

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

TAI MARCHNAD LLEOL



MAWRTH 2019

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD A YNYS MÔN

Cynnwys

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

1. Cyflwyniad

Pwrpas

1.1 Dibenion y Canllawiau yma ydi:

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

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

Y Cyd-destun polisi

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

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

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

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

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

- 1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar 21 Medi 2018 gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd. Fe fuodd y canllaw cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng 11 Hydref a 22 Tachwedd 2018. Rhoddwyd ystyriaeth i'r 8 sylw a gyflwynwyd i'r Cynghorau, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 22ain Mawrth, 2019 i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb yr Awdurdodau yn yr Adroddiad Sylwadau a welir ar wefan y ddau Gyngor, swyddfeydd yr Awdurdodau Cynllunio ac yn swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.
- 1.8 **Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.**

2. Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn

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

3. Cyd-destun y polisi

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

POLISI TAI 5: TAI MARCHNAD LLEOL

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

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

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

Yr aneddleoedd perthnasol:

(i) Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Ynys Môn

**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
Rhosirwaun
Sarn Bach
Tudweiliog**

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

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

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

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

Pryd mae'n berthnasol?

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

Cefndir

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

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

KI 5 - Colli preswylwyr ifanc sydd yn economaidd weithgar

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

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

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

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

- 3.8 Mae Polisi TAI 5 yn seiliedig ar baragraff 4.2.9 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) sydd yn datgan:

"Mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisiau i fodloni'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i'w hardaloedd. Os oes angen i'r polisiau hyn wyro o'r polisiau cenedlaethol er mwyn diwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol roi tystiolaeth glir a chadarn i gefnogi hynny".

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

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

4. Ystyriaethau penodol ynghlwm â Pholisi TAI 5

Deiliadaeth

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

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

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

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

Dynodiad tai ym Miwmares (Safle T31 – Casita)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. Unigolyn sydd ar hyn o bryd yn byw oddi mewn i'r ward perthnasol ac sydd wedi byw yn barhaol yno am 5 mlynedd neu fwy; neu
- ii. Pobl nad sydd ar hyn o bryd yn byw yn y ward perthnasol ond sydd â chysylltiad cryf a hir-sefydlog gyda'r gymuned leol gan gynnwys byw yn yr ardal am gyfnod o 5 mlynedd neu fwy yn y gorffennol; neu

- iii. Pobl sydd ag angen hanfodol i symud i fyw yn agos i berthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw yn ward perthnasol ag sydd wedi byw yno am o leiaf y 5 mlynedd flaenorol neu fwy ac sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid; neu
 - iv. Pobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yn byw ar hyn o bryd yn y ward perthnasol ac sydd wedi byw yno am y 5 mlynedd flaenorol neu fwy.
- 4.11 Diffinnir '**byw yn y ward perthnasol**' fel bod wedi byw o fewn yr ardal sydd yn gymwys ar gyfer preswyllo mewn tŷ marchnad leol (gweler paragraff 4.8) am gyfnod sydd o leiaf 225 diwrnod mewn blwyddyn galendr (a hynny ar gyfer pob un o'r 5 mlynedd dan sylw) a ble mae Treth y Cyngor wedi ei dalu ar eiddo ar sail ei fod wedi cael ei breswyllo yn barhaol.
- 4.12 Bydd yn rhaid i uned marchnad lleol gael ei feddiannu fel prif gartref yr aelwyd cymwys.

