

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL –  
TAI FFORDDIADWY

ADRODDIAD YMGYNGHORIAD AC ARGYMHELLION  
SWYDDOGION



CYNOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL

EBRILL 2019

# Cynnwys

Cynnwys .....	2
1.0 CEFNDIR .....	3
Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) .....	3
Y Cyd-destun Polisi .....	3
Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol .....	3
Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol .....	3
2.0 CCA TAI FFORDDIADWY .....	4
Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus .....	4
Mater Pellach .....	4
Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd .....	5
ATODIAD A – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION	6
Sylwadau Hwyr .....	16
ATODIAD B – DIFFINIO CEFNWLAD WLEDIG CLYSTYRAU A PHENTREFI LLEOL, ARFORDIROL NEU WLEDIG .....	19

## 1.0 CEFNDIR

### Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

- 1.1 Diben y CCA yw:
- cynorthwyo'r ymgeiswyr a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion ynghylch sut i ddefnyddio polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
  - cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
  - chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apelïadau.
- 1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sy'n cyd-fynd â pholisiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### Y Cyd-destun Polisi

#### Y Cynllun Datblygu Lleol

- 1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisiau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdodau Cynllunio Gwynedd a Môn.
- 1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisiau amrywiol ynghyd â dynodiadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:
- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
  - arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

### Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

- 1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all rhoi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n paratoi cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun a fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisiau a chynigion y Cynllun.

### Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

- 1.6 Ystyrir Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio materol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Ni all y CCA gyflwyno unrhyw bolisiau cynllunio newydd nac yn addasu polisiau sy'n bodoli eisoes.
- 1.7 Felly, cyn gynted ag y bydd wedi'i fabwysiadu, dylid rhoi pwys sylweddol i'r CCA fel ystyriaeth gynllunio faterol.

## 2.0 CCA TAI FFORDDIADWY

2.1 Diben y CCA yw darparu rhagor o wybodaeth a manylder i gynorthwyo'r ddau awdurdod cynllunio i weithredu Polisiâu PS 18 ('Tai Fforddiadwy'), TAI 6 ('Tai Mewn Clystyrau'), TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') a TAI 16 ('Safle eithrio') o'r CDLI ar y Cyd er mwyn sicrhau dull cyson o'i weithredu. Mae'r canllaw yn hwyluso'r ddarpariaeth addas o dai fforddiadwy ar gyfer ceisiadau sydd yn cyrraedd y trothwyon sydd wedi ei hadnabod yn y polisiâu drwy gyfeirio at ystyriaethau penodol ac adnabod mecanweithiau rheoli priodol.

### Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

- 2.2 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 16 Dachwedd, 2018. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion perthnasol o'r ddau Awdurdod, megis Adain Rheolaeth Datblygu'r ddau Awdurdod, Gwasanaethau Tai a'r Unedau Cyfreithiol y ddau Gyngor. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 17 Gorffennaf, 2018.
- 2.3 Roedd y CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 13 Rhagfyr 2018 a 31 Ionawr, 2019.
- 2.4 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, asiantau cynllunio, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA. Anfonwyd manylion yr ymgynghoriad at yr arbenigwyr ym maes y testun (e.e. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, adeiladwyr tai, gwerthwyr tai a benthyccwyr morgais). Roedd copïau caled o'r CCA hefyd ar gael i'w darllen ym mhob llyfrgell gyhoeddus, prif swyddfa Cyngor Ynys Môn yn Llangefni ac yn Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phyllheli).
- 2.5 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, gan gynnwys:
- Ffurflen ymateb ar-lein mewn Word a pdf - ar gael ar y ddwy wefan a chopïau papur ar gael yn yr holl lyfrgelloedd, prif swyddfa Cyngor Sir Ynys Môn ac yn Siop Gwynedd. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.
  - E-bost
  - Llythyr
- 2.6 Derbyniwyd 31 sylw, a oedd yn cynnwys 29 gwrthwynebiad a 2 sylw o gefnogaeth. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i bob un sylw a dderbyniwyd. Ymgynghorwyd gyda swyddogion Gwasanaeth Tai ac Eiddo y ddau Gyngor cyn gwneud argymhelliad ynglŷn a'r ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd.
- 2.7 Mae'r adran nesaf (Atodiad A) yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd. Mae'n cynnwys ymateb y Cynghorau iddynt a, phan fo'n briodol, yn argymhell unrhyw ddiwygiadau i'r CCA sydd eu hangen yn sgil y sylw. Mae unrhyw ddiwygiad i eiriad y CCA wedi ei nodi mewn **ysgrifen bold sydd wedi ei danlinellu**.

### Mater Pellach

2.8 Mae'r CDLI ar y Cyd yn gofyn i dai fforddiadwy mewn Clystyrau a Phentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig fodloni cysylltiad lleol, a ddisgrifir fel a ganlyn: "sydd wedi trigo yn y Clwstwr/Pentref neu'r cyffiniau gwledig cyfagos.." Wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio am unedau fforddiadwy mewn Clystyrau neu Bentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig, rydym wedi

gofyn am eglurhad gan Wasanaeth Cyfreithiol y Cyngorau ynghylch graddau'r 'cyffiniau gwledig cyfagos' sy'n berthnasol i aneddiadau o'r fath. Mae gofyn am y wybodaeth hon i sicrhau bod y geiriad perthnasol mewn Cytundebau Adran 106 yn ddigon clir. Cytunir y byddai'n fuddiol i'r CCA ddarparu'r cyngor gofynnol. Ar ôl pendroni dros nifer o opsiynau, mae yna un opsiwn sy'n cael ei ffafrio. Mae Atodiad B yr adroddiad hwn yn amlinellu'r diffiniad a argymhellir ar gyfer ardal wledig gyfagos' mewn perthynas â Phentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig a Chlystyrau ac mae'r newidiadau arfaethedig i eiriad y CCA wedi'u nodi mewn **ffont bras ac wedi'u tanlinellu**.

## Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

2.9 Fe wnaeth y Panel ar y 22 Mawrth 2019 ystyried ymateb arfaethedig i'r sylwadau am y Canllaw Cynllunio atodol Tai Fforddiadwy er mwyn cael y cyfle i gyflwyno sylwadau arnynt. Cafwyd y sylwadau canlynol yn y cyfarfod yma o'r Panel:

- Nodir fod cyfeiriad yn sylw 10 i 'gwasanaeth Eiddo y Cyngor' yn hytrach na 'gwasanaeth Eiddo y Cyngorau' dylid wirio y tabl i sicrhau cysondeb wrth gyfeirio tuag at Cyngorau. Cytunwyd i'r newid yma a mae hyn wedi cael ei ymgorffori o fewn Atodiad A i'r adroddiad yma.
- Cafwyd trafodaeth ar gyfer y diffiniad o ardaloedd gwledig cyfagos ar gyfer Clystyrau a Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig. Y consensws gan y Panel oedd fod yr argymhelliad ar gyfer '**person cymwys cychwynnol**' yn dderbyniol ond fod angen ymestyn yr ardal i'r '**ail berson cymwys**'.
- Cytunwyd y buasai'r Swyddogion yn ystyried y gwahanol opsiynau ar gyfer 'ail berson gymwys' yng ngoleuni y gofid ar gyfer cael ail gam rhy gaeth a allai effeithio ar allu unigolion i gael morgais ar gyfer y math yma o unedau fforddiadwy.
- Yr argymhelliad yr ydym yn ei gynnig fel swyddogion yw fod ardal yr 'ail berson cymwys' yn mynd i ardal y Cyngor ble lleolir y cais h.y. unai Ynys Môn neu Gwynedd mae hyn ar y sail:
  - Sicrhau cysondeb wrth ddelio efo ceisiadau yn y ddau Sir;
  - Cael i ffwrdd o'r angen am trydydd cam os yn defnyddio is-ardaloedd eraill e.e. Arfon, Dwyfor a Meirionydd (gan nodi fod y rhan helaeth o ardal Meirionnydd o fewn ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri);
  - Gall lleoliad safle fod ar ymyl unrhyw is-ardal a felly mae cynnwys y Sir berthnasol i gyd yn golygu fod unigolion mewn angen am dŷ fforddiadwy o ardal ddigon eang yn gymwys;
  - Ar sail patrymau hanesyddol eithriadau mae'n debyg fydd yr achosion fydd yn cyrraedd yr ail gam.

