

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI



CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT: RHEOLI'R DEFNYDD O DAI FEL CARTREFI GWYLIAU (AIL GARTREFI A LLETY GWYLIAU TYMOR BYR)

Cynnwys

1	Cyflwyniad	3
	Statws	3
2	Gosod y Cyd-destun	4
	Deddfwriaeth Cynllunio Cenedlaethol	5
	Cyfarwyddyd Erthygl 4	7
	Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri	7
3	Polisiâu a Strategaethau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol	12
	Polisiâu Cynllunio Cenedlaethol	13
	Strategaethau Tai Lleol	14
	Cynllun Eryri.	15
	Polisi Cynllunio Lleol	15
4	Rheoli Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau	18
5	Ystyriaethau Eraill	19
6	Perthnasedd Polisiâu eraill y CDLIE i'r A4D a Dosbarthiadau Defnydd	20
7	Amodau Cynllunio ar gyfer tai newydd ac addasiadau	22
8	Cadw cofnodion o'r defnydd	23
9	Cydymffurfio	23
10	Sut y bydd data am ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn cael eu casglu a'u cyhoeddi: 24	
	Atodiad A: Copi o Gyfarwyddyd Erthygl 4	25
	Atodiad B: Rhestru canrannau o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau fesul Ardal Cyngor Cymuned	26

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r canllaw hwn yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n darparu gwybodaeth fanwl ar sut y bydd polisiau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLIE) (2016-2031) diwygiedig yn cael eu cymhwyso'n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Mae'r canllawiau at ddefnydd swyddogion cynllunio, arbenigwyr cynllunio, aelodau'r cyhoedd a holl ddefnyddwyr eraill y system gynllunio.
- 1.2 Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hwn yw:
- Gosod y cyd-destun ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4;
 - Darparu canllawiau ar y Dosbarthiadau Defnydd perthnasol ac effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar hawliau datblygu a ganiateir;
 - Rhoi arweiniad i ddefnyddwyr y system gynllunio ar ba bolisiau cynllunio cyfredol sy'n berthnasol, a sut y cânt eu gweithredu;
 - Darparu canllawiau ar sut yr asesir ceisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4;
 - Egluro rhyngweithio â pholisiau eraill.
- 1.3 Mae ymgysylltu cyn cyflwyno cais yn cynnig y potensial i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y system ceisiadau cynllunio a gwella ansawdd ceisiadau cynllunio. Mae'r Awdurdod wedi ymrwmo i weithio gydag ymgeiswyr yn y cam cyn cyflwyno cais ac yn annog trafodaethau cyflwyno cais ar gyfer pob math o ddatblygiad. Ceir rhagor o wybodaeth ar wefan yr Awdurdod;
<https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/caniatad-cynllunio/cyngor-cyn-cyflwyno-cais/>

Statws

- 1.4 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, ac os bydd angen, bydd yn cael ei ddiwygio cyn cael ei fabwysiadu'n ffurfiol gan yr Awdurdod. Bydd wedyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau ynghylch newidiadau defnydd sy'n ofynnol o ganlyniad i Gyfarwyddyd Erthygl 4.

2 Gosod y Cyd-destun

- 2.1 Mae'r materion sydd a wnelo ail gartrefi a gosodiadau gwyliau tymor byr wedi esblygu'n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf ynghyd â'u heffeithiau economaidd, amgylcheddol a diwylliannol cysylltiedig. Mae twf diweddar yn y sector cartrefi gwyliau i'w briodoli'n bennaf i hygyrchedd gwefannau marchnata ar-lein, cynnydd mewn tai i'w rhentu ar gyfer gwyliau fel buddsoddiad ariannol, gwelliannau mewn seilwaith technoleg gwybodaeth sy'n galluogi pobl i weithio o bell a thwf diwydiant twristiaeth Cymru.
- 2.2 Mae'r cyflenwad a'r dewis o dai sydd ar gael yn fater holl bwysig i gymunedau lleol. Mae gan y system gynllunio rôl uniongyrchol i'w chwarae i sicrhau bod digon o dir ar gael i ddiwallu anghenion tai cymunedau lleol. Fodd bynnag, mae cymunedau ledled Cymru sy'n wynebu pwysau sylweddol oherwydd y defnydd o anheddau preswyl fel ail gartrefi a thai i'w rhentu am wyliau tymor byr sydd wedi arwain at stoc tai nad yw'n bodloni gofynion cymunedau lleol yn llawn ar hyn o bryd. Mae'r pwysau cynyddol hwn ar y stoc dai wedi arwain at alwadau am roi mecanweithiau rheoleiddio ar waith. Mae'n bosibl y byddai gweithredu mecanweithiau rheoli effeithiol yn lleddfu effeithiau diwylliannol, cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd llety gwyliau.
- 2.3 Mae Llywodraeth Cymru ac ar lefel awdurdodau lleol yn cydnabod y gall gorgrynodiad o ail gartrefi a thai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr yn cael effeithiau negyddol ar gymuned. Mae cymunedau ledled Eryri yn wynebu pwysau sylweddol oherwydd y defnydd o dai annedd fel ail gartrefi a llety gwyliau. Mae gan Eryri lefelau uchel o ail gartrefi a thai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr, gyda 17% o'r stoc tai yn cael eu defnyddio i'r dibenion hyn, sy'n uchel o gymharu â'r rhan fwyaf o ardaloedd eraill yn genedlaethol. Mae'r sefyllfa dai bresennol yn Eryri yn hollbwysig gan ei bod yn gynyddol anodd i aelodau cymunedau lleol gael mynediad i dai yn lleol.
- 2.4 Yn dilyn newidiadau mewn deddfwriaeth cynllunio (gweler paragraffau 2.7-2.10), mae'r Awdurdod wedi gweithredu mesurau i reoli'r defnydd o ail gartrefi a rhenti gwyliau tymor byr. Mae mynnu bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer rhai newidiadau defnydd o annedd a ddefnyddir fel prif breswylfa i ail gartrefi a rhenti gwyliau tymor byr, yn caniatáu ystyried eu heffeithiau. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn nodi goblygiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar anheddau o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ac yn rhoi arweiniad ar sut y gwneir penderfyniadau cynllunio.

Deddfwriaeth Cynllunio Cenedlaethol

- 2.5 Cyflwynodd Llywodraeth Cymru newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio ar 20 Hydref 2022, sydd wedi rhoi cyfle i Awdurdodau Cynllunio Lleol reoli cynigion ar gyfer newid defnydd eiddo preswyl yn eu cymunedau yn ffurfiol .
- 2.6 Mae newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio yn un o gyfres o fesurau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru. Mae mesurau eraill yn cynnwys newidiadau i'r weithdrefn drethu, darparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion cymunedau a'r trwyddedu gofodol arfaethedig ar gyfer llety gwyliau.

