

## 6.4 CYFLENWAD AC ANSAWDD TAI

### GRADDFA TAI

#### 6.4.1 Cyd-destun

- Nod allweddol ym mholisi cynllunio cenedlaethol yw creu cymunedau cymysg a chynaliadwy i drigolion heddiw ac y dyfodol.
- Rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon o dir ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad o dir ar gyfer tai am 5 mlynedd.
- Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol, mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, ddatblygu polisiau i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau unigryw sy'n bresennol mewn lleoliadau penodol yn eu hardaloedd.
- Diben y Cynllun Integredig Sengl a Chynllun Strategol/ Corfforaethol y ddau Gyngor yw hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol ym Môn a Gwynedd
- Trwy eu Cynlluniau Strategol/ Corfforaethol a'u Strategaethau Tai, bydd y ddau Gyngor yn ceisio hwyluso'r ddarpariaeth o nifer digonol o dai i fodloni anghenion cymunedau lleol o ran eu math a'u fforddiadwyedd.

### Cyflwyniad

6.4.2 Disgwylir i'r Cynllun gyflawni un o amcanion tai allweddol y Llywodraeth, sy'n anelu at sicrhau bod mwy o dai o'r math cywir yn cael eu darparu, ac y dylid darparu mwy o ddewis. Mae creu marchnad dai iach a chytbwys hefyd yn amcan allweddol i'r ddau Gyngor, ac ynghyd â strategaethau a rhaglenni eraill y mae'r Cynghorau a sefydliadau eraill yn eu gweithredu, dylai'r Cynllun sicrhau bod defnydd tir yn hybu cymunedau cynaliadwy, a fydd yn ei dro yn cynorthwyo i gynnal neu gryfhau lles yr iaith Gymraeg. Bydd methu gwneud hyn yn tanseilio strategaethau economaidd y Cynghorau a chyfyngu ar ein gallu trwy'r system gynllunio i gael tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion dwys nifer o gymunedau.

6.4.3 Gall awdurdodau lleol adnabod nifer y tai sydd eu hangen, ond bydd y nifer gaiff eu hadeiladu mewn gwirionedd yn cael eu dylanwadu'n gryf gan ffactorau sydd y tu hwnt i'w rheolaeth. Mae cyfnod y Cynllun (2011 – 2026) yn un lle mae ansicrwydd economaidd ac ariannol yn parhau. Mae cyflwr y farchnad yn dal i fod yn wan ac o'r herwydd mae'n debygol y bydd y gyfradd adeiladu tai yn y tymor byr yn parhau'n isel. Er mwyn cynorthwyo i wella'r sefyllfa o ran darparu tai yn y tymor byr, mae'r ddau Gyngor a'u partneriaid yn archwilio ac/neu'n gweithredu mentrau lleol.

6.4.4 Er gwaethaf hyn, disgwylir y bydd rhannau o ardal y Cynllun yn profi cyfleoedd cyflogaeth sylweddol yn ystod cyfnod diwethaf y Cynllun (ar ôl 2018) o ganlyniad i'r buddsoddiad arfaethedig yn Wylfa Newydd, dadgomisiynu Wylfa A a phrosiectau isadeiledd mawr eraill. Gellir disgwyl i Wylfa Newydd ddarparu cyfleoedd cyflogaeth i breswylwyr sydd eisoes yn byw yn ardal y Cynllun, cymunedau cyfagos a thu hwnt. Mae'r Cynllun yn rhoi ystyriaeth i'r cysylltiadau rhwng datblygiad economaidd a phreswyl. Bydd ein targed, sef 7,184 o gartrefi newydd yn ystod oes y Cynllun, yn seiliedig ar ddadansoddiad o'r rhagolygon demograffeg orau a ffactorau sy'n dylanwadu ar y marchnadoedd tai lleol. Derbynnir y bydd hyn yn fater a fydd angen ei fonitro yn agos arno ac fe gaiff ei adolygu yn ôl y galw yn unol â'r Rheoliadau Cynllun Datblygu Lleol (Cymru).

- 6.4.5 Mae'r Polisi Strategol a ganlyn yn anelu at fynd i'r afael â materion tai o ran nifer yr unedau tai, tai fforddiadwy, math, cymysgedd tai newydd a hefyd sicrhau bod anghenion a gofynion grwpiau penodol, megis pobl hŷn, yn cael eu bodloni.

#### **POLISI STRATEGOL PS 16: DARPARIAETH TAI**

**Yn seiliedig ar lefel y tai y disgwylir y bydd ei angen, a gan roi ystyriaeth i'r gallu i'w darparu, cyfyngiadau amgylcheddol a thirwedd, rhagolygon economaidd a demograffig, a phroffil demograffig posib, bydd y Cynghorau yn darparu ar gyfer y galw am 7,184 o unedau tai rhwng 2011 a 2026. Caiff y galw yma ei gwrdd trwy adnabod cyfleodd ar gyfer 7,902 o unedau tai i hwyluso lwfans llithriad o 10%.**

**Cynhelir isafswm cyson o werth 5 mlynedd o dir i gyflenwi tai trwy ddynodi tir a hwyluso datblygiad ar safleoedd ar hap a thrwy ddefnyddio adeiladau presennol.**

**Mae'r lefel twf hwn yn cael ei ddsbarthu yn unol â Pholisi Strategol PS 17 a pholisiau TAI 1 i TAI 6 ac fe gaiff ei fonitro'n flynyddol trwy'r Astudiaethau Tir ar gyfer Tai a'r Adroddiadau Monitro Blynyddol.**

## **LLEOLIAD TAI**

### **6.4.6 Cyd-destun**

- Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn cynghori y dylai cynlluniau datblygu lleol sicrhau patrwm aneddleoedd cynaliadwy sy'n bodloni anghenion yr economi, yr amgylchedd a iechyd, gan barchu amrywiaeth leol a gwarchod cymeriad a hunaniaeth ddiwylliannol cymunedau
- Dylai polisiau cynlluniau datblygu lleol geisio lleihau'r angen i deithio a gwneud y mwyaf o ddefnyddio ffurfiau amgen o drafnidiaeth
- Mae angen cyfyngu ar ddatblygiadau nad ydynt yn hanfodol yng nghefn gwlad agored
- Dylai polisiau cynlluniau datblygu lleol anelu i greu cymunedau cymysg cynaliadwy
- Mae'n nod allweddol yn y Cynllun i geisio sicrhau lledaeniad daearyddol rhesymol o ddatblygiadau tai a chyflogaeth, gan uchafu mynediad at swyddi a gwasanaethau a chyfleusterau allweddol

### **Cyflwyniad**

- 6.4.7 Mae Polisi Strategol PS 17 yn gosod y dull cyffredinol ar gyfer lleoli a dosbarthu datblygiadau yn ardal y Cynllun. Mae strategaeth ofodol y Cynllun, fel y'i hamlinellir ym Mhennod 5, yn hollbwysig o ran cyfeirio twf yn ardal y Cynllun dros gyfnod y Cynllun. Mae Polisi Strategol PS 17 yn amlinellu'r dull cyffredinol o ran lleoli a dosbarthu datblygiadau tai o fewn ardal y Cynllun. Mae'n diffinio rôl trefi a phentrefi ac yn disgrifio'r math o dai a ellir eu caniatáu yng nghefn gwlad. Yn ychwanegol, mae paragraffau 6.4.36 a 6.4.37 y Cynllun yn amlinellu'r cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer tai newydd yng nghefn gwlad.

- 6.4.8 Mae Polisi Strategol PS 17 hefyd yn amlinellu'r hierarchaeth ar gyfer darpariaeth gwasanaeth a buddsoddiad, dosbarthiad gofodol y tai a thwf cyflogaeth.

- 6.4.9 Mae'r opsiwn a ffafrir ar gyfer y strategaeth ofodol yn ceisio sicrhau, lle bynnag y bo modd, bod y mwyafrif (53%) o ddatblygiadau preswyl yn cael eu lleoli oddi mewn neu gerllaw'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol presennol gan eu bod yn darparu'r ystod orau o wasanaethau, cyfleoedd cyflogaeth a mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r dull hwn yn gwneud y defnydd gorau o isadeiledd sy'n bodoli, yn lleihau'r angen i deithio ac yn sicrhau cynaliadwyedd cyfredol y Canolfannau hyn.
- 6.4.10 Fodd bynnag, mae'r opsiwn a ffafrir yn cydnabod y dylai Canolfannau llai (h.y. y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) a Phentrefi, os ydynt am aros yn gynaliadwy, gael y cyfle lle byddo'n briodol i dderbyn datblygiad newydd. Er dweud hyn, nid yw pob Pentref yr un fath â'i gilydd. Ystyrir bod Pentrefi Gwasanaeth yn darparu lefel uwch o gyfleusterau a gwasanaethau na'r Pentrefi mwy anghysbell ac yn gyffredinol mae ganddynt fwy o fynediad cynaliadwy a chyswllt swyddogaethol gwelli Ganolfannau mwy. Ystyrir y gall rhai o'r Pentrefi Gwasanaeth hyn dderbyn peth o'r twf a fyddai fel arfer yn cael eu cyfeirio at anheddle rheng uwch. Mae'n bwysig bod eu rôl bresennol a lefel y cyfleusterau a'r gwasanaethau yn cael eu gwarchod lle bynnag y bo modd. Yn gyferbyniol i hyn, oherwydd naill ai'r lleoliad neu lefel cymharol isel o wasanaethau allweddol, ystyrir bod cynlluniau llai yn fwy addas yn y Pentrefi mwy anghysbell. Mae tystiolaeth yn awgrymu bod cymunedau mewn Pentrefi Arfordirol yn wynebu mwy o heriau o ran cael mynediad i'r farchnad dai leol - her sy'n cael ei waethygu gan boblogrwydd y Pentrefi ymysg perchnogion ail gartrefi / tai haf. Rhaid i ddatblygiadau yn y Pentrefi hyn fod o fath a graddfa briodol i ateb angen y gymuned am dai ac i ddiogelu'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.
- 6.4.11 Er mwyn mynd i'r afael â pheth o'r angen lleol am dai tu allan i'r Canolfannau a'r Pentrefi, caiff Clystyrau a'u henwir sy'n gallu ymdopi â datblygiadau mewnlenwi ar raddfa fechan hefyd eu hadnabod yn y Strategaeth Aneddleoedd.
- 6.4.12 Mae'r egwyddorion sy'n tanlinellu sut y bydd twf y dyfodol yn cael ei ddsbarthu yn adlewyrchu rôl y Canolfannau, y Pentrefi a'r Clystyrau a'u perthynas gyda'i gilydd, gan sicrhau bod graddfa datblygiad yn briodol i faint yr anheddle a bod ystyriaeth wedi'i roi i'r capasiti amgylcheddol, ieithyddol ac isadeiledd.
- 6.4.13 Mae'r tablau a ganlyn yn darparu dadansoddiad o gyflenwad tai y Cynllun. Mae'r ffigyrau yn seiliedig ar y galw am 7,184 unedau tai gan ganiatáu llithriad o 10%, sydd gyfystyr â 7,902 o unedau i gyd.

Tabl 14: Dosbarthiad Cyflenwad Tai o fewn y Cynllun

<b>Math o Aneddleoedd</b>	<b>Nifer yr Aneddleoedd</b>	<b>Canran y Twf</b>	<b>Nifer yr Unedau (gan gynnwys lwfans llithriad 10%)</b>
Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol	8	53%	4,195
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	20	22%	1,754
Pentrefi	87	25%	1,479

## 6.4 Rheoli Twf a Datblygu Cyflenwad ac ansawdd tai

Math o Aneddleoedd	Nifer yr Aneddleoedd	Canran y Twf	Nifer yr Unedau (gan gynnwys lwfans llithriad 10%)
Clystyrau	87		224
Cefn Gwlad Agored	-		250

Tabl 15 - Cydrannau'r Cyflenwad Tai

	Cydran y Cyflenwad Tai	Canolfan Is Ranbarthol/ Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored <sup>1</sup>	Cyfanswm
A	Cyfanswm adeiladwyd (bach a mawr) 01/04/11 - 31/3/15	488	308	339	76	138	1,349
B	Unedau hefo caniatad cynllunio 01/04/15	1,270	639	606	54	179	2,748
C	Dynodiadau Tai Newydd	1,549	420	205	0	0	2,174
CH	Safleoedd mawr ar hap (+5) 11 mlynedd ar ôl	232	94	0	0	0	326
D	Safleoedd bach ar hap (-5) 11 mlynedd ar ol	656	293	329	94	25	1,397
DD	Cyfanswm Darpariaeth	4,195	1,754	1,479	224	250 [342] <sup>2</sup>	7,902 [7,994] <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mae'r ffigwr banc tir presennol ar gyfer Cefn Gwlad agored yn llawer uwch na'r strategaeth a gynlluniwyd ar gyfer darpariaeth tai ar gyfer y categori hwn. Mae hyn yn bennaf oherwydd y polisiau caniatol blaenorol yn Ynys Môn ar gyfer trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl marchnad agored. Bydd yr adroddiad monitro blynyddol yn galluogi'r Cynghorau i nodi'r gyfradd datblygu a welir yn y lleoliadau hyn. Ni fydd ceisiadau i adnewyddu caniatâd o'r fath yn cael eu cefnogi o dan bolisiau'r Cynllun.

<sup>2</sup> Mae'r niferoedd yn y cromfachau yn dangos y lefel cyfanswm posibl wrth weithredu'r banc tir Cefn Gwlad agored - lefel a fyddai'n uwch na strategaeth y Cynllun ar gyfer y categori hwn. Bydd monitro blynyddol y Cynllun yn galluogi'r Cynghorau i fonitro'r hyn gaiff ei ddarparu yng Nghefn Gwlad Agored ac os byddai hyn yn golygu fod yn rhaid cymryd unrhyw gamau penodol.

## 6.4 Rheoli Twf a Datblygu Cyflenwad ac ansawdd tai

	Cydran y Cyflenwad Tai	Canolfan Is Ranbarthol/ Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored <sup>1</sup>	Cyfanswm
	Tai						

O fewn y tabl hwn mae'r diffiniadau canlynol yn cael eu defnyddio:

Term	Diffiniad
Rhes A - Cyfanswm adeiladwyd (bach a mawr)	Cyfanswm y nifer o unedau a adeiladwyd ym mhedair blynedd gyntaf oes y Cynllun.
Rhes B - Unedau efo caniatâd cynllunio	Y nifer o unedau gyda chaniatâd cynllunio yn Ebrill 2015 a ragwelir y caiff eu hadeiladu yn ystod oes y Cynllun
Rhes C – Dynodiadau Tai Newydd	Y nifer o unedau a ragwelir ar safleoedd sydd wedi eu dynodi nad oedd â chaniatâd cynllunio yn Ebrill 2015.
Rhes CH – Safleoedd mawr ar hap (+5)	Dyma safleoedd o 5 neu fwy o unedau nad sydd wedi eu dynodi a'u rhagwelir dros gyfnod y Cynllun ac nad oedd â chaniatâd cynllunio yn Ebrill 2015.
Rhes D – Safleoedd bach ar hap (-5)	Dyma safleoedd o 5 neu lai o unedau nad sydd wedi eu dynodi a'u rhagwelir dros gyfnod y Cynllun ac nad oedd â chaniatâd cynllunio yn Ebrill 2015.
Rhes DD – Cyfanswm Darpariaeth Tai	Dyma'r ffigyrau cyfanswm ar gyfer pob is-gategori unigol.

6.4.14 Mae'r tablau hyn yn darparu cyd-destun a sylfaen ar gyfer y nifer o unedau ychwanegol sydd eu hangen yn y categorïau gwahanol sydd yn cysylltu gyda'r gofrestr o safleoedd dynodedig a'r ddarpariaeth ar hap yn y polisiau manwl isod. Mae Atodiad 10 yn rhoi manylion y tafluniad tai a ragwelir.

### Polisi Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

6.4.15 Mae rhan sylweddol o dde Gwynedd wedi'i lleoli ym Mharc Cenedlaethol Eryri. Mae y Bala a Dolgellau wedi'u dynodi fel Canolfannau yn y Cynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig ac felly maent yn darparu cyfleoedd i fodloni anghenion tai yn ardaloedd y Cynghorau Cymuned sy'n union tu allan neu'n croesi ffiniau'r Parc Cenedlaethol, yn ogystal ag ardaloedd oddi mewn i'r Parc Cenedlaethol. Yn yr un modd mae'r Canolfannau hyn yn darparu cyfleoedd cyflogaeth gwerthfawr a chyfleusterau a gwasanaethau cymunedol i gymunedau tu allan i ffiniau'r Parc Cenedlaethol.

