

sirgar.llyw.cymru
carmarthenshire.gov.wales

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018-2033

Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft Tai Fforddiadwy



Mehefin 2026

Cynnwys

1.	Rhagarweiniad.....	3
2.	Canllawiau Polisi Cenedlaethol.....	4
3.	Polisi Strategol y CDLL diwygiedig ac Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.....	6
3.1	Polisi Strategol SP5 y CDLL diwygiedig.....	6
3.2	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.....	6
4.	Gofynion Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin (safleoedd â mwy na 10 annedd).....	8
4.1	Polisi HOM1 y CDLL diwygiedig.....	8
4.2	Cynigion datblygu a ystyrir ar safleoedd sydd â mwy na 10 annedd.....	10
5.	Gofynion Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin (ar safleoedd sy'n cynnwys llai na 10 annedd).....	11
5.1	Polisi AHOM1.....	11
5.2	Sefydlu Gwerth y Taliad Swm Cyfnewid.....	11
	Safleoedd 5-9 annedd.....	12
	Safleoedd 1 – 4 annedd.....	12
6	Tai fforddiadwy mewn Ardaloedd Gwledig.....	13
6.1	Polisi Cynllunio AHOM2.....	13
6.2	Amgylchiadau Ariannol / Personol.....	15
6.3	Gweithwyr Amaethyddol ac Anheddau Menter Wledig.....	15
7	Adolygu Hyfywedd Datblygu.....	16
7.2	Gofynion Arfarniad Hyfywedd Datblygu.....	17
7.3	Ardaloedd Gweithredu Tai Fforddiadwy.....	21
8	Ystyriaethau Dylunio.....	22
8.1	Integreiddio Tai Fforddiadwy.....	22
8.2	Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (WDQR).....	22
9.	Cytundebau Cyfreithiol ar gyfer darpariaeth ar y safle, darpariaeth oddi ar y safle a symiau cyfnewid.....	24
	Atodiad 1 – Sefydlu'r Cyfraniad Swm Cyfnewid ar safleoedd 10 neu fwy o anheddau...	25
	Atodiad 2 - Sefydlu'r cyfraniad swm cymudo ar safleoedd rhwng 5-9 annedd.....	26
	Atodiad 3 - Sefydlu'r cyfraniad swm cymudo ar safleoedd rhwng 1-4 annedd.....	27

Atodiad 4 – Geirfa..... 28

1. Rhagarweiniad

- 1.1 Mabwysiadodd Cyngor Sir Gaerfyrddin ei Gynllun Datblygu Lleol diwygiedig (CDLId) ar (nodi'r dyddiad mabwysiadu) a'i nod yw gwneud y system Cynllunio Datblygu yn fwy perthnasol, yn fwy cynhwysol ac yn fwy deniadol i gymunedau lleol.
- 1.2 Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yw nodi dull y Cyngor o ddarparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio a nodi'r gofynion a'r mecanweithiau cynllunio ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin.
- 1.3 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn disodli Canllawiau Cynllunio Atodol blaenorol y Cyngor ar gyfer Tai Fforddiadwy (Mehefin 2018), a dylid ei ddarllen ar y cyd â'r CDLI Diwygiedig Mae'r CDLId a'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.
- 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 CDLId yn ceisio gwneud yn fawr o botensial rôl Cynllunio o ran cynyddu'r cyflenwad a'r amrywiaeth o dai fforddiadwy. Cyfeirir hefyd at Gynllun Cyflawni Pedair Blynedd y Cyngor - Adfywio a Datblygu Tai 2022-2026, a'r Asesiad Diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol (2024).

2. Canllawiau Polisi Cenedlaethol

2.1.1 Mae cyd-destun y Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar gyfer darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio wedi'i nodi yn Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040, Polisi Cynllunio Cymru (PCC Rhifyn 12, 2024) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006).

2.1.2 Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol, sy'n gosod y cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040. Mae Polisi 7 "Darparu Cartrefi Fforddiadwy" yn nodi uchelgais Llywodraeth Cymru i gynyddu nifer y tai fforddiadwy a ddarperir drwy'r system gynllunio

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Paragraffau 4.2.26 a 4.2.27) yn nodi diffiniad o dai fforddiadwy: *"Ystyr tai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai y mae mecanweithiau diogel yn berthnasol iddynt er mwyn sicrhau eu bod ar gael i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y meddiannydd cyntaf a phob meddiannydd dilynol. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na rhent tai cymdeithasol ond yn is na'r prisiau neu'r rhenti ar y farchnad agored.*

Gallai tai fforddiadwy gynnwys hefyd y tai sy'n eiddo i fudiadau tai cymunedol sy'n bodloni diffiniad Llywodraeth Cymru ohonynt, fel a nodir ym mharagraff 4.2.26 uchod. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai ar y farchnad agored', hynny yw tai preifat ar werth neu ar rent lle mae'r pris yn cael ei bennu yn y farchnad agored a lle nad yw'r awdurdod lleol yn rheoli pwy sy'n byw ynddynt."

2.1.3 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)

2.1.4 Mae sawl math o dai fforddiadwy a ddiffinnir at ddibenion cynllunio

- **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.
- **Tai Rhannu Ecwiti** – lle cynigir cyfle i'r ymgeisydd brynu'r eiddo ar gyfradd ostyngedig, gyda swm y disgownt yn cael ei drin fel benthygiad di-log wedi'i

sicrhau fel ail dâl ar yr eiddo ac yn ad-daladwy i'r darparwr ar adeg gwerthu'r eiddo neu gynyddu'r gyfran perchentyaeth i berchnogaeth 100%. Gellir darparu Tai Rhannu Ecwiti drwy gynllun Prynu Cartref a weithredir gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu'r Gymdeithas Tai Cymdeithasol, neu gan ddatblygwr sydd â chynllun ar waith a'r gallu i'w weithredu.

- **Rhannu perchenogaeth** - lle mae'r meddiannydd yn berchen ar ganran o'r eiddo ac mae'r gweddill yn eiddo (fel rheol) i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r meddiannydd yn talu rhent i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am y gyfran o'r eiddo nad yw'n berchen arni. Gall hefyd gael ei ddarparu gan y Gymdeithas Tai Cymdeithasol neu ddatblygwr sydd â chynllun ar waith a'r gallu i'w weithredu.
- **Perchentyaeth Cost Isel** - lle mae pris gwerthu'r tai wedi'i gyfyngu a lle mae dulliau diogel ar waith i sicrhau bod y tai yn fforddiadwy ac ar gael i'r rheiny sydd angen tai lleol ac yn parhau i fod felly am byth. Gall tai o'r math hwn gael eu hadeiladu a'u gwerthu gan ddatblygwyr fel tai fforddiadwy i bobl sydd angen tai yn lleol, neu gallant gael eu datblygu a'u meddiannu (hunanadeiladu) gan unigolion sydd angen tai yn lleol.

2.5 Mae Atodiad B o TAN2 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.

2.6 Ystyrir pob math arall o dai yn dai 'marchnad', sy'n cynnwys rhent preifat neu werthu ar y farchnad agored, lle nad oes cyfyngiadau meddiannaeth ar waith.

3. Polisi Strategol y CDLI diwygiedig ac Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

3.1 Polisi Strategol SP5 y CDLI diwygiedig

3.1.1 Bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu trwy'r system gynllunio trwy weithredu polisïau SP5, AHOM1 ac AHOM2 y CDLI diwygiedig, ac ar y cyd â'r manylion a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol.

3.1.2 Dywed Polisi SP5 y CDLI diwygiedig

Bydd y Cynllun yn sicrhau bod cymaint o dai fforddiadwy ag sy'n bosibl yn cael eu darparu hyd at 2033, drwy ddarparu targed o 2,111 o dai fforddiadwy. Bydd hyn o gymorth i ddatblygu a gwella cymunedau cynaliadwy a chytbwys.