Newidiadau i'r System Gynllunio: Dosbarthiadau Defnydd Newydd

- 2.7 Cyn y newidiadau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ar 20 Hydref 2022, roedd y defnydd o anheddau fel prif gartref, ail gartref neu lety gosod tymor byr i gyd yn dod o dan ddosbarth defnydd C3. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio, mae anheddau preswyl bellach wedi'u diffinio yn dibynnu ar y defnydd a wneir ohonynt yn unol â'r categori dosbarth defnydd perthnasol. Er enghraifft, diffinnir tŷ annedd sy'n brif breswylfa i unigolyn fel defnydd C3 (Prif Gartref), diffinnir eiddo a ddefnyddir fel ail gartref fel defnydd C5 (Ail Gartref) ac eiddo a ddefnyddir fel gwyliau tymor byr, diffinnir gosod fel defnydd C6 (Llety Gosod Tymor Byr).
- 2.8 Mae gan berchnogion yr hawl i newid defnydd tŷ preswyl o un o'r dosbarthiadau defnydd newydd (C3, C5 ac C6) i dDosbarth Defnydd newydd arall, heb fod angen cael caniatâd cynllunio, gan fod y diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio yn caniatáu hyn (hawl datblygu a ganiateir).
- 2.9 Mae'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio sydd wedi dod i rym yn cynnwys: -
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987¹ i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gosod Tymor Byr (gweler y tabl isod)
 - Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995² i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gosod Tymor Byr. Mae hyn yn golygu nad oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid rhwng dosbarthiadau defnydd newydd C3, C5 ac C6.

¹[Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) 1987 fel y'i diwygiwyd](#)

²[Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Datblygu Cyffredinol a Ganiateir\) 1995 fel y'i diwygiwyd](#)

2.10 Mae'r diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a diffiniad y Dosbarthiadau Defnydd newydd fel a ganlyn:-

Dosbarth Defnydd	Eglurhad
<p>Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi</p>	<p>Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael eu meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n cyd-fyw fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4).</p> <p>Dehongli Dosbarth C3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wrth gyfrifo'r 183 diwrnod, mae unrhyw amser a dreulir gan un aelwyd mewn llety a ddarperir at ddibenion galwedigaethol, megis rigiau olew neu farics, yn cyfrannu at y 183 diwrnod
<p>Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd</p>	<p>Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig neu brif breswylfa, wedi'i feddiannu am 183 diwrnod neu lai gan - (a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio i'w ddefnyddio yn nosbarth C4).</p> <p>Dehongli Dosbarth C5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
<p>Dosbarth C6. Llety tymor byr ar osod</p>	<p>Defnyddio tŷ annedd fel llety gosod masnachol tymor byr am gyfnod nad yw'n fwy na 31 diwrnod (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).</p>

Cyfarwyddyd Erthygl 4

Cyd-destun

- 2.11 Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhan o ddeddfwriaeth gynllunio sy'n caniatáu i Awdurdod Cynllunio Lleol ddileu hawliau datblygu a ganiateir gan gynnwys newidiadau mewn sefyllfaoedd lle mae angen diogelu amwynder lleol neu les ardal.
- 2.12 Mae hawliau datblygu a ganiateir yn rhoi caniatâd cynllunio cenedlaethol sy'n caniatáu i waith penodol a newidiadau defnydd gael eu gwneud heb orfod gwneud cais cynllunio o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Gellir tynnu'r hawliau hyn yn ôl o dan Erthygl 4(1) o'r gorchymyn os oes cyfiawnhad dros eu diben a'u maint.

Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri

- 2.13 Roedd y diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn golygu bod modd newid rhwng Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 heb gyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn caniatâd cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai angen cael caniatâd cynllunio i newid o brif gartref i fod yn llety gosod tymor byr. Fodd bynnag, fel y crybwyllwyd uchod, gellir tynnu'r hawliau hyn yn ôl pan fo Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei le. Mae'r broses sy'n ymwneud â chyflwyno Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).
- 2.14 Mae angen i Gyfarwyddyd Erthygl 4 gael ei gefnogi gan dystiolaeth leol gadarn sy'n amlygu effaith ail gartrefi a gosodiadau tymor byr ar gymunedau fel rhan o ymateb cyd-gysylltiedig sy'n cymhwyso'r holl ymyriadau sydd ar gael i ardal a bydd angen tystiolaeth o ymgynghori cymunedol effeithiol. Mae'r Awdurdod wedi darparu tystiolaeth yn ymwneud â Chyfarwyddyd Erthygl 4 ar ffurf 'Papur yn cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri'. Cyhoeddwyd hwn ym mis Ebrill 2024 ochr yn ochr â'r Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 ac roedd yn rhan o'r dogfennau a oedd yn destun ymgysylltiad cyhoeddus.

- 2.15 Cymeradwyodd Aelodau Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ymgysylltiad ar y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau a ganlyn:
- a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg penodol (gweler paragraff 2.25);
 - b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety ar osod tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
 - c) Newid defnydd o C6 (llety ar osod tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.
- 2.16 Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer y newidiadau rhwng y Dosbarthiadau Defnydd a nodir yn Atodlen 1 ar y Cyfarwyddyd (Atodiad A).
- 2.17 Cyflwynwyd hysbysiad ynghylch y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ebrill 12fed, 2024. Y gofyniad statudol oedd cynnal cyfnod ymgysylltu o 21 diwrnod o leiaf. Er mwyn sicrhau digon o gyfle i'r rhai yr effeithir arnynt i ymateb i'r Hysbysiad ac i hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, cynhaliodd yr Awdurdod gyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd o 6 wythnos o Ebrill 12, 2024, tan Fai 24ain, 2024.
- 2.18 Roedd pedwar cam allweddol i'r broses a ddilynodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:-
- Cam 1: Cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar 12 Ebrill 2024
 - Cam 2: Cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd (12 Ebrill – 24 Mai 2024)
 - 22 Ionawr 2025, bu'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad yn ystyried y sylwadau a dderbyniwyd o'r cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd a chadarnhaodd y penderfyniad i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4.
 - Cam 4: Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol– 1 Mehefin 2025
- 2.19 Ar 1 Mehefin 2025, daeth y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredolar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