### POLISI STRATEGOL PS 17: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

Caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddeledd isod sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad:

Categori	Math y Datblygiad
<b>Prif Ganolfannau – 53% o Dwf y Cynllun yn cael ei leoli yn y:</b>	
(i) Canolfan Isranbarthol	Bydd cyfran uwch o'r datblygiadau newydd sydd eu hangen yn digwydd tu mewn i'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol. Bydd hyn yn digwydd trwy ymrwymadau a dynodiadau newydd, gan gynnwys dynodi safleoedd tai (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Bydd hefyd yn bosib caniatáu safleoedd ar hap tu mewn i'r ffin ddatblygu yn ogystal.
(ii) Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
<b>Canolfannau Gwasanaeth Lleol – 22% o Dwf y Cynllun yn cael ei leoli yn y:</b>	
(iii) Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Bydd hyn yn digwydd trwy ymrwymadau a dynodiadau newydd, gan gynnwys dynodi safleoedd tai (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Bydd hefyd yn bosib caniatáu safleoedd ar hap tu mewn i'r ffin ddatblygu yn ogystal.
<b>Pentrefi a Chlystyrau – 25% o Dwf y Cynllun yn cael ei leoli yn y:</b>	
(iv) Pentrefi Gwasanaeth	Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i'r raddfa a'r math sy'n ateb angen y gymuned am dai ar leiniau ar hap/lleiniau mewnlenwi oddi mewn i ffiniau datblygu. Ni fydd unrhyw safleoedd tai marchnad agored yn cael eu dynodi yn y Pentrefi hyn.
(v) Pentrefi Lleol	
(vi) Pentrefi Arfordirol	
(vii) Pentrefi Gwledig	Nid oes unrhyw ddynodiadau ar gyfer datblygiad o fewn y Clystyrau a'u henwir. Bydd unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn cael eu caniatáu ar leiniau mewnlenwi neu leiniau sy'n ymestyn y clwstwr mewn lleoliadau derbyniol a chynaliadwy. Nid oes ffiniau ddatblygu ar gyfer y Clystyrau a dim ond safleoedd sydd gyfagos â thŷ anedd sydd wedi'i liwio (ar y mapiau mewnosod) fydd yn cael eu hystyried.
(viii) Clystyrau	
(ix) Cefn gwlad agored	Dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT6 fydd yn cael eu caniatáu yng Nghefn Gwlad Agored.

**Eglurhad:**

- 6.4.16 Mae'r holl safleoedd sydd wedi'u dynodi yn y Cynllun wedi bod yn destun gwerthusiad ac ymgynghoriad yn unol â'r fethodoleg Safleoedd Posib. Dylai hyn sicrhau fod yr holl safleoedd sydd wedi cael eu dynodi yn addas ar gyfer tai, heb unrhyw rwystrau amlwg i'w datblygu, a'u bod ar gael mewn gwirionedd.
- 6.4.17 Cynhaliwyd Astudiaeth Capasiti Trefol yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol i sicrhau bod digon o gyfleoedd ar gael i gyrraedd targed tai y Cynllun trwy ddarpariaeth sy'n dod ar gael ar hap mewn aneddeledd mwy.

**POLISI TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL**

Yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol a ganlyn bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir isod ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y tablau isod:

**Ynys Môn**

**Amlwch, Caergybi, Llangefni**

**Gwynedd**

**Blaenau Ffestiniog, Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli**

**(i) Dynodiadau**

**Mae'r safleoedd a ganlyn wedi'u hadnabod fel Dynodiadau Tai:**

**Canolfan Is-ranbarthol**

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebr 2015)
Bangor	T1	Goetra Uchaf	261	Oes
	T2	Caeau Chwarae Hen Ysgol Friars	43	Na
	T3	Hen Safle Jewsons	17	Na
	T4	Tir dros ffordd i'r Amlogfa	72	Na

**Canolfannau Gwasanaeth Trefol**

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebr 2015)
Amlwch	T5	Tir ger Maes Mona	50	Na
	T6	Tir ger Lôn Bach	73	Na
	T7	Tir yn Fferm Madyr	152	Na
	T8	Tir ger Cae Rheinwas	40	Na
	T9	Tir yn Tan y Bryn	58	Na
Caergybi	T10	Tyddyn Bach	123	Oes
	T11	Tir ger Cae Rhos	53	Na

6.4 Rheoli Twf a Datblygu  
Cyflenwad ac ansawdd tai

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebr 2015)
	T12	Tir ger Tir ger Yr Ogof	72	Na
	T13	Tir ger Fferm Tyddyn Bach	49	Na
	T14	Tir ger Stâd Waunfawr	22	Oes
	T15	Glan y Dŵr	90	Oes
	T16	Lôn Cae Serri	21	Oes
Llangefni	T17	Tir ger Ty Hen	154	Na
	T18	Cyn Ysgol y Bont	41	Na
	T19	Ty'n Coed	144	Na
	T20	Tir ger Ysgol y Graig	38	Oes
	T21	Tir ger Bro Tudur	59	Na
	T22	Tir ger Coleg Menai	49	Na
Blaenau Ffestiniog	T23	Cyn Caeau Chwarae	95	Na
	T24	Tir yn Congl y Wal	60	Na
Caernarfon	T25	Cyn Ysgol Hendre	42	Na
	T26	Tu cefn i Maes Gwynedd	29	Na
	T27	Lôn Cae Phillips	123	Oes
Porthmadog	DIM	-	-	-
Pwllheli	T28	Tir ger Lôn Caernarfon	150	Na
	T29	Cae Deiniol	14	Na
	T30	Cyn Cae Hoci	17	Na

(ii) Safleoedd ar hap

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol <sup>3</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>3</sup>
1] Canolfan Is-Ranbarthol			
		Bangor	479

<sup>3</sup> Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys unedau a allai gael eu darparu ar safleoedd hap ac ymrwymadau (banc tir) (tai) ond mae'n eithrio unedau tai sydd wedi eu cwblhau hyd at Ebrill 2015 – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termau.



Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol <sup>3</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>3</sup>
2] Canolfannau Gwasanaeth Trefol			
Amlwch	142	Blaenau Ffestiniog	118
Caergybi	332	Caernarfon	190
Llangefni	136	Porthmadog	150
		Pwllheli	110

**Eglurhad:**

- 6.4.18 Mae Bangor yn elwa o goridor rheilffordd a phriffyrdd strategol cryf sy'n rhedeg drwy Ogledd Cymru ac yn cysylltu'r canolfannau allweddol fel maent wedi'u nodi yng Nghynllun Gofodol Cymru. Mae'n ganolfan fanwerthu isranbarthol strategol ac yn gweithredu fel Canolfan drawsffiniol, yn darparu cyfleoedd cyflogaeth bychan, canolig a mawr ar safleoedd sefydledig a newydd; cyfleusterau addysg uwch a phellach; a chyfleusterau/ gwasanaethau hamdden ac iechyd. Mae ganddi gysylltiadau cludiant cyhoeddus rhagorol gydag aneddeleoedd llai tu mewn a thu allan i ardal y Cynllun.
- 6.4.19 Dros gyfnod y Cynllun, bydd cyfran uwch o ddatblygiadau newydd sydd ei hangen yn ardal y Cynllun yn digwydd o fewn ac ar ymylon Bangor drwy gyfrwng cwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a dynodiadau newydd. Mae ffiniau datblygu wedi cael eu haddasu er mwyn adlewyrchu'r datblygiadau arfaethedig. Bydd y Ganolfan yn darparu ar gyfer cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy.
- 6.4.20 Mae'r Strategaeth yn cydnabod rôl bwysig y Canolfannau Gwasanaeth Trefol. Maent yn cynnig ystod da o gyflogaeth, cyfleusterau a gwasanaethau sy'n gwasanaethu eu poblogaeth eu hunain, ynghyd â'u dalgylchoedd ehangach. Cânt eu hadnabod yng Nghynllun Gofodol Cymru fel Prif Aneddeleoedd Allweddol, unai tu mewn i'r bothau a nodwyd, neu, fel yn achos Blaenau Ffestiniog, yn gweithredu rôl drawsffiniol allweddol rhwng dwy ardal y cynllun gofodol cenedlaethol. Mae'r Canolfannau hyn, yn enwedig Caergybi, yn hygyrch iawn trwy gludiant cyhoeddus a dulliau cynaliadwy eraill.
- 6.4.21 Yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd cyfran uwch o ddatblygiadau sydd ei angen yn ardal y Cynllun yn cael ei gyfeirio i'r Canolfannau hyn. Bydd y mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn digwydd o fewn ac ar gyrion y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a bydd datblygiad yn cael ei wireddu trwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a dynodiadau newydd. Bydd ffiniau datblygu yn cael eu haddasu er mwyn adlewyrchu'r datblygiadau arfaethedig. Bydd y Canolfannau yn darparu ar gyfer cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy.

**POLISI TAI 2: TAI MEWN CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL**

**Yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol a ganlyn bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir isod ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y tablau isod:**

**Ynys Môn**

Benllech, Bodedern, Cemaes, Gaerwen, Llanfair Pwllgwyngyll, Porthaethwy, Pentraeth, Y Fali

**Gwynedd**

Abermaw, Bethesda, Criccieth, Llanberis, Llanrug, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Penygroes, Tywyn

(i) Dynodiadau

Mae'r safleoedd a ganlyn wedi'u hadnabod fel Dynodiadau Tai:

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebr 2015)
Benllech	T32	Ger Caffi Wendon	12	Na
Bodedern	T33	Tir ger Llwyn Angharad	48	Na
Cemaes	T34	Tir tu cefn i Ffordd Caergybi	60	Na
Gaerwen	DIM	-	-	-
Llanfair Pwllgwyngyll	T35	Tir ger Bryn Eira	30	Na
	T36	Tir ger Ffordd Penmynydd	10	Oes
Porthaethwy	T37	Ty Mawr	20	Oes
	T38	Tyddyn Mostyn	40	Oes
	T39	Tir ger Lôn Gamfa	14	Na
Pentraeth	DIM	-	-	-
Y Fali	T40	Cyn Cae Sêl	40	Na
Abermaw	DIM	-	-	-
Bethesda	DIM	-	-	-
Criccieth	T41	Tir ger North Teras	34	Na
Llanberis	T42	Tir ger Gwesty'r Fic	16	Na
	T43	Tir ger Lôn Tŷ Du	11	Oes
Llanrug	T44	Cae'r Eglwys	10	Oes
	T45	Tir ger Lôn Rhythallt	6	Oes
Nefyn	T46	Tir ger Helyg	19	Na
	T47	Cyn Gerddi Rhandir	10	Oes
Penrhyndeudraeth	T48	Canol Cae	31	Na
	T49	Tir ger cyn Ysbyty Bron Garth	46	Na
	T50	Tir ger Canol Cae	31	Na
Penygroes	T51	Tir ger Maes Dulyn	39	Na
Tywyn	T52	Sŵn y Tonnau	21	Oes
	T53	Garreglwyd	14	Oes

(ii) Safleoedd ar hap

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol <sup>4</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>4</sup>
Benllech	38	Abermaw	81
Bodedern	9	Bethesda	82
Cemaes	18	Criccieth	124
Gaerwen	40	Llanberis	37
Llanfair Pwllgwyngyll	35	Llanrug	31
Pentraeth	35	Nefyn	37
Porthaethwy	20	Penrhyndeudraeth	42
Y Fali	32	Penygroes	40
		Tywyn	55

Eglurhad:

6.4.22 Mae'r Strategaeth yn cydnabod rôl gyflenwol y Canolfannau Gwasanaeth Lleol, sy'n darparu ar gyfer anghenion gwasanaeth hanfodol eu poblogaeth eu hunain a'r dalgylchoedd gwledig cyfagos, ynghyd â rhywfaint o gyfleoedd cyflogaeth a manwerthu. Mae ganddynt raddfa dda o hygyrchedd trwy gludiant cyhoeddus i'r Canolfannau rheng uwch. Yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd y twf tai yn cael ei gyfeirio i dir o fewn ac ar ymylon y Canolfannau Gwasanaeth Lleol hyn. Bydd datblygiadau'n cael eu gwireddu drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a, ble bo'n briodol, dynodiadau newydd. Bydd ffiniau datblygu yn cael eu haddasu er mwyn adlewyrchu'r datblygiadau arfaethedig. Bydd y Canolfannau yn darparu ar gyfer cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, gan gynnwys angen lleol.

**POLISI TAI 3: TAI MEWN PENTREFI GWASANAETH**

Yn y Pentrefi Gwasanaeth a ganlyn bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir isod ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y tablau isod:

**Ynys Môn**

<sup>4</sup> Mae'r ffigur hwn yn cynnwys unedau a allai gael eu darparu ar safleoedd hap ac ymrwymadau (banc tir) (tai) ond mae'n eithrio unedau tai sydd wedi eu cwblhau hyd at Ebrill 2015 – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termau.

**Gwalchmai, Llannerch-y-medd, Niwbwrch**

**Gwynedd**

**Bethel, Bontnewydd, Botwnnog, Chwilog, Deiniolen, Rachub, Tremadog, Y Ffôr**

**(i) Dynodiadau**

**Mae'r safleoedd a ganlyn wedi'u hadnabod fel Dynodiadau Tai:**

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	Caniatâd (Ebr 2015)
Gwalchmai	T54	Tir ger y A5	28	Na
Niwbwrch	T55	Stâd Tyn Cae	12	Oes
Llannerch-y-medd	T56	Tir ger Tyn y Fynnon	17	Na
Bethel	T57	Tir gyferbyn â Stâd y Cremlyn	28	Na
	T58	Tir gyferbyn â Stâd Rhoslan	12	Na
Bontnewydd	T59	Tir ger Stad Glanrafon	26	Oes
	T60	Tir ger Pont Glan Beuno	10	Na
Botwnnog	T61	Tir ger Cefn Capel	21	Na
	T62	Tir ger Pentre	11	Na
Chwilog	T63	Tir tu cefn i'r Madryn Arms	18	Oes
	T64	Tir ger Cae Capel	20	Na
Deiniolen	T65	Tir ger Pentre Helen	30	Oes
Rachub	T66	Tir ger Maes Bleddyn	30	Na
Tremadog	DIM	-	-	-
Y Ffôr	T67	Tir ger Tyn Lôn	18	Na
	T68	Tir ger yr Ysgol	10	Na
	T69	Tir ger Bro Gwystil	9	Oes

**(ii) Safleoedd ar hap**

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol <sup>5</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>5</sup>
Gwalchmai	11	Bethel	4
Niwbwrch	28	Bontnewydd	3
Llannerch-y-medd	22	Botwnnog	8

<sup>5</sup> Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys unedau a allai gael eu darparu ar safleoedd hap ac ymrwymadau (banc tir) (tai) ond mae'n eithrio unedau tai sydd wedi eu cwblhau hyd at Ebrill 2015 – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termau.

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol <sup>5</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>5</sup>
		Chwilog	1
		Deiniolen	7
		Rachub	7
		Tremadog	10
		Y Ffôr	0

**Eglurhad:**

6.4.23 Bydd graddfa datblygiadau arfaethedig y dyfodol yn adlewyrchu anghenion y Pentrefi o ran eu maint a'u swyddogaeth ynghyd â'u perthynas ffisegol a swyddogaethol gyda'r Canolfannau rheng uwch. Bydd hefyd yn adlewyrchu eu cymeriad cymdeithasol a statws y farchnad dai. Dros gyfnod y Cynllun bydd lefel uwch o dwf tai yn cael ei gynnwys o fewn y Pentrefi Gwasanaeth. Mewn Pentrefi Gwasanaeth, bydd datblygiad yn cael ei gyflawni drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a, ble bo'n briodol, dynodiadau newydd ar gyfer cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol.

**POLISI TAI 4: TAI MEWN PENTREFI LLEOL, GWLEDIG AC ARFORDIROL**

Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau), caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol canlynol os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.
- ii. Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.