Asesu aelwydydd cymwys

- 4.13 Nid oes rhaid i'r sawl sydd yn cyflwyno'r cais cynllunio fod yn gymwys i fyw yn yr eiddo yn unol â'r diffiniadau ym mharagraffau 4.8-4.12 ond bydd yn rhaid sicrhau bod y sawl sydd yn byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny. Bydd yn rhaid cydymffurfio gyda'r meini prawf hyn a ni ddylid derbyn dadleuon gan ymgeiswyr o ran eu bod yn 'lleol' ar sail ffactor arall e.e. ni ddylid gwneud cysylltiad gyda sefyllfa gwaith unigolion gan fod modd i bobl fyw mewn ardaloedd eraill a theithio i'r aneddeleoedd perthnasol a'u henwir yn y polisi.
- 4.14 Mae'r math o gais cynllunio ai gyflwynir yn dylanwadu ar sut y gellir sefydlu os yw'r sawl sydd yn byw mewn eiddo marchnad lleol yn cydymffurfio â'r gofyniad preswyliaeth ai pheidio:

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

Yn yr achosion hyn dylai'r sawl sydd yn cyflwyno'r cais cynllunio ddarparu tystiolaeth eu bod yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol'. Dylid cyflwyno Profforma Tai Marchnad Lleol gydag unrhyw gais o'r math hwn (gweler Atodiad 2). Byddai cyflwyno'r wybodaeth hyn hefyd yn fuddiol o safbwynt unrhyw drafodaethau o ran derbyn cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd y wybodaeth ai gyflwynir yn y profforma yn darparu'r dystiolaeth ar gyfer y sawl fydd yn byw yn yr eiddo. Bydd y wybodaeth a gyflwynir yn y profforma yn fodd o gynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r bwriad yn llawn ac i ystyried addasrwydd y preswylwyr yn unol â Pholisi TAI 5. Dylid egluro sut y mae'r aelwyd a fydd yn byw yn yr eiddo yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol' fel y'i nodir ym mharagraffau 4.8-4.12 uchod.

Senario 2: Datblygiad masnachol/hapfasnachol

Os yw'n ddatblygiad masnachol/hapfasnachol ble nad yw'n wybyddus adeg y cais cynllunio pwy fydd yn byw yn yr unedau, yna cyn belled a bod holl fanylion y cais yn dderbyniol, ni fydd angen cyflwyno tystiolaeth o bwy fydd yn byw yn yr unedau gyda'r cais cynllunio h.y. ni fydd angen cyflwyno Profforma Tai Marchnad Lleol. Mae'r angen ar gyfer tai i ddiwallu marchnad leol wedi ei brofi eisoes wrth lunio'r Polisi. Gweler paragraff 4.15 o ran y fecanwaith o asesu pwy fydd yn byw yn yr unedau hyn.

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

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

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

4.16 Os na fydd tystiolaeth i awgrymu fod unedau preswyl arfaethedig yn cwrdd ag anghenion 'lleol' yna bydd y cais yn groes i ofynion Polisi TAI 5 a bydd yn cael ei wrthod.

4.17 Dylai ymgeiswyr a datblygwyr fod yn ymwybodol bod gweithredu amcanion Polisi TAI 5 yn un strategol a hir dymor ac o'r herwydd ni fydd y cyfyngiadau ar bwy fydd yn preswyllo yn yr unedau hyn yn cael ei lacio, ar wahân i eithriadau a ddisgrifir ym mharagraffau 5.5 - 5.11 h.y. y drefn readru.

Uchafswm maint eiddo

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

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

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

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

Estyniadau ac addasiadau

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

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

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

5. Mekanwaith rheoli

Sut i reoli meddiannaeth unedau marchnad lleol?