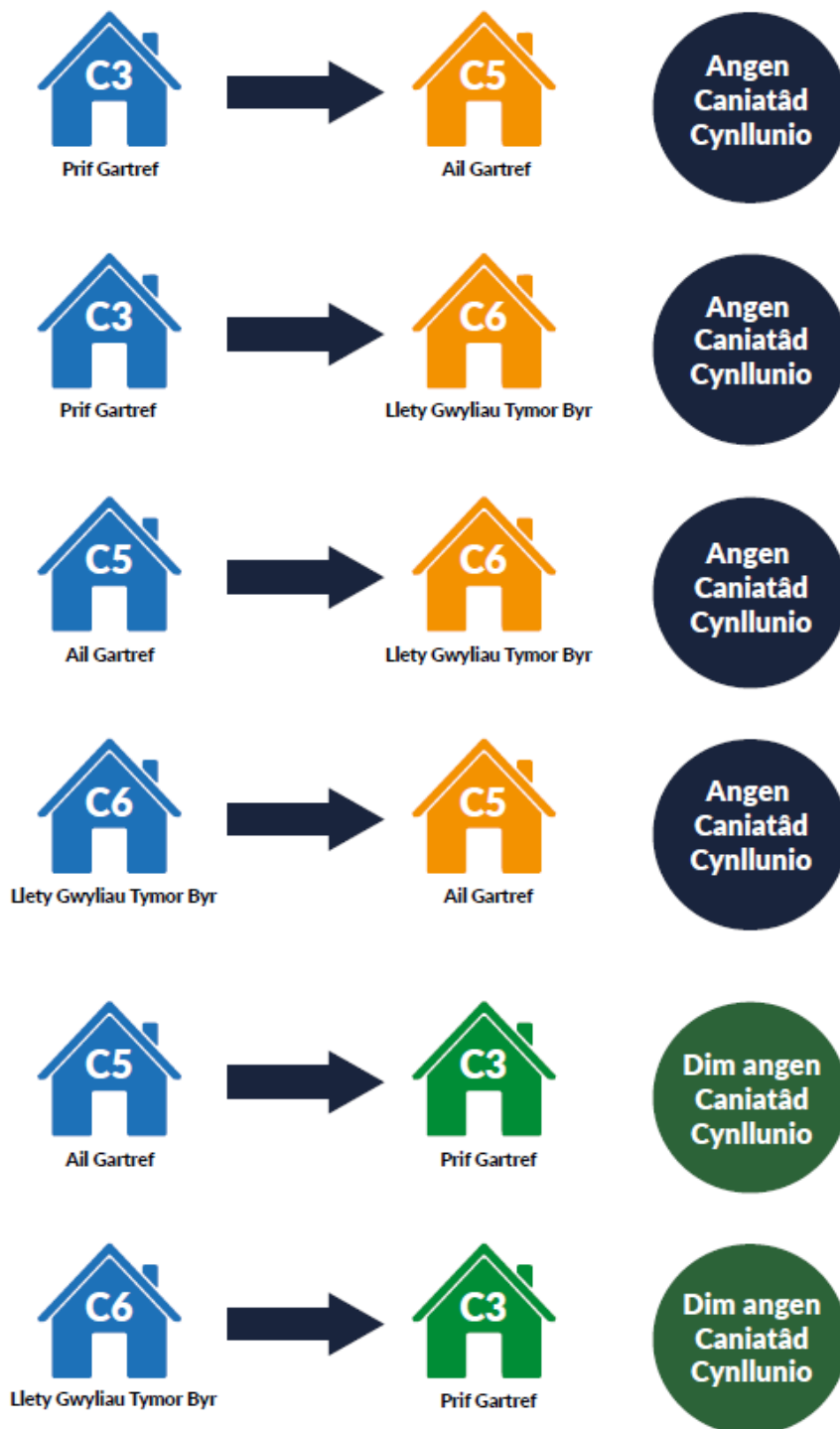
Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 o reidrwydd yn atal datblygiad ond yn hytrach yn golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cynnig. Wrth orfodi'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio mae'n golygu bod rhaid ystyried effeithiau'r datblygiad, yn unol â'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

- 2.20 Mae rhagor o wybodaeth, dolenni a dogfennau perthnasol ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gael ar y dudalen ganlynol ar wefan yr Awdurdod:
<https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4/>

Cyfarwyddyd Erthygl 4 – pa newidiadau defnydd sydd angen caniatâd cynllunio?

- 2.21 Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i holl ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- 2.22 Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a hawliau datblygu a ganiateir ond yn berthnasol i eiddo y mae eu defnydd cyfreithlon fel C3, C5 ac C6 heb unrhyw gyfyngiadau. Os oes amod cynllunio wedi ei osod yn cyfyngu'r defnydd, bydd gofynion yr amod yn gor-reddeg unrhyw hawliau datblygu caniatâd i newid defnydd. Er enghraifft, ni fydd addasiad i lety gwyliau tymor byr y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo gydag amod cynllunio yn ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau tymor byr, yn gallu symud i ddefnydd prif gartref (C3) heb gael caniatâd cynllunio. Lle nad oes amodau cynllunio sy'n cyfyngu'r defnydd, nid yw hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newidiadau o C5 i C3, ac C6 i C3, wedi'u dileu, felly nid oes angen caniatâd cynllunio. Fodd bynnag byddai angen caniatâd cynllunio i newid y defnydd yn ôl o C3 i C5 neu C6 .
- 2.23 Mae Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 yn berthnasol i adeiladau yn unig. Felly, dim ond i ddefnyddiau a wneir o adeiladau y mae'r hawliau datblygu a ganiateir i symud rhwng y Dosbarthiadau Defnydd, (y mae rhai ohonynt wedi'u dileu gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4), yn berthnasol. Mae hyn yn golygu nad yw'r Dosbarthiadau Defnydd a Chyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i garafanau a chabanau gwyliau sy'n dod o fewn y diffiniad o garafán yn nhermau cynllunio (fel y'i diffinnir gan Adran 29(1) o Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, ac a ddiwygiwyd) gan Adran 13(1) o Ddeddf Safleoedd Carafannau 1968), gan nad ydynt yn adeiladau yn nhermau cynllunio. Er mwyn cadarnhau a yw carafán neu gaban yn cael ei dosbarthu fel carafán neu adeilad yn nhermau cynllunio, fe'ch cynghorir i ddefnyddio gwasanaeth cyngor cyn-cyflwyno cais yr Awdurdod (gweler paragraff 1.3).

2.24 Mae'r diagramau isod yn crynhoi pa newidiadau rhwng y Dosbarthiadau Defnydd sydd angen caniatâd cynllunio, ac sy'n parhau i fod yn ddatblygiad a ganiateir nad oes angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Ar gyfer defnyddiau cymysg C3, C5 ac C6, rhestrir y newidiadau y mae angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer yn Atodlen 1 y Cyfarwyddyd (Atodiad A).



Defnyddiau Cymysg

- 2.25 Defnydd cymysg yw defnydd sy'n cyfuno dau o'r Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6. Tra nad yw'n bosibl cael defnydd cymysg o C3 a C5 oherwydd bod y defnydd yn dibynnu ar y trothwy 183 diwrnod, mae cyfuniadau o C3, C5 a C6 sy'n cael eu hystyried yn Ddefnyddiau Cymysg.
- 2.26 Gall defnydd cymysg fod yn ddefnydd o annedd gyfan a ddefnyddir fel Dosbarthiadau Defnydd gwahanol ar adegau gwahanol o'r flwyddyn, e.e. prif gartref C3 sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio fel gosodiad tymor byr cyfan am gyfnodau o'r flwyddyn. Neu gall fod yn gyfuniad o ddefnyddiau ar yr un pryd, e.e. annedd a ddefnyddir fel prif gartref C3, gyda rhai o'i ystafelloedd hefyd yn cael eu defnyddio fel llety gosod tymor byr C6.
- 2.27 Nid oes angen caniatâd cynllunio bob amser i rentu ystafelloedd ar gyfer defnydd gwyliau tymor byr o fewn aelwyd bresennol a ddefnyddir fel prif gartref os nad yw'r defnydd yn arwain at newid defnydd sylweddol. Er enghraifft, tŷ 4 ystafell wely a ddefnyddir fel prif dŷ C3, sy'n gosod un ystafell wely fel llety gwyliau tymor byr, lle nad yw'r ystafell wely yn hunangynhaliol a lle mae'r preswylwyr yn defnyddio cyfleusterau'r prif dŷ. Mae'r pwynt lle mae newid defnydd sylweddol yn digwydd ar gyfer defnydd cymysg o'r fath yn dibynnu ar y ffeithiau a graddau pob achos, a chynghorir y dylid defnyddio gwasanaeth cyngor cyn-cyflwyno cais yr Awdurdod (gweler paragraff 1.3).
- 2.28 Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir (sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio) i newid defnydd i, ac o'r defnydd cymysg a nodir yn Atodlen 1 i'r Cyfarwyddyd (Atodiad A).

