



Rhaglen Gyflawn



CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL

Gwasanaeth Democraidd  
Swyddfa'r Cyngor  
CAERNARFON  
Gwynedd  
LL55 1SH

Cyfarfod

**PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD**

Dyddiad ac Amser

**10.00 y.b., DYDD GWENER, 21AIN MEDI, 2018**

**\*BYDD CYFARFOD O'R PANEL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YN  
DILYN Y CYFARFOD YMA**

Lleoliad

**Siambwr Hywel Dda - Pencadlys Caernarfon**

Pwynt Cyswllt

**Nia Haf Davies**

**01286 679890**

**[niahafdavies@gwynedd.llyw.cymru](mailto:niahafdavies@gwynedd.llyw.cymru)**

(Dosbarthwyd 14 Medi 2018)

# PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

## AELODAETH

### GWYNEDD

Y Cynghorwyr

John Brynmor Hughes  
Dafydd Meurig  
Owain Williams

Berwyn Parry Jones  
John Pughe Roberts  
Paul John Rowlinson

Sedd wag

### YNYS MÔN

Y Cynghorwyr

Richard Dew  
Kenneth Hughes  
Richard O Jones  
Robin Wyn Williams

John Griffith  
Nicola Roberts  
Bryan Owen

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

## 3. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

## 4. COFNODION

4 - 5

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22.06.2018 fel rhai cywir

## 5. ARDOLL SEILWAITH CYMUNEDOL

6 - 10

Cyflwyno adroddiad gan y Rheolwr Cynllunio (Polisi)

## 6. CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT YMGYNGHOROL

11 - 60

Cyflwyno adroddiad gan Uwch Swyddogion Polisi Cynllunio

# Eitem 4



## CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

### Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

10:00 yb, 22 Mehefin 2018

Glyder Fawr, Caernarfon

#### Presennol:

##### **Cyngor Sir Ynys Môn**

Cyng. Richard Dew  
Cyng. Kenneth P Hughes  
Cyng. Bryan Owen  
Cyng. Nicola Roberts

##### **Cyngor Gwynedd**

Cyng. Sian Wyn Hughes  
Cyng. John Brynmor Hughes  
Cyng. Berwyn Parry Jones  
Cyng. John Pughe Roberts  
Cyng. Owain Williams  
Cyng. Paul Rowlinson

##### **Swyddogion:**

Nia Haf Davies	Rheolwr – UPCC (CG)
Gareth Jones	Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (CG)
Dewi Francis Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CSYM)
Rhun ap Gareth	Uwch Gyfreithiwr (CG)
Ffion Madog Evans	Uwch Reolwr Cyllid (CG)

#### Ymddiheuriadau:

Cyng. Dafydd Meurig (CG)  
Cyng. Richard Owen Jones (CSYM)  
Cyng. Robin Williams (CSYM)

- 1. ETHOL CADEIRYDD**  
Cafodd Cyng. Richard Dew ei ethol fel Cadeirydd ar gyfer 2018 - 2019.
- 2. ETHOL IS-GADEIRYDD**  
Cafodd Cyng. Dafydd Meurig ei ethol fel Is- Gadeirydd ar gyfer 2018 - 2019.
- 3. YMDDIHEURIADAU**  
Ymddiheuriadau fel y nodwyd uchod.
- 4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL**  
Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad buddiant personol.
- 5. MATERION BRYD**

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys.

**6. COFNODION**

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Ebrill 2018 fel y rhai cywir.

**7. CYFRIFON TERFYNOL A DATGANIAD LLYWODRAETHU AR GYFER Y PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD**

Cyflwynwyd adroddiad gan Ffion Madog Evans, a oedd yn ymateb i ofyniad statudol o dan Reoliadau Cyfrifon ac Archwilio (Cymru) (Diwygio) 2018 i adrodd yn benodol am gyfrifo ac archwilio cyfrifon Pwyllgorau ar y Cyd.

Eglurwyd fod angen cwblhau ffurflenni swyddogol ar gyfer Swyddfa Archwilio Cymru a byddai'r ffurflenni'n destun archwiliad ar wahân.

Cyflwynwyd copi o'r ffurflenni yn Atodiad A & B. Bydd yr Archwilydd Penodedig, sef Deloitte, yn archwilio'r wybodaeth. Esboniwyd i'r Pwyllgor bod gwahaniaeth rhwng y gyllideb 2017/ 2018 a'r cyfrifon terfynol 2017/ 2018 yn gysylltiedig â rhai eitemau gwariant, oherwydd, e.e. bod cyfanswm ffi'r Arolygydd i gwblhau'r Archwiliad yn ystod misoedd cyntaf y flwyddyn ariannol yn is na ragwelwyd pan gafodd y proffil gwariant ei baratoi, bod llai o ddogfennau swmpus angen ei cyfieithu o fewn amserlen tyn, ayb.

Esboniwyd nad oes angen ail-gyflwyno'r adroddiad i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ym mis Medi 2018, oni bai bydd angen tynnu sylw'r Pwyllgor at newidiadau argymhellir gan yr Archwilydd Penodedig.

Materion a godwyd:

- i. Pam fod cwmni Deloitte wedi cael ei benodi yn hytrach na cwmni lleol?
- ii. Beth sydd yn digwydd i'r 'tanwariant'?
- iii. A ddylai'r £280 (Gwerthiannau) yn Atodiad A gael ei gofnodi yn rhes 3 (Cyfanswm derbyniadau arall) yn Atodiad B, er mwyn sicrhau cysondeb rhwng y ddau Atodiad?

Ymateb i'r materion a godwyd:

- i. Mae'r cwmni'n cael ei benodi gan Swyddfa Archwilio Cymru, ac mae'r cwmni wedi eu hapwyntio yn Archwilwyr i Gyngor Gwynedd a'r cyd- bwyllgorau sy'n bodoli yng Ngwynedd a Môn.
- ii. Mae'r arian ar gael i'w fuddsoddi yn yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r gwaith sy'n angenrheidiol yn y flwyddyn ganlynol.
- iii. Cytunwyd gyda'r sylw.

**Penderfyniad:**

Penderfynwyd i dderbyn a chymeradwyo'r wybodaeth a gyflwynwyd yn Atodiad A ac Atodiad B. Fe gafodd y dogfennau perthnasol eu harwyddo gan y Cadeirydd ar ran Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

DIWEDD Y CYFARFOD.

# Eitem 5

<b>CYFARFOD</b>	<b>PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD</b>
<b>DYDDIAD</b>	<b>21 MEDI 2018</b>
<b>PWNC</b>	<b>ARDOLL ISADEILEDD CYMUNEDOL (CIL)</b>
<b>ARGYMHELLIAD</b>	<b>GOHIRIO PROSES O BARATOI CIL HYD NES CEIR ARWEINIAD CLIR YNGLYN Â DYFODOL CIL YNG NGHYMURU</b>
<b>AWDUR</b>	<b>RHEOLWR POLISI CYNLLUNIO, UNED POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD</b>

## 1 Pwrpas yr adroddiad

1.1 Mae'r adroddiad yma yn rhoi diweddariad o ran yr Ardoll Isadeiledd Cymunedol (CIL). Wrth wneud hynny, mae hefyd yn rhoi diweddariad o'r sefyllfa yng Nghymru o dan y drefn ddatganoledig a'i ddyfodol yn y cyd-destun cenedlaethol. Mae'r adroddiad yn amlinellu newidiadau posibl ar y gweill a'r goblygiadau dilynol.

## 2 Cefndir CIL

2.1 Mae'r CIL yn dâl cynllunio, a gyflwynwyd gan Ddeddf Cynllunio 2008 fel arf ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr i helpu i gyflawni seilwaith i gefnogi datblygu eu hardal. Daeth i rym ar 6 Ebrill 2010 drwy Reoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010. Mae'r Rheoliadau yma yn nodi sut gall awdurdodau lleol gyflwyno CIL ac mae'n newid y ffordd y gellir defnyddio rhwymedigaethau cynllunio drwy gytundebau adran 106. Dylid nodi roedd deddfwriaeth CIL ar y pryd o fewn cylch gwaith yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG), ac nid oedd wedi'i ddatganoli i Lywodraeth Cymru.

2.2 Os mabwysiedir CIL byddai datblygiadau amrywiol yn gwneud cyfraniad ariannol o dan 'Gofrestr Taliadau', a fyddai'n adnabod y lefel o CIL a fydd yn gymwys i bob math o ddatblygiad. Os cyflwynir CIL, byddai'r tâl yn orfodol ac yn cael ei godi yn erbyn pob datblygiad newydd a fyddai'n bodloni'r meini prawf cymhwyso. Byddai arian a gynhyrchir o'r CIL yn cael ei ddefnyddio i ariannu ystod eang o isadeiledd sydd ei angen i gefnogi twf yn yr ardal.

2.3 Dylid nodi nad oes rhaid i awdurdodau lleol gyflwyno tâl CIL ac nid ei fwriad ydi disodli'r rhwymedigaethau cynllunio drwy gytundebau adran 106. Fodd bynnag, mae sgôp a'r gallu i gasglu rhwymedigaethau cynllunio wedi cael ei gwtogi o ganlyniad i'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, hyd yn oed os na chyflwynir CIL. Dyweder hyn oherwydd y 'cyfyngiad cydgyfrannu' a gafodd ei greu gan reoliad 123 a ffurfioli'r profion ar gyfer rhwymedigaeth cynllunio dilys, sydd yn gallu cael ei ystyried wrth wneud penderfyniad (cyn hynny dim ond mewn polisi cafodd hynny ei osod). Mae'r gallu i gyflwyno CIL yn dibynnu ar gael tystiolaeth gadarn i ddangos bod hi'n hyfyw i'w osod, a bod hynny wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac archwiliad cyhoeddus.

2.4 Er nad oes gan y Cynghorau atodlen CIL, gallant geisio rhwymedigaethau cynllunio o dan adran 106. Fodd bynnag, mae cyfyngiad cydgyfrannu yn golygu nad ellir cael mwy na pum rhwymedigaethau sy'n ymwneud â naill ai (a) math o seilwaith, neu (b) brosiect seilwaith penodol, yn ei le ar ôl 6 Ebrill 2010. Mae hyn yn golygu bod rhwymedigaethau i fod mor benodol â phosibl i geisio sicrhau'r sgop mwyaf posibl ar gyfer rhwymedigaethau yn y dyfodol. Gall yr hawl i ofyn am gyfraniadau o'r fath fynd yn fwy cyfyngedig dros amser fel y mae rhwymedigaethau cymwys yn defnyddio'r capasiti i gydgyfrannu.

### **3 Proses paratoi CIL o dan y drefn bresennol**

- 3.1 Byddai angen cymryd y camau allweddol sydd yn y tabl canlynol er mwyn sefydlu CIL yn ardal y Cynllun.

<b>CAMAU</b>
<b>A) Casglu tystiolaeth</b>
i. Asesu capasiti isadeiledd ar draws ardal y Cynllun <sup>1</sup>
ii. Ar ol asesu capasiti isadeiledd, sefydlu costau darparu'r isadeiledd ac adnabod unrhyw flwch ariannu
iii. Ymgymryd ag asesiad hyfywdra ac ystyried y canfyddiadau
iv. Mynd i'r afael ag unrhyw flwch yn y dystiolaeth
v. Y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yn ystyried adroddiad am y sail dystiolaeth a rhoi hawl i ymgynghori am Gofrestr Cychwynnol Drafft o Daliadau
<b>B) Cofrestr Cychwynnol Drafft o Daliadau</b>
i. Ymgynghoriad anffurfiol am yr Astudiaeth Hyfywdra
ii. Paratoi Cofrestr Cychwynnol Drafft o Daliadau
iii. Ymgynghoriad cyhoeddus (6 wythnos) am y Gofrestr Cychwynnol Drafft o Daliadau a'r dystiolaeth am isadeiledd a hyfywdra
<b>C) Cofrestr Taliadau Drafft</b>
i. Adroddiad i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd – ymateb i'r Gofrestr Cychwynnol Drafft o Daliadau a rhoi hawl i ymgynghori'n gyhoeddus am Gofrestr Taliadau Drafft ac i gyflwyno'r ymatebion a'r Gofrestr ar gyfer archwiliad cyhoeddus
ii. Paratoi a chyhoeddi Cofrestr Taliadau Drafft
iii. Ymgynghoriad cyhoeddus (6 wythnos)
<b>CH) Cyflwyno'r Gofrestr Taliadau i'r Arolygiaeth Cynllunio</b>
<b>D) Archwiliad Cyhoeddus</b>
<b>Dd) Cymeradwyo'r Gofrestr Taliadau a'i gyhoeddi</b>

Tabl 1: Camau paratoi CIL

3.2 Pwysleisir bod rhaid i wybodaeth a'r costau i gefnogi CIL fod yn ddigon cadarn i'w harchwilio mewn archwiliad annibynnol ffurfiol (yn debyg i'r un a gynhaliwyd ar gyfer y CDLI ar y cyd). Bydd hyn oll (yn enwedig y gwaith yn gysylltiedig â chamau A – B) yn gofyn am fuddsoddiad sylweddol o ran amser swyddogion a gwaith i sawl gwasanaeth yn y Cynghorau.

3.3 Er bod Cyngor Conwy a Chyngor Dinbych wedi mabwysiadu eu cynlluniau datblygu lleol ers rhai blynyddoedd ac erbyn hyn yn y broses o baratoi cynlluniau diwygiedig, am resymau amrywiol, nid yw 'r un o'r ddau wedi mynd heibio cam A yn y broses a ddisgrifir uchod.

#### 4 Dyfodol CIL – Materion perthnasol i'w hystyried

##### Adolygiad CIL gan y DCLG – “A New Approach to Developer Contributions”

<sup>1</sup> Asesu capasiti isadeiledd – gwneuthpwyd rhywfaint o waith ar hyn yn barod fel cefndir i'r Cynllun Datblygu Lleol ac fel rhan o'r gwaith i gasglu tystiolaeth am effaith Wylfa Newydd – ond byddai angen diweddarau'r dystiolaeth



- 4.1 Ym mis Tachwedd 2015, comisiynodd Llywodraeth San Steffan adolygiad cenedlaethol annibynnol o CIL er mwyn:

*'Asesu i ba raddau mae CIL yn neu'n gallu darparu mecanwaith effeithiol ar gyfer ariannu seilwaith, ac i argymhell newidiadau a fyddai'n gwella ffordd mae'n gweithio i gefnogi amcanion tai a thwf ehangach y Llywodraeth.'*

- 4.2 Edrychodd yr adolygiad ar faint o reffeniw mae CIL yn creu, y mathau o ddatblygiad sy'n talu CIL, effeithiau ar hyfywedd, a sut mae cyfran y cymunedau o CIL yn cael ei weithredu. Cyflwynodd y grŵp adolygu annibynnol ei adroddiad ym mis Hydref 2016 ac fe gafodd ei gyhoeddi ym mis Chwefror 2017. Enw'r adroddiad ydi "A New Approach to Developer Contributions to Ministers". <https://www.gov.uk/government/publications/community-infrastructure-levy-review-report-to-government>

- 4.3 Yn gryno, casgliad cyffredinol yr adroddiad oedd:

- (i) nad yw CIL ar ei ffurf bresennol yn cyflawni bwriad gwreiddiol o ddarparu ffordd gyflymach, decach a symlach, mwy penodol a mwy tryloyw o sicrhau bod pob datblygiad yn cyfrannu rhywbeth tuag at y seilwaith cronol angenrheidiol; a'i fod hefyd
- (ii) wedi amharu ar a chymhlethu trefniadau adran 106 sydd, er bod llawer o feirniadaeth ohono, mewn gwirionedd yn gweithio'n rhesymol dda ar gyfer llawer o safleoedd.

- 4.4 Wrth adnabod y ffordd ymlaen, mae'r adroddiad yn argymhell bod y Llywodraeth yn ystyried ymagwedd ddeublyg sy'n caniatáu i awdurdodau lleol i fanteisio ar yr elfennau gorau o CIL ac adran 106. Mae'n argymhell bod y Llywodraeth yn creu dull hybrid sef Tariff Seilwaith Lleol isel ac adran 106 ar gyfer datblygiadau mwy. Mae'r adroddiad hefyd yn nodi cyfres o argymhellion pellach ar y ffordd ymlaen. Byddai angen newidiadau mewn deddfwriaeth i hwyluso hyn er mwyn cael gwared â'r cyfyngiad cydgyfrannu a fyddai'n cyfyngu'n sylweddol ar y gallu i ddilyn y cwrs hwn yn effeithiol.

### **Datganoli Pwerau CIL**

- 4.5 Fel rhan o Ddeddf Cymru 2017, daeth CIL yn fater a ddatganolwyd gyda phwerau'n cael eu trosglwyddo i Lywodraeth Cymru ym mis Ebrill 2018. Yn hyn o beth, mae angen Gorchymyn Trosglwyddo Swyddogaethau i ganiatáu i Weinidogion Cymru addasu deddfwriaeth eilaidd bresennol. Ar ôl hynny, os fydd Gweinidogion Cymru yn ystyried ei bod yn briodol i ailysgrifennu'r Rheoliadau CIL, yna mae'n bosibl bydd angen deddfwriaeth ychwanegol er mwyn caniatáu hynny ddigwydd. Fodd bynnag, hyd yma ni chadarnhawyd hyn.

