

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)

ARCHWILIAD CYHOEDDUS: Sesiwn gwrandawriad 2 – Darpariaeth Tai



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Pwynt Gweithredu (S2/PG6), Pwynt Gweithredu (S2/PG9) a Phwynt Gweithredu (S2/PG10)

1] Pwynt Gweithredu (S2/PG6) – Polisi X

Cyflwyno Newid Materion sy'n Codi er mwyn dileu Polisi TAI X

2] Ymateb y Cynghorau

2.1 Bwriad Polisi X oedd cyflwyno fframwaith i adnabod mecanweithiau amrywiol allai'r Cynghorau ddefnyddio i reoli datblygiad ar safleoedd er mwyn peidio bodd cymunedau neu i sicrhau bod datblygiad yn digwydd yn amserol. Cafodd ei gyflwyno fel Newid â Ffocws (NF 62). Serch hynny, cytunir bod gwneud hynny yn ail-adrodd polisiau eraill yn y Cynllun, e.e. Polisi PS 1. Felly, mae'r Cynghorau yn credu bod angen cael gwared o'r Polisi a'i eglurhad trwy Newid Materion sy'n Codi. Bydd angen gwneud newid cysylltiol i Bolisi TAI 1 fel y gwelir isod (newidiadau wedi eu dangos mewn **Coch**):

Polisi TAI X newydd

Er mwyn sicrhau bod gwahanol gymunedau yn gallu ymdopi gyda datblygiadau preswyl, bydd y Cynghorau, lle bo'n briodol, yn gofyn am ryddhau tai fosul cam yn achos safleoedd a ddynodwyd neu mewn perthynas â safleoedd ar hap.

Er mwyn gwella cyflenwi cartrefi fel y nodir ym Mholisi PS13 a Pholisiau TAI 14 i TAI 18:

- i. Bydd caniatâd cynllunio byr yn cael ei roi yn ôl disgrisiwn y Cynghorau; neu
- ii. Gall datblygiadau tai fod ag amod dyddiadau cwblhau; neu
- iii. Ni fydd caniatâd amlinellol, materion wrth gefn a chaniatâd llawn yn cael eu hadnewyddu ac eithrio bod cyfiawnhad cryf.

Eglurhad:

7.4.12a Noda Polisi Cynllunio Cymru efallai y bydd angen datblygu fesul cam, lle y bo'n briodol, mewn ymgynghoriad â'r darparwyr cyfleustodau/ isadeiledd perthnasol, er mwyn caniatáu amser i sicrhau y gall darpariaeth y cyfleustodau/ isadeiledd gael ei rheoli mewn ffordd sy'n gyson â pholisïau cyffredinol ar gyfer datblygu cynaliadwy. Efallai y bydd angen hefyd i ddatblygiadau ystyried gallu gwahanol gymunedau i gynnwys y datblygiad heb erydu eu cymeriad, gan gynnwys eu cymeriad ieithyddol.

7.4.12b Mae rhan gyntaf y polisi yn nodi y gall safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap o bwys gael caniatâd fesul nifer o gamau. Bydd y dull gweithredu fesul cam hwn yn caniatáu rhywfaint o reolaeth dros sicrhau bod y seilwaith a'r cymunedau yn gallu cynnwys y datblygiad. Penderfynir ar y nifer o gamau priodol i bob safle dyranedig neu hap safle yn ystod y cam cyn ymgeisio, mewn trafodaeth gyda'r ymgeisydd, gan gymryd i ystyriaeth yr ymrwymïadau a chyflenwad presennol yn yr anheddiad ynghyd ag unrhyw ofynion penodol mewn perthynas â chyflenwi'r safle dyranedig dan sylw. Bydd y Cynghorau'n cydnabod y bydd rhai safleoedd lle na fydd rhyddhau fesul cam yn angenrheidiol, yn briodol na'n berthnasol, ac y bydd trafodaeth gynnar gyda'r Cynghorau cyn cyflwyno unrhyw gais yn helpu i sefydlu p'un a oes angen defnyddio rhyddhau fesul cam. Nid yw'r dull fesul cam yn atal yr angen, lle y bo'n briodol, i'r ymgeisydd gyflwyno prif gynllun clir ymlaen llaw ynglŷn â gosodiad cyffredinol y safle cyfan. Bwriad Polisi TAI X yw gwella'r cyflenwad o dai a gwblhawyd, yn hytrach na chaniatâd cynllunio. Bu tuedd i sicrhau caniatâd cynllunio mewn aneddiadau yn y gorffennol heb fwriad clir i weithredu neu gyflenwi'r unedau yn y dyfodol agos. Yn aml arweiniodd hyn at bwysau i sicrhau caniatâd cynllunio cyn i 'gwota adeiladu' y pentref gael ei ddisbyddu. Cafodd peth caniatâd cynllunio hefyd ei gadw fel un sy'n bodoli eisoes drwy rinwedd 'cychwyn technegol' sy'n cefnogi'r cymhellion, mewn rhai achosion, i gael caniatâd cynllunio yn hytrach na sicrhau bwriad masnachol i adeiladu. Mae'r holl ffactorau hyn yn tueddu i rwystro cyflenwi tai gwirioneddol ac ymatebolrwydd i anghenion uniongyrchol.