3 Polisiau a Strategaethau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

- 3.1 Bydd pob cais cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ystyried yn unol â pholisiau a strategaethau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

- 3.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ystyriaeth bwysig. Mae'r tabl a ganlyn yn amlygu'r nodau llesiant hyn ac yn esbonio'n gryno sut mae cynnig Cyfeiriad Erthygl 4 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyflawni'r nodau dan sylw:

Nod	Eglurhad o sut mae'r cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyflawni'r nod
Cymru lewyrchus	Bydd yn cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn Eryri ac felly'n golygu y bydd poblogaeth sefydlog, medrus ac addysgedig i gefnogi'r economi leol.
Cymru gydnerth	Bydd yn arwain at gymdeithas decach ac felly bydd cadernid cymdeithasol yn cael ei gynnal.
Cymru iachach	Bydd yn creu cymdeithas decach ac felly'n creu amgylchiadau i bobl allu byw a gweithio yn Eryri, sydd yn ei dro yn cael effaith gadarnhaol ar iechyd.
Cymru fwy cyfartal	Bydd yn creu cymdeithas sy'n fwy cyfartal ac yn galluogi gwell cyfleoedd i bawb.
Cymru o gymunedau cydlynus	Bydd yn fodd o greu cymunedau deniadol, hyfyw a diogel.
Cymru â Diwylliant Bywiog ac Iaith Gymraeg Ffyniannus	Bydd yn cynnig gwell cyfleoedd i bobl allu byw yn eu cymunedau ac yn fodd anuniongyrchol o warchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.
Cymru sy'n Gyfrifol yn Fyd-eang	Er y byddai gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei wneud ar lefel leol, mae'r egwyddor o greu cymdeithas decach a chynnig gwell cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn eu cymunedau lleol gan greu cymunedau hyfyw a chynaliadwy yn enghraifft o arfer da.

Polisiâu Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12

- 3.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Cyhoeddwyd Rhifyn 12 ym mis Chwefror 2024. Roedd yn cynnwys diwygiadau cyflenwol i adlewyrchu'r newidiadau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru i ddeddfwriaeth gynllunio ar 20 Hydref 2022 i fynd i'r afael ag ail gartrefi a gosodiadau tymor byr.
- 3.4 Mae paragraff 4.2.10 yn nodi, lle mae tystiolaeth leol gadarn wedi nodi effeithiau ar y gymuned sy'n deillio o nifer yr achosion o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr, gall awdurdodau cynllunio ystyried dulliau cynllunio lleol cyd-gysylltiedig, sy'n cynnwys cyflwyno cyfarwyddiadau Erthygl 4 sy'n benodol i ardal lle gallai cais cynllunio fod yn ofynnol i newid defnydd unig neu brif breswylfa i ail gartref neu osodiad tymor byr. Mae hefyd yn datgan ar gyfer yr ardaloedd y mae cyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath yn berthnasol iddynt, y dylid gosod cyfyngiadau drwy amod neu rwymedigaeth ar bob cartref newydd gan gyfyngu ar eu defnydd i unig neu brif breswylfeydd.
- 3.5 Mae paragraff 4.2.5 yn nodi'r gofynion i Awdurdodau Cynllunio Lleol nodi gofyniad tai mewn cynlluniau datblygu. Dylai'r gofynion gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai fodloni'r gofyniad ac ystyried yn benodol anghenion gwahanol eu cymunedau. Rhaid hefyd ystyried materion lleol, megis nifer yr achosion o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, wrth ddatblygu'r gofyniad am gartrefi marchnad a thai fforddiadwy o fewn ardal benodol ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau dull polisi lleol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hyn gynyws, er enghraifft, cyflwyno cap neu derfyn ar nifer yr ail gartrefi neu llety gosod tymor byr.

Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol

- 3.6 Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040³ yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol sy'n gosod cyfeiriad datblygu yng Nghymru hyd at 2040, ac yn rhan o gynllun datblygu ardal, hynny ar y cyd â'r Cynllun Datblygu Lleol â'r Cynllun Datblygu Strategol (wedi i'w fabwysiadu). Mae Polisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig yn nodi'r angen i greu cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Pwysleisir yr angen i ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau sy'n gytbwys o ran oedran, lle dylid gwrthdroi diboblogi a lle dylid ystyried rôl tai fforddiadwy a thai marchnad newydd a chyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth ateb yr heriau hyn.

³ [Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040](#)

Strategaethau Tai Lleol

Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd

- 3.7 Mabwysiadwyd Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd ym mis Gorffennaf 2019. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:

"Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad i gartref addas o safon sy'n fforddiadwy ac yn gwella ansawdd eu bywyd."

- 3.8 Yn 2020, paratowyd a chymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21-2026/27. Pwrpas y cynllun hwn oedd sefydlu prosiectau penodol gan roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas.

- 3.9 Er mwyn cyrraedd y nod hwn, mae 5 amcan wedi eu cynnwys yn y Cynllun, sef:-

- Amcan 1 – Sicrhau nad oes neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Amcan 2 – Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol
- Amcan 3 – Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
- Amcan 4 – Tai Gwynedd yn ecogyfeillgar
- Amcan 5 - Tai Gwynedd yn cael dylanwad positif ar iechyd a lles trigolion y sir

Strategaeth Tai Cyngor Conwy

- 3.10 Mae Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2018-2023 yn nodi'r weledigaeth a'r cynlluniau ar gyfer tai yn Sir Conwy am y pum mlynedd nesaf. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:

"i bobl yng Nghonwy gael mynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o ansawdd da sy'n gwella ansawdd eu bywyd. Rydym am adeiladu mwy na thai yn unig, rydym am greu cymunedau cynaliadwy lle mae pobl yn falch o'u galw'n gartref. "

- 3.11 Mae'r Strategaeth yn amlinellu pedwar amcan y byddai angen mynd i'r afael â nhw os yw'r Cyngor am gyflawni'r weledigaeth hon:

1. Cynyddu'r cyflenwad o opsiynau tai fforddiadwy i'r rhai ar incwm is.
2. Gweithio tuag at gwrdd ag anghenion llety a chefnogaeth amrywiol pawb yn ein sir rwan ac yn y dyfodol.
3. Gwella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni ein tai.
4. Sicrhau bod pobl yn deall eu hopsiynau tai i'w galluogi i wneud penderfyniad gwybodus.

