

Canllawiau Cynllunio Atodol

Diwygiedig
Mehefin
2018

Tai Fforddiadwy



Cynllun Datblygu Lleol
Sir Gaerfyrddin



Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Fforddiadwy

Cynnwys

Tudalen

1.	Cyflwyniad	2
2.	Y Cyd-destun Polisi	3
3.	Fframwaith Polisi'r CDLI	3
4.	Y Broses	5
	○ Safleoedd â 5 uned neu fwy	6
	○ Yr angen am Dai Fforddiadwy a hyfywedd ar safleoedd â 5 uned neu fwy	7
	○ Gwybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer arfarniadau hyfywedd y datblygwr	8
	○ Pennu Hyfywedd ar y camau Cynllunio Amlinellol a Materion a Gadwyd yn Ôl	9
	○ Safleoedd sydd islaw'r trothwy o 5 uned	10
5.	Cytundebau Cyfreithiol ar gyfer darpariaeth ar y safle, darpariaeth oddi ar y safle a symiau cyfnewid	12
6.	Polisiâu Eithriadau	13
Atodiadau		
	○ Atodiad 1 – Geirfa	14
	○ Atodiad 2 – Fformiwla ar gyfer cyfrifo'r cyfraniad Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio canran o'r arwynebedd llawr	16
	○ Atodiad 3 - Y broses cam wrth gam yn gysylltiedig â hyfywedd a thai fforddiadwy.	17

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mabwysiadodd Cyngor Sir Gaerfyrddin ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) ar 10 Rhagfyr 2014, a'i nod yw gwneud y system Cynllunio Datblygu yn fwy perthnasol, yn fwy cynhwysol ac yn fwy deniadol i gymunedau lleol.
- 1.2 Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol gwreiddiol ar gyfer Tai Fforddiadwy eu mabwysiadu'n ffurfiol ar y cyd â'r CDLI, ac mae'n darparu mwy o ganllawiau ar y modd y bydd polisïau a chynigion y Cynllun yn cael eu gweithredu. Mae'r CDLI a'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.
- 1.3 Ers mabwysiadu'r CDLI a'r Canllawiau Cynllunio Atodol gwreiddiol ar gyfer Tai Fforddiadwy, gwnaed newidiadau ansylweddol i'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn i egluro'r modd y dehonglir y polisïau tai fforddiadwy a'u gweithredu'n ymarferol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn adlewyrchu'r prosesau a'r gweithdrefnau Rheoli Datblygu sydd wedi'u gwella, a chawsant eu datblygu i sicrhau bod y polisïau'n cael eu gweithredu'n effeithiol.
- 1.4 Mae'r Cyngor yn ceisio sicrhau bod pawb yn y sir yn gallu cael cartref o ansawdd da sy'n bodloni eu gofynion am dai. Mae gan y Cyngor felly rôl strategol a galluogol bwysig er mwyn darparu cyflenwad cynyddol o dai fforddiadwy trwy wahanol ddulliau.
- 1.5 Dylid nodi mai rôl gyfyngedig yn unig sydd gan y maes cynllunio o ran darparu tai fforddiadwy; fodd bynnag, mae'r dystiolaeth a'r dull gweithredu polisi a ddefnyddir ar gyfer y CDLI yn ceisio gwneud yn fawr o botensial rôl Cynllunio o ran cynyddu'r cyflenwad a'r amrywiaeth o dai fforddiadwy.

2. Y Cyd-destun Polisi

2.1 Mae'r fframwaith polisi ar gyfer gwneud penderfyniadau ym maes Cynllunio yn cynnwys polisiau, nodiadau cyngor a chanllawiau a gyhoeddir ar lefel genedlaethol gan Lywodraeth Cymru.

2.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006), yn diffinio'r term tai fforddiadwy fel:

"...tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheiny sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl ..." (TAN 2, 2006)

Ceir dau brif fath o dai fforddiadwy fel y'u diffinnir gan TAN 2:

- **Tai Rhent Cymdeithasol** - a ddarperir gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lle mae lefelau rhent yn ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth Cymru;

- **Tai Canolradd** - lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na'r rheiny ar gyfer tai rhent cymdeithasol ond islaw prisiau a rhenti tai ar y farchnad. Mae hyn yn cynnwys modelau perchentyaeth cost isel megis cynlluniau rhannu ecwiti neu brynu â chymorth.

2.3 Mae Atodiad B y Nodyn Cyngor Technegol hefyd yn nodi y dylai tai fforddiadwy:

- fodloni anghenion aelwydydd cymwys, gan gynnwys eu bod ar gael ar gost ddigon isel iddynt allu eu fforddio, ac a bennir gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol; ac
- yn cynnwys darpariaeth i wneud i'r cartref aros yn fforddiadwy ar gyfer aelwydydd cymwys yn y dyfodol, neu os yw cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu fod y perchnogion yn cynyddu cyfran eu perchentyaeth fel eu bod yn berchen ar y cartref yn llawn, yn gyffredinol dylid aildefnyddio unrhyw gymhorthdal i ddarparu tai fforddiadwy eraill.

2.4 Mae'r holl dai eraill yn cael eu dosbarthu fel tai 'ar y farchnad', sy'n cynnwys tai rhent preifat neu dai i'w gwerthu ar y farchnad agored, lle nad oes cyfyngiadau meddiannaeth ar waith.

3. Fframwaith Polisi'r CDLI

3.1 Bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu trwy'r system gynllunio trwy weithredu Polisiau SP6, AH1, AH2 ac AH3 y CDLI ac maent fel a ganlyn:

3.2 Dywed Polisi SP6 y CDLI a fabwysiadwyd:

'Gwneir darpariaeth ar gyfer darparu o leiaf 2,121 o gartrefi fforddiadwy trwy'r CDLI. Bydd darparu cartrefi fforddiadwy'n cyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy yn ardal y Cynllun.'

3.3 Dywed Polisi AH1 y CDLI:

Polisi AH1 Tai Fforddiadwy

Bydd cyfraniad at dai fforddiadwy'n ofynnol ar yr holl ddyraniadau tai a hap-safleoedd. Bydd y Cyngor yn ceisio cyfraniad at dai fforddiadwy o 30% yn yr ardaloedd hyfywedd uchel, 20% yn yr ardaloedd hyfywedd canolig, a 10% yn ardaloedd is-farchnad Rhydaman / Cross Hands.

Os na ellir sicrhau hyfywedd ar y lefelau targed, mae'n bosibl y cytunir i amrywiad ar sail achosion unigol.