3.1.3 Mae'r ffigur targed yn y polisi wedi'i gyfrifo ar sail dadansoddiad o gydrannau'r cyflenwad tai er mwyn darparu'r nifer uchaf o dai fforddiadwy. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Safleoedd sydd wedi'u cynnwys ym Mholisi HOM1 y CDLI Diwygiedig.
- Hap-safleoedd - Mae lwfans yn cael ei wneud ar gyfer tai fforddiadwy y gellid eu datblygu ar hap-safleoedd mawr.
- Anghenion Lleol, anheddau gweithwyr allweddol, neu Ddatblygiadau Un Blaned.

3.2 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

3.2.1 Cyfrifodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) a gyhoeddwyd yn 2020 fod cyfanswm yr angen am dai yn 9,807 o anheddau yn ystod cyfnod y cynllun 2018–2033. Roedd 77% ar gyfer deiliadaethau'r farchnad agored a'r 23% a oedd yn weddill yn angen am ddeiliadaethau fforddiadwy. Tynnwyd sylw at hyn yn y CDLI Adneuo a dyma oedd y wybodaeth ddiweddaraf ar y pryd.

3.2.2 Nid yw'r ffigurau allbwn o'r LHMA 2024 yn uniongyrchol gymaradwy â'r rhai yn LHMA 2020, fodd bynnag, mae'n ystyried yr angen ychwanegol blynyddol cyfartalog am dai ar gyfer y cyfnod 2022-2027, ac mae'n defnyddio amcanestyniadau is-genedlaethol Llywodraeth Cymru yn 2018, yn ogystal â senario twf a ffefrir y CDLI Diwygiedig.

Ffigur 10
Yr angen ychwanegol blynyddol
cyfartalog am dai

	Cymharu amcanestyniadau			
	Is	Prif	Uwc h	Cyngor Sir Caerfyrddin
2022 i 2027				
Perchen-feddiannwr	29	73	107	151
Rhentu preifat	27	68	99	134

Perchentyaeth cost isel	220	230	238	250
Rhent canolradd	605	612	618	626
Rhentu cymdeithasol	379	427	427	513
CYFANSWM	126 0	141 1	152 8	1674

3.2.3 Yn seiliedig ar LHMA 2024, yr angen am dai yn Sir Gâr yw 1,674 o anheddau y flwyddyn

3.2.4 Mae LHMA 2024 yn nodi maint yr angen am dai yn y sir, y bydd y Cyngor yn ceisio ei fodloni trwy ystod o ymyriadau â'r farchnad cyn belled ag y bo hynny'n ymarferol bosibl. Mae'r CDLI Diwygiedig yn un o nifer o fecanweithiau ar gyfer darparu tai fforddiadwy ac ni ddylid ystyried ffigur yr angen am dai yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn darged cyflawni neu hyd yn oed yr unig ateb i'r problemau fforddiadwyedd yn Sir Gaerfyrddin drwy'r cynllun Diwygiedig.

4. Gofynion Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin (safleoedd â mwy na 10 annedd)

4.1 Polisi HOM1 y CDLI diwygiedig

4.1.1 Mae polisi'r Cyngor ar dai fforddiadwy wedi'i nodi ym Mholisi AHOM1 y CDLI Diwygiedig

Polisi AHOM1 Tai Fforddiadwy

Bydd angen cyfraniad ar-safle at dai fforddiadwy ar bob safle a ddyrannwyd ar gyfer tai'r farchnad ac ar hap-safleoedd sy'n cynnwys 10 neu fwy o dai, er mwyn bodloni'r targed ar gyfer tai fforddiadwy a bennir ym Mholisi SP5.

Mae'r targed canrannol ar gyfer tai fforddiadwy yn seiliedig ar raddfa'r datblygiad:

- a) bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 10 - 19 o dai ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 10%;
- b) bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 20 - 50 o dai ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 12%;
- c) bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 51 - 100 o dai ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 20%;
- d) bydd yn ofynnol i safleoedd sy'n cynnwys 101 o dai neu fwy ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o 25%.

Symiau Cyfnewid

Bydd angen swm cyfnewid tuag at dai fforddiadwy ar gyfer cynigion sy'n cynnwys 1 - 9 annedd. Bydd taliadau swm cyfnewid yn seiliedig ar arwynebedd llawr (cost y metr sgwâr).

Bydd cynigion am anheddau sengl yn y categori annedd 3 ystafell wely i 4 unigolyn neu lai, sy'n cynnwys llai nag 88 metr sgwâr, wedi'u heithrio.

4.1.2 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, yn amodol ar bolisiâu a darpariaethau'r CDLI Diwygiedig.

4.1.3 Yn unol â Pholisi AHOM1 uchod, bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygiad ddarparu tai fforddiadwy ar bob safle datblygu preswyl lle ceir cynnydd net yn nifer yr unedau preswyl, a'r trothwy ar gyfer cyfraniadau ar-safle yw 10 annedd neu fwy. Ystyrir y targed tai fforddiadwy a'r trothwy annedd hwn ar sail y sir gyfan. Fel gofyniad sylfaenol, dylai'r targed tai fforddiadwy o 10% ar safleoedd sydd â 10-19 annedd gyfateb i ddarparu o leiaf un annedd fforddiadwy ar y safle.

- 4.1.4 Mae'r Cyngor yn ffafrio fod y tai fforddiadwy yn cael eu darparu drwy gyfrifo'r targed tai fforddiadwy ar sail arwynebedd llawr y datblygiad cyfan. 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.
- 4.1.5 Mae enghraifft o'r modd y caiff y cyfrifiad ei wneud ar gael yn Atodiad 1. Ar gyfer safleoedd a fyddai'n cynnwys gofyniad i ddarparu rhan o annedd fforddiadwy, yna byddai hyn yn golygu cyfraniad ar-safle a chyfraniad swm cyfnewid. Er enghraifft, ar safle sydd â 15 annedd ar darged o 10%, byddai rhaid darparu un annedd a chyfraniad sy'n cyfateb i 0.5 annedd o'r un gwerth. Eglurir y cyfrifiad ar gyfer darparu cyfraniad rhannol yn Atodiad 1.
- 4.1.6 Mae'r cyfiawnhad rhesymol ym Mholisi AHOM1 yn nodi bod y ganran targed a nodir yn y polisi yn darged i'w ddefnyddio fel man cychwyn ar gyfer trafodaethau tai fforddiadwy oni bai y dangosir amgylchiadau eithriadol i'r gwrthwyneb. Mae'r rhain yn cynnwys:
- Problemau hyfywedd datblygu anorchfygol sy'n cael eu hachosi neu eu gwaethygu gan y gofynion tai fforddiadwy. (gweler yr adran Hyfywedd – Pennod 7)
 - Amgylchiadau sy'n benodol i safle a fyddai'n gwneud darparu a/neu reoli tai fforddiadwy yn anodd iawn; neu
 - Mae gor-gyflenwad lleol amlwg o dai fforddiadwy a/neu brinder difrifol o dai fforddiadwy mewn mannau eraill yn Ardal Weinyddol yr Awdurdod Lleol y gellid eu diwallu orau trwy gyfraniadau oddi ar y safle i ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd sydd â'r angen mwyaf.
- 4.1.7 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 tenantiaid neu'r preswylwyr yn cael eu dewis o'r Gofrestr Tai, a bod yr Awdurdod Tai Lleol yn eu hasesu fel rhai sydd mewn angen.
- 4.1.8 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 ac mae'n amodol ar y dystiolaeth a nodir yn Asesiad Marchnad Dai Leol 2024.
- 4.1.9 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.
- 4.1.10 Lle y cadarnhawyd (gweler yr adran hyfywedd isod) na ellir (neu na ddylid) sicrhau tai fforddiadwy ar y safle, yr ail ddull a ffefrir fydd darpariaeth oddi ar y safle; hynny yw, pan fo'r swm cyfatebol o dai fforddiadwy yn cael ei ddarparu

gan y datblygwr ar safle amgen addas. Mewn achosion o'r fath, dylid nodi safle, sicrhau caniatâd cynllunio ar ei gyfer a'i ddiogelu drwy gytundeb cyfreithiol, a'i gyflawni o fewn amserlen y cytunwyd arni i gyd-fynd â chyflawni'r safle tai marchnad 'rhiant'. Bydd disgwyl i ddatblygwyr ddangos eu bod wedi gwneud ymdrechion rhesymol i nodi safleoedd amgen priodol ar gyfer darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle yn yr ardal. Byddai'r Cyngor yn disgwyl, o leiaf, fod y datblygwr wedi cysylltu ag Is-adran Dai'r Cyngor i ystyried darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle drwy'r trefniant hwn, ac wedi cynnal chwiliad safle priodol yn yr ardal cyn diystyru'r dull hwn.