**Pentrefi Lleol**

**Ynys Môn**

Bethel, Bodffordd, Bryngwran, Brynsiencyn, Caergeiliog, Dwyran, Llandegfan, Llanddaniel-fab, Llanfachraeth, Llanfaethlu, Llanfechell, Llanfihangel-yn-Nhywyn, Llangaffo, Llangristiolus, Llanrhuddlad, Pencarnisiog, Pen-y-Sarn, Rhos-y-bol, Talwrn, Tregle

**Gwynedd**

Abererch, Brynrefail, Caeathro, Carmel, Cwm y Glo, Dinas (Llanwnda), Dinas Dinlle, Dolydd a Maen Coch, Efailnewydd, Garndolbenmaen, Garreg-Llanfrothen, Groeslon, Llandwrog, Llandygai, Llanybi, Llanllyfni, Llanystumdwy, Nantlle, Penisarwaun, Pentref Uchaf, Rhiwlas, Rhosgadfan, Rhostryfan, Sarn Mellteyrn, Talysarn, Tregarth, Trefor, Waunfawr, Y Fron.

**Pentrefi Arfordirol/Gwledig**

**Ynys Môn**

**Aberffraw, Carreg-lefn, Llanbedr-goch, Llanddona, Llanfaelog, Llangoed, Malltraeth**

**Gwynedd**

**Clynnog Fawr, Corris, Edern, Fairbourne, Llanaelhaearn, Llithfaen, Morfa Nefyn, Y Felinheli**

**Eglurhad:**

6.4.24 I adlewyrchu rôl y Pentrefi Lleol ac Arfordirol/Gwledig, datblygiadau tai ar raddfa fach, gan gynnwys mewnlenni, addasu adeiladau neu newid defnydd safleoedd ddaw ar gael, fydd yn cael eu hyrwyddo. Hyrwyddir lefel gymharol is o ddatblygu i'r Pentrefi hyn er mwyn gwarchod eu cymeriad ac i gefnogi angen y gymuned am dai neu am dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Nid oes unrhyw safleoedd tai marchnad agored wedi cael eu dynodi yn y mathau hyn o Pentrefi. Mae'r polisi manwl sy'n seiliedig ar feini prawf yn hyrwyddo datblygiad ar y raddfa gywir. Dylai'r cynigion adlewyrchu cymeriad yr aneddeuoedd unigol a bod yn gydnaws â darpariaethau'r Cynllun ar gyfer yr haen Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol a welir ym Mholisi PS 17. Rhoddir ystyriaeth i ddarparu unedau tai fforddiadwy yn unol â Pholisi TAI 15.

6.4.25 Mae'r tabl nesaf yn rhoi darlun dangosol o sut allai aneddeuoedd unigol gyfrannu at y cyflenwad a roddir ym Mholisi PS 17:

Tabl 16: Darpariaeth Dangosol Mewn Pentrefi

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth dangosol <sup>6</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>6</sup>
<b>1] Pentrefi Lleol</b>			
Bethel	16	Abererch	9
Bodffordd	22	Brynrefail	7
Bryngwran	25	Caeathro	7
Brynsiencyn	29	Carmel	12
Caergeiliog	20	Cwm y Glo	13
Dwyran	26	Dinas (Llanwnda)	8
Llandegfan	27	Dinas Dinlle	5
Llanddaniel-fab	23	Dolydd a Maen Coch	4
Llanfachraeth	27	Efailnewydd	8
Llanfaethlu	12	Garndolbenmaen	12
Llanfechell	24	Garreg-Llanfrothen	10
Llanfihangel-yn-Nhywyn	22	Groeslon	13

<sup>6</sup> Mae'r ffigur hwn yn cynnwys unedau a allai gael eu darparu ar safleoedd hap ac ymrwymadau (banc tir) (tai) ac hefyd unedau tai sydd wedi eu cwblhau – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termau.

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth dangosol <sup>6</sup>	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol <sup>6</sup>
Llangaffo	19	Llandwrog	7
Llangristiolus	15	Llandygai	8
Llanrhuddlad	7	Llangybi	4
Pencarnisiog	11	Llanllyfni	9
Pen-y-Sarn	28	Llanystumdwy	10
Rhos-y-bol	24	Nantlle	6
Talwrn	20	Penisarwaun	8
Tregele	10	Pentref Uchaf	4
		Rhiwlas	9
		Rhosgadfan	9
		Rhostryfan	10
		Sarn Mellteyrn	11
		Talysarn	13
		Tregarth	13
		Trefor	13
		Waunfawr	13
		Y Fron	6
<b>2] Pentrefi Arfordirol / Gwledig</b>			
Aberffraw	20	Clynnog Fawr	10
Carreg-lefn	11	Corris	14
Llanbedr-goch	11	Edern	12
Llanddona	20	Fairbourne	0
Llanfaelog	20	Llanaelhaearn	15
Llangoed	27	Llithfaen	9
Malltraeth	16	Morfa Nefyn	15
		Y Felinheli	19

#### 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

- Biwmares
- Rhosneigr

Gwynedd

- Abersoch

(ii) Pentrefi Lleol, Gwledig / Arfordirol

Ynys Môn

- Bae Trearddur
- Moelfre
- Pontrhydybont

Gwynedd

- Aberdaron
- Borth-y-Gest
- Llanbedrog
- Llangian
- Morfa Bychan
- Mynytho
- Rhoshirwaun
- 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

Eglurhad:

6.4.26 Mae'r polisi hwn yn berthnasol i gynigion i ddarparu unedau preswyl newydd o fewn ffiniau datblygu Abersoch, Biwmares, Rhosneigr, Aberdaron, Borth-y-gest, Moelfre, Morfa Bychan, Mynytho, Llanbedrog, Llangian, Rhoshirwaun, Sarn Bach, Trearddur, Tudweiliog a Phont Rhyd y Bont. Mae Papur Testun 17A yn rhoi'r dystiolaeth i gyfiawnhau'r Polisi a'r dewis o aneddleoedd. Mae'r polisi hwn yn berthnasol ar gyfer pob math o ddatblygiad sydd yn creu uned neu unedau preswyl newydd ac mae'n berthnasol ar gyfer unrhyw raddfa o ddatblygiad. Bydd ystyriaeth yn cael ei roddi i ddarparu unedau fforddiadwy yn unol â Pholisi TAI 15. Ni fydd tai marchnad agored yn cael eu caniatáu yn yr aneddleoedd a'u henwir o fewn y polisi hwn.

6.4.27 Mae'r tabl nesaf yn rhoi darlun dangosol o sut allai aneddleoedd unigol gyfrannu at y cyflenwad a roddir ym Mholisi PS 17:

Tabl 17: Darpariaeth ddangosol Aneddleoedd sy'n berthnasol i Bolisi TAI5

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol
1] Canolfannau Gwasanaeth Lleol <sup>7</sup>			
Biwmares	55	Abersoch	65
Rhosneigr	54		
2] Pentrefi Lleol, Gwledig / Arfordirol <sup>8</sup>			

<sup>7</sup> Mae'r ffigur hwn yn cynnwys unedau a allai cael eu darparu ar safleoedd hap ac ymrwymadau (banc tir) tai ond mae'n eithrio unedau tai sydd wedi eu cwblhau hyd at Ebrill 2015 – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termau.



Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth Dangosol	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth Dangosol
Bae Trearddur	32	Aberdaron	13
Moelfre	32	Borth-y-Gest	10
Pontrhydybont	17	Llanbedrog	16
		Llangian	4
		Morfa Bychan	10
		Mynytho	13
		Rhoshirwaun	6
		Sarn Bach	4
		Tudweiliog	12

- 6.4.28 Bydd cymhwyso'r polisi yn cynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg. Mae Canllaw Cynllunio Atodol yn rhoi arweiniad ar y mecanwaith cynllunio allir ei ddefnyddio, ac ati.
- 6.4.29 Bydd y polisi hwn 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 y cymunedau diffiniedig.

Tabl 18: Uchafswm maint unedau preswyl mewn perthynas â Pholisi TAI 5 (Ble nad oes cysylltiad gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu ble nad yw datblygiad yn destun Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru)

Math o uned breswyl	Tai Marchnad Leol
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

- 6.4.30 I bwrpas y cymal 'Tai Marchnad Lleol', diffinnir 'lleol' fel y ganlyn:

**Canolfannau Gwasanaeth Lleol** - Cysylltiad gyda'r ward ble lleolir yr anheddle neu unrhyw ward sydd yn ffinio yn union â hi.

**Pentrefi Lleol, Gwledig/ Arfordirol** - Cysylltiad gyda'r ward ble lleolir yr anheddle yn unig.

Fe ddiffinnir 'cysylltiad gyda'r ward' fel y ganlyn:

<sup>8</sup> Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys unedau a allai cael eu darparu ar safleoedd hap ac ymrwymiadau (banc tir) (tai) ac hefyd unedau tai sydd wedi eu cwblhau – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termiau.

- i. Unigolyn sydd ar hyn o bryd yn byw oddi mewn i'r wardi 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.

#### POLISI TAI 6: TAI MEWN CLYSTYRAU

Yn y Clystyrau a enwir yn nhabl 19, rhaid i gynigion ar gyfer unedau tai newydd gydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol a'r Rhestr Termau) wedi'i brofi;
2. Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw;
3. Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;
4. Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;
5. Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;
6. Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;
7. Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.

Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i'r ffigwr twf yn y tabl isod i is-ardaloedd o fewn ardal y Cynllun (gweler tabl 19 yn yr Eglurhad ar gyfer adnabod pa glystyrau sydd wedi eu lleoli o fewn yr is-ardaloedd hyn):

Is-Ardal	Darpariaeth Dangosol <sup>9</sup>
Ynys Môn	105
Gwynedd - Arfon	60
Gwynedd - Dwyfor	40

<sup>9</sup> Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys ymrwymadau (banc tir) (tai) ac unedau preswyl sydd wedi eu cwblhau – Gweler Atodiad 5 a'r Rhestr Termau

**Eglurhad:**

- 6.4.31 Mae'r clystyrau nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol eu hamgylchedd hynod o sensitif, ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau), a dim ond ar safleoedd addas. Wrth gyfyngu nifer y safleoedd lle gellir rhoi caniatâd cynllunio, mae nifer y tai fydd yn cael eu hadeiladu wedi ei gyfyngu i sicrhau na fydd graddfa'r gwaith adeiladu yn effeithio'n andwyol ar gymeriad sensitif (amgylcheddol a chymdeithasol) y Clwstwr.
- 6.4.32 Dros gyfnod y Cynllun, ni fydd unrhyw ddynodiadau ar gyfer datblygiadau yn y Clystyrau a'u henwir. Bydd unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn cael eu caniatáu ar leiniau mewnlenni neu leiniau sy'n ymestyn y clwstwr mewn lleoliadau derbyniol a chynaliadwy.
- 6.4.33 Mewn rhai amgylchiadau, lle mae tai teras neu dai pâr yn gyffredin, gallai dau ymgeisydd ddatblygu tai pâr gyda'i gilydd er mwyn arbed costau adeiladu a gwasanaethau.
- 6.4.34 Mae'r tabl a ganlyn yn enwi'r Clystyrau sydd wedi'u hadnabod yn y polisi hwn:

Tabl 19: Rhestr o Glystyrau

<p><u>Ynys Môn</u> Bodorgan, Bro Iarddur (Bae Trearddur), Bryn Du, Brynminceg (Hen Llandegfan), Brynrefail, Brynteg, Bryn y Mor (Y Fali), Bwlch Gwyn, Capel Coch, Capel Mawr, Carmel, Cerrig-mân, Cichle, Glan-yr-afon (Llangoed), Glyn Garth, Gorsaf Gaerwen, Haulfre (Llangoed), Hebron, Hendre Hywel (Pentraeth), Hermon, Llan-faes, Llangadwaladr, Llansadwrn, Llanynghenedl, Llynfaes, Marian-glas, Nebo, Pen y Marian, Penlon, Penmon, Pentre Berw, Pentre Canol (Caerdybi), Porth Llechog, Rhoscefnhir, Rhos-meirch, Rhostrehwfa, Rhyd-wyn, Star, Traeth Coch, Trefor, Tyn Lôn (Glan yr Afon), Tyn-y-gongl</p> <p><u>Gwynedd – Arfon</u> Aberpwl, Bethesda Bach, Caerhun/Waen Wen, Capel y Graig, Crawia, Dinorwig, Gallt y Foel, Glasinfryn, Groeslon Waunfawr, Llanllechid, Llanwnda, Minffordd (Bangor), Mynydd Llandygai, Nebo, Penrhos (Caeathro), Pentir, Saron (Llanwnda), Talybont, Tan y Coed, Treborth, Ty'n-lôn, Ty'n y Lôn, Waun (Penisarwaun)</p> <p><u>Gwynedd - Dwyfor</u> Aberdesach, Bryncir, Bryncroes, Llanengan, Llannor, Llwyn Hudol, Pantglas, Penmorfa, Penrhos, Pentrefelin, Pistyll, Pontllyfni, Rhoslan, Swan, Tai'n Lôn</p> <p><u>Gwynedd – Meirionnydd</u> Aberllefenni, Corris Uchaf, Llanaber, Llandderfel, Llanfor, Minffordd, Talwaenydd</p>
---

- 6.4.35 Darperir mapiau mewnosodiad er mwyn adnabod rhan cydlynus pob clwstwr gyda'r adeiladau priodol wedi'u lliwio er mwyn galluogi asesiad yn erbyn ail faen prawf y polisi.

**Tai newydd yng nghefn gwlad**

- 6.4.36 Rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a NCT6 yng nghyd destun tai mentrau gwledig newydd neu ddatblygiad un blaned. Yn unol â pholisi TAI 15 os na fydd meddiannydd cymwys ar gyfer annedd menter gwledig yn y dyfodol yna fe gaiff ei ystyried ar gyfer ei feddiannu gan rai sydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy.

#### Polisiau rheoli datblygu cenedlaethol

- 6.4.37 Mae polisi a chanllaw cenedlaethol presennol yn sefydlu datganiadau clir ynglŷn â pholisi rheoli datblygu cenedlaethol. Dylid cyfeirio tuag at y rhain wrth ffurfio cynigion a byddant yn cael eu cymhwysu'n lleol o fewn ardal y Cynllun. Ni fydd y rhain felly yn cael eu hailadrodd yn y Cynllun fel polisiau ar wahân. Er mwyn eglurder y rhain yw:

Tabl 20: Polisiau Cenedlaethol ar gyfer Tai

<b>Polisiau Rheoli Datblygu Cenedlaethol</b>	
Mae'r paragraffau a ganlyn yn cynnwys datganiadau ynglŷn â pholisi rheoli datblygu cenedlaethol na ddylid bod angen eu hailadrodd fel polisiau lleol mewn Cynlluniau Datblygu Lleol.	
<b>Paragraff</b>	<b>Mater Polisi</b>
9.2.13	Datblygiadau Tandem
9.2.22, 9.3.6	Tai yng nghefn gwlad agored
9.3.2	Tai yng nghyffiniau defnydd diwydiannol
9.3.6-9.3.10	Anheddau mentrau gwledig
9.3.11-9.3.12	Datblygiadau un blaned

#### **POLISI TAI 7: TROSI ADEILADAU TRADDODIADOL YNG NGHEFN GWLAD AGORED I DEFNYDD PRESWYL**

Yng nghefn gwlad agored caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl ble gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- 1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;**
- 2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen gymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;**
- 3. Bod y strwythur yn un cadarn;**
- 4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;**
- 5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw a nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.**

#### Eglurhad:

- 6.4.38 Y flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad yw ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol efo Polisi CYF 6. Mewn amgylchiadau ble ceir tystiolaeth bod cyfnod digonol o farchnata adeilad ar gyfer cyflogaeth wedi cymryd lle, yna fe ellid cefnogi datblygu yr adeilad ar gyfer tŷ fforddiadwy i gyfarch angen yn y gymuned leol.