Cynllun Eryri

- 3.12 Cynllun Eryri yw'r Cynllun Rheoli statudol ar gyfer Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, a fabwysiadwyd yn 2020. Un o'r canlyniadau allweddol yw cymunedau ac economi Eryri; sicrhau bod Eryri yn lle gwych i fyw, datblygu a gweithio ynddo. Y nodau yw:
- Sicrhau bod iaith, diwylliant a threftadaeth Eryri yn cael eu dathlu, eu cefnogi a'u cryfhau.
 - Bod swyddi a chyfleoedd yn annog pobl i aros yn yr ardal.
 - Bod datrysiadau arloesol yn ymwneud â thai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu yn yr ardal yn cael eu rhoi ar waith.
 - Cefnogi cymunedau lleol i ffynnu ym mhob agwedd ar lesiant.
- 3.13 Un o'r camau gweithredu a nodwyd yng Nghynllun Eryri yw gweithio gyda phartneriaid i fynd i'r afael â materion sylfaenol a datblygu atebion arloesol i ddarparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion lleol. Mae hyn yn cynnwys gwaith i ddylanwadu ar newidiadau i ddeddfwriaeth fel bod newid defnydd annedd yn lety gwyliau angen caniatâd cynllunio. Mae gan gyflwyno a Chyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri a'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn gysylltiad uniongyrchol â'r cam gweithredu hwn.

Polisi Cynllunio Lleol

Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 Polisi Perthnasol i newidiadau defnydd dan Gyfarwyddyd Erthygl 4 –

- 3.14 Y cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal awdurdod cynllunio lleol Parc Cenedlaethol Eryri yw Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031) a fabwysiadwyd ar 6 Chwefror 2019. Mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig yn nodi polisiâu cynllunio'r Awdurdod ar gyfer y datblygiad a defnydd tir yn y Parc Cenedlaethol hyd at 2031. O ganlyniad, bydd angen ystyried cydymffurfiaeth ag unrhyw gais cynllunio arfaethedig ar gyfer newid defnydd i ail gartref, llety gosod tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol yn unol gyda pholisi cynllunio cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Eryri, a'r canllaw cynllunio atodol hwn.
- 3.15 Mae amcanion Cynllun Datblygu Lleol Eryri wedi'u datblygu gan ystyried y materion a'r heriau sy'n wynebu Eryri. Mae amcanion y Cynllun Datblygu Lleol yn cynnwys:
- *Cefnogi datblygiadau priodol sy'n cwrdd ag anghenion tai'r gymuned leol, gan roi ystyriaeth arbennig i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.*
 - *Hyrwyddo mesurau i annog datblygiadau sy'n cefnogi bywiogrwydd y Gymraeg ac i amddiffyn cymunedau rhag datblygiadau sy'n anwybyddu'r effaith ar y Gymraeg.*

Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy

3.16 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygiad cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n hyrwyddo pwrpasau a dyletswyddau'r Parc Cenedlaethol tra'n cadw a gwella 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol. Bydd cynigion sy'n peryglu pwrpasau'r Parc Cenedlaethol yn cael eu gwrthod. Dylid cymryd y meini prawf canlynol ym Mholisi Strategol A i ystyriaeth wrth weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 i helpu i gyflawni datblygiad cynaliadwy yn Eryri:

- *ii. Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau 'Rhinweddau Arbennig' yr ardal.*
- *iii. Diogelu a gwella iechyd, diogelwch, lles economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol.*
- *xi: Hyrwyddo datblygiad sy'n cwrdd ag anghenion tai cymunedau lleol trwy gymysgedd o wahanol fathau o dai, a deiliadaeth yn bennaf trwy dai fforddiadwy er mwyn diwallu angen lleol.*

Rhinweddau Arbennig

3.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae pwysigrwydd gwarchod Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol yn ffocws pwysig yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri. Yn gysylltiedig â Pholisi Strategol A, mae paragraff 1.31 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri yn datgan y dylai dyfodol y Parc Cenedlaethol fod yn seiliedig ar ei arwyddocâd cenedlaethol, ar yr hyn sy'n gwneud y Parc Cenedlaethol yn arbennig ac unigryw - ei hynodrwydd lleol, ei 'Nodweddion Arbennig'. Mae'r canlynol yn 'Nodweddion Arbennig' perthnasol a amlinellwyd yng Nghynllun Eryri a luniwyd yn dilyn ymgysylltu ac ymgynghori helaeth

- *Synnwyr cadarn o gydlyniad cymunedol, perthyn a bwrlwm sy' n cyfuno i roi naws o le' cryf.*
- *Hyfywedd parhaus yr iaith Gymraeg fel prif iaith llawer o gylchoedd cymdeithasol a phroffesiynol. Mae'r agwedd hon ym amlwg mewn enwau lleoedd lleol sy'n adlewyrchu treftadaeth ddiwylliannol yr ardal.*

3.18 Bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a gweithredu'r Canllawiau Cynllunio Atodol i reoli nifer yr ail gartrefi a llety tymor byr ar osod yn cyfrannu at warchod a gwella'r Nodweddion Arbennig yn unol â Pholisi Strategol A.

Polisi Strategol G: Tai

- 3.19 Mae Polisi Strategol G yn nodi hynny bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol. Rhaid i gynigion roi ystyriaeth briodol i anghenion tai lleol o ran maint, math a deiliadaeth anheddau.
- 3.20 Un o'r problemau presennol a nodwyd yn Cynllun Datblygu Lleol Eryri ran diwallu anghenion tai lleol yw cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau. Mae testun esboniadol ym mharagraff 5.2 yn nodi bod y sefyllfa dai bresennol yn creu anawsterau i bobl lleol gael mynediad i'r farchnad dai. Mae hygyrchedd a fforddiadwyedd tai yn ffactor hanfodol i sicrhau cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau gwledig. Gwaethygir y problemau hyn gan y ganran sylweddol o dai gosod tymor byr ac ail dai o fewn y Parc Cenedlaethol a all gael effaith sylweddol ar gynaliadwyedd cymunedau lleol.
- 3.21 Mae Polisi Strategol G yn nodi y bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol a bod yn rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai y mae angen amdanynt. Bwriad Polisi Strategol G yw cyflenwi cartrefi parhaol i gymunedau lleol. Nid yw'r ddarpariaeth o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn cyfrannu at y nod hwn. Pan fydd prif gartref yn newid defnydd i ail gartref neu osod tymor byr, mae'n arwain at leihad ac erydu'r stoc tai sydd ar gael i breswylwyr parhaol ei brynu neu ei rentu. Mewn ardaloedd sydd â chyfran uchel o ail gartrefi a llety ar osod tymor byr, mae cyfleoedd i aelodau o gymunedau Eryri fod yn berchen neu'n rhentu cartref parhaol yn cael eu lleihau. Ystyrir bod defnyddio nenfwd ar gyfer nifer yr ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn angenrheidiol i atal erydiad y stoc tai parhaol presennol.
- 3.22 Fel y cyfeirir ato uchod, mae deddfwriaeth a pholisi cenedlaethol, strategaethau lleol a pholisïau cynllunio i gyd yn cyd-fynd ag amcanion y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae sefyllfa bresennol y stoc tai yn Eryri a amlygwyd yn yr adroddiad cyfiawnhad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder er mwyn cwrdd ag anghenion cymunedau lleol Eryri a gwireddu gweledigaeth polisi a deddfwriaeth genedlaethol, yn ogystal â chynlluniau a pholisïau lleol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn nodi sut y gellir cymhwyso polisïau cenedlaethol a lleol ac yn rhoi arweiniad ar pryd a ble y byddai ceisiadau am ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn debygol o gael eu hystyried yn dderbyniol.