4.1.11 Pan na ellir darparu tai fforddiadwy yn hawdd ar neu oddi ar y safle, gellir derbyn cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar y safle a byddai angen ei sicrhau trwy Gytundeb Adran 106. Mae sefydlu gwerth y taliad swm cyfnewid yn lle cyfraniad ar-safle wedi'i nodi yn Atodiad 1.

4.2 Cynigion datblygu a ystyrir ar safleoedd sydd â mwy na 10 annedd

4.2.1 Bydd Polisi AHOM1 yn berthnasol i bob annedd hunangynhwysol (h.y. pob defnydd sy'n dod o fewn dosbarth C3 y Gorchymyn Dosbarth Defnydd), gan gynnwys elfennau preswyl C3 o gynlluniau defnydd cymysg, yn ogystal ag unedau hunangynhwysol ar gyfer pobl o oedran pensiwn (e.e. fflatiau 'ymddeol') a thai â chymorth/tai gwarchod neu ddatblygiadau gofal ychwanegol lle nad yw'r rhain yn dai fforddiadwy yn eu rhinwedd eu hunain, h.y. wedi'u datblygu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

4.2.2 Bydd Hyfywedd Datblygu fel y nodir yn adran 7 isod yn cael ei ystyried ar gyfer unrhyw gais sy'n sbarduno cyfraniad tai fforddiadwy. Os yw arfarniad hyfywedd datblygu yn dangos yn foddhaol y dylid ceisio cyfraniad llai, yna bydd hyn yn cael ei ystyried fel y nodir yn adran 7.

4.2.3 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 pan gaiff ceisiadau cynllunio eu llunio dros gyfnod o amser.

5. Gofynion Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin (ar safleoedd sy'n cynnwys llai na 10 annedd)

5.1 Polisi AHOM1

5.1.1 Wrth ystyried ail elfen Polisi AHOM1, bydd yn ofynnol i bob datblygiad preswyl sy'n cynnwys safleoedd o 1-9 annedd gyfrannu tuag at dai fforddiadwy ar ffurf swm cyfnewid.

5.1.2 Mae'r cyfraniad yn ofynnol lle ceir cynnydd net o un annedd neu fwy. Mae'r dudalen Tai Fforddiadwy ar wefan y Cyngor yn darparu adran Cwestiynau Cyffredin sy'n ymwneud â pha fath o dai newydd sydd eu hangen i wneud y taliad swm cyfnewid, a'r rhai sydd wedi'u heithrio. Er hwylustod, mae'r mathau canlynol o ddatblygiadau yn berthnasol:

Cyfraniad Angenrheidiol	Wedi'u heithrio rhag Cyfraniad Tai Fforddiadwy
Anheddau'r farchnad agored	Datblygiad Un Blaned
Addasu gofod dibreswyl i ddatblygiad preswyl	Anheddau Amaethyddol
Dileu amod deiliadaeth	Anheddau Angen Lleol
Fflatiau Ymddeol	Anheddau fforddiadwy
	Annedd Menter Wledig
	Tai Myfyrwyr
	Anheddau sengl 3 ystafell wely i 4 unigolyn sy'n llai na 88 metr sgwâr
	Adeiladau Adefiliedig neu Adawedig

5.2 Sefydlu Gwerth y Taliad Swm Cyfnewid

5.2.1 Wrth ganfod gwerth y cyfraniad swm cymudo, mae'r cyfrifiad yn amrywio rhwng safleoedd 1-4 annedd a'r rhai sy'n cynnwys 5-9 o anheddau. Dangosodd tystiolaeth a gyflwynwyd yn yr arholiad CDLI Diwygiedig fod y gwahaniaethu hwn yn cael ei ystyried yn angenrheidiol oherwydd y gwahaniaethau cymharol mewn costau rhwng datblygiadau ar raddfa fawr a datblygiadau ar raddfa fach. Gallai defnyddio'r un dull ar draws pob graddfa o safleoedd datblygu effeithio ar uchelgais unigolyn i adeiladu eu cartref eu hunain.

5.2.2 Wrth cyfrifo'r cyfraniad swm cymudo, mae'r arwynebedd llawr preswyl mewnol yn cynnwys pob ardal o fewn annedd arfaethedig. Mae'r cyfraniad hefyd yn cynnwys gofod llawr garej fewnol. Os yw garej ynghlwm wrth dŷ'r annedd arfaethedig ond nad oes drws mewnol o'r tŷ i'r garej bydd y tâl ar y gofod llawr yn dal yn berthnasol. Yr ystyriaeth allweddol yn achos unrhyw gynllun yn y categori hwn yw p'un a all y garej gael ei chynnwys yn hawdd yn yr annedd, ac felly'n cynnig gofod cyfanheddol ychwanegol posibl. Yn yr un modd, gellir ychwanegu unrhyw le o fewn tô annedd a allai ddarparu lle byw at y cyfrifiad swm cymudo.

Safleoedd 5-9 annedd

5.2.3 Mae Atodiad 2 yn darparu cyfrifiad enghreifftiol ar gyfer y swm cymudo ar safleoedd o 5-9 annedd. Byddai safle o 8 annedd ar darged o 10% yn gofyn am gyfraniad cyfatebol o 0.8 annedd. Mae'r dull hwn yr un fath ag ar safleoedd o 10 neu fwy ac fe'i cyfrifir ar sail arwynebedd llawr cronus. Pan fo hyfywedd datblygu yn cael ei gwestiynu neu ei herio, dylid rhoi sylw i'r canllawiau a nodir ym mhennod 7 o'r CCA hwn.

Safleoedd 1 – 4 annedd

5.2.4 Mae Atodiad 3 yn darparu cyfrifiad enghreifftiol ar gyfer safleoedd o 1-4 annedd ac mae'n seiliedig ar sail £ y metr sgwâr. Mae'r cyfrifiad taliad swm cymudo yn ystyried y gwahaniaeth rhwng gwerth cyfartalog y tŷ yn yr Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy a gwerth trosglwyddo annedd fforddiadwy o fewn yr ardal honno. Mae'r cyfrifiad hefyd yn cynnwys y math o annedd sy'n cael ei ystyried. Er enghraifft, byddai annedd newydd 4 ystafell wely yn cael ei gyfrifo yn erbyn DQR annedd fforddiadwy 4 ystafell wely, tra byddai annedd 3 ystafell wely newydd yn cael ei gyfrifo yn erbyn y safon DQR ar gyfer annedd 3 ystafell wely. Bydd datblygiadau tai gyda 5 gwely neu fwy yn cael eu hystyried yn erbyn yr uchafswm safonau DQR a osodwyd gan Lywodraeth Cymru gan nad yw'r safonau DQR yn cael eu darparu ar gyfer anheddau sy'n cynnwys 5 gwely neu fwy.

5.2.5 Mae Cyfrifiannell Swm Tai Fforddiadwy ar gyfer safleoedd islaw'r trothwy ar gael ar dudalen we Tai Fforddiadwy (CCA) ar wefan y Cyngor. Mae'n caniatáu i ddefnyddwyr gyfrifo cyfanswm y cyfraniad trwy fewnbynnu lleoliad y safle, a chyfanswm arwynebedd llawr y datblygiad arfaethedig. Mae'r gwerthoedd i lywio'r gyfrifiannell yn cael eu diweddu'n flynyddol i adlewyrchu costau a gwerthoedd cyfredol.