- 4.6 O ystyried yr uchod, nid yw'n glir ar hyn o bryd sut fydd Llywodraeth Cymru yn dymuno delio efo CIL, ac yn benodol a ydynt am barhau gyda beth sydd yn y Rheoliadau CIL cyfredol, neu ydynt am ddatblygu gwelliannau penodol neu roi'r gorau iddo yn gyfan gwbl.

## **5 Casgliad**

- 5.1 O gofio felly nad yw'n glir beth fydd ffurf CIL (os fydd o'n dal i fodoli) neu a fydd yna rywbeth arall yn ei le, argymhellir fod gwaith paratoi CIL ar gyfer ardal y Cynllun yn cael ei ohirio hyd nes bydd mwy o eglurder ar gael am ei ddyfodol yng Nghymru. Mae'r argymhelliad yma yn adlewyrchu nid yn unig yr ansicrwydd ynghylch ffurf CIL yn y dyfodol, ond hefyd yr ymrwymiad a'r goblygiadau o ran costau ariannol ac amser swyddogion a fyddai'n angenrheidiol i gael CIL

yn ei le. Gallai'r buddsoddiad ariannol ac yn amser swyddogion fod yn ofer os penderfynir cael gwared â CIL neu ei newid neu gael rhywbeth amgen yn ei le.

- 5.2 Bydd gofynion cyfredol mewn perthynas ag adran 106 a chyfraniadau datblygwyr yn parhau'n berthnasol. Bydd y gofynion hyn yn parhau i gael eu gweithredu i sicrhau y cydymffurfir â pholisiau yn y CDLI ar y cyd (Polisi PS 2 a Pholisi ISA 1), a bod datblygwyr, y gymuned a'r cyhoedd yn parhau i fod yn glir o ran cyfraniadau allai fod yn briodol i'w cael o ddatblygiad perthnasol. Bydd gofynion y rhan perthnasol o Reoliadau CIL yn cael eu defnyddio i reoli pryd ellir gofyn am gyfraniadau, gan gynnwys yr angen i gadw golwg ar effaith y cyfyngiadau cydgyfrannu.
- 5.3 Pan fydd arweiniad clir yn cael ei gyhoeddi am ddyfodol CIL yng Nghymru bwriedir cyflwyno adroddiad arall yn y dyfodol i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd i roi diweddariad.

## **6 Argymhelliad**

- 6.1 Bod y broses o baratoi CIL yn cael ei ohirio hyd nes ceir arweiniad clir am ddyfodol CIL yng Nghymru.

<b>CYFARFOD</b>	<b>Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd</b>
<b>DYDDIAD</b>	<b>21 Medi 2018</b>
<b>ENW</b>	<b>Canllawiau Cynllunio Atodol</b>
<b>PWRPAS</b>	<b>Ystyried y Canllawiau Cynllunio Atodol drafft ymgynghorol a welir yn Atodiad 1 a 2a a chael penderfyniad i'w cyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.</b>
<b>ARGYMHELLIAD</b>	<b>Cymeradwyo cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol a welir yn Atodiad 1 a 2a ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus</b>  <b>i. Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau agored mewn datblygiad preswyl newydd</b> <b>ii. Canllaw Cynllunio Atodol: Tai marchnad lleol</b>
<b>AWDUR</b>	<b>Rheolwr Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn</b>

### 1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwmo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno fersiwn drafft ymgynghorol o ddau o'r Canllawiau yma yn Atodiad 1 a 2a (sef CCA Llecynnau agored mewn datblygiad preswyl newydd a CCA Tai marchnad leol) a gwybodaeth am y camau nesaf a'r amserlen.

### 2. Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

2.1 Cynhyrchir canllawiau cynllunio atodol i roi manylion pellach ar bolisiâu penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Cynlluniau Cynllunio Atodol yn helpu i sicrhau y caiff polisiâu eu deall yn well, eu gweithredu'n fwy effeithlon a'u gweithredu mewn ffordd gyson.

2.2 Wrth baratoi'r Canllawiau newydd yma mae'n bwysig cadw mewn cof bod rhaid i'r Canllawiau fod yn gyson efo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a pholisi cynllunio cenedlaethol. Ni ddylai unrhyw Ganllaw gynnwys polisiâu newydd na newid polisiâu cyfredol.

2.3 Ar sail yr uchod, dim ond polisiâu a chynigion y Cynllun sydd â statws arbennig (blaenoriaeth) wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio. Fodd bynnag, ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, a chyn belled eu bod wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a chael eu mabwysiadu gan yr Awdurdodau, bydd y Canllawiau yn cael eu defnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddod i benderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio perthnasol.

### 3. Y broses hyd yma

3.1 Hyd yma mae'r broses o baratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol sydd yn Atodiad 1 a 2a wedi cynnwys:

## EITEM 6

- i. rhoi ystyriaeth i bolisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol;
- ii. adolygiad o ganllawiau cynllunio atodol cyfredol am ddarparu llecynnau agored. Er gwybodaeth nid oes Canllaw cyfredol am dai marchnad agored.
- iii. sgysrsiau gyda swyddogion amrywiol o fewn y ddau Awdurdod ac ystyried adborth ganddynt am fersiynau drafft o'r Canllaw;
- iv. rhoi ystyriaeth i sylwadau a gafwyd gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 17/7/18 a thrafodaethau ychwanegol gyda swyddogion amrywiol. Mae Atodiad 2 yn rhoi cofnod o sylwadau'r Panel am y CCA Tai Marchnad Leol a'r ymateb i'r sylwadau hynny.

### 4. Camau nesaf ac amserlen

- 4.1 Mae'r tabl nesaf yn adnabod y camau nesaf a'r amserlen ddangosol ar gyfer cyflawni'r camau. Mae'r amserlen derfynol yn dibynnu ar faint o sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus a'r materion a godir yn y sylwadau hynny. Bydd adroddiad i gyfarfod y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn rhoi diweddariad, gan gynnwys rhoi amserlen derfynol.

Tabl 1: camau nesaf ac amserlen

Camau	Amserlen ddangosol
Ymgynghoriad cyhoeddus	Hydref - Tachwedd 2018 am 6 wythnos
Ystyried y sylwadau ac adnabod newidiadau arfaethedig angenrheidiol	Rhagfyr 2018
Adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus a chopi drafft terfynol o'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd	Ionawr 2019
Adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus a chopi drafft terfynol o'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd	Chwefror 2019
Cyhoeddi'r Canllawiau terfynol a'r adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefan y Cynghorau i'w defnyddio fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.	Chwefror 2019

### 5. Argymhelliad

- 5.1 Bod y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cymeradwyo cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus:
- i. Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau agored mewn datblygiad preswyl newydd

## EITEM 6

- ii. Canllaw Cynllunio Atodol: Tai marchnad lleol (gyda'r newidiadau a welir yn Atodiad 2a wedi cael eu ymgorffori).

### **Atodiadau**

Atodiad 1 – Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau agored mewn datblygiad preswyl newydd

Atodiad 2 – Rhestr o sylwadau'r Panel Cynllun Datblygu Lleol a gweithredoedd

Atodiad 2a - Canllaw Cynllunio Atodol: Tai marchnad lleol

# CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT YMGYNGHOROL

## LLECYNNAU AGORED MEWN DATBLYGIADAU TAI NEWYDD



CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL

### MEDI 2018

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

## Cynnwys

Cynnwys.....	2
1.0 Cyflwyniad a Phwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol .....	3
1.1 Pwrpas.....	3
1.2 Cyflwyniad .....	4
2.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio .....	5
2.1 Polisi Cynllunio Cenedlaethol.....	5
2.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd .....	5
3.0 Cam 1: Gosod Safonau.....	7
3.1 Safonau Meincnod <i>Fields in Trust</i> (FIT) .....	7
3.2 Categoriâu Llecynnau Agored .....	7
3.3 Hygyrchedd Llecynnau Agored .....	8
3.4 Eithriadau .....	8
3.5 Cyfraniad Ariannol .....	8
4.0 Cam 2: Asesiad o'r Ddarpariaeth Llecynnau Agored Presennol .....	9
4.1 A) Asesiad Llecynnau Agored (ALIA) .....	9
4.2 B) Amcangyfrif o'r Boblogaeth Breswyl .....	10
5.0 Cam 3: Pennu Gofyniad Llecynnau Agored y Datblygiad Newydd Arfaethedig .....	11
5.1 A) Rhagdybiaethau Meddiannaeth.....	11
5.2 B) Anghenion Hamdden.....	11
6.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau.....	13
Atodiad 1 – Dadansoddiad o'r Costau .....	14
Atodiad 2 – Mapiau Asesiad Llecynnau Agored .....	15
Atodiad 3 – Amcangyfrif o'r boblogaeth .....	16

## **1.0 Cyflwyniad a Phwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol**

### **1.1 Pwrpas**

#### 1.1.1 Pwrpas y Canllawiau hyn yw:

- Cynorthwyo ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

#### 1.1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

### **Y Cyd-destun Polisi**

#### Y Cynllun Datblygu Lleol

#### 1.1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisiau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a Môn.

#### 1.1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisiau amrywiol ynghyd â dyraniadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

#### Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

#### 1.1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar-ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisiau a chynigion y Polisi.

### **Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol**

#### 1.1.6 Efallai yr ystyrir Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisiau cynllunio newydd ac ni allant newid polisiau'r Cynllun.

#### 1.1.7 Yn unol â chynghor Llywodraeth Cymru, mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad i fabwysiadu gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd fersiwn drafft o'r CCA hwn am ymgynghoriad



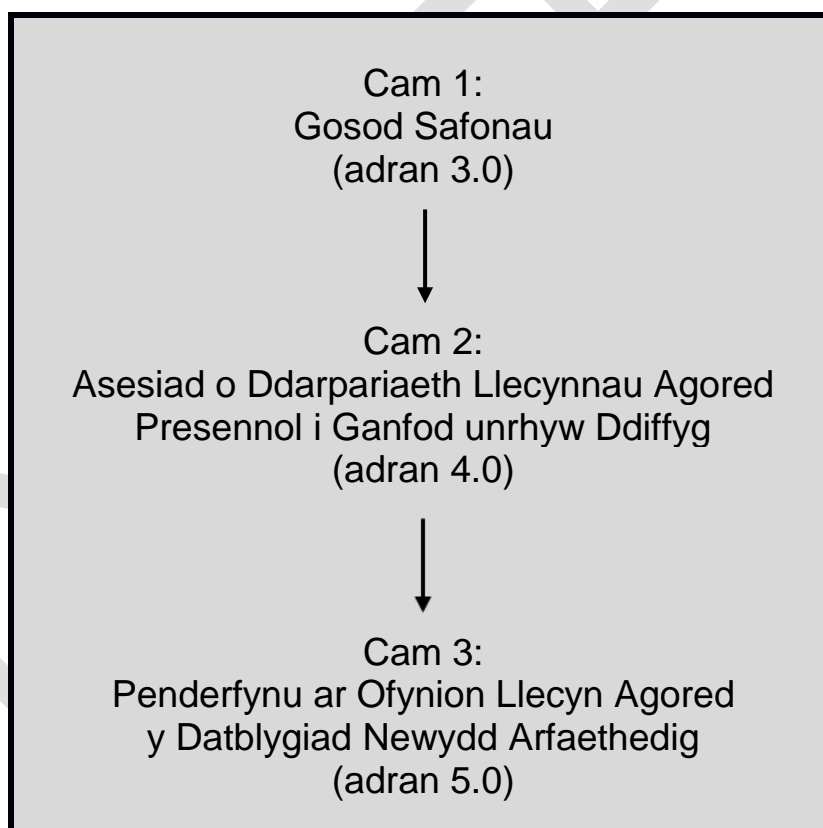
cyhoeddus ar *dyddiad* gan *enw'r Pwyllgor*. Bu'r canllaw cynllunio atodol hwn yn destun ymarferiad ymgynghoriad cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Ystyriwyd y sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau a, ble bo'n briodol, mae newidiadau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *dyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a gwneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Ceir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb y Cynghorau yn *Atodiad neu lleoliad yr adroddiad Pwyllgor*.

**(Ar ôl ei fabwysiadu) Felly, o ganlyniad, dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.**

## 1.2 Cyflwyniad

- 1.2.1 Diben y Canllaw hwn yw sefydlu'r mecanweithiau cynllunio perthnasol fydd yn hwyluso'r dasg o ddarparu a chynnal lefel briodol o lecynnau agored o werth adloniadol (OSRV) mewn perthynas â datblygiadau tai newydd sy'n cynnwys deg neu fwy o unedau preswyl yn ardal y Cynllun. Pennir y trothwy hwn ym Mholisi ISA 5: Darpariaeth llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Mae'r siart llif isod yn dangos y camau allweddol wrth benderfynu ar yr angen am a'r nifer o lecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd:



## 2.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio

### 2.1 Polisi Cynllunio Cenedlaethol

2.1.1 Mae canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol ar chwaraeon a hamdden wedi'u nodi ym Mhenod 11 Polisi Cynllunio Cymru (PCC, Rhifyn 9, Tachwedd 2016) ac yn cydnabod cyfraniad chwaraeon a hamdden ar ansawdd ein bywydau (11.1.3). Prif amcanion cynllunio Llywodraeth Cymru yw hyrwyddo:

- patrwm datblygu mwy cynaliadwy o ddatblygiad, creu a chynnal rhwydweithiau o gyfleusterau a mannau agored mewn lleoedd sy'n cael eu gwasanaethu'n dda gan ddulliau cynaliadwy o deithio, yn enwedig mewn ardaloedd trefol;
- cynhwysiant cymdeithasol, gwell iechyd a lles drwy sicrhau mynediad hwylus i bawb, gan gynnwys plant a phobl ifanc, pobl hŷn a phobl anabl, i gyfleusterau o ansawdd a dyluniad da ac i fannau agored; a
- darparu cyfleusterau arloesol, hawdd eu defnyddio a hygyrch fel bod ein hardaloedd trefol, yn enwedig canol trefi, yn fannau mwy atyniadol lle y bydd pobl yn dewis byw ac ymweld â hwy (11.1.3).

2.1.2 Mae PCC yn cydnabod y dylai mannau gwyrdd agored ffurfiol ac anffurfiol, gan gynnwys parciau sy'n hynod werthfawr o ran hamdden neu amwynder, gael eu diogelu rhag cael eu datblygu. Mae hynny'n arbennig o berthnasol mewn ardaloedd trefol, lle mae mannau o'r fath yn cyflawni sawl diben. Nid yn unig y maent yn cyfoethogi ansawdd bywyd, ond maent hefyd yn cyfrannu at fioamrywiaeth, cadwraeth natur a thirwedd, ansawdd yr aer ac maent yn diogelu dŵr daear (11.1.11).

2.1.3 Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009), sy'n rhoi cyngor ar baratoi Asesiadau Llecynau Agored, diogelu cyfleusterau presennol, darparu cyfleusterau newydd a chynllunio rhandiroedd a llecynau chwarae ar gyfer plant a phobl ifanc.

### 2.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

2.2.1 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) Ynys Môn a Gwynedd ar 31 Gorffennaf 2017 ac mae'n darparu fframwaith polisi cynllunio ar gyfer y CCA hwn. Mae swyddogaeth bwysig llecynau agored o fewn cymunedau yn ardal y Cynllun wedi'i adlewyrchu yn y CDLI ar y Cyd sy'n ceisio diogelu'r llecynau agored presennol ac yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu llecynau agored i ddiwallu anghenion deiliaid datblygiadau tai newydd.

2.2.2 Mae Polisi ISA 5: Darparu Llecynau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn datgan:

Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod *Fields in Trust* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth.

Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynau chwarae awyr agored yn rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd yn ofynnol i'r datblygwr:

1. Cynnig darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol
2. Cyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd hygyrch, neu wella hygyrchedd i fannau agored presennol.

Bydd cyfraniadau datblygwyr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1.

- 2.2.3 Ni fydd y polisi hwn yn cael ei lacio oni bai y gellir dangos bod darpariaeth ddigonol o fannau agored a llecynnau chwarae awyr agored addas yn unol â safonau meincnod '*Fields in Trust*'.
- 2.2.4 Bwriad Maen Prawf (3) Polisi PCYFF 2 yw sicrhau bod cynigion yn dangos eu bod yn gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).
- 2.2.5 O ganlyniad i hyn, bydd y Cyngor yn gofyn am gyfiawnhad gan yr ymgeisydd ar gyfer cynigion sydd â dwysedd is, i sicrhau nad yw ceisiadau yn ceisio osgoi'r lefel trothwy o 10 neu ragor o anheddau ar gyfer darparu llecynnau agored, mewn achosion lle bo angen am ddarpariaeth o'r fath yn yr ardal.