**ATODIAD A – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION**

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliaid
1	01	Cefnogi	Cyngor Tref Ffestiniog	Cyffredinol	Mae Cyngor Tref Ffestiniog yn cefnogi'r ddogfen.	<b>Sylw wedi'i Nodi</b>
2	02	Gwrthwynebiad	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	Cyffredinol	Defnyddir llawer iawn o Acronymau drwy'r ddogfen gan wneud y ddogfen yn anodd iawn i'w darllen. Ar ben hyn defnyddir cymysgedd o rai Cymraeg a Saesneg. Dim ond rhai Cymraeg ddylid eu defnyddio yn y fersiwn Gymraeg.  Byddai rhestru'r Acronymau yn Atodiad 9 Rhestr Termau yn help mawr.	<b>Derbyn</b>  Cytuno i addasu'r acronymau i'r Gymraeg yn y fersiwn Gymraeg. Yn ogystal, llunio rhestr o Acronymau a'u hystyron ar ddechrau'r CCA.  <b>Argymhelliaid</b> Addasu'r acronymau i'r Gymraeg yn y fersiwn Gymraeg a chreu rhestr o'r Acronymau a ddefnyddir yn y CCA.
3	03	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Porthmadog	Cyffredinol	Dymunai'r Cyngor Tref nodi eu siom nad oes darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy yn ardal Porthmadog. Mae Porthmadog yn cael ei ddiystyru ar draul trefi cyfagos fel Penrhyndeudraeth a Criccieth. Er llythyru sawl tro ar y mater yma gan gynnig lleoliadau addas tu allan i barth llifogydd nid oes trafodaeth nac ystyriaeth wedi ei roi i'r rhain.  Mae'r Cyngor Tref yn bryderus iawn am y diffyg ystyriaeth yma.	<b>Sylw wedi'i Nodi</b>  Mae Polisi TAI 15 yn amlinellu'r targedau tai fforddiadwy dangosol ar gyfer safleoedd dynodedig a safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu. Mae'r targedau dangosol yn seiliedig ar asesiad manwl o faterion hyfywedd yn ardal y Cynllun. Saif Porthmadog o fewn Ardal Brisiau 'Aneddiadau Arfordirol Mwy' felly disgwylia'r Polisi i 30% o unedau tai ar safleoedd fod yn dai fforddiadwy ym Mhorthmadog, a hwn yw'r % targed uchaf. Nid oes unrhyw dai wedi'u dynodi ym Mhorthmadog (gweler isod). Fodd bynnag, byddai'r targed 30% o dai fforddiadwy yn berthnasol i safleoedd a ddaw ar gael ar hap o fewn y ffin ddatblygu.  O ran y cyflenwad tir, mae'r sail dystiolaeth a baratowyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn tynnu sylw at y potensial i dir/adeiladau fod ar gael i'w datblygu o fewn ffurf adeiledig y dref a'r problemau wrth adnabod tir addas ym Mhorthmadog oherwydd materion sylweddol perygl llifogydd.  Cynigwyd lleiniau o dir yn ystod y cam safleoedd ymgeisio ac fel gwrthwynebiadau ffurfiol i'r Cynllun Adneuo. Fodd bynnag, pennwyd gan y Cyngorau nad oedd y rhain yn addas oherwydd materion mynediad a/neu dopograffi a/neu ddiffyg perthynas gyda ffurf adeiledig y dref. Cytunodd yr Archwilydd gyda safbwynt y Cyngorau ac ni wnaeth argymhell y dylid cynnwys unrhyw un o'r safleoedd hyn o fewn y CDLI ar y Cyd.  Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithriedig' yn caniatáu cynlluniau sydd â 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd sydd union gerllaw'r ffin ddatblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Felly, pe bai yna safleoedd addas (gan gynnwys heb fod mewn perygl o lifogydd) union gerllaw'r ffin ddatblygu, byddai cynigion i'w datblygu'n cael eu hystyried dan Bolisi TAI 16.  <b>Argymhelliaid</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
4	04	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Cyffredinol	Dyma'r unig fath o dai (tai fforddiadwy) y dylid meddwl am eu codi, sef tai sydd o fewn cyrraedd pobl yn eu cymuned yn ôl eu hincwm a graddfa'r datblygiad yn adlewyrchu angen y gymuned ar y pryd.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Datgan paragraff 4.2.1 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10 Rhagfyr 18) y dylai awdurdodau Cynllunio ddeall pob agwedd o'r farchnad dai yn eu hardaloedd. Dywed hefyd y dylai datblygiadau tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig fel ei gilydd gynnwys cymysgedd o anghenion tai fforddiadwy a thai marchnad a chyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy a chydlynol.</p> <p>Felly, rhaid i'r Cynllun ddarparu cymysgedd o wahanol fathau o dai, fodd bynnag, mae polisiâu'r Cynllun e.e. TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiad tai marchnad o'r math cywir (deiliadaeth, nifer yr ystafelloedd gwely, dyluniad) i ddiwallu anghenion y gymuned gyfan, sy'n cynnwys aelwydydd sy'n medru prynu neu rentu tai ar y farchnad agored, e.e. aelwydydd sydd angen symud i dŷ gyda mwy o ystafelloedd gwely, aelwydydd sydd angen tŷ llai, aelwydydd sydd eisiau symud/dychwelyd i ardal oherwydd ymrwymadau gwaith neu'r angen i fod yn agosach at aelodau eraill o'r teulu.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
5	04	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Cyffredinol	Ar sail ceisiadau cofrestredig, gellid pennu'n fanwl sawl tŷ i'w godi ac o ba gategori – o'r mwyaf fforddiadwy i'r dryfaf, hyd yn oed pe bai'r tŷ hwnnw yn ddigon drud i fod ar werth ar y farchnad agored; y maen prawf ydyw bod galw am dŷ o'r fath yn dod o'r tu mewn i'r gymuned.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae'r CCA tai fforddiadwy yn sicrhau y rhoddir ystyriaeth ddigonol i bolisiâu tai fforddiadwy fyddai'n berthnasol i gynnig. Mae Maen Prawf 3i Polisi TAI 15 yn gofyn i elfen tai fforddiadwy unrhyw ddatblygiad arfaethedig ddarparu amrywiaeth briodol o unedau tai yn seiliedig ar asesu anghenion. Mae'r sylwadau'n ymwneud â'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Teg, sy'n ffynonellau gwybodaeth cydnabyddedig sy'n rhoi darlun o'r angen (nifer yr unedau) a'r math o unedau.</p> <p>Mae Polisiâu eraill y Cynllun e.e. TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod y math o dai a fwriedir, boed hwy'n dai marchnad neu'n dai fforddiadwy, yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
6	04	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Cyffredinol	Fel ag y mae, y mae bylchau yn y Canllaw hwn, a fydd yn galluogi prynwyr o'r tu allan i fanteisio arnynt ac fe allai hynny niweidio'r Gymraeg, sydd yn golygu bod y cymalau hynny'n ddiffygiol.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae Pennod 8 y CCA yn amlinellu Cymhwysedd Meddianwyr ar gyfer gwahanol fathau o ddarpariaethau fforddiadwy yn hierarchaeth y gwahanol aneddiadau.</p> <p>Ym mhob achos, mae'n rhaid i o leiaf un aelod o'r aelwyd gael cysylltiad 5 mlynedd fan leiaf.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
7	05	Gwrthwynebiad	Cyngor Cymuned Y Fali	3.3.7	Incwm Aelwydydd - gan fod cynigion morgeisi bellach yn seiliedig ar asesiad fforddiadwyedd, gall fod yn andwyol defnyddio 3.5 x cyflog fel sail i asesu anghenion tai fforddiadwy.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae asesiad fforddiadwyedd yn gwerthuso incwm aelwyd yn erbyn eu costau ac yna'n profi straen eu cyllid. Byddai asesiad o'r fath yn unigryw, yn ddibynnol ar amgylchiadau personol pob aelwyd, felly nid yw'n bosib defnyddio hyn i greu methodoleg ar gyfer rhagweld pris unedau fforddiadwy mewn gwahanol leoliadau yn ardal y Cynllun.</p> <p>Mae paragraff 3.3.12 y CCA yn egluro'r fethodoleg ar gyfer rhagweld pris unedau fforddiadwy h.y. incwm canolraddol wedi'i luosi â 3.5 a 10% o flaendal yw'r man cychwyn ar gyfer yr ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol.</p> <p>Ar gyfer cynlluniau penodol, bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cysylltu â'r Gwasanaeth Tai perthnasol i benderfynu ar bris math penodol o dai fforddiadwy arfaethedig mewn gwahanol leoliadau yn ardal y cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
8	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.3.11	Mae'r paragraff hwn yn amlinellu senario lle bydd incwm aelwydydd cyfartalog angen blaendal (yn ddibynnol ar yr eiddo) o rhwng £11k a £23k. Nid oes unrhyw arwydd fan hyn p'un ai yw cynilo ar gyfer neu gael swm o arian hyd at £23k yn ddisgwyliad rhesymol i gyplau ifanc.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae'r ffigyrau yn Nhabl 1 y CCA lle rhoddir lefel blaendal o 10% ar gyfer gwahanol fathau o dai ym Mangor yn enghraifft yn y CCA. Mae paragraff 3.3.12 y CCA yn egluro'r fethodoleg ar gyfer rhagweld pris unedau fforddiadwy h.y. incwm canolraddol wedi'i luosi â 3.5 a 10% o flaendal yw'r man cychwyn ar gyfer yr ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol.</p> <p>Ar gyfer cynlluniau penodol, bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cysylltu â'r Gwasanaeth Tai perthnasol i benderfynu beth ddylai pris math penodol o dai fforddiadwy arfaethedig fod mewn gwahanol leoliadau yn ardal y cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
9	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.5.3	Yr angen am ddau brisiad. Os oes angen prisiad a bod angen i hynny fod yn Brisiad llyfr coch gan Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig (RICS) yna nid oes angen dau brisiad. Os nodwyd bod angen dau brisiad nad ydynt yn RICS, byddai hyn yn rhesymol, ond mae mynnu cael dau brisiad RICS yn wastraff adnoddau, arian ac yn awgrymu na fyddai un o'r Prisiwr yn gymwys. Yn yr un modd, os gelwir ar wasanaeth y Prisiwr Dosbarth, gwneir hynny ar gais yr ACLI ac nid yr ymgeisydd. Mae'n warthus gofyn i'r ymgeisydd dalu am brisiad gan y Prisiwr Dosbarth dim ond oherwydd nad yw'r ACLI yn cytuno gyda phrasiadau'r ymgeisydd. Os oes wir angen y Prisiwr Dosbarth, dylai'r ALI gyflwyno achos pam ei fod yn meddwl fod prasiadau'r ymgeisydd yn anghywir - h.y. beth yw sail ei bryderon? A pha dystiolaeth sydd gan yr Awdurdod i beidio ag ymddiried yn y prisiwr RICS?	<p><b>Derbyn yn rhannol</b></p> <p>Ar ôl trafod y mater hwn gyda Gwasanaeth Eiddo'r Cynghorau, cytunwyd y byddai un prisiad yn ddigonol cyn belled ei fod yn cael ei baratoi gan Syrffewr Siartredig cymwys ac ardystiedig sy'n ddiuedd ac sy'n gwybod digon am y farchnad leol. Yn ogystal â phrasiad, dylid cyflwyno copi o'r telerau ymgysylltu a'r prisiad llawn i'r awdurdod cynllunio lleol.</p> <p>Er na ragwelir y bydd angen defnyddio gwasanaeth Prisiwr Dosbarth, mae cynnwys y geiriad hwn yn y CCA yn amddiffyn y Cynghorau rhad costau mewn unrhyw achos lle nad oes posib cytuno ar brisiad gydag ymgeisydd. Dyma hefyd yw'r agwedd a ddefnyddir gan Awdurdodau Lleol eraill yng Nghymru.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Addasu paragraff 3.5.3 fel a ganlyn:</p>



Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						3.5.3 Bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno <del>dau</del> brisiad annibynnol o werth y tŷ arfaethedig ar y farchnad agored. Bydd hyn yn seiliedig ar y cynlluniau a grëwyd ar gyfer y tŷ arfaethedig a ddylai fod yn unol â'r arwynebedd llawr cyffredinol a amlinellwyd yn adran 3.4.8 uchod. Mae angen i'r prisiad gael ei gymeradwyo gan syrfëwr siartredig cymwys <b>ac annibynnol h.y. sy'n ddiuedd heb unrhyw fuddiant personol yn y cais, sy'n gwybod digon am yr ardal leol a math y tŷ a'i farchnad benodol er mwyn llunio'r prisiad yn gymwys</b> a dylid ei anfon gyda'r cais. <b>Dylai'r prisiad a gyflwynir gynnwys copi o delerau ymgysylltu â'r prisiwr a'r prisiad llawn h.y. nid rhannau yn unig.</b> Yr ymgeisydd fydd yn talu am y gost ariannol o gael y prisiad. O ganlyniad, mae angen darparu digon o fanylion gyda chynnig i sicrhau y caiff yr eiddo arfaethedig ei brisio'n gywir. Pan fydd anghydfod yn parhau am y pris ar y farchnad agored, bydd gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth yn cael ei geisio i ddatrys anghydfod o'r fath a'r ymgeisydd fydd yn talu am unrhyw gostau.
10	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.7.4	Unwaith eto, ategwn nad oes angen dau brisiad RICS. Mae'r gofyn hwn yn anghymesur ac yn gost ddianghenraid.	<p><b>Derbyn</b></p> <p>Ar ôl trafod y mater hwn gyda Gwasanaeth Eiddo'r Cynghorau, cytunwyd y byddai un prisiad yn ddigonol cyn belled ei fod yn cael ei baratoi gan Syrfëwr Siartredig cymwys ac ardystiedig sy'n ddiuedd ac sy'n gwybod digon am y farchnad leol. Yn ogystal â phrisiad, dylid cyflwyno copi o'r telerau ymgysylltu a'r prisiad llawn i'r awdurdod cynllunio lleol.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Newid brawddeg olaf paragraff 3.7.4 i ddarllen:</p> <p>"Bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad agored yn cael ei darparu trwy'r ymgeisydd gan <del>ddau</del> syrfëwr siartredig cymwys <b>ac annibynnol h.y. sy'n ddiuedd heb unrhyw fuddiant personol yn y cais, sy'n gwybod digon am yr ardal leol a math y tŷ a'i farchnad benodol er mwyn llunio'r prisiad yn gymwys</b> a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno arno. <b>Dylai'r prisiad a gyflwynir gynnwys copi o delerau ymgysylltu â'r prisiwr a'r prisiad llawn h.y. nid rhannau yn unig.</b></p>
11	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.7.5	Mae 12 mis yn gyfnod marchnata rhy hir. Mae 6 mis yn ddigon o amser i weld beth yw hyd a lled y farchnad ac mae hyn wedi profi'n dderbyniol mewn nifer o apeliadau. Unrhyw gyfnod hwy na 6 mis a bydd y farchnad yn dechrau amau fod rhywbeth o'i le ar yr eiddo.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Paratôdd Llywodraeth Cymru 'Gyfarwyddyd Ymarfer ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig (Rhagfyr 11)' i helpu ymgeiswyr a swyddogion cynllunio lleol i ddeall y gofynion ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig a amlinellir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.</p> <p>Datgan Paragraff 8.27 yn yr adran ar 'Ddangos nad oes angen parhaus':</p> <p><i>"8.27 Bydd angen tystiolaeth o brofion effeithiol ar y farchnad dros gyfnod rhesymol, o leiaf 12 mis fel arfer."</i></p> <p>O ystyried cyfarwyddyd Llywodraeth Cymru ynghylch cyfnod marchnata o 12 mis fan leiaf, teimlir ei bod yn briodol cadw'r gofyn hwn yn y CCA.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
12	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.7.6	<p>Swm cymudol o 30%. Ni ddylid defnyddio'r ffigwr hwn yn benodol, yn hytrach dylid ei ystyried fel uchafswm y gellir ei negodi yn ddibynnol ar yr amgylchiadau. Gall amrywiaeth mewn gwerth eiddo olygu fod cyplau dan wahanol bwysau ac mae'r rhesymau am werthu hefyd yn wahanol ac yn arwain at wahanol bwysau (e.e. dyled ariannol; ysgaru; profedigaeth).</p> <p>Dylid cynnwys cafeaf yn y CCA hyn i osod y cyfrifoldeb ar yr Awdurdod Lleol i wario'r swm cymudol ar dai fforddiadwy o fewn cyfnod amser rhesymol (e.e. 2 flynedd) (yn unol â pholisi cenedlaethol). Nid oes arwydd yma chwaith o bryd y bydd angen talu'r swm cymudol ac o fewn pa gyfnod. Ond, o ran ymrwymiad yr Awdurdod Lleol, os na chaiff y swm ei wario (nid ei ddynodi neu ei ymrwymo; ond ei <b>wario</b>) dylid bod mecanwaith o fewn, Cytundeb Adran 106 er enghraifft, i ddychwelyd yr arian os nad yw wedi cael ei wario ar gynllun tai fforddiadwy. Ni ddylid ystyried y CCA hwn fel dim mwy na 'llwgrwobr' i gael arian gan ymgeiswyr sydd mewn cyflwr trallodus yn gorfod gwerthu eu heiddo, ac yna peidio â defnyddio'r arian hwnnw neu'n waeth na hynny, ei ddefnyddio at bwrpas nad yw'n gysylltiedig â thai fforddiadwy.</p>	<p><b>Sylwadau wedi'u Nodi</b></p> <p>Paratôdd Llywodraeth Cymru 'Gyfarwyddyd Ymarfer ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig (Rhagfyr 11)' i helpu ymgeiswyr a swyddogion cynllunio lleol i ddeall y gofynion ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig a amlinellir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.</p> <p>Datgan Paragraff 8.28 yn yr adran ar 'Ddangos nad oes angen parhaus':</p> <p><i>"8.28 Bydd gwerth unrhyw eiddo sy'n destun cyfyngiad meddiannaeth yn llai na'i werth ar y farchnad agored. Yn draddodiadol, mae anheddau amaethyddol wedi'u rhoi ar y farchnad am brisiau a oedd ar y cyfan rhwng 70 a 75% eu gwerth ar y farchnad agored. Gyda'r amrywiaeth ehangach o weithwyr mentrau gwledig sy'n cydymffurfio â chyfyngiadau fforddiadwyedd lleol, bydd hyn yn parhau i fod yn wir. Bydd angen cyngor proffesiynol er mwyn prisio anheddau, ynghyd â chymorth yr awdurdod lleol, yn achos meini prawf fforddiadwyedd."</i></p> <p>Dylid ystyried fod eiddo o'r fath wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored ac felly ni fyddant wedi derbyn caniatâd cynllunio oni bai am y cyfiawnhad gofynnol fel Anedd Menter Wledig.</p> <p>Mae gwerth eiddo o'r fath yn is na gwerthoedd y farchnad agored ac felly mae'r adran hon o'r CCA yn darparu mecanwaith i ryddhau eiddo o'r fath i'r farchnad agored lle nad oes gofyn mwyach am Anedd Menter Wledig neu dŷ fforddiadwy yn y cyffiniau.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
