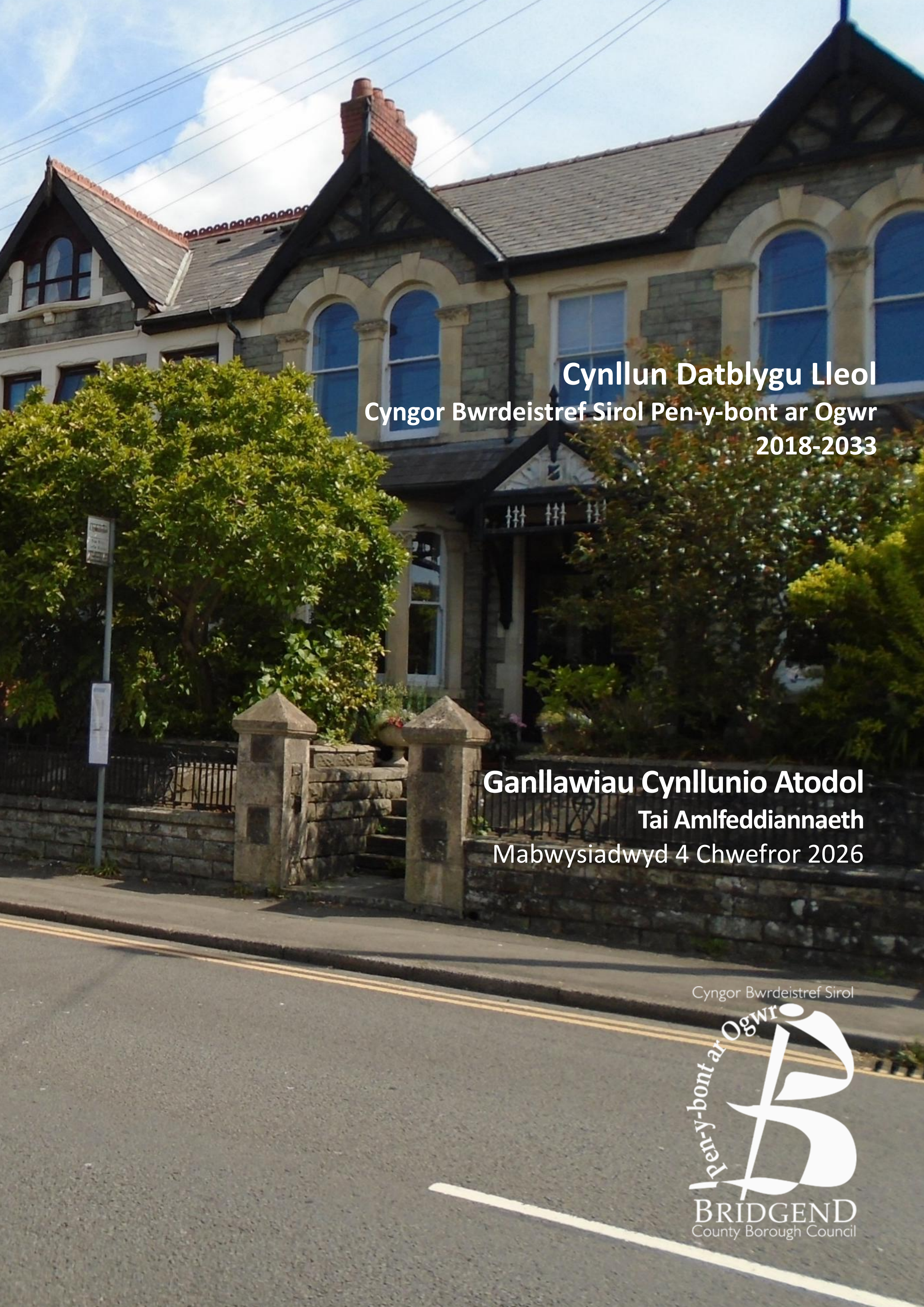


Cynllun Datblygu Lleol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

2018-2033

Ganllawiau Cynllunio Atodol

Tai Amlfeddiannaeth

Mabwysiadwyd 4 Chwefror 2026

Cyngor Bwrdeistref Sirol
Pen-y-bont ar Ogwr
BRIDGEND
County Borough Council

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad 1

2.0 Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol 3

3.0 Y Cefndir 5

4.0 Fframwaith Cynllunio 6

5.0 Diffiniadau o Dai Amlfeddiannaeth a'r Cyd-destun Rheoleiddio 7

Tai Amlfeddiannaeth yn Nhermau Cynllunio 7
Eithriadau 9
Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth 9
Prawf Personau Addas a Phriodol 10
Rheoliadau Rheoli 11
Archwiliadau ac Iechyd a Diogelwch 11
Gweithredu Heb Drwydded 12
Gorchymyn Digartrefedd (Addasrwydd Llety) (Cymru) 2015 12
Rheoliadau Adeiladu 12

6.0 Gofynion Cynllunio 14

Polisi COM7: Maen Prawf 1 14
Polisi COM7: Maen Prawf 2 17
Hawliau Datblygu a Ganiateir a Thai Amlfeddiannaeth 18
Addasu Adeiladau Amhreswyl yn Dai Amlfeddiannaeth 19
Tai Amlfeddiannaeth, Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth 19
Polisi COM7: Maen Prawf 3 20
Dwysáu Defnydd a'r Effaith ar Gymeriad Cymdogaeth 21
Cydnawsedd Defnyddiau 22
Tai Amlfeddiannaeth mewn Ardaloedd Risg Llifogydd 22
Polisi COM7: Maen Prawf 4 23
Methodoleg ar gyfer Asesu Effaith Parcio 24

Gofynion Dylunio ar gyfer Parcio ar y Safle ... 24
Polisi COM7: Maen Prawf 5 ... 27
Storio Beiciau ... 27
Storio Sbwriel a Deunyddiau i'w Hailgylchu ... 27
Ardal Sychu Dillad ... 28
Polisi COM7: Maen Prawf 6 ... 29
Man Amwynder Awyr Agored ... 30
Diogelu Amwynder Defnyddiau Cyfagos ... 30
Tai Amlfeddiannaeth Uwchben Safleoedd Masnachol neu'n Gyfagos â Nhw 31
Ystyriaethau Perthnasol ... 31

Atodiad A – Dogfennau Gofynnol i'w Cyflwyno gan Ymgeiswyr ... 32

Atodiad B – Safonau Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ... 33

Rhan Un: Safonau Gofod Tai Amlfeddiannaeth ... 33
Gofynion Gofod ar gyfer Llety a Rennir gyda Chyfleusterau a Rennir ... 33
Gofynion Gofod ar gyfer Llety Hunangynhwysol ... 34
Rhan Dau: Safonau Amwynder Tai Amlfeddiannaeth ... 35
Cyfleusterau Ystafell Ymolchi a Thoiled o fewn Llety a Rennir ... 35
Cyfleusterau Ystafell Ymolchi a Thoiled o fewn Llety Hunangynhwysol ... 35
Cyfleusterau Cegin o fewn Llety a Rennir ... 36
Cyfleusterau Cegin o fewn Llety Hunangynhwysol ... 37

Atodiad C – Methodoleg ar gyfer Asesu Effaith Parcio ... 38

Stryd y Capel, Pen-y-bont ar Ogwr

1.0 Cyflwyniad

1.1 Fel rheol, diffinnir Tŷ Amlfeddiannaeth fel eiddo a feddiannir gan dri neu fwy o unigolion digyswllt, gan ffurfio mwy na dwy aelwyd (Llywodraeth Cymru, Cyfraith Cymru: Tai Amlfeddiannaeth). Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) yn cydnabod rôl bwysig tai amlfeddiannaeth o ran cyfrannu at gyflenwad tai Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr drwy ddarparu opsiynau llety hyblyg sy'n aml hefyd yn fwy fforddiadwy i ystod amrywiol o breswylwyr.

1.2 Gall tai amlfeddiannaeth ddarparu llety i aelwydydd bach a allai fel arall fethu bodloni eu hanghenion yn y farchnad ac/neu y gallai fod angen hyblygrwydd arnynt i symud cartref. Maent fel arfer yn cael eu meddiannu gan fyfyrwyr, gweithwyr proffesiynol ifanc a'r rhai ar gontractau gwaith tymor byr.

1.3 Fodd bynnag, gall preswylwyr tai amlfeddiannaeth aros yn eu lle am gyfnod cymharol fyrrach na phreswylwyr tai annedd eraill, gan olygu y gellir gweld trosiant uwch yn y boblogaeth lle ceir crynhoad sylweddol o dai amlfeddiannaeth. I'r un graddau, os bydd tŷ yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amlfeddiannaeth gall hynny ddwysáu ei ddefnydd preswyl, gan fod nifer fwy o oedolion annibynnol yn byw o fewn yr eiddo. Mewn rhai achosion, gall hyn achosi lefelau uwch o weithgarwch yn y tŷ, lefelau uwch o sŵn, cynnydd yn y galw am fannau parcio, a phroblemau'n gysylltiedig â gwaredu gwastraff. Serch hynny, ni fydd addasu tŷ annedd sengl i greu tŷ amlfeddiannaeth o reidrwydd yn gyfystyr â dwysáu. Er enghraifft, gallai tŷ annedd sengl ddarparu llety i gwpl sy'n oedolion ynghyd ag amryw o blant ychwanegol sy'n oedolion a fydd yn aros yng nghartref y rhieni am gyfnod amhenodol. Ar sail hynny, mae hi fel arfer yn anodd dangos faint o effaith y gall eiddo unigol sydd wedi'i addasu'n dŷ amlfeddiannaeth ei chael ar gymeriad ac amwynder yr hyn sydd o'i amgylch. Fodd bynnag, gall cyfran fawr o dai amlfeddiannaeth gael effaith gronnus lawer mwy sylweddol ar gymeriad ardal, a'i hamwynder preswyl, a hefyd ar gydlyniant cymunedol lleol.

1.4 Dyma ganfyddiadau cyffredin yn gysylltiedig â thai amlfeddiannaeth:

- Newidiadau negyddol i gymeriad ardal

- Effeithiau negyddol ar amwynder preswylwyr a chymdogion drwy ddwysáu defnyddiau
- Mwy o bwysau ar ddarpariaeth parcio
- Problemau storio gwastraff a sbwriel
- Problemau o ran ymddygiad gwrthgymdeithasol/troseddu
- Darparu amodau byw annigonol i feddianwyr
- Effeithiau negyddol ar yr amgylchedd ffisegol a'r strydlun.

1.5 Er nad yw'r holl faterion hyn (os byddant yn codi) o dan reolaeth uniongyrchol yr ACLI, mae'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) mabwysiedig yn cynnwys Polisi *COM7: Tai Amlfeddiannaeth.* Nod y polisi yw sicrhau bod cynigion i addasu anheddau i greu tai amlfeddiannaeth yn cael eu hasesu ar sail eu priodoldeb er mwyn osgoi gorddwysáu'r defnydd yn yr ardal leol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yn rhoi gwybodaeth ychwanegol i ymgeiswyr cynllunio a swyddogion am sut i ddehongli a chymhwyso Polisi COM7. Bydd y CCA hyn yn cael eu hystyried fel ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio am Dai Amlfeddiannaeth.