### 3.0 Cam 1: Gosod Safonau

At ddiben y CDLI ar y Cyd, mae safon y Cynghorau yn adlewyrchu safonau meincnod *Fields in Trust* a NCT16 (2009).

#### 3.1 Safonau Meincnod *Fields in Trust* (FiT)

3.1.1 Mae *Fields in Trust* (FiT), sef y *National Playing Fields Association* gynt, wedi paratoi safonau meincnod i gynorthwyo awdurdodau lleol i ddarparu a diogelu mannau ar gyfer chwaraeon, hamdden a chwarae. Mae'r safon meincnod a gynigir gan FiT yn cynnwys lleiafswm o **2.4 hectar am bob 1000 o'r boblogaeth**, a rennir fel a ganlyn:

- **1.6ha o gyfleusterau chwaraeon awyr agored**
  - 1.2ha o leiniau chwarae neu 12m<sup>2</sup> fesul person
  - 0.4ha o chwaraeon awyr agored neu 4m<sup>2</sup> fesul person
- **0.8ha o fannau chwarae i blant**
  - 0.25ha o fannau chwarae â chyfarpar neu 2.5m<sup>2</sup> fesul person
  - 0.55ha o fannau chwarae anffurfiol neu 5.5m<sup>2</sup> fesul person

#### 3.2 Categoriâu Llecynnau Agored

##### 3.2.1 Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored

Mae hyn yn cynnwys:

- Cyfleusterau fel meysydd, lawntiau, cyrtiau, traciau athletau ac amryfal safleoedd fel lonydd croce a mannau hyfforddi ym mherchnogaeth llywodraeth leol, ar bob haen.
- Cyfleusterau fel a ddisgrifiwyd uchod yn y sector addysgol sydd ar gael i'r cyhoedd eu defnyddio drwy gytundeb ysgrifenedig. Nid yw defnydd anffurfiol neu diawdurdod o gyfleusterau o'r fath gan y cyhoedd yn gymwys.
- Cyfleusterau fel a ddisgrifiwyd uchod yn y sectorau gwirfoddol, preifat, masnachol sy'n gwasanaethu anghenion hamdden i chwaraeon awyr agored ac adloniant eu haelodau, neu'r cyhoedd.

Argymhella FiT y dylai caeau chwarae fod ar gael o fewn 1.2km i'r holl anheddau mewn ardaloedd preswyl.

##### 3.2.2 Llecynnau Chwarae i Blant

Mae hyn yn cynnwys:

- Llecynnau penodol i blant sy'n cynnwys ystod o gyfleusterau ac amgylchedd a ddyluniwyd i ddarparu cyfleoedd sy'n canolbwyntio ar chwarae yn yr awyr agored
- Llecynnau chwarae dros dro neu anffurfiol mewn ardaloedd tai sy'n rhoi cyfle i chwarae anffurfiol.

Mae FiT yn diffinio tri chategori o fannau chwarae i blant, sef:

1. Lle Lleol i Chwarae (LAP): Llecyn bach agored heb oruchwyliaeth wedi ei bennu yn benodol i blant ifanc chwarae yn agos at ble maent yn byw.
2. Llecyn Lleol gyda Chyfarpar (LEAP): Llecyn chwarae heb oruchwyliaeth gyda chyfarpar i blant oedran cynnar ysgol.
3. Llecynnau Cymdogaeth gyda Chyfarpar Chwarae (NEAP): Safle heb oruchwyliaeth yn gwasanaethu ardal breswyl sylweddol, gyda chyfarpar yn bennaf i blant hŷn i chwarae ar eu pennau eu hunain rhwng 8 ac 14, ond gyda chyfleoedd chwarae i blant iau, plant hŷn a rhai gydag anghenion arbennig.

### 3.3 Hygyrchedd Llecynnau Agored

3.3.1 Mae'r safonau FiT yn cynnwys hygyrchedd chwaraeon awyr agored sydd fel a ganlyn:

- Taith 20 munud o lawnt fowlio a chwrt tennis awyr agored
- Taith 45 munud o drac athletau synthetig
- 1.2km o faes chwaraeon (dros 0.4ha ac wedi'i farcio ar gyfer gemau)

3.3.2 Mae'r safonau hygyrchedd i fannau chwarae plant fel a ganlyn:

Math o Le	Meini Prawf Pellter (m)	
	Pellter Cerdded	Pellter Llinell Syth
LAP	100	60
LEAP	400	240
NEAP	1000	600

### 3.4 Eithriadau

3.4.1 Ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely.

3.4.2 Yn yr un modd, ni cheisir cyfraniad tuag at wella a datblygu caeau chwarae a chyfleusterau hamdden gan gyfleusterau tai gwarchod a chyfleusterau gofal ychwanegol, gan ei bod yn annhebygol y byddai preswylwyr y datblygiadau hyn yn defnyddio caeau chwarae. Bydd dal angen ystyried a yw'r datblygiad yn esgor ar yr angen i gyfrannu at fannau amwynder agored ar gyfer y gymdogaeth.

### 3.5 Cyfraniad Ariannol

3.5.1 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd darpariaeth ar y safle yn ymarferol ym mhob achos. **Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd.** Yn yr achosion hyn, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae rhwymedigaeth gynllunio yn galluogi i ddatblygwyr wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu. Rhaid i'r manau hyn fod wedi'u hadnabod fel rhai addas ar gyfer darparu llecynnau chwarae newydd, a rhaid diwallu'r profion perthnasol sy'n ymwneud â rhwymedigaethau cynllunio. Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Rhwymedigaethau Cynllunio yn darparu gwybodaeth a chynghor am rwymedigaethau cynllunio.

3.5.2 Cyfrifir lefel y cyfraniad ariannol drwy ddefnyddio amcangyfrif o nifer y preswylwyr a'r costau cyfredol fesul metr sgwâr o ddarparu'r llecynnau chwarae awyr agored sy'n ofynnol. Mae'r costau yn seiliedig ar y gost o ddarparu'r cyfleusterau newydd a'r gwaith cysylltiedig.

3.5.3 Mae manylion y costau i'w gweld yn Atodiad 1.

## 4.0 Cam 2: Asesiad o'r Ddarpariaeth Llecynnau Agored Presennol

Mae paragraff 6.1.28 CDLI ar y Cyd yn datgan na fydd Polisi ISA5 yn cael ei lacio oni bai y gellir dangos bod darpariaeth ddigonol o fannau agored a llecynnau chwarae awyr agored addas ar gael. Felly, bydd angen asesiad o'r llecynnau agored presennol er mwyn penderfynu a oes darpariaeth ddigonol ai peidio.

Rhennir yr asesiad yn ddwy ran:

- a) Asesiad llecynnau agored
- b) Amcangyfrif o'r boblogaeth breswyl

### 4.1 A) Asesiad Llecynnau Agored (ALIA)

4.1.1 Mae'r ALIA yn adnabod yr holl ffurfiau o lecynnau agored a nodir yn NCT16. Mae rhagor o wybodaeth ar gael ym Mhapur Testun 14: Asesiad Llecynnau Agored. Mae ALIA wedi'i gynnal, ac mae'r tabl canlyniadau a'r mapiau i'w gweld yn Atodiad ?

4.1.2 Mae'r canllawiau yn NCT 16 yn datgan y dylai'r Asesiad Llecynnau Agored roi sylw i bob ffurf o ddarpariaeth mannau agored. Mae Atodiad 2 NCT 16 yn darparu 'Teipoleg Mannau Agored' fel sail ddefnyddiol ar gyfer paratoi Asesiadau Llecynnau Agored a pholisïau mewn cynllun datblygu.<sup>1</sup> Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol roi ystyriaeth i'r teipoleg wrth asesu'r angen a'r ddarpariaeth bresennol, ac wrth bennu gofynion y dyfodol o ran llecynnau agored.

- i. **parciau a gerddi cyhoeddus** – gan gynnwys parciau trefol a gerddi ffurfiol;
- ii. **mannau gwyrdd naturiol a lled-naturiol** – gan gynnwys coetir, coedwigoedd trefol, prysg, glaswelltir, tir mynediad agored (e.e. mynydd-dir, rhostir, gweundir, twyndir, tir comin a gweirgloddiau), gwlypdir, tir gwastraff a thir diffaith agored a mannau creigiog (e.e. clogwyni, chwareli a chloddfeydd), a thir arfordirol;
- iii. **coridorau gwyrdd** – gan gynnwys glannau afonydd a chamlesi, llwybrau troed, llwybrau beicio, llwybrau ceffyl, tir rheilffordd segur a hawliau tramwy; gall y rhain gysylltu gwahanol fannau o fewn a rhwng ardaloedd trefol. Gallant hefyd ffurfio rhan o rwydwaith sy'n cysylltu ardaloedd trefol, neu sy'n eu cysylltu â chefn gwlad o'u hamgylch;
- iv. **cyfleusterau chwaraeon awyr agored** (gydag arwynebau naturiol neu artiffisial, mewn perchnogaeth gyhoeddus neu breifat) – gan gynnwys cyrtiau tennis, lawntiau bowlio, lleiniau chwaraeon, cyrsiau golff, traciau athletau, meysydd chwarae ysgolion a sefydliadau eraill, a safleoedd chwaraeon awyr agored eraill. Y diffiniad cyfredol o lain chwaraeon yw maes chwarae sy'n fwy na 0.4 hectar o ran maint ac sydd wedi ei farcio ar gyfer gemau tîm yn ystod y pum mlynedd diwethaf.
- v. **mannau gwyrdd amwynder** (yn fwyaf cyffredin, ond nid yn ddieithriad, mewn ardaloedd tai) – gan gynnwys mannau hamdden anffurfiol (preifat neu'n agored i'r cyhoedd), lleiniau ar ymyl ffyrdd, mannau gwyrdd mewn ac o amgylch tai a safleoedd eraill e.e. ysbytai, ysgolion a cholegau, safleoedd diwydiannol a busnes, gerddi a thiroedd domestig, a meysydd pentref;
- vi. **darpariaeth ar gyfer plant a phobl ifanc** – gan gynnwys mannau chwarae, mannau ar gyfer chwarae ar olwynion, gan gynnwys sglefr-fyrddio, mannau ciclo pêl yn yr awyr agored a mannau llai ffurfiol eraill (e.e. mannau 'loetran', llochesau i bobl yn eu harddegau);
- vii. **rhandiroedd garddio, gerddi cymunedol, a ffermydd dinesig (trefol)** – diffinnir rhandir statudol fel rhandir nad yw ei arwynebedd yn fwy na 40 stang (1,000 metr sgwâr);

<sup>1</sup> Pan fo mwy nag un defnydd i lecynnau agored, caiff yr ardaloedd eu categorio yn ôl prif ddefnydd yr ardal dan sylw.

- viii. **mynwentydd a thir o amgylch eglwysi;**
- ix. **ardaloedd hygyrch o gefn gwlad ar ymylon trefi** - sydd yn union ar ffin ardal drefol neu wedi eu cysylltu ag ardal drefol;
- x. **mannau agored dinesig** – gan gynnwys sgwariau dinesig a sgwariau marchnad, promenadau a mannau eraill sydd ag arwyneb caled yn bennaf, a gynlluniwyd ar gyfer cerddwyr. Gall y mannau hyn gynnwys rhannau planedig a choed;
- xi. **dŵr** - gan gynnwys arwynebeddau awyr agored o ddŵr llanwol a dŵr croyw, pyllau, afonydd, camlesi, llynnoedd, cronfeydd dŵr, dociau a harbyrau.

4.1.3 Mae'r ALIA wedi canolbwyntio'n bennaf ar y 28 anheddiad a nodir fel y canolfannau is-ranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol a restrir isod, gan ei bod yn fwy tebygol y bydd ceisiadau cynllunio am 10 neu fwy o dai yn cael eu cyflwyno yn yr aneddiadau hyn. Os bydd cais cynllunio am 10 neu fwy o dai yn cael ei gyflwyno mewn anheddiad nad yw ar y rhestr isod, gall yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gynnal asesiad desg i ganfod beth yw'r ddarpariaeth bresennol yn yr anheddiad hwnnw.

<b>Canolfan Isranbarthol</b>	
<u>Gwynedd:</u>	
Bangor	
<b>Canolfan Gwasanaeth Drefol</b>	
<u>Gwynedd:</u>	<u>Ynys Môn:</u>
Blaenau Ffestiniog Caernarfon Porthmadog Pwllheli	Amlwch Caergybi Llangefni
<b>Canolfan Gwasanaeth Leol:</b>	
<u>Gwynedd:</u>	<u>Ynys Môn:</u>
Abermaw Abersoch Bethesda Cricieth Llanberis Llanrug Nefyn Penrhyndeudraeth Penygroes Tywyn	Biwmares Benllech Bodedern Cemaes Gaerwen Llanfairpwll Porthaethwy Pentraeth Rhosneigr Y Fali

4.1.3 Pan dderbynnir cais, defnyddir system GIS y Cyngor i gyfrifo'r ddarpariaeth llecynnau agored o fewn y pellteroedd a nodir (gweler adran 3.3).

## 4.2 B) Amcangyfrif o'r Boblogaeth Breswyl

4.2.1 Y cam nesaf yw amcangyfrif y boblogaeth breswyl er mwyn cyfrifo beth yw targed yr anghenion hamdden. Defnyddir system GIS y Cyngor i gyfrifo'r boblogaeth o fewn y pellteroedd a nodir yn adran 3.3, drwy luosi nifer y pwyntiau cyfeiriadau preswyl gyda maint cyfartalog yr aelwydydd (Tabl PHP01 cyfrifiad 2011). Gweler yr enghreifftiau yn Atodiad 2.

## 5.0 Cam 3: Pennu Gofyniad Llecynnau Agored y Datblygiad Newydd Arfaethedig

Unwaith y canfyddir bod prinder llecynnau agored yn yr ardal leol, rhaid pennu beth yw gofyniad llecynnau agored y datblygiad newydd arfaethedig. Rhennir hyn yn ddwy ran:

- a) Rhagdybiaeth Meddiannaeth;
- b) Anghenion Hamdden.

Mae'r rhagdybiaethau deiliadaeth yn canfod nifer y bobl fesul math yr anheddiad, yn ei luosogi gyda'r safon meincnod FiT ar gyfer pob categori llecyn agored, sy'n arwain at bennu'r anghenion hamdden ar gyfer datblygiadau newydd arfaethedig.

### 5.1 A) Rhagdybiaethau Meddiannaeth

- 5.1.1 Gan fod safonau FiT yn seiliedig ar boblogaeth rhaid amcangyfrif lefel meddiannaeth gyfartalog y datblygiad newydd arfaethedig. Mae'r gyfradd feddiannaeth gyfartalog yn seiliedig ar dabl DC4405EW Cyfrifiad 2011, Deiliadaeth yn ôl maint yr aelwyd, a nifer yr ystafelloedd gwely.

Nifer ystafelloedd gwely	Cyfradd Feddiannaeth Gyfartalog	
	Gwynedd	Ynys Môn
1	1.31	1.26
2	1.72	1.74
3	2.35	2.36
4	2.82	2.41
5 neu fwy	3.18	3.04

- 5.1.2 Pan nad yw niferoedd a/neu maint ystafelloedd gwely yr anheddau yn hysbys (e.e. ceisiadau amlinellol), bydd y ddarpariaeth llecynnau agored yn cael ei neilltuo drwy gyfrwng amod cynllunio neu gytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod y mater yn cael ei ddatrys wrth gyflwyno'r cais manwl.