- 6.4.39 Cefnogir defnydd preswyl pan mae yn rhan o gynllun ar gyfer aildefnyddio adeilad neu gwllwm o adeiladau at ddibenion cyflogaeth. Mewn fath ddatblygiadau, rhaid cwblhau'r elfen cyflogaeth cyn unrhyw elfen preswyl. Fe all yr awdurdod nodi amod er mwyn clymu meddiannaeth yr uned preswyl i weithrediad y fenter, er mwyn ei rwystro rhag cael ei werthu ar wahân heb fod cais pellach yn cael ei wneud i'r awdurdod.
- 6.4.40 Rhaid bod yr adeilad yn strwythurol gadarn, bydd angen tystiolaeth i gadarnhau hyn efo cais cynllunio a bod yr adeilad o faint digonol i ymgymryd â'r bwriad heb bod angen estyniadau helaeth iddo. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.
- 6.4.41 Dylai unrhyw fwriad gadw unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a sicrhau nad yw'r datblygiad yn newid ei gymeriad e.e. trwy gyflwyno nifer o ddrysau a ffenestri newydd.

## **MATH O DAI**

### **Cyflwyniad**

- 6.4.42 Mae ystod o feintiau a mathau o dai newydd yr un mor bwysig â'r cyfanswm o ran nifer. Mae amrywiaeth o fathau o dai a deiliadaeth mewn Ardaloedd Marchnad Dai unigol, ac ar bob safle tai pan fo hynny'n bosib, yn creu cymunedau cymysg a chynaliadwy ac yn helpu i osgoi crynodiadau o fathau o dai. Mae dyluniad ac adeiladu o'r radd flaenaf yn hanfodol er mwyn creu tai newydd cynaliadwy sy'n ddeniadol i'r llygad, a fydd yn parhau i fod yn llefydd dymunol i fyw yn y dyfodol.
- 6.4.43 Gan ystyried amgylchiadau presennol a rhai'r dyfodol (e.e. effeithiau posib y dreth llofft fel y'i gelwir, aelwydydd o faint mwy na'r disgwyl, cymhareb fforddiadwyedd uchel) disgwylir aelwydydd mwy cudd ac am y dyfodol agos o leiaf, mae'n debyg y bydd bod yn berchen ar dŷ ond yn opsiwn i'r rheini sydd ar incwm uchel ac i'r rheini sydd gan ecwiti o ffynonellau eraill, megis aelodau teulu neu etifeddiaeth. Felly mae'n hanfodol darparu'r nifer uchaf posib o unedau tai fforddiadwy newydd ac mae Polisi Strategol PS 18 yn egluro dull y Cyngor.
- 6.4.44 Bydd cyfran uchel o'r cynnydd a ragwelir yn y nifer o aelwydydd yn ardal y Cynllun yn bobl sydd dros 65 mlwydd oed. Bydd nifer o'r bobl hyn yn dymuno aros yn eu cartrefi presennol, ond mae'n debygol y bydd rhai eisiau symud i eiddo sydd wedi'i ddylunio'n arbennig ar gyfer pobl hŷn. Mae galluogi aelwydydd hŷn i symud i gartrefi llai yn gallu rhyddhau eiddo mwy ar gyfer teuluoedd. Mae hyn yn amlygu angen cynyddol am dai i bobl hŷn sydd wedi'u darparu gan ystod eang o ddarparwyr mewn amrywiaeth o arddulliau, gan gydnabod bod anghenion a dyheadau tai pobl hŷn yr un mor amrywiol a rhai'r boblogaeth oed gwaith. Gall rhai o'r tai hynny gynnwys lefelau amrywiol o ddarpariaeth gofal, gan gynnwys gofal ychwanegol.
- 6.4.45 Bydd darpariaeth o lety myfyrwyr newydd, os oes angen, mewn lleoliadau priodol ym Mangor yn rhyddhau tai preifat, a bydd y rheini ar gael i gwrdd ag anghenion tai cyffredinol.
- 6.4.46 Yn y cam hwn cydnabyddir na fydd rhai o'r tai newydd ond yn bosib os caiff isadeiledd newydd / mwy diweddar ei ddarparu. Bydd y Cynghorau yn gweithio gyda darparwyr isadeiledd i adfer unrhyw brinder neu ddiffyg yn brydlon.

#### **POLISI TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI**

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18;
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3;
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai bresennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.

#### **Eglurhad:**

- 6.4.47 Dylai datblygiadau tai newydd gynnwys cydbwysedd a chymysgedd briodol o ran mathau a maint tai, gan gynnwys, lle byddo'n berthnasol, tai fforddiadwy a rhai hunan adeiladu er mwyn adlewyrchu'r anghenion demograffig a adnabuwyd ar gyfer yr anheddle, neu'r ardal maent yn wasanaethu hefyd yn achos y Canolfannau Gwasanaeth. Mae hefyd yn bwysig rhoi sylw i unrhyw ddiffyg darpariaeth sy'n bresennol yn yr ystod o stoc tai bresennol yn yr anheddle neu'r ardal. Gall hyrwyddo cymunedau mwy cytbwys, sy'n cynnwys cymysgedd oedran, mathau o aelwydydd ac incymau, hefyd gynorthwyo i gyflawni nod polisi gymdeithasol ehangach, fel cynnal a chryfhau cymunedau Cymraeg. Bydd Canllaw Cynllunio Atodol am y maes yma'n cael ei gyhoeddi i roi mwy arweiniad.
- 6.4.48 Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Gyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2011 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 (nid yw'r rhestr hon yn gyflawn) er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu.

#### **POLISI TAI 9: ISRANNU EIDDO PRESENNOL I FFLATIAU HUNANGYNHALIOL A THAI AMLFEDDIANNAETH**

Caniateir isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth sydd angen caniatâd cynllunio os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

**A: Ar gyfer eiddo o fewn ffin datblygu neu adeilad lliw mewn Clwstwr sydd wedi ei adnabod**

1. Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol;
2. Ni fydd cyfran tai amlfeddiannaeth gyda trwydded yn uwch na 25% o'r holl eiddo preswyl yn wardiau etholiadol Menai (Bangor) a Deiniol, a 10% yng ngweddill wardiau Ardal y Cynllun;
3. Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a lle storio sbwriel;
4. Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol

**B: Ar gyfer Eiddo yng Nghefn Gwlad Agored**

5. Bod ystyriaeth wedi ei roi i ddefnyddiau masnachol / twristiaeth / llety gofal yn y lle cyntaf;
6. Mae'r eiddo o faint priodol i'w drosi a nad yw'n hyfyw i'w gadw fel tŷ unigol;
7. Ni fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl;
8. Yn ddibynnol ar dystiolaeth hyfywdra ceir cyfraniad fforddiadwy ar dwf o fwy na un uned ychwanegol;
9. Bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy.

#### Eglurhad:

- 6.4.49 Mae'n rhaid cael caniatâd cynllunio i drosi tŷ, fflat neu eiddo eraill i mewn i fflatiau ar wahân neu ystafelloedd byw a chysgu neu i adeiladu eiddo newydd o'r math hwn, oni bai bod y cynnig yn cynnwys darparu un fflat uwchben siop. Pan nad oes mwy na 6 o bobl yn rhannu'r cyfleusterau (h.y. ystafell ymolchi a chegin) ac yn gyfrifol am reoli'r aelwyd (h.y. talu rhent a bwyta gyda'i gilydd), tybir ei fod yn 'dŷ a rennir' ac fel arfer ni fydd angen caniatâd cynllunio. Mewn rhai achosion gall hyn gynnwys aelwydydd lle darperir ychydig o ofal neu lle mae nifer o fyfyrwyr yn byw gyda'i gilydd. Mae Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd Diwygiedig 2016 yn diwygio dosbarth C3 (tai annedd) ac yn cyflwyno dosbarth newydd C4 (tai amlfeddiannaeth). Bydd y newid yma yn cynyddu'r nifer o dai amlfeddiannaeth a all fod angen caniatâd cynllunio. Mae newid i'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn golygu nad oes angen caniatâd cynllunio i newid o dai amlfeddiannaeth (C4) i dŷ annedd (C3).
- 6.4.50 Gall fflatiau hunangynhaliol neu dai amlfeddiannaeth helpu i fynd i'r afael ag anghenion y rheini sydd eisiau prynu neu rentu unedau llety bychain, a gallent hefyd ddarparu opsiwn tai cymharol rad i'r rheini sy'n dymuno prynu eu heiddo cyntaf. Yn ogystal gallai defnyddio adeiladau gwag/ rhai sy'n cael eu tanddefnyddio fod yn un o'r opsiynau i gyfrannu at gyfarch rhan o'r galw am lety gweithwyr dros dro. Ymdrinnir â chynigion am fflatiau / tai amlfeddiannaeth sy'n adeiladau newydd dan bolisiau TAI 1 i TAI 6 [dynodiad a safleoedd ar hap] a rhoddir ystyriaeth i'r effaith bosib ar gymeriad a mwynderau'r ardal leol gan gynnwys yr effaith gronns dan Bolisi PCYFF 2.
- 6.4.51 Gall y ddarpariaeth o fflatiau hunangynhaliol neu tai amlfeddiannaeth effeithio ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Gall yr effaith gronns neu ddarparu gormod o'r math yma o eiddo effeithio ar gymeriad cymdeithasol ardal a gostwng ei safon amgylcheddol, gan beri effaith andwyol ar safon byw preswylwyr eraill. Gall y sefyllfa waethygu ymhellach wrth i deuluoedd symud allan i geisio amgylchedd byw gwell. Nid yw'r Cyngor yn dymuno gweld hyn yn digwydd (neu'n parhau i ddigwydd mewn rhai ardaloedd). Gwrthodir cynigion i drosi eiddo oni bai bod cynigion yn

cydymffurfio'n llawn â'r polisi.

- 6.4.52 Mae'r pwysau am y math hwn o ddatblygiad, ynghyd â'i ganlyniadau, i'w gweld yn amlwg ym Mangor ac mae pwysau mewn rhannau eraill o Wynedd a Môn hefyd ble mae tai mawr e.e. Pwllheli, Abermaw, Caernarfon a Phorthaethwy. Mae'r sefyllfa yn amlwg ym Mangor gan fod y math hwn o lety yn ddefnyddol fel llety myfyrwyr ac oherwydd hyn mae strydoedd cyfan o dai yn cael eu defnyddio i'r pwrpas hwn. Yn aml iawn mae diffyg cynnal a chadw ar yr adeiladau hyn ac nid ydynt yn cyfrannu'n gadarnhaol at edrychiad y stryd neu'r ardal. Mae hyn yn peri her sylweddol, nid yn unig i'r Gwasanaeth Cynllunio ond hefyd i ddatblygwyr, landlordiaid, myfyrwyr, preswylwyr lleol, y sefydliadau academaidd a'r amryw o asiantaethau sy'n darparu gwasanaethau yn yr ardal. Nid fydd y Cynllun hwn ynnddo'i hun yn datrys yr holl faterion hyn. Bydd hi'n hollbwysig parhau i gydweithio â phartïon eraill os am fynd i'r afael â'r materion hyn yn llawn.
- 6.4.53 Yn draddodiadol mae tai amlfeddiannaeth ym Mangor wedi'u clystyru mwy yn wardiau Deiniol, Hirael a Menai. Er mwyn creu cymunedau mwy cytbwys ym Mangor, mae'n bwysig rheoli newid defnydd eiddo preswyl i dai amlfeddiannaeth.
- 6.4.54 Gall effeithiau cronus tai amlfeddiannaeth gael effaith amgylcheddol a chymdeithasol andwyol, megis gwastraff gweddilliol yn cronni a mwy o dagfeydd traffig oherwydd y lefelau uchel o barcio ar y ffordd. Felly, gellir ystyried bod effeithiau cronus clystyrau o dai amlfeddiannaeth yn ystyriaeth berthnasol yn y broses o wneud penderfyniadau.
- 6.4.55 Mae maen prawf 3 yn cyfeirio at yr effaith ar ardal breswyl. Bydd y grwpiau data a ganlyn yn cael eu defnyddio i bennu cyfran yr eiddo sydd yn cael eu defnyddio fel tai amlfeddiannaeth fel canran o'r holl aelwydydd. Mae data wedi'i gynnwys mewn Canllaw Cynllunio Atodol 'Addasu adeiladau i fflatiau hunangynhaliol neu dai mewn amlfeddiannaeth'. Bydd y data'n cael ei ddiweddarau'n flynyddol i sicrhau bod newidiadau dros amser yn cael eu hadlewyrchu ac y gellir defnyddio'r data diweddaraf i wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd angen i ymgeiswyr roi ystyriaeth i'r data cyfredol ar ddyddiad eu cais. Mae'r Cynghorau yn ystyried na ddylai llety preswyl nad yw'n cael ei rannu gyfrif am fwy na 25% o'r holl eiddo preswyl yn wardiau etholiadol Menai (Bangor) a Deiniol a 10% yng ngweddill wardiau Ardal y Cynllun. I bwrpas gweithio allan y canran o dai amlfeddiannaeth o fewn Ward, ni fydd fflatiau llety myfyrwyr pwrpasol yn cyfrif tuag at y ffigyrau yma.
- i. Tai amlfeddiannaeth wedi'u trwyddedu – cofnodion o Dîm Trwyddedu'r Cyngor
  - ii. Nifer y caniatadau cynllunio sy'n bodoli ar gyfer tai amlfeddiannaeth
  - iii. Eiddo myfyrwyr sy'n eithriedig o'r Dreth Gyngor ("tai a rennir")
- 6.4.56 Mewn amgylchiadau lle mae ymgeisydd yn anghytuno gydag asesiad y Cyngor o nifer y tai amlfeddiannaeth mewn ardal benodol, bydd yr ymgeisydd yn cael cyfle i ddarparu tystiolaeth a phrofi i'r gwrthwyneb.
- 6.4.57 Ble ceir tŷ yn y cefn gwlad agored, rhaid cael tystiolaeth bod ystyriaeth wedi ei roi tuag at ddefnydd masnachol cyn ystyried ei isrannu i ddefnydd preswyl. Rhaid i'r adeilad fod o faint priodol i'w isrannu e.e. hen blasdy, ac nad yw'n hyfyw i'w gadw fel uned unigol. Bydd ystyriaeth yn cael ei roi tuag at effaith ar fwynderau unedau preswyl eraill yng nghyffiniau'r datblygiad. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.



- 6.4.58 Os yw'r bwriad yn creu mwy na un uned breswyl ychwanegol i'r nifer o unedau a oedd ar y safle ar ddechrau oes y Cynllun Datblygu yna bydd disgwyl i'r bwriad gyfrannu tuag at ddarparu Tai Fforddiadwy yn unol â pholisi TAI 15.
- 6.4.59 Ar gyfer datblygiadau yn y cefn gwlad agored bydd disgwyl bod y bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad cynaliadwy sef yn agos i ganolfan gwasanaethol neu ar lwybr cludiant cyhoeddus.