5.2.6 Fel y nodir ym Mholisi AHOM1, ni fydd yn ofynnol i gynigion ar gyfer anheddau sengl sydd wedi'u categorio fel anheddau 3 gwely, 4 person o dan 88 metr sgwâr neu lai dalu cyfraniad tai fforddiadwy.

5.2.7 Lle mae cynnig ar gyfer hunanadeiladu neu addasu er mwyn creu un annedd yn unig, bydd y sbardun ar gyfer talu'r cyfraniad mewn dau gam. Bydd angen talu'r 50% cyntaf ar ddechrau'r datblygiad, gan dalu'r 50% sy'n weddill o'r cyfraniad ar adeg y gwerthiant neu'r gwarediad cyntaf.

5.2.8 Ar gyfer safleoedd sydd â 2-9 annedd, bydd angen cytuno ar yr amserlen ar gyfer talu bob yn dipyn gyda'r Swyddog Rheoli Datblygu a'i drafftio a'i nodi mewn cytundeb cyfreithiol priodol. Bydd angen talu'r cyfraniad bob yn dipyn ar adegau perthnasol y gellir eu monitro.

6 Tai fforddiadwy mewn Ardaloedd Gwledig

6.1 Polisi Cynllunio AHOM2

6.1.1 Mae'r Cyngor yn cydnabod bod angen tai ar gymunedau i ddiwallu eu hanghenion lleol am dai ac mewn llawer o bentrefi bach yn Sir Gaerfyrddin, efallai mai dim ond ar safleoedd y tu allan i derfynau datblygu presennol trefi a phentrefi (o fewn Haenau 1-3 hierarchaeth aneddiadau'r CDLI Diwygiedig), neu o fewn neu'n agos at bentrefi gwledig (Haen 4) y bydd modd darparu tai o raddfa briodol.

6.1.2. O ganlyniad, o fewn y pentrefi gwledig llai, lle na fyddai fel arfer yn briodol datblygu tai oherwydd nifer cyfyngedig o gyfleusterau a gwasanaethau ar gael, gall fod amgylchiadau lle mae darparu tai i ddiwallu angen lleol yn drech na'r ffactorau hyn.

6.1.3. Disgrifir cynigion o'r fath yn aml fel "safleoedd eithriedig", lle rhoddir caniatâd ar gyfer anheddau fforddiadwy yn unig sy'n cael eu hadeiladu i ddiwallu'r angen lleol am dai. Cyn y bydd y Cyngor yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy / angen lleol ar safle eithriedig, mae'n rhaid iddo fod yn fodlon bod tystiolaeth o'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae Polisi AHOM2 a Pholisi HOM4 yn nodi meini prawf a ddefnyddir i asesu'r cynigion hyn.

Polisi AHOM2

Caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n ffinio â Therfynau Datblygu aneddiadau diffiniedig (Haenau 1-3 ym Mholisi SP4), ac yn yr aneddiadau hynny a nodir fel Pentrefi Gwledig (Haen 4), os ydynt yn bodloni gwir angen a nodwyd yn lleol (fel y diffinnir yn y Rhestr Termau) a:

- a) Lle bo'r safle'n cynrychioli estyniad rhesymegol i'r ffiniau datblygu, ac ar raddfa sy'n briodol ac yn cydweddu â chymeriad yr anheddiad;
- b) Lle cedwir y budd yn gysylltiedig â'r fforddiadwyedd cychwynnol i'r holl feddianwyr dilynol;
- c) Lle bo maint, graddfa a dyluniad yr annedd yn gyson ag annedd fforddiadwy ac ar gael i bobl mewn grwpiau incwm isel neu ganolig;
- d) Nad oes unrhyw gynlluniau tai marchnad o fewn yr anheddiad ar gael, neu y rhagwelir y byddant ar gael, sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

HOM4 - Tai mewn Aneddiadau Gwledig Anniffiniedig

Caniateir cynigion am dai sengl newydd mewn aneddiadau, pentrefannau a grwpiau o anheddau (fel y'u diffinnir yn y rhestr termau) nad ydynt wedi'u dynodi o dan Bolisi Strategol SP3 os ydynt yn bodloni angen lleol am dai fforddiadwy ac yn cydymffurfio â'r canlynol:

- a) **Ei fod yn ddatblygiad mewnlenni sensitif mewn bwlch bach mewn ffyrntiad adeiledig sydd fel arall yn ddi-dor; neu, mae'n cwblhau'r patrwm datblygu mewn modd addas;**
- b) **Bod y datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr ardal;**
- c) **Na fydd y cynnig yn arwain at ddatblygu i'r dirwedd mewn modd ymwithiol, ac na fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog,**
- d) **Bod maint yr eiddo yn adlewyrchu'r angen penodol am annedd fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ a nifer yr ystafelloedd gwely;**
- e) **Bod deiliadaeth yr annedd wedi'i chyfyngu i rai ac arnynt angen annedd fforddiadwy, wrth feddiannu am y tro cyntaf ac am byth wedi hynny.**

6.1.4 Diffinnir Anghenion Lleol yn y Rhestr Termiau.

6.1.5 Er mwyn sicrhau fforddiadwyedd tai a gynigir ac a gymeradwyir o dan bolisiau AHOM2 y CDLI Diwygiedig, mae angen ystyried amryw o ffactorau a fydd yn effeithio ar fforddiadwyedd y tai yn y dyfodol i feddianwyr cychwynnol a dilynol eu prynu a'u rhentu.

6.1.6 Dylai maint anheddau fforddiadwy / angen lleol adlewyrchu'r angen lleol am dai a ddefnyddiwyd i lywio neu gyfiawnhau'r cynnig. Rhaid i annedd fforddiadwy fod yn gydnaws â safonau Gofyniad Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru i gyfyngu ar ei faint, ei raddfa a'i ddyluniad i sicrhau bod yr annedd yn dod o fewn cost annedd fforddiadwy rhesymol a derbyniol ar gyfer deiliaid yn y dyfodol.

6.1.7 Dylai unrhyw adeiladau ar wahân a gynigir fel rhai ategol i'r annedd fforddiadwy, fel garejys, adlewyrchu maint yr eiddo, anghenion tai ac ni ddylent gael effaith sylweddol ar werth marchnadol cyffredinol yr eiddo.

6.1.8 Dylid nodi y bydd hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau neu addasiadau i'r anheddau fforddiadwy yn y dyfodol (gan gynnwys adeiladau ategol) yn cael eu tynnu'n ôl drwy amod cynllunio ar wahân ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio. Bydd hyn yn sicrhau nad yw eiddo yn cael eu hystyngi na'u haddasu mewn ffordd sy'n cynyddu'r gwerth y tu hwnt i lefel fforddiadwy. Bydd ceisiadau cynllunio ar gyfer estyniadau yn y dyfodol yn cael eu hasesu fesul achos gan ystyried yr angen lleol a'r effaith ar fforddiadwyedd.

6.1.9 Mae maint y plot hefyd yn berthnasol i fforddiadwyedd yn y dyfodol gan y bydd hyn yn gwrtil preswyl yr annedd ac felly bydd yn dylanwadu ar werth yr eiddo. Rhaid i faint llain adlewyrchu graddfa annedd fforddiadwy ac ni fydd datblygiad ar leiniau mawr yn briodol.

6.1.10 Er mwyn sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael, bydd y Cyngor yn disgwyl i gynlluniau nodi cyfyngiadau ar feddiannaeth gychwynnol a dilynol, er mwyn

sicrhau eu bod ar gael i bobl ag angen lleol. Bydd hyn yn sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu meddiannu am byth gan y rhai ag angen lleol.