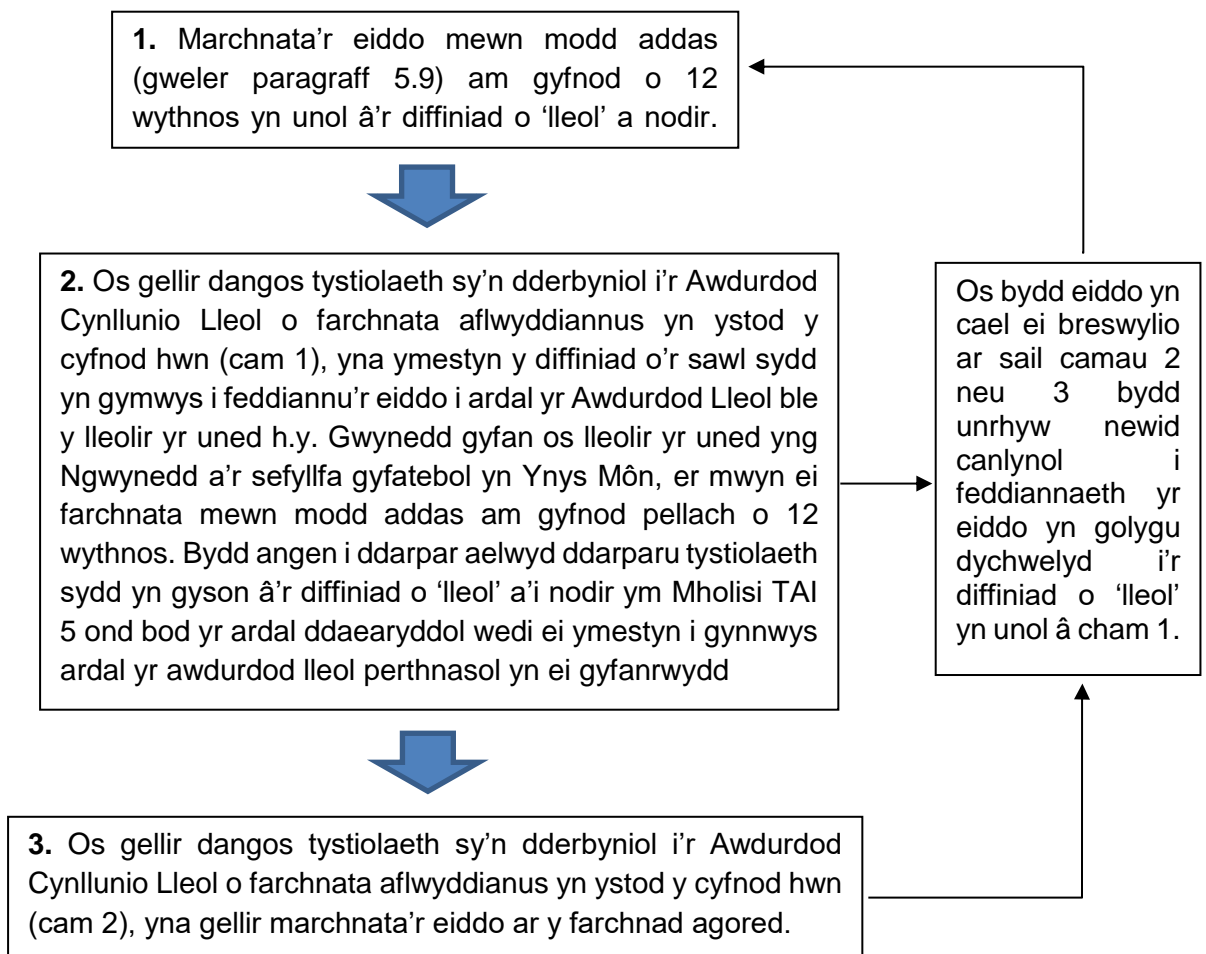
- 5.1 Mae'n hollbwysig fod meddiannaeth yr unedau a fyddai'n cael eu darparu yn unol â'r polisi hwn yn cael ei gyfyngu i'r sawl sydd yn gymwys. Defnyddir felly ymrwymiad cynllunio drwy gytundeb cyfreithiol adran 106 i gyfyngu preswyliaeth unedau marchnad lleol. Mae hyn yn hynod o bwysig er mwyn sicrhau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

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

Trefn readru

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

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



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

Morgeisiau mewn Meddiant

- 5.12 Er mwyn hwyluso'r drefn o dderbyn morgais mewn perthynas â'r unedau marchnad lleol, bydd yr ymrwymiad cynllunio Cytundeb 106 yn cynnwys cymal Morgeisiau mewn Meddiant.