13	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.9	<p>Mae'r adran hon yn cyfeirio at dynnu amod meddiannaeth sydd i weld yn ailadrodd y materion ym mharagraff 3.7.5. Mae angen tacluso hyn i un adran gan nad oes gwahaniaeth rhwng Anedd Menter Wledig a Thai Fforddiadwy Angen Lleol mewn perthynas â thynnu amod a oedd wedi'i osod i gyfyngu ar feddiannaeth.</p>	<p><b>Sylwadau wedi'u nodi</b></p> <p>Mae angen cyfnod marchnata penodol i dynnu amod Anedd Menter Wledig. Mae'r adran benodol hon yn y CCA yn cydnabod y gall fod tai fforddiadwy hanesyddol yn ardal y cynllun lle oherwydd graddfa'r tŷ na fyddai'n darparu tŷ fforddiadwy hyd yn oed gyda lefel sylweddol o ddisgownt.</p> <p>Yn sgil y gwahaniaeth hwn, teimlir ei bod yn briodol cadw'r ddau fater hyn ar wahân yn y CCA.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
14	06	Gwrthwynebiad	Owen Devenport Ltd	3.9.2	<p>Pe bai anghydfod ynghylch prisiad eiddo, yna fel yr uchod, mae hyn ar gais yr ACLI a dylai'r awdurdod dalu am gost prisiad arall gan y Prisiwr Dosbarth.</p>	<p><b>Derbyn yn rhannol</b></p> <p>Ar ôl trafod y mater hwn gyda Gwasanaeth Eiddo'r Cynghorau, cytunwyd y byddai un prisiad yn ddigonol cyn belled ei fod yn cael ei baratoi gan Syrffewr Siartredig cymwys ac ardystiedig sy'n ddiuedd ac sy'n gwybod digon am y farchnad leol. Yn ogystal â phrisiad, dylid cyflwyno copi o'r telerau ymgysylltu a'r prisiad llawn i'r awdurdod cynllunio lleol.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						<p>Er na ragwelir y bydd angen defnyddio gwasanaeth Prisiwr Dosbarth, mae cynnwys y geiriad hwn yn y CCA yn amddiffyn y Cyngorau rhad costau mewn unrhyw achos lle nad oes posibilrwydd ar brisiad gydag ymgeisydd. Dyma hefyd yw'r agwedd a ddefnyddir gan Awdurdodau Lleol eraill yng Nghymru.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Newid brawddeg gyntaf paragraff 3.9.2 i ddarllen:</p> <p><u>"Bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad agored yn cael ei darparu trwy'r ymgeisydd gan <del>ddau</del> syrfêwr siartredig cymwys <b>ac annibynnol h.y. sy'n ddiuedd heb unrhyw fuddiant personol yn y cais, sy'n gwybod digon am yr ardal leol a math y tŷ a'i farchnad benodol er mwyn llunio'r prisiad yn gymwys</b> a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno arno. <b>Dylai'r prisiad a gyflwynir gynnwys copi o delerau ymgysylltu â'r prisiwr a'r prisiad llawn h.y. nid rhannau yn unig.</b></u></p>
15	04	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Penrhynedeudraeth	4.1.2	Y mae nodyn 4.1.2 i'w groesawu. Byddai'n fwy pwrpasol pe ychwanegid 'sef bob chwe mis' (o leiaf) ar ôl y gair 'cyson' yn yr ail linell.	<p><b>Sylwadau wedi'u nodi</b></p> <p>Mae'r geiriad presennol y caniatáu hyblygrwydd i alluogi'r Gwasanaeth Tai i benderfynu pa bryd fydd angen diweddariad ar gyfer asesiadau anghenion tai yn hytrach na chynnwys amserlenni penodol o fewn y CCA.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
16	07	Gwrthwynebiad	Uned Strategol Tai, Cyngor Sir Ynys Môn	4.1.4	Mae Tai Teg yn gynllun i Gogledd Cymru.	<p><b>Derbyniwyd</b></p> <p>Mae Cofrestr Tai Teg yn casglu gwybodaeth am yr angen am eiddo fforddiadwy yn Ynys Môn, Gwynedd, Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Wrecsam a Phowys.</p> <p>Yn wyneb hyn, cytunir i addasu paragraff 4.1.4 i ddatgan fod Tai Teg yn gynllun yng ngogledd Cymru yn hytrach na dim ond sôn am Ynys Môn a Gwynedd.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Addasu'r ail frawddeg ym mharagraff 4.1.4 i sicrhau eglurder yn y CCA ynghylch rôl Tai Teg.</p> <p>"Yn ogystal, mae'r ddau Gyngor yn ymwneud â Thai Teg, sy'n fenter bartneriaeth rhwng sefydliadau tai a datblygwyr yng <del>Ynys Môn a Gwynedd</del> <b>Ngogledd Cymru</b></p> <p>[Gweler yr ymateb i Sylw Rhif 31 ar gyfer newid arall a argymhellir i baragraff 4.1.4]</p>
17	05	Gwrthwynebiad	Cyngor Cymuned Y Fali	5.3.1	Ymddengys bod yr Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi'i sgiwio o blaid y datblygwr, sy'n aml yn llwyddo i berswadio'r ACLI nad ydi adeiladu tai fforddiadwy'n hyfyw. Maent wedyn yn cynnig swm cymudol minimal, fel y digwyddodd yn ddiweddar yn y Fali. Mae'r swm cymudol yn annigonol i gefnogi unrhyw fath o gynlluniau tai fforddiadwy e.e. rhannu ecwiti. Dylai'r symiau cymudol fod yn ddigonol i gynnig 30% o gynlluniau rhannu ecwiti	<p><b>Sylwadau wedi'u Nodi</b></p> <p>Mae methodoleg y pro-fforma hyfywedd yn seiliedig ar fodel gwerthuso Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygu Cymru. Mae'r model generig hwn ar waith yn y mwyafrif o awdurdodau lleol yng Nghymru. Caiff ei weld fel y pecyn cymorth safonol i'r diwydiant yng Nghymru.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					i bobl sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy yn ardal y Cyngor Cymuned.	<p>Mae'r Pro-fforma Hyfywedd yn y CCA yn sicrhau bod datblygwyr yn darparu digon o wybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i werthuso cyfiawnhad dros ddarparu llai o dai fforddiadwy o fewn cynllun neu p'un a ddylid diwallu gofynion y Polisi ai peidio.</p> <p>Mae'r enghraifft benodol o safle yn y Fali yn seiliedig ar gynllun hanesyddol gyda chytundeb Adran 106 sydd bellach yn hen ffasiwn. Byddai cyfraniad ceisiadau cyfredol yn uwch.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
18	04	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	6.2	Cwbl annerbyniol ydyw'r cyfrannau o dai fforddiadwy a ganiateir mewn datblygiadau. Mewn mannau poblog, ni chaniateir ond 10% o'r cyfanrif, sy'n golygu mai allan o 100 o dai, dim ond 10 ohonyn nhw sydd o fewn cyrraedd rhai pobl.	<p><b>Sylwadau wedi'u Nodi</b></p> <p>Datgan Paragraff 4.2.19 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) wrth gyfeirio at y cam 'Adneuo', bod rhaid cynnal gwerthusiad hyfywedd lefel uchel ar y cynllun cyfan i roi sicrwydd y gellid darparu'r cynllun datblygu a'i bolisiau mewn egwyddor, gan ystyried targedau tai fforddiadwy, seilwaith a gofynion polisi eraill.</p> <p>Ymhellach, datgan paragraff 4.2.31 PCC:</p> <p><i>"Wrth bennu'r trothwyon ar gyfer tai fforddiadwy a /neu dargedau ar gyfer safleoedd penodol, mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried eu heffaith ar hyfywedd safleoedd er mwyn sicrhau bod modd darparu safleoedd ar gyfer tai preswyl o hyd."</i></p> <p>Yn wyneb hyn, comisiynodd y Cynghorau Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy i benderfynu ba ganran o dai fforddiadwy sy'n hyfyw mewn gwahanol Ardaloedd Prisiau Tai. Mae'r gwahanol ganrannau'n seiliedig ar yr asesiad hyfywedd ac nid ar faint gwahanol aneddiadau yn yr Ardaloedd Prisiau Tai hyn.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