Cyfraniadau ar y safle

Bydd yn ofynnol darparu'r tai fforddiadwy ar gynigion am 5 neu ragor o anheddau yn yr holl aneddiadau. Lle bo cynigion preswyl cyfagos a chysylltiedig yn arwain at nifer gyfunol sy'n cyrraedd y trothwy uchod neu'n uwch nag ef, bydd y Cyngor yn ceisio elfen o dai fforddiadwy ar sail y canrannau targed ar gyfer tai fforddiadwy a nodir uchod.

Bydd yn ofynnol i'r cynigion sicrhau bod yr annedd yn dal yn fforddiadwy i'r holl bobl sy'n ei meddiannu ar ôl y rhai cyntaf, am byth.

Symiau Cyfnewid (Symiau Gohiriedig)

Lle bo safle preswyl y farchnad agored islaw'r trothwyau uchod, ceisir cyfraniad trwy swm cyfnewid at ddarparu tai fforddiadwy. Bydd maint y cyfraniad a geisir trwy swm cyfnewid yn amrywio ar sail ei leoliad yn yr ardaloedd is-farchnad hyfywedd uchel, canolig ac isel fel y'u nodir uchod. Caiff taliadau symiau cyfnewid eu seilio ar arwynebedd llawr (cost am bob metr sgwâr).

3.4 Dywed Polisi AH2 y CDLI:

Bydd cynigion ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sy'n union gyfagos i Derfynau Datblygu aneddiadau diffiniedig (Polisi SP3) yn cael eu caniatáu mewn amgylchiadau eithriadol os mai'r diben yw diwallu angen lleol dynodedig gwirioneddol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau) ac:

- a) Os yw'r safle yn estyniad rhesymegol i'r Terfynau Datblygu ac ar raddfa sy'n briodol ac yn gydnaws â chymeriad yr anheddiad;*
- b) Os bydd buddion y fforddiadwyedd cychwynnol yn cael eu cadw i'r holl bobl sy'n eu meddiannu ar ôl y rhai cyntaf;*
- c) Os yw eu maint, graddfa a dyluniad yn gyson ag anheddau fforddiadwy a'u bod ar gael i grwpiau ag incwm isel neu gymedrol;*
- d) Os nad oes unrhyw gynlluniau tai'r farchnad agored yn cael eu datblygu yn yr anheddiad, neu y rhagwelir y cânt eu datblygu, sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.*

3.5 Dywed Polisi AH3 y CDLI:

Bydd cynigion yng nghefn gwlad agored am dai fforddiadwy ar gyfer un annedd yn cael eu caniatáu mewn aneddiadau, pentrefannau a grwpiau o anheddau heb Derfynau Datblygu lle mai'r diben yw diwallu angen lleol dynodedig gwirioneddol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau) ac ar yr amod:

- a) Ei fod yn ddatblygiad mewnlenni sensitif mewn bwlch bach mewn ffryntiad adeiledig sydd fel arall yn ddi-dor; neu, yn fân estyniad nad yw'n arwain at ddatblygiad hirgul neu'n parhau datblygiad hirgul sy'n bodoli eisoes;*
- b) Bod ei raddfa a'i faint yn briodol i ac yn gydnaws â chymeriad (gan gynnwys tirwedd a threfwedd) yr ardal (ac nad yw'n andwyol i'r cymeriad hwnnw);*

c) Bod buddion y fforddiadwyedd cychwynnol yn cael eu cadw i'r holl bobl sy'n eu meddiannu ar ôl y rhai cyntaf;

d) Bod ei faint, graddfa a dyluniad yn gydnaws ag annedd fforddiadwy a'i fod ar gael i'r rheiny ag incwm isel neu gymedrol.

4. Y Broses

4.1 Mae'r gofyniad i ddarparu tai fforddiadwy yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar yr holl geisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau preswyl yn Sir Gaerfyrddin.

4.2 Bydd tri dull polisi'n cael eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio:

- Darparu cyfran briodol o dai fforddiadwy ar y safle ac oddi ar y safle;
- Symiau Cyfnewid ar gyfer darpariaeth ar y safle ac oddi ar y safle;
- Datblygu anheddau fforddiadwy drwy safleoedd eithriedig.

4.3 Bydd angen cyfraniadau tai fforddiadwy (p'un ai ar y safle neu oddi ar y safle) ar bob cais cynllunio amlinellol, llawn neu newid defnydd am dai. Mewn sefyllfaoedd lle cafodd tai fforddiadwy eu sicrhau ar y cam cynllunio amlinellol, gall unrhyw newid mewn niferoedd o ganlyniad i gais a wneir wedi hynny arwain at gynydd neu leihad yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

4.4 Lle mae'r Cyngor yn gweld bod datblygwyr wedi is-rannu safleoedd er mwyn osgoi gorfod cyfrannu at ddarpariaeth tai fforddiadwy, bydd cyfanswm darpariaeth unedau preswyl y cynllun yn cael ei gyfrifo a bydd y polisi tai fforddiadwy yn cael ei gymhwyso yn unol â hynny. Bydd y dull hwn hefyd yn berthnasol lle caiff ceisiadau cynllunio eu cyflwyno'n raddol dros gyfnod o amser.

4.5 Mae Polisi AH1 yn cyfeirio at yr angen i sicrhau bod buddion y fforddiadwyedd cychwynnol yn cael eu cadw i'r holl bobl sy'n eu meddiannu ar ôl y rhai cyntaf. Bydd cytundebau cyfreithiol (cytundebau Adran 106 neu Ymgymeriadau Unochrog) yn cael eu defnyddio i sicrhau bod y tai yn aros yn fforddiadwy am byth. Mae hyn yn bwysig i sicrhau bod dewisiadau tai addas ar gael i genedlaethau'r dyfodol.

4.6 Lle caiff tai fforddiadwy eu darparu ar y safle gan ddatblygwr, mae'r Cyngor yn ffafrio fod y tai'n cael eu trosglwyddo i ofal Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a gymeradwywyd gan Lywodraeth Cymru i weithredu yn ardal yr Awdurdod Lleol. Cydnabyddir fodd bynnag y gall datblygwyr werthu tai wedi'u cwblhau i gwmnïau rhentu preifat, neu'u rheoli eu hunain, cyhyd â bod y rhent yn fforddiadwy (rhenti meincnod neu ganolradd) a bod y tenantsiaid neu'r preswylwyr yn cael eu dewis o'r Gofrestr Tai Gyffredin, a bod yr Awdurdod Tai Lleol yn eu hasesu fel rhai sydd mewn angen.