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

Gorfodaeth

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

6. Monitro ac adolygu

- 6.1 Mae dau brif ddangosydd wedi ei adnabod yn y CDLI ar y Cyd mewn perthynas â monitro llwyddiant ac effeithiolrwydd Polisi TAI 5 yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol.
- 6.2 **Dangosydd D52** - *Nifer o unedau tai marchnad lleol a gaiff eu hadeiladu mewn aneddleoedd a nodir ym Mholisi TAI 5*

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

- 6.3 Mae'n hollbwysig asesu'r ddarpariaeth o unedau preswyl newydd a'u datblygir yn yr aneddleoedd a'u henwir yn y polisi. Mae hyn er mwyn sicrhau nad yw'r polisi yn cyfyngu ar y cyflenwad cydnabyddedig o dai sydd wedi ei adnabod yn y Cynllun. Byddai hynny yn golygu na fyddai'r polisi yn cynorthwyo i gwrdd â'r angen cydnabyddedig mae'r Cynllun yn ei hwyluso gan olygu na fyddai'n debyg o gwrdd â rhai o'i brif amcanion.
- 6.4 Fel y cyfeiriwyd ato ym mharagraff 3.11 o'r Canllaw hwn, mae'n bwysig fod y polisi hwn yn cynorthwyo i ddarparu'r lefel berthnasol o dai a'u nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn y modd mwyaf addas. Dylid ystyried y cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd hap sydd wedi ei adnabod ar gyfer pob un o'r aneddleoedd a'i nodir ym Mholisi TAI 5 (Atodiad 5 gyda'r wybodaeth wedi ei ddiweddarau yn flynyddol). Fel yw'r achos gydag

unrhyw fwriad o fewn anheddle diffiniedig o fewn y Cynllun, bydd yn rhaid ystyried yn ofalus effaith cyflenwi mwy o dai na'r hyn mae'r Cynllun yn darparu ar ei gyfer.

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

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

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

7. Gwybodaeth bellach a manylion cyswilt

I gael gwybodaeth bellach, cysylltwch â'r:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