19	07	Gwrthwynebiad	Uned Strategol Tai, Cyngor Sir Ynys Môn	7.1.5	Pam ddylid cynnwys ymgeiswyr sy'n adeiladu eu tai eu hunain ar restr Rhentu Cymdeithasol y Cyngor?	<p><b>Sylwadau wedi'u Nodi</b></p> <p>Ceisio'r paragraff hwn sicrhau bod unrhyw unigolion sy'n cael ei nodi un ai ar gyfer llain hunan-adeiladu neu ar gyfer bwriad penodol wedi diwallu gofynion Cymhwysedd y Polisi ac eglurir hyn ymhellach ym Mhennod 8 y CCA.</p> <p>Datgan y dylai unigolion o'r fath fod ar restr aros y Cynghorau ar gyfer llety rhentu cymdeithasol, <b>neu</b> dylid cadarnhau eu bod yn bodloni'r gofynion cymhwysedd a nodir yn y Polisi a'r CCA.</p> <p>Felly, nid oes angen cynnwys ymgeiswyr sy'n adeiladu eu tai eu hunain ar restr Rhentu Cymdeithasol y Cynghorau.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
20	08	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	7.2.1	Datgan paragraff 7.2.1 "Rhaid darparu cyfraniad i dai fforddiadwy, ym mhob datblygiad tai sy'n cyrraedd y trothwy perthnasol ym Mholisi TAI 15." Angen ei addasu i ddatgan, oni bai bod asesiad hyfywedd yn ystyried nad yw hyn yn ddichonadwy.	<p><b>Derbyn</b></p> <p>Mae Maen Prawf 3(i) ym Mholisi TAI 15 yn caniatáu, yn amodol ar asesiad hyfywedd, cyfraniad is o dai fforddiadwy neu ddim tai fforddiadwy, pan fo cyfiawnhad dros hynny. Yn wyneb hyn, byddai ychwanegu'r geiriad a awgrymir gan y Gwrthwynebydd yn ychwanegu eglurder i'r CCA.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Addasu'r frawddeg gyntaf ym mharagraff 7.2.1 trwy gynnwys testun i ddatgan 'oni bai bod asesiad hyfywedd yn ystyried nad yw hyn yn ddichonadwy.</p> <p>"7.2.1 Rhaid darparu cyfraniad i dai fforddiadwy, ym mhob datblygiad tai sy'n cyrraedd y trothwy perthnasol ym Mholisi TAI 15 <b>oni bai bod asesiad hyfywedd yn ystyried nad yw hyn yn ddichonadwy.</b>"</p>
21	07	Cefnogi	Uned Strategol Tai, Cyngor Sir Ynys Môn	7.6	Gwario Taliadau Swm Cymudol / Taliadau Pro-Rata - croesawir yr arweiniad hwn.	<b>Sylw wedi'i nodi</b>
22	05	Gwrthwynebiad	Cyngor Cymuned Y Fali	7.6.5	Symiau Cymudol - dylid clustnodi'r rhain ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn ardal y Cyngor Cymuned lle lleolir y datblygiad.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae'r CCA yn datgan y ffafir i gyfraniadau o'r fath gael eu gwario yn yr un anheddiad. Fodd bynnag, gan fod terfyn amser ar gyfer gwario cyfraniadau o'r fath, mae'r CCA yn darparu dull rhaeadru i sicrhau bod y Cynghorau'n defnyddio arian o'r fath.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
23	05	Gwrthwynebiad	Cyngor Cymuned Y Fali	7.7.2	Mae Cynghorau Cymuned yn cefnogi ceisiadau cynllunio am eu bod yn addo canran o dai fforddiadwy. Ni ddylai datblygwyr, yn ddiweddarach, allu cyflwyno cais i'r ACLI yn gofyn am dynnu'r elfen tai fforddiadwy o'r datblygiadau.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae Maen Prawf 3(i) ym Mholisi TAI 15 yn caniatáu cyfraniad is, yn amodol ar gyfiawnhad asesiad hyfywedd. Cefnogwyd hyn gan yr Arolygydd Cynllunio wrth i'r Cynllun gael ei archwilio.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
24	09	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Biwmares	8.1.1	Mae'r Cyngor Tref yn pryderu y gall y diffiniad arfaethedig o 'gysylltiad lleol' gyfyngu'r budd y bydd y Polisi Tai Marchnad Leol yn ei ddenu i'r Dref. Mewn aneddiadau cyfagos diffinnir cysylltiad lleol fel byw yn y ward neu'r ward gyfagos. Ym Miwmares, y diffiniad yw byw yn Ynys Môn. Mae'r gwahaniaeth hwn wedi cael ei ganiatáu ar y sail fod Biwmares yn Ganolfan Gwasanaeth Lleol. Teimla'r Cyngor Tref fod hwn yn wahaniaeth amhriodol. Y flaenoriaeth ar gyfer tai fforddiadwy yw sicrhau bod gan bobl leol y cyfle i aros o fewn eu cymunedau, boed anheddiad yn ganolfan wasanaeth lleol neu'n bentref. Ni fydd y nod o gadw teuluoedd ifanc lleol yn yr ardal	<p><b>Sylwadau wedi'u Nodi</b></p> <p>Mae Pennod 8 y CCA ynghylch Cymhwysedd Meddianwyr yn gwahaniaethu rhwng unedau fforddiadwy ar safle o fewn y ffin ddatblygu a'r rhai hynny sydd ar safle eithriedig.</p> <p>Cyfngir y cysylltiad lleol ar safle eithriedig i berson sydd â chysylltiad 5 mlynedd i'r anheddiad neu ei Gefnwlad Wledig. Felly, mae'r math hwn o uned fforddiadwy yn debyg i'r rhai mewn Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig.</p> <p>Ar gyfer uned fforddiadwy ar safle o fewn y ffin dylai'r meddiannwr gael cysylltiad pum mlynedd gydag Ynys Môn yn achos Biwmares. Byddai hyn yn golygu na fyddai'r mewnfudwyr cyflogedig</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					<p>yn cael ei chyflawni os yw pobl o Fiwmares, Llandegfan ac ati yn gorfod cystadlu am yr adnodd prin hwn gyda phobl o Amlwch, Llangefni neu Gaergybi. Gwaethygir y diffyg cydbwysedd hwn gan y ffaith fod y rhan hon o Ynys Môn (y llain arfordirol o Lanfairpwll i Fiwmares) yn gweithredu fel ardal gymudo i gyflogaeth ym Mangor a thu hwnt sy'n golygu ei bod yn debygol fod galw uchel gan fewnfudwyr sydd mewn gwaith (e.e. pobl sy'n gweithio yn yr ysbyty).</p> <p>Mae'r Cyngor Tref yn gofyn i Fiwmares gael ei drin yr un fath â'r cymunedau cyfagos ac y dylai'r diffiniad o gysylltiad lleol er dibenion yr hawl i dai fforddiadwy aros fel 'byw yn y ward neu ward gyfagos'.</p>	<p>hynny e.e. Pobl sy'n gweithio yn yr ysbyty yn gymwys, gan mai'r meini prawf yw bod yn rhaid iddynt fod wedi byw ar yr Ynys ers pum mlynedd neu fwy.</p> <p>Yn sgil amrediad a graddfa'r cyfleusterau ym Miwmares, cafodd ei nodi yn Ganolfan Gwasanaeth Lleol y CDLL ar y Cyd. Y categori hwn yw'r ail haen uchaf o aneddiadau sydd wedi'i nodi yn Ynys Môn ac mae'n adlewyrchu natur gynaliadwy'r anheddiad.</p> <p>I adlewyrchu rôl aneddiadau cynaliadwy o'r fath, mae'r Cynllun yn rhoi cyfleoedd i bobl sydd â chysylltiad lleol preswyl pum mlynedd yn yr Ynys i fod yn gymwys i dai fforddiadwy o'r fath.</p> <p>Bydd hyn yn gymorth i sicrhau digon o gyflenwad o feddianwyr cymwys ar gyfer llety o'r fath os daw ar gael ar ôl y meddianwyr cyntaf.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
25	08	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	Atodiad 6	<p>Ni ddylid mabwysiadu Pro-forma Hyfywedd Atodiad 6 yn ei ffurf bresennol a dylid ei addasu i ddefnyddio'r ffigyrau meincnod a amlinellir yng ngwerthusiad Pecyn Cymorth Gwerthuso <i>Three Dragons</i> sy'n cael ei gydnabod yn genedlaethol.</p> <p>Os, wedi hynny, fod angen gwybodaeth ychwanegol, derbynnir hynny; fodd bynnag, yn y ffigyrau meincnod y dylai'r man cychwyn fod; nid y fersiwn drafft.</p> <p>Nid yw'r pro-fforma yn cynnwys lle i gyflwyno canlyniadau i ddangos p'un a oes gwaged neu ddiffyg.</p> <p>Amlinellir y sylwadau ar bob adran fel a ganlyn: Costau Adeiladu - nid oes angen i'r dadansoddiad fod ar sail Costau Lleiniau (adeiladwaith sylfaenol); Costau gwaith allanol a seilwaith. Dylid defnyddio safonau costau Adeiladu Pecyn Cymorth <i>Three Dragons</i> - a ddaw o ddata costau Adeiladu gan <i>Building Cost Information Service (BCIS)</i>.</p> <p>Er enghraifft £1150 am dŷ. Pan fo'r rhain yn amrywio mewn amgylchiadau megis trosi adeiladau rhestredig, gellir eu haddasu'n hawdd. Fodd bynnag, byddai eu gwahanu fel yr awgrymir yn y pro-fforma drafft yn mynd i ormod o fanylder, yn enwedig pan fo cais yn un amlinellol. Mae ffigyrau BCIS yn cynnwys pob dim.</p> <p>Y ffigyrau a ganlyn yw'r ffigyrau a dderbynnir sydd wedi'u hamlinellu ym Mhecyn Cymorth <i>Three Dragons</i> ac a ddefnyddir ar draws y sector:</p>	<p><b>Derbyn yn Rhannol</b></p> <p>Mae rhagosodiadau'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad (PCGD) yn rhai safonol a'r diben oedd iddynt gael eu gwella ar y cyd ag adborth gan yr awdurdodau lleol.</p> <p>Yn ystod hyfforddiant ar y Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad mae ein harbenigwr Hyfywedd Tai Fforddiadwy wastad wedi annog yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (ac yn wir, awdurdodau lleol eraill) i goladu ein data ein hunain ar gyfer yr holl ragosodiadau gyda'r amcan o ddiweddarau Teclyn Gwynedd ac Ynys Môn - neu yn wir, ei deilwra mwy.</p> <p>Yn ddelfrydol, byddai hyn yn seiliedig ar hanner dwsin o gynlluniau yn dangos (e.e.) lefel gyson o ffioedd proffesiynol neu lefel gyson o elw.</p> <p>Yn sgil hyn, mae'r pro-fforma asesiad hyfywedd a ddefnyddir yn y CCA Tai Fforddiadwy yn gofyn am wybodaeth benodol ar sail cynllun wrth gynllun yn hytrach na'r ffigyrau meincnod sydd yn y TGD.</p> <p>Ar gais yn Nhrearddur, datganodd Cadnant Planning y gall costau cysylltiedig cynlluniau llai fod yn uwch na ffigyrau meincnod y TGD. Felly, mae caniatáu i ymgeiswyr gyflwyno ffigyrau unigol ar sail cynllun wrth gynllun yn sicrhau y rhoddir ystyriaeth i'r manylion penodol sy'n berthnasol i'r cynllun hwnnw.</p> <p>Derbynnir nad yw'r pro-fforma cyfredol yn cynnwys adran sy'n amlinellu canlyniadau'r asesiad a p'un a oes gwaged neu ddiffyg. Felly, cytuno i ychwanegu hyn i bro-fforma'r asesiad hyfywedd.</p> <p>O ran costau adeiladu, derbyn nad oes angen dadansoddiad o gostau fesul llain, costau gwaith allanol a seilwaith ac felly addasu'r pro-fforma i gael y gost fesul metr sgwâr ar gyfer cynllun penodol. Fodd bynnag, pe bai'r ffigwr hwn yn sylweddol uwch na'r hyn a nodwyd mewn cynlluniau cyffelyb yna gallai'r awdurdod cynllunio lleol ofyn am y dadansoddiad hwn i gael gwell dealltwriaeth o'r amrywiad hwn mewn costau adeiladu.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad						
					<p>- Ffioedd Proffesiynol yn 12% o'r costau adeiladu  - Gorbenion yn 5% o'r costau adeiladu  - Cyllid yn 6% o'r costau adeiladu  - Ffioedd Marchnata yn 3% o'r Gwerth Datblygiad Crynswth  - Maint Elw'r Datblygwyr (Tai marchnad yn unig) yn 17% o'r Gwerth Datblygiad Crynswth  - Enillion y Contractwyr (Tai Fforddiadwy yn unig) yn 5% o'r costau adeiladu</p> <p>Yn gyffredinol, mae'r pro-fforma hwn yn ychwanegu mwy o gyfyngiadau, amser ac arian i ddarparu tai, nad ydynt yn ofynnol gan fod meincnodau yn eu lle na ddylid mo'u hanwybyddu. Erbyn dod â'r holl dystiolaeth at ei gilydd, mae'n bosib fod y gost yn £1,000, a byddai'n rhaid cyfrif amdano mewn Ffioedd Proffesiynol, fyddai'n gwneud datblygiad yn llai hyfyw fyth, sy'n medru bod yn ymylol iawn beth bynnag mewn datblygiadau ar raddfa fechan.</p> <p>Er y derbynir y gall costau adeiladu newid dros amser, gellid diweddarau'r pro fforma mewn amser pe bai rheoliadau adeiladu neu debyg yn cael eu diwygio.</p> <p>Er enghraifft, codwyd y ffigyrau yn unol â'r gofyn i osod systemau chwistrellu.</p> <p>Bydd defnyddio'r ffigyrau meincnod safonol yn darparu mwy o gysondeb a thryloywder rhwng ystyried ceisiadau gyda llai o angen i gyfeirio ceisiadau i'r asesydd allanol annibynnol (e.e. Y Gwasanaeth Prisio Dosbarth); fydd eto'n digwydd ar gost yr ymgeisydd; ac eto'n ffi broffesiynol ychwanegol fydd yn lleihau mwy ar yr hyfywedd y datblygiad</p>	<p><b>Argymhelliad</b>  Addasu'r pro-fforma hyfywedd yn Atodiad 6 wrth addasu'r adrannau a ganlyn:</p> <p>2. Costau Datblygu</p> <p>Costau Adeiladu</p> <p>Cost y datblygiad fesul m2 <u>wedi'i rannu i:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Costau'r llain (adeiladu sylfaenol)</del></li> <li>• <del>Costau gwaith allanol;</del></li> <li>• <del>Seilwaith.</del></li> </ul> <p>[Ychwanegu mewn Adran newydd]</p> <p><b>5. Cyfansymiau</b></p> <p><b>5.1 Y gwerth Gweddilliol (Gwerth Datblygiad Crynswth - (Llai) Cyfanswm Costau'r Datblygiad (Ac Eithrio Costau Prynu'r Safle))</b></p> <p><b>5.2 Gwerth Gweddilliol - (Llai) Costau Prynu'r Safle</b></p> <p><b>5.3 Gwarged/Diffyg Cyffredinol</b></p> <p>[Yn ychwanegol, argymhellir y newid ôl-ddilydol ychwanegol i'r rhes Costau Adeiladu yn Nhabl 4 'Gwybodaeth sy'n Ofynnol gyda'r Pro Forma Hyfywedd' dan baragraff 5.3.2 y CCA]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categori</th> <th>Gwybodaeth Ofynnol</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2. Costau Adeiladu</td> <td>Cost y datblygiad fesul m2 <u>wedi'i rannu i:</u>  <b>(Os yw'r ffigwr yn sylweddol wahanol i fath cyffelyb o ddatblygiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am ddadansoddiad o:</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gostau'r llain (adeiladu sylfaenol)</li> <li>○ Costau gwaith allanol</li> <li>○ Seilwaith.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Categori	Gwybodaeth Ofynnol	2. Costau Adeiladu	Cost y datblygiad fesul m2 <u>wedi'i rannu i:</u> <b>(Os yw'r ffigwr yn sylweddol wahanol i fath cyffelyb o ddatblygiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am ddadansoddiad o:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gostau'r llain (adeiladu sylfaenol)</li> <li>○ Costau gwaith allanol</li> <li>○ Seilwaith.</li> </ul>
Categori	Gwybodaeth Ofynnol											
2. Costau Adeiladu	Cost y datblygiad fesul m2 <u>wedi'i rannu i:</u> <b>(Os yw'r ffigwr yn sylweddol wahanol i fath cyffelyb o ddatblygiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am ddadansoddiad o:</b>											
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gostau'r llain (adeiladu sylfaenol)</li> <li>○ Costau gwaith allanol</li> <li>○ Seilwaith.</li> </ul>											

Sylwadau Hwyr

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
26	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.3.10	Rydym fel rheol yn gofyn am 5% o'r OMV a nid 10% (ar gynlluniau rhan ecwiti).	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Fel arfer, 5% yw isafswm y blaendal y bydd benthycwyr yn ei dderbyn ar gyfer morgais 95%. Fodd bynnag, gall yr opsiynau ar gyfer morgais o'r fath fod yn gyfyngedig gan fod y rhan fwyaf o fenthycwyr yn gofyn am o leiaf 10% o werth yr eiddo fel blaendal.</p> <p>Mae paragraff 3.3.12 y CCA yn egluro'r fethodoleg ar gyfer rhagweld pris unedau fforddiadwy h.y. incwm canolraddol wedi'i luosi â 3.5 a 10% o flaendal yw'r man cychwyn ar gyfer yr ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol.</p> <p>Nid yw'r frawddeg olaf ym mharagraff 3.3.10 yn datgan y bydd canran blaendal gwahanol yn cael ei ystyried os gall yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Lleol y byddai hyn yn fwy priodol gyda chais penodol.</p> <p>Ar gyfer cynlluniau penodol, bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cysylltu â'r Gwasanaeth Tai perthnasol i benderfynu ar bris mathau penodol o dai fforddiadwy arfaethedig mewn gwahanol leoliadau yn ardal y cynllun.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
27	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.4.3	Rydym yn dilyn yr oedran 10 mlwydd oed a drosodd yn cael 'stafell ei hun os o rhyw gwahanol – oherwydd rheolau treth ystafell wely. Petai ni'n ystyried 8 oed a drosodd fyddai hyn yn gael effaith ar y tenant.	<p><b>Derbyn</b></p> <p>Ar ôl adolygu'r arweiniad gyda'r dreth ystafelloedd gwely, nodir fod eu rheolau yn caniatáu un ystafell wely ar gyfer unrhyw ddau blentyn dan 10 mlwydd oed. Oherwydd hyn, cytunir i addasu'r trydydd pwynt bwled o 8 oed i 10 oed.</p> <p>Dangosodd adolygiad o reolau'r dreth ystafelloedd gwely y dylid darparu un ystafell wely ar gyfer unrhyw oedolyn sy'n 16 oed neu'n hŷn yn hytrach na'r ail bwynt bwled yn y CCA sydd ar hyn o bryd yn datgan 'Pob person sy'n 18 neu'n hŷn.' Yn ogystal, mae'r rheolau'n caniatáu un ystafell wely i blant nad ydynt yn medru rhannu oherwydd anabledd neu gyflwr meddygol.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Addasu paragraff 3.4.3 i adlewyrchu'r rheolau treth ystafelloedd gwely fel a ganlyn:</p> <p>3.4.3 Pan fo'r cynnig ar gyfer angen penodol, wrth benderfynu ar nifer yr ystafelloedd gwely sy'n ofynnol dylif ystyried yr angen i ddarparu ystafelloedd gwely ar wahân ar gyfer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gŵr/gwraig neu bartneriaeth o'r fath;</li> <li>• Pob person <del>18</del> <b>16</b> neu hŷn;</li> <li>• Plant <del>8-10</del> oed neu hŷn ac o ryw wahanol i blant o unrhyw oedran;</li> <li>• <b>Plant nad ydynt yn medru rhannu oherwydd anabledd neu gyflwr meddygol;</b></li> <li>• Uchafswm o ddau berson fesul ystafell wely.</li> </ul>



Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
28	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.4.4	Yn nodi fod person yn cael eu cysidro am 1 ystafell fwy na sydd ei angen ar gyfer rent canolraddol – fydd hyn yn effeithio y tenant o ran treth ystafell wely. Da ni fel rheol hefo rent canolraddol yn ystyried maint y teulu yn erbyn maint yr eiddo.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Mae'r paragraff hwn yn caniatáu hyblygrwydd i ganiatáu ystafell wely ychwanegol i dŷ canolraddol. Nid yw'n datgan y dylai pob tŷ canolraddol gael ystafell wely sbâr.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p>
29	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.4.7	Llywodraeth Cymru yn nodi na chawn ddefnyddio SHG i brynu unedau 'off the shelf' – angen clirdeb.	<p><b>Derbyn</b></p> <p>Bydd darparu unedau fforddiadwy i safonau Gofynion Ansawdd Datblygu'n caniatáu gwell hyblygrwydd i LCC brynu eiddo o'r fath. Fodd bynnag, fel arfer, ni all LCC ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol (GTC) i brynu unedau fforddiadwy â disgownt.</p> <p>I sicrhau eglurder yn y CCA, argymell y dylid dileu'r ail frawddeg sy'n cyfeirio at y ffaith y gall LCC ond prynu eiddo gyda grant sydd yn unol â'r safonau GAD. Yn ogystal er mwyn eglurder cynigwyd gwelliant gan y Gwasanaeth Tai i'r frawddeg gyntaf yn y paragraff yma hefyd.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Diwygio'r frawddeg gyntaf a dileu'r ail frawddeg ym mharagraff 3.4.7:</p> <p>“3.4.7 Blaenoriaeth y Cyngor yw i ddatblygwyr preifat ystyried ddarparu unedau fforddiadwy at safonau GAD <del>gan fod pobl sydd ar Gofrestr Tai'r Cyngorau ddim ond yn gymwys am dai fforddiadwy sy'n unol â'r GAD fel y gosodir gan Llywodraeth Cymru, a ellir wedyn cael ei gosod i ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol. Yn ogystal, dim ond eiddo sy'n cydymffurfio â safonau DQR y caiff LCC eu prynu gydag arian grant.</del> Felly, byddai darparu unedau fforddiadwy sy'n cydymffurfio â safonau GAD yn galluogi hyblygrwydd i LCC brynu'r unedau hynny pe bai'r datblygwr yn methu â chanfod unigolion addas, cymwys.”</p>
30	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.5.3	Cytuno fod angen dau prisiad o ran OMV yr eiddo mae rhywun yn hunan adeiladu am adeiladu – cymryd mai rhan o'r cais Cynllunio fydd hyn neu fydd angen i'r broses fod yn rhan o asesiad Tai Teg.	<p><b>Sylw wedi'i Nodi</b></p> <p>Ar ôl trafod y mater hwn gyda Gwasanaeth Eiddo'r Cyngorau, cytunwyd y byddai un prisiad yn ddigonol cyn belled ei fod yn cael ei baratoi gan Syrfêwr Siartredig cymwys ac ardystiedig sy'n ddiduedd ac sy'n gwybod digon am y farchnad leol. Yn ogystal â phrisiad, dylid cyflwyno copi o'r telerau ymgysylltu a'r prisiad llawn i'r awdurdod cynllunio lleol.</p> <p>Rhan o'r cais cynllunio fydd hyn.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.</p> <p>[Gweler yr ymateb i Sylw Rhif 9 ar gyfer newid arall a argymhellir i baragraff 3.5.3]</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
31	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	4.1.4	Tai Teg yn fwy na 'home ownership' da ni'n cynnig unedau rent canolraddol hefyd.	<p><b>Derbyniwyd</b></p> <p>I sicrhau eglurder yn y CCA, addasu'r cyfeiriad at 'perchnogi tŷ' i ddarllen 'perchnogi tŷ/rhentu canolraddol'.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Addasu'r drydedd frawddeg ym mharagraff 4.1.4 fel a ganlyn:</p> <p>"Cofrestr o bobl ydyw sydd â diddordeb mewn perchenogi tŷ / <b>rhentu canolraddol</b> ond nad ydynt yn gallu fforddio prynu yn llwyr ar y farchnad agored ar hyn o bryd."</p> <p>[Gweler yr ymateb i Sylw Rhif 16 ar gyfer newid arall a argymhellir i baragraff 4.1.4]</p>