Stryd y Morfa, Pen-y-bont ar Ogwr

2.0 Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

2.1 **Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040** – Er nad oes cyfeiriad penodol at dai amlfeddiannaeth yn *Cymru'r Dyfodol*, mae'n cynnwys nodau cynllunio lefel uchel sy'n cefnogi rheolaeth dros hynny drwy bolisi lleol, yn enwedig yn nhermau creu cymunedau cynaliadwy a chytbwys sydd wedi'u cysylltu'n dda. Mae'n cynnwys amryw o *Egwyddorion Creu Lleoedd* sy'n hyrwyddo lleoedd o ansawdd uchel, sy'n gynhwysol a chynaliadwy. Disgwylir i ACLlau gefnogi cymunedau cymysg a chytbwys, sy'n cyd-fynd â'r nod o reoli crynoadau o dai amlfeddiannaeth er mwyn osgoi effeithiau cymdeithasol ac/neu amgylcheddol niweidiol.

2.2 Mae *Polisi 2 – Llunio Twf ac Adfywio Trefol* yn y ddogfen Cymru'r Dyfodol yn annog dwysáu trefol mewn modd sy'n cefnogi llesiant a chydlyniant cymunedol. Rhaid rheoli tai amlfeddiannaeth, a all ddwysáu'r boblogaeth mewn ardaloedd trefol, yn ofalus i gyd-fynd â'r polisi hwn.

2.3 Mae *Polisi 7 – Darparu Cartrefi Fforddiadwy* yn y ddogfen Cymru'r Dyfodol yn cefnogi darpariaeth tai amrywiol, yn enwedig i rai ar incwm is. Er nad yw tai amlfeddiannaeth a gynhelir yn breifat wedi'u dosbarthu'n 'Dai Fforddiadwy' i ddibenion y system cynllunio defnydd tir, gall tai amlfeddiannaeth ddarparu opsiwn tai fforddiadwy o fewn y farchnad i rai na fyddent fel arall yn gallu bodloni eu hanghenion yn y farchnad dai.

2.4 Mae *Polisi 9 – Rhwydweithiau Ecolegol Cadarn a Seilwaith Gwyrdd* yn rhoi cefnogaeth anuniongyrchol i reoli dwysáu tai amlfeddiannaeth, oherwydd gallant achosi cynnydd yn nwysedd y boblogaeth a all roi mwy o bwysau ar wasanaethau a mannau gwyrdd. Drwy reoli eu dosbarthiad, gall ACLlau helpu i greu rhwydweithiau ecolegol cadarn.

2.5 Mae **Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 12)** yn nodi'r polisi cynllunio cenedlaethol cyffredinol ar gyfer Cymru a dylid ei ddefnyddio i lywio'r broses o gynllunio a chreu lleoedd ar raddfa leol. Mae'r polisïau hyn yn tanategu polisïau cynllunio lleol a ddefnyddir i lywio datblygiad.

2.6 Mae PCC yn pwysleisio'r angen i hyrwyddo datblygiad cynaliadwy a chefnogi llesiant pobl a chymunedau ledled Cymru, e.e. drwy sicrhau bod ystod o fathau o dai yn cael eu darparu i gefnogi poblogaeth amrywiol ac ystod o anghenion o ran tai. Mae PCC hefyd yn hyrwyddo creu cymunedau cydlynol a chytbwys.

2.7 Er nad oes cyfeiriad penodol at dai amlfeddiannaeth yn PCC, mae'n tanlinellu'r angen i ACLlau sicrhau bod datblygiadau tai yn cyfrannu at gymunedau cytbwys ac yn bodloni anghenion amrywiol y boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys darparu ystod o fathau o dai a deiliadaethau i ddarparu ar gyfer aelwydydd amrywiol o ran eu maint a'u cyfansoddiad.

Maesteg

3.0 Y Cefndir

3.1 Mae sawl ffactor rhyng-gysylltiedig yn ysgogi llunio'r CCA hyn. Mae'r rhain yn cynnwys y cynnydd a ragwelir mewn aelwydydd un person a phroblemau parhaus yn gysylltiedig â fforddiadwyedd tai, y mae'r naill a'r llall yn cynyddu'r galw am dai a rennir ar draws sawl rhan o'r DU. Er bod Rheoliadau Cynllunio, Trwyddedu ac Adeiladu yn cyflawni gwahanol ddibenion cyfreithiol, maent oll yn cyfrannu at reoleiddio tai amlfeddiannaeth, ac yn gweithio orau os ydynt yn gyson â'i gilydd. Bydd ymgeiswyr yn aml yn wynebu heriau wrth ymlwybro drwy'r cydadwaith rhwng y cyfundrefnau hyn. Nod y CCA hyn yw rhoi dehongliad, eglurhad ac arweiniad ymarferol lleol ar weithredu polisi cynllunio yn gysylltiedig â thai amlfeddiannaeth - yn benodol Polisi COM7 y CDLIN. Y bwriad yw cefnogi ymgeiswyr a swyddogion cynllunio i gymhwyso'r polisi hwn yn gyson ac yn dryloyw, gan atgyfnerthu amcanion tai a chreu lleoedd ehangach yr ACLl.

3.2 Er bod nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer tai amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr wedi aros yn gymharol isel dros y pum mlynedd diwethaf – cyfartaledd o tua 5 y flwyddyn – mae'r mater wedi dod yn fwy amlwg yn dilyn newid deddfwriaethol ym mis Chwefror 2016. Yn sgil Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2016 (**"Gorchymyn Cymru 2016"**) cafodd Dosbarth C4 newydd ei greu ar gyfer tai amlfeddiannaeth sy'n cynnwys 3 - 6 o bersonau digyswllt. Gan hynny, mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (**Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987**) bellach yn gwahaniaethu'n gliriach rhwng tai amlfeddiannaeth bach (Dosbarth Defnydd C4) a thai amlfeddiannaeth mawr (Defnydd Unigryw), gyda goblygiadau o ran pryd mae angen caniatâd cynllunio. Cyn mis Chwefror 2016, dim ond ar gyfer tai amlfeddiannaeth mawr yr oedd angen caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, ers y dyddiad hwn mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer pob tŷ amlfeddiannaeth waeth a yw'n cartrefu 3-6 neu 7 neu fwy o bersonau digyswllt. O ganlyniad i hyn, a chan ragweld twf posibl yn y dyfodol mewn tai amlfeddiannaeth, ystyrir ei bod yn amserol ac yn briodol darparu CCA i lywio'r broses o wneud penderfyniadau. Bydd y canllawiau hyn

yn sicrhau bod unrhyw ddatblygiad ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth newydd yn cefnogi cymunedau cytbwys a chynhwysol, yn osgoi gor-grynoadau niweidiol, ac yn cyfrannu'n gadarnhaol at ddyheadau hirdymor y Fwrdeistref Sirol o ran creu lleoedd.

4.0 Fframwaith Cynllunio

4.1 Mae'r CDLl Newydd yn gosod y fframwaith i ddarparu cyflenwad priodol a chynaliadwy o dir ar gyfer tai er mwyn cyflenwi cymunedau rhyng-gysylltiedig a chytbwys sy'n creu sylfaen i unigolion a theuluoedd ffynnu ym mhob agwedd ar eu bywydau. Mae'r fframwaith cynllunio strategol wedi'i nodi ym Mholisi Strategol 6: Strategaeth Tai Cynaliadwy (SP6), a gefnogir gan Bolisïau Rheoli Datblygu COM1 – COM7:

SP6: Strategaeth Tai Cynaliadwy
COM1: Dyraniadau Tai
COM2: Tai Fforddiadwy
COM3: Darparu Tai Fforddiadwy ar y Safle
COM4: Darparu Tai Fforddiadwy ar y Safle
COM5: Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy
COM6: Dwysedd Preswyl
COM7: Tai Amlfeddiannaeth

4.2 Mae Polisi COM7 yn darparu meini prawf polisi penodol i asesu cynigion am dai amlfeddiannaeth ledled Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Mae'n ystyried a allai crynhoad, graddfa a dwysedd cronnus cynigion o'r fath gael effaith net ar amwynder preswyl, cymeriad ac ymddangosiad presennol yr ardal ehangach. Nod y polisi yw galluogi datblygu tai amlfeddiannaeth mewn modd sy'n galluogi cymunedau cydlynol, gan ddiogelu cymeriad ac amwynder lleol.

4.3 Bydd y CCA hyn yn cael eu defnyddio fel ystyriaeth berthnasol i gefnogi cymhwyso Polisi COM7. Byddant o gymorth i benderfynu ynghylch unrhyw gais cynllunio i addasu annedd sengl (Dosbarth Defnydd C3) neu eiddo

amhreswyl yn dŷ amlfeddiannaeth, neu ddwysáu defnydd o eiddo 'C4' (tŷ amlfeddiannaeth bach ac ynddo 3-6 preswylydd digyswllt) i dŷ amlfeddiannaeth mawr 'Defnydd Unigryw' (dros 6 pherson digyswllt yn rhannu cyfleusterau sylfaenol).

5.0 Diffiniadau o Dai Amlfeddiannaeth a'r Cyd-destun Rheoleiddio

5.1 Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o'r modd y caiff tai amlfeddiannaeth eu diffinio a'u rheoleiddio, gan nodi'r gwahaniaethau rhwng diffiniadau cynllunio, gofynion trwyddedu, a rheoliadau adeiladu, wrth egluro sut mae'r gwahanol gyfundrefnau hyn yn rhyngweithio â'i gilydd.

Tai Amlfeddiannaeth yn Nhermau Cynllunio

5.2 Gellir diffinio tai amlfeddiannaeth fel anheddau preswyl lle mae tri neu fwy o bobl o ddau neu fwy o deuluoedd gwahanol yn byw gyda'i gilydd (h.y. nid '*aelwyd sengl*') ac yn rhannu un neu fwy o gyfleusterau sylfaenol (h.y. cegin, ystafell ymolchi, neu doiled). Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cymru 2016)yn dosbarthu tai amlfeddiannaeth yn ddau fath:

- **Tŷ Amlfeddiannaeth Bach** Dosbarth Defnydd C4 – tai amlfeddiannaeth bach yw tai neu fflatiau a feddiannir gan rhwng tri a chwe unigolyn digyswllt, fel eu hunig breswylfan, neu brif breswylfan, ac sy'n rhannu cyfleusterau sylfaenol, fel cegin neu ystafell ymolchi; neu

- **Dŷ Amlfeddiannaeth Mawr:** Tai Amlfeddiannaeth ‘Defnydd Unigryw' mawr yw rhai a feddiannir gan fwy na chwech o unigolion digyswllt, fel eu hunig breswylfan, neu brif breswylfan, sy'n rhannu cyfleusterau sylfaenol, fel cegin neu ystafell ymolchi. Nid yw'r rhain wedi'u dosbarthu gan y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd felly fe'u hystyrir yn Ddefnydd Unigryw (defnydd o'i fath ei hun neu 'sui generis’).