☎ 01286 685003

✉ polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

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

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd

✉ Swyddfeydd y Cyngor

Ffordd y Cob

Pwllheli

Gwynedd

LL53 5AA

☎ 01766 771000

✉ cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

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

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Sir Ynys Môn

☐ Swyddfeydd y Cyngor

Llangefni

Ynys Môn

LL77 7TW

☎ 01286 752428

✉ cynllunio@ynysmon.gov.uk

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

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

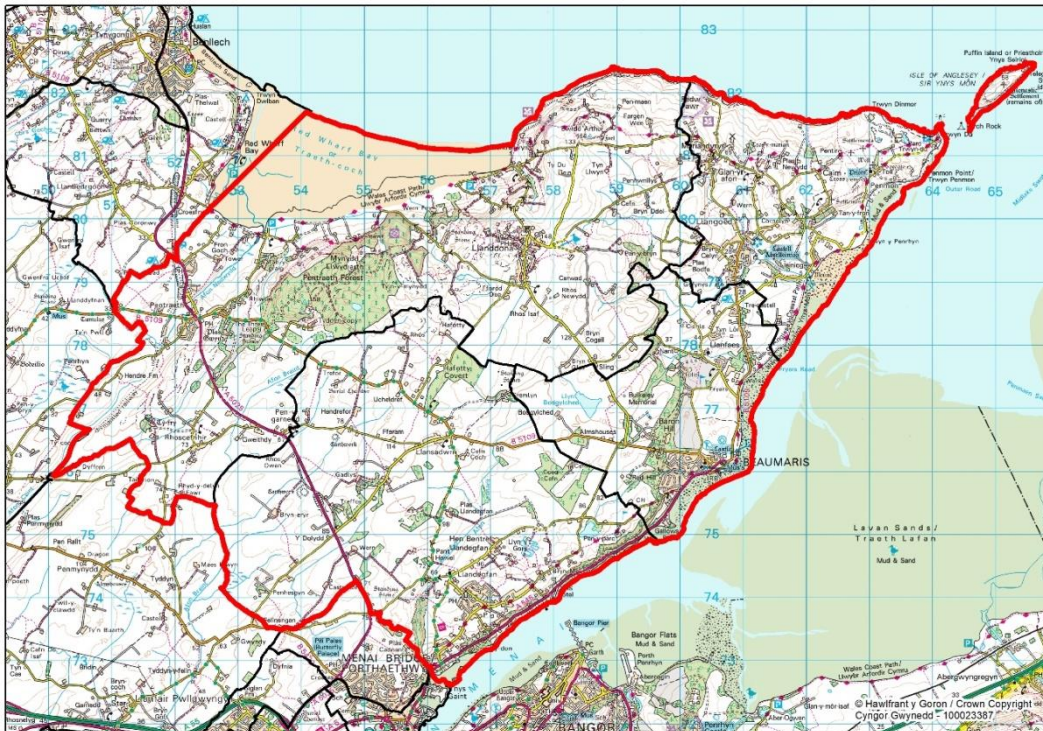
Nodir yr ardaloedd sydd yn cwrdd â'r diffiniad o ‘lleol’ ar gyfer pob anheddle perthnasol. Mae rhai o'r ardaloedd hyn yn berthnasol ar gyfer mwy nag un anheddle.

CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL

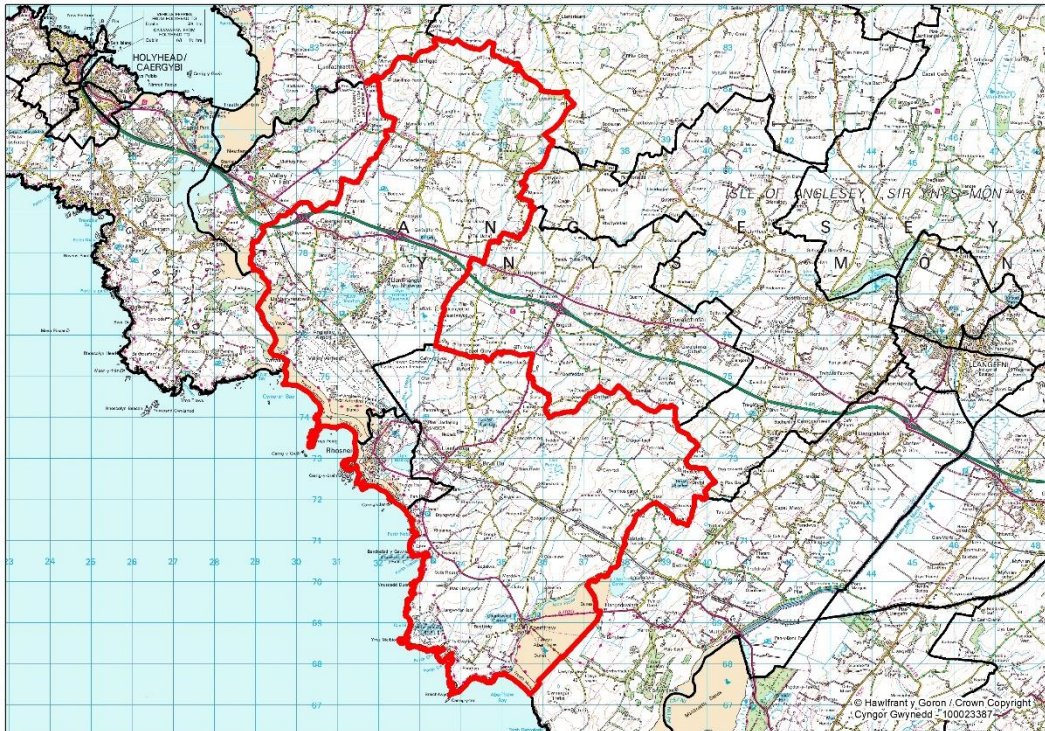
Abersoch (Wardiau Abersoch, Llanbedrog a Llanengan)