6.2 Amgylchiadau Ariannol / Personol

- 6.2.1 Er mwyn bod yn gymwys i gael tai fforddiadwy, rhaid dangos nad yw'r meddiannydd/meddianwyr arfaethedig yn gallu fforddio tai'r farchnad. Bydd hyn yn cynnwys asesiad o amgylchiadau ariannol a phersonol y meddiannydd/meddianwyr arfaethedig a gynhelir gan y Cyngor. Bydd y Cyngor yn ystyried egwyddorion penodol wrth asesu a yw aelwyd yn gallu fforddio tai'r farchnad yn yr ardal leol a bydd yn ystyried tystiolaeth berthnasol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Ystyrir bod angen annedd fforddiadwy ar aelwyd os nad yw incwm yr aelwyd yn ddigonol i brynu neu rentu annedd addas ar y farchnad agored i ddiwallu anghenion yr aelwyd.
- 6.2.2 Er mwyn cefnogi cais cynllunio, anogir ymgeiswyr neu ddarpar feddianwyr i gofrestru ar y Gofrestr Tai, gan y bydd hyn yn cynnwys asesiad o'u hamgylchiadau ac yn cadarnhau eu cymhwysedd i feddiannu annedd/deiliadaeth benodol. Bydd hyn hefyd yn galluogi meddianwyr i chwilio am dai fforddiadwy presennol yn yr ardal leol y gallent fod yn gymwys i'w cael.

6.3 Gweithwyr Amaethyddol ac Anheddau Menter Wledig

- 6.3.1 Pan fo cynigion ar gyfer anheddau newydd i gefnogi busnes amaethyddol neu fentrau gwledig yn cael eu cyfiawnhau a'u bod yn bodloni profion asesu Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, bydd angen sicrhau bod yr anheddau ar gael ar gyfer yr angen hwn. Yn unol â hynny, bydd yr annedd/anheddau yn ddarostyngedig i amodau meddiannaeth sy'n cyfyngu meddiannaeth i'r rhai a gyflogir naill ai ym maes amaethyddiaeth neu mewn menter wledig; ac os dangosir nad yw'r annedd bellach yn ofynnol at ddibenion o'r fath, bydd yr annedd ar gael i bobl sy'n gymwys i gael tai fforddiadwy o dan bolisiâu tai y Cyngor.

7 Adolygu Hyfywedd Datblygu

7.1.1 Bydd Rhwymedigaethau Cynllunio a thai fforddiadwy yn cael effaith ar werthoedd tir a disgwyliadau tiffeddianwyr, felly bydd y Cyngor yn disgwyl bod ymgeiswyr wedi ystyried cost gyffredinol y datblygiad yn llawn, gan gynnwys y rhwymedigaethau cynllunio gofynnol ac unrhyw gostau annormal, wrth drafod prynu tir.

7.1.2 Wrth osod ei bolisiâu cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill, mae'r Cyngor wedi cynnal asesiadau hyfywedd lefel uchel sy'n dangos bod gofynion polisi'r Cyngor yn gyraeddadwy ac yn realistig yn y rhan fwyaf o achosion. Hwn fydd y man cychwyn ar gyfer trafodaethau ac felly, bydd y baich profi ar y datblygwr i ddangos pam mae cyfyngiadau hyfywedd eithriadol ar eu datblygiad.

7.1.3 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru ar Ddarparu Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106, Canllawiau wedi'u Diweddarau (2009), yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol fod yn glir ynghylch y sefyllfaoedd hynny lle bydd y Cyngor yn fodlon derbyn llai o rwymedigaethau cynllunio neu gyfraniadau tai fforddiadwy, ac mae'n nodi y gallai fod yn briodol i'r awdurdod wrthod cytuno ar y rhain mewn rhai achosion. Mae'r Cyngor o'r farn y gall gyfiawnhau gostwng rhwymedigaethau cynllunio neu leihau cyfraniadau tai fforddiadwy dim ond os na fyddai'r datblygiad yn hyfyw fel arall, a lle ceir gwerth cynllunio digonol o blaid y datblygiad, megis:

- Darparu safle datblygu strategol bwysig yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu Lleol;
- Mae cyfyngiadau safle anarferol neu eithriadol sy'n effeithio ar hyfywedd y mae'n rhaid eu goresgyn er mwyn i'r safle gael ei ddatblygu, a byddai'r datblygiad er budd ehangach y cyhoedd (e.e. diogelu adeilad rhestredig, tir halogedig, prosiect adnewyddu trefol ac ati) neu;
- Mae'r datblygiad ei hun yn cael ei ddefnyddio fel modd o gyflawni / rhoi cymhorthdal ar gyfer prosiect defnydd cymysg, masnachol neu gymunedol (er budd y cyhoedd) na fyddai modd ei gyflawni heb gymorth ariannol. Os yw ymgeisydd o'r farn bod y gofynion cynllunio sy'n gysylltiedig â chynllun yn rhy feichus a'u bod yn gwneud y datblygiad yn anhyfyw, yna bydd yn cael cyfle i herio hyn trwy gyflwyno arfarniad hyfywedd ariannol. Dylai hwn fod yn seiliedig ar dystiolaeth a gafwyd o ffynonellau priodol i ddynodi ar ba lefel y byddai'r cyfraniadau yn parhau i fod yn hyfyw.

7.1.4 Mae'r Cyngor wedi paratoi Model Hyfywedd Datblygu hawdd ei ddefnyddio at y diben hwn ac mae ar gael ar wefan y Cyngor. Mae'r Cyngor yn ffafrio bod unrhyw arfarniadau hyfywedd yn cael eu cyflwyno gan ddefnyddio model y Cyngor ei hun. Mae hyn yn sicrhau bod yr holl wybodaeth angenrheidiol yn cael ei darparu er mwyn gallu cynnal arfarniad llawn a chyflym. Mae rhagor o

wybodaeth ar gael ar wefan y Cyngor gan gynnwys tudalen Cwestiynau Cyffredin ar y broses Model Hyfywedd Datblygu.

- 7.1.5 Mae'r Model Hyfywedd Datblygu yn offeryn arfarnu sy'n benodol i'r safle a chaiff ei ddefnyddio ar gyfer safleoedd penodol. Felly, bydd angen i ymgeiswyr ofyn i'r swyddog cynllunio perthnasol am Fodel Hyfywedd Datblygu penodol ar gyfer eu safle. Codir tâl am y Model Hyfywedd Datblygu sy'n amrywio yn ôl maint y datblygiad; mae'r rhain i'w gweld ar ein gwefan. Mae'r ffi yn cynnwys amser gweinyddol y Cyngor a gymerir i bersonoli a chyhoeddi'r model ar gyfer y safle penodol, yn ogystal ag amser y gwerthuswyr sydd ei angen i gynnal adolygiad o'r arfarniad hyfywedd ariannol a gyflwynwyd. Os yw datblygwr yn dymuno defnyddio ei fodelau hyfywedd amgen ei hun, gall hyn olygu y caiff ffi ychwanegol ei chodi. Bydd y costau hyn yn ychwanegol at y ffi ymgeisio a chostau cyfreithiol y cyngor.
- 7.1.6 Yn dilyn arfarniad, os ceir anghydfod rhwng y Cyngor a thirfeddiannwr, ymgeisydd a/neu ddatblygwr, a lle mae'r holl bartion yn cytuno, gellir penodi trydydd parti i ymgymryd ag asesiad annibynnol o hyfywedd y cynllun a'r gallu i gyflawni'r rhwymedigaethau cynllunio y ceir anghytuno yn eu cylch. Bydd yr ymgeisydd/perchennog/datblygwr yn talu am benodi'r trydydd parti.
- 7.1.7 Rhaid i'r holl randdeiliaid allweddol gefnogi'r broses, chwarae rôl weithredol a bod yn barod i gyflwyno gwybodaeth briodol fel bod modd cynnal yr arfarniad. Rôl y trydydd parti fyddai gwirio'r wybodaeth ffeithiol i gynorthwyo yn y broses o ddatrys anghydfodau. Dylai'r ddau barti, lle bo'n berthnasol, dderbyn penderfyniad y trydydd parti ynglŷn â hyfywedd. Fodd bynnag, ni fyddai'r trydydd parti, lle bo'n berthnasol, yn gweithredu fel cyflafareddwr. Yr Awdurdod Lleol a'r tirfeddiannwr, yr ymgeisydd a/neu'r datblygwr fydd yn gyfrifol o hyd am ddatrys yr anghydfod.