5.3 I ddibenion cynllunio wrth benderfynu a yw meddianwyr eiddo yn ffurfio *'annedd sengl'* neu '*dŷ amlfeddiannaeth',* mae'r ystyron perthnasol yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 a Deddf Tai 2004 yn berthnasol. Mae ystyr '*tŷ amlfeddiannaeth bach*' o dan Ddosbarth C4 fel 'tŷ

amlfeddiannaeth' (ond heb fod yn floc o fflatiau wedi'u haddasu), yng Ngorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 (fel y'i diwygiwyd), yn cyd-fynd ag ystyr "*Ty Amlfeddiannaeth"* yn adran 254 o Ddeddf Tai 2004. Mae ystyr '*aelwyd sengl*' o dan Ddosbarth C3 o Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn cyd-fynd ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004 sy'n nodi pryd y dylid ystyried personau fel rhai nad ydynt yn ffurfio un aelwyd i ddibenion adran 254 o Ddeddf Tai 2004 ('tŷ amlfeddiannaeth'), a phryd yr ystyrir bod person yn aelod o'r '*un teulu*', neu'n dod o fewn disgrifiad a bennir gan reoliadau a wnaed gan yr awdurdod cenedlaethol priodol. I'r dibenion hyn, mae adran 258 (3) o Ddeddf Tai 2004 yn cynnwys darpariaeth bod person yn aelod o'r *'un teulu'* â rhywun arall os:

a. yw'r personau'n briod, neu'n bartneriaid sifil, i'w gilydd neu'n byw gyda'i gilydd fel pe baent yn gwpl priod neu'n bartneriaid sifil;

b. oes un ohonynt yn perthyn i'r llall; neu

c. oes un ohonynt yn un o gwpl, neu'n berthynas i un o'r cwpl, a'r llall yn berthynas i'r aelod arall o'r cwpl.

5.4 Fel y soniwyd uchod (paragraff 3.2), cyflwynwyd Dosbarth Defnydd C4 yng Nghymru yn 2016. Caniateir newid defnydd o Ddosbarth Defnydd C4 i Ddosbarth C3 (tai annedd) heb gael caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, mae angen caniatâd cynllunio ym mhob un o'r senarios canlynol:

- Newid defnydd unrhyw adeilad (gan gynnwys o Ddosbarth Defnydd C3) i naill ai tŷ amlfeddiannaeth bach (Dosbarth Defnydd C4) neu dŷ amlfeddiannaeth mawr (Defnydd Unigryw).
- Cynyddu maint tŷ amlfeddiannaeth o dŷ amlfeddiannaeth bach (C4) i dŷ amlfeddiannaeth mawr (Defnydd Unigryw). Er enghraifft, pe bai maint tŷ amlfeddiannaeth sy'n cynnwys 6 o bobl cynyddu i gynnwys un preswylydd ychwanegol. Mae'r un peth yn wir i'r gwrthwyneb - bydd angen caniatâd cynllunio er mwyn newid tŷ amlfeddiannaeth (Defnydd Unigryw) naill ai i dŷ amlfeddiannaeth bach (C4) neu annedd (C3).

- Newidiadau neu estyniadau allanol ar dai amlfeddiannaeth presennol nad yw'n ddatblygu a ganiateir.

Eithriadau

5.5 Er bod diffiniad o dŷ amlfeddiannaeth fel arfer yn berthnasol i eiddo a feddiannir gan dri neu fwy o unigolion digyswllt sy'n rhannu cyfleusterau sylfaenol, ceir amryw o fathau o drefniadau preswyl nad ydynt fel arfer yn cael eu hystyried dai amlfeddiannaeth i ddibenion cynllunio. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Eiddo a feddiannir gan y perchennog gyda hyd at ddau lojer - os bydd landlord preswyl yn byw yn yr eiddo ac yn rhentu ystafelloedd i ddim mwy na dau lojer, ystyrir yr eiddo fel arfer yn aelwyd sengl yn hytrach na thŷ amlfeddiannaeth.
- Cartrefi plant neu lety â chymorth i blant – eiddo lle mae plant yn byw dan drefniadau gofal (yn aml wedi'u cofrestru fel cartrefi plant), sy'n perthyn i'r Dosbarth Defnydd C2.
- Cartrefi gofal preswyl neu dai â chymorth i bobl sydd angen gofal – hefyd o fewn Dosbarth Defnydd C2, mae'r rhain yn cynnwys cartrefi i bobl oedrannus, pobl anabl neu eraill sy'n derbyn gofal.
- Ni chaiff llety myfyrwyr pwrpasol - datblygiadau hunangynhaliol wedi'u dylunio'n benodol i fyfyrwyr - fel arfer eu dosbarthu'n dai amlfeddiannaeth.
- Gwestai a ddefnyddir ar gyfer llety dros dro tymor byr – Ystyrir defnyddio adeilad gwesty a ddefnyddir i ddarparu llety dros dro i breswylwyr nad ydynt ar wyliau, megis teuluoedd digartref, nad ydynt yw’n gweithredu fel gwesty yn gonfensiynol, yn ddefnydd ‘sui generis’, yn nodweddiadol.
- Eiddo a feddiannir gan un aelwyd – ni ystyrir bod grŵp o bobl sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd (e.e. teulu) yn byw mewn tŷ amlfeddiannaeth.

Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth

5.6 Mae'r system gynllunio yn un o sawl cyfundrefn reoleiddio sy'n berthnasol i dai amlfeddiannaeth. Efallai y bydd hefyd angen trwydded orfodol ar eiddo o dan Ddeddf Tai 2004, a bydd angen i'r eiddo gydymffurfio â rheoliadau adeiladu. Mae'r cyfundrefnau hyn ar wahân, a chanddynt feini prawf ar wahân

- ni fydd cymeradwyaeth o dan y naill yn awgrymu cymeradwyaeth o dan y llall. Fodd bynnag, bydd Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (SRS), sy'n goruchwylio trwyddedu a rheoli tai amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, yn cael eu hymgynghori ar bob cais cynllunio ar gyfer tai amlfeddiannaeth i sicrhau aliniad rhwng ystyriaethau cynllunio a gorfodi tai.

5.7 Mae Deddf Tai 2004 yn gorchymyn bod angen trwyddedau ar gyfer rhai mathau o dai amlfeddiannaeth er mwyn sicrhau eu bod yn bodloni safonau iechyd a diogelwch penodol. Yng Nghymru, mae trwyddedau gorfodol yn berthnasol i dai amlfeddiannaeth sydd:

- Wedi'u meddiannu gan bump neu fwy o unigolion sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy.
- Yn cynnwys tri llawr neu fwy; ac
- Sy'n rhannu cyfleusterau sylfaenol fel ceginau neu ystafelloedd ymolchi.

5.8 Mae trwyddedau fel arfer yn para pum mlynedd, ond gellir rhoi trwydded am gyfnod byrrach os oes pryderon yn codi ynghylch rheolaeth. Bydd trwyddedau'n sicrhau bod eiddo yn bodloni'r safonau diogelwch (e.e. rhagofalon tân), yn cynnwys lefelau meddiannaeth priodol, ac wedi'i reoli'n ddigonol. Gellir gosod amodau i leihau effeithiau negyddol ar yr ardal ehangach. Ar wahân i drwyddedu gorfodol, nid oes trefn drwyddedu ychwanegol na dewisol ar waith i dai amlfeddiannaeth ar draws Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr.

5.9 Byddai eiddo deulawr a hanner gydag estyniad dormer fel arfer yn cael ei ystyried yn adeilad trillawr i ddibenion trwyddedau gorfodol tai amlfeddiannaeth.

<u>Prawf Personau Addas a Phriodol</u>

5.10 Rhaid ystyried bod deiliaid trwyddedau a rheolwyr yn 'bersonau addas a phriodol', heb unrhyw gollfarnau perthnasol (e.e. twyll, trais, troseddau rhyw, torri cyfraith tai), a rhaid iddynt ddangos cymhwysedd i reoli tŷ amlfeddiannaeth.

Rheoliadau Rheoli

5.11 Rhaid i reolwyr gydymffurfio â Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006, a, lle bo'n berthnasol, Rheoliadau Darpariaethau Ychwanegol 2007. Mae'r rhain yn gosod dyletswyddau gan gynnwys:

- Darparu gwybodaeth i feddianwyr;
- Gweithredu mesurau diogelwch tân a diogelwch cyffredinol;
- Cynnal cyflenwadau dŵr, nwy a thrydan;
- Cadw ardaloedd, ffitiadau a chyfarpar cymunol mewn cyflwr da;
- Cynnal a chadw'r llety byw; a
- Darparu dull priodol o waredu gwastraff.

5.12 Mae methu â chydymffurfio yn drosedd, gyda dirwyon o hyd at £20,000 yn dilyn collfarn.

Archwiliadau ac Iechyd a Diogelwch

5.13 Cyn rhoi trwydded, bydd SRS yn archwilio'r eiddo i asesu amodau trwyddedu a safonau tai o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS). Mae'r system yn mesur 29 o beryglon, pob un wedi'i bwysoli i bennu a yw'r eiddo yn:

Pant Hirwaun, Heol y Cyw

- **Categori 1** (peryglon difrifol); neu
- **Categori 2** (peryglon llai difrifol).

5.14 Rhaid i awdurdodau lleol weithredu os ceir peryglon Categori 1, ac mae'n ofynnol i landlordiaid fynd i'r afael â'r holl risgiau a nodir.

Gweithredu Heb Drwydded

5.15 Mae rhedeg **tŷ amlfeddiannaeth trwyddedadwy** heb drwydded yn drosedd, ynghyd â pheidio cydymffurfio ag amodau trwyddedu. Bydd y naill a'r llall yn arwain at gosbau sylweddol. Rheolir y broses ymgeisio gan SRS (am ragor o wybodaeth edrychwch ar y Nodyn Cyfarwyddyd Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth).

Gorchymyn Digartrefedd (Addasrwydd Llety) (Cymru) 2015

5.16 Rhaid i lety a rennir a ddarperir i aelwydydd digartref ag angen blaenoriaethol fodloni'r safonau a nodir yng Ngorchymyn Digartrefedd (Addasrwydd Llety) (Cymru) 2015. O dan Erthygl 2 o'r Gorchymyn, lle bo'r llety yn dŷ amlfeddiannaeth, rhaid iddo fod wedi'i drwyddedu lle bo'n ofynnol a bodloni'r safonau perthnasol ar gyfer tai amlfeddiannaeth. Mae hyn yn sicrhau nad yw unigolion yn cael eu rhoi mewn tai anaddas neu is-safonol.

Rheoliadau Adeiladu

5.17 Gall tŷ presennol sydd wedi'i addasu'n dŷ amlfeddiannaeth fod yn 'dŷ annedd' o hyd, ac ni fyddai angen cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu ar wahân i'w feddiannu gan bobl sy'n rhannu tenantiaeth, sy'n rhannu'r biliau, a lle nad oes unrhyw gloeon ar unrhyw un o'r ystafelloedd gwely.