4 Rheoli Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau

- 4.1 Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw rheoli stoc tai Eryri yn well, atal unrhyw leihad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol a sicrhau bod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod, gwarchod cymunedau sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 4.2.5) yn cefnogi defnyddio cap neu nenfwd ar niferoedd lle mae tystiolaeth o faterion lleol megis mynychder ail gartrefi a gosodiadau tymor byr. Mae Polisi Strategol G yn nodi y bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol a bod yn rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai y mae angen amdanynt.
- 4.2 Mewn ardaloedd sydd â chanran uchel o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, y nod yw atal cynnydd pellach a sefydlogi'r niferoedd trwy beidio â chaniatáu newid defnydd pellach o brif breswylfeydd. Canran o 15% yw'r pwynt lle'r ystyrir bod angen rheoli niferoedd.

Mae rhagdybiaeth yn erbyn ceisiadau i newid defnydd o brif gartref (C3) i ail gartref (C5), llety gosod tymor byr (C6) a defnyddiau cymysg penodol; pan fo'r cyfuniad presennol o ail gartref (C5) a llety gosod tymor byr (C6) o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref yn 15% neu'n uwch o gyfanswm y stoc tai.

5 Ystyriaethau Eraill

- 5.1 Bydd ceisiadau i newid defnydd o brif gartref i ail gartref, llety gosod tymor byr a defnyddiau cymysg yn cael eu hasesu a'u penderfynu yn erbyn polisiâu perthnasol Cynllun Datblygu Lleol Eryri a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Cynllun Datblygu Lleol Eryri PD1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol yw un o bolisiâu perthnasol y cynllun datblygu. Mae'n datgan bod yn rhaid i gynigion fod yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y dirwedd, yr amgylchedd naturiol a threftadaeth ddiwylliannol, cyfleoedd ar gyfer dealltwriaeth a mwynhad, ansawdd a dyluniad, defnydd cynaliadwy o adnoddau, amwynder.
- 5.2 O dan bolisi PD 1, bydd effaith ar fwynderau preswyl yn berthnasol i gynigion ar gyfer newid defnydd i ail gartrefi a llety gosod tymor byr.
- Lleoliad – Os yw'r lleoliad yn wledig ac nad oes unrhyw eiddo preswyl arall gerllaw, mae effeithiau andwyol ar amwynder yn llai tebygol. Bydd gan gynigion ar gyfer gosodiadau tymor byr mewn ardaloedd preswyl fwy o botensial ar gyfer niwed i amwynder preswyl, er enghraifft, oherwydd mwy o sŵn a symudiadau traffig.
 - Os oes cyfran uchel o osodiadau tymor byr presennol yn yr ardal gyfagos, er enghraifft ar stryd, gallai gosodiadau tymor byr pellach arwain at fwy o effeithiau negyddol ar amwynder preswyl.
 - Maint yr eiddo: gall eiddo mwy fod â mwy o gapasiti ar gyfer gwesteion. Lle mae niferoedd uwch o westeion, mae mwy o botensial am sŵn ac aflonyddwch. Bydd nifer a maint yr ystafelloedd yn cael eu hystyried wrth ystyried hyn.
 - Gall tai gosod mawr ar gyfer gwyliau arwain at yr angen am leoedd parcio ychwanegol. Bydd darpariaeth ddigonol o leoedd parcio ar y safle neu ar y stryd yn ystyriaeth.

- 5.3 Rhoddir ystyriaeth i unrhyw Gynllun Lle mabwysiedig. Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy, meini prawf xv) cefnogi galluogi cynhyrchu Cynlluniau Lleoedd a'u mabwysiadu fel Canllawiau Cynllunio Atodol lle bo'n briodol. Rhaid i gynlluniau lleoedd fod yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.4 Cynigion sy'n gysylltiedig â dilys gellir edrych yn ffafriol ar fenter neu brosiect a arweinir gan y gymuned. Gallai cynnig a fyddai'n rhan o gynllun ehangach gan grŵp ffurfiol dan arweiniad y gymuned, a fyddai o fudd i gyfleusterau neu wasanaethau cymunedol eraill, gael ei ystyried yn ffafriol, mewn ardaloedd sydd uwchlaw'r trothwy.
- 5.5 Bydd cais i newid o Ddosbarthiadau Defnydd C5 i C6, neu C6 i C5, yn cael ei ystyried fesul achos, yn erbyn polisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall.
- 5.6 Nid ymdrin â phob posibilrwydd yw pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn. Bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau ei hun, ochr yn ochr â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall.

6 Perthnasedd Cynllun Datblygu Lleol Eryri arall i Gyfarwyddyd Erthygl 4 a Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6

- 6.1 **Polisi Datblygu 9 (PD 9)** yn bolisi yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri sy'n caniatáu trosi a newid defnydd adeiladau gwledig i lety gwyliau hunanarlwyo tymor byr cyn belled ei fod yn rhan o gynllun menter wledig. Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn newid sut y caiff y polisi hwn ei weithredu. Bydd cynigion a aseswyd o dan PD 9 yn amodol ar feini prawf y polisi. Nid yw'r trothwy a'r canllawiau ar y newidiadau defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn berthnasol i gynigion addasu o dan bolisi PD 9. Mae'r Hawliau Datblygu a Ganiateir a'r rhai a ddilëwyd gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol. i eiddo sydd â Dosbarth Defnydd presennol o C3, C5 neu C6, a newidiadau defnydd rhyngddynt. Fodd bynnag, bydd cynigion a ystyrir o dan PD 9 ar gyfer newidiadau o ddefnyddiau eraill y tu allan i'r Dosbarthiadau Defnydd hyn, felly, ni fydd canllawiau polisi Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol. Mae PD 9 yn bolisi sy'n berthnasol i drosi adeiladau gwledig segur tu allan i unrhyw ffin datblygu tai yn llety gwyliau hunanarlwyo cyn belled ei fod yn rhan o gynllun menter wledig. **Mewn achosion o'r fath ni fydd y trothwy yn berthnasol, er mwyn cefnogi busnesau gwledig lleol sy'n bodoli eisoes.**

- 6.2 Ar gyfer addasiadau o fewn ffiniau datblygu tai, y polisi perthnasol yw **Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy (PD 30)** . Mae maen prawf v i) yn gofyn am addasiadau i ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o *50% neu gyfraniad swm gohiriedig ar gyfer un annedd. Fel arall, gall y trosiad fod yn 100% fforddiadwy gydag amodau meddianaeth leol.*
- 6.3 Mae Hawliau Datblygu a Ganiateir a'r rhai a ddilëwyd gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i eiddo sydd â Dosbarth Defnydd presennol o C3, C5 neu C6, a newidiadau rhyngddynt. Bydd cynigion a ystyrir o dan PD 30 ar gyfer newidiadau o ddefnyddiau eraill y tu allan i'r Dosbarthiadau Defnydd hyn, felly, ni fydd y trothwy Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r canllawiau polisi yn berthnasol i gynigion addasu o dan bolisi PD 30.