4.7 Ar y rhan fwyaf o safleoedd datblygu, gall fod yn ofynnol i'r tai fforddiadwy a ddarperir gan ddatblygwr gynnwys dau fath o dai fforddiadwy: tai fforddiadwy i'w rhentu a Pherchentyaeth Cost Isel. Bydd angen trafod y math o dŷ a ddarperir a chytuno ar hyn gyda'r Awdurdod Tai Lleol fesul achos. Dylid gofyn am ragor o wybodaeth gan Adran Dai'r Cyngor ynglŷn â Pherchentyaeth Cost Isel a thai fforddiadwy i'w rhentu, a sut i gymhwyso'r gofynion o ran dylunio, ansawdd a gofod. Yn ychwanegol, cyfeirir at Gosod Syml - asiantaeth gosodiadau cymdeithasol o fewn yr awdurdod sy'n cynorthwyo landlordiaid a thenantiaid gyda gwasanaethau tai fforddiadwy. Dylid gofyn am wybodaeth ar Gosod Syml o adran tai'r Cyngor hefyd.

4.8 Dylai datblygwyr gyfeirio at y canllawiau cenedlaethol ynghylch dylunio gan gynnwys y rheiny a bennir yn Nodyn Cyngor Technegol 12 'Dylunio' ac at bolisiau perthnasol eraill yn y CDLI. Dylai tai fforddiadwy fod wedi'u hintegreiddio'n llawn o fewn datblygiad er mwyn sicrhau bod yr unedau'n cyfrannu tuag at y nod o greu cymunedau cytbwys a chynaliadwy. Felly dylai cynlluniau tai fod yn gymysg, ac ni ddylid crynhoi'r anheddau cynaliadwy mewn un ardal o'r datblygiad, ond yn hytrach eu gwasgaru mewn grwpiau llai.

Safleoedd â 5 uned neu fwy

4.9 Yn unol â Pholisi AH1 y Cynllun, bydd yn ofynnol i'r holl ddatblygiadau tai ar safleoedd o 5 uned neu fwy gyfrannu tuag at dai fforddiadwy, ac yn y lle cyntaf mae'r Cyngor yn ffafrio darpariaeth ar y safle h.y. darparu tai fforddiadwy wedi'u cynnwys ar safle'r datblygiad er mwyn annog cymunedau cymysg, cytbwys a chynhwysol.

4.10 Bydd darpariaeth tai fforddiadwy mewn lleoliadau amgen (oddi ar y safle) ond yn cael ei hystyried yn lle darpariaeth ar y safle mewn amgylchiadau eithriadol. Bydd hyn yn cael ei ystyried fesul safle. Mewn achosion o'r fath dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir fod o'r un nifer, math ac ansawdd â'r rheiny a fyddai wedi cael eu darparu ar y safle. Y datblygwr fydd â'r cyfrifoldeb dros bennu'r amgylchiadau eithriadol pam na ddylai'r ddarpariaeth fod ar y safle a sut y bydd eu cynnig amgen yn mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy a nodwyd.

4.11 Dylid ystyried ymagwedd ddilyniannol tuag at leoli darpariaeth oddi ar y safle, gan ffafrio darparu tai fforddiadwy o fewn yr un anheddiad. Os nad oes modd cyflawni hyn, yna dylid darparu tai fforddiadwy o fewn yr un ardal is-farchnad ac yna, dim ond os nad oes opsiynau eraill ar gael, y gall fod yn dderbyniol darparu tai fforddiadwy mewn mannau eraill yn y Sir lle ceir tystiolaeth o angen. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn trafodaeth â'r Awdurdod Tai Lleol, fydd yn gwneud y penderfyniad terfynol ynglŷn â ph'un a yw'r ddarpariaeth amgen yn dderbyniol.

4.12 Pe na bai modd darparu tai fforddiadwy ar safle'r datblygiad, neu mewn lleoliad amgen priodol, yna gall datblygwr fod yn gallu darparu cyfraniad swm cyfnewid sydd o'r un gwerth â phe bai'r uned fforddiadwy yn cael ei datblygu ar y safle. Mae'r drefn o wario symiau cyfnewid yn dilyn ymagwedd ddilyniannol debyg i'r honno a drafodwyd ym mharagraff 4.11.

4.13 Mae cyfrannu symiau cyfnewid yn caniatáu i'r Awdurdod Lleol gefnogi'r canlynol: Dylid nodi nad yw'r rhestr hon yn hollgynhwysol.

- Cael Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i brynu ac adnewyddu eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir, a fydd yn cael ei reoli fel tai fforddiadwy
- Achub Morgeisi;
- Ychwanegu at unrhyw Gynllun Grant Tai Cymdeithasol presennol neu roi arian cyfatebol at unrhyw gynllun arall i wneud y gorau o'i gyflawni;
- Datblygu Tai â Chymorth neu Dai wedi'u Haddasu;
- Prynu tir ar gyfer tai fforddiadwy;
- Unrhyw ddull arall a nodwyd yn strategol a fydd yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y Sir.

4.14 Bydd arian yn cael ei grynhoi a'i wario yn unol â darpariaethau'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn. Bydd y Cyngor yn monitro gwariant y cyllid a dderbynnir ac yn darparu'r wybodaeth hon pe bai cais yn cael ei wneud amdani. Bydd y Cyngor yn parhau i fonitro

priodoldeb y Symiau Cyfnewid a'r modd y cânt eu gweithredu, yn enwedig yng ngoleuni unrhyw newidiadau i'r farchnad.