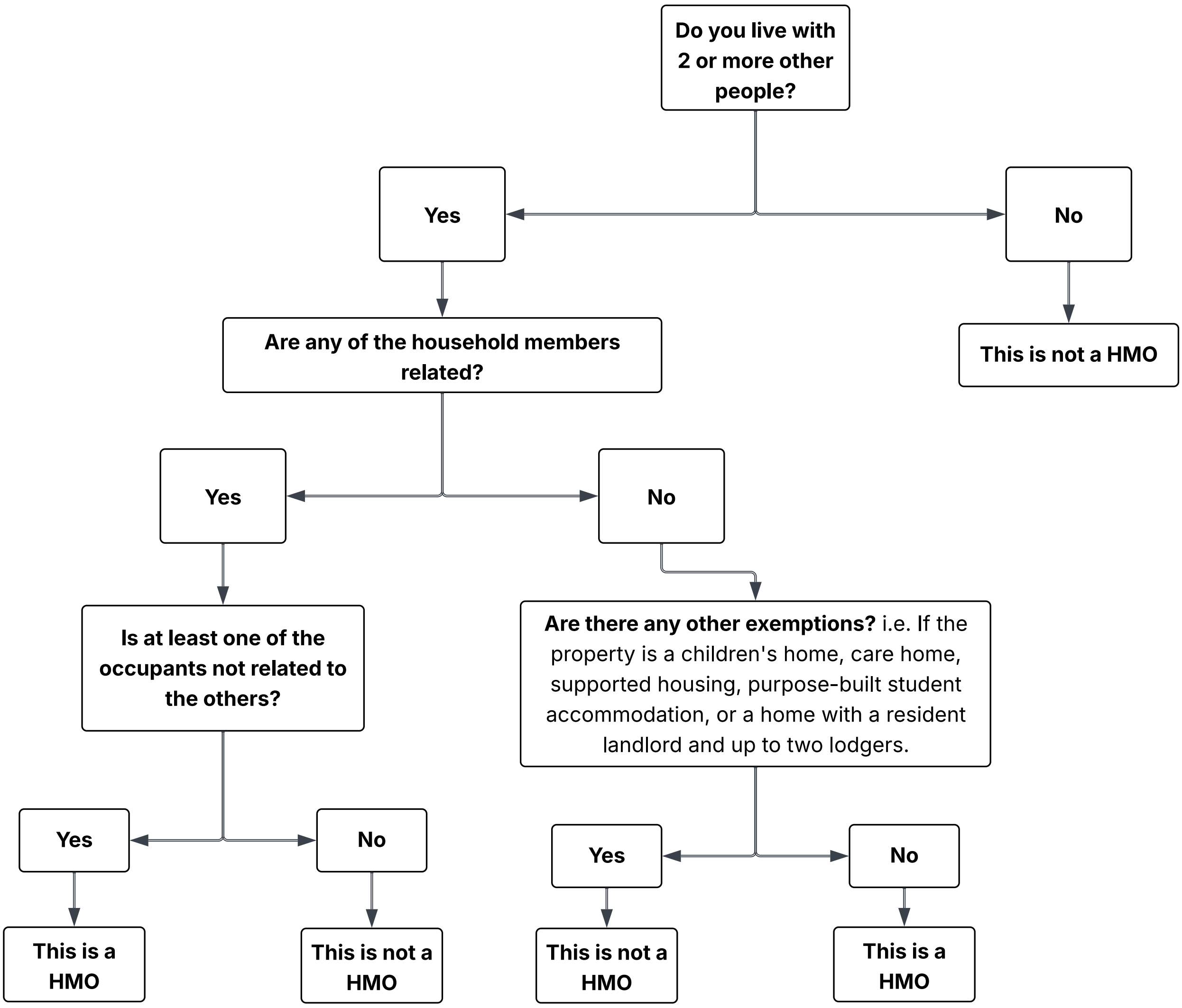
5.18 Fodd bynnag, lle bo'r tŷ amlfeddiannaeth wedi'i feddiannu gan bobl â thenantiaethau ar wahân ac y cynigir gosod cloeon ar ddrysau, dosberthir hwnnw'n 'ystafelloedd i ddibenion preswyl'. Byddai hyn yn gyfystyr â newid o bwys, ac yn golygu bod angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladau.

5.19 Ar gyfer unrhyw fath arall o newid defnydd i dŷ amlfeddiannaeth, byddai angen cais cynllunio llawn Rheoliadau Adeiladu, a byddai disgwyl i'r canlynol gael ei osod cyn i unrhyw un fyw yn y tŷ.

- Goleuadau Argyfwng
- Arwyddion Diogelwch Tân
- Drysau Tân drwy'r holl adeilad (sy'n cau ar eu pen eu hunain lle bo'n berthnasol)
- Synwyryddion Canfod Tân drwy'r holl adeilad
- Cyntedd Gwarchodedig i'r allanfa derfynol.

5.20 Bydd angen ymgynghoriad statudol â Gwasanaeth Tân De Cymru hefyd. Y Gwasanaeth Rheoli Adeiladu sy'n rheoli'r broses ymgeisio (am ragor o wybodaeth gweler yr adran ar Reoli Adeiladu ar wefan y Cyngor).

Ffigur 1: Ydw i'n byw mewn tŷ amlfeddiannaeth?



6.0 Gofynion Cynllunio

6.1 Mae'r adran hon yn rhoi canllawiau pellach ar bob un o'r meini prawf a nodir ym Mholisi COM7 y CDLIN. Bwriedir iddo gynorthwyo ymgeiswyr a phenderfynwyr drwy egluro sut y dylai'r polisi gael ei ddehongli yng nghyd-destun cynigion am dai amlfeddiannaeth, a thrwy amlinellu ystyriaethau allweddol i'w datrys drwy'r broses gynllunio. Ceir rhestr o ddogfennau yn Atodiad A y byddai'r ACLI fel arfer yn disgwyl iddynt gael eu cyflwyno wrth wneud cais cynllunio am dŷ amlfeddiannaeth.

Polisi COM7: Maen Prawf 1

‘Na fyddai'n arwain at sefyllfa lle mae mwy na 10% o'r holl eiddo preswyl o fewn radiws o 50m o'r cynnig yn dai amlfeddiannaeth.’

6.2 Bydd pob cynnig i newid defnydd o annedd sengl i dŷ amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r 'prawf radiws'. Yn adroddiad Llywodraeth Cymru, Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth canfuwyd bod pryderon lleol ynghylch nifer y tai amlfeddiannaeth yn cynyddu ar ôl i'r crynhoad o dai amlfeddiannaeth godi'n uwch na 10%. Mae potensial i grynoadau o'r fath greu effeithiau negyddol ar amwynder preswylwyr presennol, gan gynnwys y potensial am lefelau uwch o aflonyddwch yn gysylltiedig â cael amryw o aelwydydd o fewn eiddo. Gall y ffactorau hyn ynghyd â gostyngiad yn nifer y cartrefi teuluol o fewn ardal gyfyngu ar y gallu i gynnal cymunedau cynaliadwy, cymysg a chytbwys.

6.3 Byddai unrhyw gynnig a fyddai’n peri bod mwy na 10% o'r holl anheddau preswyl yn dai amlfeddiannaeth o fewn radiws o 50m yn groes i Bolisi COM7 ac yn cael ei ystyried yn annerbyniol, oni ellir dangos bod ystyriaethau perthnasol tra phwysig yn gwrthbwyso pryderon ynghylch gorgrynhoad.

6.4 Er mwyn canfod a yw cynnig yn cydymffurfio â'r maen prawf polisi hwn, dylid llunio cylch â radiws o 50m o amgylch y pwynt canolog o fewn y llinell goch ar ffiniau'r eiddo ddangos yr holl eiddo sydd wedi'u cynnwys o fewn yr ardal hon. Dim ond eiddo y mae'r canolbwynt (sef y pwynt mwyaf canolog o fewn y llinell goch ar ffiniau eiddo) oddi mewn i'r cylch y dylid eu cynnwys o fewn y

cyfrifiad. Wedyn dylid cyfrifo cyfran y tai amlfeddiannaeth fel canran o'r holl unedau preswyl o fewn radiws 50 metr, fel y manylir ym mharagraff 6.2.5. Ar gyfer eiddo wedi'u hisrannu neu flociau fflatiau pwrpasol, bydd pob uned unigol hunangynhaliol (p'un a yw'n deillio o isrannu neu wedi'i lleoli o fewn bloc o fflatiau) yn cael ei chyfrif fel un annedd.

6.5 Er mwyn nodi eiddo presennol a ddefnyddir eisoes fel tai amlfeddiannaeth, bydd yr ACLl yn defnyddio data a ddelir ar nifer y tai amlfeddiannaeth presennol yng nghyffiniau'r cynnig. Bydd hyn yn cynnwys unrhyw ganiatadau cynllunio blaenorol ynghyd ag unrhyw drwyddedau cyfredol ar gyfer tai amlfeddiannaeth. Gall yr ymgeisydd neu unrhyw wrthwynebwyr gynnig data atodol neu herio data o'r fath a ddelir gan yr ACLl. Fodd bynnag, rhaid darparu tystiolaeth foddhaol i gefnogi unrhyw honiadau o'r fath.

6.6 I gyfrifo canran y Tai Amlfeddiannaeth o fewn ardal benodol, dylid defnyddio'r fformiwla ganlynol:

Crynhoad o Dai Amlfeddiannaeth =

$$\frac{\textbf{Nifer y tai amlfeddiannaeth o fewn radiws o 50m}}{\textbf{Nifer yr eiddo preswyl o fewn radiws o 50m}} \textbf{ X 100}$$

Dylid talgrynnu'r ateb i'r hafaliad hwn i'r cyfanrif agosaf h.y. Dylid talgrynnu 9.5% i fyny i 10%, neu dalgrynnu 9.4% i lawr i 9%.

6.7 Er mwyn pennu'r enwadur priodol, rhaid cynnwys wrth gyfrifo yr holl anheddau preswyl sydd oddi mewn i radiws 50m sydd wedi'u cynnwys yn y categori Dosbarth Defnydd C3 (tŷ annedd), C4 (tŷ amlfeddiannaeth bach) neu 'Ddefnydd Unigryw' (tŷ amlfeddiannaeth mawr). Mae Ffigur 2 yn dangos enghraifft o'r modd y dylid cymhwyso'r prawf radiws i gais am dŷ amlfeddiannaeth i gadarnhau a yw'n cydymffurfio â Pholisi COM7.

Ffigur 2: Cymhwyso'r Prawf Radiws 50m

Dôl y Felin, Gogledd Corneli

Polisi COM7: Maen Prawf 2

'Mae'n bosibl gweddnewid heb estyniadau mawr nac addasiadau i'r adeilad a fyddai'n newid cymeriad a golwg y stryd a'r ardal ehangach yn sylweddol.'

6.8 Cydnabyddir na fydd angen rhyw lawer o newidiadau i ymddangosiad allanol mwyafrif y tai a gaiff eu haddasu i fod yn dai amlfeddiannaeth. Fodd bynnag, dylai unrhyw newidiadau gael eu hintegreiddio'n dda i batrymau presennol y stryd, y cyd-destun hanesyddol, y cynllun trefol a nodweddion tirweddol yr ardal oddi amgylch, gan roi sylw i faint a chymeriad yr eiddo a'r strydlun ehangach.

6.9 Ni fyddai estyniadau ar dŷ amlfeddiannaeth i greu ystafelloedd gwely ychwanegol yn gyfystyr â chreu tŷ amlfeddiannaeth newydd nac yn ychwanegu at y crynhoad o dai amlfeddiannaeth mewn ardal. Fodd bynnag, gall unrhyw gynnydd yn nifer y preswylwyr gael effaith ar gymeriad ardal ac amwynder meddianwyr cyfagos. Bydd y mathau hyn o geisiadau cynllunio yn cael eu hasesu fesul achos. Mewn achosion o'r fath, rhoddir ystyriaeth ofalus i effaith y cynnig ar amwynder, cymeriad ac ymddangosiad yr ardal leol. Rhoddir ystyriaeth briodol i'r effaith ar eiddo cyffiniol a mannau cyhoeddus, o ran colli golau, preifatrwydd neu gynigion sy'n ymwthio'n weledol. Dylai cynigion hefyd ystyried sut mae'r adeilad yn rhyngweithio â phalmentydd neu fannau cyhoeddus eraill.

6.10 Os caiff lefelau llawr eu newid, dylid ystyried yr effaith ar ymddangosiad yr eiddo o lefel y stryd. Pan fydd ystafelloedd mwy yn cael eu rhannu'n ddwy ystafell ar wahân, dylai'r ymgeisydd sicrhau bod unrhyw ffenestri newydd yn alinio â'r ystafell wedi'i rhannu. Ni fydd wal ymrannu newydd sy'n torri ar draws canol ffenestr grom draddodiadol fel arfer yn dderbyniol.

6.11 Mae'r fynedfa a'r ardal wrth ddynesu at dŷ amlfeddiannaeth yn rhan bwysig o'r ffordd mae'n gweithio mewn perthynas â'r hyn o'i amgylch. Pan geir mynediad i dai amlfeddiannaeth o fynedfeydd ochr neu gefn, gall hyn achosi problemau amwynder i drigolion cyfagos, yn ogystal â chael effaith ar ymddangosiad gweledol y stryd. Ystyrir mai mynedfeydd sydd wedi'u dylunio i fod yn weladwy o'r stryd sydd orau.

6.12 Ni fydd darparu lle parcio ceir ar y safle neu storfa feiciau ddiogel fel arfer yn cael ei ystyried yn estyniad neu'n newid mawr i'r adeilad, os yw hynny'n ofynnol i gefnogi addasu eiddo i greu tŷ amlfeddiannaeth. Mae gwaith o'r fath fel arfer yn gymedrol o ran maint ac, os yw wedi'i ddylunio'n briodol, nid yw'n addasu cymeriad nac ymddangosiad y strydlun na'r ardal ehangach yn sylweddol. Bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau unigol, ond mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn tybio y gellir cynnwys cynigion fel hyn fel arfer o fewn cwmpas y maen prawf polisi.

Hawliau Datblygu a Ganiateir a Thai Amlfeddiannaeth

6.13 Ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi i eiddo weithredu fel tŷ amlfeddiannaeth, gall rhai hawliau datblygu a ganiateir fod yn berthnasol o hyd, yn dibynnu ar y math o dŷ amlfeddiannaeth. Yng Nghymru, mae tai amlfeddiannaeth bach (Dosbarth Defnydd C4) fel arfer yn cael eu trin fel "tai annedd" i ddibenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (GPDO). Mae hyn yn golygu y gall y rhan fwyaf o hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai, fel rhai estyniadau, addasiadau atig a thai allan barhau i fod yn berthnasol, yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau a'r amodau arferol.

6.14 Fodd bynnag, ni ystyrir tai amlfeddiannaeth (Defnydd Unigryw) mwy yn dai annedd o dan y GPDO. O ganlyniad i hynny, nid yw Hawliau Datblygu a Ganiateir sy'n berthnasol i dai annedd fel arfer yn ymestyn i gynnwys Tai Amlfeddiannaeth (Defnydd Unigryw) mawr.

6.15 Wrth roi caniatâd cynllunio, gall yr ACLl gymhwyso amod cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyfyngu'r tŷ amlfeddiannaeth i uchafswm o breswylwyr ar unrhyw bryd. Bydd hyn fel arfer yn gysylltiedig â nifer yr ystafelloedd gwely yn unol â'r cynllun mewnol a nodir ar y cynlluniau llawr cymeradwy. Gellir gosod amod cynllunio pellach i ddileu hawliau datblygu a ganiateir y perchennog ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth, fesul achos.

Addasu Adeiladau Amhreswyl yn Dai Amlfeddiannaeth

6.16 Bydd cynigion i addasu adeiladau amhreswyl yn dai amlfeddiannaeth sy'n cynnwys estyniadau a/neu newidiadau allanol yn cael eu hystyried yn ôl eu rhinweddau eu hunain yn erbyn y polisïau yn y CDLIN. Fodd bynnag, dylai cynigion o'r fath fod yn gydnaws â ffurf a chymeriad presennol yr adeilad a chadw cymeriad y strydlun ehangach.

Tai Amlfeddiannaeth, Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth

6.17 Mae'n ofynnol i berchnogion adeiladau rhestredig sydd wedi'u haddasu'n dai amlfeddiannaeth gael caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw newidiadau neu estyniadau (mewnol neu allanol) a allai effeithio ar gymeriad yr adeilad. Mae'r ACLl yn argymell y dylai ymgeiswyr ofyn am arweiniad gan y Swyddog Cadwraeth Adeiladau Hanesyddol cyn cyflwyno cais am gynllun o'r fath. Mae gan yr ACLl, wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig, ddyletswydd statudol i "roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo" (Adran 66 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990). Mae PCC (Rhifyn 12, t.130) yn gosod 'rhagdybiaeth gyffredinol o blaid diogelu neu wella adeilad rhestredig a'i leoliad, a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil'.

6.18 Dylai cynigion am dai amlfeddiannaeth sydd wedi'u lleoli o fewn neu'n effeithio ar leoliad ardaloedd cadwraeth ddangos sut y byddant yn diogelu neu'n gwella cymeriad a golwg arbennig yr ardal. Gan fod ardaloedd cadwraeth wedi'u dynodi oherwydd eu diddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig, rhaid i gynigion datblygu gael eu llywio gan asesiad effaith treftadaeth yn unol â Pholisi *SP18: Cadwraeth yr Amgylchedd Hanesyddol* yn y CDLIN. Dylai unrhyw achos o newid yn ffisegol, dwysáu defnydd, neu newid cymeriad eiddo sy'n deillio o addasu tŷ amlfeddiannaeth fod yn sensitif i'r cyd-destun hanesyddol a phensaernïol. Bydd yr ACLl yn gwrthsefyll cynigion nad ydynt yn parchu cymeriad, ymddangosiad a lleoliad nodedig yr ardal gadwraeth, yn unol ag arfer gorau cenedlaethol a deddfwriaeth berthnasol, gan gynnwys Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016.

6.19 Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i ôl-osod deunydd inswleiddio a gosod paneli solar ffotofoltäig mewn/ar adeiladau tai amlfeddiannaeth wrth fynd i'r afael â'r defnydd o ynni. Mae angen galluogi lleithder i anweddu oddi ar arwynebeddau mewn adeiladau traddodiadol, a gall deunydd inswleiddio niweidio ffabrig yr adeilad. Gall cyngor gan Dîm Cadwraeth a Dylunio'r Cyngor dynnu sylw at arferion sy'n osgoi gosodiadau niweidiol ac sy'n niweidio cymeriad pensaernïol.

6.20 Mae'r ACLI yn argymell ceisio cyngor cadwraeth cyn ymgeisio ar gyfer cynigion sy'n ymwneud ag Adeiladau Rhestredig / adeiladau mewn Ardaloedd Cadwraeth yn ogystal ag adeiladau hanesyddol allweddol sy'n rhan o'r dirwedd hanesyddol. Gallai'r rhain gynnwys hen gapeli / neuaddau llesiant / adeiladau traddodiadol gwag ac ati. Mae canllawiau ar reoli newid a mesurau effeithlonrwydd ynni sy'n ymwneud â'r amgylchedd hanesyddol hefyd ar gael a dylid eu defnyddio i lywio cynigion sy'n ymwneud ag adeiladau o adeiladwaith traddodiadol. Wrth baratoi cynigion, anogir datblygwyr i geisio cyngor gan arbenigwr treftadaeth sydd â phrofiad o weithio ar adeiladau hanesyddol.

Polisi COM7: Maen Prawf 3

'Byddai graddfa a dwyster y defnydd yn gydnaws â'r adeilad presennol a defnyddiau cyfagos a gerllaw'.

6.21 Er ei bod hi'n bwysig rheoli nifer y tai amlfeddiannaeth o fewn ardal benodol, gall dwysáu nifer y tai amlfeddiannaeth unigol effeithio'n andwyol ar yr adeilad presennol a defnyddiau cyfagos a gerllaw. Bydd angen ceisio caniatâd cynllunio i gynyddu maint tŷ amlfeddiannaeth o dŷ i rhwng tri a chwech o bobl (Dosbarth Defnydd C4) i dŷ i saith neu fwy o bobl (Defnydd Unigryw). Rhaid asesu pob cais cynllunio ar gyfer tai amlfeddiannaeth nid yn unig yn erbyn Polisi COM7 a'r CCA hyn, ond hefyd yn erbyn *Polisi SP3: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy*. Mae Polisi SP3 yn nodi gofynion ehangach sy'n ymwneud ag ansawdd dylunio a chymeriad datblygiad mewn perthynas â'r hyn sydd o'i amgylch.

Dwysáu Defnydd a'r Effaith ar Gymeriad Cymdogaeth

6.22 Dylai cynigion am dai amlfeddiannaeth newydd, neu i ddwysáu rhai presennol, ystyried maint a chymeriad yr eiddo, yn ogystal â'r strydlun ehangach (defnyddiau gyferbyn a chyfagos, yn arbennig). Bydd pob cynnig yn cael ei asesu fesul achos, ond ni ddylai'r cynnydd net yn nifer y preswylwyr fod yn ormodol ei natur.

6.23 Bydd effaith y cynnig ar amwynder preswylwyr lleol, cymeriad ac ymddangosiad y strydlun, a diogelwch y briffordd yn cael ei hasesu wrth ymgeisio. Er mwyn galluogi'r ACLl i gynnal asesiad llawn o gydnawsedd tai amlfeddiannaeth â'r adeilad presennol a defnyddiau cyfagos, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno cynlluniau llawr sy'n dangos yn glir beth fyd y defnydd arfaethedig o'r ystafelloedd, gan gynnwys ystafelloedd gwely, mannau cymunol a lleoliad unrhyw ffenestri sy'n agos. Rhaid i gynlluniau ar gyfer ystafelloedd gwely hefyd nodi uchafswm y meddianwyr. Bydd yr effeithiau posibl ar amwynderau preswyl yn cael eu hasesu drwy ystyried elfennau fel effaith weledol, colli golau, edrych drosodd, preifatrwydd, aflonyddwch a'r symudiadau traffig tebygol.

6.24 Wrth asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer newidiadau defnydd i dai amlfeddiannaeth, mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng effeithiau canfyddedig ar sail y meddianwyr blaenorol a'r defnydd cynllunio cyfreithiol o'r eiddo. Nid yw'r system gynllunio yn rheoli pwy sy'n meddiannu annedd, ond yn hytrach sut y caiff ei ddefnyddio. Er enghraifft, gall eiddo a ddefnyddir yn gyfreithlon fel un tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) gael ei feddiannu gan gwpl neu gan deulu mawr o oedolion heb fod angen caniatâd cynllunio. Gan hynny, rhaid i asesiadau o effaith fod yn seiliedig ar ddefnydd cyfreithlon posibl o dan reolaethau cynllunio cyfredol, yn hytrach na natur meddianwyr blaenorol. Felly, dylid defnyddio'r defnydd cynllunio sefydledig fel llinell sylfaen, yn hytrach na phwy oedd yn byw yn yr eiddo o'r blaen, wrth farnu cynigion am dai amlfeddiannaeth, ac ystyried a fyddai'r cynnig yn achosi newid sylweddol i gymeriad neu effaith y defnydd o ran cynllunio.

Cydnawsedd Defnyddiau

6.25 Rhaid i dai amlfeddiannaeth fod yn gydnaws â defnyddiau cyfagos. Er enghraifft, ni fyddai tŷ amlfeddiannaeth yn cael ei ystyried yn dderbyniol pe bai wedi'i leoli yng nghanol ystâd ddiwydiannol, gan y byddai hyn yn groes i bolisïau eraill yn y CDLlN. Yn benodol, dylai ceisiadau i drosi adeiladau masnachol yn dai amlfeddiannaeth ystyried natur defnyddiau cyfagos a'r graddau y maent yn gydnaws ag eiddo preswyl. Er enghraifft, dylai cynnig am dŷ amlfeddiannaeth newydd sy'n ffinio ag adeilad masnachol allu darparu gofod amwynder awyr agored heb effeithio'n andwyol ar drefniadau gwasanaethu a diogelwch y busnes cyfagos.

6.26 Fel arfer, nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newidiadau mewnol i dŷ amlfeddiannaeth, onid yw'r adeilad yn rhestredig, onid yw'r addasiadau'n cael effaith sylweddol ar ymddangosiad allanol yr adeilad neu'n cynnwys newidiadau i'r strwythur sy'n amharu ar ddiogelwch tân, llwybrau dianc neu waliau cynnal pwysau. Efallai y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer cynigion i addasu ardaloedd cymunol (h.y., addasu lolfa i greu ystafell wely ychwanegol) os ydynt yn creu newid defnydd sylweddol. Gallai hyn ddeillio o newid canlyniadol i gymeriad, effaith ar amwynder preswyl, cynnydd yn nifer y meddianwyr, ac/neu bwysau parcio.

Tai Amlfeddiannaeth mewn Ardaloedd Risg Llifogydd

6.27 Mewn ardaloedd lle ceir risg o lifogydd, gallai'r posibilrwydd o ddwysáu defnydd preswyl a gysylltir â datblygu tŷ amlfeddiannaeth waethygu'r risg o lifogydd yn lleol ac achosi risgiau i ddarpar feddianwyr. Dylai cynigion am dai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd lle ceir risg o lifogydd ddangos ymdriniaeth ddigonol â'r risg o lifogydd yn unol â chanllawiau cenedlaethol (e.e. Nodyn Cyngor Technegol 15). Efallai y bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd. Gall yr ACLl wrthsefyll dwysáu defnydd drwy ddatblygiad tŷ amlfeddiannaeth os bydd yn arwain at bwysau amgylcheddol annerbyniol.

Nant-Y-Moel, Cwm Ogwr

Polisi COM7: Maen Prawf 4

‘Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth parcio ar y safle neu'n dangos na fydd yn cael effaith andwyol ar ddarpariaeth parcio yn lleol’.

6.28 Mae parcio yn bryder a godir yn aml mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth. Fodd bynnag, gall natur perchnogaeth ceir a'r galw am leoedd parcio amrywio yn dibynnu ar leoliad, proffil preswylwyr, a ffactorau penodol i'r safle. Yn bwysig, nid yw addasu eiddo yn dŷ amlfeddiannaeth o reidrwydd yn arwain at gynnydd yn y galw am fannau parcio; mewn llawer o achosion, lefelau perchnogaeth ceir fod yn is mewn tai amlfeddiannaeth na mewn cartrefi traddodiadol i deuluoedd.

6.29 Rhaid i bob cais am dai amlfeddiannaeth gynnwys manylion y ddarpariaeth arfaethedig o ran parcio. Bydd yr ACLl yn asesu'r lefel briodol o ddarpariaeth ar sail yr ystyriaethau canlynol:

- Argaeledd ac addasrwydd parcio o fewn cwrtil yr eiddo;

- Cynaliadwyedd y safle o ran ei agosrwydd at wasanaethau a chyfleusterau;
- Mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus, safleoedd bws a llwybrau teithio llesol (e.e. seilwaith cerdded a beicio);
- Mannau parcio ar y stryd sydd eisoes ar gael yn yr ardal oddi amgylch; a
- Chymhariaeth o'r galw tebygol am fannau parcio yn gysylltiedig â'r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig â'r defnydd presennol.

6.30 Gallai cynigion mewn lleoliadau sydd â mynediad da i ganolfannau masnachol, trafnidiaeth gyhoeddus a llwybrau teithio llesol ddileu'r angen am unrhyw fannau parcio ychwanegol a gynhyrchir drwy gynnydd net yn y nifer o bobl.

<u>Methodoleg ar gyfer Asesu Effaith Parcio</u>

6.31 Mae'n ofynnol i ymgeiswyr asesu'r effaith bosibl ar ddarpariaeth parcio yn lleol drwy ddefnyddio'r fethodoleg a nodir yn Atodiad C. Mae'r fethodoleg hon yn galluogi dull cymesur a chyson o asesu a fyddai'r galw ychwanegol am fannau barcio yn achosi effeithiau andwyol ar yr ardal oddi amgylch. Mae rhestr wirio gryno hefyd wedi'i chynnwys yn Atodiad C i arwain ymgeiswyr drwy'r broses asesu.

<u>Gofynion Dylunio ar gyfer Parcio ar y Safle</u>

6.32 Lle cynigir parcio ar y safle, mae'r egwyddorion canlynol yn berthnasol:

- Ffafrir darpariaeth o fewn cwrtil yr eiddo, lle bo hynny'n ddichonadwy.
- Dylai cynlluniau parcio:
    - Gyd-fynd â chymeriad preswyl yr ardal; a
    - Pheidio tynnu gormod o sylw ar flaen yr adeilad, na thynnu oddi ar fynedfa adeilad, na'r ardal wrth ddynesu ato.
- Nid yw mannau parcio tandem yn dderbyniol ar gyfer tai amlfeddiannaeth.

- Dylid bod modd cael mynediad annibynnol at bob man parcio - dylai cerbydau allu mynd i mewn ac allan o bob man parcio heb i gerbydau eraill orfod symud.
- Dylai darpariaeth parcio gydymffurfio â CCA diweddaraf Pen-y-bont ar Ogwr ar Safonau Parcio.
- Fel y nodir ym Mholisi *PLA11: Safonau Parcio* yn y CDLlN, rhaid rhoi ystyriaeth i gerbydau trydan a cherbydau allyriadau isel iawn.
- Mae'n annhebygol y bydd cynlluniau sy'n darparu mannau parcio ar y safle drwy aberthu mannau amwynder yn dderbyniol.
- Os bydd gerddi blaen yn cael eu troi'n fannau parcio, dylai'r deunyddiau palmant a ddefnyddir fod yn athraidd neu'n fandyllog.

6.33 Nodir y gallai mannau parcio oddi ar y stryd ar gyfer anheddau presennol liniaru'r pwysau ar barcio ar y stryd, a chynyddu'r gallu i breswylwyr wefru cerbyd trydan.

Bryn Newcastle, Pen-y-bont ar Ogwr

Polisi COM7: Maen Prawf 5

'Mae'r cynnig yn cynnwys digon o le i storio sbwriel/deunyddiau i'w hailgylchu, beiciau a man sychu dillad'

Storio Beiciau

6.34 Dylai tai amlfeddiannaeth ddarparu storfa feiciau ddiogel, dan do a hygyrch o fewn cwrtil yr eiddo ac ar y llawr gwaelod. Fel rheol gyffredinol, bydd angen o leiaf un man parcio beic fesul ystafell wely, gan adlewyrchu'r tebygolrwydd bod pob meddiannwr yn oedolyn annibynnol gyda'i anghenion trafnidiaeth ei hun. Mae'r safon hon yn cefnogi teithio llesol, yn gyson â Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013, a gall helpu i leihau'r pwysau ar ddarpariaeth parcio ceir. Gall yr ACLl ystyried safon is mewn amgylchiadau eithriadol. Mae'r rhain yn cynnwys sefyllfaoedd lle gellir dangos yn glir y bydd y galw yn is, neu lle gellir darparu man storio y tu allan i gwrtil yr eiddo, ond yn agos at yr eiddo er hynny. Fodd bynnag, gall diffyg lle i storio beiciau arwain at wrthod caniatâd cynllunio oherwydd pryderon ynghylch amwynder, hygyrchedd neu gynaliadwyedd.

6.35 Dylai cynlluniau a gyflwynir gyda'r cais cynllunio ddangos lleoliad y storfa feiciau arfaethedig yn glir. Ni ddylid defnyddio coridorau a glanfeydd i storio beiciau a bydd angen dylunio mannau storio mewn modd sensitif i sicrhau nad yw'r defnydd rheolaidd ohonynt yn cael effaith andwyol ar amwynder preswylwyr.

6.36 Gall yr ACLl ddefnyddio amodau cynllunio i sicrhau bod lle diogel i storio beiciau yn cael ei ddarparu i breswylwyr tai amlfeddiannaeth.

Storio Sbwriel a Deunyddiau i'w Hailgylchu

6.37 Bydd yn ofynnol i bob cynnig gynnwys darpariaeth ddigonol ar gyfer storio sbwriel a deunyddiau i'w hailgylchu yn ddiogel. Dylai hyn fod ar wahân i unrhyw ofod amwynder neu fannau sychu dillad a ddarperir i'r preswylwyr, ac i ffwrdd o'r golwg o lefel y stryd, lle bynnag y bo modd. Dylai lleoliad, dyluniad a maint ardaloedd storio biniau allanol fod yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw ac ni ddylent amharu ar gymeriad yr ardal. Lle bo modd, dylid storio biniau

wrth ochr neu'r tu ôl i'r eiddo. Dylid darparu mynediad di-rwystr i'r cyfleusterau hyn mewn modd sy'n galluogi deiliaid i symud sbwriel a deunyddiau i'w hailgylchu'n rhwydd i flaen yr eiddo yn barod i'w casglu. Os mai'r unig opsiwn yw storio sbwriel a deunyddiau i'w hailgylchu o flaen yr eiddo, dylid darparu sgrinio addas. Dylid nodi pob ardal storio gwastraff ac ailgylchu yn glir ar gynlluniau a gyflwynir gyda'r cais cynllunio.

6.38 Rhaid i ddarpariaeth ar gyfer cyfleusterau gwastraff mewn tai amlfeddiannaeth newydd gydymffurfio â Pholisi ENT15: Symud Gwastraff mewn Datblygiadau Newydd yn y CDLIN.