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



Rhosneigr (Wardiau Rhosneigr, Aberffraw a Llanfair-yn-Neubwll)

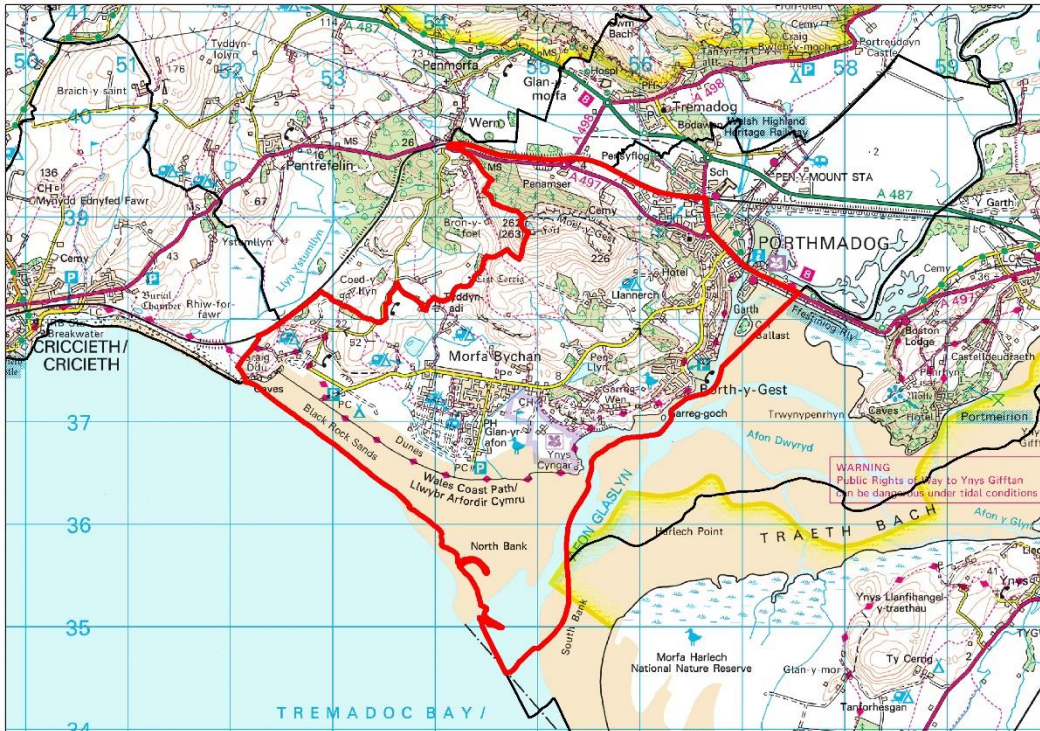


PENTREFI LLEOL, GWLEDIG / ARFORDIROL