7.2 Gofynion Arfarniad Hyfywedd Datblygu

- 7.2.1 Dim ond ar sail arfarniadau datblygu llawn a chadarn y gall y Cyngor wneud penderfyniadau doeth am hyfywedd datblygiadau safle-benodol. Felly, bydd y Cyngor yn gofyn i ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth fanwl ganlynol: Bydd lefel y dystiolaeth ategol sydd ei hangen (h.y. prisiadau, adroddiadau costau ac ati) yn dibynnu ar i ba raddau y mae'r mewnbwn hyfywedd yn gwyro oddi wrth baramedrau derbynol yn seiliedig ar normau'r diwydiant. Rhaid esbonio a chyfiawnhau unrhyw 'ragdybiaethau' yn glir.
- 7.2.2 Bydd y dystiolaeth yn cael ei hasesu er mwyn pennu a yw'r ffigurau'n profi na fyddai'r cynllun yn hyfyw pe bai'n bodloni'r holl ofynion tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill. Yn unol â pharagraff 4.2.34 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12), bydd y Cyngor a'r datblygwr yn gweithredu mewn modd agored a thryloyw gyda'r holl wybodaeth a ddarperir ar sail "llyfr agored".

Gofynion Cyffredinol:

7.2.3 Dylai gofynion polisi'r Cyngor fod yn fan cychwyn i ymgeiswyr a dylai gwerthusiadau hyfywedd weithio yn ôl o hyn. Bydd y Cyngor yn disgwyl i drafodion tir adlewyrchu polisi, yn hytrach nag i'r gwrthwyneb. • Dylid darparu tystiolaeth i ddangos pa ystyriaeth a roddwyd i ddewisiadau amgen er mwyn gwella hyfywedd. Gall mesurau o'r fath gynnwys newid dwyseddau datblygu, cynllun, deiliadaeth anheddau, a manylebau dylunio ac adeiladu.

Incwm Datblygu / Gwerth Domestig Gros

7.2.4 Dylid dangos tystiolaeth o werthoedd gwerthu rhagamcanol naill ai drwy brisiad pwrpasol a ddarperir gan syrfëwr siartredig annibynnol (RICS), gan ddefnyddio dull prisio'r llyfr coch, neu drwy arfarniadau marchnad gan werthwr tai lleol sy'n benodol i'r math o uned a'r lleoliad. Dylid cyflwyno tystiolaeth o werthiannau diweddar safleoedd datblygu tebyg i gefnogi'r rhagdybiaethau hyn.

7.2.5 Dylai amcangyfrifon costau gael eu darparu gan Syrfëwr Meintiau neu weithiwr proffesiynol cymwys addas arall. Dylid darparu costau adeiladu fel £ y metr sgwâr o Ardal Fewnol Gros, a dylent gynnwys is-strwythur ac uwch-strwythur. Bydd hyn yn wahanol ar gyfer gwahanol fathau o anheddau (e.e. fflatiau o'i gymharu â thai; addasiad o'i gymharu ag adeiladau newydd)

Gwaith allanol a seilwaith.

7.2.6. Paratoi/Dymchwel Safle – mae paratoi'r safle/costau rhagarweiniol a lwfans rhesymol ar gyfer dymchwel wedi'u cynnwys yn y Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS) felly ni ddylid cynnwys cost ychwanegol yn yr adran hon os defnyddir data BCIS. Os oes angen dymchweliad sylweddol, dylai'r costau ddangos tystiolaeth drwy ddyfynbrisiau. Bydd angen tystiolaeth ysgrifenedig i gefnogi costau seilwaith y safle/gwaith allanol, megis y canlynol:

- Tirlunio Strategol
- Ffyrdd a charthffosydd
- Gwasanaethau (pŵer, dŵr, nwy, telathrebu a TG)
- Gwaith allanol sy'n benodol i lain
- Gwaith oddi ar y safle
- Man agored cyhoeddus
- Mentrau cynaliadwyedd safle-benodol

Costau Datblygu annormal / eithriadol.

7.2.7 Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygwr sy'n prynu safle ymgymryd â swm cymesur o waith diwydrwydd dyladwy i sicrhau bod y pris a delir am y tir yn adlewyrchu'r amodau presennol. Er y gellir ystyried y canlynol fel 'costau annormal', byddai'r Cyngor yn disgwyl i bris y trafodiad tir adlewyrchu'r costau hyn:

- gwaith dymchwel - wedi'i gynnwys mewn gwaith allanol a seilwaith

- byndiau sŵn
- gwaith adfer
- gwaredu Clymog Japan
- dadlygru
- arolygon archeolegol ac ecolegol
- sefydlogi tir
- mesurau draenio ac atal llifogydd

7.2.8. Nid yw'r rhestr uchod yn gynhwysfawr, a chydabyddir y gall fod costau datblygu annormal/eithriadol dilys eraill nad yw'n hysbys. Bydd angen dangos tystiolaeth gadarn o'r holl gostau.

Ffioedd proffesiynol.

7.2.9. Gall y rhain gynnwys ffioedd ar gyfer cais/ceisiadau cynllunio, caffael tir, pensaer, asiant cynllunio, syrfëwr meintiau, rheoli adeiladu a threth stamp.

Costau cyllid

7.2.10 Dylid nodi'n glir fanylion cyllid y prosiect sy'n ymwneud ag adeiladu'n raddol a gwerthiannau. Dylid cynnwys yn yr asesiad llyfr agored gyfran y gost gyffredinol sydd i'w hariannu drwy sicrhau benthyciadau banc, a'r gyfradd llog sy'n berthnasol i'r rhain. Mae gorbenion mewnol datblygwyr yn aml yn cael eu cynnwys o fewn enillion/elw'r datblygwr, fodd bynnag, lle dangosir y rhain fel eitem ar wahân, dylid eu hadlewyrchu yn yr elw rhesymol a ragwelir.

Ffioedd sy'n ymwneud â marchnata a gwerthu'r unedau.

7.2.11 Gall y rhain gynnwys costau rhesymol gwerthu (e.e. comisiwn asiant marchnata) a chynngor cyfreithiol ar gyfer gwerthu neu drosglwyddo unedau. Rhaid meincnodi'r costau hyn yn unol â safonau cyfredol y diwydiant a'u cyflwyno'n briodol fesul cam.

Arian wrth gefn ar gyfer adeiladu

7.2.12 Mae'r Cyngor yn cydnabod bod cynnwys lwfans wrth gefn i ddarparu ar gyfer yr annisgwyl yn aml yn angenrheidiol. Mae'r swm fel arfer yn cael ei adlewyrchu fel canran o'r gost adeiladu, yn dibynnu ar natur y datblygiad a'r risg gysylltiedig. Bydd gofyn i'r datblygwr gyfiawnhau lefel yr arian wrth gefn sydd wedi'i gynnwys yn ei arfarniad hyfywedd. Mae lwfans o 5% ar gyfer cyfanswm y costau adeiladu wedi'i gynnwys yn y Model Hyfywedd Datblygu.