Ardal Sychu Dillad

6.39 Argymhellir ardal allanol bwrpasol (sy'n cynnwys naill ai lein ddillad hir neu gylchdro) i sychu dillad er mwyn lleihau'r risg y bydd tamprwydd a llwydni yn ffurfio y tu mewn i'r adeilad. Os mai darpariaeth sychu fewnol yn unig sy'n bosibl, dylai'r gofod a ddarperir fod wedi'i awyru'n dda ac yn ddiogel, o faint digonol ar gyfer nifer y preswylwyr ac ar wahân i fannau byw cymunol, fel ceginau, ystafelloedd ymolchi, neu lolfeydd. Dylai fod yn bosibl ei gynhesu a'i amgáu (e.e. gyda drws mewnol y gellir ei gau) i atal anwedd rhag lledaenu i rannau eraill o'r eiddo. Rhaid diffinio'r ardal sychu dillad yn glir ar y cynlluniau a gyflwynir. Dylid ystyried darparu sychwr/peiriant golchi/sychu i'w ddefnyddio gan denantiaid.

Man amwynder gyda lein ddillad gylchdro, Pencoed

Uned gysgodol i storio biniau, Pen-y-bont ar Ogwr

Polisi COM7: Maen Prawf 6

'Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswyl.'

6.40 Wrth asesu a fyddai tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswyl, dylid ystyried yr effeithiau posibl ar feddianwyr y tŷ amlfeddiannaeth ac eiddo cyfagos. Mae amwynder preswyl yn cynnwys ffactorau fel:

- Sŵn ac aflonyddwch;
- Preifatrwydd;
- Mynediad at olau naturiol a golygfa; a
- Digonolrwydd gofod amwynder mewnol ac allanol.

6.41 Yng nghyd-destun tai amlfeddiannaeth, lle mae llety yn aml yn cael ei ddwysáu a'i rannu, mae'n arbennig o bwysig cael golwg ehangach ar amwynder preswyl, gan gynnwys iechyd, diogelwch a llesiant y meddianwyr. Mae Polisïau CDLIN *SP3: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy* ac *SP8:*

Iechyd a Llesiant yn nodi meini prawf allweddol er mwyn sicrhau bod datblygiad yn cefnogi iechyd a llesiant pobl.

6.42 Ystyrir bod dimensiynau llawr mewnol mannau byw yn elfen bwysig er mwyn cynnal safonau amwynder priodol a darparu amgylcheddau iach a deniadol. Mae hyn yn berthnasol i adeiladau newydd ac i addasiadau fel ei gilydd. Er enghraifft, ni ddylai addasu adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth arwain at ddwysedd gormodol o ddefnydd preswyl a fyddai'n creu amgylchiadau byw cyfyng ac/neu ystafelloedd â ffenestri annigonol. Er mwyn sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswyl, dylai ymgeiswyr geisio sicrhau bod ystafelloedd o faint priodol, a gellir defnyddio safonau trwyddedu'r Cydwasanaethau Rheoleiddio a geir yn Atodiad B fel canllaw ar gyfer hyn.

6.43 Mae'r Cydwasanaethau Rheoleiddio hefyd yn mynnu bod ystafell ymolchi/gawod hygyrch ar gael yn rhwydd, heb fod ymhellach nag un llawr i ffwrdd o bob ystafell wely, a bod y nifer a ddarperir yn ddigonol ar gyfer nifer y meddianwyr. Darperir safonau gofynnol hefyd ar gyfer toiledau. Mae'r ACLl yn ystyried y safonau hyn fel arfer gorau, felly anogir ymgeiswyr i gymhwyso'r un safonau ar gyfer pob tŷ amlfeddiannaeth, waeth beth fo'u maint. Gweler Atodiad B.

<u>Man Amwynder Awyr Agored</u>

6.44 Dylai tai amlfeddiannaeth ddarparu man amwynder yn yr awyr agored lle gall preswylwyr ymlacio. Dylai mannau amwynder a ddarperir fod o faint priodol ar gyfer nifer y meddianwyr ac yn hygyrch i'r holl breswylwyr ar bob achlysur. Dylent fod ar wahân i ofod a ddefnyddir ar gyfer gweithgarwch fel sychu dillad a storio sbwriel/ailgylchu a beiciau. Argymhellir cadw gerddi presennol i gefnogi bioamrywiaeth, am eu gwerth amwynder ac er mwyn helpu i leihau llifogydd dŵr wyneb.

<u>Diogelu Amwynder Defnyddiau Cyfagos</u>

6.45 Yn unol â Pholisi SP3 y CDLlN, rhaid dylunio tai amlfeddiannaeth i osgoi effeithiau andwyol annerbyniol ar amwynder meddianwyr cyfagos. Dylai

cynigion atal edrych drosodd, cysgodi, a chreu amodau microhinsoddol anffafriol drwy gynllunio a dylunio'r safle'n ofalus.

Tai Amlfeddiannaeth Uwchben Safleoedd Masnachol neu'n Gyfagos â Nhw

6.46 Os yw cynnig am dŷ amlfeddiannaeth yn gyfagos ag eiddo masnachol, dylid darparu man amwynder er mwyn lleihau aflonyddwch oherwydd sŵn. Dylai tai amlfeddiannaeth uwch ben siopau neu safleoedd masnachol eraill gael eu mynedfa ar wahân eu hunain sy'n blaenu ar y stryd.

Tai Amlfeddiannaeth a Diogelwch

6.47 Anogir ymgeiswyr i ddylunio tai amlfeddiannaeth yn unol ag egwyddorion Diogelu Drwy Ddylunio (SBD) ac fe'u cynghorir i anelu at gyflawni gwobr 'Aur' SBD (dyfarniad sy'n cydnabod mesurau lleihau trosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n ymwneud â chynllun, dylunio amgylcheddol a defnyddio cynhyrchion Manyleb a Ffefrir gan yr Heddlu), lle bo'n ymarferol.

Ystyriaethau Perthnasol

6.48 Rhaid i benderfyniadau cynllunio fod yn seiliedig ar effeithiau defnydd tir ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, yn hytrach nag ar hunaniaeth neu nodweddion personol meddianwyr y dyfodol. Nid yw'n briodol, nac yn gyfreithlon, gwrthod caniatâd cynllunio ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth ar sail rhagdybiaethau ynghylch pwy a allai fyw yno, gan gynnwys pryderon am ganfyddiadau ynghylch ymddygiad, ffyrdd o fyw neu'r potensial am weithgarwch troseddol. Er enghraifft, ni fyddai'n dderbyniol gwrthwynebu cais am dŷ amlfeddiannaeth ar sail y canlynol:

- Y gallai myfyrwyr, pobl ifanc, neu bobl ddi-waith fyw yn yr eiddo, ac y gallai hynny arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol;
- Cred na fydd preswylwyr y dyfodol yn 'ffitio i mewn' i'r gymuned oddi amgylch; neu
- Ofnau cyffredinol bod tai amlfeddiannaeth yn arwain at drosedd heb dystiolaeth o'r effaith o ran defnydd tir.

Atodiad A – Dogfennau Gofynnol i'w Cyflwyno gan Ymgeiswyr

- Ffurflen Gais
- Cynllun lleoliad y safle
- Cynllun bloc y safle
- Cynllun llawr presennol ac arfaethedig, gan gynnwys arwynebeddau llawr mewnol pob ystafell – dylai cynlluniau llawr ddangos yn glir y defnydd a gynigir o ystafelloedd, gan gynnwys ystafelloedd gwely, mannau cymunol a lleoliad unrhyw ffenestri sy'n agor. Dylid nodi sut y caiff pob ystafell ei defnyddio, a faint o bobl fydd ym mhob ystafell. Ar gyfer ystafelloedd gwely, rhaid i'r cynlluniau hefyd nodi uchafswm y meddianwyr. Hefyd, rhaid dangos lleoliad yr ystafelloedd gwely yn glir mewn perthynas â'r ardaloedd cymunol.
- Manylion gwastraff ac ailgylchu
- Manylion parcio beiciau
- Manylion y man amwynder allanol
- Manylion y man sychu
- Cynlluniau o'r drychiadau os cynigir unrhyw estyniadau neu agoriadau newydd fel ffenestri a drysau
- Datganiad ategol gan gynnwys manylion y ddarpariaeth parcio arfaethedig (car a beic)
- Unrhyw dystiolaeth ategol; er enghraifft, arolygon parcio, gwybodaeth am ddarpariaeth parcio leol, ac ati.

Atodiad B – Safonau Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth

Er nad safonau cynllunio yw'r safonau hyn, ac na ellir eu gweithredu na'u gorfodi fel y cyfryw, mae'r ACLI yn argymell y dylid defnyddio'r safonau trwyddedu hyn fel canllaw 'arfer gorau' er mwyn sicrhau safonau amwynder ac ystafelloedd o faint priodol mewn tai amlfeddiannaeth.

Rhan Un: Safonau Gofod Tai Amlfeddiannaeth

Gofynion Gofod ar gyfer Llety a Rennir gyda Chyfleusterau a Rennir
(*yn cynnwys y gegin, y lolfa, yr ystafell ymolchi a'r toiled*)

Tabl 1: Safonau Gofod Ystafelloedd Gwely

Ystafell	Maint	Cyfluniad	Gofynion Gofod
Ystafell wely/ystafelloedd gwely	Sengl	Gyda lolfa ar wahân	6.5m^2
		Heb lolfa ar wahân	10m^2
	Dwbl	Gyda lolfa ar wahân	10m^2
		Heb lolfa ar wahân	15m^2

Tabl 2: Safonau Gofod Cegin

Ystafell	Nifer y Meddianwyr	Gofynion Gofod
Cegin	1-2 o bobl	5.5m^2
	3-6 o bobl	7m^2
	7-10 o bobl	10.5m^2

Gofynion Gofod ar gyfer Llety Hunangynhwysol

(defnydd cyfyngedig o'ch cyfleusterau eich hun)

Tabl 3: Safonau Llety Hunan-gynhwysol

Math o Lety	Nifer yr Ystafelloedd	Cyfluniad	Gofynion Gofod
Fflat Un Ystafell/Fflat i Un	Un ystafell	Lolfa/Cegin/Ystafell Wely	$13m^2$
Fflat Un Ystafell/Fflat i Ddau			$15m^2$
Fflat Un Ystafell/Fflat i Un	Dwy ystafell	Lolfa/Cegin	$10m^2$
		Gydag ystafell wely ar wahân	$6.5m^2$
Fflat Un Ystafell/Fflat i Ddau		Lolfa/Cegin	$13m^2$
		Gydag ystafell wely ar wahân	$11m^2$
Fflat Un Ystafell/Fflat i Un	Dwy ystafell	Lolfa/Ystafell Wely	$10m^2$
		Gyda chegin ar wahân	$5.5m^2$
Fflat Un Ystafell/Fflat i Ddau		Lolfa/Ystafell Wely	$15m^2$
		Gyda chegin ar wahân	$5.5m^2$

Rhan Dau: Safonau Amwynder Tai Amlfeddiannaeth

Cyfleusterau Ystafell Ymolchi a Thoiled o fewn Llety a Rennir

Tabl 4: Safonau Ystafell Ymolchi/Toiled

	Nifer y Meddianwyr	Nifer	Cyfluniad
*Toiledau:	Hyd at 4	1 toiled	Gall fod yn yr ystafell ymolchi/ystafell gawod
	5	1 toiled	Mewn adran ar wahân
	6	2 doiled	Gall fod yn yr ystafell ymolchi/ystafell gawod
	7-10	2 doiled	1 toiled i fod mewn adran ar wahân i'r ystafell sy'n cynnwys bath/cawod
	11 – 15	3 thoiled	1 toiled i fod mewn adran ar wahân i'r ystafelloedd sy'n cynnwys bath/cawod

*Dylai pob toiled gynnwys basn golchi dwylo gyda chyflenwad digonol o ddŵr oer a dŵr poeth cyson.