**POLISI TAI 10: LLETY ARDDULL CAMPWS AR GYFER GWEITHWYR ADEILADU**

Caniateir cynigion ar gyfer llety arddull campws ar gyfer gweithwyr adeiladu ar yr amod eu bod yn ffurfio rhan o'r ateb cyflawn i ddarparu llety dros dro i weithwyr adeiladu ac y gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod y safle wedi ei leoli o fewn neu yn gyfochrog i ffiniau datblygu Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaethol a'u hadnabyddir o fewn Coeden Aneddleoedd y Cynllun, ac
2. Ei fod yn gymesur o ran graddfa i'r Ganolfan neu'r Pentref Gwasanaethol, ac
3. Na fydd yn rhagfarnu gallu'r Cyngor i gynnal cyflenwad tir parhaus sydd o leiaf 5 mlynedd ar gyfer tai parhaol, neu
4. Mewn amgylchiadau eithriadol, mae'r safle mewn man arall os:
  - i. gall y datblygwr arddangos fod yna angen hanfodol a brofwyd ar gyfer y nifer a math o lety na ellir ei gwrdd o fewn neu yn gyfochrog i ffiniau datblygu Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaethol yn yr ardal leol unai drwy lety neu safle presennol neu drwy ail-ddefnyddio adeilad presennol;
  - ii. bod y llety yn cael ei ddarparu er mwyn cwrdd ag anghenion llety dros dro gweithwyr;
  - iii. mae'r safle yn hygyrch i lwybrau ludiant cyhoeddus, manau gwaith, a seilwaith cymdeithasol allweddol, gan hyrwyddo opsiynau teithio cynaliadwy fel bo'n briodol;
  - iv. bod llety o safon dderbyniol a chyfleusterau hamdden ac adloniadol cymunedol digonol yn cael eu darparu ar y safle i gwrdd ag anghenion mwynderol y preswylwyr;
5. Dylai cynigion du mewn neu wrth ymyl ffiniau datblygu gael eu llywio gan ystyriaeth o'r defnyddiau etifeddiaeth, fel bod buddsoddi mewn elfennau fel seilwaith, adeiladau, gweithiau ecolegol a thirwedd yn dod â manteision tymor hir oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bod y Cyngor yn fodlon nad yw defnydd etifeddiaeth yn ymarferol neu'n briodol;
6. Bydd y cynnig yn cael ei asesu yn unol â'r polisi hwn ac â Pholisi PCYFF 2 a Pholisi ISA 1, ond ni fydd yn ofynnol i gydymffurfio â pholisïau sy'n ymwneud â datblygu llety preswyl parhaol a manwerthu yng nghefn gwlad;
7. Lle byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau neu ofynion ychwanegol ar gyfleusterau cymunedol presennol (gan gynnwys cyfleusterau gofal iechyd), yn unol â Pholisi ISA 1, darperir naill ai cyfleusterau ychwanegol neu gyfraniadau priodol ar gyfer datblygu neu wella cyfleusterau presennol oddi ar y safle o fewn Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaeth, oni bai y gellir dangos y dylai cyfleusterau ategol dros dro gael eu darparu ar y safle;
8. Bod gwelliannau priodol i'r rhwydwaith trafnidiaeth yn cael eu darparu i liniaru effeithiau andwyol ar gymunedau lleol a thwristiaeth;

9. Nid yw'r cynnig yn achosi gor-grynhoed o ddefnydd o'r fath yn yr ardal leol neu niwed i amwynder preswyl neu'r ardal o gwmpas;
10. Os nad yw defnydd etifeddiaeth yn ymarferol yn y dyfodol, bydd y Cyngor yn mynnu bod adeiladau dros dro yn cael eu clirio o'r safle a
  - i. bod y tir wedi'i wasanaethu yn cael ei adael mewn cyflwr boddhaol ar ôl cael gwared ar y strwythurau yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd i, a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, neu
  - ii. bod yr holl gyfleusterau gwaredu gwastraff, ffyrdd, mannau parcio a chyfleusterau draenio yn cael eu tynnu oddi ar y safle'n barhaol a bod y tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd i, a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
11. Bod Strategaeth Llety Gweithwyr Adeiladu yn cael ei chyflwyno i'r Cyngor fel rhan o'r cais cynllunio

Bydd yn ofynnol i weithredwyr gadw gwybodaeth am feddiannaeth yr unedau er mwyn hwyluso monitro ardrawiadau'r datblygiad, gan gynnwys nifer o weithwyr adeiladu gaiff lety, cyfnod aros, a chadw cofnod o ddata diennw o'r holl weithwyr sy'n byw yn y llety (gan roi sylw i ofynion deddfwriaeth diogelu gwybodaeth) ac i wneud y wybodaeth yma ar gael ar unwaith, ar gais, i'r Cyngor.

#### Eglurhad:

- 6.4.60 Mae'r Polisi hwn yn berthnasol i lety dros dro a ddarperir i weithwyr adeiladu sydd ei angen mewn cysylltiad â phrosiectau adeiladu ar raddfa fawr (ar wahân i Brosiect Wylfa Newydd) neu unrhyw waith arall sy'n gofyn am nifer fawr o weithlu preswyl dros dro / symudol. Bydd Polisi PS 9 a Pholisi PS 10 yn berthnasol i gynigion ar gyfer llety gweithwyr adeiladau dros dro arddull campws a fydd yn angenrheidiol ar gyfer Prosiect Wylfa Newydd. Bydd angen y llety am 6 mis neu fwy. Bydd y cyfnod yn cael ei gyfyngu i uchafswm amser a gytunir arno gan y Cyngor a bydd amodau o ran adnewyddu'r adeilad / strwythur neu adfer y safle ar ddiwedd y cyfnod. Mae'r Cyngor am roi blaenoriaeth i lety sydd wedi'i ddylunio i ganiatáu newid i ddefnydd etifeddiaeth amgen.
- 6.4.61 Byddai'r rhain yn ddatblygiadau a ddarperir yn arbennig, ar arddull campws, gan gynnwys unedau llety gweithwyr sengl modiwlaidd en suite, wedi'u trefnu mewn blociau sy'n rhannu cyfleusterau cymunedol, megis cegin, lle bwyta a lolfa. Byddai'r adeilad modiwlaidd yn caniatáu hyblygrwydd i ddiwallu newidiadau yn y galw dros amser.
- 6.4.62 Mae'r Cyngor yn ffafrio safleoedd a leolir o fewn neu wrth ymyl y Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaeth a nodir er mwyn hyrwyddo datblygu cynaliadwy (gan gynnwys mynediad at gysylltiadau cludiant cyhoeddus), integreiddio â chymunedau (oni bai na fyddai graddfa'r datblygiad yn gymesur â'r Ganolfan neu Bentref Gwasanaeth), ac i hwyluso defnyddiau etifeddiaeth tymor hir buddiol. Gallai hyn alluogi effeithlonrwydd o ran hygyrchedd i gyfleusterau lles, hamdden ac adloniant yn yr aneddeleodd agosaf. Lle bo angen ac yn briodol, gallai'r ateb i sicrhau bod gofynion y preswylwyr yn cael sylw gynnwys buddsoddiad i uwchraddio cyfleusterau yn yr aneddeleodd agosaf. Fel arall, gallai'r safleoedd hyn fod yn fwy hunangynhwysol, gan ddarparu cyfleusterau lles, chwaraeon, adloniant a hamdden ar y safle, yn ogystal â phwyntiau codi gan fysiau ar gyfer y deiliaid. Byddai gwasanaethau eraill, e.e. ffreutur, gwasanaethau gweinyddol, hefyd yn ffurfio rhan o'r datblygiad a gwmpesir gan y Polisi hwn.

- 6.4.63 Tra mai Polisi TAI 10 (a PCYFF 2 a Pholisi ISA1) fyddai'r polisiau perthnasol i'r math hwn o lety dros dro a ddarperir i weithwyr adeiladu, ni fyddai'r Polisi hwn yn berthnasol i gynnig am dai parhaol, er enghraifft tai a fyddai yn y lle cyntaf cael eu hisrannu i ganiatáu eu defnydd gan weithwyr adeiladu, ac yna eu haddasu i fod yn gartrefi i deuluoedd neu aelodau eraill o gymunedau lleol. Byddai Polisiau TAI 1 i TAI 4 yn gymwys i'r math hwn o ddarpariaeth, yn dibynnu ar leoliad y safle, yn ogystal â Pholisiau perthnasol eraill, e.e. Polisi TAI 15 – 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad' (i'w defnyddio ar ôl eu defnyddio gan weithwyr adeiladu); Polisi ISA 5 – 'Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd'; Polisi ISA 1 – 'Darpariaeth Isadeiledd'. Ni fyddai Polisi TAI10 yn berthnasol ar gyfer unrhyw fath o lety pwrpasol sydd wedi ei ddynodi fel tai myfyrwyr neu sydd wedi eu dynodi ar gyfer ei defnyddio gan bobl hŷn neu a fyddai'n addas ar gyfer oedolion ifanc sydd ag incwm cyfyngedig. Mae Polisi TAI 12 yn darparu peth o'r fframwaith ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol.
- 6.4.64 Mae gan y math hwn o lety'r potensial i liniaru pwysau ar y stoc o dai rhent preifat neu dai marchnad agored a llety twristiaid mewn cymunedau.
- 6.4.65 Amcan y Polisi hwn yw cyfrannu tuag at gyflawni'r cydbwysedd briodol o atebion i ymdrin â'r angen i letya nifer fawr o weithwyr adeiladu a gan hynny gwarchod y cyflenwad o dai sydd yn addas ar gyfer cymunedau lleol yn ystod oes y Cynllun.
- 6.4.66 Mae'r math hwn o lety yn creu crynodiad o breswylwyr eithaf byrdymor, ac o bosib ni fydd hyn yn cael ei gefnogi mewn cymuned sefydledig. Mae pryderon penodol yn gallu cynnwys pwysau ar y gwasanaethau a chyfleusterau sydd yn cwrdd ag anghenion preswylwyr mwy hirdymor, yn enwedig felly cyfleusterau a gwasanaethau allweddol megis meddygfeydd, deintydd, canolfannau hamdden, llyfrgelloedd ac ysgolion. Mae'r Cynghorau wedi eu hymroddi i gefnogi cymunedau preswyl yn ardal y Cynllun. Bydd angen Strategaeth Llety Gweithwyr Adeiladu ar gyfer pob cais ar gyfer llety gweithwyr dros dro, sydd yn cynnwys:
- i. disgrifiad manwl o'r angen ar gyfer y cyfleuster
  - ii. manylion o'r pwysau mae'r cynnig yn ei roddi ar seilwaith ffisegol a chymunedol
  - iii. maint y budd i'r gymuned leol o'r cynnig; a
  - iv. datrysiaid dangosadwy ar gyfer diwedd oes strwythur neu adeilad, oni bai y gellir dangos yn glir nad yw defnydd etifeddiaeth yn ddichonol.
- 6.4.67 Lle mae cynigion ar gyfer llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu yn debyg o effeithio'n andwyol ar falans y gymuned oherwydd eu graddfa neu yn sgil crynodiad presennol, gall y Cynghorau argeisio mesurau lliniaru mewn perthynas â Pholisi ISA 1. Mewn achosion lle mae'r ateb i ymdrin â gofynion y preswylwyr yn ymwneud â darparu cyfleusterau ar y safle, byddai Polisiau sy'n ymdrin â'r defnydd tir perthnasol yn gymwys (e.e. Polisi MAN 6 'Manwerthu yng Nghefn Gwlad'; Polisi ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol'), oni bai bod y cyfleusterau ategol yn adeiladau dros dro a ddyluniwyd ar y cychwyn i gael eu tynnu ymaith o'r safle.
- 6.4.68 Ble na ellir sicrhau mesurau lliniaru, bydd y Cynghorau'n gwrthod cynigion a fydd yn amharu ar falans y gymuned neu a fydd yn atal anghenion y gymuned leol rhag cael eu cwrdd.
- 6.4.69 Bydd y Cynghorau'n disgwyl y bydd y datblygwr yn sicrhau bod unrhyw ddatblygiad llety pwrpasol ac unrhyw gyfleusterau cysylltiol i'r llety (e.e. cyfleusterau hamdden) yn cael eu datblygu ar ffurf gynaliadwy, a bod cyfleoedd etifeddiaeth / defnydd hir dymor yn cael ei ystyried o'r dechrau. Ble nad

yw defnydd etifeddiaeth dderbyniol o dan bolisiâu eraill yn ddichonol, ond fod y bwriad fel arall yn dderbyniol, caiff y caniatâd cynllunio ei roi am gyfnod penodol hefo mecanwaith e.e. amod cynllunio neu rwymedigaeth cynllunio / Cytundebau adran 106, i sicrhau bod pob adeilad dros dro, gwaith, defnydd o'r tir neu ddatblygiadau eraill, yn cael eu clirio oddi ar y safle neu yn dod i derfyn a bod y safle yn cael ei adfer yn unol â chynllun blaenorol sydd wedi ei ganiatáu, neu fod plotiau wedi'i gwasanaethu yn cael eu cadw a bod y dirwedd yn cael ei dirlunio yn unol â chynllun tirlunio sydd wedi ei gytuno. Gall y Cyngor ofyn am fond i sicrhau bod y cynllun tirlunio yn cael ei gynnal.

**POLISI TAI 11: CARTREFI GOFAL PRESWYL, TAI GOFAL YCHWANEGOL NEU LETY GOFAL ARBENIGOL  
AR GYFER YR HENOED**

**Caniateir cynigion am gartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol pan:**

- 1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu un ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Drefol neu Leol; neu**
- 2. Mae llety gofal arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys ailddefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at y ffiniau datblygu, ac y darperir cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafnidiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd amgen yn addas ac/neu nad ydynt ar gael; ac**
- 3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus sy'n mynd yn aml at wasanaethau a chyfleusterau; ac**
- 4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.**

**Eglurhad:**

6.4.70 Mae'r ddau awdurdod yn adolygu eu darpariaeth o gartrefi gofal a sut y gellir eu darparu yn y dyfodol. Oherwydd newidiadau i ariannu'r ddarpariaeth cartrefi gofal, mae cyfleusterau gofal ychwanegol wedi dod yn fwy poblogaidd trwy'r wlad. Mae tai gofal ychwanegol yn debyg i dai gwarchod, gan gynnig y cyfle i bobl fyw'n annibynnol ond gyda'r fantais o ddarpariaeth ar y safle.

6.4.71 Gall y ddarpariaeth o dai hunangynhaliol o ansawdd da mewn darpariaeth tai gofal ychwanegol annog pobl hŷn i symud o dai teulu sy'n cael eu tanfeddiannu. Dylai cynigion am gynlluniau o'r fath amlinellu sut y byddant yn targedu preswylwyr o'r dalgylch lleol i sicrhau bod tai lleol sy'n cael eu tanfeddiannu yn cael eu rhyddhau, yn hytrach na denu pobl i symud i fyw o rywle arall i'r ardal.

6.4.72 Os yw'r ddarpariaeth sy'n bodoli yn ddigon i gwrdd ag anghenion rhesymol yr ardal leol, ni ffafrir datblygiadau pellach. Bydd hyn yn osgoi rhoi pwysau ar ddarparwyr Gwasanaethau Cymdeithasol lleol, ac yn osgoi colli tir y mae ei angen at ddibenion eraill o bosib.

6.4.73 Gan weithio gyda phartneriaid allweddol, yn cynnwys darparwyr gofal a llety arbenigol, bydd y Cynghorau yn annog darparwyr i roi ystyriaeth i strategaeth ofodol y Cynllun pan fyddant yn datblygu eu strategaethau a'u cynlluniau eu hunain. Bydd hyn yn sicrhau bod llety arbenigol yn cael ei ddarparu yn y lleoliadau mwyaf priodol i wasanaethu anghenion nodedig y gymuned leol a

grwpiau penodol. O safbwynt datblygu'n gynaliadwy, mae'r Cynghorau yn ystyried mai'r aneddleoedd mwy o faint, a adnabyddir fel unai'r Ganolfan Isranbarthol, neu Ganolfannau Gwasanaeth Trefol neu Leol, yw'r lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer llety gofal i'r henoed gan y bydd safleoedd yn hygyrch i gyfleusterau megis siopau, gwasanaethau meddygol, addoldai, llefydd agored cyhoeddus a chyfleusterau cymunedol eraill. Dylid rhoi ystyriaeth i bolisiau cyffredinol y Cynllun mewn perthynas â dyluniad y cynnig a'i effaith bosib ar fwynderau'r ardal leol.

- 6.4.74 Caiff tai gofal preswyl sy'n cynnwys dim ond ystafell wely (ac ystafell ymolchi o bosib) ond gyda phopeth arall yn gymunedol, gan gynnwys prydau bwyd, eu hystyried yn ddsbarth defnydd C2. Byddai datblygiadau eraill sy'n seiliedig ar lety hunangynhaliol gyda dim ond warden yn bresennol a dim darpariaeth gofal uniongyrchol yn cael eu hystyried yn ddsbarth defnydd C3. Er mwyn i gyfleuster gofal ychwanegol gael ei ystyried yn ddefnydd C2, dylai'r cynllun gynnwys cyfleusterau cymunedol helaeth. Caiff datblygiadau C3 eu hasesu yn erbyn Polisiâu TAI 1 – TAI 4 a'r holl bolisiau perthnasol eraill yn y Cynllun.
- 6.4.75 Ni fydd disgwyl i gynigion gaiff eu hystyried yn ddefnydd C2 gyfrannu tuag at y ddarpariaeth tai fforddiadwy. Byddant yn cyfrannu at gyflawni'r targed cyffredinol ar gyfer twf tai.
- 6.4.76 Oherwydd diffyg symudedd preswylwyr mewn Cartrefi Nyrsio neu sefydliadau Henoed sy'n Wan yn Feddyliol, mae mwy o hyblygrwydd o ran hygyrchedd y llety gofal arbenigol hyn ar droed at wasanaethau a chyfleusterau mewn canolfannau. Fodd bynnag, rhaid rhoi ystyriaeth i deithio cynaliadwy i'r staff ac ymwelwyr, felly dylai safleoedd tir llwyd posib neu adeiladau tu allan i'r ffin ddatblygu gael eu lleoli ar lwybr cludiant cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu'n aml.

#### **POLISI TAI 12: LLETY MYFYRWYR PWRPASOL**

**Caniateir cynigion am lety myfyrwyr pwrpasol, fforddiadwy o'r newydd gan sefydliadau addysg uwch neu ddarparwyr sector preifat mewn lleoliadau addas ar lefel gaiff ei gytuno gyda'r Cyngor, cyn belled â'u bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:**

1. Rhaid i'r cynnig gynnwys asesiad o nifer y myfyrwyr israddedig ac ôl-radd llawn amser ychwanegol sydd angen llety, a dylai sefydliad addysg uwch gefnogi'r cynnig;
2. Mae'n bosib cyflawni'r datblygiad;
3. Nid yw'r safle mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf;
4. Dylai'r safle fod wedi'i leoli o fewn 15 munud ar droed ac o fewn pellter beicio rhesymol i gampws y sefydliad addysg uwch, neu fel arall, yn agos at lwybr bysiau sy'n cael ei wasanaethu'n aml i safle'r campws;
5. Ni ddylai cynigion arwain at gynnydd annerbyniol mewn parcio ar y stryd yn yr ardal o gwmpas;
6. Dylai fod rheolaeth briodol ar waith i leihau effeithiau negyddol posib oherwydd y preswylwyr neu'r datblygiad ar eiddo a chymdogaethau cyfagos, ac i greu amgylchedd byw positif a diogel i fyfyrwyr.

Bydd y Cyngor yn chwilio am fesurau rheoli priodol i sicrhau mai dim ond fel llety myfyrwyr y defnyddir cynlluniau a ganiateir, ac y cânt eu rheoli'n effeithiol.

Caiff y mesurau rheoli eu sicrhau trwy osod amodau cynllunio neu trwy gytundeb cyfreithiol

**priodol.**

**Gwrthodir llety myfyrwyr pwrpasol ar safleoedd lle mae caniatâd cynllunio'n bodoli eisoes am ddatblygiad preswyl, neu ar safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer datblygiad preswyl. Nodir Parth Chwilio a Ffafir ar y Map Cynigion.**

**Eglurhad:**

- 6.4.77 Mae llety myfyrwyr pwrpasol yn ddewis amgen i rentu tai preifat a rennir neu dai amfeddiannaeth, sy'n gallu cael effeithiau cymdeithasol ac amgylcheddol difrifol ar fwynderau preswyl os cânt eu gadael heb eu rheoli. Mae llety pwrpasol presennol wedi'u lleoli ar gampws y Brifysgol ac ar a ger y Stryd Fawr, Bangor. Mae Papur Testun 16 'Llety Myfyrwyr' yn rhoi manylion am y ddarpariaeth bresennol ac yn nodi'r problemau sy'n gysylltiedig â'r mater a sut y gall llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol gynorthwyo i greu ardal marchnad dai mwy cytbwys, sydd yn ei dro'n creu cymunedau iach a chynhwysol.
- 6.4.78 Yr effeithiau cadarnhaol posib o ddarparu llety pwrpasol i fyfyrwyr mewn lleoliadau priodol yw gwell cydbwysedd rhwng tai a rennir, tai amfeddiannaeth a thai preswyl marchnad agored; mwy o bobl leol yn gallu prynu tai preswyl fforddiadwy marchnad agored; problemau parcio ar y stryd yn lleihau gan ei bod yn debygol y bydd llai o geir fesul eiddo a lleihad mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol gan fyfyrwyr mewn ardaloedd preswyl.
- 6.4.79 I osgoi gorgyflenwad posib o lefydd gwely i fyfyrwyr mewn llety pwrpasol, mae'n rhaid i ddatblygwyr gwblhau gwerthusiadau manwl ar lefel yr angen am lety myfyrwyr ychwanegol cyn ffurfio cynigion, er mwyn pennu nifer priodol y lefydd gwely sydd eu hangen. Dylai gwerthusiadau o'r fath gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, rhestrau aros am lefydd sy'n bodoli (stoc y Brifysgol a'r stoc eiddo preifat) a gwerthusiad o gynlluniau sydd ar y gweill (rhai sydd wrthi'n cael eu hadeiladu, gyda chaniatâd cynllunio, a cheisiadau presennol). Rhoddir blaenoriaeth i gynlluniau sy'n rhan o gynlluniau'r sefydliad neu sy'n cael eu datblygu mewn partneriaeth â'r sefydliadau.
- 6.4.80 Bydd asesu cynigion am lety newydd pwrpasol yn erbyn y meini prawf uchod yn gymorth i sicrhau bod cynigion yn cael eu datblygu mewn lleoliadau priodol, ac yn gymorth i sicrhau bod myfyrwyr yn preswyl mewn llety sy'n cael ei reoli yn hytrach na thai amfeddiannaeth. Ar gyfer llety pwrpasol ym Mangor fe ddangosir ar y Cynllun mewnosodiad yr ardal chwilio penodol sydd yn cynnwys rhan o'r Stryd Fawr i gyfeiriad Ffordd Caergybi (yn ddarostyngedig i gadw defnydd masnachol ar y llawr isaf), ardal Ffordd Caergybi ac ardaloedd o gwmpas Campws Ffriddoedd.

#### **POLISI TAI 13: AIL-ADEILADU TAI**

**Caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:**

- 1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;**
- 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;**
- 3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;**

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtail yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;
7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;
8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:
  - i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
  - ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
  - iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;
  - iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.
9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ annedd yn destun amod i sicrhau:

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu
11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

**Eglurhad:**

- 6.4.81 Ar gyfer safleoedd ble nad oes cyswllt gyda'r hierarchaeth aneddleoedd, ac felly yn cael eu hadnabod fel cefn gwlad agored, rhaid cael rheolaeth fwy llym ar gyfer ailadeiladu tai mewn perthynas â'i ddefnydd preswyl cyfreithiol, ailadeiladu strwythur dros dro ac effaith weledol y bwriad.
- 6.4.82 Yng nghefn gwlad agored rhaid i'r tŷ presennol fod â defnydd preswyl cyfreithiol neu fel arall byddai'n cael ei ystyried fel creu tŷ newydd yng nghefn gwlad yn groes i bolisi cenedlaethol. Bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda codi tai o'r newydd ond yn derbyn

caniatad pan nad yw'n hyfyw i wneud gwaith adnewyddu.

- 6.4.83 Ni fydd y polisi hwn yn caniatáu adeiladu tŷ i ddisodli carafan neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol (gweler y diffiniad o 'garafán' a 'siale gwyliau' ym Mholisi TWR 3).
- 6.4.84 Bydd disgwyl i'r tŷ newydd ddefnyddio ôl troed yr adeilad presennol oni bai y gellid dangos fod ei ail leoli o fewn cwrtill y safle yn lleihau ei effaith weledol a ddim yn cael effaith ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar gyfer safleoedd o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol bydd Polisi ARNA 1 yn cario mwy o bwysau na'r polisi hwn.
- 6.4.85 Yng nghefn gwlad agored, dylai'r adeilad newydd adlewyrchu maint a graddfa'r adeilad presennol oni bai y gellid dangos na fuasai'r datblygiad yn arwain at effaith weledol sy'n sylweddol fwy a bod y bwriad yn arwain at annedd o ddyluniad gwell.
- 6.4.86 Mae datblygiad newydd yn cael ei gyfeirio i ffwrdd o ardal perygl o lifogydd, fodd bynnag gellir caniatáu datblygiad i ailadeiladu tŷ sydd yn cynnwys mesurau lliniaru a mesurau gwrthsefyll llifogydd.

**POLISI TAI 14: DEFNYDD PRESWYL O GARAFANAU, CARTREFI SYMUDOL A MATHAU ERAILL O LETY NAD YDYNT YN BARHAOL**

**Safleoedd carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol ar gyfer defnydd preswyl dros dro newydd**

Fel eithriad i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi TAI 15, caniateir cynigion am safle newydd sy'n ymwneud â lleoli carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol er mwyn eu defnyddio i ddibenion preswyl dros dro, os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

1. Mae'n cael ei leoli am gyfnod cyfyngedig o amser, ac mae ei angen i roi llety i weithwyr dros dro yn ystod adeiladu prosiect adeiladu penodol sydd wedi'i gymeradwyo; neu
2. Profwyd bod angen am garafán sengl neu ffurf arall o lety sydd ddim yn barhaol yn gysylltiedig gyda sefydlu mentr gweledig newydd, yn unol â pholisi a chanllaw cynllunio cenedlaethol.

Yn achos senario 1 uchod:

- i. bydd lleoli carafanau preswyl dros dro neu fathau eraill o lety nad ydynt yn rhai parhaol yn destun yr un ystyriaethau lleoliadol fel a welir ym Mholisi TWR 3; a
- ii. caiff y safle ei leoli er mwyn lleihau'r angen i deithio i'r isafswm a hybu'r defnydd o ddulliau cludiant cynaliadwy i'r safle prosiect adeiladu sydd wedi'i gymeradwyo neu i'r cyfleuster parcio a theithio gaiff ei ddarparu gan hyrwyddwr y prosiect adeiladu; a
- iii. gellir dangos bod y llety yn hwyluso cyflawni strategaeth llety gweithwyr adeiladu y prosiect adeiladu.

**Safleoedd carafanau presennol neu fathau eraill o lety gwyliau nad ydynt yn barhaol**

Caniateir cynigion sy'n ymuned â defnyddio carafanau gwyliau presennol neu fathau eraill o lety



nad ydynt yn barhaol tu allan i'r cyfnod meddiannaeth arferol, neu ymestyn safleoedd presennol i'w defnyddio er dibenion preswyl dros dro, os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

3. Profwyd bod angen am lety preswyl dros dro mewn cysylltiad â phrosiect adeiladu sydd wedi'i gymeradwyo; a
4. Caiff y safle ei leoli er mwyn lleihau'r angen i deithio i'r isafswm a hybu'r defnydd o ddulliau cludiant cynaliadwy i'r safle prosiect adeiladu sydd wedi ei gymeradwyo neu i'r cyfleuster parcio a theithio gaiff ei ddarparu gan hyrwyddwr y prosiect adeiladu; a
5. Gellir dangos bod llety'r gweithwyr adeiladu yn hwyluso gallu cyflawni strategaeth llety gweithwyr\_adeiladu y prosiect adeiladu.
6. Gellir dangos na fuasai'r bwriad yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar y diwydiant twristiaeth;
7. Mae cynnig yn briodol wrth ei ystyried yn erbyn Polisi TWR 3.

#### Mecanweithiau i reoli'r datblygiad

Pan roddir caniatâd cynllunio, caiff amod cynllunio ei osod arno, neu sicrhau rhwymedigaeth, i sicrhau bod:

8. Meddiannaeth y carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol wedi'i gyfyngu i bobl sy'n gallu arddangos yr angen hanfodol am y llety; a
9. Fod y caniatâd am gyfnod penodol yn unig, ac ar ôl i'r cyfnod pan fydd yr angen am y llety wedi dod i ben, bod y carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn cael eu tynnu oddi ar y safle a bod y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol o fewn cyfnod penodedig, neu bod lleiniau wedi'u gwasanaethu yn cael eu cadw er defnydd yn y dyfodol sy'n cydymffurfio â pholisi.

Yn achos carafanau preswyl dros dro sy'n cael eu cymeradwyo yn unol â'r Polisi hwn, bydd ceisiadau i adnewyddu caniatâd dros dro yn cael eu hasesu yn erbyn y meini prawf uchod

#### Eglurhad:

6.4.87 Yn gyffredinol ystyrir bod carafanau a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn annerbyniol fel cartrefi parhaol yn ardal y Cynllun. Fodd bynnag, mae'n bosib fod ganddynt rôl i'w chwarae wrth ddarparu llety tymor byr, cost isel i aelwydydd penodol, cyn belled â bod angen hanfodol amdanynt, ac y caiff yr amgylchedd o ansawdd uchel yn ardal y Cynllun ei ddiogelu, ac nad oes unrhyw wrthwynebiadau diogelwch sy'n drech na'r angen amdanynt.

6.4.88 Gellir rhoi caniatâd dros dro i ddefnydd preswyl carafán neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol mewn cysylltiad gyda ac yn ystod gwaith adeiladu, sefydlu menter amaethyddol newydd neu brosiect arall cyffelyb sy'n seiliedig ar safle. Yn unol â pholisïau'r Cynllun, byddai caniatâd o'r fath yn amodol ar drefniadau digonol i gyflenwi dŵr, gwaredu elifiant a gwasanaethau domestig eraill a diogelu mwynderau preswyl unrhyw gymdogion. Mae'n bosib y bydd gofyn hefyd i garafanau gael eu peintio mewn lliw llwydaidd sydd wedi'i gymeradwyo, neu y bydd gofyn i gyflwyno sgrinio priodol.

6.4.89 Bydd cynigion am safleoedd newydd mewn cysylltiad â phrosiect adeiladu sydd wedi'i gymeradwyo hefyd yn cael eu hasesu yn erbyn yr un polisïau sy'n berthnasol i gynigion datblygu preswyl parhaol.

Mae preswylwyr y carafanau, y cartrefi symudol a'r mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol angen yr un mynediad at wasanaethau a chyfleusterau megis iechyd, addysg, cyflogaeth a manwerthiant, felly rhaid i'r un ystyriaethau gael eu hystyried. Felly byddai angen i'r safleoedd fod oddi mewn i, neu wrth ymyl ffiniau datblygu aneddeleodd sydd wedi'u nodi.

- 6.4.90 Mewn amgylchiadau penodol, ar ddaliadau amaethyddol neu fentrau eraill sy'n seiliedig ar y tir, efallai y bydd gofyn arbennig i gael defnyddio carafán neu fath arall o lety nad yw'n barhaol, er enghraifft, ar fenter ffermio sydd newydd ei sefydlu, cyn bod llety parhaol wedi'i gyfiawnhau.
- 6.4.91 Wrth asesu cynigion sy'n ymwneud â defnydd dros dro carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol sy'n bodoli yn barod, rhoddir ystyriaeth arbennig i'r potensial i golli llety gwyliau sy'n bodoli mewn safleoedd o'r fath.
- 6.4.92 Ar gyfer cynigion sylweddol gall fod yna angen tymor byr i ddefnyddio meysydd carafanau gwyliau presennol neu llety gwyliau nad ydynt yn barhaol. Mewn fath achosion mae'n rhaid cael tystiolaeth dros yr angen am y defnydd preswyl dros dro a sut y byddai hyn yn hwyluso darpariaeth o gludiant cynaliadwy i ac o'r lle gwaith.
- 6.4.93 Rhaid i gynlluniau sydd yn cynnig ymestyn safleoedd presennol roi ystyriaeth i bolisiau eraill o fewn y Cynllun, yn enwedig addasrwydd y fath ymestyniad yn nhermau'r effaith weledol.
- 6.4.94 Caniateir datblygiadau sydd yn gallu dangos sut bydd y defnydd dros dro yn cynorthwyo i uwchraddio'r cyfleusterau ar y fath safleoedd gan roi budd tymor hir i'r diwydiant twristiaeth yn yr ardal.
- 6.4.95 Dylai'r fath gynigion hefyd ddangos na fyddent, yn unigol neu ar y cyd gyda datblygiadau tebyg o fewn yr ardal, yn arwain at effaith andwyol ar y diwydiant twristiaeth.

## **TAI Fforddiadwy**

### **6.4.96 Cyd-destun**

- Mae gwella fforddiadwyedd yn amcan allweddol mewn polisi cenedlaethol
- Yn ôl polisi cynllunio cenedlaethol, mae gofyn i gynlluniau datblygu lleol osod targed deallus ar gyfer tai fforddiadwy y mae modd i'r system gynllunio ei gyflawni, a maint trothwy datblygu tebygol
- Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn hyfywra safleoedd
- Nod allweddol mewn polisi cenedlaethol yw creu cymunedau cymysg a chynaliadwy i drigolion heddiw ac y dyfodol
- Mae fforddiadwyedd yn fater ar draws ardal y Cynllun
- Mae tystiolaeth yn awgrymu bod yr angen am dai fforddiadwy yn uwch mewn pentrefi arfordirol, yn enwedig oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar hyd arfordir Meirionnydd

### **Cyflwyniad**

- 6.4.97 Mae darparu tai fforddiadwy yn amcan yn y Cynllun. Mae darparu tai fforddiadwy hefyd yn flaenoriaeth yn y Cynllun Integredig Sengl ac mae'n flaenoriaeth allweddol i'r ddau Gyngor. Mae'r mwyafrif o dai fforddiadwy sy'n cael ei hadeiladu yn ardal y Cynllun wedi'u darparu fel rhan o ddatblygiadau newydd. Felly mae gan bolisiâu cynllunio rôl ganolog i'w chwarae wrth helpu i gael cartrefi cost isel trwy cwotas o dai fforddiadwy a ddaw ar ol negodi a'u darparu ar safleoedd tai marchnad agored. Gall cymhwyso'r polisiâu yma gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal a chryfhau cymunedau siaradwyr Cymraeg. Mae'r Polisi Strategol a'r polisi manwl a ganlyn yn nodi'r amgylchiadau ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy, ac fe'u cefnogir gan Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.
- 6.4.98 Caiff Tai Fforddiadwy ei ddiffinio mewn polisi cenedlaethol fel tai rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy a chanolraddol, a ddarperir i aelwydydd cymwys lle nad yw'r farchnad yn cwrdd â'u hanghenion. Mai tai rhent cymdeithasol a fforddiadwy fel arfer yn cael eu rhentu gan Gymdeithas Dai neu Gyngor Sir Ynys Môn. Mae Tai Canolraddol yn cyfeirio at dai sydd ar gael i'w prynu neu eu prynu'n rhannol/rhentu'n rhannol islaw pris y farchnad. Defnyddir mecanweithiau cynllunio, megis Cytundebau Adran 106 i reoli meddiannaeth a phrisiau.
- 6.4.99 Yn 2015 roedd canolrif pris tai yn Ynys Môn a Gwynedd oddeutu £156,000 a £144,000, yn eu trefn. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn bris uchel yn ôl safonau cenedlaethol, wrth eu cymharu ag incwm cyfartalog aelwydydd, cânt eu hystyried yn anfforddiadwy. Mae'r broblem yn fwy dwys yng nghyswllt pobl sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yn aml iawn mae llawer o bobl leol, yn enwedig pobl ifanc, yn canfod nad ydynt yn gallu fforddio prisiau'r farchnad. Er gwaetha'r dirywiad economaidd diweddar, mae'r mater o fforddiadwyedd tai yn parhau'n bryder allweddol ar draws ardal y Cynllun. Yn ogystal, dros ydegawdau diwethaf mae gwerthiannau 'Hawl i Brynu' a nifer uchel o ail gartrefi/tai haf wedi peri lleihad sylweddol yn y cyflenwad o eiddo marchnad ac eiddo sector cymdeithasol sydd ar gael i gwrdd ag anghenion tai lleol.
- 6.4.100 Thema allweddol mewn polisi cenedlaethol yw bod awdurdodau cynllunio lleol yn gallu ceisio darpariaeth o dai fforddiadwy trwy'r system gynllunio lle mae tystiolaeth gref o'r angen. Er mwyn dangos yr angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun, cwblhaodd y Cynghorau Asesiadau Marchnad Dai Leol (AMDLI), Astudiaeth Anghenion Tai ac Asesiad Hyfywra Tai Fforddiadwy.
- 6.4.101 Mae Asesiad Marchnad Dai Leol Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd 2013 wedi darparu braslun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd h.y. oddeutu 889 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg, gydag angen cyflawn o 8,174 ar gyfer cyfnod y Cynllun yn ei gyfanrwydd (hyn yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru sydd yn amcangyfrif 25% o incwm aelwydydd tuag at gostau tai). 'Tai Teg', sef cofrestr tai fforddiadwy, yw'r brif ffynhonnell wybodaeth ar gyfer cynlluniau canolraddol / rhannu ecwiti yn ardal y Cynllun.
- 6.4.102 Nid yw'n ddisgwyliedig y bydd, nac y dylai'r system gynllunio'n unig ddarparu ar gyfer y diffyg hwn. Un teclyn yn unig i sicrhau bod y galw am dai fforddiadwy yn cael ei ddiwallu yw'r Cynllun. Mae pwysigrwydd rôl y Cynllun o ran cyfranu tuag at gwrdd a'r angen am dai fforddiadwy felly yn cael ei gydnabod.
- 6.4.103 Mae'r ffigur o ran y targed ar gyfer tai fforddiadwy a'i nodir yn y Cynllun wedi ei seilio ar y wybodaeth ganlynol:

Tabl 21: Targed Darpariaeth Tai Fforddiadwy

	Cydran o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy	Canolfan Is- ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored	Cyfanswm
A	Cyfanswm unedau sydd wedi eu cwblhau (bychan a mawr) 01/04/11 - 31/3/15	172	60	68	4	2	306
B	Unedau gyda caniatâd cynllunio 01/04/15	327	62	106	29	2	526
C	Dynodiadau Tai Newydd	216	85	35	-	-	336
CH	Safleoedd hap mawr (+5) 11 mlynedd ar ôl	75	25	20	12	-	132
D	Safleoedd hap bychan (-5) 11 mlynedd ar ôl	80	38	39	94	21	272
DD	Cyfanswm Darpariaeth Tai	870	270	268	139	25	1,572

6.4.104 Gan mai'r sector preifat yw'r adeiladwr tai mwyaf o bell ffordd, cydnabyddir y gallai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy effeithio ar elw a hyfywdra datblygiadau tai. Cynhyrchwyd yr Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy er mwyn dangos ar ba lefelau y mae'n bosib darparu datblygiadau tai fel eu bod yn broffidiol, tra'n darparu lefel briodol o dai fforddiadwy a chymysgedd o ddaliadaethau ar yr un pryd.

6.4.105 Mae canlyniadau'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn dangos yn ardaloedd is y farchnad, bod gwerthoedd tir a phrisiau tai yn ei gwneud yn anodd cyflawni tai fforddiadwy. Mewn ardaloedd marchnad canolig ac uchel, mae gwerthoedd tir a phrisiau tai yn awgrymu y gallai datblygiadau gyflawni lefelau uwch o dai fforddiadwy heb effeithio'n andwyol ar yr elw a wneir o'r safleoedd. Yn ogystal, wrth i gyflwr y farchnad wella, dylai safleoedd ar draws ardal y Cynllun allu ymdopi â lefelau uwch o dai fforddiadwy heb effeithio ar broffidioldeb.

**POLISI STRATEGOL PS 18: TAI FFORDDIADWY**

**Mae cyfleoedd datblygu wedi eu hadnabod i ddarparu targed lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy**

newydd.

**POLISI TAI 15: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A’U DOSBARTHIAD**

Bydd y Cynghorau’n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun drwy weithio mewn partneriaeth â Darparwyr Cofrestredig, datblygwyr a chymunedau lleol i gwrdd â’r targed lleiafswm a gyflwynir ym Mholisi Strategol PS 18.

**1. Trothwy**

Bydd disgwyl i ddatblygiadau tai, boed yn rhai newydd neu’n adeiladau wedi’u trosi, mewn aneddeleoedd sydd wedi’u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddeleoedd fel y gwelir ym mholisi strategol i PS 17, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â’r ffigyrau trothwy a gyflwynir yn y tabl isod:

CATEGORI’R ANHEDDLE	TROTHWY
Canolfan Isranbarthol	2 neu fwy o unedau tai
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	
Pentrefi Gwasanaeth	
Pentrefi Gwledig / Arfordirol	
Pentrefi Lleol	
Clystyrau	Dim ond safleoedd sy’n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau.
Isrannu Anedd Gwledig	2 neu fwy o unedau ychwanegol
Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored	100% tai fforddiadwy (oni bai fod y defnydd preswyl yn elfen israddol sy’n gysylltiedig â chynllun ehangach ar gyfer ail-ddefnydd busnes).

**2. Canran y Tai Fforddiadwy**

Disgwylir y ganran a ganlyn o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddeiliadaeth rhent gymdeithasol) yn yr Ardal Pris Tai a gyflwynir yn y tabl isod:

Canran y Tai Fforddiadwy	Ardaloedd Pris Tai
30%	Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd-orllewin Wledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De-orllewin, Gogledd-ddwyrain Wledig, Aneddeleoedd Arfordirol Mwy
20%	Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig.
10%	Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a’r Cefnwlad, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a’r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.

Gweler y tabl yn yr eglurhad isod mewn perthynas â pha aneddeledd sy'n perthyn i'r ardaloedd hyn.

Dylai cynnig sydd yn cynnwys cymysgedd deiliadaeth fforddiadwy amgen ildio canran uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn ddarostyngedig i ystyried meini prawf 3i – 3ix o'r Polisi hwn.

Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un anedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle.

### 3. Materion Eraill

- i. Bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran deiliadaeth, mathau a maint y tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a fydd yn cael ei bennu gan yr asesiad marchnad dai leol neu unrhyw asesiad amgen gan y Cyngor neu bartner.
- ii. Dylai unedau fforddiadwy gael eu hintegreiddio'n llawn mewn datblygiad, ac ni ddylai fod modd eu gwahaniaethu oddi wrth dai nad ydynt yn fforddiadwy.
- iii. Ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirlfeddiannwr fydd dangos yn glir ar bro fforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy.
- iv. Pan, ar ôl cyflwyno pro-fforma hyfywedd, fod anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirlfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynghylch y ddarpariaeth o dai fforddiadwy o fewn cynllun, bydd asesiad allanol annibynnol o'r cynllun yn cael ei gynnal (e.e. gan y Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth) ar gost yr ymgeiswyr. Bydd nifer y tai fforddiadwy a ddarperir yn adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn.
- v. Bod mecanweithiau addas mewn lle i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy pan gânt eu meddiannu yn y lle cyntaf, ac am byth, i'r rheini sy'n gallu profi angen am dŷ fforddiadwy.
- vi. Os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys ar gyfer tai mentrau gwledig, yna caiff y tai eu meddiannu gan y rheini sy'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy.
- vii. Caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy.
- viii. Bod tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy.
- ix. O fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol bydd rhaid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod yn dai fforddiadwy angen lleol yn unig (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau).

#### Eglurhad:

6.4.106 Mae'r astudiaeth hyfywdra ynghyd â dadansoddiad o geisiadau hanesyddol wedi adnabod y lefelau trothwy perthnasol lle bydd y Cynghorau'n ceisio elfen o ddarpariaeth fforddiadwy gan gynnig datblygu. Darpariaeth ar y safle yw'r dewis a ffafrir pan fo safle'n cyrraedd y trothwy, ond os yw graddfa'r cynllun yn golygu y byddai cyfraniad y tai fforddiadwy yn llai nag un uned fforddiadwy e.e. byddai 6 uned mewn ardal pris tai o 10% yn cyfateb i 0.6 tŷ, yna bydd cyfraniad pro-rata am ganran y tŷ newydd yn angenrheidiol h.y. 60% yn yr enghraifft hon.

6.4.107 Mae ardaloedd pris tai gwahanol wedi'u hadnabod yn yr astudiaeth hyfywdra. Mae'r tabl isod yn

## 6.4 Rheoli Twf a Datblygu Cyflenwad ac ansawdd tai

nodu pa ardaloedd Pris Tai mae gwahanol aneddeleoedd yn perthyn iddo (nid yw Clystyrau wedi'u cynnwys gan y bydd yr holl ddatblygiadau mewn Clystyrau ar gyfer tai fforddiadwy). Bydd y gwaith o fonitro'r Cynllun yn ailasesu'r prisiau tai cyfartalog a nodwyd yn yr Astudiaeth Hyfywedd. Gallai hyn effeithio ar y ganran o dai fforddiadwy a geisir yn y gwahanol ardaloedd pris tai:

Tabl 22: Ardaloedd Pris Tai

Ardaloedd Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol & Lleol & Pentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig, Arfordirol
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 30%		
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	Abersoch	Llanbedrog, Llangian, Mynytho, Sarn Bach
Rhosneigr	Rhosneigr	
Biwmares	Biwmares	Llanddona, Llangoed
Gogledd Orllewin Wledig	Cemaes	Carreg-lefn, Llanfechell, Tregele
Ardal y Pontydd	Llanfair Pwllgwyngyll, Porthaethwy	Llandegfan
Trearddur & Rhoscolyn	Dim canolfan wasanaethol yn ardal hon	Pontrhydybont (rhannol), Bae Trearddur
De orllewin	Niwbwrch	Brynsiencyn, Dwyran
Gogledd-ddwyrain Wledig	Benllech, Pentraeth	Llanbedrgoch, Moelfre
Aneddeleoedd Arfordirol Mwy	Bethel (Gwynedd), Bontnewydd, Caernarfon, Criccieth, Pwllheli, Porthmadog, Tremadog	Borth-y-Gest, Caeathro, Efailnewydd, Llanystumdwy, Morfa Bychan
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 20%		
Canolfannau Gwledig	Ardal o fewn y Parc	Corris
Y Canol Gwledig	Gaerwen, Llannerch-y-medd	Llanddaniel-fab, Llangaffo
Arfordir Gogleddol a De Arfon	Bangor, Penygroes	Llandygai, Llanllyfni, Nantlle, Rhiwlas, Talysarn, Tregarth, Y Felinheli
Gorllewin Gwledig	Bodedern, Gwalchmai, Y Fali	Aberffraw, Bethel (Ynys Môn), Bryngwran, Caegeiliog, Pontrhydybont (rhannol), Llanfachraeth, Llanfaelog, Llanfaethlu, Llanfihangel-yn-Nhywyn, Llangristiolus, Llanrhuddlad, Malltraeth, Pencaernisiog,
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 10%		

## 6.4 Rheoli Twf a Datblygu Cyflenwad ac ansawdd tai

Ardaloedd Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol & Lleol & Pentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig, Arfordirol
Llangefni	Llangefni	Bodffordd, Talwrn
Llŷn	Botwnnog, Chwilog, Nefyn, Y Ffôr	Aberdaron, Abererch, Clynnog Fawr, Dinas (Llanwnda) (rhannol), Dinas Dinlle, Edern, Garndolbenmaen, Llanaelhaearn, Llandwrog, Llangybi, Llithfaen, Morfa Nefyn, Pentref Uchaf, Rhoshirwaun, Sarn Mellteyrn, Trefor, Tudweiliog,
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	Abermaw, Deiniolen, Penrhyndeudraeth, Tywyn	Brynrefail, Carmel, Dinas (Llanwnda) (rhannol), Dolydd & Maen Coch, Fairbourne, Groeslon, Garreg-Llanfrothen, Penisarwaun, Rhosgadfan, Rhostryfan, Y Fron
Caerdybi	Caerdybi	
Amlwch a'r Cefnwlod	Amlwch	Pen-y-Sarn, Rhos-y-bol
Y Mynyddoedd	Bethesda, Llanberis, Llanrug, Rachub	Cwm y Glo, Waunfawr
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	Ardal o fewn y Parc	
Blaenau Ffestiniog	Blaenau Ffestiniog	

6.4.108 Dylai'r gymysgedd o ran deiliadaeth y tai fforddiadwy sy'n ofynnol mewn cynllun penodol adlewyrchu canfyddiadau'r AMTLI diweddaraf neu asesiad amgen gan Gyngor neu bartner, oni all yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Lleol bod y gymysgedd arfaethedig maent yn ei gynnig yn bodloni'r angen a nodwyd yn well.

6.4.109 Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol sydd yn ceisio cyfyngu ar ddatblygu tai yng nghefn gwlad agored, bydd caniatâd am Dai Mentrau Gwledig yn cynnwys amod fydd yn cefnogi eu defnydd fel tai fforddiadwy pan ellir dangos nad oes meddianwyr cymwys am dŷ menter gwledig.

### POLISI TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO

**Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai**



fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

**Eglurhad:**

6.4.110 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at safleoedd eithrio tai fforddiadwy fel safleoedd tai bychain oddi mewn i neu gerllaw aneddeleoedd presennol ar gyfer darparu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Ceir eglurhad pellach ar hyn yn NCT2, sy'n datgan y dylai safleoedd eithrio gwledig fod yn fach (fel sy'n cael ei ddiffinio'n lleol mewn cynllun), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir oddi mewn i neu wrth ymyl aneddeleoedd gwledig presennol na fyddai fel arall yn cael eu rhyddhau ar gyfer tai marchnad.

6.4.111 Oherwydd natur wledig yr ardal bydd safleoedd eithrio yn cael eu hystyried ar gyfer yr holl aneddeleoedd sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Fodd bynnag, dylent fod ar raddfa sy'n gydnaws â rôl yr anheddle. Yr unig eithriad i hyn yw os darperir cyfiawnhad i egluro sut mae cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na dim ond yr anheddle ei hun e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddeleoedd eraill yn yr un ardal. Yn unol a pholisïau eraill yn y Cynllun ni ddylai safleoedd sydd gyfagos â'r ffin greu estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad ac ni ddylent greu patrwm datblygu tameidiog.

## LLETY AR GYFER SIPSIWN A THEITHWYR

### 6.4.112 Cefndir

- O dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 mae dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle gwelwyd bod angen yn bodoli
- Mae Cylchlythyr 30/07 Llywodraeth y Cynulliad sef 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafannau Sipsiwn a Theithwyr' wedi cryfhau'r gofyn i awdurdodau lleol ddewis safleoedd priodol a gwneud darpariaeth ar eu cyfer yn eu cynlluniau lleol
- Mae dogfen 'Teithio at Ddyfodol Gwell' gan Lywodraeth Cymru yn darparu fframwaith bolisi manwl ar gyfer Cynghorau
- Mae gwrsylloedd diawdurdod yn digwydd yn ardal y Cynllun
- Mae tystiolaeth yn awgrymu bod angen am safleoedd parhaol a dros dro i Sipsiwn a Theithwyr mewn llefydd addas yn ardal y Cynllun

### Cyflwyniad

6.4.113 Derbynnir yn gyffredinol bod prinder cenedlaethol o safleoedd awdurdodedig i Sipsiwn a Theithwyr. Mae hyn wedi arwain at wersylla diawdurdod yn digwydd yn fwyfwy aml, sydd weithiau wedi greu tensiynau rhwng Sipsiwn a Theithwyr a'r gymuned sefydlog. Bydd darparu safleoedd wedi'u hawdurdodi, mewn llefydd priodol, o gymorth i ateb y cylch troi allan, sy'n gallu bod yn ddrud ac fe fydd yn helpu Sipsiwn a Theithwyr gael cartref neu man i aros.

6.4.114 Yn ôl polisi cenedlaethol, mae cyfrifoldeb ar awdurdodau lleol i osod allan y strategaeth a'r meini prawf i gael eu defnyddio i lywio datblygiad safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr yn ardal y Cynllun.

- 6.4.115 Ar hyn o bryd, mae un safle awdurdodedig i Sipsiwn yn Llandygai ger Bangor, sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol gyda gyda lle i 7 o leiniau ar y safle. Mae hefyd safle i Deithwyr sy'n cael ei oddef ger Pentraeth, lle mae 4 aelwyd yn byw. Fe ystyrirbod amodau byw ar y safle yma'n anfoddfaol ac felly dylid ei wella i greu amodau byw gwell neu dylid ei symud i safle mwy priodol.
- 6.4.116 O dan Adran 101 Deddf Tai 2014, mae angen i awdurdodau lleol asesu anghenion llety teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr. Os asesir nad yw'r angen ar gyfer llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael ei ateb, dylai'r awdurdodau adnabod digon o safleoedd mewn cynlluniau datblygu lleol i sicrhau bod modd ateb y gofynion am y nifer o leiniau ar gyfer defnydd preswyl a theithiol.
- 6.4.117 Mae'r Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle y nodwyd bod angen. Cynhaliwyd Asesiad Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr (AALIST) yn 2015 yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru i nodi'r angen sydd heb ei ddiwallu yn ystod oes y Cynllun (hyd at 2026).
- 6.4.118 Mae canfyddiadau AALIST, a gyhoeddwyd yn 2016 yn dangos bod angen am 4 o leiniau preswyl parhaol i gymryd lle'r safle presennol a oddefir yn Ffordd Pentraeth, Ynys Môn ac angen am 10 o leiniau preswyl parhaol ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod oes y Cynllun. Mae dau safle ar gyfer lleiniau parhaol ychwanegol wedi cael eu dynodi yn y Cynllun er mwyn cyfarch yr angen am lety i Sipsiwn a Theithwyr a adnabuwyd yn yr AALIST.
- 6.4.119 Mae AALIST 2016 hefyd yn argymhell bod angen dau lecyn aros dros dro ar hyd yr A55 yn Ynys Môn (un yn ardal Caergybi ac un yng nghanol yr Ynys), ac un yng Nghaernarfon i ddarparu ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr sydd yn ymweld â'r ardal neu sy'n dymuno aros dros nos pan yn teithio yn nôl ac ymlaen i Iwerddon. Mae AALIST 2016 yn esbonio pam fod y Cynghorau wedi dod i'r casgliad y dylid diwallu anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sydd yn ymweld â'r ardal drwy ddarparu manau aros dros dro yn hytrach na safleoedd teithiol (ble gall Sipsiwn a Theithwyr aros am gyfnod o 3 mis). Ystyrir fod y nifer isel o achosion o wersylloedd diawdurdod a hyd arosiadau cymharol fyr yn dangos nad oes angen darparu safleoedd tramwy gyda chyfleusterau parhaol cysylltiedig.
- 6.4.120 Mae'r ddau Gyngor wedi ymrwymo i ddiwallu anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sydd yn ymweld â'r ardal yn unol â'r hyn a nodwyd yn AALIST 2016 er mwyn cydymffurfio â'u dyletswyddau o dan y Ddeddf Tai (Cymru) 2014. Maent wedi ystyried gwahanol opsiynau mewn ymgynghoriad gyda'r cyhoedd a rhanddeiliaid i adnabod safleoedd aros dros dro a fyddai'n diwallu'r angen cydnabyddedig. Roedd y broses dewis safle yn rhoddi ystyriaeth i ganllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. Pan fo angen caniatâd cynllunio er mwyn darparu manau aros dros dro, fe fydd y cais cynllunio yn cael ei ystyried yn erbyn gofynion polisiâu perthnasol o fewn y Cynllun.
- 6.4.121 Hyd nes y bydd digon o safleoedd aros dros dro wedi'u datblygu i ddiwallu anghenion Sipsiwn a Theithwyr sy'n teithio fel a nodir yn yr AALIST, bydd y ddau Gyngor yn parhau i weithredu eu protocolau goddefaint presennol ar gyfer ymdrin â gwersylloedd Sipsiwn a Theithwyr diawdurdod a allai ddod yn amlwg o fewn ardal y Cynllun.
- 6.4.122 O dan y Ddeddf Tai (Cymru) 2014 bydd angen gwneud AALIST arall yn 2020, er mwyn cydymffurfio efo gofynion Llywodraeth Cymru. Efallai bydd cwblhau'r asesiad newydd, monitro blynyddol ac adolygiad o'r Cynllun yn achosi newid yn y nifer o leiniau ychwanegol a mathau o safleoedd fydd eu hangen yn ystod gweddill cyfnod y Cynllun. Er nad oes yna dystiolaeth o angen presennol ar gyfer Safleoedd Teithiol o fewn Ardal yr Astudiaeth, fe all patrwm ac amllder ymweliadau Sipsiwn a

Theithwyr newid i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau'r angen ar gyfer darpariaeth Deithiol.

- 6.4.123 Mae'r broses hon yn darparu cydraddoldeb rhwng Sipsiwn a Theithwyr a'r gymuned sefydlog, am fod angen dilyn yr un broses ag ar gyfer mathau eraill o anghenion am le byw a digartrefedd. Os na fydd darpariaeth yn bodoli ar gyfer yr angen sydd wedi cael ei adnabod, efallai bydd Sipsiwn a Theithwyr yn gorfod defnyddio safleoedd diawdurdod sydd yn gallu achosi tensiynau.

#### **POLISI TAI 17: GWARCHOD SAFLEOEDD SIPSIWN A THEITHWYR PRESENNOL**

**Mae'r safle Sipsiwn presennol yn Llandygai, Bangor, fel sydd i'w weld ar y Map Cynigion, yn cael ei warchod fel safle preswyl parhaol i'w ddefnyddio gan Sipsiwn yn unig.**

**Bydd unrhyw lleiniau Sipsiwn a Theithwyr newydd sy'n cael caniatâd cynllunio ac yn cael eu gweithredu hefyd yn cael eu gwarchod i'w defnyddio gan Sipsiwn a Theithwyr yn unig.**

**Gwrthodir cynigion ar gyfer defnydd arall ar safle sydd wedi'i warchod heblaw am pan fydd safle arall yn ei le wedi ei adnabod a'i ddatblygu i ddarparu cyfleusterau o safon gyfatebol neu well (gan gynnwys ei leoliad) tra mae angen yn parhau am y fath safleoedd, yn ôl Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr neu'r dystiolaeth orau sydd ar gael.**

#### **Eglurhad:**

- 6.4.124 Mae'r polisi'n cynnig y bydd safleoedd gyda chaniatâd cynllunio fel safleoedd defnydd parhaol i Sipsiwn a Theithwyr, neu safleoedd sy'n cael y fath ganiatâd yn y dyfodol, yn cael eu gwarchod. Bydd hyn yn sicrhau nad ydi'r defnydd fel safle Sipsiwn a Theithwyr sy'n cael ei ganiatáu yn cael ei golli i ddefnydd arall, oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn dweud fel arall.

#### **POLISI TAI 18: DYNODIADAU SAFLEOEDD SIPSIWN A THEITHWYR**

**Er mwyn cyfarch yr angen am leiniau i Sipsiwn a Theithwyr fel y nodir yn yr Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr, mae'r safleoedd canlynol, fel y'u dangosir ar y Map Cynigion, yn cael eu dynodi at ddefnydd preswyl parhaol i Sipsiwn a Theithwyr, a dim ond Sipsiwn a Theithwyr a gaiff fyw arnynt:**

#### **Dynodiadau Safleoedd parhaol i Sipsiwn a Theithwyr**

Lleoliad	Nifer y lleiniau	Preswylwyr
Estyniad i'r safle presennol yn Llandygai, Bangor	10	Sipsiwn
Tir yn Penhesgyrn, Penmynydd	4	Theithwyr

#### **Eglurhad:**

- 6.4.125 Mae rhai teuluoedd o Sipsiwn a Theithwyr, am wahanol resymau, yn byw mewn un lle am gyfnodau

hirach o amser. Bydd llefydd byw preswyl parhaol yn cael eu darparu i'r teuluoedd ac unigolion hynny sy'n dangos bod ganddynt anghenion llety am lain ac nad oes ganddynt le arall i fyw ynddo (gyda Gwasanaethau Tai yn gwneud yr asesiad hwn). Bydd preswylwyr yn cael lleiniau drwy gydol y flwyddyn gan dalu rhent a threthi'r cyngor i'r Awdurdod Lleol.

- 6.4.126 Bydd y dynodiadau uchod yn cyfarch gofynion am leiniau ar gyfer y safleoedd preswyl parhaol a nodwyd yn yr AALIST cyfredol (2016) yn ystod oes y Cynllun. Os yw'r adroddiad monitro blynyddol, yr AALIST nesaf neu'r adolygiad o'r Cynllun yn dangos prinder yn y ddarpariaeth ac/neu angen sydd heb ei ddiwallu am leiniau pellach, yna bydd angen dynodi safleoedd ychwanegol yn y Cynllun.
- 6.4.127 Fe fydd y Cynghorau yn ymgymryd ag AALIST pob pum mlynedd. Fe fydd amseriad yr AALIST nesaf yn cyd-fynd ag adolygiad y Cynllun.

**POLISI TAI 19: SAFLEOEDD AR GYFER LLEINIAU PARHAOL NEU TEITHIOL NEU DROS DRO I SIPSIWN A THEITHWYR**

Caniateir cynigion am safleoedd preswyl parhaol neu safleoedd teithiol neu safleoedd dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ac estyniadau i safleoedd sydd wedi cael eu hawdurdodi'n barod ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ar dir na fyddai fel arall yn cael ei ryddhau ar gyfer datblygiad preswyl os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. **Bod angen llety ar gyfer lleiniau Sipsiwn a Theithwyr yn cael ei adnabod;**
2. **Ble'n bosib, fod y safle o fewn pellter rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau lleol;**
3. **'Does dim modd darparu ar ei gyfer ar safle awdurdodedig sy'n bodoli'n barod;**
4. **Nad yw ffactorau amgylcheddol, gan gynnwys sefydlogrwydd y tir, tir wedi'i halogi, ac agosrwydd at leoliadau peryglus, yn gwneud y safle'n amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl oni bai bod mesurau lliniaru yn bosibl ac yn gymesur;**
5. **Mae modd cael gwasanaethau dŵr, trydan a rheoli gwastraff i'r safle;**
6. **Ble'n briodol, bod safonau a dyluniad y datblygiad yn dangos y rhoddwyd ystyriaeth briodol i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a Canllaw Arfer Da Llywodraeth Cymru o ran Dylunio Safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru;**
7. **Nad oes effaith afresymol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardaloedd o gwmpas, yn cynnwys ar amwynder preswyl meddianwyr cyfagos neu amodau gweithredu busnesau sy'n bodoli'n barod;**
8. **Nad oes effeithiau niweidiol ar ardaloedd sydd wedi'u dynodi o ran eu pwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd;**
9. **Bod trefniadau boddhaol yn eu lle i gyfyngu ar feddiannaeth o'r lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr.**
10. **Nad oes yna ddatblygiad sydd yn agored iawn i niwed yn cael ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2.**

**Eglurhad:**

- 6.4.128 Yn ychwanegol i'r ddarpariaeth a wneir i gyfarch yr angen a adnabyddir ar gyfer lleiniau Sipsiwn a Theithwyr ym Mholisi TAI 18, mae Polisi TAI 19 yn rhoi polisi meini prawf er mwyn asesu unrhyw geisiadau a wneir yn y dyfodol ar gyfer ychwaneg o safleoedd parhaol neu deithiol neu dros dro.

- 6.4.129 Mae gan lawer o deuluoedd Sipsiwn a Theithwyr wrthwynebiad diwylliannol tuag at fyw mewn llety 'bricks a mortar'. Mae llysoedd barn wedi cydnabod y gwrthwynebiad yma, sy'n golygu bod rhaid i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru edrych ar lefydd byw i Sipsiwn a Theithwyr fel ffurf o dai fforddiadwy.
- 6.4.130 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n caniatáu rhyddhau safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy, yn cynnwys llefydd byw i Sipsiwn a Theithwyr, fel eithriad i bolisiau tai arferol. Mae'r polisi yma wedi cael ei lunio i ateb yr anawsterau y gallai Sipsiwn a Theithwyr eu hwynebu wrth geisio cael cyflenwad digonol o dir fforddiadwy ar gyfer eu hanghenion. Pwrpas y polisi hwn ydi galluogi rhyddhau tir tu allan i ffiniau datblygu ar gyfer llefydd byw fforddiadwy i Sipsiwn a Theithwyr, lle na fyddai llefydd byw preswyl fel arfer yn cael eu caniatáu. Yn gyffredinol, bydd gwerth tir tu allan i ffiniau datblygu yn sylweddol is na gwerth tir tu mewn i ffiniau datblygu, sy'n gostwng costau datblygu cyffredinol er mwyn cynorthwyo i ddarparu lleiniau fforddiadwy. Gallai'r safleoedd hyn ddarparu ffynhonnell fechan ychwanegol o lefydd byw i Sipsiwn a Theithwyr mewn ardaloedd gwledig, i ateb angen lleol.
- 6.4.131 Defnyddir y polisi meini prawf hwn ynghyd â phob polisi perthnasol arall yn y Cynllun, i asesu cynigion a gyflwynir er mwyn ateb angen yn y dyfodol neu angen annisgwyl am lety Sipsiwn a Theithwyr.
- 6.4.132 Disgwylir tystiolaeth gyda'r cais cynllunio i ddangos bod angen yn bodoli am y math yma o lefydd byw.