Polisi TAI 9 a TAI 10 yn son am dai fforddiadwy lleol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
939	Menter Iaith Bangor (Mrs Branwen Thomas) [2762]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	<p>Gormod o dai am gael eu hadeiladu ym Mangor. Pryderwn am effaith ar y Gymraeg. Dylid cwblhau astudiaeth fanwl o anghenion tai dinas Bangor i gyd (gan gynnwys Penrhosgarnedd) - angen diffinio fel endid. Nid oes gwaith o'r math wedi ei gwblhau yn y gorffennol.</p> <p>Cwblhau ymchwil manwl ar</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Cafodd y strategaeth ddisbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiâu strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleodd</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				anghenion tai a'r effaith ar yr iaith ym Mangor fel un endid, yn hytrach nag edrych ar un ward (Hirael). Angen cynnwys Penrhosgarnedd hefyd.	<p>gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisïau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisïau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau i sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>
1030	Llywodraeth Cymru (Mr Mark Newey) [1561]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Nid ydym yn cwestiynu strategaeth y cynllun; fodd bynnag, nid ydych wedi cyfiawnhau'r cyfyngiad twf a grëir gan eiriad y polisi ar gyfer y prif ganolfannau. Byddai'n fwy rhesymegol creu cyfyngiadau twf ar gyfer yr haenau is yn hytrach	<p><b>Derbyn</b> Noder y sylw o gefnogaeth gyffredinol i strategaeth ofodol y Cynllun. Cytunir nad ydi hyn yn ddigon pendant, yn arbennig gan fydd rhaid monitro'r dosbarthiad yma yn flynyddol a'i adolygu ymhen 4 mlynedd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Er mwyn sicrhau eglurder a chysondeb mewnol y Cynllun credir bod</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				nag ar gyfer yr ardaloedd mwyaf cynaliadwy.	angen gwneud newid â ffocws i gyfleu'r dosraniad yn well  <b>Newid â Ffocws NF76</b>
1682 1683 1684  1685	Cylch yr Iaith (Ieuan Wyn) [3128]  Canolfan Hanes Uwchgwyrfai (Geraint Jones) [3130]  Dyfodol i'r Iaith (Dr Simon Brooks) [3136]  Cymdeithas yr Iaith (Dr Menna Machreth) [3138]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Mae'r sylwadau sy'n cael eu cyflwyno gennym yn ein dogfen yn ymwneud â'r twf tai, y dosbarthiad twf a'r dynodiadau, ac yn ymdrin ag effaith y Cynllun Adnau ar y Gymraeg. Mae'r sylwadau yn tynnu sylw at ddiffygion yn yr asesiadau effaith ieithyddol a dogfennau eraill sy'n ymwneud â'r Gymraeg gan gyfeirio at absenoldeb tystiolaeth ynghyd â thystiolaeth annibynadwy. Dylid adolygu cyfansymiau niferoedd y twf tai ar gyfer y ddwy sir a'r dosbarthiad twf a'r dynodiadau o'u mewn. Dylai'r adolygiad fod yn seiliedig ar dystiolaeth yn deillio o astudiaethau o ffactorau allweddol, sef: angen cymunedol am dai, stoc tai presennol,	<b>Dim yn derbyn</b> Cafodd y strategaeth ddosbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafniadaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeledd gyda chymunedau hyfyw.  Mae'r iaith Gymraeg wedi bod yn ystyriaeth wrth lunio'r weledigaeth, amcanion, strategaeth a pholisiau'r Cynllun ers y cychwyn. Fe gafodd effeithiau posib y Cynllun ar yr iaith Gymraeg ystyriaeth yn ystod y broses Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol), a gafodd ei oleuo gan Asesiad Effaith Ieithyddol. Dylid rhoi sylw i bolisiau amrywiol y Cynllun a dogfennau testun, yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol am: ymrwymadau cynllunio, gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy, tai

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				fforddiadwyedd tai, tai ar werth/ar osod, data Cyfrifiad 2011, asesiad effaith ieithyddol newydd yn unol ag egwyddorion cymdeithaseg iaith.	fforddiadwy, math a chymysgedd o dai, a briffiau datblygu.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau i sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim newid</b>
1805	CPERA (Cyngorydd Elin Walker Jones) [2760]	POLISI STRATEGOL PS15	Gwrthwynebu	Yn sicr, mae angen am dai o fewn cyffiniau cymunedol y ddinas. Tai fforddiadwy sydd angen; tai rhent a thai all gael eu prynu. Tai sy'n cael eu rheoli gan Gymdeithasau Tai os oes angen. Tai ar gyfer teuluoedd efo tair llofft, tai neu fflatiau ar gyfer unigolion neu gyplau neu deuluoedd bach; tai /fflatiau fforddiadwy efo un, dwy neu dair llofft. Tai efo gerddi bach addas ar gyfer plant. Dylai plant allu chwarae yn ddiogel o fewn eu gerddi yn hytrach nag ar diroedd gwyrdd mawr heb ffens wrth ffrynt y tai. Mae gwaith eisoes wedi ei gwblhau yn dangos yr	<b>Dim yn derbyn</b> Cafodd y strategaeth ddsbarthu ei sefydlu yn y lle cyntaf yn ystod y broses o ddatblygu Hoff Strategaeth y Cynllun ar sail tystiolaeth a chyfranogiad cyhoeddus. Yn nhermau gofodol mae'r strategaeth yn mynd i sicrhau bod polisiau strategol a manwl y Cynllun yn mynd i hyrwyddo datblygiadau sy'n cyfarch disgwyliadau Gweledigaeth ac Amcanion Strategol y Cynllun. Mae'n mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafndiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddleoedd gyda chymunedau hyfyw.  Bydd y mathau o unedau tai ar safleoedd a chynllun/ dyluniad y safleoedd yn faterion a gaiff eu trafod adeg cais cynllunio. Nid yw hyn yn gwahardd datblygu ar gyfer yr henoed neu grwpiau eraill o'r gymuned. Mae Polisi TAI 1 yn hyrwyddo cymysgedd o fathau o dai ac mae Polisi TAI 9 a TAI 10 yn son am dai fforddiadwy lleol.

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				angen am dai fforddiadwy o fewn ein sir (CG, 2013)	<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim newid</b></p>

#### TAI 14 – Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
285	Mr Aled Evans [2646]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	<p>Tai yn y canolfannau.</p> <p>Newid i'r cynllun - Gormod o dai ar gyfer budd yr iaith Gymraeg. Bydd tai yn y canolfannau yma yn gwagio y Cefn Gwlad e.e. mwy o dai ym Mhwlheli = llai o bobl yn aros ym Mhen Llyn. Ceir problemau maes o law i ysgolion ac Ysgol Botwnnog yn benodol</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – er mwyn sicrhau y caiff materion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol eu hystyried o'r cychwyn, mae'r Cynllun wed ibod yn destun i Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol).</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg yn ffitio ym mhroses Asesiad Cynaliadwyedd am ei fod yn nodwedd ganolog o gymdeithas a chumunedau yn ardal y Cynllun. Yn wahanol i ofynion statudol a ddisgwyliadau polisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol, cafodd Asesiad Effaith Ieithyddol ei wneud er mwyn ychwanegu at yr Asesiad Cynaliadwyedd.</p> <p>Mae ffigwr twf tai y Cynllun yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng yr angen i uchafu rol y Cynghorau i</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>ymateb i'r dystiolaeth o alw am gartrefi newydd, y newid yn yr economi leol a'r gallu i ddangos y gellid adeiladu yn effeithiol a chynaliadwy.</p> <p>Ystyriwyd gwrthwynebiadau sydd wedi cael ei cyflwyno yn erbyn ffigwr twf tai y Cynllun ym mholisi PS13 a'r farn yw nad oedd yna resymau dilys na thystiolaeth amlwg i gyfiawnhau gostwng y ffigwr tai yn y Cynllun Adnau.</p> <p>Fe wnaeth y Cynghorau wrth lunio strategaeth dosbarthiad o fewn y Cynllun ystyried natur wasgaredig yr ardal yn erbyn polisiau cenedlaethol ar gyfer lleihau'r angen i deithio a lleoli'r twf mwyaf mewn lleoliadau cynaliadwy.</p> <p>Mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer adnabod rôl gwahanol aneddleoedd a dosbarthiad gofodol o lefel twf tai o fewn y Cynllun.</p> <p>Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cynnwys unrhyw dystiolaeth sy'n taseilio'r fethodoleg a ddefnyddiwyd gan y Cynghorau i adnabod rôl yr aneddleoedd neu'r ffordd mae'r ffigyrau twf yn cael eu dosbarthu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau err mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
290	Ms Bethan Roberts [2747]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	<p>Gormod o dai yn mynd i'w adeiladu.</p> <p>Newid i'r Cynllun - Dylid adeiladu yn ol y galw. Onid fuasai yn well galluogi pobl sydd yn siarad Cymraeg i adeiladu fel bo'r angen? Fe fydd yna arwain at fwy o fewnfudo a bydd yr iaith Gymraeg yn marw allan yn gynt na mae ar hyn o bryd.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – er mwyn sicrhau y caiff materion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol eu hystyried o'r cychwyn, mae'r Cynllun wedi bod yn destun i Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol).</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg yn ffitio ym mhroses Asesiad Cynaliadwyedd am ei fod yn nodwedd ganolog o gymdeithas a chumunedau yn ardal y Cynllun. Yn wahanol i ofynion statudol a ddisgwyliadau polisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol, cafodd Asesiad Effaith Ieithyddol ei wneud er mwyn ychwanegu at yr Asesiad Cynaliadwyedd.</p> <p>Mae ffigwr twf tai y Cynllun yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng yr angen i uchafu rol y Cynghorau i ymateb i'r dystiolaeth o alw am gartrefi newydd, y newid yn yr economi leol a'r gallu i ddangos y gellid adeiladu yn effeithiol a chynaliadwy.</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>Mae paragraff 4.13.3 o Polisi Cynllunio Cymru yn dweud na ddylai polisïau geisio cyflwyno unrhyw elfen o wahaniaethu rhwng unigolion ar sail eu gallu ieithyddol, ac ni ddylent geisio rheoli pwy sy'n byw yn y tai ar sail ieithyddol.</p> <p>Bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei ystyried yn erbyn polisi TAI 1 'Cymysgedd Briodol o Dai' sydd yn sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cyllun Adnau err mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
406	Dr Richard Roberts [2938]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	Dim tystiolaeth o angen lleol am dai sy'n cyfiawnhau'r nifer a ddynodir ar gyfer Pwllheli. Effaith andwyol codi cymaint o dai ar y Gymraeg.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - er mwyn sicrhau y caiff materion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol eu hystyried o'r cychwyn, mae'r Cynllun wedi bod yn destun i Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol).</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg yn ffitio ym mhroses Asesiad Cynaliadwyedd am ei fod yn nodwedd ganolog o</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>gymdeithas a chymunedau yn ardal y Cynllun. Yn wahanol i ofynion statudol a ddisgwyliadau polisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol, cafodd Aseiad Effaith leithyddol ei wneud er mwyn ychwanegu at yr Aseiad Cynaliadwyedd.</p> <p>Mae ffigwr twf tai y Cynllun yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng yr angen i uchafu rol y Cynghorau i ymateb i'r dystiolaeth o alw am gartrefi newydd, y newid yn yr economi leol a'r gallu i ddangos y gellid adeiladu yn effeithiol a chynaliadwy.</p> <p>Ystyriwyd gwrthwynebiadau sydd wedi cael ei cyflwyno yn erbyn ffigwr twf tai y Cynllun ym mholisi PS13 a'r farn yw nad oedd yna resymau dilys na thystiolaeth amlwg i gyfiawnhau gostwng y ffigwr tai yn y Cynllun Adnau.</p> <p>Fe wnaeth y Cynghorau wrth lunio strategaeth dosbarthiad o fewn y Cynllun ystyried natur wasgaredig yr ardal yn erbyn polisiau cenedlaethol ar gyfer lleihau'r angen i deithio a lleoli'r twf mwyaf mewn lleoliadau cynaliadwy.</p> <p>Mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>Aneddeleodd' yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer adnabod rôl gwahanol aneddeleodd a dosbarthiad gofodol o lefel twf tai o fewn y Cynllun.</p> <p>Oherwydd y nifer o wasanaethau / cyfleusterau a geir ym Mhwllheli mae wedi cael ei adnabod fel Canolfan Wasanaethol Trefol sydd yn adlewyrchu y ffaith ei fod yn leoliad cynaliadwy. Mae canolfannau o'r fath yn boblogaidd ar gyfer cyfarch anghenion poblogaeth ehangach o fewn ardal y Cynllun na'i gymuned unigol ei hun.</p> <p>Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cynnwys unrhyw dystiolaeth sy'n tanseilio'r fethodoleg a ddefnyddiwyd gan y Cynghorau i adnabod rôl yr aneddeleodd neu'r ffordd mae'r ffigyrau twf yn cael eu dosbarthu.</p> <p>Bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei ystyried yn erbyn polisi TAI 1 'Cymysgedd Briodol o Dai' sydd yn sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau err mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
654	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	<p>Rydym yn bryderus ynghylch y gyfran uchel o safleoedd ar hap a'r nifer cymharol isel o safleoedd tai sydd wedi'u dyrannu, sy'n golygu nad oes llawer o arweiniad ynghylch lle fydd tai yn cael eu lleoli, yn enwedig yn yr aneddleoedd llai. Mae angen eglurder pam fod rhai safleoedd wedi cael eu tynnu'n ôl a ffiniau wedi cael eu hailosod, tra bod rhai ffiniau eraill wedi cael eu hymestyn er nad oes unrhyw safleoedd wedi cael eu dethol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae elfen uchel o gyflenwad hanesyddol o fewn ardal y Cynllun wedi dod o safleoedd ar hap. Yn wir dros y degawd diwethaf mae 46.3% o'r twf yn ardal y Cynllun wedi dod o safleoedd bach (llai na 5 tŷ) sydd i gyd yn safleoedd ar hap.</p> <p>O ffigwr twf tai y Cynllun sef 7,902 o unedau mae 971 wedi ei cwblhau erbyn 2014 sef 12.3%, mae 3,109 o unedau ar safleoedd wedi ei dynodi yn polisiau TAI 14 i TAI 16 sef 39.3%. Yn atodiad 5 ceir cyfeiriad tuag at y banc tir yn Ebrill 2014 ac er wrth ddiystyru unedau sydd ddim yn debygol o'u datblygu a unedau a'r ddynodiadau tai sydd efo caniatâd cynllunio mae yna 2,025 o unedau sef 25.6% o ffigwr twf y Cynllun. Golyga hyn mae 1,797 o unedau ar hap sef 22.8% o'r newydd sydd ei angen ar gyfer cyfarch ffigwr twf y Cynllun.</p> <p>Mae lefel twf ar hap wedi cael ei ddsbarthu lawr</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p>i lefel anheddle unigol.</p> <p>Ceir newidiadu i ffiniau datblygu rhai aneddleoedd i sicrhau bod cyfleon digonol ar gael i gyfarch eu lefel twf neu ei gyfyngu i atal datblygiad anaddas rhag cymryd lle.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau err mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
753	Mr Rob Booth [3033]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	Dylai'r polisi nodi bod rhaid i ddatblygiadau o fwy na naw thŷ gynnwys o leiaf 10% o dai sy'n fforddiadwy. Mae'n rhaid i ddatblygiadau o fwy na 20 thŷ gynnwys o leiaf 20% o dai fforddiadwy, dylai datblygiadau o fwy na 50 thŷ gynnwys 30% o dai fforddiadwy/tai sy'n perthyn i gymdeithasau tai a dylai datblygiadau o 100 thŷ neu fwy gynnwys 50% o dai fforddiadwy/tai sy'n perthyn i	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae paragraff 9.2.14 o Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau bod angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n briodol ei hystyried wrth lunio polisiâu'r cynllun datblygu.</p> <p>Fodd bynnag mae paragraff 9.2.16 o Polisi Cynllunio Cymru wrth gyfeirio at osod targed am lefel o dai fforddiadwy yn y Cynllun yn dweud "...Dylai'r targed ystyried lefelau tybiedig y cyllid fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymorthdaliadau cyhoeddus, a'r lefel y gellir</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
				gymdeithasau tai.	<p>disgwyl yn realistig i'r datblygwr ei chyfrannu..."</p> <p>I sicrhau bod lefel darpariaeth o dai fforddiadwy o ddatblygiadau tai marchnad yn realistig mi wnaeth y Cynghorau gomisiynu Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy (2013) a diweddariad ohono yn 2014. Y tystiolaeth yn y gwaith yma yw sail trothwy a'r canran o dai fforddiadwy ar safleoedd marchnad o fewn polisi TAI 9 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
833	Barton Willmore (Mr Mark Roberts) [1645]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	Nid yw'r dosbarthiad yn adlewyrchu rôl, maint na swyddogaeth yr aneddleoedd. Dim ond tri safle tai arfaethedig sydd gan Gaernarfon gyda chyfanswm o 194 o dai. Mewn cyferbyniad, mae aneddleoedd Amlwch a Llangefni, sydd hanner maint Caernarfon, i fod i dderbyn dwywaith cymaint y lefel o dwf o ddynodiadau newydd neu hyd yn oed wrth ystyried ymrwymadau presennol. Felly, nid yw'r	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r fethodoleg o fewn Papur Testun 5 yn rhoi sgôr i boblogaeth anheddiad ar sail maint y boblogaeth ond wedyn yn cyfuno hyn efo'r holl gyfleusterau eraill sydd yn cael ei chyfrif.</p> <p>O ran y lefel twf mae papurau testun 4 a 4A yn nodi'r gwahanol ystyriaethau oedd yn siapio lefel twf y Cynllun a'r dosbarthiad rhwng Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'r newid economaidd</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
				<p>Cynllun yn rhoi digon o ddatblygiad i alluogi Caernarfon i fod yn anheddle hyfyw, cynaliadwy sy'n tyfu (Amcanion Cynllun Gofodol Cymru a Pholisi Cynllunio Cymru) ac yn wir Gweledigaeth y Cynllun ar gyfer Caernarfon. Rydym yn cynnig y dylid cynnwys o leiaf 400 o dai yn ychwanegol yng Nghaernarfon a'r ardaloedd agosaf tra y dylid lleihau lefel y tai yn Amlwch a Llangefni ac mewn canolfannau gwasanaeth lleol o oddeutu 400 tŷ - gweler y sylwadau am gyn safle Friction Dynamics.</p>	<p>trawsnewidiol a ragwelir a fydd yn deillio o raddfa unigryw prosiectau isadeiledd ar Ynys Môn a statws yr Ynys fel Parth Menter wedi dylanwadu ar y lefel twf a'i ddisbarthiad rhwng Gwynedd a Môn. Felly nid ar sail poblogaeth yn unig ddisbarthwyd y twf.</p> <p>O'r dystiolaeth bresennol credir fod y rôl bresennol Caernarfon a'i ffigwr twf yn addas i gyfarch yr anghenion tua'r dyfodol.</p> <p>Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno rhesymau dilys na thystiolaeth amlwg i ddisodli'r fethodoleg a gafodd ei ddefnyddio i adnabod rôl yr anheddle. Bydd modd trwy adroddiad fonitro flynyddol y Cynllun ac adolygiad o unrhyw dystiolaeth newydd olygu y gellid adolygu rôl ac/neu ffigwr twf Caernarfon yn y dyfodol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1698	Dwr Cymru Welsh Water	POLISI	Cefnogi	* Gallai'r twf ar safleoedd hap ar gyfer yr aneddiadau hyn gael effaith ar asedau dŵr a	<b>Nodi'r sylw</b> – bydd y Cyngorau'n parhau i ymgynghori gyda DCWW adeg ceisiadau