7.4.12c Bydd y polisi yn cynorthwyo'r Cynghorau i sicrhau cyflenwad tir pum mlynedd ddilys yn ôl gofynion yr Aseidiadau Tir ar gyfer Tai ar y Cyd a gyhoeddwyd gan y Cynghorau mewn ymateb i bolisi cynllunio cenedlaethol.

POLISI MANWL TAI1: 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 PS14;
2. Cyfrannu at wneud 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 CYFF2;
4. Sicrhau'r cyfuniad cywir o fathau o unedau tai a daliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol [a lle'n briodol yn ddarostyngedig i ofynion datblygu graddol](#);
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 anabledau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc tai bresennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi CYFF2.

3] Pwynt Gweithredu (S2/PG9) – Polisi TAI 2 - Isrannu Eiddo Presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth:

Ail-edrych ar eiriad y polisi hwn o ran maen prawf 1 o safbwynt y cyfeiriad at dai teras dau lawr a sicrhau bod unrhyw elfen ofodol yn cael ei gynnwys yn y Polisi nid yn yr eglurhad.

4] Ymateb y Cynghorau:

- 4.1 Bwriad Maen Prawf 1 oedd i sicrhau nad oedd effaith annerbyniol i fwynderau eiddo cyfagos oherwydd effaith gorddefnydd o tai teras deulawr. Er buasai Maen Prawf wedi bod yn berthnasol trwy ardal y Cynllun, fel a nodir ym Mhapur Testun 16 Llety Myfyrwyr, ym Mangor yn bennaf mae lefelau uchel o'r stoc dai leol yn cael ei ddefnyddio fel Tai Amlfeddiannaeth / Fflatiau hunangynhaliol. Mae'r cyflenwad yn cynnwys tai teras dau lawr o fewn y Ddinas.
- 4.2 O ystyried y drafodaeth yn y Gwrandawriad i'r Cynllun, pam fod tai teras deulawr yn cael eu trin yn wahanol i dai tŷ-pâr, ac y gall y math yma o ddatblygiad helpu darparu tai ar gyfer pobl nad all fforddio creu aelwyd unigol (yn enwedig pobl ifanc), mae'r Cyngor yn cynnig y newidiadau isod i Bolisi TAI 2.
- 4.3 Newidiadau i Bolisi TAI 2:
 - Bod Maen Prawf 1 yn cael ei dynnu allan o'r polisi;