- 4.15 Lleoliad anheddiad o fewn ardal is-farchnad sy'n pennu'r targed tai fforddiadwy. Caiff yr ardaloedd is-farchnad eu nodi yn Nhabl 3.1 Adroddiad Diweddarau Cyngor Sir Gaerfyrddin ar yr Astudiaeth o Hyfywedd Tai Fforddiadwy - Mai 2013 ac ar Fap Cynigion y CDLI. Gosodir targed uchaf o 30% yn yr ardaloedd hyfyw iawn, yn yr ardaloedd hyfyw canolig mae'r targed yn 20%, ac yn 10% yn ardal is-farchnad Rhydaman / Cross Hands.
- 4.16 Mae Map Cynigion y CDLI (gan gynnwys y Mapiau Mewnosod) yn amlinellu'r ardaloedd targed hyn ar fap o'r Sir gyfan. Mae'r ardaloedd coch yn dynodi'r ardaloedd â tharged o 30%, mae'r ardaloedd gwyrdd yn dynodi'r ardaloedd â tharged o 20%, ac mae'r ardaloedd glas yn dynodi'r ardaloedd â tharged o 10%.
- 4.17 Ar gyfer safleoedd lle mae cyfraniad ar y safle yn ofynnol, mae'r dull o wireddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn hyblyg gan nad yw'r polisi yn dynodi hyn fel canran o nifer yr unedau a ddatblygir ar y safle. Dymuniad y Cyngor yw bod y tai fforddiadwy yn cael eu darparu drwy gyfrifiad sy'n ystyried canran arwynebedd llawr y datblygiad cyfan, sydd wedyn yn trosi hyn yn nifer yr unedau ar y safle. Ystyrir bod y dull hwn yn briodol i ddiwallu'r gwir angen am dai yn yr ardal, yn enwedig pan fydd gan safleoedd datblygu dai o nifer o wahanol fathau a meintiau. Mae enghraifft o'r modd y caiff y cyfrifiad ei wneud ar gael yn Atodiad 2. Fel rhan o gwblhau'r cyfrifiad hwn, dylid gofyn am safonau'r gofyniad ansawdd dylunio gan yr awdurdod tai lleol.
- 4.18 Mewn achosion lle ystyrir canran nifer yr unedau fforddiadwy ar y safle, a bod hyn yn arwain at ffracsiwn o uned, bydd y cyfraniad ffracsiwn hwn yn cael ei roi fel swm cyfnewid. Er enghraifft, ar ddatblygiad gyda 25 o anheddau newydd: 30% o 25 annedd = 7.5 annedd, felly byddai angen i 7 annedd fod ar y safle ynghyd â swm cyfnewid sy'n gyfwerth â 0.5 o dŷ fforddiadwy. Fel arall, gallai ymgeisydd fod yn dymuno darparu annedd ychwanegol uwchlaw'r ffracsiwn o uned y mae'n ofynnol iddo ei ddarparu.

Yr angen am Dai Fforddiadwy a hyfywedd ar safleoedd â 5 uned neu fwy

- 4.19 I gynorthwyo i bennu trwy ba ffurf y dylid derbyn y cyfraniadau tai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am gyngor adain dai'r Cyngor mewn perthynas â lefel y tai sy'n ofynnol a'r math o dai sydd eu hangen o fewn ardal ddaearyddol y safle.
- 4.20 Ar gyfer cynigion lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dod i'r casgliad mai cyfraniad ariannol yw'r dull mwyaf priodol o gyfrannu, bydd y cyfrifiad ar gyfer tai fforddiadwy yn cael ei ystyried fel a ganlyn:

Gwerth Gweddilliol (100%) – Gwerth Gweddilliol (AH%) = cyfraniad ariannol

Gwerth Gweddilliol 100% - Gwerth gweddilliol safle gyda 100% o dai ar gyfer y farchnad

Gwerth Gweddilliol (AH%) – Gwerth gweddilliol safle ar ôl cymhwyso'r targed ar gyfer tai fforddiadwy sy'n benodol i'r ardal h.y. 10%, 20% neu 30% o dai fforddiadwy

- 4.21 Bydd cyfraniadau'r rhwymedigaeth gynllunio gan ddatblygiad yn cael eu pennu trwy gyfrifo'r gwahaniaeth rhwng y gwerth gweddilliol o ddarparu 100% o dai ar gyfer y farchnad a'r gwerth gweddilliol o ddarparu lefelau a chymysgedd y tai sy'n ofynnol er

mwyn bodloni targed polisi penodol. Dylid nodi bod y gwerth gweddilliol yn cynnwys y rhwymedigaethau cynllunio eraill hynny yr ystyrir eu bod yn angenrheidiol fel rhan o ddatblygiad. Yn hyn o beth cyfeirir at y Rhwymedigaethau Cynllunio a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Hamdden a Mannau Agored - Gofynion ar gyfer Datblygiadau Newydd.

- 4.22 Er mwyn hwyluso'r gwaith o gyfrifo lefel y cyfraniad tai fforddiadwy, mae'r Cyngor yn rhagdybio bod cost adeiladu tŷ fforddiadwy yn debyg i gost datblygu'r un math o annedd ar y farchnad agored. Ar safleoedd lle ceir tai sydd yn debyg iawn o ran eu math a'u pris, rhagdybir mai'r cyfraniad yw'r gwahaniaeth rhwng y gwerth ar y farchnad a phris y tŷ fforddiadwy. Ar gyfer safleoedd sydd â chymysgedd o dai o wahanol fathau a phris, yna byddai angen arfarniad manylach i ganfod lefel y cyfraniad.

Gwybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer arfarniadau hyfywedd y datblygwr

- 4.23 Lle mae datblygwr o'r farn nad yw'n ymarferol darparu'r lefel o dai fforddiadwy a amodir ym mhobolysiau'r CDLI, a hynny trwy unrhyw un o'r tair ffurf o gyfrannu at Dai Fforddiadwy, bydd yn ofynnol iddo ddangos, i foddhad y Cyngor, pam na ellir cyflawni gofynion y polisi, a nodi pa lefel o fforddiadwyedd fyddai'n gwneud cynllun yn un hyfyw ac yn un y gellir ei gyflawni. Byddai angen i arfarniad llawn a manwl ddangos:

- Pris caffael y safle;
- Costau adeiladu arfaethedig - Costau adeiladu fesul metr sgwâr (gan gyfeirio naill ai at brisiau safonol diwydiant y BCIS neu brisiau contract tebyg seiliedig ar dystiolaeth). Dylai'r costau adeiladu gynnwys lwfans ar gyfer unrhyw ofynion a bennir trwy bolisi cenedlaethol a rheoliadau adeiladu. (Ni ddylid nodi'r rhain fel costau eithriadol);
- Costau Eithriadol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad - caiff y costau hyn eu nodi fel costau annisgwyl sydd wedi dod i'r amlwg yn dilyn prynu a / neu ddechrau'r datblygiad, h.y. darganfyddiadau archeolegol, siafftau mwynfeydd cudd, darpariaethau cyfleustodau. Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysol. Byddai angen dadansoddi'r rhestr o gostau abnormal a thynnu sylw ati mewn unrhyw asesiad.
- Nid yw costau megis dymchwel adeiladau ar y safle, neu waith ar dopograffeg y safle, yn rhai annisgwyl / abnormal, a dylid eu cynnwys yn y costau adeiladu / costau prynu'r safle;
- Mae'r costau eraill y dylid eu nodi yn cynnwys:
 - Gwerthoedd terfynol y gwerthiannau a ragwelir fesul uned;
 - Gofyniad elw'r ymgeisydd;
 - Mathau o unedau;
 - Costau cyllid;
 - Ffioedd Proffesiynol;
 - Costau rhwymedigaethau cynllunio eraill; ac,
 - Unrhyw wybodaeth berthnasol arall.