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
	(Mr Dewi Griffiths ) [2680]	TAI14		charthffosiaeth DCWW. Gan nad ydym yn gwybod ar hyn o bryd lle bydd datblygiadau hap yn digwydd, byddwn yn gwneud asesiad a sylwadau ar safleoedd datblygu arfaethedig ar adeg y cais cynllunio.	cynllunio. Cyfeirir hefyd at Bolisi PS2 a Pholisi ISA1 sy'n rhoi'r fframwaith i sicrhau y bydd isadeiledd priodol mewn lle cyn i ddatblygiad ddigwydd.  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
1699	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	* Mae llifogydd wedi digwydd ar rai adegau yn y system garthffosiaeth gyhoeddus yn yr aneddiadau a ganlyn, y gallai fod angen eu hateb cyn gallu symud ymlaen i ddatblygu:  Bangor, Caergybi/Holyhead, Llangefni, Caernarfon, Pwllheli  Gall datblygwyr posibl naill ai aros i DCWW gael ateb i'r llifogydd, yn amodol ar fod ein rheoleiddiwr ni, Ofwat, yn cymeradwyo ariannu hynny, neu symud ymlaen efo'r gwelliannau trwy ddefnyddio'r drefn ar gyfer gofyn am ddarpariaethau carthffosiaeth trwy Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 neu Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Efallai y bydd angen gwneud asesiadau modelu i	<b>Nodi'r Sylw</b> – Mae Polisi PS2 a Pholisi ISA1 sy'n rhoi'r fframwaith i sicrhau y bydd isadeiledd priodol mewn lle cyn i ddatblygiad ddigwydd.  Mae Dangosydd D8 i Thema 1 yn y fframwaith monitro yn sicrhau bod y Cynllun yn monitro unrhyw broblem efo safleoedd sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun.  Fodd bynnag i sicrhau bod y lefel twf disgwylidig yn digwydd yn yr aneddeledd yma fe ddylid monitro lefel caniatadau / datblygiadau ar hap yn yr aneddeledd yma yn erbyn rhaglen gwariant DCWW.  Dylid cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1 ar gyfer nifer o ddatblygiadau ar safleoedd hap o fewn Canolfan Is-ranbarthol neu Wasanaethol a gyfyngir gan faterion sy'n ymwneud a seilwaith.



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
				benderfynu lle byddai modd cysylltu'r datblygiad arfaethedig efo'r system garthffosiaeth gyhoeddus.	<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1</p> <p><b>Newid Ffocws NF101</b></p>
1700	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI14	Gwrthwynebu	<p>* Byddai'r twf arfaethedig sy'n cael ei hyrwyddo yn nalgylch y gweithfeydd trin dŵr DC a ganlyn angen gwaith gwella yn y gweithfeydd trin:</p> <p>Bangor Treborth, Caernarfon</p> <p>Byddai'r angen i'r gwelliannau gael eu hariannu trwy ein Cynllun Rheoli Asedau ni neu efallai'n gynharach na hynny trwy gyfraniadau datblygwr.</p>	<p><b>Nodi'r Sylw</b> – Mae Polisi PS2 a Pholisi ISA1 sy'n rhoi'r fframwaith i sicrhau y bydd isadeiledd priodol mewn lle cyn i ddatblygiad ddigwydd.</p> <p>Mae Dangosydd D8 i Thema 1 yn y fframwaith monitro yn sicrhau bod y Cynllun yn monitro unrhyw broblem efo safleoedd sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun.</p> <p>Fodd bynnag i sicrhau bod y lefel twf disgwylidig yn digwydd yn yr aneddleoedd yma fe ddylid monitro lefel caniatadau / datblygiadau ar hap yn yr aneddleoedd yma yn erbyn rhaglen gwariant DCWW.</p> <p>Dylid cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1 ar gyfer nifer o ddatblygiadau ar safleoedd hap o fewn Canolfan Is-ranbarthol neu Wasanaethol a gyfyngir gan faterion sy'n ymwneud a seilwaith.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion Swyddogion
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1</p> <p><b>Newid Ffocws NF101</b></p>

#### TAI 15 – Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
50	Cynghorydd Charles Jones [2621]	POLISI TAI15	Cefnogi	Bodlon efo'r ffordd mae'r ffin ddatblygu wedi cael ei dynnu.	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
69	Cyngor Tref Nefyn (Liz Saville Roberts) [2710]	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	<p>Nid yw Cyngor Tref Nefyn o'r farn bod angen 37 o dai ychwanegol yn Nefyn rhwng nawr a 2026, sef y nifer a nodir yn y fersiwn Adnau, Mawrth 2015. Teimlir bod y 30 o dai sydd yn y banc tir yn ddigonol ar gyfer anghenion lleol.</p> <p>Tystiolaeth - 21 o dai a godwyd yn Nefyn rhwng 2001 a 2011. Yn ystod y cyfnod hwnnw,</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - er mwyn sicrhau y caiff materion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol eu hystyried o'r cychwyn, mae'r Cynllun wedi bod yn destun i Aseiad Cynaliadwyedd (sy'n ymgorffori Aseiad Amgylcheddol Strategol).</p> <p>Mae'r iaith Gymraeg yn ffio ym mhroses Aseiad Cynaliadwyedd am ei fod yn nodwedd ganolog o gymdeithas a chymunedau yn ardal y</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				<p>bu lleihad o 3% yng nghanran y siaradwyr Cymraeg yn Nefyn. Gwerthfawrogir nad oes cysylltiad uniongyrchol rhwng canran siaradwyr Cymraeg a datblygiadau tai, ond mae'r Cyngor o'r farn bod perthynas rhyngddynt yn yr ardal hon.</p> <p>Lleihau lefel twf Nefyn i adlewyrchu graddfa twf rhwng 2001 a 2011 er mwyn i ddatblygiadau tai adlewyrchu anghenion lleol.</p>	<p>Cynllun. Yn wahanol i ofynion statudol a ddisgwyliadau polisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol, cafodd Asesiad Effaith Ieithyddol ei wneud er mwyn ychwanegu at yr Asesiad Cynaliadwyedd.</p> <p>O fewn yr Asesiad effaith Ieithyddol/ Asesiad Cynaliadwyedd mae ystyriaeth yn cael ei roi i lefel twf yn Nefyn.</p> <p>Mae ffigwr twf tai y Cynllun yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng yr angen i uchafu rôl y Cyngorau i ymateb i'r dystiolaeth o alw am gartrefi newydd, y newid yn yr economi leol a'r gallu i ddangos y gellid adeiladu yn effeithiol a chynaliadwy.</p> <p>Mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn cyflwyno methodoleg ar gyfer adnabod rôl gwahanol aneddleoedd o fewn ardal y Cynllun yn seiliedig ar nifer o wasanaethau a chyfleusterau sydd ynddynt.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafniadaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddeleodd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Mae unrhyw unedau tai sydd wedi cael ei cwblhau ers 2011 neu sydd efo caniatâd cynllunio, ac yn debygol o gael eu adeiladu, yn cyfrif tuag at lefel twf unrhyw anheddle. Oherwydd hyn bydd y banc tir presennol yn Nefyn yn cyfranu tuag at angenion twf y Ganolfan.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
102	Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	<p>CYNYDDU DYRANIAD TAI YM MIWMARES A LLAN-FAES</p> <p>Ni roddwyd digon o bwys i rôl ardal Biwmares fel maestref Bangor. Caiff galwadau ar dai ym Mangor eu gyrru gan lwyddiant economaidd Bangor a choridor yr A55 i'r dwyrain. O'r</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddeleodd' yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer adnabod rôl gwahanol aneddeleodd a dosbarthiad gofodol o lefel twf tai o fewn y Cynllun.</p> <p>Caiff Biwmares ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol a mae ei lefel twf yn adlewyrchu hyn.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				<p>herwydd, mae'r glorian o ran dynodi tai rhwng canolfannau Caergybi, Llangefni, Amlwch a Biwmares yn gogwyddo'n amhriodol o blaid Caergybi, Llangefni ac Amlwch gyda chanlyniad y bydd y sefyllfa bresennol o brinder tai ym Miwmares yn gwaethygu. Dylid dyrannu mwy o dai i ardal Biwmares/Llanfaes.</p> <p>Dylai ychydig o'r dynodiadau tai ar gyfer Caergybi, Llangefni ac Amlwch gael ei ailddosbarthu i Biwmares.</p>	<p>Oherwydd natur y gwasanaethau a chyfleusterau a geir yn Caergybi, Llangefni ac Amlwch maent wedi cael ei adnabod fel Canolfannau Gwasanaeth Trefol a mae eu lefel twf hwythau yn adlewyrchu y rôl yma ar ffaith fod polisi PS15 yn dosbarthu 55% o twf y Cynllun i'r Ganolfan Is-Ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol.</p> <p>Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cynnwys unrhyw dystiolaeth sy'n tanseilio'r fethodoleg a ddefnyddiwyd gan y Cynghorau i adnabod rôl yr aneddeleodd neu'r ffordd mae'r ffigyrau twf yn cael eu dosbarthu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
316	Mr Paul Green [2908]	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	Dylai dyrannu tai i Lanfairpwll, Porthaethwy, Llandegfan a Biwmares adlewyrchu eu cysylltiad â hyb rhanbarthol Bangor. Dylai rhai o'r tai sydd wedi cael ei ddynodi yng	<b>Dim yn derbyn</b> – mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddeleodd' yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer adnabod rôl gwahanol aneddeleodd a dosbarthiad gofodol o lefel twf tai o fewn y Cynllun.