- Bod Maen Prawf 3 yn cael ei ddiwygio trwy gynnwys cyfeiriad tuag at y gwahanol ganrannau o dai amlfeddiannaeth mewn gwahanol Wardiau fydd yn cael ei ystyried yn grynodiad gormodol;
- Newid paragraff 7.4.13 trwy gynnwys cyfeiriad tuag at y Diwygiad i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 2016 sydd yn creu Dosbarth Defnydd C4 ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth;
- Rhannu paragraff 7.4.13 presennol i greu paragraff 7.4.13A ar gyfer y rhan sydd yn cyfeirio tuag at y budd posib o fflatiau hunangynhaliol / tai amlfeddiannaeth;
- Tynnu allan y cyfeiriad i Tai Teras Deulawr o baragraff 7.4.14;
- Ychwanegu geirfa i baragraff 7.4.18 i gadarnhau na fydd llety myfyrwyr pwrpasol yn cael ei gyfrif o fewn y canrannau perthnasol eiddo preswyl mewn gwahanol wardiau;
- Newid yr ail frawddeg ym mharagraff 7.4.18 er mwyn darllen yn well ac i gyfeirio tuag at Canllaw Cynllunio Atodol yn hytrach na'r Papur Testun;
- Tynnu allan y cyfeiriad i tai a rennir yn mharagraff 7.4.19 er mwyn cysondeb efo'r polisi;
- Noder gall gwaith terfynol golygyddol o'r Cynllun i sicrhau cysondeb o fewn y polisiâu arwain at fân newidiadau terfynol pellach i'r polisi.

4.4 Yng ngoleuni hyn hoffai'r Cynghorau cynnig y newidiadau canlynol i bolisi TAI 2 a'r Eglurhad fel Newidiadau Materion sydd yn Codi i'r Cynllun (newidiadau wedi eu dangos mewn **Coch**):

POLISI MANWL TAI2: 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 wedi ei adnabod

1. ~~Nid yw'r cynnig yn ymwneud â thŷ teras dau lawr;~~
2. 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;
3. Ni fydd ~~yn arwain at grynodiad gormodol o ddefnyddiau o'r fath fydd yn niweidio ardal breswyl 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;~~
4. Nid 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, lle storio sbwriel;
5. Os na ellir darparu llyfudd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol

B: Ar gyfer Eiddo yn y Cefn Gwlad Agored

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

Eglurhad:

7.4.13 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 Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2016 yn diwygio dosbarth C3 \(tai annedd\) ac yn cyflwyno dosbarth newydd C4 \(tai amlfeddiannaeth\). Bydd y newid yma yn cynyddu y nifer o dai amlfeddiannaeth 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 \(C3\).](#)

7.4.13A 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 bolisiâu [TAI3-a](#) TAI14 i TAI18 [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 PCYFF1.

7.4.14 Gall y ddarpariaeth o fflatiau hunangynhaliol a thai 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). [Felly, ni chaniateir trosi tai teras deulawr i fflatiau neu dai amlfeddiannaeth ar y sail bod y math hwn o ddatblygiad yn debygol o effeithio llawer](#)

[ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos](#). Gwrthodir cynigion i drosi eiddo [eraill](#) oni bai bod y cynigion yn cydymffurfio'n llawn â'r polisi.

- 7.4.15 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 ddelfrydol 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 academiaidd 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 phartion eraill os am fynd i'r afael â'r materion hyn yn llawn.
- 7.4.16 Yn draddodiadol mae tai amfeddiannaeth 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 amfeddiannaeth.
- 7.4.17 Gall effeithiau cronus tai amfeddiannaeth gael effaith amgylcheddol ac effeithiau cymdeithasol 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 amfeddiannaeth yn ystyriaeth berthnasol yn y broses gwneud penderfyniadau.
- 7.4.18 Mae maen prawf 4 yn cyfeirio at yr effaith ar ardal breswyl. Bydd y grwpiau data a ganlyn yn cael eu defnyddio i bennu cyfran yr eiddo [nad ydynt sydd](#) yn cael eu defnyddio fel ['tŷ a rennir' tai amfeddiannaeth](#) fel canran o'r holl aelwydydd. Mae data wedi'i gynnwys [mewn Mhapur Testun 16 Llety Myfyrwyr Canllaw Cynllunio Atodol 'Addasu adeiladau i fflatiau hunangynhaliol neu dai mewn amfeddiannaeth'](#). 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 amfeddiannaeth o fewn Ward ni fydd fflatiau llety myfyrwyr pwrpasol yn cyfrif tuag at y ffigyrau yma.](#)

- i. Tai amfbeddiannaeth wedi'u trwyddedu – cofnodion o Dîm Trwyddedu'r Cyngor
- ii. Nifer y caniatadau cynllunio sy'n bodoli ar gyfer tai amfbeddiannaeth
- iii. Eiddo myfyrwyr sy'n eithriedig o'r Dreth Gyngor ("tai a rennir")

7.4.19 Mewn amgylchiadau lle mae ymgeisydd yn anghytuno gydag asesiad y Cyngor o nifer y tai amfbeddiannaeth ~~/tai a rennir~~ mewn ardal benodol, bydd yr ymgeisydd yn cael cyfle i ddarparu tystiolaeth a phrofi i'r gwrthwyneb.