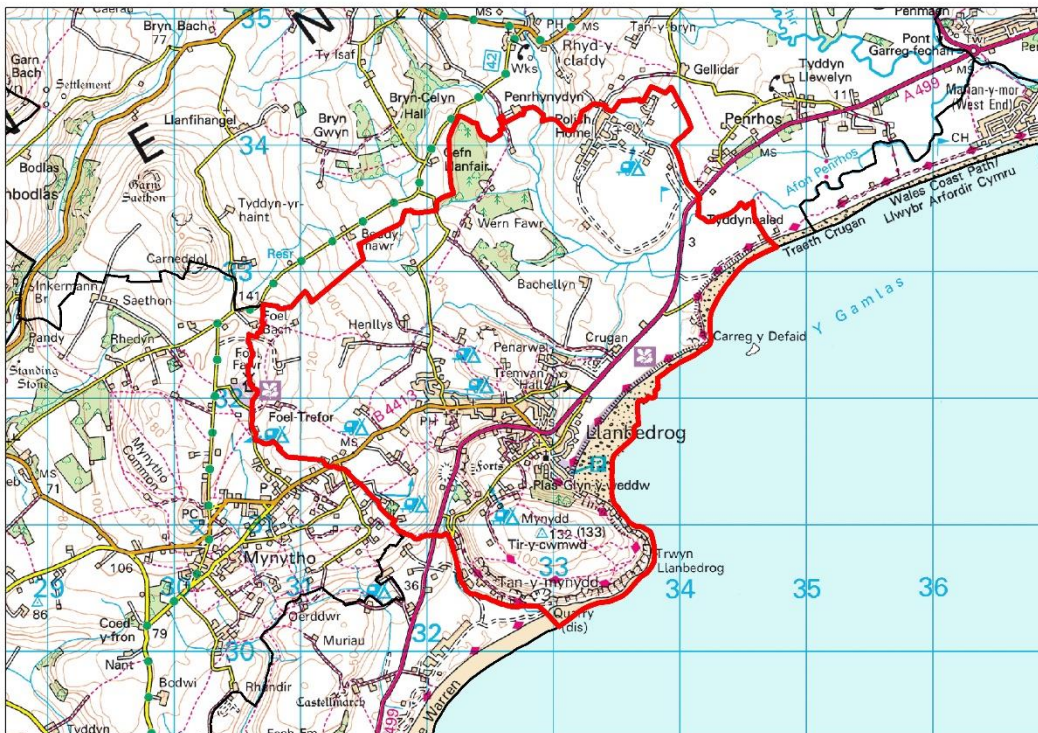
Aberdaron a Rhoshirwaun (Ward Aberdaron)



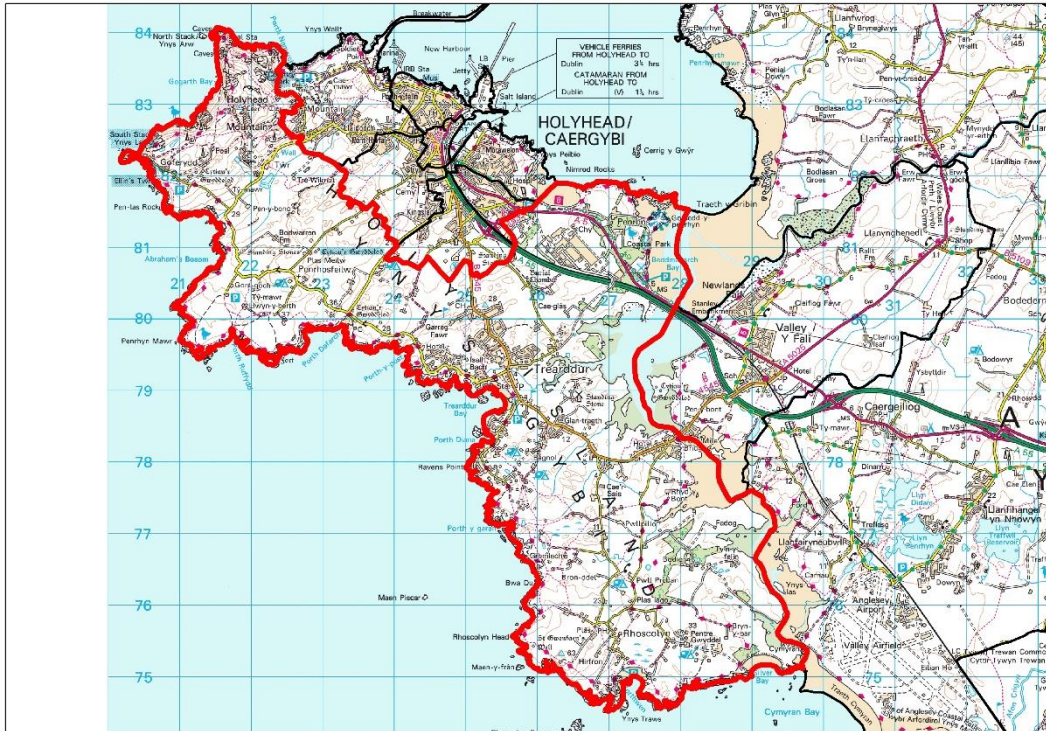
Borth-y-Gest a Morfa Bychan (Ward Gorllewin Porthmadog)