### 5.2 B) Anghenion Hamdden

- 5.2.1 Er mwyn cyfrifo anghenion hamdden datblygiad newydd arfaethedig, rhaid gwneud y cyfrifiad a ganlyn:

<b>Rhagdybiaeth Meddiannaeth (fesul maint ystafell wely)</b>		
x		
<b>Angen fesul Uned (m2)</b>		
Chwaraeon Awyr Agored 16m <sup>2</sup>	Llecynnau Chwarae Anffurfiol i Blant 5.5m <sup>2</sup>	Llecynnau Chwarae â Chyfarpar i Blant 2.5m <sup>2</sup>
x		
<b>Nifer yr Unedau</b>		



**Enghraifft:**

Datblygiad arfaethedig o 50 tŷ yng Ngwynedd (10 tŷ 2 ystafell wely, 25 tŷ tair ystafell wely, 15 tŷ pedair ystafell wely).

i) Chwaraeon Awyr Agored

A. Nifer Ystafelloedd Gwely	B. Rhagdybiaeth Meddiannaeth	C. Angen fesul Uned (m <sup>2</sup> ) (B x 16m <sup>2</sup> )	CH. Nifer yr Unedau	Cyfanswm Angen (m <sup>2</sup> ) (C x CH)
1	1.31	20.96	0	0
2	1.72	27.52	10	275.20
3	2.35	37.60	25	940.00
4	2.82	45.12	15	676.80
5 neu fwy	3.18	50.88	0	0
<b>Cyfanswm</b>	-	-	<b>50</b>	<b>1892m<sup>2</sup></b>

ii) Llecynnau Chwarae Anffurfiol i Blant

A. Nifer Ystafelloedd Gwely	B. Rhagdybiaeth Meddiannaeth	C. Angen fesul Uned (m <sup>2</sup> ) (B x 5.5m <sup>2</sup> )	CH. Nifer yr Unedau	Cyfanswm Angen (m <sup>2</sup> ) (C x CH)
1	1.31	7.21	0	0
2	1.72	9.46	10	72.10
3	2.35	12.93	25	323.25
4	2.82	15.51	15	232.65
5 neu fwy	3.18	17.49	0	0
<b>Cyfanswm</b>	-	-	<b>50</b>	<b>628m<sup>2</sup></b>

iii) Llecynnau Chwarae â Chyfarpar i Blant

A. Nifer yr Ystafelloedd Gwely	B. Rhagdybiaeth Meddiannaeth	C. Angen fesul Uned (m <sup>2</sup> ) (B x 2.5m <sup>2</sup> )	CH. Nifer yr Unedau	Cyfanswm Angen (m <sup>2</sup> ) (C x CH)
1	1.31	3.28	0	0
2	1.72	4.30	10	43.00
3	2.35	5.88	25	147.00
4	2.82	7.05	15	105.75
5 neu fwy	3.18	7.95	0	0
<b>Cyfanswm</b>	-	-	<b>50</b>	<b>295.75m<sup>2</sup></b>

Felly, ar gyfer yr enghraifft uchod, amcangyfrif y ddarpariaeth llecynnau agored newydd ar gyfer y datblygiad arfaethedig yw:

- i. Chwaraeon Awyr Agored = 1892m<sup>2</sup>**
- ii. Llecynnau Chwarae Anffurfiol i Blant = 628m<sup>2</sup>**
- iii. Llecynnau Chwarae â Chyfarpar i Blant = 295.m<sup>2</sup>**

## 6.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

✉ Llawr Cyntaf,  
Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor,  
Ffordd Gwynedd,  
Bangor  
Gwynedd  
LL57 1DT

☎ 01286 685003

✉ [polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru](mailto:polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru)

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd.aspx>

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd,

✉ Swyddfeydd y Cyngor  
Ffordd y Cob  
Pwllheli  
Gwynedd  
LL53 5AA

☎ 01766 771000

✉ [cynllunio@gwynedd.llyw.cymru](mailto:cynllunio@gwynedd.llyw.cymru)

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx>

Gwasanaeth Cynllunio Ynys Môn

✉ Swyddfeydd y Cyngor  
Llangefni  
Ynys Môn  
LL77 7TW

☎ 01286 752428

✉ [cynllunio@ynysmon.gov.uk](mailto:cynllunio@ynysmon.gov.uk)

<http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio?redirect=false>

**Atodiad 1 – Dadansoddiad o'r Costau**

Mae'r costau a gyfrifwyd yn seiliedig ar (i) safonau FiT (sy'n nodi lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu llecynnau agored. Petai'r gost o ddarparu'r categorïau amrywiol o lecynnau agored yn newid dros amser, defnyddir y fframwaith costau mwyaf diweddar.

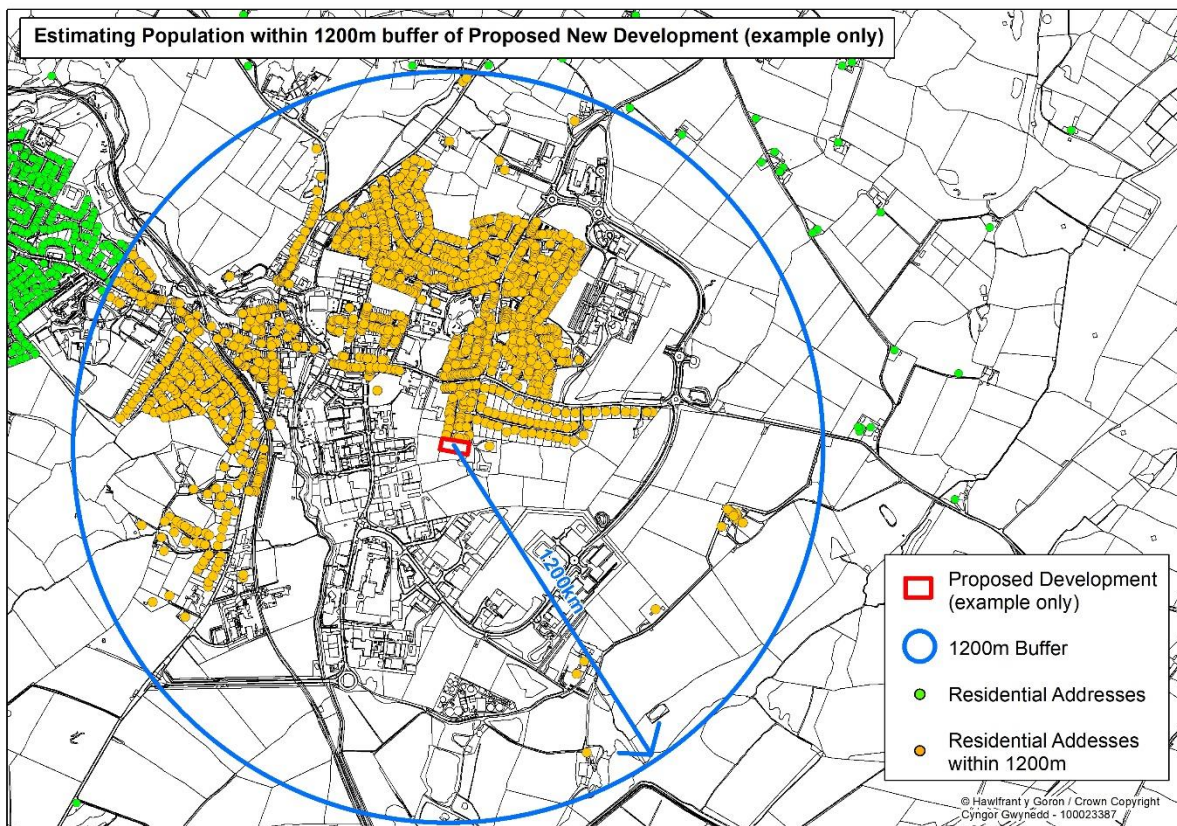
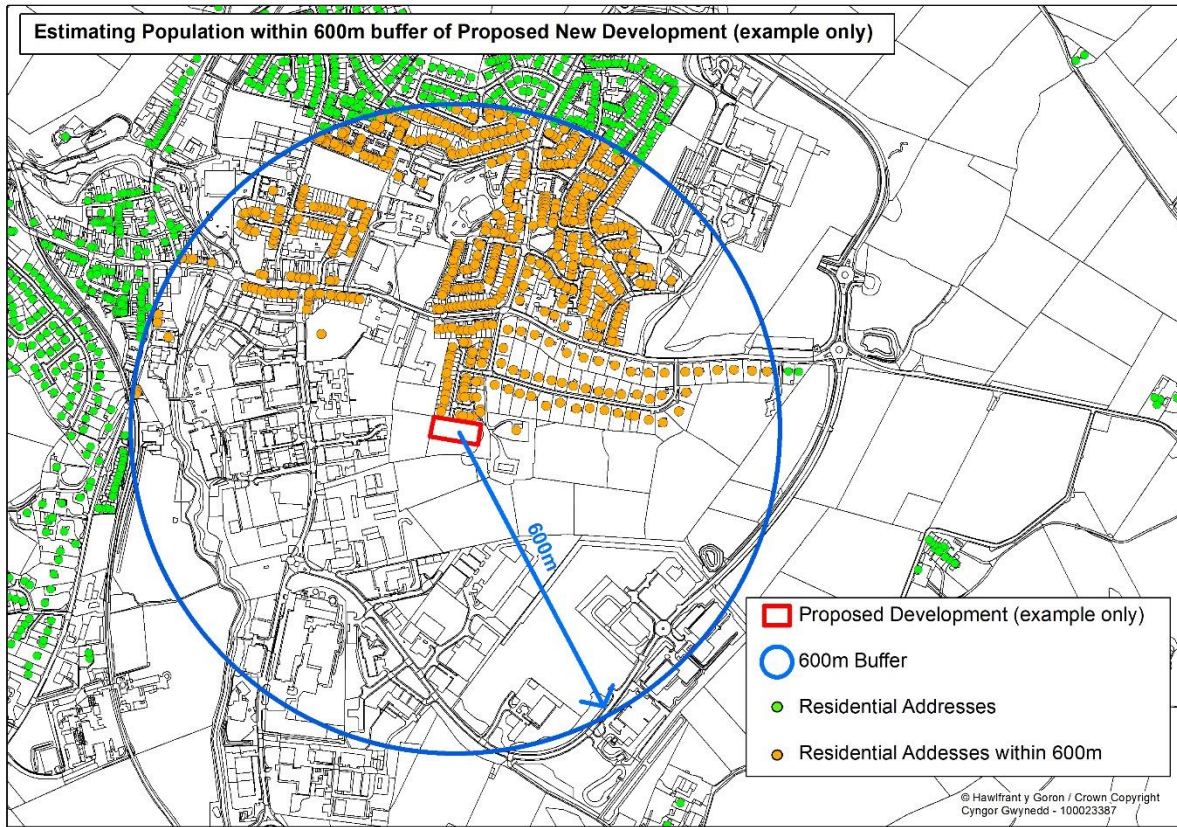
	Cost fesul metr sgwâr		
	Darparu	Cynnal-a-chadw	Cyfanswm
Meysydd chwarae	£11.69	£5.23	<b>£16.92</b>
Chwaraeon awyr agored	£11.69	£5.23	<b>£16.92</b>
Llecynnau chwarae i blant (â chyfarpar)	£37.99	£79.30	<b>£117.29</b>
Llecynnau chwarae i blant (anffurfiol)	£11.40	£5.57	<b>£16.97</b>
Mwynderau'r gymdogaeth	£11.69	£5.23	<b>£16.92</b>

\* Fel rheol bydd arian sydd heb ei wario cyn pen wyth mlynedd o ddyddiad y taliad neu bum mlynedd o gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r diwethaf, yn cael ei ddychwelyd i'r ymgeisydd.

## Atodiad 2 – Mapiau Asesiad Llecynnau Agored

DRAFT

### Atodiad 3 – Amcangyfrif o'r boblogaeth



**Eitem 6 Atodiad 2: Rhestr o sylwadau'r Panel Cynllun Datblygu Lleol, yr ymateb iddynt, a gweithredoedd eraill**

Fe nodir bod unrhyw ychwanegiadau i eiriad y Canllaw Cynllunio Atodol wedi ei ddangos mewn testun **bold sydd wedi ei danlinellu**. Mae geiriad sydd wedi ei ddileu wedi ei ddangos gyda llinell drwyddo.

Materion a godwyd yn y Panel	Ymateb
<p>Pa fath o dystiolaeth sydd yn berthnasol i allu cyfiawnhau bod rhywun yn cydymffurfio gyda'r diffiniad o lleol? Nodwyd pwysigrwydd sicrhau tystiolaeth gadarn.</p>	<p>Credir fod angen amlygu'n fwy clir yn y CCA y math o wybodaeth fyddai'n rhaid ei gyflwyno er mwyn cyfiawnhau fod darpar breswylwyr eiddo marchnad leol yn gymwys i fyw mewn eiddo o'r fath. Nodir na fyddai'r math o dystiolaeth a fyddai'n addas yn cael ei gyfyngu i'r hyn ai nodir yn unig ond fod yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gael eu bodloni fod y dystiolaeth yn addas ac yn cyd-fynd â'r diffiniad a nodir yn y Cynllun a hefyd yn y CCA.</p> <p>Fe nodir yn benodol wybodaeth ar ffurf biliau gwasanaeth, gwybodaeth mewn perthynas â Threth y Cyngor a gwybodaeth o'r gofrestr etholiadol. Gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol ofyn am fwy nag un ffynhonnell tystiolaeth er mwyn sicrhau eu bod yn fodlon bod darpar feddianwyr eiddo marchnad lleol yn wirioneddol gymwys i fyw yn yr eiddo.</p> <p>Yn ychwanegol, cyflwynir paragraff ychwanegol yn y Canllaw (yn dilyn paragraff 4.11) sydd yn nodi bod yn rhaid i uned marchnad leol gael ei feddiannu fel prif gartref yr aelwyd cymwys. Mae hyn i gynnal integriti'r Polisi ac i osgoi pobl sydd yn gymwys yn unol â'r diffiniad o 'lleol' i gymryd mantais o'r Polisi drwy gael tai am bris sydd yn debygol o fod yn is na'u gwerth ar y farchnad agored pan maent hefyd yn berchen eiddo arall.</p> <p><b>Gweithrediad: Ychwanegu geiriad ar ôl paragraff 4.14 ac ychwanegu geiriad i baragraff 4.14</b></p>

<p>Sut y sicrheir fod meddiannaeth unedau marchnad lleol yn cael eu cyfyngu yn y dyfodol i'r sawl sydd yn gymwys?</p>	<p>Mae rhan 5.1-5.4 o'r Canllaw yn cyfeirio at y defnydd o ymrwymiad cynllunio drwy gytundeb cyfreithiol adran 106 i reoli meddiannaeth yr unedau marchnad lleol, gan gynnwys felly i'r dyfodol.</p> <p><b>Gweithrediad: Nid oes angen diwygio'r Canllaw ar sail y sylw hwn.</b></p>
<p>A ellir darparu elfen o dai fforddiadwy o fewn datblygiad tai marchnad leol?</p>	<p>Mae Polisi TAI 15 y CDLI ar y Cyd yn darparu'r sail i sicrhau darpariaeth addas o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau sydd yn cwrdd â'r trothwy perthnasol. Mae hyn yn berthnasol hefyd i ddatblygiad ar gyfer tai marchnad lleol. Gweler wybodaeth ynglŷn â hyn yn rhan 4.3-4.5 o'r CCA.</p> <p><b>Gweithrediad: Nid oes angen diwygio'r Canllaw ar sail y sylw hwn.</b></p>
<p>Beth yw sail y cyfnod 8 wythnos ar gyfer marchnata eiddo marchnad lleol cyn ei fod yn gymwys i gael ei farchnata yn fwy eang?</p>	<p>Mae'r cyfnod o 8 wythnos yn seiliedig ar fewnbwn cyfreithiol dechreuol o safbwynt y cyfnod sydd yn debygol o fod yn dderbyniol i fenthycwyr o ran cynnig morgeisi. Mae hyn yn ymgais i sicrhau fod y polisi yn gweithio yn ymarferol.</p> <p>Yn dilyn mewnbwn cyfreithiol pellach, nodir fod sail i gynyddu'r cyfnod marchnata perthnasol yng nghamau 1 a 2 y drefn readru i 12 wythnos (gweler Diagram 1 yn y CCA yn dilyn paragraff 5.7 a hefyd paragraff 5.9). Mae hyn yn deillio o'r ffaith y gall yr unedau hyn ond cael eu gwerthu/rhentu i garfan benodol o bobl ac felly mae am gymryd ychydig yn hirach i'r wybodaeth a'r hysbyseb dreiddio i'r rhai sydd yn gymwys i breswyllo yn yr uned.</p> <p><b>Gweithrediad: Diwygio'r cyfnod ar gyfer marchnata eiddo tai marchnad leol yng nghamau 1 a 2 y drefn readru o 8 wythnos i 12 wythnos.</b></p>

<p>Angen cadarnhau fod yr ardaloedd cywir wedi cael eu hadnabod o fewn y mapiau perthnasol o fewn y Canllaw.</p>	<p>Nodir bod yr ardaloedd cywir wedi eu hadnabod o fewn y mapiau perthnasol yn Atodiad 1 y Canllaw.</p> <p>Fodd bynnag, er mwyn sicrhau fod y CCA yn fwy clir o safbwynt yr ardaloedd perthnasol y cyfeirir atynt, cytunir i gyfeirio at 'Wardiau etholiadol Cyngor Sir Ynys Môn cyn 2013' ym mharagraff 4.9.</p> <p>Yn ogystal yn nheithl y mapiau a'u nodir yn Atodiad 1, fe enwir y wardiau perthnasol sydd yn cyd-fynd â'r diffiniad o 'lleol'.</p> <p><b>Gweithrediad: Diwygio paragraff 4.9 er mwyn cyfeirio at 'Wardiau etholiadol Cyngor Sir Ynys Môn cyn 2013' er mwyn cyfleu yn glir yr ardaloedd y cyfeirir atynt.</b></p> <p><b>Hefyd yn nheithl y mapiau a'u nodir yn Atodiad 1, fe enwir y wardiau perthnasol sydd yn cyd-fynd â'r diffiniad o 'lleol'.</b></p>
<p><b>Materion ychwanegol a'u hamlygwyd</b></p>	
<p><b>Gweithrediad:</b> Mae geiriad a nodir ym mlaen y Profforma Tai Marchnad Leol ai nodir yn Atodiad 2 wedi ei ddiwygio er mwyn cwrdd yn well a gofynion y Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol (2018).</p>	
<p><b>Gweithrediad:</b> Mae'r geiriad o safbwynt senario 1 yn y rhan o'r Canllaw sydd yn ymdrin â 'asesu aelwydydd cymwys' (paragraff 4.13) wedi ei ddiwygio er mwyn cyfleu nad ydyw'n orfodol i sawl sydd yn cyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygu unedau hunanadeiladu ar gyfer defnydd eu hunain gyflwyno Profforma Tai Marchnad Lleol. Nid yw'r gofyniad hyn yn ofynnol o safbwynt senario 2 o ran datblygiadau masnachol gan fod yr angen am dai i gwrdd ag angen lleol wedi ei brofi eisoes o fewn y polisi. Nid yw'n rhesymol felly mynnu ar hyn o ran senario 1. Fodd bynnag, byddai derbyn gwybodaeth o'r fath yn hynod fuddiol gan gynnwys felly yn y cam cyngor cyn gwneud cais cynllunio. Amlygir hyn yn y geiriad diwygiedig.</p>	
<p><b>Gweithrediad:</b> Ychwanegu'r term 'hapfasnachol' i Senario 2 (ym mharagraff 4.13) er mwyn cyfleu yn fwy clir ei fod yn cyfeirio at fathau o geisiadau cynllunio ble nad ydyw'n wybyddus pwy fydd yn byw yn yr uned h.y. Datblygiad masnachol/hapfasnachol</p>	



**Gweithrediad:** Er mwyn sicrhau na fyddai modd cymryd mantais o'r polisi drwy ddefnyddio'r garej fel lle byw ac yna datblygu garej ychwanegol drwy'r Hawliau Datblygu a Ganiateir, cyfyngir y modd y gellir datblygu adeiladau allanol yn y cwrtil drwy'r Hawliau Datblygu a Ganiateir er mwyn sicrhau na fyddai addasiad o'r fath yn cynyddu maint tŷ yn fwy na'r uchafswm maint a nodir.

**CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL**  
**DRAFFT YMGYNGHOROL**

**TAI MARCHNAD LLEOL**



**CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL**

**MEDI 2018**

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD A YNYS MÔN**

## Cynnwys

<b>1. Cyflwyniad.....</b>	<b>3</b>
Pwrpas.....	3
Y Cyd-destun Polisi.....	3
Statws Canllawiau Cynllunio Atodol.....	3
<b>2. Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Cyd-destun y polisi .....</b>	<b>5</b>
Pryd mae'n berthnasol? .....	6
Cefndir .....	7
<b>4. Ystyriaethau penodol ynghlwm â Polisi TAI 5.....</b>	<b>8</b>
Deiliadaeth .....	8
Cyswllt gyda Pholisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad').....	8
Dynodiad tai ym Miwmares (Safle T31 – Casita).....	9
Diffiniad o 'Lleol': Pwy sydd yn gymwys i fyw mewn unedau marchnad lleol?.....	9
Asesu aelwydydd cymwys .....	10
Uchafswm maint eiddo.....	11
Estyniadau ac addasiadau.....	12
<b>5. Mekanwaith rheoli .....</b>	<b>13</b>
Sut i reoli meddiannaeth unedau marchnad lleol? .....	13
Trefn readru .....	14
Morgeisiau mewn Meddiant .....	15
Gorfodaeth.....	16
<b>6. Monitro ac adolygu.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Gwybodaeth pellach a manylion cyswllt.....</b>	<b>18</b>
<b>ATODIAD 1- Diffiniad o 'lleol': Beth a olygir gan 'ward perthnasol'?</b> .....	<b>19</b>
<b>ATODIAD 2 – Profforma Tai Marchnad Lleol .....</b>	<b>25</b>

## 1. Cyflwyniad

### Pwrpas

#### 1.1 Dibenion y Canllawiau yma ydi:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio ac i'w harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

#### 1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

### Y Cyd-destun polisi

#### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

#### 1.3 O dan ddeddfwriaeth cynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisiau cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o'n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac i Ynys Môn.

#### 1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisiau eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn ffordd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- helpu'r Cynghorau i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi yn gyson â pholisi cenedlaethol ac
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

#### Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

#### 1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiau sy'n galluogi'r Cynghorau i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl yma mae'r Cynghorau yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisiau a'r cynigion yn y Cynllun.

### Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

#### 1.6 Gall Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) gael eu hystyried fel ystyriaeth cynllunio berthnasol yn y broses o asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Cynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n

deillio o, ac yn gyson â chynllun datblygu. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd.

- 1.7 Yn unol â chynghor Llywodraeth Cymru mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar *ddyddiad* gan enw *Pwyllgor*. Fe fuodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghoriad cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Rhoddwyd ystyriaeth i'r x sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *ddyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb y Cynghorau yn *Atodiad neu leoliad adroddiad i Bwyllgor*.
- 1.8 **Ar ôl iddi gael ei mabwysiadu) Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.**

## 2. Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn

- 2.1 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn wedi ei gyhoeddi er mwyn rhoi mwy o fanylder a gwybodaeth ychwanegol i gynorthwyo'r Awdurdodau i weithredu Polisi TAI 5 ('Tai Marchnad Lleol'), er mwyn sicrhau dull cyson o'i weithredu.
- 2.2 Mae rhan 3 o'r Canllaw yn cyflwyno'r cyd-destun ar gyfer Polisi TAI 5; mae rhan 4 yn rhoddi gwybodaeth o ran ystyriaethau penodol sydd ynghlwm â'r Polisi; mae rhan 5 yn nodi sut mae meddiannaeth unedau marchnad lleol yn cael eu rheoli; ac mae rhan 6 yn cyfeirio at y modd o fonitro ac adolygu'r Polisi.
- 2.3 Dylid darllen y Canllaw hwn ar y cyd hefo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

## 3. Cyd-destun y polisi

- 3.1 Mae Polisi TAI 5, 'Tai Marchnad Lleol', yn berthnasol ar gyfer pob bwriad sy'n creu unedau preswyl o'r newydd (dosbarth defnydd C3 a C4) o fewn yr aneddleoedd penodol a'u nodir yn y Polisi. Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') o ran darparu unedau fforddiadwy, mae'r Polisi hwn yn golygu fod yn rhaid i unrhyw uned breswyl ychwanegol o'r newydd o fewn ffiniau datblygu aneddleoedd penodol hyn fod yn uned marchnad lleol.

### **POLISI TAI 5: TAI MARCHNAD LLEOL**

**Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, bydd tai marchnad leol (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd a'u henwir isod ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:**

1. **Bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir;**
2. **Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol.**

**Pan ganiateir datblygiad, defnyddir amod cynllunio i reoli Hawliau Datblygu a Ganiateir er mwyn sicrhau na fyddai estyniad neu addasiadau yn cynyddu maint eiddo yn uwch na'r uchafswm maint derbyniol a'i diffinnir.**

#### **Yr aneddleoedd perthnasol:**

##### **(i) Canolfannau Gwasanaeth Lleol**

**Ynys Môn**

**Gwynedd**

**Biwmares  
Rhosneigr**

**Abersoch**

(ii) Pentrefi Lleol, Gwledig / Arfordirol

Ynys Môn

Bae Trearddur  
Moelfre  
Pontrhydybont

Gwynedd

Aberdaron  
Borth-y-Gest  
Llanbedrog  
Llangian  
Morfa Bychan

Mynytho  
Rhosirwaun  
Sarn Bach  
Tudweiliog

Mae'r safle a ganlyn wedi'i adnabod fel Dynodiad Tai:

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebrill 2015)
Biwmares	T31	Casita	35	Oes

3.2 Diffinnir Tai Marchnad Lleol yn rhestr termau'r CDLI ar y Cyd fel y ganlyn:

***“Unedau tai i'w rhentu neu sydd ar werth o fewn aneddeleodd diffiniedig a restrir ym Mholisi TAI 5. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. amod cynllunio, i reoli meddiannaeth y tŷ i aelwydydd sydd gan gysylltiad lleol penodol, ond ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli pris y tŷ”.***

**Pryd mae'n berthnasol?**

- 3.3 Mae Polisi TAI 5 yn berthnasol pan fo bwriad i ddarparu uned neu unedau preswyl o'r newydd a fydd yn ychwanegu at y stoc gyfredol o unedau preswyl parhaol o fewn ffiniau datblygu'r aneddeleodd a'u henwir yn y Polisi. Mae'n berthnasol i bob math o gynigion sydd yn creu unedau preswyl o'r newydd (dosbarth defnydd C3 a C4), beth bynnag fo graddfa a math y datblygiad. Mae'n berthnasol ar gyfer unedau i'w prynu ynghyd ag unedau rhent. Mae hyn yn cynnwys Tai mewn Amlfeddiannaeth (dosbarth defnydd C4) a Thai Gofal Ychwanegol. Yn achos Tai Gofal Ychwanegol bydd gofynion Polisi TAI 11 ('*Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol ar gyfer yr Henoed*') hefyd yn ystyriaeth berthnasol.
- 3.4 Bydd gofynion Polisi TAI 5 ond yn berthnasol i gynnig i greu Tai mewn Amlfeddiannaeth os yw'n creu uned o'r fath o ddefnydd nad sydd yn ddefnydd preswyl dosbarth C3 e.e. trosi o ddefnydd masnachol. Ni fydd creu tŷ mewn amlfeddiannaeth o adeilad sydd eisoes mewn dosbarth defnydd C3 yn ychwanegu at y stoc gyfredol o dai h.y. nid yw'r polisi yn berthnasol wrth drosoi o ddefnydd C3 i C4. Bydd gofynion Polisi TAI 9 ('*Isrannu Eiddo Presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth*') yn berthnasol hefyd.

## Cefndir

- 3.5 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi adnabod ystod o brif faterion bydd angen i'r Cynllun i fynd i'r afael â hwy. Mae'r rhain yn cynnwys y canlynol:

**KI 2** – Effaith tai haf / ail gartrefi ar gymunedau ac ar y farchnad dai

**KI 5** - Colli preswylwyr ifanc sydd yn economaidd weithgar

**KI 6** – Cyflenwad annigonol o dai ac ymateb i'r angen am ystod well o dai o ran lleoliad, math, maint a fforddiadwyedd i bobl leol

- 3.6 Mae Gweledigaeth y Cynllun hefyd yn cyfeirio at ddatblygu'r ardal i fod yn ardal "*ble mae anghenion tai cymunedau lleol yr ardal yn cael eu diwallu'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd*". Yn hyn o beth mae un o amcanion y Cynllun yn nodi'r canlynol:

**SO16** – Darparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth.

- 3.7 Bwriad Polisi TAI 5 felly ydyw i daclo anghydbwysedd o fewn marchnadoedd tai penodol o fewn ardal y Cynllun ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus. Mae'n ymateb i ffactorau cydnabyddedig sy'n dylanwadu ar y marchnadoedd tai perthnasol. Mae'n ceisio ehangu cyfleoedd o fewn marchnadoedd tai ble ceir problemau dwys ac yn sicrhau darpariaeth o unedau sydd yn diwallu anghenion y gymuned. Amcan y Polisi ydyw i sicrhau cynaladwyedd cymdeithasol cymunedau, yn benodol felly cymunedau bregus, lle mae problemau dwys yn bodoli o fewn y farchnad dai. Drwy hyn, credir y bydd yn creu budd cymdeithasol ac economaidd sylweddol yn y cymunedau hyn. Fe allai yn ogystal gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal neu gryfhau cymunedau Cymreig eu hiaith.

- 3.8 Mae Polisi TAI 5 yn seiliedig ar baragraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) sydd yn datgan:

*"Mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisiâu i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i fannau neilltuol yn eu hardaloedd. 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 gwyrriad hwnnw yn ofalus gyda thystiolaeth gadarn sydd, yn eu barn hwy, yn briodol".*

- 3.9 Mae'r Polisi ond felly yn berthnasol i leoliadau neilltuol ble mae pwysau penodol a dwys o fewn y farchnad dai yn lleol. Ar sail hyn, mae'r Cynllun am hyrwyddo unedau tai o'r math cywir i'r ardaloedd sy'n wynebu'r heriau mwyaf er mwyn cyfrannu i wrthweithio tueddiadau'r gorffennol. Mae'n bwysig gwneud hynny er mwyn cyd-fynd â gweledigaeth ac amcanion y Cynllun i gynnal neu greu cymunedau cynaliadwy. **Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd felly yn hyrwyddo dau fath o dai i'r aneddeledd a enwir ym Mholisi TAI 5, sef tai fforddiadwy a thai marchnad lleol.**



- 3.10 Cafodd y Polisi hwn a'r dewis o'r aneddeleodd perthnasol, ei seilio ar waith cefndirol sydd i'w weld ym Mhapurau Testun 17 a 17A a oedd yn rhan o'r sail dystiolaeth wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Papur Testun 17A yn rhoi disgrifiad cynhwysfawr o'r ffactorau sy'n dangos bod yna bwysau penodol a dwys iawn ar farchnadoedd tai mewn rhai ardaloedd o fewn ardal y Cynllun. [https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/PT.029---Papur-Testun-17A-Tai-Marchnad-Lleol-\(Mawrth-2016\).pdf](https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/PT.029---Papur-Testun-17A-Tai-Marchnad-Lleol-(Mawrth-2016).pdf)
- 3.11 Mae'r Polisi yn eistedd o dan Bolisiau Strategol PS 16 ('*Darpariaeth Tai*') a PS 17 ('*Strategaeth Aneddeleodd*'). Nodir fod y ddarpariaeth tai ai hwylusir gan y Cynllun yn cael ei ddsbarthu yn unol â'r rhaniad a'r strategaeth ai nodir ym Mholisi PS17. Polisi TAI 5, ynghyd a pholisïau TAI 1-4 a TAI 6 yw'r fecanwaith a ddefnyddir i gyflawni'r strategaeth hon yn effeithiol. Er yn cyfyngu ar y math o unedau a ellir eu darparu mewn rhai aneddeleodd penodol, mae cyswllt agos felly rhwng Polisi TAI 5 a'r polisïau darparu tai eraill. Mae Polisi TAI 5 yn sicrhau bod y Cynllun yn hyrwyddo tai newydd ar raddfa addas lle a pryd mae eu hangen nhw ond bod eu meddiannaeth yn cael eu rheoli.

#### **4. Ystyriaethau penodol ynghlwm â Pholisi TAI 5**

##### **Deiliadaeth**

- 4.1 Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag ychwanegu unedau preswyl newydd i'r stoc tai presennol, ni fydd modd datblygu na darparu unedau preswyl marchnad agored o'r newydd yn yr aneddeleodd a'u henwir yn y Polisi. Ni fyddai hyrwyddo unedau marchnad agored, sef tai heb reolaeth cynllunio dros eu meddiannaeth na'u pris, yn yr aneddeleodd a'u henwir yn y polisi yn cyd-fynd â gweledigaeth ac amcanion y Cynllun. Fel nodir ym mharagraff 3.9, mae'r Cynllun yn hyrwyddo dau fath o dai i'r aneddeleodd a'u henwir ym Mholisi TAI 5, sef tai fforddiadwy a thai marchnad lleol.
- 4.2 Mae Polisi TAI 5 yn berthnasol i unedau sydd i'w prynu ynghyd ag unedau rhent.

##### **Cyswllt gyda Pholisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad')**

- 4.3 Mae gofynion Polisi TAI 15 yn berthnasol i gynnig am unedau tai newydd yn yr aneddeleodd a'u henwir ym Mholisi TAI 5 os yw'r datblygiad yn cyrraedd y trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15. Mae Polisi TAI 15 yn rhoi'r targed dangosol ar gyfer tai fforddiadwy fesul Ardal Prisiau Tai. Mae Tabl 22 yn y Cynllun yn enwi'r aneddeleodd sydd ym mhob Ardal Prisiau Tai. .
- 4.4 Byddai'n ddisgwyliedig i unrhyw gynllun sydd uwchlaw'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy briodol, unai drwy ddarpariaeth ar y safle neu mewn eithriadau, os na fo hynny'n bosib, taliad pro rata. Os na chredir y byddai'n ymarferol cwrdd â'r ddarpariaeth fforddiadwy a nodir ym Mholisi TAI 15, mae'r cyfrifoldeb ar y sawl sydd yn cyflwyno'r cais i gyfiawnhau darpariaeth is ar sail gwybodaeth hyfywedd.

- 4.5 Mewn achosion o'r fath, byddai'r un egwyddorion ag sydd yn cael eu nodi ym Mholisi TAI 15 yn berthnasol ac sydd yn cael eu hamlygu hefyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.

#### **Dynodiad tai ym Miwmares (Safle T31 – Casita)**

- 4.6 Mae'r CDLI ar y Cyd wedi dynodi safle ar gyfer tai ym Miwmares, sef safle Casita (Cyfeirnod T31).

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebrill 2015)
Biwmares	T31	Casita	35	Oes

- 4.7 Adeg mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd roedd caniatâd cynllunio yn bodoli (cyfeirnod 12C49K) ar gyfer datblygu 35 o unedau preswyl ar gyfer pobl 55 mlwydd oed a hŷn ar safle'r dynodiad. Mae penderfyniad apêl (cais 12C49P/DEL, dyddiedig 17/1/18) wedi caniatáu tynnu'r amod oedran preswyl o'r caniatâd gwreiddiol. Os yn gweithredu ar y caniatâd hyn, ni fyddai angen ystyried gofynion Polisi TAI 5. Fodd bynnag, os cyflwynir cais o'r newydd, yna bydd Polisi TAI 5 yn ystyriaeth hollol ganolog h.y. byddai'n rhaid i bob uned ar y safle fod unai yn rhai marchnad lleol neu fforddiadwy.

#### **Diffiniad o 'Lleol': Pwy sydd yn gymwys i fyw mewn unedau marchnad lleol?**

- 4.8 Mae'r diffiniad o '**lleol**' mewn perthynas â thai marchnad lleol yn ddibynnol ar yr anheddle ble bwriedir datblygu'r uned breswyl newydd:

**Canolfannau Gwasanaeth Lleol** – Rhaid i o leiaf un aelod o'r aelwyd gael cysylltiad gyda'r ward ble lleolir yr anheddle neu unrhyw ward sydd yn ffinio yn union â hi.

**Pentrefi Lleol, Gwledig/ Arfordirol** – Rhaid i o leiaf un aelod o'r aelwyd gael cysylltiad gyda'r ward ble lleolir yr anheddle yn unig.

- 4.9 O safbwynt Ynys Môn, mae 'ward' yn cael ei ddiffinio **ar sail wardiau etholiadol Cyngor Sir Ynys Môn cyn 2013** yn nhermau'r wardiau ystadegol, sef y wardiau gwleidyddol cyn 2013. Gweler rhestr a mapiau o'r wardiau perthnasol mewn perthynas â phob anheddle ai nodir yn y Polisi yn Atodiad 1.

- 4.10 Fe ddiffinnir '**cysylltiad gyda'r ward**' fel y ganlyn:

- i. Unigolyn sydd ar hyn o bryd yn byw oddi mewn i'r ward perthnasol ac sydd wedi byw yn barhaol yno am 5 mlynedd neu fwy; neu

- ii. Pobl nad sydd ar hyn o bryd yn byw yn y ward perthnasol ond sydd â chysylltiad cryf a hir-sefydlog gyda'r gymuned leol gan gynnwys byw yn yr ardal am gyfnod o 5 mlynedd neu fwy yn y gorffennol; neu
- iii. Pobl sydd ag angen hanfodol i symud i fyw yn agos i berthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw yn ward perthnasol ag sydd wedi byw yno am o leiaf y 5 mlynedd flaenorol neu fwy ac sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid; neu
- iv. Pobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yn byw ar hyn o bryd yn y ward perthnasol ac sydd wedi byw yno am y 5 mlynedd flaenorol neu fwy.

4.11 Diffinnir '**byw yn y ward perthnasol**' fel bod wedi byw o fewn yr ardal sydd yn gymwys ar gyfer preswyllo mewn tŷ marchnad leol (gweler paragraff 4.8) am gyfnod sydd o leiaf 225 diwrnod mewn blwyddyn galendr (a hynny ar gyfer pob un o'r 5 mlynedd dan sylw) a ble mae Treth y Cyngor wedi ei dalu ar eiddo ar sail ei fod wedi cael ei breswyllo yn barhaol.

**Paragraff newydd: Bydd yn rhaid i uned marchnad lleol gael ei feddiannu fel prif gartref yr aelwyd cymwys.**

**Asesu aelwydydd cymwys**

4.12 Nid oes rhaid i'r sawl sydd yn cyflwyno'r cais cynllunio fod yn gymwys i fyw yn yr eiddo yn unol â'r diffiniadau ym mharagraffau 4.8-4.11 ond bydd yn rhaid sicrhau bod y sawl sydd yn byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny. Bydd yn rhaid cydymffurfio gyda'r meini prawf hyn a ni ddylid derbyn dadleuon gan ymgeiswyr o ran eu bod yn 'lleol' ar sail ffactor arall e.e. ni ddylid gwneud cysylltiad gyda sefyllfa gwaith unigolion gan fod modd i bobl fyw mewn ardaloedd eraill a theithio i'r aneddleoedd perthnasol a'u henwir yn y polisi.

4.13 Mae'r math o gais cynllunio ai gyflwynir yn dylanwadu ar sut y ~~deir i'r casgliad~~ **gellir sefydlu** os yw'r sawl sydd yn byw mewn eiddo marchnad lleol yn cydymffurfio â'r gofyniad preswyliaeth ai pheidio:

**Senario 1: Datblygu unedau hunanadeiladu ar gyfer defnydd y sawl sydd yn cyflwyno'r cais cynllunio**

Yn yr achosion hyn ~~bydd yn rhaid i'r~~ **dylai'r** sawl sydd yn cyflwyno'r cais cynllunio ddarparu tystiolaeth eu bod yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol'. Rhaid **Dylid** cyflwyno Profforma Tai Marchnad Lleol gydag unrhyw gais o'r math hwn (gweler Atodiad 2). **Byddai cyflwyno'r wybodaeth hyn hefyd yn fuddiol o safbwynt unrhyw drafodaethau o ran derbyn cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio.** Bydd y wybodaeth ai gyflwynir yn y profforma yn darparu'r dystiolaeth ar gyfer y sawl fydd yn byw yn yr eiddo. Bydd y wybodaeth a gyflwynir yn y profforma yn fodd o gynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r bwriad yn llawn ac i ystyried addasrwydd y preswylwyr yn unol â Pholisi TAI 5. Dylid egluro sut y mae'r aelwyd a fydd yn byw yn yr eiddo yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol' fel y'i nodir ym mharagraffau 4.8-4.11 uchod.

## **Senario 2: Datblygiad masnachol/hapfasnachol**

Os yw'n ddatblygiad masnachol/**hapfasnachol** ble nad yw'n wybyddus adeg y cais cynllunio pwy fydd yn byw yn yr unedau, yna cyn belled a bod holl fanylion y cais yn dderbyniol, ni fydd angen cyflwyno tystiolaeth o bwy fydd yn byw yn yr unedau gyda'r cais cynllunio h.y. ni fydd angen cyflwyno Profforma Tai Marchnad Lleol. Mae'r angen ar gyfer tai i ddiwallu marchnad leol wedi ei brofi eisoes wrth lunio'r Polisi. Gweler paragraff 4.14 o ran y fecanwaith o asesu pwy fydd yn byw yn yr

- 4.14 Er mwyn sicrhau fod y sawl sydd yn preswyllo mewn uned marchnad lleol, ar ôl i'r tai gael eu hadeiladu, yn gymwys i wneud hynny bydd cyfyngiad yn cael ei roi ar yr eiddo gyda'r Gofrestrfa Tir. Golygai hyn y byddai'n rhaid gofyn am ganiatâd yr Awdurdod Lleol am yr hawl i fyw yn yr eiddo. Bydd yn rhaid i unrhyw ddarpar breswlydd ddarparu tystiolaeth addas i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol' ar sail yr hyn a nodir yn y Profforma Tai Marchnad Lleol. Mi fydd yr Awdurdod Lleol neu unrhyw gorff allanol addas a'u penodir gan yr Awdurdod Lleol yn asesu os yw'r darpar breswylwyr yn gymwys ar sail y dystiolaeth hyn. Bydd yr ymrwymiad cyfreithiol Adran 106 a fydd yn ffurfio rhan o unrhyw ganiatâd am unedau marchnad lleol yn cyfeirio at y drefn hon. **Gall y math o dystiolaeth y bydd yn rhaid ei ddarparu gan ddarpar feddianwyr unedau marchnad lleol er mwyn profi eu bod yn cydymffurfio gyda'r diffiniad o 'lleol' gynnwys, ond nid yn cael ei gyfyngu i, y wybodaeth ganlynol:**

- **Biliau gwasanaeth e.e. trydan, dŵr**
- **Gwybodaeth o'r Gofrestr Etholiadol**
- **Gwybodaeth o Dreth y Cyngor**

**Nodir y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol ofyn am fwy nag un ffynhonnell o dystiolaeth er mwyn sicrhau ei bod yn fodlon fod darpar feddianwyr eiddo marchnad lleol yn wirioneddol gymwys i fyw ynddo.**

- 4.15 Os na fydd tystiolaeth i awgrymu fod unedau preswyl arfaethedig yn cwrdd ag anghenion 'lleol' yna bydd y cais yn groes i ofynion Polisi TAI 5 a bydd yn cael ei wrthod.
- 4.16 Dylai ymgeiswyr a datblygwyr fod yn ymwybodol bod gweithredu amcanion Polisi TAI 5 yn un strategol a hir dymor ac o'r herwydd ni fydd y cyfyngiadau ar bwy fydd yn preswyllo yn yr unedau hyn yn cael ei lacio, ar wahân i eithriadau a ddisgrifir ym mharagraffau 5.5 - 5.11 h.y. y drefn readru.

### **Uchafswm maint eiddo**

- 4.17 Er mwyn sicrhau fod y polisi yn cwrdd â'i amcanion, mae'r polisi yn rheoli gwerth unedau marchnad leol drwy gyfyngu eu maint. Trwy reoli uchafswm maint unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau yn fwy cydnaws gydag amcan y polisi o gynnal cymunedau cynaliadwy.

- 4.18 Ni fydd rhoddi disgownt penodol ar unedau marchnad lleol yn berthnasol gan nad unedau fforddiadwy ydynt. Bydd unrhyw ostyngiad pris neu rhent o'i gymharu â'r hyn fyddai'n ddisgwyledig ar y farchnad agored yn rhywbeth a fyddai'n digwydd yn ar sail effaith y polisi ar ffactorau a mecanweithiau o fewn y farchnad dai. Nid yw o reidrwydd yn golygu bod pris unrhyw eiddo am fod yn is nai werth marchnad agored. Ni fydd unrhyw fecanwaith ffurfiol yn cael ei gyflwyno a fyddai'n sicrhau gostyngiad yng ngwerth eiddo marchnad lleol. Yr unig beth fydd yn cael ei reoli fydd maint yr eiddo a'r sawl sydd yn gymwys i fyw mewn eiddo o'r fath.
- 4.19 Tra nad yw'r polisi yn ceisio llesteirio gobeithion a gofynion aelwydydd cymwys o fewn y farchnad dai, mae'n bwysig fod yr unedau a'u caniateir yn cyd-fynd ag amcanion y polisi. Byddai caniatáu unedau preswyl sydd yn ormodol fawr o ran eu maint yn y lleoliadau a'u hamlygir yn y polisi yn anghyson â'r dystiolaeth sydd yn ffurfio sail i'r polisi.
- 4.20 Mae Tabl 1 isod yn nodi'r uchafswm maint unedau preswyl 'marchnad lleol' a gaiff eu caniatáu o dan Polisi TAI 5. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol mewn perthynas â 'Tai Fforddiadwy' yn nodi'r uchafswm maint o ran unrhyw unedau fforddiadwy a gaiff eu caniatáu. Mae'r uchafswm maint a nodir ar gyfer tai marchnad lleol yn fwy na'r uchafswm maint ar gyfer tai fforddiadwy. Mae uchafswm maint unedau marchnad lleol yn galluogi aelwydydd i gwrdd â'u hanghenion preswyl heb beryglu cynaliadwyedd eu cymunedau.
- 4.21 Mae'r meintiau uchafswm a nodir isod yn cyfeirio at gyfanswm holl arwynebedd llawr mewnol yr unedau marchnad lleol (hynny yw cyfanswm yr holl lorïau o fewn yr adeilad). Nid yw'n cyfeirio at faint balconïau, patio, gerddi a.y.b. ond dylid asesu os fyddai unrhyw agweddau nad sydd yn cael eu hystyried o fewn y meintiau diffiniedig yn gallu amharu yn negyddol ar werth eiddo mewn perthynas â'r hyn mae'r polisi yn ceisio ei gyflawni.

**Tabl 1:** *Uchafswm maint unedau preswyl mewn perthynas â Pholisi TAI 5.*

<b>Math o uned breswyl</b>	<b>Tai Marchnad Leol</b>
Tŷ unllawr â 2 llofft	90m <sup>2</sup>
Tŷ unllawr â 3 llofft	100m <sup>2</sup>
Tŷ unllawr â 4 llofft	120m <sup>2</sup>
Tŷ deulawr neu ragor â 2 llofft	100m <sup>2</sup>
Tŷ deulawr neu ragor â 3 llofft	110m <sup>2</sup>
Tŷ deulawr neu ragor â 4 llofft	130m <sup>2</sup>
Tŷ deulawr neu ragor â 5 llofft	145m <sup>2</sup>
Garej	20 m <sup>2</sup> ychwanegol

### **Estyniadau ac addasiadau**

- 4.22 O gofio'r cyswllt rhwng maint uned marchnad lleol a'r hyn mae'r polisi yn ceisio ei gyflawni, bydd amod cynllunio yn ffurfio rhan o ganiatâd ar gyfer uned o'r fath er mwyn

rheoli'r Hawliau Datblygu a Ganiateir sydd i'w ymestyn neu addasu **gan gynnwys codi adeiladau allanol o fewn y cwrtil.**

- 4.23 Bydd angen cyflwyno cyfiawnhad penodol dros unrhyw gais cynllunio i ymestyn eiddo sydd wedi ei ganiatáu yn unol â Pholisi TAI 5 i faint sydd yn fwy na'r hyn a nodir yn Nhabl 1. Os fydd y bwriad yn golygu ychwanegu llofft, yna byddai'n rhesymol cynyddu maint yr eiddo i'r ffigwr perthnasol a nodir yn y tabl. Yn hyn o beth byddai'n rhaid bod yn glir fod y llofft ychwanegol yn cyfarch angen pendant a'i gyfiawnheir ac nad yw'n fodd o geisio cynyddu maint eiddo heb gyfiawnhad penodol. Os yw'r estyniad yn golygu darparu ystafelloedd nad sydd yn loffydd gwely, yna byddai angen cyfiawnhad pendant a chadarn dros olygu maint uned sydd yn fwy na'r canllawiau a'u nodir.
- 4.24 Mae'n rhaid hefyd ystyried yn fanwl unrhyw geisiadau cynllunio o fath arall sydd yn cael eu cyflwyno ar gyfer eiddo marchnad lleol fel nad ydynt yn cynyddu gwerth uned i bwynt sydd yn anghyson ag amcanion Polisi TAI 5. Gall hyn gynnwys ceisiadau i ymestyn y cwrtil, newid defnydd rhan o'r uned i ddefnydd amgen a.y.b.

## **5. Mekanwaith rheoli**

### **Sut i reoli meddiannaeth unedau marchnad lleol?**

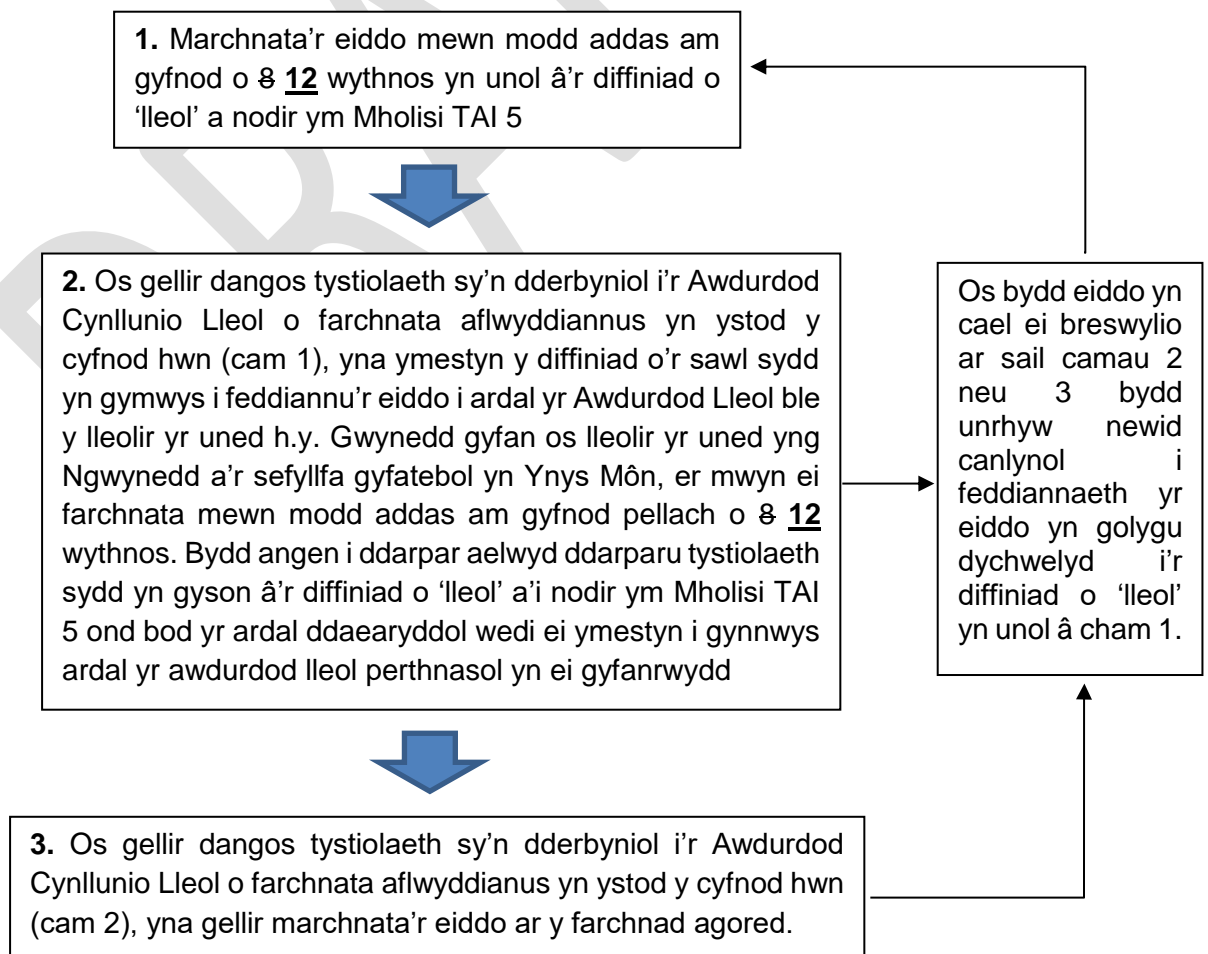
- 5.1 Mae'n hollbwysig fod meddiannaeth yr unedau a fyddai'n cael eu darparu yn unol â'r polisi hwn yn cael ei gyfyngu i'r sawl sydd yn gymwys. Defnyddir felly ymrwymiad cynllunio drwy gytundeb cyfreithiol adran 106 i gyfyngu preswyliaeth unedau marchnad lleol. Mae hyn yn hynod o bwysig er mwyn sicrhau fod y polisi yn cyflawni ei bwriad ac nad yw'n cael ei danseilio.
- 5.2 Mae'r defnydd perthnasol o ymrwymiad cynllunio yn cael ei amlgu yn Rhan 122 o Reoliadau Seilwaith Ardoll Cymunedol 2010, ble nodir y bydd ymrwymiad cynllunio ond yn darparu rheswm i roddi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad os ydi'r ymrwymiad yn:
- (a) Angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;
  - (b) yn cysylltu yn uniongyrchol â'r datblygiad;
  - (c) yn cysylltu yn deg ac yn rhesymol mewn graddfa a math i'r datblygiad
- 5.3 Byddai ymrwymiad cynllunio yn fodd o gyflawni amcanion y polisi ac yn rhoi sicrwydd o'r telerau preswyliaeth mewn perthynas ag unedau o'r fath. Gan ei fod yn gytundeb cyfreithiol, mae'n rhoddi sicrwydd a chadernid i'r polisi. Os bydd elfen o dai fforddiadwy yn amlwg o fewn bwriad, bydd defnydd o ymrwymiad cynllunio yn gyson â'r mecaniwaith a ddefnyddir i gyfyngu preswyliaeth i'r rhai hynny sydd yn gymwys am dai fforddiadwy.
- 5.4 Bydd y defnydd o ymrwymiad cynllunio a'r sicrwydd mae yn ei ddarparu hefyd yn hwyluso'r modd y bydd y polisi yn gweithredu yn ymarferol. Mae'n hollbwysig yn hyn o beth nad yw Polisi TAI 5 yn cael ei gamddefnyddio i fudd personol, yn hollol groes i amcan y polisi i hybu cynaliadwyedd cymdeithasol mewn marchnadoedd tai sydd wedi dioddef o broblemau dwys. Byddai llunio ymrwymiad cynllunio effeithiol yn ystyried meddiannaeth unedau marchnad lleol i'r dyfodol ac nid dim ond yn ystyried y meddiannwr cyntaf. Mae hyn yn fanteisiol o safbwynt osgoi senario megis person sydd

yn gymwys am uned marchnad lleol yn prynu tŷ am bris sy'n is nai werth ar y farchnad agored cyn ei werthu ymlaen ar y farchnad agored ar elw i aelwyd nad sydd yn cydymffurfio â gofynion y polisi.

### **Trefn readru**

- 5.5 Tra'i bod yn hynod bwysig cadw integriti'r polisi, mae'n rhaid cyflwyno elfen o hyblygrwydd iddo sydd yn golygu y gallai weithio'n ymarferol. Yn hyn o beth er mwyn hwyluso'r broses o allu derbyn morgais neu fenthyciad arall mewn perthynas â'r unedau marchnad lleol ac i oresgyn unrhyw broblemau posib o ran gwerthu'r unedau, mae'r ymrwymiad cynllunio Cytundeb 106 sydd yn cyd-fynd â'r caniatâd cynllunio yn cyflwyno elfen o readru sensitif os bydd gwir fethiant o ran gwerthu/gosod yr unedau.
- 5.6 Mae'n bwysig bod y broses readru yn parchu'r polisi a'r hyn mae'n ceisio ei gyflawni. Bydd y Gytundeb 106 mewn perthynas ag uned(au) marchnad lleol yn amlygu'n glir pryd ac ar ba sail y gellir lledaenu pwy fydd yn gymwys i fyw mewn eiddo marchnad lleol a'r dystiolaeth fydd angen i gyfiawnhau hyn.
- 5.7 Mae statws ymrwymiad cynllunio a'r sicrwydd sydd ynghlwm ag ef yn fodd o sicrhau fod y polisi yn gweithio'n effeithiol, fod ei integriti yn cael ei gynnal ond na fydd modd cymryd mantais ohono a'i gamddefnyddio.

**Diagram 1:** *Trefn readru o ran gwerthu/gosod uned marchnad leol*



- 5.8 Mae'n rhaid sicrhau fod yr eiddo wedi ei farchnata mewn modd addas ac am bris rhesymol yn ystod y cyfnodau perthnasol a'u nodir yn Niagram 1. Bydd yn rhaid i'r perchennog ddarparu 'tystiolaeth o farchnata aflwyddiannus' yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn hollol fodlon fod y dystiolaeth hyn yn dangos fod pob ymdrech resymol wedi ei wneud i farchnata'r eiddo yn effeithiol cyn y gellir lledaenu'r ardal farchnata.
- 5.9 **Tystiolaeth o Farchnata Aflwyddiannus:** Bydd angen cadarnhad ysgrifenedig gan Arwerthwr Tai, Asiant Gosod neu Syrfêwr Siartredig sy'n gweithredu o fewn i ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fod yr uned wedi ei farchnata'n aflwyddiannus unai i'w brynu neu ei rentu (pa bynnag un sydd yn berthnasol) am y cyfnod o § **12** wythnos ar bris/rhent sydd yn adlewyrchu'r cyfyngiad ar bwy all feddiannu'r eiddo. Bydd yn rhaid i gadarnhad o'r fath gynnwys y canlynol:
- Copïau o'r manylion/gwybodaeth gwerthiant neu osod
  - Manylion o'r ymweliadau i'r eiddo gan sawl sydd â diddordeb i'w brynu/rhentu
  - Cadarnhad fod y wybodaeth am yr eiddo wedi ei hysbysebu ar wefan yr asiant am y cyfnod o § **12** wythnos a/neu gopïau o hysbysebion sydd yn nodi argaeledd yr eiddo i'w brynu neu ei rentu sydd wedi eu rhoddi mewn papurau newydd sydd yn cael eu cylchredeg yn arferol yn ardal yr awdurdod lleol ble lleolir y cais drwy gydol y cyfnod o § **12** wythnos.
- 5.10 Bydd yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gael eu bodloni fod pris yr eiddo/costau rhent yn dderbyniol ac nad oes diddordeb perthnasol wedi ei ddangos yn yr eiddo o fewn y cyfnodau diffiniedig os am farchnata'r eiddo yn ehangach.
- 5.11 Os bydd meddiannaeth uned marchnad lleol yn cael ei ymestyn i gynnwys ardal ddaearyddol ehangach, mae'r Gytundeb 106 yn sicrhau bod unrhyw newid canlynol i feddiannaeth yr eiddo h.y. pan fydd yr eiddo yn cael ei werthu neu ei osod wedi hynny, yn golygu dychwelyd meddiannaeth yr uned i'r diffiniad gwreiddiol o 'lleol' ai nodir ym Mholisi TAI 5 (gweler Diagram 1). Byddai'n rhaid marchnata'r eiddo yn unol â'r diffiniad hwn.

### **Morgeisiau mewn Meddiant**

- 5.12 Er mwyn hwyluso'r drefn o dderbyn morgais mewn perthynas â'r unedau marchnad lleol, bydd yr ymrwymiad cynllunio Cytundeb 106 yn cynnwys cymal Morgeisiau mewn Meddiant.
- 5.13 Os bydd darparwr morgeisi yn cymryd meddiant neu'n rheoli uned marchnad lleol (ar sail Morgeisiau mewn Meddiant) bydd ganddynt gyfnod o 4 wythnos i werthu'r uned i aelwyd sydd yn cyd-fynd â'r diffiniad o 'lleol' am bris sydd yn cyfleu'r cyfyngiad preswyliaeth (gweler y 'Dystiolaeth o Farchnata aflwyddiannus' sydd angen ei ddarparu ym mharagraff 5.9).
- 5.14 Os yw'r Awdurdod Lleol yn fodlon nad oes diddordeb perthnasol wedi ei ddangos yn yr eiddo yn ystod y cyfnod hwn, yna caiff y darparwr morgeisi werthu'r uned ar y farchnad agored heb unrhyw gyfyngiad ar ei feddiannaeth.



## Gorfodaeth

5.15 Os bydd diffyg cydymffurfio gyda'r ymrwymiad cynllunio yn dod i'r amlwg, bydd y swyddog monitro yn cychwyn gweithredu gorfodaeth. Gellir gorfodi ymrwymiadau cynllunio trwy wneud defnydd o orchymyn llys, a all rwystro'r datblygiad rhag mynd yn ei flaen a/neu sicrhau cydymffurfiaeth gyda thermau'r Cytundeb.

## 6. Monitro ac adolygu

6.1 Mae dau brif ddangosydd wedi ei adnabod yn y CDLI ar y Cyd mewn perthynas a monitro llwyddiant ac effeithiolrwydd Polisi TAI 5 yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol.

6.2 **Dangosydd D52** - *Nifer o unedau tai marchnad lleol a gaiff eu hadeiladu mewn aneddeleoedd a nodir ym Mholisi TAI 5*

Dangosyddion - Craidd / Lleol	Targedau polisi	Lefel sbardun	Ffynhonnell data
Dangosydd Lleol: <b>D52:</b> Nifer o unedau tai marchnad leol a gaiff eu hadeiladu mewn aneddeleoedd a nodir ym Mholisi TAI 5	Cyflenwi'r lefel uchaf bosibl o dai marchnad leol mewn aneddeleoedd a restrir ym Mholisi TAI 5.	Llai na 10 o unedau tai marchnad leol yn cael eu hadeiladu mewn aneddeleoedd a nodir ym Mholisi TAI 5 mewn unrhyw flwyddyn unigol	Cronfa ddata UPCC  Cronfeydd data Rheoli Datblygu

6.3 Mae'n hollbwysig asesu'r ddarpariaeth o unedau preswyl newydd a'u datblygir yn yr aneddeleoedd a'u henwir yn y polisi. Mae hyn er mwyn sicrhau nad yw'r polisi yn cyfyngu ar y cyflenwad cydnabyddedig o dai sydd wedi ei adnabod yn y Cynllun. Byddai hynny yn golygu na fyddai'r polisi yn cynorthwyo i gwrdd â'r angen cydnabyddedig mae'r Cynllun yn ei hwyluso gan olygu na fyddai'n debyg o gwrdd a rhai o'i brif amcanion.

6.4 Fel y cyfeirwyd ato ym mharagraff 3.11 o'r Canllaw hwn, mae'n bwysig fod y polisi hwn yn cynorthwyo i ddarparu'r lefel berthnasol o dai a'u nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn modd mwyaf addas. Dylid ystyried y cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd hap sydd wedi ei adnabod ar gyfer pob un o'r aneddeleoedd a'i nodir ym Mholisi TAI 5 (Atodiad 5 gyda'r wybodaeth wedi ei ddiweddarau yn flynyddol). Fel yw yr achos gydag unrhyw fwiad o fewn anheddle diffinedig o fewn y Cynllun, bydd yn rhaid ystyried yn ofalus effaith cyfnewnwi mwy o dai na'r hyn mae'r Cynllun yn darparu ar ei gyfer.

6.5 **Dangosydd D53** - Ceisiadau cynllunio ac apeliadau i ddiwygio neu gael gwared â chytundebau adran 106 neu amod ar gyfer tai marchnad lleol

Dangosyddion - Craidd / Lleol	Targedau polisi	Lefel sbardun	Ffynhonnell data
<p>Dangosydd Lleol:</p> <p><b>D53:</b> Ceisiadau cynllunio ac apeliadau i ddiwygio neu gael gwared â chytundebau adran 106 neu amod ar gyfer tai marchnad lleol</p>	<p>Cadw cytundebau 106 ac amodau i hyrwyddo adeiladu tai marchnad lleol yn unol â Pholisi TAI 5</p>	<p>Cais cynllunio neu benderfyniad apêl i ddiwygio neu gael gwared â chytundebau adran 106 neu amodau ar gyfer tai marchnad lleol yn cael eu cymeradwyo neu eu caniatáu (fel bo'n berthnasol) mewn unrhyw flwyddyn</p>	<p>Cronfa ddata UPCC</p> <p>Cronfeydd data Rheoli Datblygu</p>

6.6 Er mwyn sicrhau integriti'r Polisi ac er mwyn sicrhau nad yw ei amcanion yn cael ei danseilio, mae'n hollbwysig nad yw'r cyfyngiad meddiannaeth a ddaw yn sgil Polisi TAI 5 yn cael ei golli drwy benderfyniad ar gais cynllunio. Gallai hyn greu cysail peryglus a allai effeithio'n negyddol ar amcanion y Polisi hwn a'r Cynllun yn ehangach. Mae'n bwysig felly fod yr amcanion a'u hamlygir yn y Canllaw hwn yn cael eu dilyn a'u cyflawni yn effeithiol er mwyn atal hyn rhag digwydd.

## 7. Gwybodaeth pellach a manylion cyswllt

I gael gwybodaeth bellach, cysylltwch â'r:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

✉ Llawr cyntaf  
Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor  
Ffordd Gwynedd  
Bangor  
Gwynedd  
LL57 1DT

☎ 01286 685003

💻 [polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru](mailto:polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru)

[https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%  
c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Polisi-Cynllunio.aspx](https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Polisi-Cynllunio.aspx)

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd

✉ Swyddfeydd y Cyngor  
Ffordd y Cob  
Pwllheli  
Gwynedd  
LL53 5AA

☎ 01766 771000

💻 [cynllunio@gwynedd.llyw.cymru](mailto:cynllunio@gwynedd.llyw.cymru)

[https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-  
adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx](https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx)

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Sir Ynys Môn

✉ Swyddfeydd y Cyngor  
Llangefni  
Ynys Môn  
LL77 7TW

☎ 01286 752428

💻 [cynllunio@ynysmon.gov.uk](mailto:cynllunio@ynysmon.gov.uk)

<http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio/>

## ATODIAD 1 – Diffiniad o ‘lleol’: Beth a olygir gan ‘ward perthnasol’?

Nodir yr ardaloedd sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' ar gyfer pob anheddle perthnasol. Mae rhai o'r ardaloedd hyn yn berthnasol ar gyfer mwy nag un anheddle.

### CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL

#### Abersoch (Wardiau Abersoch, Llanbedrog a Llanengan)

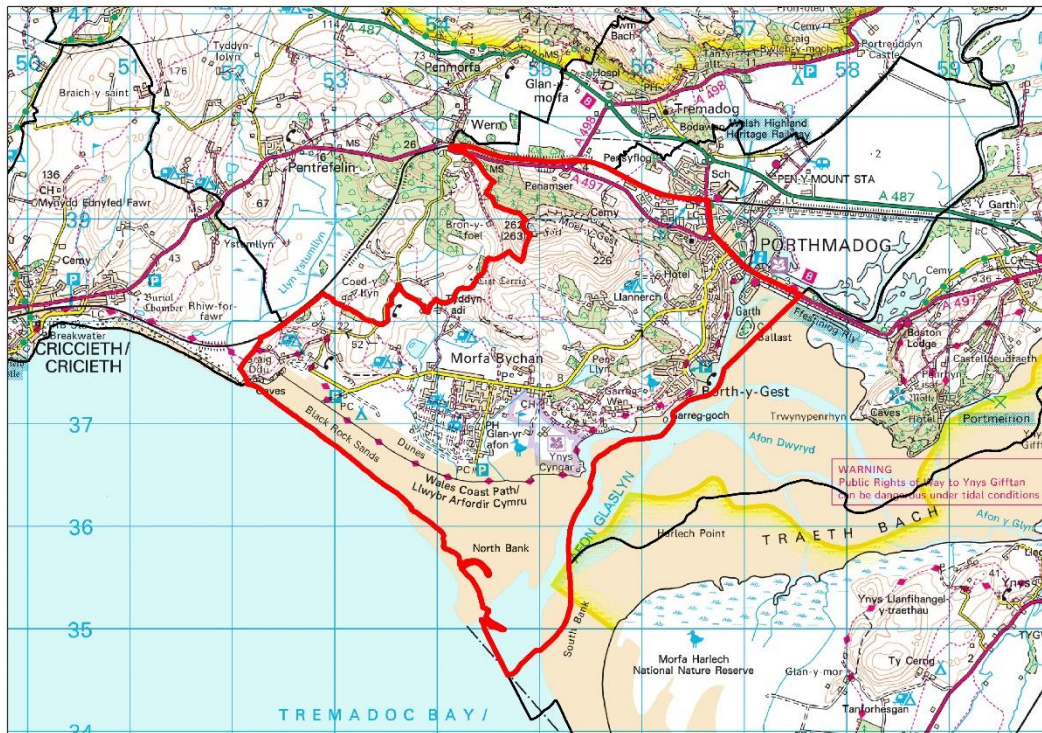


#### Biwmares (Wardiau Biwmares, Cwm Cadnant, Llangoed a Pentraeth)

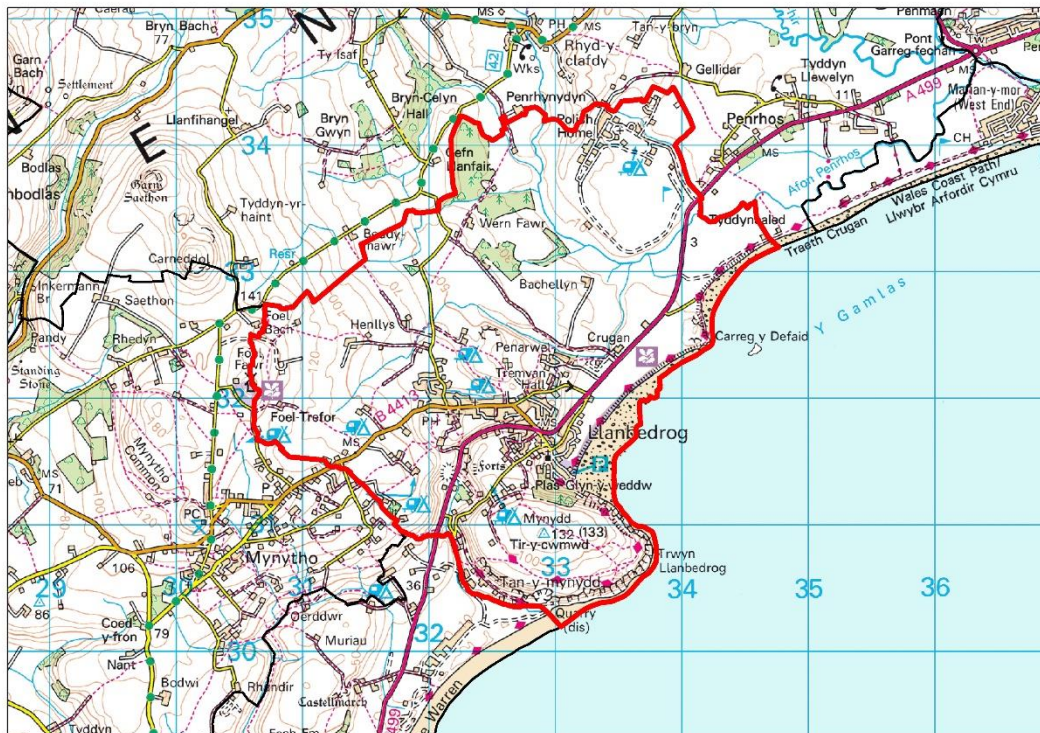




## Borth-y-Gest a Morfa Bychan (Ward Gorllewin Porthmadog)



## Llanbedrog (Ward Llanbedrog)



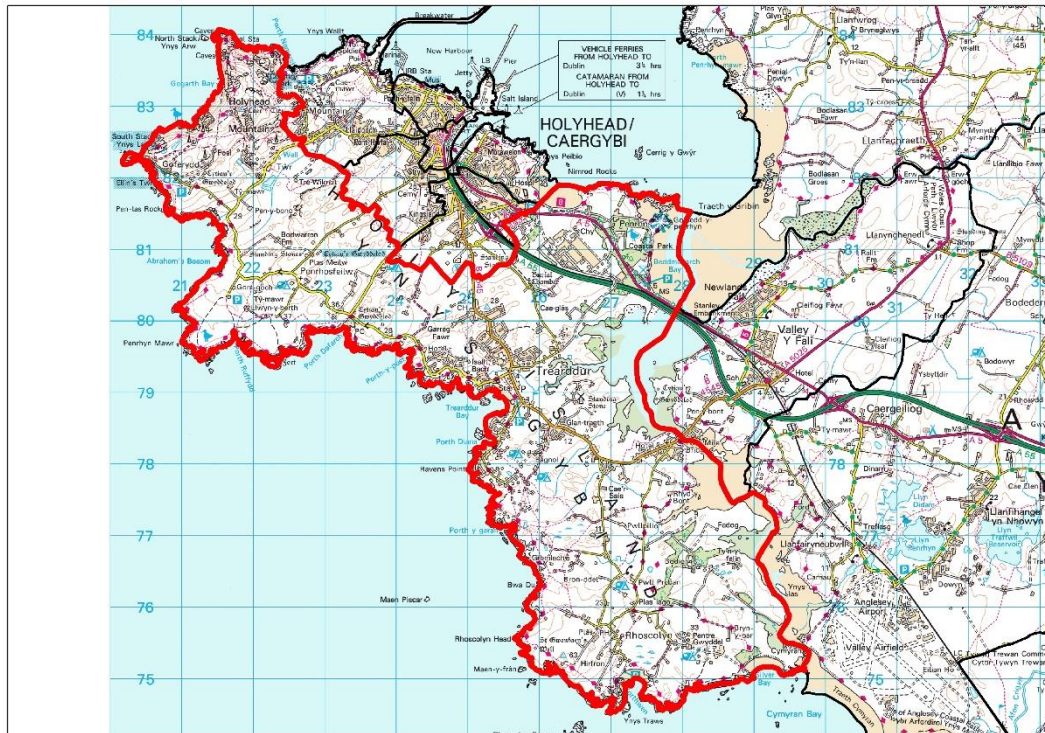
## Llangian, Mynytho a Sarn Bach (Ward Llanengan)



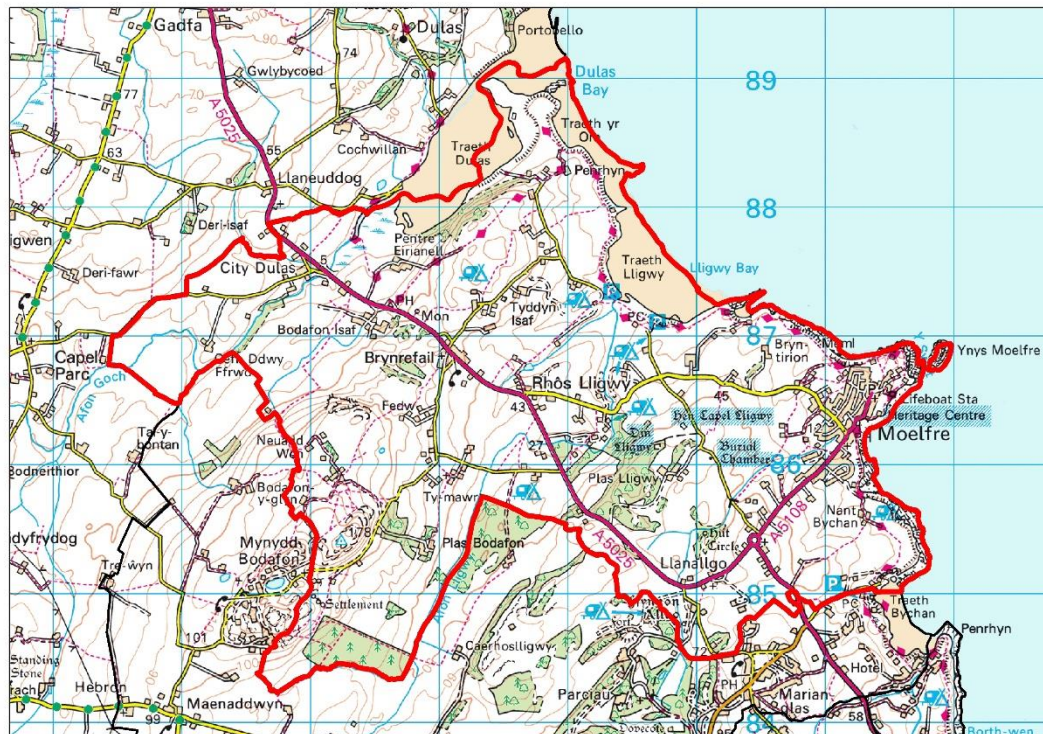
## Tudweiliog (Ward Tudweiliog)



**Bae Trearddur (Ward Trearddur)**

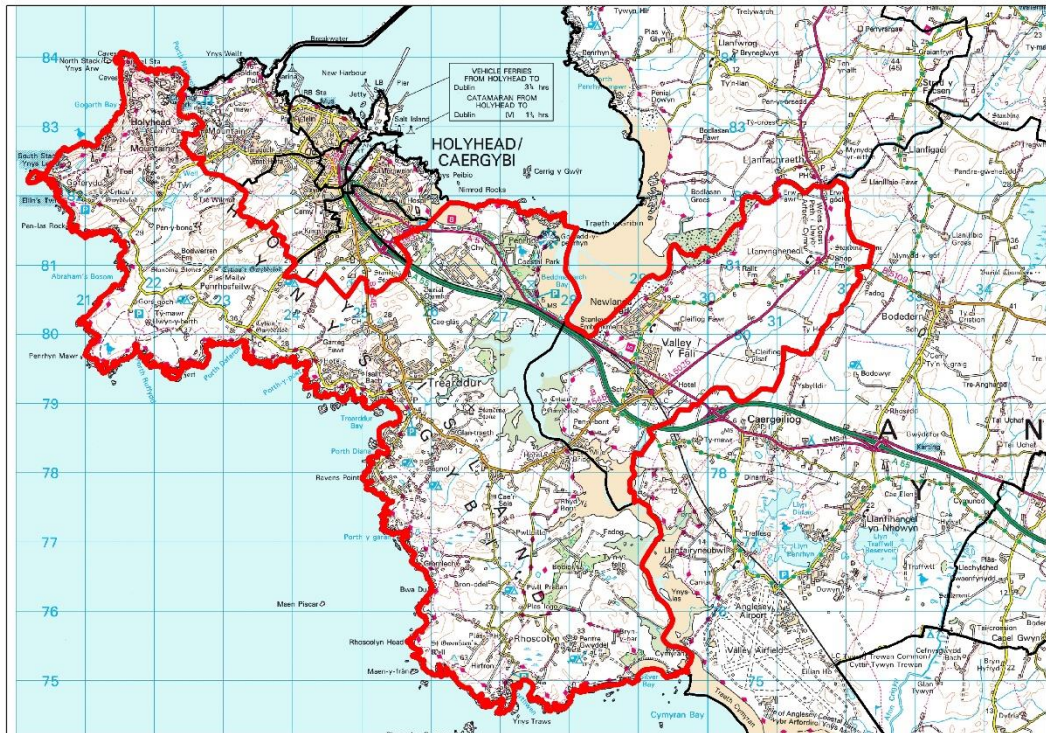


**Moelfre (Ward Moelfre)**





**Ponrhydybont (Wardiau Trearddur a Y Fali)**



DRAFT

## ATODIAD 2 – Profforma Tai Marchnad Lleol

~~Bydd yr holl wybodaeth sydd yn cwrdd â'r diffiniad o ddata personol yn unol â Deddf Diogelu Data yn cael ei ddefnyddio mewn modd hollol gyfrinachol.~~

**Cesglir y wybodaeth yma er mwyn asesu cymhwyster unigolyn/uniqolion sydd yn cyflwyno cais i fyw mewn eiddo marchnad lleol yn unol â gofyniad Polisi TAI 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (mabwysiadwyd Gorffennaf 2017). Bydd yr holl wybodaeth sydd yn cwrdd â'r diffiniad o ddata personol yn unol â Deddf Diogelu Data yn cael ei ddefnyddio mewn modd hollol gyfrinachol ac ni chaiff ei rhannu tu allan i'r Cyngor. Cedwir y wybodaeth ar ffeil am gyfnod sydd yn cydymffurfio gyda pholisïau rheoli data Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn. Ceir rhagor o wybodaeth ar wefannau Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn.**

**Beth ydyw cyfeiriad safle'r cais cynllunio?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Faint o bobl sydd yn eich aelwyd? .....**

**A ydych chi ar hyn o bryd yn byw<sup>1</sup> o fewn ward sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' yn unol â Pholisi TAI 5?**

**Ydwyf / Nac ydwyf**

**Os ydych, beth yw eich cyfeiriad presennol?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

---

<sup>1</sup> Diffinir 'byw yn yr ardal' fel byw o fewn yr ardal sydd yn gymwys ar gyfer preswyllo mewn tŷ marchnad lleol am gyfnod sydd o leiaf 225 diwrnod mewn blwyddyn galendr (a hynny ar gyfer pob un o'r 5 mlynedd dan sylw) a ble mae Treth y Cyngor wedi ei dalu ar eiddo ar sail ei fod wedi cael ei breswyllo yn barhaol.

Pa mor hir ydych wedi byw yn y cyfeiriad hwn?

..... Blwyddyn ..... Mis

Os yn llai na 5 mlynedd, darparwch eich cyfeiriadau ar gyfer y 5 mlynedd flaenorol gyda'r dyddiadau perthnasol os gwelwch yn dda.

.....

.....

.....

.....

.....

*Bydd angen atodi dogfennau sydd yn darparu tystiolaeth o'ch man preswyllo am y 5 mlynedd diwethaf e.e. biliau, eich manylion ar y gofrestr etholiadol*

**Os nad ydych ar hyn o bryd yn byw o fewn ward sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' yn unol â Pholisi TAI 5:**

A ydych wedi byw yn flaenorol o fewn ward sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' yn unol â Pholisi TAI 5 am gyfnod o fwy na 5 mlynedd? Ydwyf / Nac ydwyf

Os ydych, a wnewch ddarparu cyfeiriadau ar gyfer eich cyfnod blaenorol o fyw yn y ward berthnasol ynghyd a'r dyddiadau perthnasol.

.....

.....

.....

.....

.....

*Bydd angen atodi dogfennau sydd yn darparu tystiolaeth o'ch man preswyllo blaenorol o fewn y ward berthnasol e.e. biliau, eich manylion ar y gofrestr etholiadol*

**Cwblhewch unrhyw ran isod sydd yn berthnasol i chi:**

A ydych angen symud i fyw yn agos i berthynas/perthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw mewn ward sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' yn unol â Pholisi TAI 5 ag sydd wedi byw yno am o leiaf y 5 mlynedd flaenorol neu fwy ac sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid? Ydwyf / Nac ydwyf

Os ydych, rhowch fanylion o ran enw a chyfeiriad eich perthynas, pa mor hir maent wedi byw yn y ward berthnasol a'r rheswm pam fod gennych angen hanfodol i symud i fyw yn agos atynt. Darparwch cyn gymaint o wybodaeth ac sydd yn bosib gan gynnwys unrhyw ddogfennau perthnasol.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

*Caiff unrhyw wybodaeth sensitif ei drin yn hollol gyfrinachol a ni fydd yn cael ei roi ar unrhyw ffeil gyhoeddus.*

A ydych angen symud i fyw yn agos i berthynas/perthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw mewn ward sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' yn unol â Pholisi TAI 5 ag sydd wedi byw yno am o leiaf y 5 mlynedd flaenorol neu fwy ar sail eich bod angen eu cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid? Ydwyf / Nac ydwyf

Os ydych, rhowch fanylion o ran enw a chyfeiriad eich perthynas, pa mor hir maent wedi byw yn y ward berthnasol a'r rheswm pam fod gennych angen hanfodol i symud i fyw yn agos atynt. Darparwch cyn gymaint o wybodaeth ac sydd yn bosib gan gynnwys unrhyw ddogfennau perthnasol.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

*Caiff unrhyw wybodaeth sensitif ei drin yn hollol gyfrinachol a ni fydd yn cael ei roi ar unrhyw ffeil gyhoeddus.*

**Datganiad**

Enw: .....

Arwyddwyd: .....

Dyddiad: .....