Tabl 5: Gofynion Ystafell Ymolchi

	Nifer y meddianwyr	Nifer
*Ystafell Ymolchi:	Am bob 5 meddiannwr	1 ystafell ymolchi

* Dylai pob ystafell ymolchi gynnwys bath neu gawod gyda chyflenwad digonol o ddŵr oer a dŵr poeth cyson, ond nid toiled na basn golchi dwylo o reidrwydd.

Toiledau ac ystafelloedd ymolchi i'w darparu mewn ystafell gaeedig sydd wedi'i chynllunio a'i hawyru'n ddigonol, naill ai:

- O fewn y llety byw; neu
- O fewn cyrraedd rhesymol i'r llety byw.

Cyfleusterau Ystafell Ymolchi a Thoiled o fewn Llety Hunangynhwysol

Lle bo cyfleusterau ystafell ymolchi i'w defnyddio gan aelwyd unigol yn unig, h.y. fflatiau hunangynhwysol neu fflatiau un ystafell, dylent gynnwys:

- ☑ Toiled
- ☑ Bath neu gawod gyda chyflenwad digonol o ddŵr oer a phoeth cyson.
- ☑ Basn golchi dwylo.

Toiledau ac ystafelloedd ymolchi i'w darparu mewn ystafell gaeedig sydd wedi'i chynllunio a'i hawyru'n ddigonol, naill ai:

- O fewn y llety byw; neu
- O fewn cyrraedd rhesymol i'r llety byw.

Cyfleusterau Cegin o fewn Llety a Rennir

Argymhellir darparu o leiaf 2 soced trydan dwbl yn ogystal â soced y popty.

Tabl 6: Gofynion Cyfleusterau Cegin

Cyfleuster	Nifer y Meddianwyr	Cyfluniad
Cwcer	Hyd at 5 o feddianwyr	1 cwcer llawn - (1 ffwrn a 4 hob)
	Hyd at 7 o feddianwyr	o cwcer llawn - (1 ffwrn a 4 hob) AC o leiaf un opsiwn arall ar gyfer coginio (e.e. ffwrn ffrio/microdon ac ati)
Sinc	Hyd at 5 o feddianwyr	1 sinc - (Gyda dŵr poeth ac oer a bwrdd draenio)
	Hyd at 7 o feddianwyr	1 sinc – (Gyda dŵr poeth ac oer a bwrdd draenio) A pheiriant golchi llestri.
Arwyneb Gwaith	Hyd at 5 o feddianwyr	2.0 fetr llinol

		Sylwer – (rhaid lleoli arwyneb gwaith o 500m o leiaf wrth ymyl pob cwcer).
	Pob meddiannwr wedi hynny	0.5 metr llinol ychwanegol fesul meddiannwr
Man Storio Nwyddau Sych	Fesul meddiannwr	1 uned sylfaen (500mm) NEU 1 uned wal (1,000mm) Sylwer – (ni chaniateir defnyddio'r uned o dan y sinc a'r bwrdd draenio i storio bwyd)
Gofod Oergell/Rhewgell	Fesul meddiannwr	1 silff mewn oergell AC 1 silff mewn rhewgell, fesul person.

Cyfleusterau Cegin o fewn Llety Hunangynhwysol

Os bydd cyfleusterau cegin i gael eu defnyddio gan aelwyd unigol yn unig, h.y. mewn fflat hunangynhwysol, neu fflat un ystafell unigol, dylid darparu'r canlynol:

- Cwcer o faint digonol i gynnwys hob 2 – 4 cylch gyda ffwrn neu ficrodon.
- Uned sinc (gyda bwrdd draenio) gyda chyflenwad digonol o ddŵr oer a dŵr poeth cyson.
- Arwyneb gwaith ar gyfer paratoi bwyd, o leiaf 1m x 0.6m o faint
- Rhaid lleoli arwyneb gwaith o 500m o leiaf wrth ymyl pob cwcer.
- Dylid darparu oergell maint safonol o dan y cownter o leiaf A rhewgell (*yn ychwanegol at yr oergell*) NEU byddai un oergell/rhewgell o faint safonol yn bodloni'r gofyniad hwn.
- Cwpwrdd i storio bwyd ac offer, gydag uned safonol o leiaf 500mm NEU uned wal (1,000mm).
- Digon o socedi trydanol. Argymhellir darparu o leiaf 2 soced dwbl yn ogystal â soced y cwcer.

Atodiad C – Methodoleg ar gyfer Asesu Effaith Parcio

Dylid defnyddio'r fethodoleg ganlynol i asesu a fydd cynnig yn cael effaith ar ddarpariaeth parcio.

Cam 1: Hygyrchedd a Chyd-destun y Safle

Rhaid i ymgeiswyr ddarparu asesiad o hygyrchedd y safle, gan gynnwys:

- Pellter at safleoedd bws, gorsafoedd rheilffordd a mynychder gwasanaethau;
- Ansawdd a chysylltedd llwybrau cerdded a beicio;
- Mynediad at gyfleusterau lleol (h.y. siopau, ysgolion, canolfannau cyflogaeth, ac ati.); a
- Phresenoldeb clybiau ceir neu opsiynau rhannu symudedd.

Bydd hyn yn darparu cyd-destun ar gyfer dibyniaeth ar gar a pherchnogaeth bosibl ar gerbyd ar gyfer y defnydd presennol a'r defnydd arfaethedig.

Cam 2: Cyfrifwch y Galw am Fannau Parcio – Defnydd Presennol

Cyfrifwch y galw tebygol am fannau parcio yn gysylltiedig â'r defnydd presennol, drwy ystyried:

- Maint a chyfansoddiad yr aelwyd;
- Data ar berchnogaeth ceir yn lleol (e.e. y cyfrifiad diweddaraf neu arolygon lleol);
- Nifer yr ystafelloedd gwely a'r mannau parcio oddi ar y stryd sydd ar gael.

Cam 3: Cyfrifwch y Galw am Barcio – Y Tŷ Amlfeddiannaeth Arfaethedig

Cyfrifwch y galw am barcio a gynhyrchir gan y Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig, gan ystyried:

- Nifer disgwyliedig y trigolion a'u proffil perchnogaeth ceir nodweddiadol;
- Data hygyrchedd o Gam 1; a
- Data cymharol o dai amlfeddiannaeth presennol mewn lleoliadau tebyg.

Cam 4: Asesiad Effaith Net

Cymharwch y galw am fannau parcio a gyfrifwyd ar gyfer y defnydd presennol a'r defnydd arfaethedig:

- Os nad oes cynnydd net yn y galw tebygol am gerbydau, mae'n annhebygol y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol.
- Os oes cynnydd net, mae angen rhagor o dystiolaeth i ddangos bod modd darparu ar gyfer hyn (ewch ymlaen i gam 5).

Cam 5: Asesu Capasiti a Straen Parcio Lleol

Os disgwylir y ceir galw ychwanegol am fannau parcio, rhaid i'r ymgeisydd ddangos y gall yr ardal leol ymdopi â'r cynnydd net. Gall hyn gynnwys:

- Darparu tystiolaeth o'r ddarpariaeth parcio oddi ar y stryd sydd ar gael; a
- Chynnal arolwg parcio ar y strydoedd cyfagos i asesu'r straen parcio a'r capasiti presennol. Ym mhob achos, dylai'r arolwg:
  - Ddilyn methodoleg y cytunwyd arni â'r Awdurdod Priffyrdd (e.e. Arolygon dros nos);
  - Cynnwys data ar ddydd Llun i ddydd Gwener a phenwythnosau;
  - Cynnwys radiws rhesymol (pellter cerdded o 100-200m fel arfer) a
  - Chyflwyno data clir ar nifer y mannau parcio ar y stryd a'u cyfraddau llenwi.

Tabl 7: Rhestr Wirio Capasiti Parcio o Gymharu â'r Galw

Cam	Gofyniad	Beth i'w Gyflwyno
1. Hygyrchedd a Chyd-destun y Safle	Dangoswch hygyrchedd y safle drwy ddulliau teithio cynaliadwy a'i agosrwydd at wasanaethau.	Map neu ddatganiad ysgrifenedig yn dangos:- • Pellter at safleoedd bws a mynychder gwasanaethau • Agosrwydd at orsafoedd rheilffordd • Llwybrau cerdded a beicio

		• Gwasanaethau a chyfleusterau gerllaw • Unrhyw glybiau ceir neu gynlluniau rhannu symudedd
2. Y Galw am Fannau Parcio – Defnydd Presennol	Cyfrifwch gyfraddau perchnogi ceir nodweddiadol ar gyfer y defnydd presennol (C3).	• Disgrifiad o'r defnydd presennol/blaenorol – gan gynnwys cynlluniau • Maint neu gyfansoddiad yr aelwyd • Amcangyfrif o lefel y berchnogaeth ar geir (gyda ffynhonnell y data) • Mannau parcio sydd ar gael oddi ar y stryd ar hyn o bryd.
3. Y Galw am Fannau Parcio – Y Tŷ Amlfeddiannaeth Arfaethedig	Cyfrifwch y galw am fannau parcio ar gyfer y tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig.	• Nifer disgwyliedig y meddianwyr - gan gynnwys cynlluniau arfaethedig. • Rhagdybiaethau ynghylch perchnogaeth ceir yn seiliedig ar dystiolaeth leol neu dai amlfeddiannaeth tebyg • Cyfeiriad at ffactorau hygyrchedd o Gam 1.
4. Asesiad Effaith Net	Cymharwch y galw presennol am fannau parcio presennol a'r galw arfaethedig am hynny.	• Tabl neu grynodeb ysgrifenedig yn cymharu'r ddau senario

		• Datganiad clir ynghylch a oes cynnydd net yn y galw.
5. Capasiti Parcio Lleol / Arolwg Parcio	Os bydd y galw net yn cynyddu, aseswch a ellir darparu ar gyfer hyn.	• Manylion unrhyw ddarpariaeth parcio arfaethedig ar y safle • Os ydych chi'n dibynnu ar fannau parcio ar y stryd: arolwg parcio yn dilyn methodoleg y cytunwyd arni * Rhaid i'r arolwg gynnwys:- ○ Map o'r ardal a arolygwyd (radiws o 100m-200m) sy'n cynnwys unrhyw gyfyngiadau traffig ○ Defnydd dros nos ar ddydd Llun i ddydd Gwener a phenwythnosau ○ Nifer a'r math o fannau sydd ar gael ○ Crynodeb o gapasiti o gymharu â'r galw.

Cyngor Bwrdeistref Sirol
Pen-y-bont ar Ogwr
BRIDGEND
County Borough Council