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				<p>Nghaergybi, Amlwch a Llangefni cael ei ddynodi yn yr aneddeledd ar hyd yr Afon Menai.</p>	<p>Caiff Biwmares, Llanfairpwll a Porthaethwy eu adnabod fel Canolfannau Gwasanaeth Lleol tra bod Llandegfan yn Bentref Lleol a mae ei lefel twf yn adlewyrchu hyn.</p> <p>Oherwydd natur y gwasanaethau a chyfleusterau a geir yn Caergybi, Llangefni ac Amlwch maent wedi cael ei adnabod fel Canolfannau Gwasanaeth Trefol a mae eu lefel twf hwythau yn adlewyrchu y rôl yma ar ffaith fod polisi PS15 yn dosbarthu 55% o twf y Cynllun i'r Ganolfan Is-Ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol.</p> <p>Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cynnwys unrhyw dystiolaeth sy'n tanseilio'r fethodoleg a ddefnyddiwyd gan y Cynghorau i adnabod rôl yr aneddeledd neu'r ffordd mae'r ffigyrau twf yn cael eu dosbarthu.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd dystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
522	Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (Mr Noel Davey) [1169]	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	Yn synnu nad oes safleoedd tai wedi cael eu hadnabod ar gyfer Bethesda, gyda 82 o unedau i'w hadnabod ar hap. Mae'r safle CDU sydd ger Maes Coetmor, a ddeallwn sydd wedi derbyn caniatâd, du allan i'r ffin datblygu. Nid oeddwn yn credu bod hwn yn addas oherwydd dwysedd a mynediad annigonol. Yn gwrthwynebu tai ar SP633 i'r tir gwyrdd agored i'r gogledd, sy'n cynnwys tir amaethyddol da ac yn cyfrannu at ddatblygiad rhuban. Byddwn yn cefnogi tai ar nifer o safleoedd tir llwyd mewn lleoliad fwy canolig, yn ddarostyngedig i oresgyn problemau llifogydd. Pam dim safleoedd? Pam fod y safle CDU tu allan i'r ffin datblygu?	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn dosbarthu'r cyfanswm galw am unedau tai ar draws yr aneddeledd yn ôl eu rôl yn y Goeden Aneddeledd. Ar ôl adnabod y lefel twf disgwylidig ar gyfer anheddle edrychwyd beth fyddai cyfraniad unedau a gafodd eu hadeiladu'n barod ac unedau efo caniatâd cynllunio'n barod i'r twf hwnnw.</p> <p>Yn y cyfnod 2011 i 2014 cafodd 18 o unedau tai eu cwblhau o fewn y ganolfan, hefyd yn Ebrill 2014 roedd yna ganiatâd cynllunio ar gyfer 28 o unedau tai. Golyga hyn mae 54 o Unedau ychwanegol oedd eu h angen yn 2015 (pan gyhoeddwyd y Cynllun Adnau) dros weddill o gyfnod y Cynllun i gyfarch lefel twf disgwylidig Bethesda.</p> <p>Ar ôl adnabod beth allai cyfraniad unedau tai efo caniatâd cynllunio, edrychwyd ar beth fyddai capasiti'r ardal adeiledig i gyfarch y galw gweddilliol. Mae'r gwaith o fewn Papur Testun 6 Astudiaeth Capasiti Trefol yn ystyried cyfraniad o safleoedd ar hap yn y gorffennol er mwyn rhagfynegi cyfleoedd twf i'r dyfodol ynghyd a cyfleon o dai gwag yn dod yn ôl i ddefnydd. Ar gyfer pwrpas y Cynllun gan amlaf 75% o ffigwr Capasiti trefol sydd wedi ei ddefnyddio i gymryd ystyriaeth o lithriad posib</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>o fewn y categori yma. Canlyniadau Papur Testun 6 ar gyfer Bethesda oedd bod yna gyfleon am 54 uned ar hap yn y ganolfan.</p> <p>Oherwydd hyn ni oedd angen dynodi'r safle sydd yn y CDU ar gyfer cyfarch lefel twf disgwylidig Bethesda.</p> <p>Cyfeiri tuag at safle SP633 gan y gwrthwynebydd fodd bynnag safle ym Mangor yw hyn a credir mae safle SP663 mae'n cyfeirio tuag at sef safle ym Methesda. Mae Papur Testun 1A 'Diweddariad Asesu Safleoedd posib' yn cadarnhau nad yw'r safle yma wedi cael ei gynnwys oherwydd bod yna ddigon o unedau yn y banc tir presennol a cyfleon ar hap i ddiwallu twf disgwylidig tai'r anheddiad.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
754	Mr Rob Booth [3033]	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	Dylai polisi TAI15 nodi bod rhaid i ddatblygiadau o fwy na naw thŷ gynnwys o	<b>Dim yn derbyn</b> – mae paragraff 9.2.14 o Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau bod angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				<p>leiaf 10% o dai sy'n fforddiadwy. Mae'n rhaid i ddatblygiadau o fwy na 20 tŷ gynnwys o leiaf 20% o dai fforddiadwy, dylai datblygiadau o fwy na 50 tŷ gynnwys 30% o dai fforddiadwy/tai sy'n perthyn i gymdeithasau tai a dylai datblygiadau o 100 tŷ neu fwy gynnwys 50% o dai fforddiadwy/tai sy'n perthyn i gymdeithasau tai.</p>	<p>gynllunio berthnasol y mae'n briodol ei hystyried wrth lunio polisiau'r cynllun datblygu.</p> <p>Fodd bynnag mae paragraff 9.2.16 o Polisi Cynllunio Cymru wrth gyfeirio at osod targed am lefel o dai fforddiadwy yn y Cynllun yn dweud "...Dylai'r targed ystyried lefelau tybiedig y cyllid fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymorthdaliadau cyhoeddus, a'r lefel y gellir disgwyl yn realistig i'r datblygwr ei chyfrannu...".</p> <p>I sicrhau bod lefel darpariaeth o dai fforddiadwy o ddatblygiadau tai marchnad yn realistig mi wnaeth y Cynghorau gomisiynu Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy (2013) a diweddariad ohono yn 2014. Y tystiolaeth yn y gwaith yma yw sail trothwy a'r canran o dai fforddiadwy ar safleoedd marchnad o fewn polisi TAI 9 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
1431	Cyngor Tref Penrhyddeudraeth (Mr Glyn Roberts) [1261]	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	<p>Dylai'r ffaith mai dim ond cynnydd o 2.2% a fu yn nifer y siaradwyr Cymraeg rhwng 2001 a 2011 ym Mhenrhyndeudraeth, bod y boblogaeth rhwng 20-29 mlwydd oed wedi gostwng 6.1% tra bod y boblogaeth dros 65 mlwydd oed wedi cynyddu 16% a nifer y mewnfudwyr wedi codi o 169 i 242 (+43.2%) rhwng 1991 a 2001 (Byddai dadansoddiad o ffigurau 2001-2011 wedi dangos cynnydd mwy eto, fyth.) fod yn canu clychau yn glir a thaer. Nid sefyllfa i ymgysuro ynddi ydyw sefyllfa'r Gymraeg ym Mhenrhyndeudraeth, bellach. Ni ellir osgoi'r casgliad bod yma anghysondeb a chroesddweud ac anallu i sylweddoli arwyddocâd ystadegau.</p>	<p><b>Dim yn newid</b> – oherwydd problem llifogydd yn effeithio ar Porthmadog a Tremadog mae yna lefel uwch na disgwyl o dwf wedi cael ei ddsbarthu i Penrhyndeudraeth a Cricieth sef Canolfannau Gwasanaeth Lleol o fewn dalgylich Porthmadog.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol, sydd wedi cael ei siapio gan yr Asesiad Cynaliadwyedd, yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafniadaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o anedlleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p>Mae Asesiad Effaith Ieithyddol / Asesiad Cynaliadwyedd y Cynllun wedi asesu effaith lefel uwch o dwf i Penrhyndeudraeth. Casgliadau yr Asesiad Effaith Ieithyddol / Asesiad Cynaliadwyedd yw y gellid tywys cyfran uwch na'r disgwyl o dai i'r anheddle. Cyfeirir at bolisiau strategol a manwl a fydd yn rheoli datblygiad yn yr anheddle, gan hyrwyddo darpariaeth digonol o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, cymysgedd briodol o fathau o dai, a bod datblygiad yn digwydd gam wrth gam. Gall</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>fod cyfleoedd hefyd i hyrwyddo uwchraddio cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol yn sgil datblygiad.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1695	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI15	Cefnogi	<p>* Gallai'r twf arfaethedig ar safleoedd hap ar gyfer yr aneddiadau hyn gael effaith ar asedau dŵr a charthffosiaeth DCWW. Gan nad ydym yn gwybod ar hyn o bryd lle bydd datblygiadau hap yn digwydd, byddwn yn gwneud asesiad a sylwadau ar safleoedd datblygu arfaethedig ar adeg y cais cynllunio.</p>	<p><b>Nodi'r sylw</b> - bydd y Cynghorau yn parhau i gydweithio gyda'r cwmni wrth baratoi canllawiau cynllunio atodol perthnasol ac yn ymgynghori a'r cwmni adeg ceisiadau cynllunio perthnasol. Cyfeirir hefyd at Bolisi PS2 a Pholisi ISA1 sy'n rhoi'r fframwaith i sicrhau y bydd isadeiledd priodol mewn lle cyn i ddatblygiad ddigwydd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
1696	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi	POLISI TAI15	Gwrthwynebu	<p>* Mae llifogydd wedi digwydd ar rai adegau yn y system garthffosiaeth gyhoeddus yn yr aneddiadau a ganlyn, y gallai fod angen eu</p>	<p><b>Nodi'r Sylw</b> – Mae polisiau PS2 a ISA 1 o fewn yn Cynllun yn cyfeirio tuag at amgylchiadau pan bydd angen i ddatblygiad penodol baratoi</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
	Griffiths ) [2680]			<p>hateb cyn gallu symud ymlaen i ddatblygu:</p> <p>Biwmares, Benllech, Bethesda, Gaerwen, Llanfairpwll, Rhosneigr, Y Fali, Abermaw/Barmouth, Abersoch, Llanberis, Llanrug, Nefyn, Penygroes a Thywyn.</p> <p>Gall datblygwyr posibl naill ai aros i DCWW gael ateb i'r llifogydd, yn amodol ar fod ein rheoleiddiwr ni, Ofwat, yn cymeradwyo ariannu hynny, neu symud ymlaen efo'r gwelliannau trwy ddefnyddio'r drefn ar gyfer gofyn am ddarpariaethau carthffosiaeth trwy Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 neu Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Efallai y bydd angen gwneud asesiadau modelu i benderfynu lle byddai modd cysylltu'r datblygiad arfaethedig efo'r system garthffosiaeth gyhoeddus.</p>	<p>cyfraniad tuag at isadeiledd angenrheidiol.</p> <p>Mae Dangosydd D8 i Thema 1 yn y fframwaith monitro yn sicrhau bod y Cynllun yn monitro unrhyw broblem efo safleoedd sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun.</p> <p>Fodd bynnag i sicrhau bod y lefel twf disgwylidig yn digwydd yn yr aneddeledd yma fe ddylid monitro lefel caniatadau / datblygiadau ar hap yn yr aneddeledd yma yn erbyn rhaglen gwariant DCWW.</p> <p>Dylid cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1 ar gyfer nifer o ddatblygiadau ar safleoedd hap o fewn Canolfan Is-ranbarthol neu Wasanaethol a gyfyngir gan faterion sy'n ymwneud a seilwaith.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1</p> <p><b>Newid Ffocws NF101</b></p>
1697	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi	POLISI	Gwrthwynebu	* Byddai'r twf arfaethedig sy'n cael ei hyrwyddo yn nalgylch y gweithfeydd trin dŵr	<b>Nodi'r Sylw</b> – Mae polisiau PS2 a ISA 1 o fewn yn Cynllun yn cyfeirio tuag at amgylchiadau pan

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
	Griffiths ) [2680]	TAI15		<p>DC a ganlyn angen gwaith gwella yn y gweithfeydd trin:</p> <p>Biwmares, Cemaes, Porthaethwy/Menai Bridge (Treborrh, Bangor), Pentraeth, Rhosneigr a Chricieth.</p> <p>Byddai'r angen i'r gwelliannau gael eu hariannu trwy ein Cynllun Rheoli Asedau ni neu efallai'n gynharach na hynny trwy gyfraniadau datblygwr.</p>	<p>bydd angen i ddatblygiad penodol baratoi cyfraniad tuag at isadeiledd angenrheidiol.</p> <p>Mae Dangosydd D8 i Thema 1 yn y fframwaith monitro yn sicrhau bod y Cynllun yn monitro unrhyw broblem efo safleoedd sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun.</p> <p>Fodd bynnag i sicrhau bod y lefel twf disgwylidig yn digwydd yn yr aneddleoedd yma fe ddylid monitro lefel caniatadau / datblygiadau ar hap yn yr aneddleoedd yma yn erbyn rhaglen gwariant DCWW.</p> <p>Dylid cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1 ar gyfer nifer o ddatblygiadau ar safleoedd hap o fewn Canolfan Is-ranbarthol neu Wasanaethol a gyfyngir gan faterion sy'n ymwneud a seilwaith.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1</p> <p><b>Newid Ffocws NF101</b></p>

TAI 16 – Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
211	CYNGOR CYMUNED LLANBEDROG (MR JOHN HARRIS) [2810]	POLISI TAI16	Gwrthwynebu	Argymell fod Llanbedrog yn cael ei gynnwys fel pentref / canolfan wasanaethol. Mae Llanbedrog yn sgorio 28 pwynt ar bapur testun 5, un yn llai na Botwnnog. Mae gan Llanbedrog ysgol, neuadd, siopau, modurdy, tafarndai, caffi, gwestai, Oriel a chanolfan celfyddydau, maes golff, stad ddiwydiannol, cartrefi henoed, fferyllfa - cymaint bron o wasanaethau ac Abersoch.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae'r holl gyfleusterau sydd yn cael ei sôn amdano gan y gwrthwynebydd, heblaw am y cartref i'r henoed a'r maes golff, wedi cael sgôr ym mhapur testun 5.</p> <p>Nid yw'r fethodoleg safonol a ddefnyddiwyd i asesu rôl aneddeleoedd yn adnabod busnesau fel cartref i'r henoed a maes golff fel cyfleusterau unigoli dderbyn sgôr, fodd bynnag bydd swyddi yn rhain yn mynd tuag at sgôr cyflogaeth yr anheddiad.</p> <p>Mae tabl 9 yn y Papur Testun 5 yn dangos bod yna nifer fawr o aneddeleoedd o fewn ychydig o farciau i'w gilydd. Un ystyriaeth wrth asesu rôl fwy strategol Pentref Gwasanaeth o'i gymharu efo Pentrefi eraill oedd faint o Wasanaethau Allweddol sydd yn y Pentref ac yn achos Botwnnog mae 5 o rain o'i gymharu efo 3 yn Llanbedrog.</p> <p>Ar sail hyn nid yw'r gwrthwynebydd, felly, wedi cyflwyno rhesymau dilys na thystiolaeth amlwg i gyfiawnhau cefnogi newid statws Llanbedrog yn y goeden anheddle.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun <b>Dim Newid</b>
364	Mrs Gwyneth Evans [2887]	POLISI TAI16	Cefnogi	Hoffwn gefnogi safle Cae Cefn Capel, Botwnnog, credaf fod Botwnnog yn bentref delfrydol i'w ehangu gan fod cyn gymaint o gyfleusterau yma e.e. Ysgol Gynradd ac Ysgol Uwchradd (Arbed tal cludiant ac mae palmant yr holl ffordd o'r safle i'r ddwy ysgol) Meddygfa, Llythyrdy, Caffi, Capel ac Eglwys.	<b>Nodi'r sylw cefnogol</b> <b>Argymhelliad</b> <b>Dim newid</b>
423	Dr Richard Roberts [2938]	POLISI TAI16	Gwrthwynebu	Dim tystiolaeth o angen lleol am dai sy'n cyfiawnhau'r nifer a ddynodir ar gyfer Chwilog a'r Ffôr. Effaith andwyol codi cymaint o dai ar y Gymraeg.	<b>Dim yn derbyn</b> - er mwyn sicrhau y caiff materion economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol eu hystyried o'r cychwyn, mae'r Cynllun wedi bod yn destun i Asesiad Cynaliadwyedd (sy'n ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol).  Mae'r iaith Gymraeg yn ffitio ym mhroses Asesiad Cynaliadwyedd am ei fod yn nodwedd ganolog o gymdeithas a chymunedau yn ardal y Cynllun. Yn wahanol i ofynion statudol a ddisgwyliadau polisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol, cafodd Asesiad Effaith leithyddol ei wneud er mwyn ychwanegu at yr Asesiad Cynaliadwyedd.  O fewn yr Asesiad effaith leithyddol / Asesiad

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>Cynaliadwyedd mae ystyriaeth yn cael ei roi i lefel twf yn Chwilog a Y Ffôr.</p> <p>Mae ffigwr twf tai y Cynllun yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng yr angen i uchafu rôl y Cynghorau i ymateb i'r dystiolaeth o alw am gartrefi newydd, y newid yn yr economi leol a'r gallu i ddangos y gellid adeiladu yn effeithiol a chynaliadwy.</p> <p>Mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn cyflwyno methodoleg ar gyfer adnabod rôl gwahanol aneddleoedd o fewn ardal y Cynllun yn seiliedig ar nifer o wasanaethau a chyfleusterau sydd ynddynt.</p> <p>Mae'r strategaeth ofodol yn mynd i sicrhau bod datblygiad yn cael ei gyfeirio at leoliadau sy'n gynaliadwy o ran eu maint, swyddogaeth, cymeriad, cyfleusterau, cysylltiadau trafnidiaeth, cynhwysedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly, fe fydd yna batrwm cynaliadwy o aneddleoedd gyda chymunedau hyfyw.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<b>Dim Newid</b>
627	Carter Jonas (Mrs Charlene Sussums-Lewis) [2829]	POLISI TAI16	Cefnogi	<p>Cefnogir y dyraniad arfaethedig o oddeutu 30 uned preswyl ar Safle T66 (Tir ger Maes Bleddyn, Rachub) am y rhesymau a ganlyn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rhwydd i'w ddarparu - mae'r safle dan berchnogaeth sengl.</li> <li>2. Niferoedd Tai sydd wedi'u Dyrannu - bydd dyraniadau preswyl mewn Canolfannau Gwasanaeth yn cyfrannu tuag at gyflawni twf tai.</li> <li>3. Egwyddor Datblygu - gall T66 gynnwys 30 annedd dros gyfnod y cynllun.</li> <li>4. Cyfleoedd a Chyfyngiadau - mae'r cynllun yn dangos bod y safle'n ddichonadwy.</li> <li>5. Prif Gynllun Dangosol - gellid datblygu'r safle heb lawer o effeithiau.</li> <li>6. Arfarniad Cynaliadwyedd Positif - mae'r safle yn unol â strategaeth y cynllun.</li> </ol>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
1701	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI16	Cefnogi	Gallai'r twf arfaethedig ar safleoedd hap ar gyfer yr aneddiadau hyn gael effaith ar asedau dŵr a charthffosiaeth DCWW. Gan nad ydym yn gwybod ar hyn o bryd lle bydd datblygiadau hap yn digwydd, byddwn yn	<b>Nodi'r sylw</b> — bydd y Cynghorau yn parhau i gydweithio gyda'r cwmni wrth baratoi canllawiau cynllunio atodol perthnasol ac yn ymgynghori a'r cwmni adeg ceisiadau cynllunio perthnasol. Cyfeirir hefyd at Bolisi PS2 a Pholisi ISA1 sy'n rhoi'r

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				gwneud asesiad a sylwadau ar safleoedd datblygu arfaethedig ar adeg y cais cynllunio.	fframwaith i sicrhau y bydd isadeiledd priodol mewn lle cyn i ddatblygiad ddigwydd.  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
1702	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TA16	Gwrthwynebu	Mae llifogydd wedi digwydd ar rai adegau yn y system garthffosiaeth gyhoeddus yn yr aneddiadau a ganlyn, y gallai fod angen eu hateb cyn gallu symud ymlaen i ddatblygu:  Niwbwrch  Gall datblygwyr posibl naill ai aros i DCWW gael ateb i'r llifogydd, yn amodol ar fod ein rheoleiddiwr ni, Ofwat, yn cymeradwyo ariannu hynny, neu symud ymlaen efo'r gwelliannau trwy ddefnyddio'r drefn ar gyfer gofyn am ddarpariaethau carthffosiaeth trwy Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 neu Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.	<b>Nodi'r Sylw</b> – mae'r unig ddynodiad tai sydd yn y Pentref (T56) efo caniatâd cynllunio yn barod.  Dylid cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1 ar gyfer nifer o ddatblygiadau ar safleoedd hap o fewn Canolfan Is-ranbarthol neu Wasanaethol a gyfyngir gan faterion sy'n ymwneud a seilwaith.  Mae polisiau PS2 a ISA 1 o fewn yn Cynllun yn cyfeirio tuag at amgylchiadau pan bydd angen i ddatblygiad penodol baratoi cyfraniad tuag at isadeiledd angenrheidiol.  <b>Argymhelliad</b>  Cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1  <b>Newid â Ffocws NF101</b>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
1703	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI16	Gwrthwynebu	<p>* Byddai'r twf arfaethedig sy'n cael ei hyrwyddo yn nalgylch y gweithfeydd trin dŵr DC a ganlyn angen gwaith gwella yn y gweithfeydd trin:</p> <p>Llannerchymedd, Bethel (gwaith trin dŵr gwastraff Treborth, Bangor), Bontnewydd (gwaith trin dŵr gwastraff Llanfaglan), Rachub (gwaith trin dŵr gwastraff Bethesda).</p> <p>Byddai'r angen i'r gwelliannau gael eu hariannu trwy ein Cynllun Rheoli Asedau ni neu efallai'n gynharach na hynny trwy gyfraniadau datblygwr.</p>	<p><b>Nodi'r Sylw</b> – Mae polisiau PS2 a ISA 1 o fewn yn Cynllun yn cyfeirio tuag at amgylchiadau pan bydd angen i ddatblygiad penodol baratoi cyfraniad tuag at isadeiledd angenrheidiol.</p> <p>Mae Dangosydd D8 i Thema 1 yn y fframwaith monitro yn sicrhau bod y Cynllun yn monitro unrhyw broblem efo safleoedd sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun.</p> <p>Fodd bynnag i sicrhau bod y lefel twf disgwylidig yn digwydd yn yr aneddleoedd yma fe ddylid monitro lefel caniatadau / datblygiadau ar hap yn yr aneddleoedd yma yn erbyn rhaglen gwariant DCWW.</p> <p>Dylid cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1 ar gyfer nifer o ddatblygiadau ar safleoedd hap o fewn Canolfan Is-ranbarthol neu Wasanaethol a gyfyngir gan faterion sy'n ymwneud a seilwaith.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Cyflwyno dangosydd ychwanegol ym mhennod 8 Thema 1</p> <p><b>Newid â Ffocws NF101</b></p>

**TAI 17 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol**

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
95	Elizabeth Whitehead [2742]	POLISI TAI17	Cefnogi	<p>Yn cadarnhau cefnogaeth yn amodol ar ddehongli'n gywir -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Rhaid i geisiadau cynllunio gydymffurfio â holl bwyntiau TAI17.</li> <li>* Caiff datblygiad ei gyfyngu oddi mewn i'r ffiniau amlinellol (map 55).</li> <li>* Ffafirir Byw'n Gynaliadwy SO5 - tra'n parchu rôl amrywiol a chymeriad y canolfannau, y pentrefi a chefn gwlad.</li> <li>* Rydym yn ffafrio gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig SO16 - Gwarchod, gwella a rheoli asedau naturiol a threftadaeth ardal y Cynllun, yn cynnwys ei adnoddau naturiol, cynefinoedd bywyd gwylt, a chymeriad ei thirwedd.</li> </ul>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol.</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
200	Rhys Thomas [2738]	POLISI TAI17	Cefnogi	<p>Rwyf yn cefnogi'r bwriad i gyfyngu datblygiad i'r TU MEWN i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y gwelir ar y map rhyngweithiol, sef pentref lleol fel y'i diffinnir ym MHOLISI STRATEGOL PS15:</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol.</b></p> <p>Er eglurder dylid nodi gall polisi TAI 10 'Safleoedd Eithrio' gefnogi bwriad ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd yn union gerllaw ffiniau datblygu.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
				<p>Pentrefi Lleol:</p> <p>" Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i'r raddfa a'r math sy'n ateb angen y gymuned am dai ar leiniau ar hap/lleiniau mewnlenni ODDI MEWN I FFINIAU DATBLYGU."</p>	<p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
209	John Brinley Jones [2087]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	<p>Dylai Llanbedrog gael ei ddsbarthu'n Bentref Gwasanaethau ac nid Pentref Arfordirol. Mae gan Lanbedrog nifer o wasanaethau gan fod Pen y Berth hefyd ym mhlwyf Llanbedrog. Dylai Llanbedrog gael ei annog i dyfu a bod yn llwyddiannus ond os caiff ei gategoreiddio yn Bentref Arfordirol yna bydd dan anfantais annheg yn erbyn pentrefi eraill yn Nwyfor. Tynnu Llanbedrog o'r rhestr o Bentrefi Arfordirol a'i ychwanegu i'r rhestr o Bentrefi Gwasanaethol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae'r holl gyfleusterau sydd yn cael ei sôn amdano gan y gwrthwynebydd, heblaw am y cartref i'r henoed a'r maes golff, wedi cael sgôr ym mhapur testun 5.</p> <p>Nid yw'r fethodoleg safonol a ddefnyddiwyd i asesu rôl aneddleoedd yn adnabod busnesau fel cartref i'r henoed a maes golff fel cyfleusterau unigol i dderbyn sgôr, fodd bynnag bydd swyddi yn rhain yn mynd tuag at sgôr cyflogaeth yr anheddiad.</p> <p>Mae tabl 9 yn y Papur Testun 5 yn dangos bod yna nifer fawr o aneddleoedd o fewn ychydig o farciau i'w gilydd. Un ystyriaeth wrth asesu rôl fwy strategol Pentref Gwasanaeth o'i gymharu efo Pentrefi eraill oedd faint o Wasanaethau Allweddol sydd yn y Pentref.</p> <p>Ar sail hyn nid yw'r gwrthwynebydd, felly, wedi cyflwyno rhesymau dilys na thystiolaeth amlwg i gyfiawnhau cefnogi newid statws Llanbedrog yn y goeden anheddle.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
212	CYNGOR CYMUNED LLANBEDROG (MR JOHN HARRIS) [2810]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	<p>Gwrthwynebu Llanbedrog fel pentref Arfordirol ac ei gynnwys fel Pentref Gwasanaethol.</p> <p>Argymell Llanbedrog yn cael ei gynnwys fel pentref wasanaethol. Mae Llanbedrog yn sgorio 28 pwynt ar bapur testun 5, un yn llai na Botwnnog. Mae gan Llanbedrog ysgol, neuadd, siopau, modurdy, tafarndai, caffi, gwestai, Oriel a chanolfan celfyddydau, maes golff, stad ddiwydiannol, cartrefi henoed, fferyllfa - cymaint bron o wasanaethau ac Abersoch. Cafodd ffin y pentref ei grebachu y tro diwethaf, a mae eisiau ymestyn y ffin. Mae angen ffin hyblyg i gyfarfod angen tai angen lleol a nid o reidrwydd tai fforddiadwy yn unig. Nid yw pawb eisiau amodau caeth tai fforddiadwy.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae'r holl gyfleusterau sydd yn cael ei sôn amdano gan y gwrthwynebydd, heblaw am y cartref i'r henoed a'r maes golff, wedi cael sgôr ym mhapur testun 5.</p> <p>Nid yw'r fethodoleg safonol a ddefnyddiwyd i asesu rôl aneddleoedd yn adnabod busnesau fel cartref i'r henoed a maes golff fel cyfleusterau unigol i dderbyn sgôr, fodd bynnag bydd swyddi yn rhain yn mynd tuag at sgôr cyflogaeth yr anheddiad.</p> <p>Mae tabl 9 yn y Papur Testun 5 yn dangos bod yna nifer fawr o aneddleoedd o fewn ychydig o farciau i'w gilydd. Un ystyriaeth wrth asesu rôl fwy strategol Pentref Gwasanaeth o'i gymharu efo Pentrefi eraill oedd faint o Wasanaethau Allweddol sydd yn y Pentref ac yn achos Botwnnog mae 5 o rain o'i gymharu efo 3 yn Llanbedrog.</p> <p>Ar sail hyn nid yw'r gwrthwynebydd, felly, wedi cyflwyno rhesymau dilys na thystiolaeth amlwg i gyfiawnhau cefnogi newid statws Llanbedrog yn y goeden anheddle.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
616	Cater Jonas (Mr Chris Bell) [3041]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	Gwrthwynebu cyfyngu'r twf yn Nhregarth i 13 annedd ar hap dros gyfnod y cynllun a llunio'r ffin ddatblygu. Rwyf yn gwrthwynebu'r asesiad cynladwyedd ar gyfer Tregarth (sgôr anheddle). Mae'r drefn bresennol mewn gwirionedd yn peri risg i hyfywedd y gwasanaethau lleol.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae'r holl gyfleusterau sydd yn cael ei sôn amdano gan y gwrthwynebydd, wedi cael sgôr ym mhapur testun 5.</p> <p>Fe wnaeth y Cyngor wrth lunio strategaeth dosbarthiad o fewn y Cynllun ystyried natur wasgaredig yr ardal yn erbyn polisiâu cenedlaethol ar gyfer lleihau'r angen i deithio a lleoli'r twf mwyaf mewn lleoliadau cynaliadwy.</p> <p>Teimlir bod y dosbarthiad yn y Cynllun Adnau wedi creu cydbwysedd addas rhwng polisi cenedlaethol a'r sefyllfa leol. Tra gall lefel uwch o dwf mewn rhai lleoliadau helpu rhywfaint efo rhai gwasanaethau lleol buasai cael ffin datblygu lac a lefel uwch o dwf o bosib arwain at broblemau eraill o fewn rhai cymunedau e.e. effaith ar yr iaith Gymraeg ayb. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno rhesymau dilys na thystiolaeth amlwg i allu cefnogi cais i newid statws Tregarth yn y goeden aneddleoedd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
634	Gweinidog Gwladol dros Amddiffyn [3045]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	<p>Nid oes digon o gyfleusterau cymunedol a chymdeithasol yn anheddiad Llanfihangel yn Nhowyn (LyN) i gefnogi'r stoc tai bresennol. Mae preswylwyr yn ddibynnol ar gyfleusterau RAF Y Fali ar gyfer hyn. Mae hyn wedi arwain at gynyddu lefel y traffig cerbydol/traffig cerddwyr gan arwain at nifer o achosion traffig lle mai dim ond cael a chael oedd hi. Ni ddylai'r Cyngor ddibynnu ar gyfleusterau'r ganolfan RAF i wasanaethu'r gymuned leol a'i thwf, yn enwedig os yw problemau'n parhau. Newid: Addasu'r eirfa i annog sefydlu cyfleusterau cymunedol ychwanegol i wasanaethu LyN ac i atal y pentref rhag tyfu mwy oni bai fod amrediad a graddfa'r cyfleusterau cefnogol hefyd yn tyfu.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg ar gyfer categoraiddio Pentrefi.</p> <p>Cafodd y gwasanaethau / cyfleusterau sydd o fewn Llanfihangel yn Nhowyn neu o fewn 800 metr yn achos Ysgolion, ei adnabod a derbyn sgôr. Ar sail y sgôr yma cafodd lefel twf disgwylidig i'r Pentref gael ei adnabod.</p> <p>Rhaid cofio bod nifer o'r tai yn Llanfihangel yn Nhowyn wedi bod mewn perchnogaeth yr RAF cyn iddynt gael ei gwerthu fel tai ar y farchnad leol.</p> <p>Mae'r cynllun ym mholisi ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol' yn cefnogi cynlluniau priodol ar gyfer cyfleusterau cymunedol a polisi MAN 3 'Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu' yn cefnogi cynigion am siopau cyfleus newydd ar raddfa bach.</p> <p>Nid yw'r Cyngor yn ymwybodol o broblemau trafndiaeth efo'r Pentref. Fodd bynnag efo unrhyw gais penodol yn y Pentref bydd materion trafndiaeth yn ystyriaeth berthnasol a bydd Gwasanaeth Priffyrdd yr awdurdod yn</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p>rhoi ei farn ar y bwriad.</p> <p>Os caiff problem penodol ei adnabod yna bydd hyn yn fater i'w ystyried wrth gynnal adroddiad monitro blynyddol y Cynllun ac unrhyw adolygiad o'r Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
708	Carter Jonas (Mrs Charlene Sussums-Lewis) [2829]	POLISI TAI17	Cefnogi	<p>Cefnogwn y newid arfaethedig i ffin ddatblygu i gynnwys Safle i'r dwyrain o'r A466 (SP678) Llanaelhaearn am y rhesymau a ganlyn:</p> <p>Y gallu i'w ddatblygu - Cynllunio Cadarnhaol Niferoedd Tai sydd wedi'u Dyrannu Egwyddor Datblygu Cyfleoedd a chyfyngiadau - fel yr atodir yn Atodiad 1 Cynllun meistr dangosol - fel yr atodir yn Atodiad 2 Arfarniad Cynladwyedd Positif</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
709	Carter Jonas (Mrs Charlene Sussums-Lewis) [2829]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	Dylai tai marchnad agored gael eu caniatáu o fewn Pentrefi Lleol/Arfordirol/Gwledig. Dylai'r polisi cynnwys diffiniad o beth mae 'angen cymunedol' yn ei olygu. Mae safleoedd o fewn fath bentrefi o dan anfantais o'i gymharu a safleoedd o dan polisi TAI 10 gan nad yw tai marchnad agored yn cael ei gefnogi gan polisi TAI 17.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – nid yw'r polisi yn cyfyngu twf i dai fforddiadwy yn unig. Mae paragraff 7.4.124 yn cyfeirio tuag at gyfyngu datblygiad tai i fath a graddfa sy'n diwallu'r angen cymunedol am dai. Mae yn mynd yn ei flaen i nodi ceir cefnogaeth i dai neu dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.</p> <p>Felly fe ellir cefnogi tai marchnad agored sydd yn cyfarch angen y gymuned am dai.</p> <p>Mae hyn yn adlewyrchu cymeriad a rôl Pentrefi a adnabyddir o dan polisi TAI 17 ac yn plethu efo polisi TAI 1 ar gyfer cael cymysgedd briodol o dai.</p> <p>Bydd Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Tai Fforddiadwy yn rhoi eglurhad ar gyfer 'angen cymunedol'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
731 & 733	RCH Douglas Pennant [3070]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	Gwrthwynebu cyfyngu'r twf yn Llandygai i wyth annedd ar hap dros gyfnod y cynllun a llunio'r ffin ddatblygu. Rwyf yn gwrthwynebu'r asesiad cynladwyedd ar gyfer Llandygai (sgôr	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r holl gyfleusterau sydd yn cael ei sôn amdano gan y gwrthwynebydd, wedi cael sgor ym mhapur testun 5.</p> <p>Fe wnaeth y Cyngor wrth lunio strategaeth dosbarthiad o</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
				anheddlle). Mae'r drefn bresennol mewn gwirionedd yn peri risg i hyfywedd y gwasanaethau lleol. Newidiadau: ffin ddatblygu ehangach er mwyn caniatáu nifer uwch o aneddiadau yn Llandygai, a fyddai'n cefnogi'r gwasanaethau lleol yn well.	<p>fewn y Cynllun ystyried natur wasgaredig yr ardal yn erbyn polisiau cenedlaethol ar gyfer lleihau'r angen i deithio a lleoli'r twf mwyaf mewn lleoliadau cynaliadwy.</p> <p>Teimlir bod y dosbarthiad yn y Cynllun Adnau wedi creu cydbwysedd addas rhwng polisi cenedlaethol a'r sefyllfa leol. Tra gall lefel uwch o dwf mewn rhai lleoliadau helpu rhywfaint efo rhai gwasanaethau lleol buasai cael ffin datblygu lac a lefel uwch o dwf o bosib arwain at broblemau eraill o fewn rhai cymunedau e.e. effaith ar yr iaith Gymraeg ayb. Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno rhesymau dilys na thystiolaeth amlwg i allu cefnogi cais i newid statws Llandygai yn y goeden aneddlleoedd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
737	Cyngor Cymuned Llanengan (Ms Einir Wyn) [1548]	POLISI TAI17	Cefnogi	Gormod o dai wedi cael eu symud/dymchwel yn y gymuned yma yn ddiweddar - dwsin ers 2010 - a thai anferth wedi cael eu codi yn lle adeiladau traddodiadol a chynhenid.	<p><b>Nodi'r sylw</b></p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
764	Cadnant Planning (Mr Rhys Davies) [1366]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	<p>Bydd darparu tai fforddiadwy yn unig mewn Pentrefi Lleol, Pentrefi Gwledig a Phentrefi Arfordirol yn gwano cymunedau yn gymdeithasol ac yn economaidd gan gynyddu amddifadedd. Mae Polisi Cenedlaethol yn mynnu cymysgedd o dai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored. Bydd cyfyngu datblygiadau i 100% tai fforddiadwy yn arwain at anghydbwysedd cymdeithasol.</p> <p>Byddai caniatáu tai angen lleol neu dai fforddiadwy yn unig mewn aneddeleoedd penodol yn debygol o sicrhau na ellir darparu'r lefel ofynnol o dai. Ni ellir cyflawni tai angen lleol a thai fforddiadwy ond trwy ddatblygiadau cytbwys, hyfyw (gan gynnwys tai marchnad agored a thai fforddiadwy yn y datblygiadau).</p> <p>Diwygio'r polisi i ddarparu cymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad agored mewn Pentrefi Lleol, Pentrefi Gwledig a Phentrefi Arfordirol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – nid yw'r polisi yn cyfyngu twf i dai fforddiadwy yn unig. Mae paragraff 7.4.124 yn cyfeirio tuag at gyfyngu datblygiad tai i fath a graddfa sy'n diwallu'r angen cymunedol am dai. Mae yn mynd yn ei flaen i nodi ceir cefnogaeth i dai neu dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.</p> <p>Felly fe ellir cefnogi tai marchnad agored sydd yn cyfarch angen y gymuned am dai.</p> <p>Mae hyn yn adlewyrchu cymeriad a rôl Pentrefi a adnabyddir o dan polisi TAI 17 ac yn plethu efo polisi TAI 1 ar gyfer cael cymysgedd briodol o dai.</p> <p>Mae yna elfen o'r lefel twf disgwylidig o fewn y Pentrefi yma wedi cael ei ddarparu yn barod trwy unedau wedi ei cwblhau ers 2011 a mae canran bellach efo caniatâd presennol. Bydd system monitro blynyddol y Cynllun yn amlygu os na fydd y lefel twf disgwylidig ar gyfer yr haen yma o'r hierarchaeth yn cael ei wireddu, neu os bydd risg y bydd gormodedd yn cael ei ganiatau.</p> <p>Credir mai prin iawn yw'r nifer o dai fforddiadwy yn y Pentrefi ar hyn o bryd efo nifer helaeth ohonynt ddim ond efo tai marchnad agored. Bydd cefnogi tai fforddiadwy yn oes y Cynllun yn dod a gwell cymysgedd o dai i'r sefyllfa bresennol y Pentrefi yma.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
832	Jina Gwyrfai [3092]	POLISI TAI17	Gwrthwynebu	<p>Dyma bolisi gall i amddiffyn cymunedau bychain lleol. Oni ddylai'r amodau i) &amp; ii) fod yn sail i'r holl Gynllun? Wedi dweud hynny mae angen diffiniad cliriach o 'dai fforddiadwy' yn y cyswllt cymunedol. Nid yw 67% yn gallu fforddio'r tŷ rhataf un oherwydd cyflogau gwael (is o lawer nag mewn ardaloedd eraill). Mae angen clustnodi mwy o dai ar rent "Tai Teg" yn hytrach na thai ar werth. Y Polisi yma'n sail i holl gynllunio ar wahân i Fangor/ Caergybi y canolfannau isranbarthol. Cyfyngu ar adeiladu tai i'r newid naturiol.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae cymal i) a ii) yn adlewyrchu cymeriad a rôl Pentrefi a adnabyddir o dan polisi TAI 17.</p> <p>Mae papur testun 5 'Datblygu'r strategaeth aneddeleodd' yn adnabod rôl gwahanol fathau o ganolfannau a'r math o ddatblygiad y gellid ei ddisgwyl ynddynt.</p> <p>Gan fod y ganolfan is-ranbarthol ar canolfannau gwasanaethol eraill efo nifer o wasanaethau a chyfleusterau maent yn leoliadau cynaliadwy. Hefyd maent yn boblogaidd ar gyfer cyfarch anghenion poblogaeth ehangach yn ardal y Cynllun na'i gymuned unigol ei hunain. Oherwydd hyn ni chredir y dylid cyfyngu lefel twf fath ganolfannau i gyfarch anghenion eu hunain yn unig.</p> <p>Mae polisi TAI 1 yn cyfeirio tuag at y cymysgedd briodol o dai a gall mwy o dai ar rent gael ei gefnogi efo bwriad os yw'r tystiolaeth berthnasol yn cyfiawnhau hyn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1188	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI17	Cefnogi	<p>Does dim materion rydan ni'n gwybod amdanyn nhw o ran y cyflenwad dŵr i effeithio ar gyflawni'r twf sydd wedi'i nodi tu mewn i'r aneddiadau yma ond bydd asesiad llawn yn digwydd ar adeg cais cynllunio, unwaith y byddwn yn gwybod lle mae'r datblygiad i ddigwydd.</p> <p>Bydd pa mor ddigonol ydi'r rhwydwaith garthffosiaeth yn cael ei asesu ar adeg cais cynllunio, unwaith y byddwn yn gwybod lle mae'r datblygiad i ddigwydd.</p>	<p><b>Nodi'r sylw cefnogol</b> – bydd y Cynghorau yn parhau i ymgynghori gyda'r cwmni adeg ceisiadau cynllunio.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>
202	John Brinley Jones [2087]	7.4.124	Gwrthwynebu	<p>Sut cyfrifwyd yr 16 annedd newydd ar gyfer Llanbedrog? Ydi'r ffigwr hwn yn cynnwys yr holl fathau o anheddau newydd gan gynnwys tai haf? Daeth arolwg a gynhaliwyd yn 2007 ar gyfer Cyngor Plwyf Llanbedrog i'r casgliad fod 28 o deuluoedd yn dymuno symud i mewn i'r pentref. Codwyd deg tŷ fforddiadwy ond</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddeleodd' yn amlygu y fethodoleg ar gyfer adnabod lefel twf sydd yn seiliedig ar y math o gyfleusterau sydd ar gael yn y Pentref.</p> <p>Mae unrhyw ddatblygiad sydd wedi cymryd lle mewn anheddle ers Ebrill 2011 yn cyfrif tuag at ffigwr twf y Cynllun.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
				<p>y addeddengys bod y deg hyn eisoes wedi'u cynnwys yn y ffigwr ac mae tri arall sy'n dai haf hefyd wedi'u cynnwys, sy'n gadael un i'w godi yn Llanbedrog yn ystod oes y cynllun, sydd ddim yn ddigon o ystyried y dymunwn weld mwy o dwf yn Llanbedrog.</p> <p>Cynyddu'r niferoedd o 16 i o leiaf 28 a ni ddylai'r ffigwr cynnwys ail cartrefi neu gartrefi gwyliau. Newid tabl 20 mewn perthynas i'r eglurhad ym mharagraff 7.4.124. Efallai lleihau niferoedd ym Mhwllheli o 12 a symud yr angen i Lanbedrog.</p>	<p>O dan polisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol', sydd wedi adnabod Llanbedrog fel Pentref briodol yn y polisi yma, bydd unrhyw dŷ marchnad yn cael ei gyfyngu i dŷ marchnad lleol. Bydd hyn yn lleihau'r risg i unedau tai newydd gael eu defnyddio fel tai haf/ gwyliau.</p> <p>Os ceir tystiolaeth cadarn bod yna angen am lefel uwch o dai fforddiadwy yn y Pentref yna fe ellid cefnogi hyn trwy polisi TAI 10 'Safleoedd eithrio'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
210	CYNGOR CYMUNED LLANBEDROG (MR JOHN HARRIS) [2810]	7.4.124	Gwrthwynebu	<p>I gynyddu lefel twf Llanbedrog o 16 i 28 uned. Ym 2007 gwnaeth y Cyngor arolwg o'r angen am dai yn Llanbedrog a chanfyddwyd fod angen 28 o dai. Adeiladwyd 12 tŷ fforddiadwy, mae hyn yn gadael 16 anghenus. Yn y Cynllun nid oes unrhyw ddarpariaeth ar gyfer hyn. Ydi'r ffigwr yma yn cynnwys ail gartrefi?</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlygu y fethodoleg ar gyfer adnabod lefel twf sydd yn seiliedig ar y math o gyfleusterau sydd ar gael yn y Pentref.</p> <p>Mae unrhyw ddatblygiad sydd wedi cymryd lle mewn anheddle ers Ebrill 2011 yn cyfrif tuag at ffigwr twf y Cynllun.</p> <p>O dan polisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol', sydd wedi adnabod Llanbedrog fel Pentref briodol yn y polisi yma,</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogior
					<p>bydd unrhyw dŷ marchnad yn cael ei gyfyngu i dŷ marchnad lleol. Bydd hyn yn lleihau'r risg i unedau tai newydd gael eu defnyddio fel tai haf/ gwyliau.</p> <p>Os ceir tystiolaeth cadarn bod yna angen am lefel uwch o dai fforddiadwy yn y Pentref yna fe ellid cefnogi hyn trwy polisi TAI 10 'Safleoedd eithrio'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
213	CYNGOR CYMUNED LLANBEDROG (MR JOHN HARRIS) [2810]	7.4.124	Gwrthwynebu	Mae'r cyfyngiadau a roddir ar bentrefi Arfordirol/ gwledig yn rhy gaeth. Mae'n bwysig cael twf. Mae'n bwysig cael twf i warchod cymeriad y pentref, er mwyn galluogi amrywiaeth o dai angen lleol eu hadeiladu a dim o reidrwydd tai fforddiadwy yn unig.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae papur testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlygu y fethodoleg ar gyfer adnabod lefel twf sydd yn seiliedig ar y math o gyfleusterau sydd ar gael yn y Pentref Arfordirol / Gwledig. Felly mae pob pentref yn y categori Arfordirol / Gwledig (heblaw am Fairbourne sydd heb unrhyw dwf oherwydd problem lefel y môr i'r dyfodol) wedi cael lefel o dwf yn ei erbyn.</p> <p>Nid yw'r polisi yn cyfyngu twf i dai fforddiadwy yn unig. Mae paragraff 7.4.124 yn cyfeirio tuag at gyfyngu datblygiad tai i fath a graddfa sy'n diwallu'r angen</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>cymunedol am dai. Mae yn mynd yn ei flaen i nodi ceir cefnogaeth i dai neu dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.</p> <p>Felly fe ellir cefnogi tai marchnad agored sydd yn cyfarch angen y gymuned am dai.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

### TAI 18 – Tai mewn Clystyrau

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
383	Mr Emyr Jones [2935]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	Mae'r polisi hwn yn diffinio pentref Llar-faes fel clwstwr. O gofio ei faint a'i nodweddion, byddai pentref lleol yn gategori mwy priodol. Ceir anghysonderau yn y broses asesu sydd wedi'i chynnal, o gofio fod Talwrn, er enghraifft, anheddiad sy'n debyg i Lan-faes o ran nodweddion, wedi'i ddiffinio fel pentref lleol. Mae angen tai fforddiadwy a marchnad yn Llan-faes i gefnogi a datblygu gwasanaethau lleol.	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>Ar gyfer gwahaniaethu rhwng Pentref a Chlwstwr fe adnabuwyd 9 cyfleuster penodol fel rhai allweddol, rhain yw'r rhai a ddiffinnir gan Fynegai Amddifadedd Lluosog Cymru. I gael cysondeb a sicrhau lefel uwch o</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				Byddai'r safle a adwaenir fel SP49 yn y Gofrestr Safleoedd Arfaethedig yn safle addas ar gyfer ehangu'r pentref ar raddfa fechan.	<p>dwf mewn canolfan mwy cynaliadwy rhaid oedd cael o leiaf un o'r cyfleusterau allweddol yma.</p> <p>Nid oes gan Lanfaes 'run o'r cyfleusterau penodol ac nid yw'r gwrthwynebydd wedi dangos tystiolaeth i'r gwrthwyneb.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
442	Mr B Pritchard [2951]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Nid yw pentref Bryn-teg wedi'i gynnwys mewn unrhyw ddsbarthiad y nodweddir bod modd iddo dderbyn datblygiadau tai newydd.</p> <p>Amryfusedd yw hyn gan fod y pentref yn arddangos nifer o'r nodweddion sy'n gysylltiedig â phentrefi a chlystyrau lleol eraill. Er enghraifft, mae Talwrn, pentref tebyg, wedi'i ddsbarthu'n bentref lleol. Mae'n hanfodol i les cymdeithasol ac economaidd Bryn-teg y caiff datblygiadau newydd eu hyrwyddo ac y rhoddir dynodiad o'r fath. Mae safleoedd addas ar gyfer datblygiad o'r fath yn y pentref, gan gynnwys cyfeirnod safle SP162 yn y Gofrestr Safleoedd Arfaethedig.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> – mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>Ar gyfer gwahaniaethu rhwng Pentref a Chlwstwr fe adnabuwyd 9 cyfleuster penodol fel rhai allweddol, rhain yw'r rhai a ddiffinnir gan Fynegai Amddifadedd Lluosog Cymru. I gael cysondeb a sicrhau lefel uwch o dwf mewn canolfan mwy cynaliadwy rhaid oedd cael o leiaf un o'r cyfleusterau allweddol yma.</p> <p>Nid oes gan Frynteg 'run o'r cyfleusterau penodol ac nid yw'r gwrthwynebydd wedi dangos tystiolaeth i'r gwrthwyneb.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
497	Cyngor Cymuned Tref Alaw (Miss Anna M Jones) [1402]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Mae eitem 6 yn y paragraff yn nodi fod y feddiannaeth wedi'i chyfyngu hyd dragwyddoldeb.</p> <p>Golyga hyn y bydd yn amhosib cael morgais ar yr annedd.</p> <p>Bwriad y cynllun yw 'cael gwared' â'r trigolion o'r cefn gwlad a chreu getos yn y trefi.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae strategaeth y Cynllun yn adnabod natur wasgaredig yr ardal a chaiff hyn ei adlewyrchu yn yr hierarchaeth aneddeleodd a'r categori Clystyrau</p> <p>Oherwydd y pwyslais cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru i leoli datblygiad mewn lleoliadau cynaliadwy mae polisi TAI 18 yn cyfyngu datblygiad i unedau fforddiadwy yn unig oherwydd dim ond ychydig o gyfleusterau sydd yn y Clystyrau yma.</p> <p>Mae defnyddio cytundeb cyfreithiol er mwyn cyfyngu deiliadaeth yn ddull a gefnogir gan Bolisi Cenedlaethol. Tra bod y polisi yn hyrwyddo defnydd fforddiadwy am byth bydd yna gymal ar gyfer gwerthu'r tŷ ar y farchnad agored mewn achosion os yw'r cwmni benthyca yn adfeddiannu'r tŷ a methu ei osod i rywun sydd yn bodloni'r cytundeb. Mae hyn yn help i sicrhau unigolion i gael morgais.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun  <b>Dim Newid</b>
574	Cadnant Planning (Mr Rhys Davies) [1366]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>* Dylid uwchraddio Clystyrau i gynnwys ffin datblygu.</p> <p>* Dylid cynnwys dynodiad tai penodol ynddynt i ddarparu cyfuniad o dai marchnad a thai fforddiadwy i gyfarch y gwir angen lleol am fath dai.</p> <p>* Mae'r clystyrau sydd wedi cael ei adnabod yn aneddeoedd cynaliadwy efo cysylltiadau trafniadaeth dda. Ni ddylid cyfyngu ei lefel twf gan fuasai cyfleusterau a gwasanaethau cymdeithasol yn cael cefnogaeth wedyn.</p> <p>* Buasai hyn yn cefnogi anghenion y gymuned leol bydd yn cefnogi nifer o wasanaethau a chyfleusterau drwy'r flwyddyn; sydd yn fwy addas na pholisi caeth sydd yn cyfyngu'r nifer o dai i ddau a hefyd yn lleihau effaith crynhoad o dai gwyliau.</p> <p>* Ystyrir bod dim ond cyfarch 2 dy fforddiadwy o fewn clystyrau yn mynd i wanhau cymunedau yn gymdeithasol ac economaidd gan arwain at gynnydd mewn amddifadedd. Mae'n cael ei adnabod ym Mholisi Cynllunio Cymru bod yna angen i ddarparu cymysgedd o dai fforddiadwy a marchnad o fewn aneddeoedd er mwyn creu cymunedau cynaliadwy.</p> <p>* Bydd cyfyngu datblygiad tai i 100% tai</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - Mae'r cynllun wedi adnabod nifer o glystyrau cydlynus o 10 o dai neu ragor gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch ar lwybr bws neu o fewn 800 metr i safle bws ac mewn rhai achosion efo rhai cyfleusterau / gwasanaethau.</p> <p>Yn unol a'r egwyddorion cynaliadwyedd sydd yn dylanwadu strategaeth ofodol y Cynllun, ni chredir bod y rhain yn lleoliadau addas i ddynodi safleoedd tai ac i hybu lefel uwch o dwf ynddynt a bod rhoi twf o 2 uned fforddiadwy leol i'r clwstwr yn golygu cyfleoedd addas i gyfarch anghenion yn deillio o'r gymuned leol.</p> <p>Credir mai prin iawn yw'r nifer o dai fforddiadwy yn y Clystyrau ar hyn o bryd efo nifer helaeth ohonynt ddim ond efo tai marchnad agored. Bydd cyfyngu unrhyw ddatblygiad pellach yn oes y Cynllun yn dod a gwell cymysgedd i sefyllfa bresennol y Clystyrau yma. Mae hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig mewn Clystyrau hefyd yn gyson a pholisi cynllunio cenedlaethol a'r canllawiau a welir yn NCT6.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				fforddiadwy yn creu anghydbwysedd cymdeithasol ac felly yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol.	<b>Dim Newid</b>
648	Ffrindiau Borth-y-Gest(Tom Brooks) [3036]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Polisi PS15 - Strategaeth Aneddleoedd - yn cyfyngu pentrefi arfordirol i "o fewn safleoedd mewnlenni neu safleoedd ar hap oddi mewn i ffiniau datblygu." Dynodir potensial dangosol o 10 safle o'r fath i Borth-y-Gest. Noder nad yw hyn yn darged nac yn derfyn.</p> <p>Cefnogaf yr elfen hon o'r polisi yn enwedig "Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i'r raddfa a'r math sy'n ateb angen y gymuned am dai ar leiniau ar hap/lleiniau mewnlenni oddi mewn i ffiniau datblygu. Ni fydd unrhyw safleoedd tai marchnad agored yn cael eu dynodi yn y pentrefi hyn."</p> <p>Fodd bynnag, mae'r angen ar safleoedd mewnlenni ym Morth-y-gest ar gyfer tai fforddiadwy ac nid tai marchnad agored. Ail gategoreiddio Borth-y-Gest fel clwstwr.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>Ar gyfer gwahaniaethu rhwng Pentref a Chlwstwr fe adnabuwyd 9 cyfleuster penodol fel rhai allweddol, rhain yw'r rhai a ddiffinnir gan Fyngai Amddifadedd Lluosog Cymru. I gael cysondeb a sicrhau lefel uwch o dwf mewn canolfan mwy cynaliadwy rhaid oedd cael o leiaf un o'r cyfleusterau allweddol yma.</p> <p>Gan fod yna Ysgol Gynradd yn Borth-y-Gest mae wedi cael ei adnabod fel Pentref Arfordirol / Gwledig.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
702 & 703	RCH Douglas Pennant [3070]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	Gwrthwynebu cyfyngu'r twf yn Nhalybont i 2 annedd ar hap dros gyfnod y cynllun a diffyg ffin ddatblygu. Rwyf yn gwrthwynebu'r asesiad cynaliadwyedd ar gyfer Talybont (sgôr anheddiad). Mae'r drefn bresennol mewn	<b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				gwirionedd yn peri risg i hyfywedd y gwasanaethau lleol. Newid: ffin ddatblygu i ganiatáu nifer uwch o anheddau yn Nhalybont, fyddai'n cefnogi'r gwasanaethau lleol yn well.	<p>Ar gyfer gwahaniaethu rhwng Pentref a Chlwstwr fe adnabuwyd 9 cyfleuster penodol fel rhai allweddol, rhain yw'r rhai a ddiffinnir gan Fynegai Amddifadedd Lluosog Cymru. I gael cysondeb a sicrhau lefel uwch o dwf mewn canolfan mwy cynaliadwy rhaid oedd cael o leiaf un o'r cyfleusterau allweddol yma.</p> <p>Yn unol a'r egwyddorion cynaliadwyedd sydd yn dylanwadu strategaeth ofodol y Cynllun, ni chredir bod y rhain yn lleoliadau addas i hybu lefel uwch o dwf ynddynt a bod rhoi twf o 2 uned fforddiadwy leol i'r clwstwr yn golygu cyfleoedd addas i gyfarch anghenion yn deillio o'r gymuned leol. . Mae hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig mewn Clystyrau hefyd yn gyson a pholisi cynllunio cenedlaethol a'r canllawiau a welir yn NCT6.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
732	Cyngor Cymuned Llanystumdwy (Mr Richard J Roberts)	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Mae Pencaenewydd a Rhoslan wedi'u cynnwys yn y tabl clystyrau.</p> <p>Pam nad yw Llanarmon wedi'i gynnwys? Mae wedi ei gynnwys fel pentref gwledig yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd a theimlwn</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
	[1550]			<p>y dylai gael ei gynnwys eto fel clwstwr. Wedi'r cwbl, mae Eglwys yno ac mae'r un gwasanaeth bysiau yn mynd drwyddo ag sy'n gwasanaethu Pencaenewydd a Llangybi.</p> <p>Dylid cynnwys Llanarmon yn nhabl 21.</p>	<p>cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid oes yna grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai yn Llanarmon tra bod oddeutu 40 ym Mhencaenewydd a 30 yn Rhoslan.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
736	Cyngor Cymuned Llanengan (Ms Einir Wyn) [1548]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Nid yw'n gwneud synnwyr yr ystyrir pentref mor fawr â Llanengan, sydd â thafarn, capel, eglwys a chanolfan gymdeithasol brysur (sy'n cynnal Ysgol Feithrin) yn glwstwr fel Sarn Bach a Machroes. Adeiladwyd tai angen lleol ynddo yn ystod y pump/chwe blynedd diwethaf ac mae lle i fewnlenwi eto - cais gerbron ar hyn o bryd. Caniatawyd chwe thŷ fforddiadwy/angen lleol eisoes.</p> <p>Dylid ailystyried y dosbarthiad hwn i fod yn bentref gwledig fel y gellir adeiladu pedwar tŷ fforddiadwy/angen lleol yn Llanengan yn ystod oes y CDLI yn hytrach na'r ddau a ganiateir fel</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>Ar gyfer gwahaniaethu rhwng Pentref a Chlwstwr fe adnabuwyd 9 cyfleuster penodol fel rhai allweddol, rhain yw'r rhai a ddiffinnir gan Fyngai Amddifadedd Lluosog Cymru. I gael cysondeb a sicrhau lefel uwch o dwf mewn canolfan mwy cynaliadwy rhaid oedd cael o leiaf un o'r cyfleusterau allweddol yma.</p> <p>Nid oes gan Lanengan 'run o'r cyfleusterau penodol yma ac felly mae wedi cael ei gategoreiddio fel Clwstwr</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				clwstwr.	<p>yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