7 Amodau Cynllunio ar gyfer tai newydd ac addasiadau

- 7.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan ar gyfer yr ardaloedd y mae cyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath yn berthnasol iddynt, y dylid gosod cyfyngiadau drwy amod neu rwymedigaeth ar bob cartref newydd gan gyfyngu eu defnydd i unig neu brif breswylfeydd.
- 7.2 Mae Polisi Strategol G yn nodi y bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol a bod yn rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai y mae angen amdanynt. Polisi Strategol G yw'r polisi tai trofswaol ar gyfer PD 9 a PD 30. Bwriad Polisi Strategol G yw cyflenwi cartrefi parhaol i gymunedau lleol. Mae anheddau newydd ac addasiadau preswyl yn cyfrannu at y stoc tai parhaol. Nid yw darparu ail gartrefi newydd a gosodiadau tymor byr yn cyfrannu at y nod hwn, ac felly ni fyddant yn cael eu cefnogi.
- 7.3 Bydd yr holl dai newydd y rhoddir caniatâd cynllunio iddynt yn cynnwys amod sy'n cyfyngu'r defnydd i brif gartref (C3). Ni fydd cynigion ar gyfer ail gartrefi newydd (C5) a llety gosod tymor byr (C6) yn cael eu cefnogi gan nad ydynt yn cyfrannu at y stoc tai parhaol.
- 7.4 Bydd cynigion ar gyfer trosi llety tymor byr ar osod yn cael eu cefnogi dim ond o dan bolisi PD 9 lle mae'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun menter wledig. Bydd anheddau marchnad agored a gymeradwyir o dan PD 9 (lle mae cyfraniad swm gohiriedig) yn cael eu cyfyngu i brif gartref (C3), felly ni fydd cynigion ar gyfer ail gartrefi (C5) yn cael eu cefnogi gan nad ydynt yn gwneud cyfraniad i'r cartref parhaol. stoc tai.
- 7.5 O fewn ffiniau datblygu, o dan bolisi PD 30, ni fydd cynigion ar gyfer addasiadau i ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn cael eu cefnogi, gan nad ydynt yn cyfrannu at y stoc tai parhaol.
- 7.6 Ar gyfer addasiadau o dan PD9 a PD30; lle darperir unedau tai fforddiadwy ar y safle ochr yn ochr â thai marchnad agored yn unol â gofynion y polisiau, bydd amod yn cyfyngu defnydd o'r tai marchnad agored i brif gartref (C3).
- 7.7 Bydd cynigion sy'n dangos yn glir na ellir bodloni gofynion y polisi tai fforddiadwy oherwydd hyfywedd safle, fel y nodir ym mholisi PD 30, yn cael eu cyfyngu i brif gartref (C3).

8 Cadw cofnodion o'r defnydd

- 8.1 Mae'n ddoeth bod perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn casglu tystiolaeth ac yn cadw cofnod sy'n dangos y math o ddefnydd a wneir o'r eiddo, a'r cyfnodau meddiannu (ee cofnodion treth neu drosglwyddiadau gosod/anfonebau/marchnata). Gellir defnyddio'r dystiolaeth hon i gefnogi'ch achos pe bai'r defnydd yn cael ei gwestiynu yn y dyfodol.
- 8.2 I gael cadarnhad ffurfiol o ddefnydd cyfreithiol presennol eiddo, gellir cyflwyno cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn rhoi sicrwydd bod defnydd presennol yr adeilad yn gyfreithlon, ac nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd hwnnw. Nid yw'n orfodol cael Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, fodd bynnag, efallai y bydd amgylchiadau lle gallai fod yn ddefnyddiol cadarnhau bod y defnydd o'r eiddo yn gyfreithlon. Ceir rhagor o fanylion yn <https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/caniatad-cynllunio/gwneud-cais-am-ganiatad-cynllunio/>

9 Cydymffurfiaeth

- 9.1 Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu datblygiad a ganiateir ar gyfer newidiadau penodol rhwng Dosbarthiadau Defnydd, fel y nodir ym mharagraff 1.27, sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio. Bydd unrhyw newid defnydd sy'n digwydd heb y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn anawdurdodedig a gallai arwain at yr Awdurdod yn cymryd camau gorfodi.

10 Sut y bydd data am ail gartrefi a thai gosod tymor byr yn cael eu casglu a'u cyhoeddi:

- 10.1 Darperir y data a ddefnyddir i gyfrifo canran yr ail gartrefi a thai gosod gwyliau tymor byr ym mhob ardal gan Awdurdodau Lleol Gwynedd a Chonwy. Ail gartrefi yw'r eiddo hynny sy'n talu premiwm ail gartref ar y Dreth Gyngor. Tai gosod tymor byr yw'r rhai sydd ar y gofrestr ardrethi annomestig, ardrethi busnes. Cydnabyddir nad yw'r data hwn yn derfynol, ac mae ymchwil yn awgrymu ei fod yn tanamcangyfrif y niferoedd gwirioneddol, fodd bynnag dyma'r ffynhonnell fwyaf dibynadwy sydd ar gael ac mae'n caniatáu i bob ardal gael ei thrin yn gyson.
- 10.2 Mae'r ganran yn seiliedig ar nifer cyfun yr eiddo sy'n talu cyfraddau premiwm treth gyngor ar gyfer ail gartrefi ac ardrethi busnes annomestig am osodiadau tymor byr yn ardal cyngor cymuned y cynnig. Y ganran yw'r stoc dai gyfan, gan gynnwys tai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr sy'n talu ardrethi annomestig. Ar gyfer Cyngorau Cymuned sydd ond yn rhannol o fewn y Parc Cenedlaethol, defnyddir y data ar gyfer ardal gyfan y Cyngor Cymuned.
- 10.3 Mae canran pob ardal cyngor cymuned ar gyfer 2024 wedi'i chynnwys yn Atodiad B. Bydd y tabl hwn yn cael ei ddiweddarau'n flynyddol a'i gyhoeddi ar wefan yr Awdurdod. Y ganran a ddefnyddir ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio fydd y ganran a gyhoeddwyd yn fwyaf diweddar yn Atodiad B.

Atodiad A: Copi o Gyfarwyddyd Erthygl 4

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI / SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY
GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995
(FEL Y'I DIWYGIWYD GAN ORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD
CYFFREDINOL A GANIATEIR AYB) (DIWYGIAD) (CYMRU) 2022)

CYFARWYDDYD NA DDAW I RYM AR UNWAITH A WNAED O DAN ERTHYGL 4(1) CYFYNGU
DATBLYGIAD A GANIATEIR YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL PARC CENEDLAETHOL
ERYRI/ SNOWDONIA NATIONAL PARK LOCAL PLANNING AUTHORITY AREA

GAN MAI

1. Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/Snowdonia National Park Authority ("yr Awdurdod") yw'r awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r ardal o dir a bennir yn y Cyfarwyddyd hwn.
2. Mae'r Awdurdod yn fodlon ei bod yn fuddiol na ddylai datblygiad o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod gael ei wneud ar y tir ym Mharc Cenedlaethol Eryri / Eryri National Park a ddangosir ag ymyl coch ar y cynllun atodedig yn Atodlen 2 ("y Tir") oni bai y rhoddir caniatâd cynllunio ar gais a wneir o dan Ran III o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

FELLY, YN AWR, mae'r Awdurdod a enwyd yn unol â'r pŵer a roddwyd iddo gan Erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) drwy hyn yn cyfarwyddo y bydd y caniatâd a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn a enwyd ddim yn berthnasol i ddatblygiad ar y Tir dywededig o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod.