- 4.24 Bydd y Cyngor wedyn yn archwilio economeg y datblygiad ac yn penderfynu pa mor hyfyw ydyw. Lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn bod y datblygwr wedi dangos yn llwyddiannus fod y ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn gwneud y datblygiad yn anhyfyw, mae'n bosibl y gellir cytuno ar ganran is. Os bydd yna anghydfod ynglŷn â hyfywedd y safle, bydd yr Awdurdod Lleol yn penodi arbenigwr

annibynnol sydd â chymwysterau priodol er mwyn cael arfarniad gan drydydd parti. Y datblygwr fydd yn talu am gost yr arfarniad annibynnol. Bydd casgliadau'r arbenigwr a benodir yn derfynol a bydd y partiön sy'n gysylltiedig â'r anghydfod yn rhwym i'w derbyn. Fel arall, gall datblygwr roi cyfarwyddyd i'r swyddfa brisio yn y lle cyntaf i gynnal asesiad hyfywedd, gan felly arbed amser ac adnoddau.

- 4.25 Mae Atodiad 3 yn nodi'r broses cam wrth gam sy'n gysylltiedig â hyfywedd a thai fforddiadwy.

Pennu Hyfywedd ar y camau Cynllunio Amlinellol a Materion a Gadwyd yn Ôl

- 4.26 Wrth ystyried hyfywedd ceisiadau amlinellol, gall y manylion sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r broses hon fod yn brin lle mae rhai neu bob un o'r materion yn gyffredinol yn cael eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Yn hyn o beth, pan gaiff cais cynllunio amlinellol ei gyflwyno, efallai nad oes digon o wybodaeth ar gael am agweddau megis y nifer arfaethedig, cymysgedd a gwerth yr unedau preswyl, costau adeiladu ac ati, na fyddai'n galluogi'r Cyngor i arfarnu hyfywedd y cynllun yn llawn, a lefel y tai fforddiadwy y gellir ei chynnig.
- 4.27 Bydd y Cyngor, fodd bynnag, yn ystyried materion yn ymwneud â hyfywedd ceisiadau amlinellol pan ddarperir digon o wybodaeth i asesu hyfywedd y cynllun i foddhad y Cyngor. Bydd y rhain yn cael eu hystyried fesul achos a chaiff ymgeiswyr eu cynghori i drafod y mater â'r swyddog achos perthnasol.
- 4.28 Er mwyn helpu i ddatrys y mater yn gyflym ac yn effeithlon bydd y Cyngor, yn amodol ar yr egwyddorion uchod, yn ceisio sefydlu 'egwyddor' darpariaeth tai fforddiadwy o fewn y caniatâd cynllunio amlinellol, ond gan gytuno ar faint a pha fath o dai fforddiadwy y dylid eu darparu wrth gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl, pan fydd manylion llawn y cynllun ar gael er mwyn gallu barnu ei hyfywedd yn well. Bydd hyn yn helpu i osgoi oedi diangen yn y broses ceisiadau cynllunio. Ar y cam hwn bydd y cytundeb cyfreithiol ar gyfer caniatâd amlinellol a gymeradwywyd yn cydnabod y cyfraniad cynllunio a bennwyd yn y polisi perthnasol (h.y. 30%, 20% neu 10% o'r targed fforddiadwy). Wedyn yn y cam materion a gadwyd yn ôl gall datblygwr herio hyfywedd y cynllun a bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn agored i drafod fesul achos os bydd tystiolaeth o asesiad hyfywedd yn cael ei darparu'n gywir ac i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 4.29 Bydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy y cytunwyd arni yn y materion a gadwyd yn ôl yn seiliedig ar y gofyniad polisi ar y dyddiad pryd y rhoddwyd y caniatâd amlinellol.

Safleoedd sydd islaw'r trothwy o 5 uned

- 4.30 Ar gyfer safleoedd sydd islaw'r trothwy (1 i 4 o unedau) mae'n ofynnol bod cyfraniad swm cyfnewid yn cael ei ddarparu yn unol â Pholisi AH1. Mae'r cyfraniad yn ofynnol lle ceir cynnydd net o un i bedwar annedd.
- 4.31 Mae'r awdurdod o'r farn nad yw'r cyfrifiadau ar gyfer cyfraniad oddi ar y safle ar safleoedd â llai na 5 uned yn cael eu hystyried yn yr un modd â chyfraniadau swm cyfnewid ar safleoedd â 5 neu fwy o unedau. Mae hyn yn adlewyrchu'r costau posibl cymharol mewn perthynas ag adeiladwyr tai a safleoedd ar raddfa fawr o gymharu â datblygiadau ar raddfa fach. Gallai defnyddio'r un dull effeithio ar ddyhead yr unigolyn i adeiladu ei gartref ei hun. Yng ngoleuni'r uchod ystyrir ei bod yn rhesymol bod cyfraniad tai fforddiadwy o 10% yn cael ei wneud gan bob datblygiad tai (1- 4 uned).

Mae'r fformiwla fel a ganlyn

1. Y gwahaniaeth rhwng cost tŷ 3 ystafell wely yn ei ardal is-farchnad a phris tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy yn ei Ardal Rhwydwaith Cymunedol.
 2. Cyfrifo gwerth 10% o'r gwahaniaeth rhwng cost tŷ 3 ystafell wely yn ei ardal is-farchnad a phris tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy yn ei Ardal Rhwydwaith Cymunedol.
 3. Rhannu'r ateb ym mhwynt 2 ag arwynebedd llawr annedd fforddiadwy 3 ystafell wely sy'n bodloni'r Gofyniad Ansawdd Dylunio. Mae hyn yn cyfateb i 92 metr sgwâr.
 4. Y canlyniad yw cyfraniad o £ y metr sgwâr*
 5. Lluosi'r £ y metr sgwâr ag arwynebedd llawr mewnlol yr annedd arfaethedig.
- 4.32 Mae Cyfrifiannell Swm Tai Fforddiadwy ar gyfer safleoedd sydd islaw'r trothwy ar gael ar dudalen we Tai Fforddiadwy (Canllawiau Cynllunio Atodol) y Cyngor. Mae'n caniatáu i ddefnyddwyr gyfrifo cyfanswm y cyfraniad trwy fewnbynnu lleoliad y safle, a chyfanswm arwynebedd llawr y datblygiad arfaethedig. Bydd Gwerthoedd y Farchnad a'r Gwerthoedd Fforddiadwy yn cael eu diweddarau pan gyhoeddir gwybodaeth newydd. Mae'r mapiau ar gael ar y tudalennau gwe Tai Fforddiadwy o fewn yr adran Cynllun Datblygu Lleol ar wefan y Cyngor er mwyn cynorthwyo i nodi lleoliad y safle o fewn yr Ardal Is-farchnad a'r Ardal Rhwydwaith Cymunedol.
- 4.33 Caiff y cyfraniad swm cyfnewid ei gyfrifo ar sail arwynebedd llawr mewnlol annedd. Dylid nodi y byddai garejys annatod fel rhan o unrhyw gynllun yn cael eu cyfrif o fewn y gofod mewnlol hwn.
- 4.34 Ar gyfer datblygiadau ar safleoedd â llai na 5 uned, bydd y Cyngor yn derbyn dull dewisol o dalu'r swm cyfnewid bob yn dipyn. Penderfynir ar hyn fesul achos. Bydd angen i'r datblygwr nodi'r rhesymau dros ddefnyddio sbardunau penodol ar gyfer taliadau a bydd rhaid i'r Cyngor fod wedi cytuno ar y rhain. Ystyrir derbyn taliadau bob yn dipyn ar adegau o'r gwaith datblygu y gellir eu monitro'n hwylus, e.e. cychwyn ar y datblygiad neu pan fydd rhywun yn symud i mewn i annedd.
- 4.35 Lle bydd rhywun yn gwneud cynnig am adeiladu ei dŷ eich hun neu addasu tŷ er mwyn creu un annedd yn unig, bydd y Cyngor yn ystyried pwynt y gwerthiant cyntaf neu'r trosglwyddiad cyntaf fel un o'r camau talu bob yn dipyn. Gellir defnyddio'r cam talu hwn

i dalu hyd at 50% o'r holl gyfraniad sy'n ofynnol. Rhaid talu'r 50% sy'n weddill o'r holl gyfraniad cyn i neb fyw yn yr annedd, ac yn unol â pharagraff 4.34. Bydd angen drafftio'r amserlen ar gyfer talu bob yn dipyn a nodi hyn mewn cytundeb cyfreithiol priodol.

- 4.36 Mae'r dudalen we Tai Fforddiadwy (Canllawiau Cynllunio Atodol) yn nodi cyfres o gwestiynau cyffredin i helpu defnyddwyr i ddeall gofynion Polisi AH1 mewn perthynas â safleoedd sydd o dan y trothwyau 5+ uned.

5. Cytundebau Cyfreithiol ar gyfer darpariaeth ar y safle, darpariaeth oddi ar y safle a symiau cyfnewid

- 5.1 Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr fynd i gytundeb cyfreithiol â'r Awdurdod i ganiatáu i gyfraniad gael ei wneud tuag at dai fforddiadwy, p'un ai trwy ddatblygu tai fforddiadwy ar y safle, neu trwy ddulliau eraill megis cyfraniadau oddi ar y safle neu symiau cyfnewid. Mae'r Cyngor yn croesawu trafodaethau cyn cyflwyno cais i ganfod lefel a math y cyfraniadau, a chynghorir bod y wybodaeth ganlynol yn cael ei chyflwyno er mwyn osgoi oedi diangen wrth brosesu cais cynllunio a phenderfynu arno.
- Tystysgrif Teitl - prawf o berchnogaeth yr holl eiddo a/neu'r tir y mae safle'r cais yn effeithio arno sydd wedi'i amlinellu'n goch; gan fod rhwymedigaethau cynllunio yn rhedeg gyda'r tir, rhaid i bob perchennog, deiliad prydles a deiliad morgais fod yn llofnodwyr;
 - Manylion y cyfreithiwr a fydd yn ymdrin â'r achos;
 - Unrhyw brisiad i brofi cymhwyster am lai o gyfraniadau, ynghyd â gwybodaeth yn manylu ar sut y cafwyd y costau; (gweler paragraff 4.23)
 - Yr holl ofynion eraill a amlinellwyd yn rhestr wirio'r ffurflen gais.
- 5.2 Er mwyn osgoi oedi wrth benderfynu ar gais, bydd angen i'r wybodaeth y tynnir sylw ati ym mharagraff 5.1 gael ei derbyn o fewn 5 wythnos o gofrestru cais dilys. Fel arall mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadw'r hawl i wrthod y cais ar sail peidio â chwblhau'r cytundeb S106, ac ar y cyd â'r polisïau tai fforddiadwy a nodir yn y CDLI.
- 5.3 Mewn amgylchiadau lle bydd angen cytundeb cyfreithiol, yna bydd yn ofynnol gan y Cyngor fod yr ymgeisydd yn talu'r costau cyfreithiol y mae'r Cyngor yn mynd iddynt wrth ddrafftio a chwblhau'r cytundebau. Mewn amgylchiadau lle mae'r rhwymedigaeth ar ffurf cyfraniad ariannol yn unig yna gall fod yn bosibl i'r ymgeisydd gwblhau ymgymeriad unochrog. Fodd bynnag, mae hyn yn ddibynnol ar gyfanswm y cyfraniad a geisir a dylai ymgeiswyr drafod y posibilrwydd o gyflwyno ymgymeriad unochrog â'r Swyddogion Rheoli Datblygu. Mae'r Cyngor wedi paratoi templedi ymgymeriad unochrog at y diben hwn y gall yr ymgeisydd eu defnyddio. Mae'r cytundebau templed, ynghyd â nodiadau canllaw i helpu ymgeiswyr i'w llenwi, ar gael ar dudalen we Tai Fforddiadwy (Canllawiau Cynllunio Atodol) y Cyngor. Yn y rhan fwyaf o'r achosion, ni fydd y broses hon yn gofyn am gyfraniad tuag at gostau cyfreithiol y Cyngor.
- 5.4 Pe bai cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar lofnodi cytundeb Adran 106, dylai'r hysbysiad penderfyniad yn ymwneud â'r cais hwnnw gael ei gyhoeddi cyn pen 12 mis o ddyddiad y penderfyniad i'w gymeradwyo. Lle mae'r ymgeisydd yn darparu tystiolaeth i foddhad y Cyngor na ellir llofnodi'r cytundeb o fewn y cyfnod penodedig, yna bydd amrywiad ar y terfyn amser yn cael ei ystyried fesul achos. Os nad yw'r wybodaeth hon yn cael ei darparu, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadw'r hawl i wrthod y cais yn seiliedig ar beidio â chwblhau cytundeb S106.

6. Polisiâu Eithriadau

- 6.1 Lle mae unigolyn yn dymuno adeiladu uned fforddiadwy iddo'i hun neu i aelodau ei deulu fel safle eithriedig, rhaid i'r ymgeisydd ddarparu digon o dystiolaeth i ddangos yr angen am adeiladu annedd fforddiadwy, fel y nodir ym meini prawf Polisi AH2 y CDLI. Rhaid i'r unigolyn lofnodi cytundeb cyfreithiol a fyddai'n cyfyngu, am byth, holl brisiau gwerthu'r dyfodol i lefel fforddiadwy ac i bobl leol y mae angen tŷ arnynt.
- 6.2 Pe bai cais yn cael ei gyflwyno i ryddhau'r annedd o'r rhwymadau tŷ fforddiadwy, ac os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod cais o'r fath yn dderbyniol, yna bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd dalu'r taliad swm cyfnewid tuag at dai fforddiadwy. Bydd y cyfraniad yn seiliedig ar y gofyniad polisi ar yr adeg honno.

Atodiad 1 Geirfa

Tai Fforddiadwy	Y diffiniad o 'Dai Fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai lle mae yna drefniadau ar waith er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheiny sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl.
Rhent Fforddiadwy	<p>Gelwir hyn fel rheol yn rhentu canolradd, sydd â'r nod o ddarparu tai i bobl sydd mewn gwaith rheolaidd ond nad ydynt yn gallu prynu tŷ oherwydd amgylchiadau ariannol megis y ffaith nad oes blaendal ar gael iddynt, nad yw eu hincwm yn ddigon uchel neu gall fod yna broblemau gyda'u sgôr credyd ac na fyddai cwmnïau morgais yn eu derbyn er mwyn rhoi morgais iddynt.</p> <p>Mae'r rhent canolradd fel rheol yn uwch na'r rhenti cymdeithasol a godir fel arfer gan y Cyngor neu gan gymdeithasau tai, ond maent yn is na rhenti'r farchnad agored. Mae'r rhent yn 80% o'r rhent ar y farchnad ac fel arfer mae o fewn terfynau'r Lwfans Tai Lleol ar gyfer y math hwnnw o eiddo.</p> <p>Gallai'r cynllun hwn arwain at berchentyaeth cost isel, oherwydd bydd y gymdeithas dai yn gwerthu am bris sy'n is na gwerth y farchnad agored yn y dyfodol, cyn belled â bod y gwerth wedi cynyddu i fod yn uwch na chost y datblygiad.</p>
Rhenti Meincnod	Lefelau rhent fforddiadwy a bennir gan Lywodraeth Cymru.
Cofrestr Tai Gyffredin	Y gofrestr ar gyfer pobl sy'n dymuno cael eu hystyried ar gyfer llety rhent fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin sy'n eiddo i Gyngor Sir Gaerfyrddin neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Caiff ymgeiswyr eu hasesu a'u gosod mewn bandiau ar y gofrestr.
Gofyniad Ansawdd Dylunio	Y safonau o ran gofod a materion technegol sy'n ofynnol ar gyfer pob tŷ fforddiadwy. Caiff y safonau hyn eu pennu gan Lywodraeth Cymru.
Safleoedd Eithriedig	Safleoedd yw'r rhain lle bydd 100% o'r tai yn dai fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion lleol, o fewn aneddiadau neu'n ffinio â hwy, ar safleoedd lle na fyddai tai'n cael eu caniatáu fel rheol. Gall caniatáu tai ar dir heb fawr ddim gwerth datblygu olygu bod modd adeiladu tai ar gost isel a'u gwerthu neu'u rhentu ar lefelau fforddiadwy.
Perchentyaeth Cost Isel	<p>Tai Fforddiadwy sydd ar gael i'w prynu am bris islaw'r hyn a ddarperir ar y farchnad agored. Mae tai Perchentyaeth Cost Isel yn Sir Gaerfyrddin ar gael i'w prynu gan aelwydydd cymwys. Mae'r prisiau'n amrywio yn ôl maint yr eiddo.</p> <p>Anelir tai fforddiadwy sydd ar werth at bobl sy'n gallu cael morgais ond sy'n methu fforddio tŷ addas am y pris ar y farchnad agored.</p> <p>Fel rheol caiff y tai hyn eu darparu drwy'r system gynllunio ar ddatblygiadau tai preifat newydd; ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor; neu gan Gymdeithasau Tai. Fel arfer caiff y tai hyn eu gwerthu ar sail ecwiti a rennir lle mae'r ymgeiswyr yn prynu canran o'r tŷ a lle</p>

	<p>mae'r Cyngor neu gymdeithas dai yn prynu'r gweddill hyd at ei werth ar y farchnad fel ail arwystl.</p> <p>Wrth gytuno ar y gofynion mewn perthynas â Pherchentyaeth Cost Isel / Tai Fforddiadwy, dylai ymgeiswyr gysylltu ag Adran Dai'r Awdurdod.</p>
Enwebiadau	Caiff cytundebau enwebu eu defnyddio i sicrhau bod unedau tai fforddiadwy'r datblygiad yn cael eu cadw ar gyfer pobl leol y mae angen tai fforddiadwy arnynt. Dylai'r rheiny a enwebwyd ar gyfer tai fforddiadwy gael eu rhestru ar y Gofrestr Tai Gyffredin a gaiff ei gweithredu gan bob darparwr tai cymdeithasol ledled y Sir.
Am Byth	Dylai tai fforddiadwy aros yn fforddiadwy drwy gydol oes yr eiddo. Disgrifiwyd hyn fel "am byth" at ddibenion y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn.
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	<p>Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yw'r term am landlord sydd wedi cofrestru â Llywodraeth Cymru. Mae'r rhan fwyaf yn Gymdeithasau Tai ond gallant hefyd fod yn ymddiriedolaethau neu gwmnïau cydweithredol. Cânt eu rhedeg fel busnesau nid er elw. Caiff unrhyw wargedion eu rhoi nôl i'r sefydliad. Cânt eu rhedeg gan bwyllgorau neu fyrddau rheoli o wirfoddolwyr.</p> <p>Gallai bwrdd nodweddiadol gynnwys tenantiaid, aelodau o'r awdurdod lleol, busnesau / pobl broffesiynol a chynrychiolwyr o fudiadau gwirfoddol.</p>
Cytundebau Adran 106	Cytundeb cyfreithiol a wneir dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol a'r person, y sefydliad neu'r busnes sy'n berchen ar y tir sy'n destun cais cynllunio, yn nodi sut y mae amrywiol rwymedigaethau cynllunio yn mynd i gael eu cyflawni. Mae cytundebau Adran 106 yn rhedeg gyda'r tir ac maent yn berthnasol i bob perchennog wedi hynny. Fel rheol darperir tai fforddiadwy drwy gytundeb Adran 106 gan fod cadw'r defnydd hwn ar gyfer y dyfodol yn aml yn fater rhy gymhleth i fod yn addas i'w gynnwys mewn amod cynllunio.
Grant Tai Cymdeithasol	Y grant a delir gan Lywodraeth Cymru i Awdurdodau Tai Lleol i gynorthwyo i lunio rhaglenni tai cymdeithasol.
Ymgymeriad Unochrog	<p>O dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, gall person sydd â diddordeb mewn tir ymrwymo i rwymedigaeth gynllunio naill ai gyda chytundeb y Cyngor neu drwy ymgymeriad unochrog.</p> <p>Mae'r ddogfen safonol hon yn ymgymeriad unochrog i dalu cyfraniad ariannol i'r Cyngor. Nid yw'r Cyngor yn rhan o'r ddogfen</p>
Hyfywedd	Ystyrir bod cynllun datblygu yn hyfyw os yw'r refeniw cyffredinol yn fwy na'r costau, a hynny mewn modd digonol i alluogi'r datblygwr i wneud elw rhesymol ac i allu talu gwerth gweddilliol derbyniol i'r tiffeddiannwr.
Safon Ansawdd Tai Cymru	Safon a bennir gan Lywodraeth Cymru i sicrhau bod anheddau o ansawdd da a'u bod yn addas i anghenion preswylwyr presennol ac yn y dyfodol. Mae'n ymwneud ag anheddau sy'n bodoli eisoes a rhai newydd.