Meincnod Gwerth Tir a/neu Gost Caffael Tir (gwiriwch a oes angen hyn)

7.2.13 Bydd angen i'r Cyngor gytuno ar Werth Tir priodol wedi'i Feincnodi gyda'r ymgeisydd. Fel arfer, y Gwerth Tir wedi'i Feincnodi fydd Gwerth Defnydd sy'n Bodoli y safle, er mewn rhai achosion gellir ystyried bod Gwerth Defnydd Amgen yn briodol. Bydd disgwyl i swm rhesymol o gynnydd o Werth Defnydd sy'n Bodoli ysgogi tiffeddiannwr i ryddhau tir i'w ddatblygu, ac fel arfer byddai disgwyl i hyn fod rhwng 10 a 20% yn fwy na'r gwerthoedd defnydd sy'n bodoli.

7.2.14 Enghreifftiau o Werth Defnydd sy'n Bodoli yw gwerth amaethyddol, neu werth diwydiannol; fel arfer £10,000 yr hecтар a £200,000 yr hecтар yn y drefn honno yn Ne Cymru. Bydd y Cyngor yn ystyried y cynnydd ac a yw'r enillion i berchennog tir yn gystadleuol. Fel arfer, ystyrir bod cynnydd o rhwng 10 a 20 gwaith yng ngwerth tir amaethyddol yn hyfyw (Model Hyfywedd Ardal Gyfan yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau).

7.2.15 Bydd y Cyngor yn derbyn achosion lle mae ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth briodol o werth defnydd sy'n bodoli. Ond rhaid i hyn fod yn seiliedig ar y gwerth defnydd cyfredol ac nid y gwerth gobeithiol ar gyfer defnydd preswyl nac unrhyw ddefnydd arall.

Maint Elw'r Datblygwr

7.2.16 Bydd lefel elw'r datblygwr yn adlewyrchu difrifoldeb y risg i'r datblygwr. Dylid cyfiawnhau'r elw gofynnol yn llawn. Ar gyfer unedau fforddiadwy, dylai lefel yr elw fod yn sylweddol is nag ar gyfer unedau'r farchnad agored, i adlewyrchu'r proffil risg is. Fel arfer, bydd lefel elw datblygwr ar dai'r farchnad agored rhwng 15% a 20%, yn dibynnu ar amodau'r farchnad ar y pryd, yr amgylchiadau safle-benodol a difrifoldeb y risg dan sylw. Fel arfer, byddai lefel elw datblygwr ar y tai fforddiadwy tua 6%.

7.2.17 Pan fo datblygwr yn ceisio gostyngiad yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy neu rwymedigaethau cynllunio eraill, dylai fod yn barod i fod yn hyblyg o ran lefel elw'r datblygwr ac ni ddylai ddisgwyl diogelu elw o 20% ar draul tai fforddiadwy neu rwymedigaethau cynllunio. Dylid defnyddio dull cytbwys i ystyried buddiannau masnachol y datblygwr a'r budd i'r cyhoedd sy'n cael ei sicrhau trwy rwymedigaethau cynllunio a darparu tai fforddiadwy.

Cyflwyno'n Raddol

7.2.18 Mewn rhai achosion, argymhellir dull graddol. Dylid nodi'r cyfnod adeiladu a ragwelir, ynghyd ag amcangyfrif o werthoedd gwerthu rhagamcanol a chostau datblygu rhagamcanol ar gyfer cyfnod y gwaith adeiladu. Dylai'r ymgeisydd nodi a yw'r tai fforddiadwy neu ofynion rhwymedigaeth cynllunio eraill wedi'u cynnwys o'r dechrau yn eu harfarniad.

Mecanweithiau ar gyfer Ymdrin â Materion Hyfywedd Datblygu

7.2.19 Pan fo'r Cyngor yn fodlon na all y datblygiad fodloni'r gofyniad tai fforddiadwy, bydd y Cyngor yn trafod gyda'r datblygwr yr opsiynau sydd ar gael i gyflawni hyfywedd economaidd. Cyn edrych ar y potensial ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle neu daliad swm cyfnewid, bydd y cyngor hefyd yn ystyried y cydbwysedd rhwng ceisio tai fforddiadwy a'i ofynion rhwymedigaethau cynllunio eraill a materion cynllunio strategol ehangach. Cyfeirir at Ganllawiau Cynllunio Atodol y Rhwymedigaeth Gynllunio a blaenoriaethu rhwymedigaethau cynllunio.

7.3 Ardaloedd Gweithredu Tai Fforddiadwy

- 7.3.1 Wrth gytuno i ddarparu cartrefi fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad mawr, bydd yn cael ei ffurfioli fel cytundeb adran 106. Bydd hyn yn nodi naill ai canran y tai fforddiadwy y mae'r datblygwr wedi cytuno i'w darparu (ceisiadau amlinellol) neu'r hyn a nodir ar gynllun y safle mewn unrhyw gais cynllunio manwl.
- 7.3.2 Bydd prisiau gwerthu'r cartrefi hyn yn cael eu cyfyngu ar adeg y gwerthiant cyntaf a phob gwerthiant yn y dyfodol, ar sail incwm canolrifol gros yr aelwyd yn y pedair Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy. Ar hyn o bryd, mae hyn yn 4.17 gwaith incwm canolrifol aelwyd ar gyfer tŷ 3 ystafell wely nodweddiadol. Mae hyn yn berthnasol i anheddau perchentyaeth cost isel yn unig.
- 7.3.3 Mae'r ffigurau hyn yn cael eu diweddarau ym mis Tachwedd bob blwyddyn a gellir eu gweld ar wefan y Cyngor.

8 Ystyriaethau Dylunio

8.1 – Integreiddio Tai Fforddiadwy

- 8.1.1 Mae'r Cyngor yn benderfynol o sicrhau na ddylai tai fforddiadwy olygu llety sy'n is na'r safon, na dyluniad neu ddeunyddiau o ansawdd gwael. Dylai tai fforddiadwy weddu i gynllun tai'r farchnad agored er mwyn sicrhau eu bod wedi'u hintegreiddio'n briodol, gan ddarparu ansawdd a dewis o fewn y datblygiad. O ganlyniad, er mwyn hwyluso mwy o gymysgedd cymdeithasol a galluogi mwy o amrywiaeth o ran ffurf a dyluniad adeiladau, bydd y gwahanol fathau o dai fforddiadwy yn cael eu gwasgaru ledled y safle, mewn clystyrau o ddim mwy na 10 annedd oni bai bod y Cyngor yn cytuno bod nifer y tai fforddiadwy a natur y datblygiad yn golygu bod hyn yn anymarferol neu'n annymunol.
- 8.1.2 Bydd ardaloedd tai fforddiadwy yn cael eu nodi drwy gytundeb Adran 106 ac, lle bo'n berthnasol, bydd angen cynnwys Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o'r cychwyn cyntaf i sicrhau bod y gwaith o gwblhau a meddiannu'r grwpiau tai fforddiadwy yn cael ei wneud yn raddol mewn perthynas â thair farchnad
- 8.1.3 Dylid rhoi sylw i'r polisiau eraill a gynhwysir yn y CDLI Diwygiedig, briffiau datblygu perthnasol neu ganllawiau cynllunio atodol eraill (e.e. safonau amwynderau a safonau parcio). Bydd hyn yn sicrhau bod y safonau o ran dyluniad, cynllun a datblygiad sy'n berthnasol i gynigion datblygu preswyl eraill yn cael eu cynnal o fewn cynlluniau tai fforddiadwy, eu bod yn briodol i gymeriad preswyl yr ardal, ac yn darparu llety o safon foddhaol.

8.2 Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (WDQR)

- 8.2.1 Mae "Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth" (WDQR 2021) yn amlinellu'r safonau ansawdd gweithredol gofynnol ar gyfer tai fforddiadwy anghenion cyffredinol newydd ac adferedig.
- 8.2.2 Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i'r holl dai fforddiadwy newydd a ddarperir drwy gytundebau cynllunio (o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) ac amodau cynllunio fodloni'r "gofynion gwagle" yn Atodiad A ac Atodiad B y WDQR 2021, ar gyfer cytundebau a luniwyd ar ôl 1 Hydref 2021.
- 8.2.3 Bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddangos bod cynigion ar gyfer pob tŷ rhent cymdeithasol a thŷ canolradd newydd ac wedi'i adnewyddu, a adeiladwyd ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig at ddibenion tai fforddiadwy, gan gynnwys Perchentyaeth Cost Isel, yn bodloni'r safonau hyn. Bydd y cyfrifoldeb ar yr ymgeisydd i ddangos cydymffurfiaeth

trwy anodi'r cynlluniau yn glir a chadarnhau yn ysgrifenedig bod y cynllun yn cydymffurfio â'r gofynion.