## ATODIAD B – DIFFINIO CEFNWLAD WLEDIG CLYSTYRAU A PHENTREFI LLEOL, ARFORDIROL NEU WLEDIG

Mae Polisiâu TAI 4 'Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol' a TAI 6 'Tai mewn Clystyrau' yn cefnogi tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

Mae'r diffiniad o 'gysylltiad lleol' fel a ganlyn:

Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig - pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.

Clystyrau - pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.

Er mwyn penderfynu p'un a yw aelwyd yn gymwys i gwblhau Cytundeb Adran 106 i ganiatáu cais cynllunio, mae angen darparu arweiniad ynghylch yr 'ardal wledig gyfagos'.

Er mwyn medru ystyried y mater, nodwyd nifer o opsiynau posib. Mae swyddogion yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r Gwasanaeth Cynllunio hefyd wedi gofyn am farn anffurfiol Cadeirydd Pwyllgor Cynllunio ac Aelod Arweiniol y Portffolio Cynllunio y ddau Gyngor ar yr opsiynau. Roedd yr opsiynau a ystyriwyd yn cynnwys cyfyngu'r ardal chwilio ar gyfer y person cymwys cychwynnol i: y cyngor cymuned lle mae safle'r cais; Ardal chwilio o 5km; Ardal chwilio 5km + cyngor cymuned lle mae safle'r cais.

Mae angen i Gytundebau Adran 106 hefyd ddiffinio'r ardal chwilio am 'ail berson cymwys', h.y. yr ail gam yn y broses raeadru pe na fyddai modd dod o hyd i 'berson cymwys cychwynnol' pan fo'r tŷ yn cael ei ail-werthu yn y dyfodol.

Wrth ystyried yr opsiynau ar gyfer diffinio'r ardal wledig gyfagos (cefnwlad wledig) tynnwyd sylw at y materion a ganlyn:

- Yr angen i'r ardal fod o faint digonol i ddarparu cyfleoedd i deuluoedd lleol gyda'r cysylltiad lleol i fyw yn y clwstwr neu'r pentref, ond heb danseilio'r Polisi;
- Mae cyfyngu'r ardal i Gyngor Cymuned penodol yn annhebygol o fod yn adlewyrchiad teg o'r ardal wledig sy'n amgylchynu Clwstwr / Pentref yn enwedig os yw safle'r cais ar ymyl ardal y Cyngor Cymuned;
- Mae defnyddio ardal sy'n seiliedig ar bellter penodol yn sicrhau:
  - Mai'r safle yw'r man cychwyn ar gyfer adnabod yr ardal;
  - Ei bod yn fwy tebygol i adnabod yr ardal wledig gyfagos sydd â chysylltiad gyda'r anheddiad yn hytrach na dim ond defnyddio ffiniau'r Cyngor Cymuned neu'r Ward.
- Mae pellter o 6km yn debyg i'r hyn a arferwyd ei ddefnyddio yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer Pentrefi Gwledig ac felly mae'r cysail wedi ei gosod ar gyfer defnyddio'r pellter hwn.

### Casgliad

- Defnyddio **pellter o 6km** o safle cais fel sail i ddiffinio ardal wledig gyfagos ar gyfer cais mewn Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig neu Glwstwr i ddiffinio person cymwys cychwynnol.
- Ar gyfer y pellter hwn o 6km, mae aelwydydd sy'n byw mewn eiddo ar dir o fewn ffiniau datblygu yn **cael eu heithrio** rhag bod yn gymwys (oni bai am yr anheddiad sy'n destun lleoliad cais penodol), i sicrhau na fydd twf yn yr aneddiadau hyn yn denu pobl sydd â

ddim cysylltiad i'r ardal wledig o amgylch y Clwstwr i'r anheddiad o Ganolfannau Gwasanaeth Lleol / Pentrefi.

- Byddai cais am ardal chwilio 6km yn ei hun yn darparu ffin dybiannol ar gyfer yr ardal chwilio, felly ystyriwyd ei fod yn rhesymol ac yn deg cynnwys **holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km yn yr ardal chwilio.**
- I sicrhau cysondeb, dylid defnyddio ardal chwilio o **12km** ar gyfer ail gam y broses raeadru (ail berson cymwys). Byddai'r ardal hon yn cynnwys tir mewn ffiniau datblygu a hefyd holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 12km. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaeth yn y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ar y 22 Mawrth 2019 cafwyd consensws y dylai ardal ar gyfer ail gam y broses raeadru fod yn ehangach na'r ardal o 12km a gynigwyd. O ystyried effaith ardal rhy gaeth ar bobl i gael morgeisi ac i gael cysondeb rhwng y ddau awdurdod cynigir fod yr 'ail berson cymwys' yn seiliedig ar ardal **y Cyngor gyfan ble mae'r cais wedi ei leoli** h.y. unai Gwynedd neu Ynys Môn.
- Mewn rhai achosion, bydd yr ardaloedd chwilio y cyfeirir atynt uchod yn cynnwys tir mewn Cyngorau cyfagos. Er mwyn osgoi tansilio'r egwyddor o gael 'cysylltiad / perthynas' ag anheddiad, ystyrir ei bod yn rhesymol peidio ag eithrio aelwydydd (pan fo hynny'n berthnasol):
  - sy'n byw ym Mharc Cenedlaethol Eryri, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Cyngor Sir Ddinbych, o'r ardal chwilio o amgylch Clwstwr neu Bentref perthnasol ar neu wrth ymyl y ffin ag Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd;
  - Byw yn Ynys Môn / Gwynedd o ardal chwilio o amgylch Clwstwr / Pentref perthnasol sydd wedi'i lleoli ger Pont Grog Menai neu Bont Britannia.

## Argymhelliad

I gael eglurder yn y CCA, ychwanegu paragraff ar ôl paragraff 8.1.2, fel a ganlyn:

### **8.1.3 Mae'r hyn a ganlyn yn darparu diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' ar gyfer ceisiadau mewn Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig neu Glystyrau:**

**'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.**

**Yn achos gwerthu tŷ fforddiadwy, a ganiatawyd dan Bolisiau TAI 4 neu TAI 6, yn y dyfodol, pe bai angen chwilio am 'ail berson cymwys', bydd yr ardal chwilio yn darparu cyfleoedd i aelwydydd lle mae gan o leiaf un o'u haelodau gysylltiad lleol gyda'r Cyngor ble mae'r cais wedi ei leoli (h.y. Gwynedd neu Ynys Môn).**