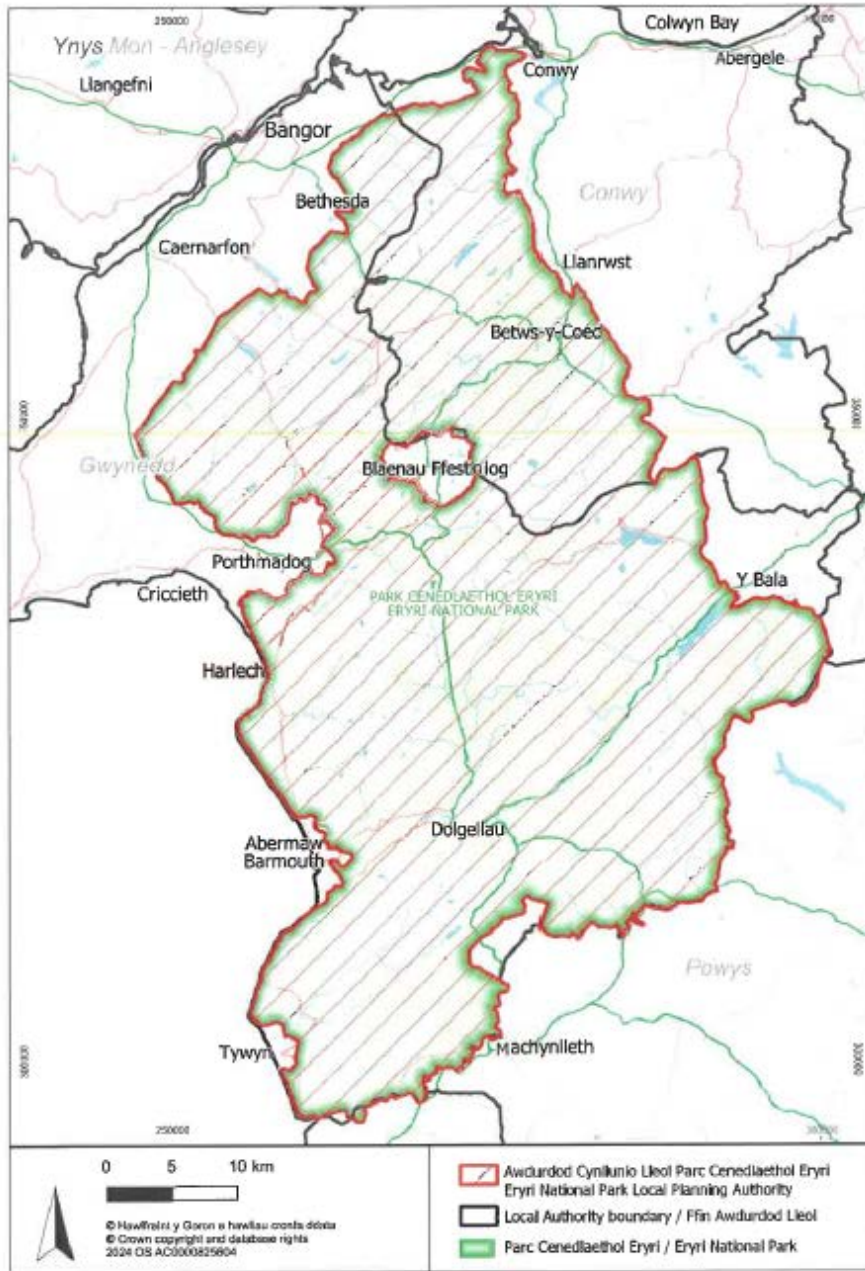
Gwneir y Cyfarwyddyd hwn o dan Erthygl 4(1) o'r Gorchymyn a enwyd ac yn unol â'r Gorchymyn caiff ei gadarnhau a daw i rym ar 1af o Fehefin 2025.

Atodlen 1 – Hawliau Datblygu a Ganiateir Cyfyngedig

Y disgrifiadau canlynol o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I o Ran 3 o Atodlen 2 i'r Gorchymyn a enwyd:

- (1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
 - (a) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (b) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (c) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno ;
 - (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n dod o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n dod o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno.

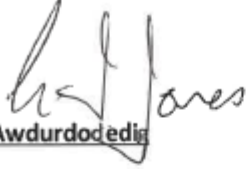
Atodlen 2 – Cynllun y Parc Cenedlaethol



00 2892

h. j. Jones

Gosodwyd SÊL GYFFREDIN AWDURDOD PARC)
CENEDLAETHOLERYRI yma)
ym mhresenoldeb :-)



Llofnodwr Awdurdod eidi



00 2893

Ar y 22^{ain} dydd o'r Mawrth 2024

Atodiad B: Rhestr canrannau o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau fesul Ardal Cyngor Cymuned

Cyngor Cymuned / Tref - Cyngor Cymuned/Tref	Canran gyfunol o ail gartrefi ac unedau gosod gwyliau tymor byr fel canran o'r holl stoc tai
ABER	5.00%
ABERDYFI	45.58%
ABERMAW	17.51%
ARTHOG	20.00%
BALA	3.89%
BEDDGELERT	33.95%
BETWS GARMON	21.48%
BRITHDIR A LLANFRACHETH	17.38%
BRYNCRUG	11.01%
CORRIS	10.57%
DOLBENMAEN	13.81%
DOLGELLAU	10.12%
DYFFRYN ARDUDWY	13.28%
FFESTINIOG	8.24%
HARLECH	16.98%
LLANBEDR	20.66%
LLANBERIS	8.52%
LLANDDEINIOLEN	2.92%
LLANDDERFEL	9.76%
LLANDWROG	4.96%
LLANDYGAI	3.63%
LLANEGRYN	13.14%
LLANELLYD	17.39%
LLANFAIR	28.13%
LLANFIHANGEL Y PENNANT	24.19%
LLANFROTHEN	9.56%
LLANGELYNIN	17.66%
LLANGYWAIR	13.97%
LLANLLECHID	5.05%
LLANLLYFNI	3.89%
LLANUWCHLYN	10.91%
LLANYCIL	10.53%
MAENTWROG	15.47%
MAWDDWY	15.21%
PENNAL	20.49%
PENRHYNDEUDRAETH	5.55%
TALSARNAU	18.84%
TRAWSFYNYDD	14.08%
TYWYN	12.53%

WAUNFAWR	6.04%
Y GANLLWYD	16.49%
BETWS Y COED	20.00%
BRO GARMON	19.51%
BRO MACHNO	25.62%
CAERHUN	11.08%
CAPEL CURIG	24.81%
DOLGARROG	2.35%
DOLWYDDELAN	14.58%
HENRYD	8.74%
LLANFAIRFECHAN	3.72%
LLANRWST	2.65%
PENMAENMAWR	4.86%
TREFRIW	9.30%
YSBYTY IFAN	16.19%