970	Cynghoryd d Elwyn Edwards [399]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	Teimplaf nad yw'r Cynllun a fwriedir ar hyn o bryd ynglŷn â niferoedd tai fforddiadwy a ganiateir at anghenion lleol yn ddigonol (2 dŷ) dros oes y cynllun (hyd at 2026). Hoffwn newid geiriad niferoedd y tai i Fel Bo'r Galw) drwy oes y cynllun yn hytrach na 2.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - er mwyn dosbarthu lefel twf y Cynllun rhaid rhoi amcangyfrif twf yn erbyn yr haen Clystyrau, sef 2 uned ym mhob Clwstwr.</p> <p>Bydd system monitro flynyddol y Cynllun yn ein galluogi i adolygu beth sydd yn digwydd yn yr haen yma. Efallai bydd yna fwy o angen o fewn rhai Clystyrau na'i gilydd ac yn ddibynnol ar y dystiolaeth briodol i gyfiawnhau'r angen yma yna fe ellid cefnogi lefel uwch o dwf na 2 uned mewn rhai Clystyrau.</p> <p>Wedi dweud hyn os dengys y gwaith monitro blynyddol bod y lefel yn sylweddol uwch o fewn y haen Clystyrau yn ei gyfanrwydd yna fe all hyn arwain at adolygiad o'r Dosbarthiad Tai yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<b>Dim Newid</b>
1094	Cyfoeth Naturiol Cymru (Ymgyngho riadau Cynllunio) [1521]	POLISI TAI18	Cefnogi	Mae CNC yn croesawu'r ffaith bod tai o fewn clystyrau gwledig yn 100% tai fforddiadwy.	<b>Nodi'r sylw cefnogol</b>  <b>Argymhelliad</b>  <b>Dim newid</b>
1272	Mr & Mrs O R & M Roberts [2955]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Caiff Rhostrehwfa ei alw yn glwstwr, mewnlennwad yw'r safle hwn rhwng Llangefni a Rhostrehwfa</li> <li>2. Dylid cynnwys yr ardal fewnlennwad un ai o fewn Rhostrehwfa neu Llangefni, ac mae'n fewnlennwad rhwng y mapiau mewnosod perthnasol</li> <li>3. Mae clwstwr yn cynnwys 10 neu fwy o unedau ac mae'r ardal hon yn cynnwys mwy na'r niferoedd gofynnol</li> <li>4. Dylid newid yr ardal gyfan o fap mewnosod Rhostrehwfa a Llangefni i adlewyrchu clwstwr yn TAI18.</li> </ol>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid oes yna grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai yn yr ardal mae'r gwrthwynebydd yn ceisio ei gynnwys yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
1277, 1278 & 1279	Cyngor Cymuned Llandderfel (Mrs Bethan Jones) [1257]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Rydym yn gwrthwynebu'r bwriad i gyfyngu'r uchafswm o ddwy uned fesul clwstwr am gyfnod y Cynllun. Gwell byddai caniatáu fel y galw a caniatáu'r nifer y bo angen o dai fforddiadwy i bobl lleol. Dylid hefyd cael y gallu i ehangu'r ffin fel y galw i sicrhau bod safleoedd i bobl lleol ar eu tir eu hunain.</p> <p>Newid: Caniatáu codi tai fel y mae'r galw a nid ei gyfyngu i ddwy uned am gyfnod y Cynllun.</p> <p>Ymestyn y ffin pan fydd gofyn i sicrhau bod y bobl lleol yn gallu codi aneddau ar eu tir eu hunain.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - er mwyn dosbarthu lefel twf y Cynllun rhaid rhoi amcangyfrif twf yn erbyn yr haen Clystyrau, sef 2 uned ym mhob Clwstwr.</p> <p>Bydd system monitro flynyddol y Cynllun yn ein galluogi i adolygu beth sydd yn digwydd yn yr haen yma. Efallai bydd yna fwy o angen o fewn rhai Clystyrau na'i gilydd ac yn ddibynnol ar y dystiolaeth briodol i gyfiawnhau'r angen yma yna fe ellid cefnogi lefel uwch o dwf na 2 uned mewn rhai Clystyrau.</p> <p>Wedi dweud hyn os dengys y gwaith monitro blynyddol bod y lefel yn sylweddol uwch o fewn yr haen Clystyrau yn ei gyfanrwydd yna fe all hyn arwain at adolygiad o'r Dosbarthiad Tai yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1291	Cyngor Cymuned Penmynydd a Star (Mr Rhys Davies)	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Mae gan Benmynydd gymuned gref a hoffem weld cyfleoedd ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol i aros yn y pentref. Dylai'r pentref gael ei adnabod fel clwstwr yn y CDLI dan bolisi TAI8 a thabl 21 ym mharagraff 7.4.128.</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
	[3295]				<p>cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid yw'r gwrthwynebydd wedi cyflwyno map i adnabod grŵp cydlynus yn yr ardal. Nid yw'r Cyngor o'r farn bod yna grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai yn yr ardal mae'r gwrthwynebydd yn ceisio ei gynnwys yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1399	DP Jones [2063]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Dylai Gogledd-ddwyrain Llanddaniel gael ei adnabod fel Clwstwr sy'n cynnwys grŵp o dai cydlynol gydag edrychiad trefol o natur debyg i glystyrau eraill sydd wedi'u nodi yn TAI 18. Nid yw wedi'i leoli yn yr AHNE ond mae ei gynnwys yn rhoi cyfle fel rhan o strategaeth gyffredinol i leihau'r pwysau ar dirwedd genedlaethol o bwysigrwydd mawr. Yn ogystal, mae Gogledd-ddwyrain Llanddaniel wedi'i nodi fel clwstwr yn y penderfyniad apêl a amgaeir gyda'r cyflwyniad. Yn ogystal, mae'n lleoliad hynod gynaliadwy oherwydd ei agosrwydd at dulliau cludiant cynaliadwy a dulliau cludiant eraill, ysgol gynradd</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Tra ein bod yn derbyn bod yna gymysgedd o wahanol fathau o glystyrau wedi eu hadnabod ym Mholisi TAI 18</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				a'r aneddiadau a'r cyfleusterau a restrwyd	<p>maent i gyd unai efo 10 neu ragor o dai ar un ochr o'r ffordd neu yn ffurfio grŵp cydlynol efo tai gyferbyn a'i gilydd. Yn yr achos yma ceir 8 tŷ ar un ochr o'r ffordd, yna bwlch bach cyn y ceir tri thŷ ar yr ochr arall a dim o'r tai gyferbyn a'i gilydd. Oherwydd hyn ni chredir bod yn grŵp cydlynus yn yr ardal yma.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1459	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Does gan yr aneddiadau a ganlyn ddim cyfleusterau carthffosiaeth gyhoeddus ac felly mae darpariaethau Cylchlythyr 10/99 'Gofynion Cynllunio mewn perthynas â Defnyddio Systemau Carthffosiaeth heb Brif Gyflenwad a Chynnwys Tanciau Septig mewn Datblygiadau Newydd' yn gweithredu a bydd angen ymgynghori efo Adnoddau Naturiol Cymru.</p> <p>Ynys Môn: Brynteg, Capel Coch, Capel Mawr, Capel Parc, Carmel, Cerrig Môn, Hebron, Llanfairynghornwy, Llanynghenedl, Marianglas, Pentre Canol, Penygraigwen, Traeth Coch / Red Wharf Bay, Trefor, Tyn Lôn.</p> <p>Gwynedd: Aberpwl, Penrhos (Caeathro), Ceidio, Dinas (Llŷn), Friog, Llanaber, Llangwnadl, Treborth, Waun (Penisarwaun)</p>	<p><b>Nodi'r sylw - Nodi'r sylw</b> – bydd y Cynghorau'n parhau i ymgynghori gyda DCWW adeg ceisiadau cynllunio. Cyfeirir hefyd at Bolisi PS2 a Pholisi ISA1 sy'n rhoi'r fframwaith i sicrhau y bydd isadeiledd priodol mewn lle cyn i ddatblygiad ddigwydd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p><b>Dim newid</b></p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
1461	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI18	Cefnogi	Does dim materion rydan ni'n gwybod amdanyn nhw o ran y cyflenwad dŵr i effeithio ar gyflawni 2 annedd ym mhob clwstwr, ond bydd asesiad llawn yn digwydd ar adeg cais cynllunio, unwaith y byddwn yn gwybod lle mae'r datblygiad i ddigwydd.	
1462	Dwr Cymru Welsh Water (Mr Dewi Griffiths ) [2680]	POLISI TAI18	Cefnogi	Bydd pa mor ddigonol ydi'r rhwydwaith garthffosiaeth yn cael ei asesu ar adeg cais cynllunio, unwaith y byddwn yn gwybod lle mae'r datblygiad i ddigwydd.	
1668	Mr Hayden Sandom [2931]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	Mae'r grŵp o dai sy'n destun y gynrychiolaeth hon (Cae Ficer) yn gydlynol, yn dynn ac yn un y gellid ei ddiffinio'n hawdd. Mae'n cynnwys aneddeoedd digonol i'w hystyried fel clwstwr. Felly, mae'n addas ar gyfer ei gynnwys yn y cynllun fel clwstwr.	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddeoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>I rhywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid yw'r Cyngor o'r farn bod yna grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai yn yr ardal mae'r gwrthwynebydd yn ceisio ei gynnwys yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
					<p>Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
1803	Peter Day [2103]	POLISI TAI18	Gwrthwynebu	<p>Cynnig Clwstwr newydd o'r enw Moranedd gan fod yna 13 o dai yno sydd yn bodloni holl feini prawf / anghenion ar gyfer Clwstwr. Nid yw wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun a gofynnaf iddo gael ei gynnwys. Ceir cynllun ynghlwm sydd yn dangos y 13 tŷ sy'n ffurfio Moranedd mewn coch. Mae o fewn 600m i arhosfan bws, sydd efo gwasanaeth i'ch galluogi i gyrraedd canolfan gwaith erbyn 9yb. Ceir gwasanaethau cymdeithasol o fewn 1km gan gynnwys Neuadd Bentref Marianglas, Tŷ Tafarn Parciau a Chanolfan Goronwy Owen.</p>	<p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid yw'r Cyngor o'r farn bod yna grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai yn yr ardal mae'r gwrthwynebydd yn ceisio ei gynnwys yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
471	Mr E Jones [2957]	7.4.125	Gwrthwynebu	<p>Nid yw pentref Llanddeiniolen wedi'i ddynodi'n anheddiad clwstwr yn y polisi hwn. Mae'n rhaid mai amryfusedd yw hyn gan fod y pentref yn</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				<p>arddangos nifer o'r un nodweddion maint, graddfa a gwasanaethau â Phentir gerllaw, er enghraifft. Mae'n bwysig i bentrefi bychain megis Llanddeiniolen bod datblygiadau newydd yn dod ymlaen i gefnogi'r pentref a gwella gwasanaethau. Ni fydd polisiâu gorgyfyngol yn gwella bywyd y pentref. Gall ychwanegiadau graddfa fechan i bentrefi fod yn briodol ac mae safle SP90 ar y Gofrestr Safleoedd Arfaethedig yr union safle o'r fath.</p>	<p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid yw'r Cyngor o'r farn bod yna grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai yn yr ardal mae'r gwrthwynebydd yn ceisio ei gynnwys yn y Cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>
425	Mr G Dale [2954]	7.4.128	Gwrthwynebu	<p>Nid yw pentref Paradwys wedi'i gynnwys yn y rhestr o bentrefi clwstwr. Amryfusedd yw hyn gan fod y pentref yn arddangos nifer o'r un nodweddion â chlystyrau pentrefi eraill megis Star sydd gerllaw. Mae'n bwysig i iechyd cyffredinol y pentref ac i gefnogaeth ac estyniad gwasanaethau pentref y caiff y datblygiadau newydd eu codi a bod tir addas ar gael ar gyfer hyn. Mae'r safle sydd â'r cyfeirnod SP184 yn y Gofrestr Safleoedd Arfaethedig yn safle o'r fath. I</p>	<p><b>Dim yn derbyn</b> - mae Papur Testun 5 'Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd' yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer adnabod rôl gwahanol ganolfannau o fewn ardal y Cynllun.</p> <p>I rywle gael ei adnabod fel Clwstwr rhaid cael grŵp cydlynus o 10 o dai neu ragor, gyda chyswllt gweithredol â chanolfan lefel uwch yn seiliedig ar ei leoliad ar lwybr bysiau gyda safle bws neu o fewn 800 metr i safle bws.</p> <p>Nid yw'r Cyngor o'r farn bod yna grŵp cydlynol o 10 neu</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				gynnwys pentref paradwys fel pentref clwstwr. Adnabod safle SP184 fel rhan o'r pentref clwstwr.	fwy o dai yn yr ardal mae'r gwrthwynebydd yn ceisio ei gynnwys yn y Cynllun.  <b>Argymhelliad</b>  Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim Newid</b>

#### 7.4.130 Tai newydd yng nghefn gwlad

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
481	Mr Geoff Wood [2916]	7.4.130	Gwrthwynebu	Nid yw'r paragraff yn ystyried amgylchiadau pryd y gallai fod yn briodol creu neu ailsefydlu annedd yn y cefn gwlad pe byddai'n arwain at adfer ased treftadaeth neu adeilad gwerinol lleol a fyddai o gymorth i ddiogelu diwylliant Cymreig. Yn yr amgylchiadau hynny, dylai'r Cynllun gydnabod na allai fod yn bosib nac yn hyfyw i weithiwr gwledig fyw yn yr adeilad nac i'r adeilad weithredu fel annedd fforddiadwy.  Dylid diwygio'r paragraff i ddarllen "Rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored	<b>Dim yn derbyn</b> - Mae polisi a canllaw cenedlaethol yn pwysleisio y pwysigrwydd i warchod y cefn gwlad a dim ond galluogi datblygiad mewn amgylchiadau eithriadol pan y gellid ei gyfiawnhau.  Mae polisi TAI 19 yn y Cynllun yn cefnogi trosti adeiladau yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl, fodd bynnag rhaid bod yr adeilad yn strwythurol gadarn.  <b>Argymhelliad</b>



Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhellion swyddogion
				fodloni polisi cenedlaethol a TAN6 yng nghyd-destun tai mentrau gwledig neu ddatblygiad un planed. Mewn rhai achosion, efallai byddai'n dderbyniol i greu annedd newydd neu ail-sefydlu annedd blaenorol yng nghefn gwlad agored os yw'n cynnwys atgyweirio neu ailwampio ased treftadaeth sy'n helpu i ddiogelu cymeriad lleol a/neu'r diwylliant Cymreig. Yn unol â pholisi TAI9 os na fydd meddiannydd cymwys ar gyfer tŷ menter wledig yn y dyfodol yna fe gaiff ystyried ar gyfer ei feddiannu gan rai sydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy, os yw'n ymarferol gwneud hynny."	Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r Cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.  <b>Dim Newid</b>

#### TAI 19 – Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored i Defnydd Preswyl

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
358	Mr Geoff Wood [2916]	POLISI TAI19	Gwrthwynebu	Awgrymu cyflwyno prawf hyfywedd ar gyfer y meini prawf fforddiadwy yng nghyswllt rhan 2 y polisi hwn. Dylid gwneud i ffwrdd â'r term 'israddol' gan fod y prawf hwn yn rhy feichus. At hyn, ni ddylai'r prawf strwythurol fod yn berthnasol lle byddai atgyweirio neu ailwampio'r strwythur yn diogelu ased treftadaeth.	<b>Dim yn derbyn</b> – Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn hyrwyddo datblygiadau cynaliadwy. Mae paragraff 4.7.7 PCC yn hyrwyddo y rhan fwyaf o ddatblygiad mewn ardaloedd gwledig yn yr aneddiadau sy'n gymharol hygyrch drwy ddulliau heblaw ceir.

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>Rhan 2 - diwygio i ddarllen "Yn amodol ar fod yn ymarferol, bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen cymunedol lleol am annedd Fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth cysylltiedig;"</p> <p>Rhan 3 – diwygio i ddarllen "Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn neu'n cynnwys atgyweirio neu ailwampio ased treftadaeth sy'n helpu i ddiogelu cymeriad lleol a/neu'r diwylliant Cymreig"</p>	<p>Ceir cefnogaeth ym mharagraff 7.3.2 o PCC i greu peth gwaith mewn ardaloedd gwledig trwy ail ddefnyddio adeiladau a chefnogaeth i arallgyfeirio ar ffermydd ym mharagraff 7.3.3.</p> <p>Mae rhan 3.2 o Nodyn Cyngor Technegol 23 (2014) yn cyfeirio tuag at yr angen i sicrhau bod yr adeilad yn addas i'w drawsnewid. Hefyd mewn ardaloedd ble mae creu cyflogaeth yn flaenoriaeth nodi'r gellid cyflwyno polisi yn y CDLI sydd yn gwahardd defnydd fel eiddo preswyl oni bai bod tystiolaeth o ymdrechion i sicrhau ailddefnydd busnes addas; neu bod y trosiad preswyl yn rhan o gynllun ailddefnydd busnes; neu bod y tŷ yn cyfrannu tuag at angen am dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol.</p> <p>Cafodd aneddeleoedd eu categoreiddio ar sail gwahanol gyfleusterau oedd ynddynt (gweler Papur Testun 5 am fanylion o hyn). I adlewyrchu natur</p>
605	Cadnant Planning (Mr Rhys Davies) [1366]	POLISI TAI19	Gwrthwynebu	<p>Mae cyfyngu ar drosi adeiladau traddodiadol i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl i ddarparu unedau fforddiadwy angen lleol yn anhyfyw ac ni ellir eu darparu wrth ystyried y cynnydd yng nghostau adeiladu/datblygu ar gyfer cynlluniau trosi. Bydd y polisi hwn yn methu ar sail hyfywdra ac mae'n anrnod na ellir darparu'r gofynion tai fforddiadwy mewn cynlluniau trosi.</p> <p>Rydym yn ceisio'r newidiadau a ganlyn:</p>	

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>1. Dylid dileu'r gofyn am dai fforddiadwy o fewn cynlluniau trosi.</p> <p>2. Dylai'r polisi ganiatáu estyniadau bach i'r adeilad er mwyn galluogi datblygu.</p> <p>3. Dylid dileu'r gofyn i ddarparu tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth yr adeilad yn hyfyw.</p>	<p>gwledig gwasgaredig yr ardal, cafodd nifer o anedlleoedd ei adnabod fel Clystyrau. Fodd bynnag mae datblygiad o fewn fath anedlleoedd, oherwydd y prinder o gyfleusterau sydd ynddynt, wedi cael ei gyfyngu i dai fforddiadwy yn unig.</p>
1422	NFU Cymru (Dafydd Jarrett) [3285]	POLISI TAI19	Gwrthwynebu	<p>Hoffai NFU Cymru wneud y sylwadau cyffredinol canlynol ar y Polisiâu Rheoli Datblygu sydd wedi ei gynnwys yn y Cynllun drafft</p> <p>Cyfleoedd na fyddai'n rhwystro'r datblygiadau canlynol:-</p> <p>* Caniatáu cymysgedd o dai gan gynnwys yr hawl i ddatblygu hen adfeilion nid yn unig i ymwelwyr ond i'r boblogaeth gynhenid gael byw ynddynt.</p>	<p>Yng ngoleuni hyn credir ei bod yn addas cyfyngu defnydd o drosi adeilad yng nghefn gwlad i ddefnydd cyflogaeth cyn ystyried ei addasrwydd ar gyfer tŷ fforddiadwy. Mae'r flaenoriaeth i ddefnydd cyflogaeth yn cyd fynd a pholisi CYF 5 yn y Cynllun.</p> <p>Os nad yw'n hyfyw i ddatblygu adeilad ar gyfer tŷ fforddiadwy yna credir bod yn a ddigon o gyfleon eraill yn bodoli o fewn yr hierarchaeth anedlleoedd sydd yn adnabod dros 200 o anedlleoedd yn ardal y Cynllun.</p> <p>Ar gyfer adeiladau rhestredig mae polisi AT2 yn y Cynllun yn cyfeirio tuag at datblygiadau galluogi a all gael</p>
1833	Carter Jonas (Mr Chris Bell) [3072]	POLISI TAI19	Gwrthwynebu	<p>Mae polisi TAI 19 yn gosod cyfyngiadau afresymol ar trosi adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad. Y rhesymau yw:</p> <p>(i) Mae costau trosi adeiladau traddodiadol yn uwch sydd yn gallu effeithio ar hyfywdra creu tai fforddiadwy.</p>	<p>Ar gyfer adeiladau rhestredig mae polisi AT2 yn y Cynllun yn cyfeirio tuag at datblygiadau galluogi a all gael</p>

Rhif Sylw	Enw	Rhan	Math	Crynodeb o'r Sylw / Newid(iadau) i'r Cynllun	Sylwadau ac argymhelliad swyddogion
				<p>(ii) Dylid rhoi ystyriaeth i statws rhestredig yr adeiladau.</p> <p>(iii) Dylid trin pob anheddle yn unigol ar sail unrhyw pryder ynglŷn a ail gartrefi / cartrefi gwyliau.</p> <p>(iv) Dim maen prawf ar gyfer achosion pan na ellid cael hyd i preswlydd sydd yn bodloni'r amodau.</p> <p>(v) Dylid cyfyngu'r defnydd fel prif gartref yn unig fel Cyngor Parc Exmoor.</p> <p>Angen polisi fwy hyblyg er mwyn delio efo pob cais ac anheddle ar sail achos wrth achos.</p>	<p>cefnogaeth.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Ni chafwyd tystiolaeth rymus i gyfiawnhau diwygio'r cynllun Adnau er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.</p> <p><b>Dim Newid</b></p>