7.4.20 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 preswyl tai eraill yng nghyffiniau'r datblygiad. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.

7.4.21 Os yw'r bwriad yn creu mwy na un uned breswyl ychwanegol i'r hyn sydd oedd ar y safle ar ddechrau oes y Cynllun Datblygu yna bydd disgwyl i'r bwriad gyfrannu tuag at baratoi Tai Fforddiadwy yn unol â pholisi TAI9.

7.4.22 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.

5. Pwynt Gweithredu (S2/PG10) – Polisi TAI 7 – Ail-Adeiladu Tai

Ail-edrych ar faen prawf 5 a'r eglurhad i'r Polisi o ran cyfeiriad at adeiladau gydag oes fer.

6. Ymateb y Cynghorau

6.1 Derbyn y dylid diwygio geiriad maen prawf 5 Polisi TAI 7, ynghyd â'r paragraff eglurhaol perthnasol (7.4.47) er mwyn dileu'r cyfeiriad at adeiladau a adeiladwyd o ddeunyddiau sydd ag oes fer. Mae'r rhan hwn o'r maen prawf, fel yr awgrymir ym mharagraff 7.4.47, yn cyfeirio at unedau megis tai parod ('prefabricated houses') ac fe dderbynnir y byddai'n addas ail-adeiladu unedau o'r fath os yn cyd-fynd â'r holl ystyriaethau perthnasol.

6.2 Credir ei fod yn bwysig fod y polisi yn parhau i atal adeiladu tai i gymryd lle carafanau a sialés gwyliau sydd gan ddefnydd preswyl cyfreithiol. Yn hyn o beth, dylid cadw rhan gyntaf maen prawf 5 sydd yn cyfeirio at ailadeiladu llety preswyl dros dro ond fe

awgrymir diwygio'r geiriad er mwyn bod yn gliriach o ran ei fwriad. Yn yr un modd, awgrymir diwygio paragraff eglurhaol 7.4.47.

- 6.3 Yn ychwanegol i Newid Bychan NB13 (perthnasol i'r fersiwn Gymraeg yn unig), yng ngoleuni'r uchod hoffai'r Cynghorau gynnig y newidiadau canlynol i bolisi TAI 7 ar Eglurhad fel Newid Materion sydd yn Codi i'r Cynllun (newidiadau wedi ei dangos mewn **Coch** neu gyda ~~llinell drwydde~~):

POLISI MANWL TAI7: 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 posibil 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 ailadeiladu llety preswyl dros dro neu adeilad a adeiladwyd o ddeunyddiau sydd ag oes fer;**
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ **sydd i'w** sy'n ailadeiladu ~~adeilad presennol~~ oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtel 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 o ddyluniad da sydd yn fwy na'r adeilad presennol cyn belled 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 digonol 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 gwasgedd 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 ynndo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynndo'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 tu allan 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:

- 7.4.45 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.
- 7.4.46 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.
- 7.4.47 Ni fydd y polisi hwn yn caniatáu ~~ail~~adeiladu ~~tŷ i ddisodli llety preswyl dros dro megis~~ carafan~~au~~ neu sialé_gwyliau ~~sydd â defnydd preswyl cyfreithiol, neu adeilad a adeiladwyd o ddeunydd sydd ag oes fer e.e. tŷ parod (gweler y diffiniad o 'garafán' a 'siale gwyliau' ym Mholisi TWR 3).~~
- 7.4.48 Bydd disgwyl i'r tŷ newydd ddefnyddio ôl troed yr adeilad presennol oni bai y gellid dangos fod ei ail leoli o fewn cwrttil 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 ARNA1 yn cario mwy o bwysau na'r polisi hwn.
- 7.4.49 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.
- 7.4.50 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.