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

Cyfeirir at Bennod 3 o Ganllawiau Cynllunio Atodol y Rhwymedigaethau Cynllunio sy'n nodi'r broses o gwblhau cytundebau Adran 106.

Atodiad 1 – Sefydlu'r Cyfraniad Swm Cyfnewid ar safleoedd 10 neu fwy o anheddau

A1.1 Fformiwla ar gyfer cyfrifo'r cyfraniad Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio canran o'r arwynebedd llawr.

A1.2 Ar y cyd â pharagraff 4.1.4 y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r enghraifft ganlynol yn dangos sut y gellir cyfrifo'r cyfraniad ar gyfer tai fforddiadwy.

Enghraifft

A1.3 Mae'r datblygiad arfaethedig yn gynllun yn Rhydaman. Mae'r datblygiad ar gyfer 15 annedd ac felly byddai rhaid cwrdd y targed fforddiadwy o 10% a osodwyd ym mholisi AHOM1. Mae'r safle yn perthyn i ardal Gweithredu Tai fforddiadwy Rhydaman a Dyffryn Amman. Mae'r angen sydd mewn ardal lle mae 10% yn fforddiadwy. Mae'r datblygiad ar gyfer 15 annedd. Yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal gweithredu Rhydaman a Dyffryn Aman ar gyfer eiddo 3 ystafell, wely 5 person.

1. Cyfanswm arwynebedd llawr yr holl unedau ar safle'r datblygiad x y targed tai fforddiadwy.
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) Gofyniad Ansawdd Dylunio yr eiddo fforddiadwy	@	93m ²
(d) Cyfraniad sy'n ddyledus ((b) ÷ (c))		1.34

Cyfraniad Ariannol

(e) Gwerth cyfartalog ar y farchnad a werthir o fewn y cynllun	£220,000
(f) Eiddo 3 ystafell wely am bris llai fforddiadwy yn Weithred Rhydaman a Dyffryn Amman	£155,724 £64,276
(g) Cyfraniad tai fforddiadwy	x 1.34 (y cyfraniad sy'n ddyledus) £21,853

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

- 1x eiddo gwely Math 3 a
- Chyfraniad ariannol o 0.34 o annedd sy'n cyfateb i £21,853

A1.4 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.

NB: Bydd y gwerthoedd canlynol yn newid yn flynyddol

1. Gwerth y tŷ fforddiadwy yn yr Ardal Weithredu

Atodiad 2 - Sefydlu'r cyfraniad swm cymudo ar safleoedd rhwng 5-9 annedd

A2.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn gynllun yn Llanelli ac mae'r cynllun ar gyfer 8 annedd. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn ardal Llanelli ar gyfer eiddo 5 person 3 ystafell wely.

1. Cyfanswm arwynebedd llawr cronus yr holl unedau ar y safle datblygu x Targed Tai Fforddiadwy
2. Nodi'r math o uned fforddiadwy y gofynnir amdani gan Adran Tai yr Awdurdod Lleol.
3. Cyfrifwch y DQR o'r math o dai fforddiadwy sydd ei angen gan y datblygiad i gyfrifo allan y cyfraniad sy'n ddyledus.

(a) Cyfanswm Arwynebedd llawr	720m ²
(b) @ 10% Targed Tai Fforddiadwy	72 m ²
(c) Gofyniad Ansawdd Dylunio yr eiddo fforddiadwy	@ 93m ²
(d) Cyfraniad sy'n ddyledus ((b) ÷ (c))	0.77

Cyfraniad Ariannol

(e) Gwerth marchnad agored cyfartalog yr anheddau o fewn y datblygiad	£200,000
(f) Eiddo 3 ystafell wely am bris llai fforddiadwy yn Weithred Llanelli a'r Cylch	£149,920
	£50,080
	x 0.77 (the contribution due)
(g) Cyfanswm cyfraniad tai fforddiadwy	£38,561.60

(h) Cyfraniad o £ fesul metr sgwâr £38,561.60 / 720 metr sgwâr = £53.55 y metr sgwâr

NB: Bydd y gwerthoedd canlynol yn newid yn flynyddol

1. Gwerth cyfartalog y tŷ ar gyfer maint yr annedd a gynigir yn yr Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy
2. Gwerth y tŷ fforddiadwy yn yr Ardal Weithredu.

Atodiad 3 - Sefydlu'r cyfraniad swm cymudo ar safleoedd rhwng 1-4 annedd

Enghraifft

A3.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn gynllun yng Nghaerfyrddin ac mae'r cynllun ar gyfer 2 annedd 4 ystafell wely.

1. Gwahaniaeth rhwng gwerth cyfartalog tŷ 4 ystafell wely o fewn Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy Caerfyrddin a'r Gorllewin a'r gwerth tŷ fforddiadwy

Meincnod gwerth cyfartalog tai minws gwerth Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy Caerfyrddin a'r Gorllewin

$$£320,000 - £191,813 = £128,187$$

2. Gosod targed fforddiadwy o 5% ar werth (1) = £6,409.35
3. Rhannu Gwerth Targed Fforddiadwy 5% annedd 4 ystafell wely (114 metr sgwâr) i ddarparu cost o £ y metr sgwâr.

$$£6,409.35 / 114 \text{ metr sgwâr} = £56.22 \text{ y metr sgwâr}$$

4. Lluosi'r £ fesul metr sgwâr â chyfanswm yr arwynebedd llawr y gellir ei fyw a gynigir o fewn y 2 annedd.

NB: Bydd y gwerthoedd canlynol yn newid yn flynyddol

1. Gwerth cyfartalog y tŷ ar gyfer maint yr annedd a gynigir yn yr Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy
2. Gwerth y tŷ fforddiadwy yn yr Ardal Weithredu.

Atodiad 4 – Geirfa

<p>Tai Fforddiadwy Rhenti Meincnod Lefelau rhent fforddiadwy a bennir gan Lywodraeth Cymru.</p>	<p>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.</p>
<p>Rhent Fforddiadwy</p>	<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.</p> <p>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>
<p>Rhenti Meincnod</p>	<p>Lefelau rhent fforddiadwy a bennir gan Lywodraeth Cymru</p>
<p>Cofrestr Tai Gyffredin</p>	<p>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.</p> <p>Caiff ymgeiswyr eu hasesu a'u gosod mewn bandiau ar y gofrestr.</p>

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.</p> <p>Mae tai Perchentyaeth Cost Isel yn Sir Gaerfyrddin ar gael i'w prynu gan aelwydydd cymwys.</p> <p>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.</p> <p>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 mae'r Cyngor neu gymdeithas dai yn prynu'r gweddill hyd at ei werth ar y farchnad fel ail arwystl.</p>
	Wrth gytuno ar y gofynion mewn perthynas â Pherchentyaeth Cost Isel / Tai Fforddiadwy, dylai ymgeiswyr gysylltu ag Adran Dai'r Awdurdod.
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	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. Gallai bwrdd nodweddiadol gynnwys tenantiaid, aelodau o'r awdurdod lleol, busnesau / pobl broffesiynol a chynrychiolwyr o fudiadau gwirfoddol.
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
Grant Tai Cymdeithasol	Y grant a delir gan Lywodraeth Cymru i Awdurdodau Tai Lleol i gynorthwyo i lunio rhaglenni tai cymdeithasol.
Ymgymeriad Unochrog	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>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	<p>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 tirlfeddiannwr.</p>
Safon Ansawdd Tai Cymru	<p>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.</p>