Atodiad 2

Fformiwla ar gyfer cyfrifo'r cyfraniad Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio canran o'r arwynebedd llawr

Ar y cyd â pharagraff 4.17 y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r enghraifft ganlynol yn dangos sut y gellir cyfrifo'r cyfraniad ar gyfer tai fforddiadwy.

Enghraifft

Mae'r datblygiad arfaethedig yn gynllun yn Rhydaman sydd mewn ardal lle mae 10% yn fforddiadwy. Mae'r datblygiad ar gyfer 9 annedd.

1. Cyfanswm arwynebedd llawr yr holl unedau ar safle'r datblygiad **x** y targed tai fforddiadwy ar gyfer yr ardal lle lleolir y safle.
2. Nodi'r math o uned fforddiadwy y gofynnwyd amdani gan Adain Dai'r Awdurdod Lleol.
3. Cyfrifo Gofyniad Ansawdd Dylunio y math o dŷ fforddiadwy sy'n ofynnol gan y datblygiad er mwyn cyfrifo'r cyfraniad sy'n ddyledus.

(a) Cyfanswm Arwynebedd llawr	1250m ²
(b) @ 10% Targed Tai Fforddiadwy	125 m ²
(c) Yr eiddo y gofynnwyd amdano gan yr Adain Dai - Eiddo Math 1	@ 92m ²
(d) Cyfraniad sy'n ddyledus	1.36 o eiddo math 1 ((b) ÷ (c))

Cyfraniad Ariannol

(e) Gwerth eiddo Math 1 ar y farchnad agored (Enghraifft)	£130 000
(f) Eiddo 3 ystafell wely am bris llai fforddiadwy yn Ardal Rhwydwaith Cymunedol Aman (2018)	£79 822
	£50 178
(g) Cyfraniad tai fforddiadwy	x 1.36 (y cyfraniad sy'n ddyledus) £68,242

Os dylid darparu'r uned ar y safle byddai'r cyfraniad yn:-

- 1x eiddo Math 1 a
- Chyfraniad ariannol o 0.36 o annedd sy'n cyfateb i £18,064

Ar safleoedd datblygu ar raddfa fwy, dylid ystyried y math o unedau y gofynnwyd amdanynt fel unedau fforddiadwy ar y safle fesul achos gyda'r Swyddog Rheoli Datblygu.

Atodiad 3

Y broses cam wrth gam sy'n gysylltiedig â hyfywedd a thai fforddiadwy.

Cais cynllunio wedi'i gyflwyno neu gais am gyngor cyn ymgeisio wedi ei dderbyn. Y man dechrau ar gyfer trafodaethau ynglŷn â'r lefelau targed yw'r rheini a osodwyd o fewn y CDLI h.y. targed fforddiadwy 10%, 20%, 30%.

Mae'r Swyddog Rheoli Datblygu yn gofyn am dystiolaeth o anghenion tai fforddiadwy o fewn agosrwydd i'r safle datblygu. Darperir y dystiolaeth yma gan y Tîm Cymorth a Buddsoddiad Tai.

Datblygwr o'r farn y byddai darparu'r lefel o dai fforddiadwy (ar safle/oddi ar safle) ar y lefelau targed datganedig yn golygu bod y cynllun yn anhyfyw.

Mae'r datblygwr yn derbyn y cyfraniad tai fforddiadwy fel yr amlinellir yn y CDLI.

Cais yn unol â pholisi AH1 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Datblygwr yn cyflwyno cais economaidd manwl o'r safle i'r Swyddog Rheoli Datblygu. Mae hwn yn cael ei anfon at briswyr y Cyngor er mwyn archwilio ei fanylder.

Mae priswyr y Cyngor yn anghytuno â'r arfarniad a gyflwynwyd gan y datblygwr. Mae'r Swyddog Rheoli Datblygu yn danfon y wybodaeth hon yn ôl i'r datblygwr.

Mae'r priswyr yn cytuno bod y ffigurau a ddefnyddir gan y datblygwr yn dderbyniol ac mae targed is yn cael ei dderbyn. Mae'r Swyddog Rheoli Datblygu yn danfon y wybodaeth hon yn ôl i'r datblygwr.

Cais yn unol â pholisi AH1 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Gwelliannau a thrafodaethau pellach rhwng y Swyddfa Rheoli Datblygu a'r datblygwr ar y gweill.

Os mae cytundeb, mae'r cais yn unol â pholisi AH1 y CDLI.

Os na chaiff ei ddatrys, fe all y datblygwr dymuno gwerthusiad gan drydydd parti. Mae'r costau yn cael ei thalu gan y datblygwr.

Mae'r trydydd parti yn cytuno â'r Awdurdod cynllunio ac os ni chaiff ei ddiwygio, gall y cais cael ei wrthod oherwydd ei fod yn groes i ofynion Polisi AH1.

Mae'r trydydd parti yn cytuno gyda'r ffigurau a gyflwynwyd gan y datblygwr. Fe fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn targed is.

Cais yn unol â pholisi AH1 o'r Cynllun Datblygu Lleol.