Llanbedrog (Ward Llanbedrog)



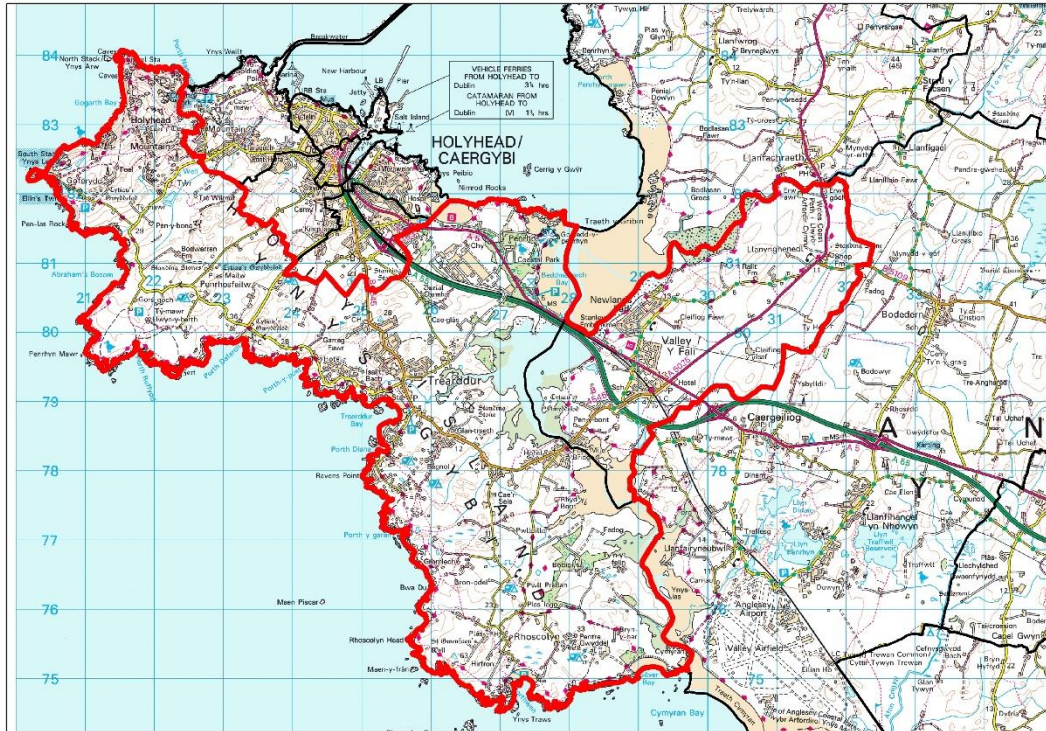
Bae Trearddur (Ward Trearddur)



Moelfre (Ward Moelfre)



Pontrhydybont (Wardiau Trearddur a Y Fali)



ATODIAD 2 – Profforma Tai Marchnad Lleol

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

Beth ydyw cyfeiriad safle'r cais cynllunio?

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

Faint o bobl sydd yn eich aelwyd?

A ydych chi ar hyn o bryd yn byw¹ o fewn ward sydd yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' yn unol â Pholisi TAI 5? Ydwyf / Nac ydwyf

Os ydych, beth yw eich cyfeiriad presennol?

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

Pa mor hir ydych wedi byw yn y cyfeiriad hwn? Blwyddyn Mis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cwblhewch unrhyw ran isod sydd yn berthnasol i chi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Datganiad

Enw:

Arwyddwyd:

Dyddiad: