

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

TAI FFORDDIADWY



EBRILL 2019

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

Tudalen Gynnwys

Pennod 1 – Cyflwyniad

Pennod 2 - Cyd-destun Polisi

Pennod 3 - Beth yw Tŷ Fforddiadwy?

Pennod 4 - Yr Angen am Dai Fforddiadwy

Pennod 5 - Hyfywdra

Pennod 6 – Trothwyon

Pennod 7 - Paratoi Tai Fforddiadwy

Pennod 8 – Cymhwysedd

Pennod 9 - Monitro ac adolygu

Atodiad 1 - Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

Atodiad 2 - Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - Polisiâu Tai Fforddiadwy

Atodiad 3 – Aseiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI) – Trosolwg

Atodiad 4 – Y Pris a Ragwelir ar gyfer Tŷ Canolraddol sydd ar Werth (2018)

Atodiad 5 – Gofod Llawr Tybiedig

Atodiad 6 – Pro Fforma Hyfywedd

Atodiad 7 – Manylion Cyswllt Defnyddiol

Atodiad 8 - Pro Fforma Datganiad Cefnogol i ddangos cymhwysedd cysylltiad lleol ar gyfer meddiannaeth

Atodiad 9 – Rhestr Termau

PENNOD 1 – CYFLWYNIAD

1.1 Diben

1.1.1 Diben y Canllawiau hyn yw:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau i baratoi ceisiadau a chynigion cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion ac ymgynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

1.2 Y Cyd-destun Polisi

Y Cynllun Datblygu Lleol

1.2.1 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisiâu 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 Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn

1.2.2 Mae'r Cynllun yn darparu polisiâu amrywiol ynghyd â dynodiadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i lunio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, nod y Cynllun yw:

- arwain yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; a
- thywys datblygiadau i lefydd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

1.2.3 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiâu sy'n galluogi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all ddarparu'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 darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun trwy roi canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i gynorthwyo gyda dadansoddi neu weithredu polisiâu a chynigion y Cynllun.

1.2.4 Mae nifer o ffyrdd gwahanol o ddarparu tai fforddiadwy i bobl leol. Mae'r CCA hwn yn ymwneud â darparu tai fforddiadwy trwy'r broses gynllunio yn unig. Mae hyn yn cynnwys tai a ddarperir trwy bob math o gyfleoedd datblygu h.y. trwy safleoedd dynodedig, ar hap a rhai eithriedig gwledig, gan gynnwys tai newydd ac addasiadau a newid defnydd adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Mae Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd (2013-2017) a Strategaeth Tai Lleol Cyngor Sir Ynys Môn (2014-2019) yn ymhelaethu ar y dulliau amrywiol a ddefnyddir yn yr ardal i ddarparu tai fforddiadwy.

1.3 Statws y Canllaw Cynllunio Atodol:

- 1.3.1 Gellir ystyried bod Canllaw Cynllunio Atodol yn ystyriaeth cynllunio berthnasol yn y broses asesu ac wrth bennu ceisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys mawr ar Ganllawiau Cynllunio Atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r Canllaw Cynllunio Atodol yn bolisi newydd.
- 1.3.2 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cyngorau. Cymeradwywyd fersiwn drafft o'r CCA hwn am ymgynghoriad cyhoeddus ar 16 Tachwedd 2018 gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd. Bu'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 13 Rhagfyr 2018 a 31 Ionawr 2019. Ystyriwyd y sylwadau a gyflwynwyd i'r Cyngorau a, lle eodd yn briodol, cynhwyswyd diwygiadau addas yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar y 15 Ebrill 2019 i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a gwneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Ceir crynodeb o'r sylwadau ynghyd ag ymateb yr Awdurdodau ar safle we y Cyngor ar tudalen y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Dylid rhoi pwys mawr i'r ddogfen hon, felly, fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.

1.4 Acronymau

- 1.4.1 Mae'r Tabl isod yn nodi yr acronymau a ddefnyddir o fewn y Canllaw yma:

Acronym	Ystyr
ACEHI	Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is
ACLI	Awdurdod Cynllunio Lleol
AHTFf	Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy
ALIT	Arwynebedd Llawr Tybiannol
AMG	Annedd Menter Gwledig
AMTLI	Asesiad Marchnad Tai Lleol
ASB	Asiantaeth y Swyddfa Brisio
ATS	Awdurdod Tai Strategol
AyH	Anheddau yr Hecter
CAAT	Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir
CBM	Cyngor Benthycwyr Morgeisi
CCA	Canllaw Cynllunio Atodol
CDLI ar y Cyd	Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
GAD	Gofynion Ansawdd Datblygu
GDC	Gwerth Datblygiad Crynswth
HTG	Hwylusydd Tai Gwledig
LCC	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
NCT	Nodyn Cyngor Technegol
PCC	Polisi Cynllunio Cymru
STS	Sefydliad Tai Siartredig
TffALI	Tai Fforddiadwy Angen Lleol

PENNOD 2 - CYD-DESTUN POLISI

2.1 Canllaw Polisi Cenedlaethol

- 2.1.1 Mae canllaw Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud â chynllunio ar gyfer tai fforddiadwy ar gael ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 9, Tachwedd 2016), Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' (Mehefin 2006), a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (Mehefin 2010).
- 2.1.2 Ceir isod y materion allweddol sy'n ymwneud â thai fforddiadwy y dylid eu trafod mewn cynllun datblygu (ceir manylion pellach am y materion hyn yn Atodiad 1 y CCA hwn):
- Mae tai fforddiadwy yn ystyriaeth cynllunio berthnasol wrth baratoi cynllun datblygu (para 9.2.14 PCC).
 - Pan fydd polisïau'r cynllun datblygu yn ei gwneud yn glir bod angen elfen o dai fforddiadwy, neu gyfraniadau eraill gan ddatblygwyr, bydd hynny'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau perthnasol (para 9.3.5 PCC).
 - Tai fforddiadwy yw'r tai lle bo mecanweithiau diogel yn berthnasol iddynt er mwyn sicrhau eu bod ar gael i'r rheini na all fforddio tai ar y farchnad agored, i'r rheini sy'n eu meddiannu gyntaf ac i'r meddianwyr dilynol. Mae'n cynnwys:
 - Tai rhent cymdeithasol sef y rhai a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; a
 - thai canolraddol, sef y rhai lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai neu rent y farchnad. (para 5.2 NCT 2, a phara 9.2.14 PCC).
 - Cyfeirir at dai o bob math arall fel 'tai ar y farchnad' (para 5.3 NCT 2).
 - Pan fydd cynllun fforddiadwy yn darparu ffyrdd cam-wrth-gam o gyrraedd perchenogaeth lawn, rhaid cael trefniadau diogel i sicrhau bod y derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgyrchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. (para 9.2.14 PCC).
 - Rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy i'r awdurdod cyfan a nodi'r cyfraniadau y bydd disgwyl i'r camau yn y polisïau eu gwneud i gwrdd â'r targed hwn (para 9.2.16 PCC).
 - Dylai'r cynllun datblygu gynnwys naill ai trothwyon safle neu gyfuniad o drothwyon a thargedau ar gyfer safleoedd penodol (para 9.2.17 PCC).
 - Wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd (para 10.4 NCT 2).
 - Mae'n bwysig bod awdurdodau yn gwerthfawrogi'r galw am anheddau o wahanol feintiau a thai o wahanol fathau mewn perthynas â'r cyflenwad, fel bod ganddynt ddigon o wybodaeth i negodi cyfuniad priodol o anheddau mewn datblygiadau newydd (para 9.2.15 PCC).
 - Rhaid ystyried darpariaeth arbennig ar ffurf safleoedd eithriedig tai fforddiadwy er mwyn helpu i sicrhau hyfywedd y gymuned leol. Dylai'r rhain fod ar gyfer tai fforddiadwy yn unig fel safleoedd eithrio gwledig mewn aneddiadau gwledig presennol, neu am y ffin â hwy, na fyddai fel arall yn cael eu rhyddhau ar gyfer tai ar y farchnad. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar y cyfryw safleoedd ddiwallu anghenion pobl leol am byth a dylent gyfrif at nifer cyffredinol y tai a ddarperir (para 9.2.23 PCC a phara 10.13 NCT 2).
 - Nid yw safleoedd eithrio yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored ac ni fyddai'n dderbyniol cynnwys amodau mewn rhwymedigaethau cynllunio a fyddai'n golygu

y gallai benthycwyr arian preifat, yn niffyg dim arall, werthu eiddo ar y farchnad agored pe bai'r sawl sydd wedi cael benthycwyr yr arian yn wynebu trafferthion ariannol (para 10.14 NCT 2). Fodd bynnag, mae NCT 6 yn cefnogi gwerthu ar y farchnad agored os yw'r morgesydd mewn meddiant (para 4.2.4 NCT 6). Cefnogir y datganiad hwn yn nogfen 'Sicrhau Mynediad at Forgeisi ar gyfer Tai Fforddiadwy: Nodyn arfer da ar gyfer ymarferwyr cynllunio a thai (2013)' yn ddarostyngedig i ailgylchu derbyniadau cyfalaf i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. Er mwyn cynorthwyo unigolion i gael morgais ar safleoedd eithrio, dyma'r ymdriniaeth a hyrwyddir yn y CCA hwn.

- Dylai bod mecanwaith rhaeadr feddiannaeth yn bodoli i sicrhau y bydd preswylwyr bob amser ar gael ar gyfer tai fforddiadwy (para 12.7 NCT 2).
- Mewn achosion lle methir â dod o hyd i weithiwr menter wledig i fyw yn y tŷ menter wledig, dylid ymestyn cymhwysedd i gynnwys unigolion a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dai fforddiadwy o dan bolisiau tai'r awdurdod lleol (para 4.13.4 NCT 6).

Ceir copïau o'r dogfennau hyn yn:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, Tachwedd 2016) -
<https://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?lang=cy>

Nodyn Cyngor Technegol 2 -
<https://gov.wales/topics/planning/policy/tans/tan2/?lang=cy>

Nodyn Cyngor Technegol 6 -
<https://gov.wales/topics/planning/policy/tans/tan6/?lang=cy>

2.2 Cyd-destun Polisi Lleol

Strategaeth Tai Gwynedd Drafft 2018-23

- 2.2.1 Mae'r Bartneriaeth Tai wrthi'n paratoi Strategaeth Tai Gwynedd ar gyfer y cyfnod 2018 i 2023. Bydd hyn yn pennu'r cyfeiriad ar gyfer y blynyddoedd i ddod, a bydd yn cynnwys ystod o ymyriadau a fydd yn helpu pobl i gael mynediad i dai, gwella ansawdd y tai sydd eisoes yn bodoli a'r gallu i ymateb i anghenion cymdeithas yn lleol.
- 2.2.2 Ar ôl gwerthuso'r wybodaeth a gasglwyd yn yr Asesiad Marchnad Tai Lleol, mae Cyngor Gwynedd yn amlinellu ei weledigaeth ar gyfer y sector tai a nodi ei flaenoriaethau strategol a chanlyniadau fel a ganlyn:
- Gwella fforddiadwyedd tai ar draws y sector cymdeithasol a phreifat o fewn Gwynedd.
 - Canolbwyntio ar ddatblygiadau cynaliadwy sy'n amgylcheddol ymwybodol ac yn gydnaws ag anghenion cymunedau unigol.
 - Nodi ymyriadau sy'n lleihau digartrefedd o fewn Gwynedd gyda phwyslais arbennig ar y rhai mwyaf anghenus a thrwy fynd i'r afael â bylchau yn y ddarpariaeth bresennol.
 - Gweithio gyda phartneriaid allweddol lleol i ddarparu cymorth ataliol ar gyfer pobl sy'n agored i niwed sydd ag anghenion cymhleth neu amrywiol gan sicrhau bod ganddynt fynediad at y cymorth sydd ei angen.
 - Ehangu'r ystod o opsiynau am dai addas, cefnogaeth a chymorth ar gyfer pobl hŷn a'r rhai sydd ag angen gofal sy'n dymuno aros yn eu cartrefi a chadw eu hannibyniaeth.

- Annog cyflenwad mwy amrywiol o dai newydd.

Strategaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn 2014-19

- 2.2.3 Pwrpas y Strategaeth Tai Leol 5 mlynedd yw cyflwyno gweledigaeth o welliant parhaus ar gyfer tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai ar yr Ynys. Ynddi, disgrifir yr hyn y mae angen ei gyflawni ar Ynys Môn erbyn 2019.
- 2.2.4 Un Thema yn y Strategaeth yw Datblygu'r tai priodol ar gyfer dyfodol Ynys Môn. Mae'n adnabod bod cyflenwad annigonol o dai fforddiadwy addas yn cyfrannu at ymadawiad pobl ifanc o'r ardal a gall gyfyngu ar dwf economaidd.
- 2.2.5 Erys ymrwymiad i gynnal tystiolaeth gyfredol o lefel y tai fforddiadwy sydd ei angen ac y bydd yr angen hwn ar gyfer y tymor byr a'r tymor hir sy'n gysylltiedig â'r prosiectau economaidd mawr sy'n datblygu ac a ddychmygwyd ar yr Ynys.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) 2011-26 (Mabwysiadwyd Gorffennaf 2017)

- 2.2.6 Mae Polisi PS 18 'Tai Fforddiadwy' yn gosod targed lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd ac mae tabl 21 yn amlinellu'r sail i'r ffigwr hwn.
- 2.2.7 Mae Polisi TAI 15 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad' yn amlinellu'r trothwyon perthnasol ble bydd disgwyl i ddatblygiad wneud cyfraniad tai fforddiadwy yn ogystal â chanran y tai fforddiadwy a geisir mewn ardaloedd prisiau tai a adnabuwyd yn ardal y Cynllun. Mae'r Polisi hefyd yn ymdrin â materion eraill i'w hystyried, gan gynnwys cymysgedd deiliadaeth, cynnwys elfen fforddiadwy, amodau asesu hyfywra, mecanweithiau ar gyfer meddiannaeth am byth, maint, graddfa a dyluniad y tŷ fforddiadwy ac angen lleol mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol.
- 2.2.8 Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu o dan Bolisi TAI 16.
- 2.2.9 Mae Maen Prawf (1) ym Mholisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn datgan y dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy trwy ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal y Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18.
- 2.2.10 Cefnogi tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol lle mae'r angen wedi'i brofi yn unig a wna Polisi TAI 6 'Tai mewn Clystyrau'.
- 2.2.11 Ceir copi o'r polisïau a grybwyllwyd yn flaenorol yn Atodiad 2 y CCA hwn. Gellir hefyd eu gweld o fewn Pennod 6.4 o'r Datganiad Ysgrifenedig yn:
<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisïau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd-Gwynedd-a-Môn-Datganiad-Ysgrifenedig.pdf>

PENNOD 3 - BETH YW TŶ Fforddiadwy

3.1 Diffinio Tai Fforddiadwy

3.1.1 Mae'r Bennod hon yn canolbwyntio ar dri phrif faes, sef:

- Math y datblygiad a ystyrir yn dai fforddiadwy;
- Pris tai fforddiadwy; a
- Maint, graddfa a dyluniad tai fforddiadwy.

3.2 Y math o ddatblygiad a ystyrir yn dŷ fforddiadwy

3.2.1 Yn unol â PCC a NCT 2 (gweler Atodiad 1) mae polisïau'r Cynllun yn ymwneud â dau brif fath o dai fforddiadwy lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini 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. Y rhain yw:

Math y Tai Fforddiadwy	Disgrifiad
Tai Rhent Cymdeithasol	Fe'u darperir gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), lle mae lefelau rhent yn cyd-fynd â rhenti canllaw a rhenti trothwy Llywodraeth Cymru.
Tai Canolradd	Lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai neu renti ar y farchnad. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (e.e. Homebuy neu gynnyrch canolraddol allddodol eraill) a thai fforddiadwy hunan-adeiladu.

3.2.2 Mae tai canolradd yn wahanol i dai pris isel ar y farchnad, sydd yn eu hanfod yn fforddiadwy 'trwy ddyluniad'. Nid yw Llywodraeth Cymru'n ystyried fod tai pris isel ar y farchnad yn dai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir, h.y. Gofynion NCT 2. Cydnabyddir fod tai marchnad pris isel yn rhan o'r ddarpariaeth tai gyffredinol mewn marchnad dai. Gallai gynnig tai ar y farchnad agored sydd o fewn gafael mwy o'r boblogaeth leol. Fodd bynnag, bydd angen i'r ACLI fod yn fodlon fod maint a math unrhyw dai marchnad pris isel yn adlewyrchu'r galw am dai yn yr ardal a thrwy hynny gyfrannu tuag at greu cymuned gytbwys a chynaliadwy.

3.2.3 Yr enw a roddir ar yr holl fathau eraill o dai yw "tai ar y farchnad agored" - hynny yw, tai preifat ar werth neu ar rent y pennir eu prisiau ar y farchnad agored ac nad oes unrhyw reolaeth, fel arfer, ar bwy sy'n eu meddiannu. Dylid nodi fod Polisi TAI 5 o'r CDLI ar y cyd yn cyflwyno **Tai Marchnad Leol**, sef, tai ar y farchnad sydd wedi'u cyfyngu i'r sawl â chyswllt sy'n lleol i'r aneddiadau a adnabuwyd yn y Polisi. Gweler Polisi TAI 5 yn y Cynllun a'r CCA ar Dai Marchnad Leol.

3.3 Pris Tai fforddiadwy

3.3.1 Mae'r adran hon yn amlinellu pris disgwylidig tai fforddiadwy rent cymdeithasol a canolradd er mwyn sicrhau fod unrhyw dai fforddiadwy a ddarperir yn aros yn

fforddiadwy am byth ac yn darparu ar gyfer anghenion tymor hir y gymuned gyfan. Mae NCT 2 yn datgan y dylai tai fforddiadwy ddiwallu anghenion cartrefi sy'n gymwys, gan gynnwys tai sydd ar gael ar gost ddigon isel iddynt hwy allu eu fforddio, wedi'i phennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol.

3.3.2 Fforddiadwyedd mewn perthynas â lefelau rhent

3.3.3 Mae fforddiadwy mewn perthynas â thai rhent yn golygu y byddai deiliad y tŷ (gan gynnwys gŵr/gwraig neu bartner) yn talu 25% neu lai o'i incwm gros ar y rhent ar gyfer tŷ o faint sy'n gweddu i'w anghenion. Ystyrid na fyddai rhent sy'n fwy na 25% o'u hincwm gros yn fforddiadwy. (Ategir y canran hwn ym mharagraff 6.16 'Canllaw Arweiniad i Asesu'r Farchnad Tai Leol' gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, mis Mawrth 2006, gweler Atodiad 3 am drosolwg o'r ddogfen hon.)

3.3.4 Mae'r tabl a ganlyn yn amlinellu'r ymdriniaeth o wahanol lety rhent fforddiadwy.

Categori	Dull
Tai Rhent Cymdeithasol	Bydd lefelau rhent ar gyfer tai fforddiadwy a ddarperir gan y Cyngor neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn destun rheolau Llywodraeth Cymru.
Tai Rhent Preifat	<ul style="list-style-type: none"> Dyma lle mae'r datblygwr yn cynnig adeiladu a rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu heb y Cyngor na'r LCC. Bydd lefelau rhent fforddiadwy yn cael eu penderfynu yng nghyd-destun lefelau rhentu preifat mewn ardal.

3.3.5 Fforddiadwyedd mewn perthynas â phrynu tai

3.3.6 Mae canllaw yn 'Arweiniad i Asesu'r Farchnad Dai Leol' gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, mis Mawrth 2006 yn datgan ym mharagraff 6.16:

"... Ystyrid fod aelwyd yn debygol o allu fforddio prynu tŷ sy'n costio 3.5 gwaith incwm gros yr aelwyd ar gyfer tŷ gydag un person yn ennill arian, neu 2.9 gwaith incwm yr aelwyd ar gyfer aelwydydd â dau berson yn ennill arian..."

Ym mharagraff 3.39 mae'n mynd ati i ddweud, wrth asesu a all aelwydydd fforddio eiddo rhannu perchnogaeth neu eiddo rhannu ecwiti:

"... o ystyried y bydd cynnyrch rhannu eiddo angen taliadau morgais (ar y rhan y maent yn berchen arni) a thaliadau rhent (ar ran y landlord). Yn yr achosion hyn, ni ddylai taliadau rhent a morgais gyda'i gilydd fod yn fwy na 30% o incwm gros..."

3.3.7 Rhaid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig. Bydd y Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd â'r 5 neu 10% blaendal, yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais.

3.3.8 Dim ond ar gyfer yr 11 Ward Etholaethol newydd ar Ynys Môn y mae'r incwm canolrif aelwyd ar gael. Oherwydd graddfa'r Wardiau hyn, mae'r Cynghorau wedi defnyddio ffigyrau sy'n seiliedig ar Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI). Gweler Atodiad 4 am y tabl sy'n dangos ffigyrau diweddaraf incwm aelwydydd canolrif ar

gyfer ACEHI ardal y Cynllun (Ar adegau perthnasol bydd y wybodaeth hon yn cael ei diweddarau ar ffurf adendwm ffeithiol i'r CCA).

3.3.9 Lluosir y ffigur hwn wedyn gyda 3.5. Rydym wedi defnyddio 3.5 fel lluosydd ar gyfer aelwydydd gydag un incwm ac aelwydydd gyda dau incwm oherwydd y cynnydd mewn prisiau tai ers 2006 pan baratowyd yr Arweiniad i Asesu'r Farchnad Tai Leol.

3.3.10 Yn olaf, gwneir lwfans am lefel y blaendal a roddwyd. Mae lefel y blaendal yn seiliedig ar 10% o'r pris cyfartalog o fathau tebyg o anheddau h.y. tŷ ar wahân, tŷ par, teras neu fflatiau, wedi ei werthu yn yr ardal dros y 5 mlynedd flaenorol. Defnyddir pum mlynedd i sicrhau fod nifer digonol o werthiannau tai mewn aneddiadau unigol. Gellir cael y wybodaeth hon oddi ar safleoedd asiantau gwerthu tai ar-lein. Ystyrir canran adnau a chyfnod gwerthu tai gwahanol os all yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Lleol y byddai hyn yn fwy addas gyda chais penodol.

3.3.11 Mae'r tabl isod yn dangos y cyfrifiad o Atodiad 4 ar gyfer ACEHI Pentir 1 sy'n rhan o anheddiad Bangor. Mae lefel y blaendal yn seiliedig ar brisiau cyfartalog anheddau a werthwyd dros y 5 mlynedd ddiwethaf ym Mangor oddi ar wefan Zoopla:

Tabl 1: Pris Tybiedig Tŷ Fforddiadwy yn ACEHI Pentir 1

ACEHI / Anheddiad	Incwm Canolrif yr Aelwyd	3.5 gwaith Incwm yr Aelwyd	10% Lefel y Blaendal i Wahanol Fathau o Dai (Hyd 18)			
			Tŷ ar wahân	Tŷ Par	Teras	Fflatiau
Pentir 1	£35,880	£125,580	£23,667	£15,960	£12,343	£11,139

3.3.12 Mae'r ffigurau yn y tabl hwn yn dangos pris disgwylidig unedau fforddiadwy canolraddol yn yr ACEHI unigol lle gwneir y cais, a bydd, felly, yn fan cychwyn i'r ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

3.4 Maint, graddfa a dyluniad tai fforddiadwy.

3.4.1 Ni all maint a graddfa'r tŷ fforddiadwy fod yn fwy na'r math o eiddo sydd ei angen er mwyn diwallu'r angen. Efallai na fydd eiddo sy'n rhy fawr yn fforddiadwy i angen arall yn yr ardal yn y dyfodol.

Maint

3.4.2 Angen penodol ar gyfer nifer yr ystafelloedd gwely

3.4.3 Pan yw'r cynnig ar gyfer angen penodol, pennir nifer yr ystafelloedd gwely sy'n ofynnol trwy ystyried yr angen i ddarparu ystafelloedd gwely ar wahân ar gyfer:

- Gŵr/gwraig neu bartneriaeth o'r fath;
- Pob person sy'n 16 neu'n hŷn;
- Plant sy'n 10 oed neu'n hŷn ac o ryw wahanol i blant o unrhyw oedran;
- Plant nad ydynt yn medru rhannu oherwydd anabled neu gyflwr meddygol;
- Uchafswm o ddau berson i bob ystafell wely.

- 3.4.4 Ar gyfer tai canolradd, gall anheddau gael un ystafell wely ychwanegol, ar ben yr angen sy'n bodoli.

Graddfa

3.4.5 Safonau Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD)

- 3.4.6 Bydd gofyn i bob llety a adeiledir gyda Grant Tai Cymdeithasol ddiwallu Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) Llywodraeth Cymru neu safonau diweddaraf Llywodraeth Cymru.

- 3.4.7 Blaenoriaeth y Cyngor yw i ddatblygwyr preifat ystyried ddarparu unedau fforddiadwy at safonau GAD fel y gosodir gan Llywodraeth Cymru, a ellir wedyn cael ei gosod i ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol. 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.

3.4.8 Arwynebedd Llawr yr Annedd

- 3.4.9 Mae Atodiad D o'r Canllawiau ar Gostau Derbyniol (2015) yn cynnwys Tabl sy'n amlinellu'r arwynebedd llawr tybiannol ar gyfer gwahanol fathau o unedau preswyl. Mae'r tabl hwn wedi'i atgynhyrchu yn Atodiad 5 y CCA hwn.

- 3.4.10 Defnyddir yr Arwynebedd Llawr Tybiannol i roi syniad o arwynebedd disgwylidig y lloriau os byddai Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) ar waith yn llwyr ym mhob tŷ neu fflat ar y rhestr. Nid isafsymiau maint ydynt, oherwydd y prif faen prawf yw bod pob dyluniad yn cydymffurfio â'r GAD yn hytrach na dim ond cyflawni'r arwynebedd llawr tybiannol. Mae'n bosib cael dyluniadau tai neu fflatiau sy'n llwyr gydymffurfio â'r DQR gydag arwynebedd llawr sy'n is na'r ffigyrau tybiannol. Ar gyfer anheddiadau nad ydynt yn cydymffurfio â GAD byddai disgwyl i arwynebedd eu lloriau fod yn is na'r ffigyrau tybiannol yn Atodiad 5.

- 3.4.11 Mae'r Canllawiau ar Gostau Derbyniol (2015) yn egluro sut cyfrifir arwynebedd llawr tybiannol. Mae'n datgan:

CYFRIFO'R ARWYNEBEDD LLAWR TYBIANNOL (ALIT)

1. Mesurir Arwynebedd Llawr Tybiannol (neu Net) at wynebau gorffenedig mewnol prif waliau cynnal pob llawr, gan gynnwys grisiau preifat, parwydydd mewnol, ffliwiau a dwythellau; nid yw'n cynnwys llociau biniau neu storfeydd, unrhyw gynteddau sy'n agored i'r aer na rhai caeedig.
2. Nid yw mesuriadau arwynebedd llawr fflatiau gyda mynediad cyffredin yn cynnwys ardal y grisiau cyffredinol a gofod cylchredol.
3. Mae mesuriadau arwynebedd llawr fflatiau llawr daear unigol gyda mynediad allanol yn cynnwys yr ardal lle ceir y grisiau a'r porth mynediad sy'n angenrheidiol er mwyn cyrraedd y fflat sydd ar y llawr cyntaf. Defnyddir cyfartaledd yr ardaloedd ar y llawr daear a'r fflatiau ar y lloriau uwch (cerdded fyny) er mwyn gwneud cymariaethau yn erbyn arwynebedd tybiannol y lloriau a gaed uchod.
4. Ni chynhwysir arwynebedd y lloriau mewn ystafelloedd lle mae uchder y nenfwd yn is na 1.50m.

3.5 Eiddo Tai Fforddiadwy Hunanadeiladu

- 3.5.1 Bydd rhaid i'r ymgeisydd fodloni'r Cyngor o'i gymhwysedd am dŷ fforddiadwy, gweler Pennod 8 y CCA i weld y camau sy'n ofynnol i ddangos cymhwysedd.
- 3.5.2 Dylai nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo fod yn unol ag anghenion yr unigolyn, gweler adran 3.4.2 uchod ynghylch nifer yr ystafelloedd gwely, ac ati. Yn ogystal, dylai'r arwynebedd llawr cyfan gyd-fynd â'r meintiau tybiannol y cyfeiriwyd atynt yn Adran 3.4.8 er mwyn sicrhau fod yr eiddo'n aros yn fforddiadwy ar gyfer deiliaid yn y dyfodol.
- 3.5.3 Bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno 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 ac annibynnol h.y. sy'n ddiudedd 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 a dylid ei anfon gyda'r cais. Dylai'r prisiad a gyflwynir gynnwys copi o delerau ymgysylltu â'r prisiwr a'r prisiad llawn h.y. nid rhannau yn unig. Yr ymgeisydd fydd yn talu am y prisiad. Yng ngoleuni hyn bydd angen paratoi manylion digon manwl gyda'r cynnig i sicrhau y gellir rhoi prisiadau cywir o'r eiddo arfaethedig. Pan fydd anghydfod yn parhau am brisiad 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.

3.6 Llain Fforddiadwy wedi'i Gwasanaethu

- 3.6.1 Yn ddibynnol ar ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal, gweler Pennod 8 bydd llain fforddiadwy wedi'i gwasanaethu yn cael ei phrisio yn erbyn cost adeiladu cyffredinol yr annedd. Diben hyn yw sicrhau nad yw cost gyffredinol yr annedd yn mynd y tu hwnt i gost dybiedig tŷ fforddiadwy yn lleoliad y cais.

3.7 Tai Mentrau Gwledig

- 3.7.1 Un o'r ychydig amgylchiadau lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo'n rhaid cael llety er mwyn galluogi i weithiwr menter wledig fyw yn, neu yn agos at, ei fan gwaith. Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' yn rhoi amlinelliad o'r cyfiawnhad sy'n angenrheidiol i gefnogi ceisiadau am Annedd Menter Wledig (AMW).
- 3.7.2 Ar ôl ymadawiad y meddiannwr cyntaf, mewn achosion lle methir â dod o hyd i weithiwr menter wledig i fyw yn yr annedd menter wledig, dylid ymestyn cymhwysedd i gynnwys unigolion a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dai fforddiadwy o dan bolisiau tai'r awdurdod lleol. Amlinellir yr ymdriniaeth hon ym mharagraff 6.4.36 y CDLI ar y Cyd.
- 3.7.3 Lle daw ceisiadau cynllunio i law i godi amodau deiliadaeth amaethyddol sy'n bodoli eisoes neu lle mae camau gorfodi'n cael eu cymryd am wrthod cydymffurfio â'r amod, dylai'r awdurdod cynllunio ystyried newid yr amod deiliadaeth amaethyddol gyfredol am amod deiliadaeth wledig fel nodir ym mharagraff 4.13.1 NCT 6.
- 3.7.4 Os bydd maint unrhyw annedd bresennol gydag amod deiliadaeth amaethyddol arni'n golygu na ellir ei hystyried yn dŷ fforddiadwy ar 30% islaw gwerth y farchnad agored hyd yn oed, gellir diddymu'r amod yn ddarostyngedig i Gytundeb Adran 106 yn gyfnewid am daliad o 30% o'i werth ar y farchnad agored i gyfrannu at

ddarpariaeth Tai Fforddiadwy. Bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad agored yn cael ei darparu trwy'r ymgeisydd gan syrfêwr siartredig cymwys ac annibynnol h.y. sy'n ddiduedd 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 a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno arno. Dylai'r prisiad a gyflwynir gynnwys copi o delerau ymgysylltu â'r prisiwr a'r prisiad llawn h.y. nid rhannau yn unig.

- 3.7.5 Wrth ddiddymu amod deiliadaeth / cytundeb cyfreithiol am Dŷ Menter Wledig (AMG) o dan NCT 6, rhaid darparu asesiad manwl sy'n dangos yn glir nad yw'r amod bellach yn ddefnyddiol ac nad oes angen tymor hir yn bodoli ar gyfer y llety. Rhaid i'r wybodaeth a gyflwynir ddangos fod yr eiddo wedi'i farchnata'n flaengar i gael ei werthu neu'i rentu am bris gostyngedig priodol (30% o dan bris y farchnad agored) i weithiwr menter wledig cymwys, neu berson sy'n ddibynnol arno/arni, am gyfnod diddor o 12 mis. Os nad oes gweithiwr menter wledig cymwys angen yr eiddo sydd ar werth neu i'w rentu, dylid ei farchnata fel Tŷ Fforddiadwy Angen Lleol am gyfnod diddor o chwe mis. Dylai marchnata gynnwys dulliau traddodiadol drwy asiantau gwerthu tai, gwefannau a hefyd drwy hwyluswyr tai fforddiadwy. Gellir marchnata'r Tŷ Fforddiadwy Angen Lleol (TFfALI) yn ystod cyfnod chwe mis olaf y gwaith marchnata TMW, a dylai ddigwydd yn ystod y ddwy flynedd flaenorol. Dylai'r marchnata ddigwydd ar y cyd ag Uned Strategaeth Tai'r Cyngor a'r Hwylusydd Tai Gwledig Lleol.
- 3.7.6 Os ellir dangos nad oes angen am yr eiddo fel AMG neu TFfALI, yn dilyn y gweithgarwch marchnata a'r asesiad uchod, yna gellir diddymu'r amod, yn ddarostyngedig i dalu symiau cymudol i gyfrannu at TFfALI. 30% y gwahaniaeth yn ei werth o'i gymharu â gwerth yr eiddo ar y farchnad agored ydi hyn. Bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad agored yn cael ei ddarparu trwy'r ymgeisydd gan ddau syrfêwr siartredig cymwys a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno arno.
- 3.7.7 Pan fydd anghydfod yn parhau am brisiad 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.

3.8 Estyniadau i Dai Fforddiadwy

- 3.8.1 Fel arfer caniateir deiliaid tai i wneud addasiadau gwahanol a/neu ymgymryd â mân waith adeiladu ar eu tai heb fod angen caniatâd cynllunio, a gelwir hyn yn ddatblygiad a ganiateir. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan ddeddfwriaeth ddilynol) yn disgrifio'r math o ddatblygiad a ganiateir heb yr angen am ganiatâd cynllunio.
- 3.8.2 I sicrhau nad yw tai fforddiadwy yn cael eu hymestyn, heb roi ystyriaeth i effaith hynny ar eu fforddiadwyedd, bydd y Cyngor fel arfer yn gosod amod yn rhwystro datblygiad Atodlen 2 Rhan 1 Dosbarthiadau A i E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan ddeddfwriaeth ddilynol) o unrhyw ganiatâd cynllunio i uned fforddiadwy. Mae hyn yn golygu y bydd caniatâd cynllunio yn ofynnol i newid y tai. Nodir nad oes unrhyw ffi i gyflwyno cais cynllunio am ddatblygiad y mae angen caniatâd ar ei gyfer oherwydd presenoldeb amod sy'n cyfyngu ar ddatblygiadau a ganiateir yn unig.

3.9 Diddymu'r Amod / Cytundeb Tai Fforddiadwy

- 3.9.1 Mae adegau pan na fo tai fforddiadwy cyfredol sydd wedi'u datblygu, oherwydd eu maint, yn darparu uned fforddiadwy hyd yn oed ar gyfradd ostyngedig. Mewn amgylchiadau o'r fath, gall y Cyngor ystyried diddymu'r amod neu amrywio'r cytundeb Adran 106 gwreiddiol ar yr amod y telir swm cymudol i gyfrannu at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y dyfodol.
- 3.9.2 Bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad agored yn cael ei darparu trwy'r ymgeisydd gan syrfëwr siartredig cymwys 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 a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno arno. Dylai'r prisiad a gyflwynir gynnwys copi o delerau ymgysylltu â'r prisiwr a'r prisiad llawn h.y. nid rhannau yn unig. Pan fydd anghydfod yn parhau am brisiad 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.
- 3.9.3 Pan osodir lefel gostyngedig mewn amod/ymrwymiad cynllunio, bydd y Cyngor yn ceisio adfer y gwahaniaeth gwerth, o werth y tŷ ar y farchnad agored i'r lefel gostyngedig, fel swm cymudol.
- 3.9.4 Mewn achosion lle na phennir y lefel ostyngedig, bydd y Cyngor yn arfarnu pris disgwylidig uned fforddiadwy yn lleoliad yr annedd presennol, yn unol â'r fethodoleg yn Adran 3.3 y CCA hwn, er mwyn cyfrifo'r gwahaniaeth rhwng y gwerth ar y farchnad agored a'r gwerth fforddiadwy a ragwelir. Y gwahaniaeth hwn fydd y swm cymudol y bydd y Cyngor yn ei geisio.

PENNOD 4 - YR ANGEN AM DAI Fforddiadwy YN ARDAL Y CYNLLUN

4.1 Tystiolaeth o'r Angen am Dai Fforddiadwy

- 4.1.1 Fel y crybwyllwyd ym mharagraff 9.2.14 Polisi Cynllunio Cymru (2016) bydd Aseidiadau o'r Farchnad Tai Leol (AMTLI) gan y Cyngor yn sylfaen dystiolaeth sy'n ategu polisiâu i sicrhau tai fforddiadwy drwy'r system cynllunio defnydd tir.
- 4.1.2 Nid oes raid cael asesiad o'r angen am dai yn amlach na phob pum mlynedd; fodd bynnag, mae hyblygrwydd y farchnad tai yn gofyn cael diweddariadau cyson er mwyn sicrhau tystiolaeth sy'n gadarn a dilys.
- 4.1.3 Bodlonwyd yr Archwilydd bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gan y Cynghorau yn ystod cymal archwilio'r CDLI ar y Cyd yn dangos yn glir y dylai'r Cynllun geisio'r cyfraniad mwyaf oll tuag at y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn sgil lefel yr angen yn ardal y Cynllun.
- 4.1.4 Mae'r Cynghorau'n cadw Cofrestr Gyffredinol o'r sawl sydd angen Llety Rhent Cymdeithasol. Yn ogystal, mae'r ddau Gyngor yn ymwneud â Thai Teg, sef menter bartneriaethol rhwng sefydliadau tai a datblygwyr yng Ngogledd Cymru. Cofrestr o bobl ydyw sydd â diddordeb mewn perchenogi tŷ / rhentu canolraddol ond nad ydynt yn gallu fforddio prynu yn llwyr ar y farchnad agored ar hyn o bryd. Yn ogystal, mae'r wybodaeth ar y gofrestr yn helpu i'r bartneriaeth adnabod angen am dai mewn ardaloedd penodol, sydd wedyn yn galluogi iddo gynllunio a datblygu stoc tai yn Ynys Môn a Gwynedd.
- 4.1.5 Mae Atodiad D Canllaw AMTLI Llywodraeth Cymru yn datgan fod arolygon mewn pentrefi, cymunedau neu gymdogaethau yn ddewisol ychwanegol i'r prif arolwg tai lleol. Yng nghyd-destun aneddiadau gwledig, arolwg ychwanegol o'r fath fydd yr unig ffordd ymarferol o fynd ati i gael syniad o'r angen posib am dai fforddiadwy. Mae hyn oherwydd, mewn ardaloedd gwledig, gall yr angen am dai fforddiadwy fod yn hynod leol ac, er bydd arolwg sampl yn gallu dweud faint o aelwydydd sy'n angenrheidiol ledled yr awdurdod neu mewn is-ardal ohono, ni fydd yn gallu adnabod anghenion am dai fforddiadwy mewn pentref penodol yn ystod y cymal cais cynllunio.
- 4.1.6 Mae Hwylusydd Tai Gwledig (HTG) Rhanbarth Gogledd Orllewin Cymru yn gweithredu yng nghefn gwlad Ynys Môn a Gwynedd, swyddogaeth yr Hwylusydd yw:
- Codi ymwybyddiaeth o'r prinder mewn tai fforddiadwy i bobl leol mewn ardaloedd gwledig.
 - Casglu gwybodaeth am yr angen am dai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig.
 - Grymuso cymunedau fel eu bod yn gallu ymchwilio i ddewisiadau arloesol.
 - Cynorthwyo cymunedau i sefydlu partneriaethau addas.
 - Rhoi cefnogaeth i breswylwyr gyda chymunedau cynaliadwy.
 - Gweithio gyda chymunedau fel bod modd iddynt gofrestru anghenion pobl leol.
 - Gwella'r berthynas rhwng awdurdodau gwirfoddol a statudol a chymunedau.
- 4.1.7 Lle nad yw'r prif ffynonellau (AMTLI, cofrestr Tai Cyffredinol a Thai Teg) neu dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi adnabod angen am Dai Fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn lle gwledig (e.e. oherwydd nad yw'r aelwydydd dan sylw wedi dewis cofrestru eu hangen neu eu blaenoriaeth am aneddiadau penodol) yna arolwg lleol yw'r ffordd orau o ddangos angen am dai fforddiadwy. Unigolyn / cwmni / gwasanaeth cymwys, megis HTG, ddylai gynnal yr

arolwg a dylid cytuno ar y fethodoleg gyda'r Cyngor. Anogir ymgeiswyr i gysylltu â'r HTG yn fuan; fodd bynnag, dylid nodi y gall fod tâl am y gwasanaeth hwn. Os bydd Arolwg Lleol yn ofynnol, dylai'r ymgeisydd gytuno gyda'r Cyngor ar y materion hyn:

- Maint yr ardal a ddylai fod yn destun yr arolwg;
- Y fethodoleg briodol ar gyfer caffael gwybodaeth e.e. holiaduron, cyfarfodydd cyhoeddus, sesiynau galw mewn;
- Cynnwys unrhyw ddeunyddiau marchnata / holiaduron a ddefnyddir;
- Rhestr gytunedig o fudd-ddeiliaid lleol y dylid ymgynghori â nhw e.e. Cyngor Tref/Cymuned, Aelodau Lleol ac ati;
- Dull cytunedig o ddadansoddi a dehongli unrhyw wybodaeth a gesglir.

4.1.8 Ym mhob achos, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol angen tystiolaeth fod y ddarpariaeth fforddiadwy arfaethedig mewn datblygiad yn cyfateb â chymysgedd briodol o ran graddfa, deiliadaeth, mathau a meintiau tai fforddiadwy ac yn diwallu angen a adnabuwyd. Mae'r CCA Cymysgedd Tai yn rhoi gwybodaeth ychwanegol, gan gynnwys pro fforma y dylid ei gyflwyno gyda chais cynllunio perthnasol er mwyn cofnodi'r dystiolaeth i ategu cynnig.

4.1.9 Bydd rhaid i fath y ddarpariaeth tai fforddiadwy hefyd adlewyrchu safle'r anheddiad yng ngwahanol bolisiâu'r CDLI ar y Cyd, fel y'u hamlinellir yn y tabl isod:

Tabl 2: Math y Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy

Categori'r Aneddiadau (Rhif Polisi)	Math y Ddarpariaeth Fforddiadwy
Canolfan Isranbarthol (TAI 1)	Darpariaeth tai fforddiadwy cyffredinol yn unol â'r diffiniad yn TAN 2 yn y Sir berthnasol h.y. Ynys Môn neu Wynedd.
Canolfannau Gwasanaeth Trefol (TAI 1)	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol (TAI 2)	
Pentrefi Gwasanaeth (TAI 3)	
Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol (TAI 4)	Tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol - pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yn y Pentref neu'r ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy, naill ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.
Tai mewn Clystyrau (TAI 6)	Tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol - pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yn y Clwstwr neu'r ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy, naill ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.
Trawsnewid Adeiladau Traddodiadol (TAI 7)	Tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol - pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy, naill ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.

4.1.10 Mae'r tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn yr aneddiadau llai yn bodoli er mwyn sicrhau na fydd twf yr aneddiadau hyn yn denu pobl heb gysylltiad â'r anheddiad / ardal allan o'r Canolfannau Gwasanaeth neu Bentrefi Gwasanaeth. Pwysleisir hyn yn y Rhestr Termau ar gyfer Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol yn y CDLI ar y Cyd.

4.1.11 Mae Pennod 8 y CCA yn amlinellu'r dystiolaeth sydd ei hangen i fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) bod unigolyn yn gymwys, neu fod digon o alw mewn ardal i gefnogi'r cais.

PENNOD 5 - HYFYWDRA DARPARU TAI Fforddiadwy

5.1 Pam Asesu Hyfywdra Cynllun?

5.1.1 Mae'r mater o hyfywdra tir ar gyfer tai yn greiddiol i bolisi cynllunio. Dywed paragraff 9.2.2 Polisi Cynllunio Cymru (2016)"...Wrth bwysu a mesur faint o ddarpariaeth y bwriedir ei gwneud o ran tai dros gyfnod unrhyw gynllun, rhaid ystyried a yw'r lefel honno o ddarpariaeth yn hyfyw, ac a ellir ei chyflawni..." Mae NCT 2 yn datgan ymhellach y dylid gwneud rhagdybiaethau deallus ynghylch y lefelau cyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy a math y tai fforddiadwy ddylai gael eu darparu.

5.1.2 Mae'r Llysoedd wedi pwysleisio ymhellach pa mor bwysig yw cael tystiolaeth gadarn am hyfywdra fel sail i'r polisiau Tai Fforddiadwy mewn cynlluniau datblygu. Yn 2008 fe wnaeth y Llys Apêl benderfynu mewn achos a ddygwyd yn erbyn Cyngor Blyth Valley bod:

"... an informed assessment of the viability of any such percentage figure is a central feature of the Planning Policy Statement (PPS3) on affordable housing. It is not peripheral, optional or cosmetic. It is patently a crucial requirement of the policy".

5.1.3 Er mwyn cyfiawnhau Trothwy a Chanran y Tai fforddiadwy a geisir yn ardal y Cynllun, comisiynodd y Cyngorau Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy (AHTFf). Cyfiawnhaodd hyn y ffigyrau ym Mholisi TAI 15, a gaiff eu hegluro ymhellach ym Mhenod 6 y canllaw hwn.

5.2 Is-ardaloedd Prisiau Tai

5.2.1 Adnabu'r Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy is-ardaloedd yn seiliedig ar brisiau tai yn ardal y Cynllun. Roedd hyn yn seiliedig ar dair blynedd o ddata Cofrestrfa Tir EM ar gyfer mathau gwahanol o dai (cynhaliwyd yr astudiaeth yn 2012 ac, felly, defnyddiwyd data ar gyfer cyfnod 2009 hyd 2011). Roedd yr is-ardaloedd yn seiliedig ar ardaloedd cod post ac fe'u trwythwyd gan drafodaethau mewn gweithdy a gynhaliwyd gyda'r diwydiant tai a budd-ddeiliaid eraill.

5.2.2 Rhoddwyd Ardaloedd Prisiau Tai Gwahanol gyda phrisiau gwerthu tebyg mewn grŵp gyda'i gilydd a rhoddwyd hyfywdra nifer o sefyllfaoedd datblygiad cymysg, yn seiliedig ar gymysgedd datblygiad nodweddiadol ar safle un hectar tybiannol a drafodwyd yn y gweithdy budd-ddeiliaid, ar brawf.

5.2.3 Diweddarwyd yr Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn ystod cyfnod Archwilio'r Cynllun er mwyn ystyried y newidiadau yn y farchnad ers gwneud y gwaith gwreiddiol yn 2012 ac, yn benodol, effaith y gost o ddarparu ysgeintwyr dŵr (gweler <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-r-Archwiliad/Pwyntiau-Gweithredu/Sesiwn-4---Pwyntiau-Gweithredu-4,-5,-6,-7-a-9.pdf>).

5.2.4 Mae'r tabl a ganlyn yn amlinellu'r aneddiadau sy'n perthyn i wahanol ardaloedd prisiau tai ynghyd ag amcan mynegol % y tai fforddiadwy a ddylai fod yn sail i ymgyngion:

Tabl 3: Aneddiadau yn y Gwahanol Ardaloedd Prisiau Tai (sef, copi o Dabl 22 y Cynllun)

Ardal Pris Tai	Canolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, a Phentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Canran y Tai Fforddiadwy a Geisir: 30%		
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	Abersoch	Llanbedrog, Llangian, Mynytho, Sarn Bach
Rhosneigr	Rhosneigr	
Biwmares	Biwmares	Llanddona, Llangoed
Gogledd-orllewin Wledig	Cemaes	Carreg-lefn, Llanfechell, Tregele
Ardal y Pontydd	Llanfair Pwllgwyngyll, Porthaethwy	Llandegfan
Trearddur a Rhoscolyn	Nid oes canolfan wasanaeth yn yr ardal hon.	Pontrhydybont (rhan), Bae Trearddur
De-orllewin	Niwbwrch	Brynsiencyn, Dwyran
Gogledd-ddwyrain Wledig	Benllech, Pentraeth	Llanbedr-goch, Moelfre
Aneddiadau Arfordirol Mwy	Bethel (Gwynedd), Bontnewydd, Caernarfon, Cricieth, Pwllheli, Porthmadog, Tremadog	Borth-y-Gest, Caeathro, Efailnewydd, Llanystumdwy, Morfa Bychan
Canran y Tai Fforddiadwy a Geisir: 20%		
Canolfannau Gwledig	Ardaloedd yn y Parc	Corris
Y Canol Gwledig	Gaerwen, Llannerch-y-medd	Llanddaniel-fab, Llangaffo
Arfordir Gogleddol a De Arfon	Bangor, Penygroes	Llandygai, Llanllyfni, Nantlle, Rhiwlas, Talysarn, Tregarth, Y Felinheli
Gorllewin Gwledig	Bodedern, Gwalchmai, Y Fali	Aberffraw, Bethel (Ynys Môn), Bryngwran, Caergeiliog, Pontrhydybont (rhan), Llanfachraeth, Llanfaelog, Llanfaethlu, Llanfihangel-yn-nhywyn, Llangristiolus, Llanrhuddlad, Malltraeth, Pencaernisiog,
Canran y Tai Fforddiadwy a Geisir: 10%		

Ardal Pris Tai	Canolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, a Phentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Llangefni	Llangefni	Bodffordd, Talwrn
Llŷn	Botwnnog, Chwilog, Nefyn, Y Ffôr	Aberdaron, Abererch, Clynnog Fawr, Dinas (Llanwnda) (rhan), Dinas Dinlle, Edern, Garndolbenmaen, Llanaelhaearn, Llandwrog, Llangybi, Llithfaen, Morfa Nefyn, Pentref Uchaf, Rhoshirwaun, Sarn Mellteyrn, Trefor, Tudweiliog,
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	Abermaw, Deiniolen, Penrhyndeudraeth, Tywyn	Brynrefail, Carmel, Dinas (Llanwnda) (rhan), Dolydd a Maen Coch, Fairbourne, Groeslon, Garreg-Llanfrothen, Penisarwaun, Rhosgadfan, Rhostryfan, Y Fron
Caergybi	Caergybi	
Amlwch a'r Gefnwlad	Amlwch	Pen-y-Sarn, Rhos-y-bol
Y Mynyddoedd	Bethesda, Llanberis, Llanrug, Rachub	Cwm y Glo, Waunfawr
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	Ardaloedd yn y Parc	
Blaenau Ffestiniog	Blaenau Ffestiniog	

5.3 Pennu nifer yr Unedau Tai Fforddiadwy a ddarperir yn uniongyrchol / cyfraniad

5.3.1 Mae Maen Prawf 3 (iii) yn TAI 15 yn amlinellu'r ymdriniaeth a ddefnyddir wrth i ymgeisydd ystyried fod y ddarpariaeth arfaethedig o unedau tai fforddiadwy mewn cynllun yn is nag anghenion y polisi. Gallai hyn fod o ganlyniad i ddarparu'r lefel ddisgwyliedig o unedau fforddiadwy yn unigol neu mewn cyfuniad gyda chostau rhwymedigaethau cynllunio eraill megis Cyfraniad Addysgol, darpariaeth/cyfraniad i Lecynnau Agored. Gweler CCA ar 'Rwymedigaethau cynlluniau, ymgorffori cyfraniadau datblygwyr ar gyfer amrediad o isadeiledd' am fanylion pellach ar rwymedigaethau cynllunio posib a all fod yn berthnasol i gais. Cyfrifoldeb yr

ymgeisydd / y datblygwr / tirfeddiannwr fydd dangos yn glir beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy, ac felly cymysgedd deiliadaeth is na'r disgwyl ar safle, ar pro fforma asesiad hyfywdra.

- 5.3.2 Ceir copi o'r pro fforma hyfywdra i'w ddefnyddio yn Atodiad 6 y CCA hwn. Rhaid cwblhau ac anfon hwn at yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymgynghoriad â Gwasanaethau Tai'r Cyngor, yn gallu asesu'r wybodaeth a ddarparwyd a phennu a yw hyn yn cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy is. Mae'r pro fforma angen gwybodaeth am:

Tabl 4: Gwybodaeth sy'n Ofynnol gyda'r Pro Fforma Hyfywdra

Categori	Gwybodaeth Ofynnol
1. Natur Datblygiadau	<ul style="list-style-type: none"> • Math yr Unedau • Nifer yr ystafelloedd gwely • Gofod Llawr Mewnol m² • Nifer y lleiniau parcio • Natur y ddeiliadaeth • Amcan y Gwerth ar y Farchnad Agored a Thai Fforddiadwy
2. Costau Adeiladu	<ul style="list-style-type: none"> • Cost y datblygiad fesul m² (Os yw'r ffigwr yn sylweddol wahanol i fath cyffelyb o ddatblygiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am ddadansoddiad o: <ul style="list-style-type: none"> ○ Costau'r llain (adeiladu sylfaenol) ○ Costau gwaith allanol ○ Seilwaith)
3. Costau datblygu eraill	
3.1 Ffioedd Proffesiynol	<ul style="list-style-type: none"> • Rhestrwch y costau tybiedig ar gyfer pensaer, ymgynghorydd cynllunio, syrfêwr meintiau ac ati, wedi'u hategu gyda chopïau o'r amcan brisiau diweddaraf gan y cwmnïau perthnasol.
3.2 Gorbenion Mewnol	<ul style="list-style-type: none"> • Mae costau megis rhai gweinyddol y cwmni datblygu, y prynwyr tir, a chynllunio, oll yn gostau anuniongyrchol sy'n gysylltiedig â'r safle.
3.3 Cyllid Marchnad	<ul style="list-style-type: none"> • Cost unrhyw fenthyciadau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad wedi'i rannu rhwng: <ul style="list-style-type: none"> ○ Arian ar gyfer y tir. ○ Arian ar gyfer adeiladu.
3.4 Ffioedd Marchnata	<ul style="list-style-type: none"> • Costau'r Asiant Tai am werthu'r unedau tai wedi'u cwblhau. Wedi'u hategu gyda chopïau o ddyfynbrisiau gan Asiantaethau Tai am y gwaith.
3.5 Elw'r Datblygwr	<ul style="list-style-type: none"> • Maint yr elw fydd y datblygwr yn ei geisio o'r cynnig.
3.6 Elw'r contractwr	<ul style="list-style-type: none"> • Ddim ond yn berthnasol i elfen tai fforddiadwy cynnig.

Categori	Gwybodaeth Ofynnol
4. Costau Annormal	<ul style="list-style-type: none"> Rhestr yn cyfiawnhau unrhyw gostau annormal sy'n gysylltiedig â'r datblygiad. I'w ategu gan ddyfynbrisiau perthnasol ar gyfer unrhyw gostau annormal.
5. Costau Rhwymedigaethau Cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> Unrhyw gostau rhwymedigaethau cynllunio gwybyddus sy'n gysylltiedig â datblygiadau e.e. Cyfraniad Addysgiadol, Cyfraniad Llecynnau Agored ac ati. (Dylid adnabod y materion hyn yn y trafodaethau cyn gwneud cais cynllunio).
6. Cost Prynu'r Safle	<ul style="list-style-type: none"> Yr union bris a dalwyd am y safle ynghyd â'r dyddiad neu amcangyfrif o gost y safle.

- 5.3.3 Er mwyn galluogi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb yn brydlon, mae'n bwysig fod y wybodaeth yn cael ei darparu yn y ffordd a nodir yn y Pro fforma Hyfywdra. Gall darparu gwybodaeth mewn fformat gwahanol effeithio'r amser a gymerir i asesu Hyfywdra rhwymedigaethau cynllun. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymdrin â gwybodaeth sy'n fasnachol sensitif yn gyfrinachol. Dylai unrhyw wybodaeth fasnachol sensitif gael ei labelu'n glir pan gaiff ei chyflwyno. Gyda gwybodaeth sy'n fasnachol sensitif ac unrhyw wybodaeth bersonol arall a ddarperir, dylai'r ymgeisydd hefyd ddarparu fersiwn cryno o'r wybodaeth y gellir ei rhoi ar y Gofrestr Gyhoeddus.
- 5.3.4 Dywed Maen Prawf (iv) TAI 15, os, ar ôl cyflwyno'r Pro fforma Hyfywdra, y pery anghytundeb rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tiffeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol bydd asesiad allanol annibynnol o'r cynllun yn cael ei gynnal a thelir amdano gan yr ymgeisydd.
- 5.3.5 Bydd nifer yr unedau fforddiadwy'n adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn. Dylai taliad am gynnal asesiad annibynnol gael ei wneud gan yr ymgeisydd / datblygwr / tiffeddiannwr cyn comisiynu'r asesiad allanol annibynnol.
- 5.3.6 Mewn achosion o anghydfod, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn canfyddiadau asesiad allanol annibynnol.
- 5.3.7 Mewn sefyllfaoedd pan fo ymgeisydd / datblygwr / tiffeddiannwr yn gwrthod cynnal asesiad allanol annibynnol, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwrthod y cais am nad yw Hyfywdra'r cais wedi'i brofi at foddhad yr ACLI.

PENNOD 6 – TROTHWYON, DOSBARTHIAD A GOFYNION

6.1 Trothwyon

6.1.1 Mae'r tabl a ganlyn yn amlygu'r ffigyrau trothwy ym Mholisi TAI 15 pan fydd y Cyngor yn ceisio darpariaeth / cyfraniad tai fforddiadwy ar gyfer tai newydd neu addasiadau mewn aneddiadau / ardaloedd a adnabuwyd yn yr hierarchaeth aneddiadau:

CATEGORI'R ANHEDDIAD	TROTHWY
Canolfan Isranbarthol	2 neu fwy o unedau tai
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	
Pentrefi Gwasanaeth	
Pentrefi Gwledig / Arfordirol	
Pentrefi Lleol	
Clystyrau	Dim ond safleoedd sy'n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau.
Isrannu Aneddiadau Cefn Gwlad	Dwy uned ychwanegol neu fwy
Trawsnewid Adeiladau Traddodiadol mewn Cefn Gwlad Agored	100% tai fforddiadwy (oni bai fod defnydd preswyl yn elfen israddol sy'n ymwneud â chynllun ehangach ar gyfer aildefnydd busnes)

6.1.2 Pan fo'r datblygiad yn cyrraedd trothwy, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gorfod derbyn y ganran o'r tai fforddiadwy a gyfrifwyd yn erbyn yr holl unedau sy'n rhan o'r cynnig ac eithrio ar gyfer isrannu adeiladau gwledig lle bydd cyfraniad yn cael ei geisio ar gyfer dwy neu fwy o'r unedau ychwanegol a ddarparwyd.

6.1.3 Diben Maen Prawf (3) Polisi PCYFF 2 yw sicrhau bod ceisiadau'n dangos eu bod yn gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf bob hectar mewn datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).

6.1.4 Yn sgil hyn, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn craffu cynigion sy'n ceisio darparu dwysedd sy'n is na'r cyfartaledd, er mwyn pennu a yw'r safleoedd yn gallu ildio mwy o dai na'r hyn a gynigir, ac felly byddai'n:

- i. uwch na throthwy capasiti'r safle a osodwyd ym Mholisi TAI 15, ac
- ii. yn gallu darparu lefel uwch o dai fforddiadwy

Bydd angen i'r ymgeisydd ddangos mewn Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Cynllunio neu ddogfen debyg yn ystod y cymal cais cynllunio pam ei fod yn cynnig dwysedd sy'n is na'r cyfartaledd.

6.2 Canran y Tai Fforddiadwy

6.2.1 Yn yr Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy adnabuwyd gwahanol lefelau canran sy'n hyfyw ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy yn yr Ardaloedd Prisiau Tai. Fel amlygwyd ym Mholisi TAI 15, mae'r targedau mynegol hyn yn seiliedig ar ddarpariaeth y ddaliadaeth tai cymdeithasol, ac maent fel a ganlyn:

Canran y Tai Fforddiadwy	Ardaloedd Pris Tai
30%	Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig, Aneddiadau Arfordirol Mwy
20%	Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig
10%	Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r Gefnwlad, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.

6.2.2 Dylid anelu am y lefel darpariaeth ddangosol hon ym mhob cynnig sy'n cyrraedd y Trothwy gofynion fel amlygwyd yn adran 6.1 uchod. Gellid cael lefel uwch o ddarpariaeth mewn cynigion sy'n cynnwys cymysgedd daliadaeth amgen (gweler maen prawf 2 Polisi TAI 15).

6.2.3 Pan fydd gofyn fforddiadwy cynllun penodol yn is nag un annedd, bydd Ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y lle cyntaf yn dal angen ceisio sicrhau uned fforddiadwy yn y datblygiad hwnnw. Os gellir bodloni Ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw darparu uned fel rhan o'r datblygiad yn hyfyw, yna bydd yn disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na bod dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Bydd y taliad pro-rata ar gyfer y gofyniad fforddiadwy sy'n is nag uned unigol fforddiadwy yn defnyddio'r un fformiwla â'r hwnnw a geir yn adran 7.5 y CCA mewn perthynas â thaliadau swm cymudol.

PENNOD 7 - CYFLAWNI TAI FFORDDIADWY

7.1 Y Drafodaeth a'r Broses Cyn Gwneud Cais

- 7.1.1 Wrth ystyried safle, dylai'r ymgeisydd benderfynu pa ardal is-farchnad sy'n berthnasol ac felly'r targed fforddiadwy y bydd yr Awdurdod Lleol yn ceisio'i gyflawni. Dylid nodi nifer a math yr unedau marchnad a fforddiadwy i'w darparu ar y safle (gweler y CCA Cymysgedd Tai am gopi o'r pro fforma perthnasol i'w ddefnyddio i gofnodi'r wybodaeth). Cynghorir ymgeiswyr i ddarllen y CCA Cymysgedd Tai a chysylltu â'r Awdurdod Tai Lleol a/neu Hwylusydd Tai Gwledig am gyngor ynghylch y ffynonellau gwybodaeth cydnabyddedig ynghylch yr angen lleol am dai fforddiadwy a chyngor ynghylch y rhaniad rhwng tai i'w rhentu a thai fforddiadwy canolraddol. Bydd yr Awdurdod Tai Lleol a'r Hwylusydd Tai Gwledig yn cynghori'r ymgeisydd ynghylch unrhyw ffioedd a godir am y wybodaeth fanwl hon.
- 7.1.2 Mae'r ddau Awdurdod yn darparu gwasanaeth cynghori cyn gwneud cais cynllunio, er y codir ffi safonol am hyn (Gweler y dolenni i'r tudalennau perthnasol sydd ar gael ar-lein yn Atodiad 7). Bydd hyn yn eich helpu i amlinellu unrhyw faterion y byddai angen eu hystyried a rhoi sylw iddynt cyn y cyflwynir cais cynllunio. Bydd y cyngor hwn yn cynnwys cyfeiriad at ofynion rhwymedigaethau cynllunio eraill a allai fod gofyn amdanynt gyda'r cynnig.
- 7.1.3 Os mai'r bwriad yw gwerthu'r elfen fforddiadwy i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) neu i wasanaeth rheoli preifat, dylech gysylltu â hwy i gael syniad o ba mor barod yr ydynt i'w prynu a'r pris y byddant yn fodlon ei dalu.
- 7.1.4 Dylai hyn alluogi i chi gyfrifo pa mor hyfyw yw'r cynllun, gan ystyried costau, a'r ddarpariaeth ofynnol o unedau tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill, yn erbyn incwm.
- 7.1.5 Os yw'r datblygiad yn blot hunan-adeiladu neu os oes unigolion penodol wedi'u henwi ar gyfer y cynnig, dylid cadarnhau bod yr unigolion hyn yn gymwys wrth drafod â'r Awdurdod Tai Lleol. Dylent fod ar restr aros y Cyngor am lety rhent cymdeithasol neu rhaid cael cadarnhad eu bod yn bodloni gofynion cymhwyster fel y nodir o fewn y Polisi ac yn y CCA yma (gweler manylion pellach ym Mhennod 8 y CCA hwn).

7.2 Y Ddarpariaeth Ar y Safle

- 7.2.1 Rhaid darparu cyfraniad i dai fforddiadwy, ym mhob datblygiad tai sy'n cyrraedd y trothwy perthnasol ym Mholisi TAI 15 oni bai bod asesiad hyfywedd yn ystyried nad yw hyn yn ddichonadwy. Pan fo'r datblygiad yn cyrraedd y trothwy perthnasol, bydd y gofyniad am dai fforddiadwy'n cael ei gyfrifo yn erbyn yr holl unedau ar y safle ac eithrio ar gyfer is-rannu adeiladau gwledig lle bydd y cyfraniad ar bob uned ychwanegol a ddarperir ar y safle. Dylid darparu'r gofyniad tai fforddiadwy ar safle'r datblygiad ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol lle byddai cyfraniad ariannol yn fwy priodol.
- 7.2.2 Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Os yw ffracsiwn tŷ fforddiadwy yn llai na 0.5, yna bydd angen gwneud cyfraniad drwy swm cymudol sy'n seiliedig ar y ffracsiwn hwnnw. Er enghraifft, mewn datblygiad o 14 tŷ newydd mewn Ardal Prisiau Tai o

10%, bydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn gyfystyr ag 1.4 tŷ. Felly, byddai angen un tŷ ar y safle a swm cymudol sy'n werth 0.4 o dŷ fforddiadwy. Fel arall, efallai y byddai ymgeisydd yn dymuno darparu tŷ ychwanegol uwchben ffracsiwn uned, y mae gofyniad arno i'w darparu. Dylai'r math o unrhyw annedd fforddiadwy ychwanegol a ddarperir adlewyrchu'r angen am ddarpariaeth fforddiadwy a adnabuwyd yn yr ardal. Gweler y dull o gyfrifo Swm Cymudol yn Adran 7.5 isod.

- 7.2.3 Pan fo datblygwr am gyflawni tai fforddiadwy ar y safle, mae'r ACLI yn ffafrio bod y tai'n cael eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mewn achosion o'r fath, mae'n hanfodol bod yr unedau fforddiadwy'n bodloni safonau GAD fel bod modd i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eu prynu. Fodd bynnag, mae'r ACLI yn cydnabod y gall datblygwyr werthu tai sydd wedi'u cwblhau i gwmnïau rhentu preifat, neu reoli'r unedau eu hunain, cyhyd ag y bo'r rhent yn fforddiadwy (rhenti meincnod neu ganolraddol) a bod y tenantiaid neu'r meddianwyr yn cael eu dewis o'r Rhestr Tai Cyffredin neu'r Gofrestr Tai Teg, ac wedi'u hasesu fel rhai mewn angen gan y Gymdeithas Tai.

7.3 Integredig

- 7.3.1 Cyhyd ag y bo modd, ni ddylid medru gwahaniaethu rhwng tai fforddiadwy a'r gymysgedd gyffredinol o dai eraill ar safle o ran arddull a gosodiad, defnydd o ddeunyddiau, ansawdd a manylder pensaernïol. Bydd y gallu i wasgaru unedau tai fforddiadwy ledled y safle datblygu'n dibynnu ar raddfa'r cynnig. Ar safleoedd bychan, efallai na fydd yn ymarferol i wasgaru'r unedau'n eang. Bydd angen i'r ymgeisydd egluro pa amgylchiadau perthnasol sy'n bodoli fel cyfiawnhad pan na ellir gwasgaru'r unedau. Bydd hyn yn cynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i bennu p'un a yw Maen Prawf 3(ii) Polisi TAI 15 wedi'i chyflawni, h.y. bod yr unedau fforddiadwy wedi'u hintegreiddio'n llawn mewn datblygiad ac nad oes modd eu gwahaniaethu rhwng y tai nad ydynt yn fforddiadwy.

7.4 Darpariaeth oddi ar y Safle

- 7.4.1 Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd darpariaeth oddi ar y safle yn cael ei hystyried yn lle darpariaeth ar y safle, ac fe fydd pob safle'n cael ei ystyried yn ôl ei haeddiant ei hun. Dylai'r safle amgen fod o fewn yr un anheddiad ac fe ellid cyfiawnhau hyn gan fod y safle amgen wedi'i leoli'n agosach i'r gwasanaethau a'r cyfleusterau yn yr anheddiad a/neu byddai'r safle amgen yn darparu lefel uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn yr ardal leol.
- 7.4.2 Mewn achosion o'r fath, dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir adlewyrchu'r un nifer (oni bai bod cyfiawnhad am gyfran uwch), math ac ansawdd a'r hyn a fyddai wedi cael ei ddarparu ar y safle. Y datblygwr fydd yn gyfrifol am nodi beth yw'r amgylchiadau eithriadol pan na ddylai'r ddarpariaeth fod ar y safle a sut fydd ei gynnig amgen yn mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy sydd wedi'i nodi gan yr ACLI.
- 7.4.3 Gydag unrhyw ddarpariaeth oddi ar y safle, bydd angen i'r ACLI fod yn fodlon bod modd datblygu'r safle amgen sy'n cael ei gynnig yn amserol a bydd unrhyw ganiatâd yn ceisio sicrhau bod yr elfen tai fforddiadwy'n cael ei datblygu'n unol â'r elfen marchnad agored ar y safle amgen. Fel arfer, defnyddir cytundeb cyfreithiol i sicrhau bod y mater hwn yn derbyn sylw.

7.5 Taliad Pro-Rata / Swm Cymudol

- 7.5.1 Pan yw'r Cyngor yn fodlon nad yw'n hyfyw i ddarparu uned fforddiadwy mewn achosion lle mae'r gofyniad ar gyfer llai nag un uned gyflawn yna disgwylir taliad pro-rata. Hefyd mewn amgylchiadau eithriadol lle nad yw darpariaeth ar y safle'n cael ei hystyried yn briodol a lle nad oes modd cyflawni unedau oddi ar y safle ar safle amgen, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol angen taliad cymudol yn lle'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle.
- 7.5.2 Dylai'r taliad pro-rata / swm cymudol fod gyfwerth â chyfraniad y datblygwr pe byddai'r tai fforddiadwy wedi'u darparu ar y safle.
- 7.5.3 Mae'r profi lefel uchel a wneir o fewn yr AHTFf yn seiliedig ar safle un hectar tybiaethol am gyfres o is-farchnadoedd prisiau tai sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Caiff hwn ei ddefnyddio fel mesur cymharu ac ymarferol i feincnodi canlyniadau.
- 7.5.4 Casglodd yr AHTFf hwn, ar 30 tŷ fesul hectar (AyH), p'un a'i 30%, 20% neu 10% o ddarpariaeth tai fforddiadwy oedd yn hyfyw yn y gwahanol ardaloedd prisiau tai.
- 7.5.5 Mae'r AHTFf yn cyfrifo Gwerth Gweddilliol safle'n seiliedig ar wahanol lefelau o ddarpariaeth tai fforddiadwy. Y Gwerth Gweddilliol yw'r gwahaniaeth rhwng Gwerth Datblygiad Crynswth (GDC) a chyfanswm costau'r cynllun. Mae'n rhoi syniad i'r datblygwr a/neu'r tirfeddiannwr ynghylch faint y dylid ei dalu am safle.
- 7.5.6 Mae'r fethodoleg isod yn rhoi amlinelliad o'r taliad swm cymudol pro-rata pan fo'r cynllun yn syrthio islaw un tŷ ar y safle, neu yn lle darparu uned(au) fforddiadwy ar y safle:

Cam 1 : Nodwch y ganran Berthnasol o dai fforddiadwy a geisir yn yr ardal prisiau tai penodol (dangosir mewn llwyd yn Nhabl 5 yn y CCA hwn).

Cam 2: Cyfrifo'r gwahaniaeth rhwng y Gwerth Gweddilliol yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n gymwys i ardal prisiau tai a'r Gwerth Gweddilliol heb unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle (gweler Tabl 5 isod).

Cam 3 : Rhannu'r ffigwr o Gam 2 â nifer yr unedau fforddiadwy a gyflwynir ar safle 1 ha tybiaethol (h.y. 3 uned fforddiadwy mewn Ardal Prisiau Tai 10%, 6 mewn ardal 20% a 9 mewn ardal 30%). Mae hyn yn rhoi'r swm cymudol ar gyfer y ddarpariaeth o un tŷ fforddiadwy.

Cam 4 : Lluosi % Berthnasol y ddarpariaeth tai fforddiadwy (dyma'r ffigwr o Gam 1) gyda nifer yr unedau preswyl yn y cynllun arfaethedig.

Cam 5 : Lluosi'r swm cymudol sydd ei angen ar gyfer un annedd yn y lleoliad hwn (ffigwr o Gam 3) gyda chyfran neu nifer yr unedau sydd eu hangen (y ffigwr o Gam 4)

Tabl 5: Copi o'r Ffigyrau Gwerth Gweddilliol o'r Tabl 2.2 o fewn y diweddariad i'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (Prisiau mewn £miliynau)

Ardal Pris Tai	0%	10%	20%	30%
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares.	£3.55	£3.04	£2.53	£2.01
Gogledd Orllewin Wledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn.	£1.99	£1.61	£1.19	£0.86
De Orllewin, Gogledd-ddwyrain Wledig, Aneddiadau Arfordirol Mwy.	£1.49	£1.16	£0.84	£0.51

Ardal Pris Tai	0%	10%	20%	30%
Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig.	£1.05	£0.81	£0.52	£0.23
Llangefni, Llŷn	£0.75	£0.50	£0.24	-£0.01
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r cefnwlad.	£0.56	£0.26	£0.02	-£0.22
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog	£0.20	-£0.01	-£0.08	-£0.43

7.5.7 Gweler isod enghreifftiau o'r cyfrifiad ar gyfer gwahanol gynlluniau sydd wedi'u cynnig:

Enghraifft 1: Datblygiad o 3 uned tai yng Ngwalchmai

Cam 1: Mae Gwalchmai yn Ardal Prisiau Tai'r Gorllewin Gwledig, lle mae disgwyl cyflawni **20%** o dai fforddiadwy.

Cam 2: Gwerth Gweddilliol gyda 20% yn ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £0.52m

Gwerth Gweddilliol gyda 0% o ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £1.05m
Gwahaniaeth = **£0.53m**

Cam 3: Mae'r £530,000 hwn yn cynrychioli'r gofyniad i gyflawni 6 thŷ fforddiadwy (20% o 30 uned), sef **£88,333 yr uned** (mewn geiriau eraill, £88,333 yw'r hyn sydd ei angen yn yr is-farchnad hon i gyflawni un uned fforddiadwy).

Cam 4: Ar gyfer cynllun o 3 uned 20% o 3 uned = **0.6** o uned tai fforddiadwy.

Cam 5: Felly, mae'r swm cymudol y dylid ei geisio ar gyfer y cynnig hwn yn £88,333 x 0.6 = **£52,999.**

Enghraifft 2: Datblygiad o 2 uned tai ym Methel (Gwynedd)

Cam 1: Mae Bethel (Gwynedd) yn Ardal Prisiau Tai'r Aneddiadau Arfordirol Mwy, lle mae disgwyl cyflawni **30%** o dai fforddiadwy.

Cam 2: Gwerth Gweddilliol gyda 30% yn ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £0.51m

Gwerth Gweddilliol gyda 0% o ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £1.49m
Gwahaniaeth = **£0.98m**

Cam 3: Mae'r £980,000 hwn yn cynrychioli'r gofyniad i gyflawni 9 tŷ fforddiadwy (30% o 30 uned), sef **£108,333 yr uned** (mewn geiriau eraill, £108,333 yw'r hyn sydd ei angen yn yr is-farchnad hon i gyflawni un uned fforddiadwy).

Cam 4: Ar gyfer cynllun o 2 uned 30% o 2 uned = **0.6** o uned tai fforddiadwy.

Cam 5: Felly, mae'r swm cymudol y dylid ei geisio ar gyfer y cynnig hwn yn £108,333 x 0.6 = **£65,333.**

7.5.8 Os bydd yr ymgeisydd / datblygwr / tiffeddiannwr yn cwestiynu hyfywdra darparu'r swm cymudol hwn yna, yn unol â Pholisi TAI 15, nhw fydd yn gyfrifol am ddangos yn glir ar pro fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sy'n cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy is.

7.5.9 Ar ôl cyflwyno tystiolaeth o'r fath, ac os oes anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirlfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol o ran y ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn cynllun, cynhelir archwiliad allanol annibynnol o'r cynllun ar gost yr ymgeisydd. Bydd y swm cymudol yn adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn.

7.6 Gwario Taliadau Swm Cymudol / Pro-Rata

7.6.1 Bydd yr holl arian a godir drwy daliadau symiau cymudol a thaliadau pro-rata yn cael ei gadw ar gyfer y ddarpariaeth tai fforddiadwy ac fe'i rheolir gan bob Awdurdod Tai Strategol (ATS).

7.6.2 Bydd cyfraniadau ariannol yn cael eu defnyddio at y dibenion y cytunir arnynt ac fe all fod gofyn eu gwario mewn cyfnod amser cytunedig. Y Cyngor fydd yn gyfrifol am gofnodi sut, pryd a lle i gasglu a gwario'r cyfraniadau ariannol.

7.6.3 Ac eithrio Ymgymeriadau Unochrog, bydd cyfraniadau sy'n weddill a heb eu gwario ar ddiwedd y cyfnod amser cytunedig (os pennir hyn) yn cael eu dychwelyd, oni bai fod y talwr (neu'r olynnydd) a'r Cyngor yn cytuno ar ddarpariaeth amgen. Os pennir cyfnod amser, bydd y Cyngor fel arfer yn cynnig cyfnod amser o bum mlynedd; bydd hyn, fodd bynnag, yn destun negodi.

7.6.4 Mae enghreifftiau o'r modd y gall y Cyngor ddefnyddio'r cyfraniadau ariannol yn cynnwys:

- Cefnogi darpariaeth o dai fforddiadwy ar safleoedd datblygiadau eraill;
- Cefnogi datblygiadau tai fforddiadwy a ddatblygir gan LCC, ATS, neu gyffelyb, ar dir sydd yn eu perchnogaeth, neu roi cefnogaeth i brynu tir i'r diben hwn;
- Cefnogi tai arbenigol fforddiadwy a ddarperir gan LCC, ATS, neu gyffelyb;
- Rhoi cefnogaeth i adnewyddu'r stoc o dai Cyngor cyfredol neu i adfer tai gwag i'w defnyddio fel tai fforddiadwy;
- Mesurau eraill a nodwyd gan yr ATS at ddiben cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn Ynys Môn neu yng Ngwynedd.

7.6.5 Bydd y Cyngor yn mynd ati i ddefnyddio cyfraniadau ariannol i gwrdd â'r anghenion am dai fforddiadwy yn ardal y datblygiad a wnaeth y cyfraniad. Lle nad oes modd defnyddio'r arian yn yr un anheddiad, fel arfer lle nad oes cynlluniau addas ar gael, bydd y rhaeadr a ganlyn yn cael ei roi ar waith wrth ddefnyddio'r cyfraniadau:

O fewn - Ardal Gynllunio Gwynedd

- a) Anheddiad. Os nad oes cynlluniau addas ar gael, yna;
- b) Ardal Cyngor Tref/Cymuned. Os nad oes cynlluniau addas ar gael, yna;
- c) Ardaloedd Cynghorau Tref a Chymuned cyfagos yng Ngwynedd. Os nad oes cynlluniau addas ar gael, yna;
- ch) Ardal Marchnad Tai Leol yng Ngwynedd. Os nad oes cynlluniau addas ar gael yna;
- d) Gweddill Cyngor Gwynedd.

O fewn - Ynys Môn

- a) Anheddiad. Os nad oes cynlluniau addas ar gael, yna;
- b) Ardal Cyngor Tref/Cymuned. Os nad oes cynlluniau addas ar gael, yna;
- c) Ardaloedd Cyngor Tref a Chymuned cyfagos yn Ynys Môn. Os nad oes cynlluniau addas ar gael, yna;
- ch) Ardal Marchnad Tai Leol yn Ynys Môn. Os nad oes cynlluniau addas ar gael yna;

d) Gweddill Ynys Môn.

7.7 Negodi Cyfraniad Is

- 7.7.1 Er bod y Cynghorau'n ystyried bod y targedau a'r trothwyon tai fforddiadwy yn realistig a bod modd eu cyflawni, mae'r Cyngor yn cydnabod y gall amgylchiadau eithriadol fodoli lle nad yw'r datblygwr yn ystyried bod lefel y tai fforddiadwy gofynnol yn hyfyw. Mewn amgylchiadau o'r fath, ac yn amodol ar arfarniad ariannol manwl, bydd y Cyngor yn ystyried cyfraniadau is neu waredu'r gofyniad i gyfrannu tai fforddiadwy. Fel y nodir yn Adran 5.3 y CCA hwn, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno tystiolaeth i'r Cyngor ar ffurf pro fforma hyfywdra i gyfiawnhau darpariaeth is o dai fforddiadwy na'r hyn a ddisgwylir ym Mholisi TAI 15.
- 7.7.2 Lle bo datblygwr yn ceisio ail-negodi lefel neu fath y tai fforddiadwy y cytunwyd arnynt yn flaenorol ar adeg y cais cynllunio gwreiddiol, bydd gofyn i'r datblygwr ddangos sut mae'r amgylchiadau sy'n ymwneud â hyfywdra economaidd wedi newid, a hynny drwy gyflwyno arfarniad hyfywdra ariannol wedi'i ddiweddarau. Yn ogystal, bydd angen tystiolaeth wedi'i diweddarau mewn sefyllfaoedd lle cytunwyd i waredu neu leihau'r cyfraniad gofynnol ar adeg y cais gwreiddiol, os gwneir cais i adnewyddu'r caniatâd cynllunio neu i amrywio'r amodau cynllunio i ymestyn y cyfyngiadau amser o ran cychwyn y datblygiad.

7.8 Safleoedd Eithrio

- 7.8.1 Yn unol â PCC, NCT 2 a NCT 6, mae Polisi TAI 16 yn cefnogi'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio lle mae angen wedi'i brofi na ellir eu cyflwyno'n rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad o fewn y ffin ddatblygu.
- 7.8.2 Mae Pennod 4 yn amlinellu ffynonellau'r angen tai y dylid eu hystyried er mwyn profi bod angen wedi'i brofi am y tai fforddiadwy. I ystyried yr amserlenni rhesymol ar gyfer eu cyflawni, dylid ystyried categoreiddiad safleoedd mawr, 5 uned neu fwy, yn yr Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd (CAAT). O ran safleoedd bychan yn y banc tir, dylid ystyried y dyddiad pan roddwyd caniatâd cynllunio i safleoedd o'r fath. Yn ogystal, dylid ystyried lefel yr angen sydd wedi'i nodi mewn ardal, ynghyd â lefel y cyfleoedd o ddynodiadau tir, safleoedd ar hap neu'r banc tir presennol o fewn y ffin ddatblygu. Yn ogystal, bydd angen i'r ymgeisydd ddangos bod y cyfleoedd sydd ar gael yn y stoc tai presennol wedi'u hystyried yn llawn a'u diystyru.
- 7.8.3 Mae angen i'r safle eithrio fod yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Golyga "union gerllaw" y dylai'r safle eithrio arfaethedig fod mewn cysylltiad â'r ffin ddatblygu yng nghyffiniau'r safle. Mewn perthynas â p'un a fyddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad neu beidio, rhoddir ystyriaeth i p'un a yw'r cynnig yn rhoi diwedd twt i'r ffurf adeiledig neu p'un a fyddai'n ymyrryd yn annerbyniol ar gefn gwlad agored. Bydd effaith y safle arfaethedig ar y dirwedd yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniad am ei addasrwydd. Bydd asesu'r materion sydd wedi'u cynnwys ym Mholisi PCYFF 2, Polisi PCYFF 3 a Pholisi PCYFF 4 yn gymorth i bennu p'un a yw'r safle'n addas ar gyfer datblygiad, ac, yn ddibynnol ar leoliad y safle, Polisiâu yn Adran 6.5 y Cynllun.
- 7.8.4 Dylai graddfa safle eithrio adlewyrchu swyddogaeth yr anheddiad yn hierarchaeth aneddiadau'r CDLI ar y Cyd. Mewn amgylchiadau eithriadol, lle gall y datblygwr brofi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw'n bosib darparu safleoedd eithrio mewn

aneddiadau eraill yn nalgylch/ynghyffiniau'r anheddiad, gellid cefnogi datblygiad ar raddfa fwy ar yr amod fod angen wedi ei adnabod yn yr aneddiadau eraill a wasanaethir gan y bwriad. Dylid cyfiawnhau graddfa cynnig o'r fath drwy lefel yr angen a adnabuwyd yn yr holl aneddiadau a wasanaethir drwy'r bwriad.

- 7.8.5 Rhaid i'r angen lleol am dai fforddiadwy i gyfiawnhau safle eithriedig fod yn seiliedig ar angen a adnabuwyd ym mhob anheddiad yn lleoliad y safle. Mae'r un peth yn wir am bob hierarchaeth anheddiad, o'r Ganolfan Isranbarthol i'r Pentref. Gyda'r amgylchiadau eithriadol, pan yw'r safle'n gwasanaethu mwy nag un anheddiad, bydd yr angen yn seiliedig ar yr angen a ganfuwyd ym mhob anheddiad a wasanaethir gan y cynnig.
- 7.8.6 Mae'r gofyniad i ddangos yr angen a adnabuwyd ar safleoedd marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu, mewn amserlen resymol, yn golygu y dylid dangos pam na ellir diwallu'r angen hwn drwy unrhyw safle tai dynodedig yn yr anheddiad, na thrwy leiniau o dir o fewn y ffin sydd heb eu datblygu, trwy'r banc tir presennol, na thrwy'r stoc tai gyfredol sydd ar werth wrth i'r cais gael ei wneud. Gall y Gwasanaeth Cynllunio gyflwyno gwybodaeth am y banc tir presennol. Dylid hefyd rhoi sylw i leoliad safle yn y Gydastudiaeth ar Argaeledd Tir ar Gyfer Tai (CAAT). Ar gyfer safleoedd eithrio sy'n gwasanaethu nifer o aneddiadau, dylid cynnal y gwerthusiad hwn ar bob anheddiad y mae'r cynnig yn ei wasanaethu.

7.9 Rheoli Meddiannaeth / Mecanwaith ar gyfer Bytholbarhad

- 7.9.1 Nod Maen Prawf 3(v.) Polisi TAI 15 yw sicrhau fod mecanweithiau addas wedi'u sefydlu i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy pan gânt eu meddiannu yn y lle cyntaf, ac am byth wedi hynny, i'r rheini sy'n gallu profi angen am dŷ fforddiadwy. Mae'r ymddiriedolaeth hon yn unol â Pholisi Cynllunio Cenedlaethol.
- 7.9.2 Mae paragraff 5.41 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 016/2014 'Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygu' yn datgan na ddylid defnyddio amodau cynllunio i reoli materion megis deiliadaeth, pris na pherchnogaeth, ac felly rhwymedigaethau cynllunio yw'r ffordd arferol o sicrhau tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r un Cylchlythyr yn cynnwys amod safonol ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy trwy 'gynllun tai fforddiadwy'.
- 7.9.3 Er mwyn cydymffurfio â'r Cylchlythyr uchod, i sicrhau fod tai fforddiadwy yn cael eu cadw am byth, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymdrin â'r mater fel hyn:

Sefyllfa	Mecanwaith Cynllunio i reoli meddiannaeth
Caniatâd cynllunio manwl sy'n gofyn am ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle	Rhwymedigaethau Cynllunio Adran 106
Caniatâd cynllunio manwl sy'n gofyn am swm cymudol yn hytrach na darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle	Rhwymedigaethau Cynllunio Adran 106

<p>Caniatâd cynllunio amlinellol sy'n gofyn am ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle</p>	<p>Amod cynllunio sy'n debyg i'r amod enghreiffiol a nodir yng Nghylchlythyr LIC 016/2014 sy'n gwneud 'Cynllun Tai Fforddiadwy' yn ofynnol. Bydd manylion y Cynllun yn eu tro yn destun Cytundeb Adran 106.</p>
--	---

- 7.9.4 Tra bydd Rhwymedigaeth Cynllunio Adran 106 wedi cael ei deilwra i'r cais unigol fe fydd yn cynnwys yr elfennau a ganlyn:
- Disgrifiad o'r unedau fforddiadwy;
 - Disgrifiad o'r sawl fydd yn gymwys i feddiannu'r unedau;
 - Lleoliad a dosbarthiad y tai fforddiadwy yn y safle;
 - Amseriad y gwaith adeiladu a meddiant o'r tir neu'r elfen tai fforddiadwy mewn perthynas â datblygiad y safle cyfan;
 - Mekanwaith rheoli prisiau;
 - Mekanwaith gwarchod ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol (megis hawliau rhagbrynu);
 - Disgrifiad o'r broses rhaeadru wrth ailwerthu yn y dyfodol;
- 7.9.5 Bydd y broses o raeadru'r ailwerthu yn amrywio yn dibynnu ar fath yr anheddiad / bwriad dan sylw, h.y. os yw'r datblygiad wedi'i leoli:
- Ar safle y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol, unrhyw Ganolfan Wasanaeth neu Bentref Gwasanaeth;
 - Ar safle y tu mewn i ffin ddatblygu Pentref;
 - Ar safle mewn Clwstwr neu ar gyfer trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored;
 - Ar safle Eithrio.
- 7.9.6 Codir ffi ar ymgeiswyr er mwyn talu costau cyfreithiol paratoi dogfennaeth gyfreithiol Rhwymedigaeth Cynllunio Adran 106.
- 7.9.7 Pe cymeradwyir cais yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 106, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl y bydd yn gallu cyflwyno rhybudd o benderfyniad yn ymwneud â'r cais ymhen 12 mis o ddyddiad y penderfyniad i ganiatáu. Bydd y gallu i gwrdd â'r nod hwn yn dibynnu ar argaeledd y wybodaeth ofynnol gan yr ymgeisydd. Lle darperir tystiolaeth gan yr ymgeisydd at foddhad y Cyngor na ellir arwyddo'r cytundeb o fewn y cyfnod a bennwyd, bydd amrywiaeth ar y terfyn amser yn cael ei ystyried yn ôl yr achos. Pe na chyflwynir y wybodaeth, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadw'r hawl i wrthod y cais yn seiliedig ar fethu â chwblhau'r cytundeb A106.

PENNOD 8 – CYMHWYSEDD

8.1 Tai Fforddiadwy - Cymhwysedd Meddianwyr

8.1.1 Gall y lleoliad a'r math o ddatblygiad olygu gwahanol ofynion Cysylltiad Lleol o fewn gwahanol fathau o aneddiadau, mae'r tabl isod yn esbonio hyn:

Tabl 6: Tystiolaeth cysylltiad lleol wedi ei seilio ar Leoliad Datblygiad

Lleoliad y Datblygiad Arfaethedig	Angen Tystiolaeth Cysylltiad Lleol ar gyfer:	
	Safle o fewn y Ffin Ddatblygu	Safle Eithrio (h.y. safle sydd <u>y tu allan ond union gyferbyn</u> â'r ffin ddatblygu
<i>Canolfan Is-ranbarthol (TAI 1)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gydag Awdurdod Gwynedd.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gydag anheddiad Bangor (neu ei gefnwlod Wledig).</i>
<i>Canolfan Gwasanaeth Trefol (TAI 1)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Trefol berthnasol (neu ei gefnwlod Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Canolfan Gwasanaeth Lleol (TAI 2) (yn cynnwys y 3 Ganolfan sydd wedi'u hadnabod o fewn Polisi TAI 5)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Lleol perthnasol (neu ei gefnwlod Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Pentref Gwasanaeth (TAI 3)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Gwasanaeth perthnasol (neu ei gefnwlod Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (TAI 4) (Cynnwys y 12 pentref sydd wedi'u hadnabod yn TAI 5)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r anheddiad perthnasol (neu ei gefnwlod Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (neu ei gefnwlod Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Clystyrau (TAI 6)</i>	<i>Gan nad oes ganddynt ffin ddatblygu, bydd raid i bob ymgeisydd ddangos cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Clwstwr perthnasol (neu ei gefnwlod wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>	
<i>Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored</i>	<i>Gan nad ydynt wedi'u lleoli o fewn ffin ddatblygu bydd raid i bob ymgeisydd ddangos cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Cefnwlod Wledig lle bo'r adeilad traddodiadol wedi'i leoli.</i>	

(gweler Datganiad Ysgrifenedig y CDLI er mwyn adnabod pa bolisiau y mae'r aneddiadau uchod yn disgyn iddynt)

8.1.2 *Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r Cefnwlad Wledig sydd yn amgylchynu anheddiad yn cynnwys unrhyw anheddiad arall sydd wedi'i adnabod ym Mholisiâu TAI 1 i TAI 6 yn y CDLI.*

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 Bolisiâu 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).

8.2 **Dangos Angen – pan (a) mai'r ymgeisydd yw'r meddiannydd arfaethedig a / neu (b) mae'r meddianwyr cychwynnol yn hysbys.**

8.2.1 Profi'r **Angen** am Dŷ Fforddiadwy:

- O ran Llety Rhent Cymdeithasol
 - [Bydd Landlord cymdeithasol cofrestredig yn defnyddio Cofrestr Tai Cymdeithasol i benderfynu ar gymhwysedd meddianwyr yr eiddo.](#)
- O ran Llety Canolraddol
 - Angen bod wedi cofrestru â Thai Teg .
 - Angen bod yn destun Asesiad Tai Teg sy'n cadarnhau eich bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy (mae cost ar gyfer yr asesiad hwn - £75 ar hyn o bryd, i'w dalu gan yr ymgeisydd - dyma ddolen i wefan Tai Teg lle mae gwybodaeth bellach ar gael - <https://taiteg.org.uk/cy/am-i-eligible-to-apply>).

8.2.2 Bydd y Cyngor yn disgwyl datganiad cefnogol ar gyfer ceisiadau o'r fath yn nodi sut mae'r unigolyn yn bodloni'r gofynion cysylltiad lleol perthnasol. Rhaid darparu'r wybodaeth sy'n dangos cymhwysedd gan ddefnyddio'r pro fforma fel y gwelir yn Atodiad 8.

8.3 **Dangos angen lle nad yw Meddianwyr Penodol wedi'u Hadnabod ar gam y cais cynllunio**

8.3.1 Profi'r **Angen** am Dŷ Fforddiadwy:

- O ran Llety Rhent Cymdeithasol
 - Gwybodaeth o'r Asesiad Marchnad Tai Lleol diweddaraf ynghylch lefel a math yr angen sydd wedi'i nodi yn yr is-ardal berthnasol.
 - Dylid cael gwybodaeth o Gofrestr Tai'r Cyngor ynghylch lefel a math yr angen sydd wedi'i nodi yn yr ardal.

- Gwybodaeth o unrhyw Arolwg Lleol a gynhaliwyd yn yr ardal, (cyhyd â bod yr Arolwg o fewn 5 mlynedd i ddyddiad y cais), ynghylch lefel a math yr angen sydd wedi'i nodi yn yr ardal.
 - O ran Llety Canolraddol
 - Gwybodaeth o'r Asesiad Marchnad Tai Lleol diweddaraf ynghylch lefel a math yr angen sydd wedi'i nodi yn yr is-ardal berthnasol.
 - Gwybodaeth o'r Gofrestr Tai Teg ynghylch lefel a math yr angen sydd wedi'i nodi yn yr anheddiad / ardal berthnasol (gweler yr adran Cysylltiad Lleol ynghylch cymhwysedd y ceisiadau hyn).
 - Gwybodaeth o unrhyw Arolwg Lleol a gynhaliwyd yn yr ardal, (cyhyd â bod yr Arolwg o fewn 5 mlynedd i ddyddiad y cais), ynghylch lefel a math yr angen sydd wedi'i nodi yn yr ardal.
- 8.3.2 Bydd yr amod / cytundeb adran 106 yn rheoli defnydd o unedau tai fforddiadwy canolradd. Bydd y Cynghorau yn ei gwneud yn ofynnol i gael tystiolaeth gefnogol gan ddarparu feddianwyr y tai (yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol) sy'n debyg i'r dystiolaeth sy'n ofynnol trwy'r pro fforma sydd yn Atodiad 8 cyn iddynt feddiannu'r eiddo, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â Chytundeb Adran 106.
- 8.3.3 O ran ceisiadau Safleoedd Eithrio sydd wedi'u cyfiawnhau fel rhai sy'n gwasanaethu ardal ehangach, yn amodol ar fodloni gofynion paragraff 7.8.4 uchod, yna gall y gofynion Cysylltiad Lleol fod ar gyfer yr holl aneddiadau lle mae'r safle Eithrio yn darparu ar eu cyfer.
- 8.3.4 Pan nodir aelwyd benodol i feddiannu uned fforddiadwy o fewn y categori hwn bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatganiad cefnogol ar ffurf y pro fforma fel y gwelir yn Atodiad 8 gael ei gwblhau. Bydd hyn yn galluogi i'r Gwasanaeth Tai benderfynu a yw'r meddiannydd arfaethedig yn bodloni'r gofyniad cysylltiad lleol o fewn unrhyw Gytundeb Adran 106 ar y safle.

PENNOD 9 - MONITRO AC ADOLYGU

- 9.1 Bydd gweithredu polisiâu tai fforddiadwy'r CDLI drwy ddatblygiadau a ganiateir ac a gyflawnir dan y CDLI, yn cael ei fonitro'n flynyddol ac fe adroddir amdano yn Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI (a gyflwynir i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref bob blwyddyn ar ôl i'r CDLI gael ei fabwysiadu). Bydd y broses hon yn monitro nifer y tai fforddiadwy a adeiladwyd bob blwyddyn (yn unol â rheoliadau'r CDLI), ynghyd â dangosyddion lleol sy'n ymwneud â chanran, graddfa, math a daliadaeth y tai fforddiadwy a ganiateir. Bydd newidiadau mewn gwerthoedd gweddilliol gan ystyried newidiadau mewn unrhyw fewnbynnau, a allai effeithio ar hyfywdra datblygiadau tai, yn cael eu monitro hefyd (e.e. gwerthoedd gweddilliol, costau adeiladu, ac ati).
- 9.2 Bydd materion sy'n effeithio ar fforddiadwyedd a'r angen am dai fforddiadwy o fewn ardal CDLI, yn cael eu monitro ar y cyd â'r monitro a wneir gan LHMA. Bydd canlyniadau'r gwaith monitro hwn yn hysbysu adolygiadau a wneir yn y dyfodol ar ofynion polisi'r CDLI o ran tai fforddiadwy. Bydd y CCA hwn yn cael ei adolygu'n barhaus a, lle bo'r angen, yn cael ei ddiweddarau er mwyn rhoi ystyriaeth i newidiadau mewn unrhyw bolisi, canllaw, tystiolaeth neu amgylchiadau perthnasol, ac mewn ymateb i faterion perthnasol a godwyd wrth weithredu'r CCA.

ATODIAD 1 - Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

A.1 Canllaw Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

- A.1.1 Mae Paragraff 9.2.14 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 9, Tachwedd 2016) yn datgan fod Tai Fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth baratoi cynllun datblygu ac mae'n amlinellu beth yw tŷ fforddiadwy:

"9.2.14 Mae angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n briodol ei hystyried wrth lunio polisïau'r cynllun datblygu. 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 rheini na all fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y meddianwyr dilynol yn ogystal â'r rheini sy'n eu meddiannu gyntaf. Fodd bynnag, sylweddolir y gall rhai cynlluniau ddarparu ffordd cam-wrth-gam o gyrraedd perchenogaeth lawn. Os felly rhaid cael trefniadau diogel i sicrhau bod y derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. 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. 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 cynllunio lleol yn rheoli pwy sy'n byw ynddynt. Bydd yr Aseidiadau o'r Farchnad Tai Leol yn sylfaen dystiolaeth sy'n ategu polisïau i sicrhau tai fforddiadwy drwy'r system cynllunio defnydd tir. Aseidiadau Marchnad Tai Lleol sy'n darparu'r dystiolaeth i ategu polisïau i ddarparu tai fforddiadwy drwy'r system cynllunio defnydd tir."

- A.1.2 Mae paragraff 9.2.15 yn datgan fod tai fforddiadwy yn elfen hanfodol o adfywio cymunedol a chryfhau cynhwysiant cymdeithasol. Yn achos tai fforddiadwy mae'n bwysig bod awdurdodau yn gwerthfawrogi'r galw am dai o wahanol feintiau a thai o wahanol fathau (h.y. tai canolraddol a thai rhent cymdeithasol) mewn perthynas â'r cyflenwad, fel bod ganddynt ddigon o wybodaeth i negodi cyfuniad priodol o dai mewn datblygiadau newydd.

- A.1.3 Yn unol â PCC, mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) yn cynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer ardal y Cynllun, mae'n defnyddio trothwyon safle, polisi ar gyfer safleoedd eithrio, ac mae'n datgan y gellir ystyried tai menter wledig yn dai fforddiadwy.

- A.1.4 Mae paragraff 9.3.5 yn datgan, os yw polisïau'r cynllun datblygu yn ei gwneud yn glir bod angen elfen o dai fforddiadwy, neu gyfraniadau eraill gan ddatblygwyr, ar safleoedd penodol, bydd hynny'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau perthnasol.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' (Mehefin 2006)

- A.1.5 Mae'r NCT yn rhoi arweiniad ymarferol ar swyddogaeth y system gynllunio wrth ddarparu tai fforddiadwy.

- A.1.6 Mae'n cadarnhau, yn unol â pharagraff 9.2.14 o PCC mai tai fforddiadwy yw'r tai lle bo mecanweithiau diogel yn berthnasol iddynt er mwyn sicrhau eu bod ar gael i'r

rheini na all fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y meddianwyr dilynol yn ogystal â'r rheini sy'n eu meddiannu gyntaf. Mae'n cynnwys:

- Tai Rhent Cymdeithasol;
- Tai Canolraddol.

Tai rhent cymdeithasol yw'r rhai a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Tai canolraddol yw'r rhai lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai neu rent y farchnad.

- A.1.7 Cyfeirir at dai o bob math arall fel 'tai ar y farchnad agored', sef tai preifat ar werth neu i'w rhentu lle mae'r pris wedi'i osod ar y farchnad agored ac nad yw eu meddiannaeth, fel arfer, yn destun rheolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.
- A.1.8 Mae paragraff 10.4 yn datgan, wrth bennu trothwyon ar sail capasiti safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd. Mae paragraff 10.6 yn datgan y bydd hwn yn ffactor tyngedfennol i'w ystyried wrth bennu trothwyon, yn arbennig ar safleoedd bach.
- A.1.9 Mae'r NCT yn dadlau o blaid mecanwaith rhaeadr feddiannaeth i sicrhau y bydd preswylwyr bob amser ar gael ar gyfer tai fforddiadwy pan fydd tai o'r fath yn dod yn wag. Drwy drefniant o'r fath, gellid pennu pa ardaloedd daearyddol a/neu fathau o aelwydydd a fyddai'n gymwys i gael tai o'r fath. Yn y lle cyntaf, gellid cyfyngu'r meini prawf cymhwyster i drigolion lleol, i bobl sy'n cael eu cyflogi'n lleol neu i bobl sydd â chysylltiadau lleol y mae arnynt angen tai fforddiadwy. Pe na bai'r tai wedi'u dyrannu ar ôl cyfnod penodol byddai'r meini prawf yn cael eu hehangu'n raddol er mwyn sicrhau bod modd dod o hyd i feddiannydd addas. Yn Rhestr Geiriau Atodiad B mae'r pwynt bwled cyntaf ynglŷn â Thai Fforddiadwy yn datgan y dylai tai fforddiadwy "...ddiwallu anghenion cartrefi sy'n gymwys, gan gynnwys tai sydd ar gael ar gost ddigon isel iddynt hwy allu eu fforddio, wedi'i phennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol..."
- A.1.10 Mae paragraff 10.13 yn datgan y dylai safleoedd Eithrio Gwledig fod yn fach ar gyfer tai fforddiadwy yn unig. Mae paragraff 10.14 yn datgan nad yw safleoedd o'r fath yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored ac ni fyddai'n dderbyniol cynnwys amodau mewn rhwymedigaethau cynllunio a fyddai'n golygu y gallai benthycwyr arian preifat, yn niffyg dim arall, werthu eiddo ar y farchnad agored pe bai'r sawl sydd wedi cael benthycu yr arian yn wynebu trafferthion ariannol. **(Dylid darllen hwn ynghyd â'r canllaw diwygiedig yn Sicrhau Mynediad at Forgeisi ar gyfer Tai Fforddiadwy: Nodyn arfer da ar gyfer ymarferwyr cynllunio a thai (2013) isod).**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (2010)

- A.1.11 Mae paragraff 4.2.4 mewn perthynas â thai fforddiadwy yn datgan:

"Yn achos tai fforddiadwy heb gymhorthdal, caiff gwerth cychwynol a gwerth ailwerthu'r tŷ fforddiadwy ei gapio ar lefel fforddiadwy sydd wedi'i chysylltu naill ai â lluosrif penodol o incymau lleol, neu â disgownt o werth y farchnad. Er bod pris y tŷ fforddiadwy'n ddigonol ar gyfer y costau datblygu, mae'r prisiau ymhell o dan werthoedd y farchnad. Er mwyn i'r model hwn weithio, rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod yr eiddo a adeiledir yn fforddiadwy i'r gymuned leol gyfan, nid i'r meddiannydd cyntaf yn unig, a gwrthod ceisiadau i ganiatáu ei werthu ar y farchnad agored (ac eithrio pan fydd y morgeisydd mewn meddiant)."

Sicrhau Mynediad at Forgeisi ar gyfer Tai Fforddiadwy: Nodyn arfer da ar gyfer ymarferwyr cynllunio a thai (2013)

- A.1.12 Lluniwyd y nodyn cyfarwyddyd hwn gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Llywodraeth Cymru, y Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CBM), y Sefydliad Tai Siartredig (STS) a Chartrefi Cymunedol Cymru mewn ymateb i'r anawsterau y bydd pob parti yn dod ar eu traws wrth ddarparu tai sy'n parhau i fod yn fforddiadwy am byth.
- A.1.13 Fe'i hanelir at ymarferwyr cynllunio a thai er mwyn cynorthwyo i gyflenwi tai fforddiadwy. Diben y ddogfen hon yw cynnig enghreifftiau o arfer da ar gyfer gweithwyr proffesiynol ym maes cynllunio a thai y gellir cyfeirio atynt wrth ystyried drafftio cytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy.
- A.1.14 Yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni, mae benthycwyr bellach yn fwy petrus eu hagwedd at eiddo sy'n destun amodau neu gyfyngiadau penodol. Byddai'n annoeth tybio mai safbwyntiau dros dro yw'r rhain o ystyried y ddeddfwriaeth sy'n dod i'r amlwg o fewn y sector bancio sy'n cymell y sector i gynnal lefelau uwch o gyfalaf ar gyfer mathau penodol o fenthyciadau - gallai hyn herio economeg darparu rhai cynhyrchion morgais arbenigol. Gan hynny, mae angen ystyried arferion benthycu'r farchnad gyfredol fel rhan annatod o'r holl broses gynllunio er mwyn sicrhau bod cymaint o forgeisi ag sy'n bosib ar gael i ddarparu gwsmeriaid.
- A.1.15 Mae cymalau templed awgrymedig wedi'u cynnwys yn Atodiad 2. Mae un enghraifft yn Atodiad 2 yn cyfeirio at y Gweithdrefnau Morgeisiai mewn Meddiant. Os nad oes unrhyw gontractau wedi'u cyfnewid am y pris fforddiadwy, o fewn cyfnod o 12 wythnos (o'r dyddiad pan hysbysodd y Morgeisiai y Cyngor yn unol â 3.2 uchod), rhwng y Cyngor (neu ei Enwebai) a'r Morgeisiai, caiff y Morgeisiai (neu ei asiant) waredu'r Annedd Fforddiadwy drwy ei gwerthu am Werth y Farchnad Agored, a hynny i unrhyw brynwr yn rhydd rhag cyfyngiadau cymhwyso, ond ar yr amod bod y Morgeisiai mewn Meddiant (ar ôl adfer dyled a chostau'r morgais) yn talu i'r Cyngor yr holl wahaniaeth rhwng y pris gwerthu a'r Pris Fforddiadwy (ar yr amod bod y pris gwerthu yn uwch na'r Pris Fforddiadwy). Bydd y Cyngor yn defnyddio'r swm hwnnw i gyfrannu at ddarparu annedd/anheddau fforddiadwy mewn ardaloedd eraill yn nalgylch perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

ATODIAD 2 - Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - Polisiâu Tai Fforddiadwy

TAI FFORDDIADWY

6.4.96 Cyd-destun

- Mae gwella fforddiadwyedd yn amcan allweddol mewn polisi cenedlaethol
- Yn ôl polisi cynllunio cenedlaethol, mae gofyn i gynlluniau datblygu lleol osod targed deallus ar gyfer tai fforddiadwy y mae modd i'r system gynllunio ei gyflawni, a maint trothwy datblygu tebygol
- Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn hyfywdra safleoedd
- Nod allweddol mewn polisi cenedlaethol yw creu cymunedau cymysg a chynaliadwy i drigolion heddiw a'r dyfodol
- Mae fforddiadwyedd yn fater ar draws ardal y Cynllun
- Mae tystiolaeth yn awgrymu bod yr angen am dai fforddiadwy yn uwch mewn pentrefi arfordirol, yn enwedig oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar hyd arfordir Meirionnydd

Cyflwyniad

- 6.4.97 Mae darparu tai fforddiadwy yn amcan yn y Cynllun. Mae darparu tai fforddiadwy hefyd yn flaenoriaeth yn y Cynllun Integredig Sengl ac mae'n flaenoriaeth allweddol i'r ddau Gyngor. Mae'r mwyafrif o dai fforddiadwy sy'n cael eu hadeiladu yn ardal y Cynllun wedi'u darparu fel rhan o ddatblygiadau newydd. Felly mae gan bolisiâu cynllunio rôl ganolog i'w chwarae wrth helpu i gael cartrefi cost isel trwy cwotas o dai fforddiadwy a ddaw ar ôl negodi a'u darparu ar safleoedd tai marchnad agored. Gall cymhwysu'r polisiâu yma gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal a chryfhau cymunedau siaradwyr Cymraeg. Mae'r Polisi Strategol a'r polisi manwl a ganlyn yn nodi'r amgylchiadau ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy, ac fe'u cefnogir gan Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.
- 6.4.98 Caiff Tai Fforddiadwy ei ddiffinio mewn polisi cenedlaethol fel tai rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy a chanolraddol, a ddarperir i aelwydydd cymwys lle nad yw'r farchnad yn cwrdd â'u hanghenion. Mai tai rhent cymdeithasol a fforddiadwy fel arfer yn cael eu rhentu gan Gymdeithas Dai neu Gyngor Sir Ynys Môn. Mae Tai Canolraddol yn cyfeirio at dai sydd ar gael i'w prynu neu eu prynu'n rhannol/rhentu'n rhannol islaw pris y farchnad. Defnyddir mecanweithiau cynllunio, megis Cytundebau Adran 106 i reoli meddiannaeth a phrisiau.
- 6.4.99 Yn 2015 roedd canolrif pris tai yn Ynys Môn a Gwynedd oddeutu £156,000 a £144,000, yn eu trefn. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn bris uchel yn ôl safonau cenedlaethol, wrth eu cymharu ag incwm cyfartalog aelwydydd, cânt eu hystyried yn anfforddiadwy. Mae'r broblem yn fwy dwys yng nghyswllt pobl sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yn

aml iawn mae llawer o bobl lleol, yn enwedig pobl ifanc, yn canfod nad ydynt yn gallu fforddio prisiau'r farchnad. Er gwaetha'r dirywiad economaidd diweddar, mae'r mater o fforddiadwyedd tai yn parhau'n bryder allweddol ar draws ardal y Cynllun. Yn ogystal, dros y degawdau diwethaf mae gwerthiannau 'Hawl i Brynu' a nifer uchel o ail gartrefi/tai haf wedi peri lleihad sylweddol yn y cyflenwad o eiddo marchnad ac eiddo sector cymdeithasol sydd ar gael i gwrdd ag anghenion tai lleol.

6.4.100 Thema allweddol mewn polisi cenedlaethol yw bod awdurdodau cynllunio lleol yn gallu ceisio darpariaeth o dai fforddiadwy trwy'r system gynllunio lle mae tystiolaeth gref o'r angen. Er mwyn dangos yr angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun, cwblhaodd y Cynghorau Asesiadau Marchnad Tai Lleol (AMDLI), Astudiaeth Anghenion Tai ac Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy.

6.4.101 Mae Asesiad Marchnad Tai Lleol Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd 2013 wedi darparu braslun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd h.y. oddeutu 889 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg, gydag angen cyflawn o 8,174 ar gyfer cyfnod y Cynllun yn ei gyfanrwydd (hyn yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru sydd yn amcangyfrif 25% o incwm aelwydydd tuag at gostau tai). 'Tai Teg', sef cofrestr tai fforddiadwy, yw'r brif ffynhonnell wybodaeth ar gyfer cynlluniau canolraddol / rhannu ecwiti yn ardal y Cynllun.

6.4.102 Nid yw'n ddisgwyliedig y bydd, nac y dylai'r system gynllunio'n unig ddarparu ar gyfer y diffyg hwn. Un teclyn yn unig i sicrhau bod y galw am dai fforddiadwy yn cael ei ddiwallu yw'r Cynllun. Mae pwysigrwydd rôl y Cynllun o ran cyfrannu tuag at gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy felly yn cael ei gydnabod.

6.4.103 Mae'r ffigur o ran y targed ar gyfer tai fforddiadwy a nodir yn y Cynllun wedi ei seilio ar y wybodaeth a ganlyn:

Tabl 21: Targed Darpariaeth Tai Fforddiadwy

	Cydran o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy	Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored	Cyfanswm
A	Cyfanswm unedau sydd wedi'u cwblhau (bychan a mawr) 01/04/11 - 31/3/15	172	60	68	4	2	306
B	Unedau gyda chaniatâd cynllunio 01/04/15	327	62	106	29	2	526

	Cydran o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy	Canolfan Is- ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored	Cyfanswm
C	Dynodiadau Tai Newydd	216	85	35	-	-	336
CH	Safleoedd ar hap mawr (+5) 11 mlynedd ar ôl	75	25	20	12	-	132
D	Safleoedd ar hap bychan (- 5) 11 mlynedd ar ôl	80	38	39	94	21	272
DD	Cyfanswm Darpariaeth Tai	870	270	268	139	25	1,572

6.4.104 Gan mai'r sector preifat yw'r adeiladwr tai mwyaf o bell ffordd, cydnabyddir y gallai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy effeithio ar elw a hyfywra datblygiadau tai. Cynhyrchwyd yr Aseiad Hyfywra Tai Fforddiadwy er mwyn dangos ar ba lefelau y mae'n bosib darparu datblygiadau tai fel eu bod yn broffidiol, wrth ddarparu lefel briodol o dai fforddiadwy a chymysgedd o ddaliadaethau ar yr un pryd.

6.4.105 Mae canlyniadau'r Aseiad Hyfywra Tai Fforddiadwy yn dangos yn ardaloedd is y farchnad, bod gwerthoedd tir a phrisiau tai yn ei gwneud yn anodd cyflawni tai fforddiadwy. Mewn ardaloedd marchnad canolig ac uchel, mae gwerthoedd tir a phrisiau tai yn awgrymu y gallai datblygiadau gyflawni lefelau uwch o dai fforddiadwy heb effeithio'n andwyol ar yr elw a wneir o'r safleoedd. Yn ogystal, wrth i gyflwr y farchnad wella, dylai safleoedd ar draws ardal y Cynllun allu ymdopi â lefelau uwch o dai fforddiadwy heb effeithio ar broffidoldeb.

POLISI STRATEGOL PS 18: TAI FFORDDIADWY

Mae cyfleoedd datblygu wedi eu hadnabod i ddarparu targed lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd.

POLISI TAI 15: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

Bydd y Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun drwy weithio mewn partneriaeth â Darparwyr Cofrestredig, datblygwyr a chymunedau lleol i gwrdd â'r targed lleiafswm a gyflwynir ym Mholisi Strategol PS 18.

1. Trothwy

Bydd disgwyl i ddatblygiadau tai, boed yn rhai newydd neu'n adeiladau wedi'u trosi, mewn aneddiadau sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddiadau fel y gwelir ym Mholisi Strategol i PS 17, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gyflwynir yn y tabl isod:

CATEGORI'R ANHEDDIAD	TROTHWY
Canolfan Isranbarthol	2 neu fwy o unedau tai
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	
Pentrefi Gwasanaeth	
Pentrefi Gwledig / Arfordirol	
Pentrefi Lleol	
Clystyrau	Dim ond safleoedd sy'n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau.
Isrannu Annedd Gwledig	2 neu fwy o unedau ychwanegol
Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored	100% tai fforddiadwy (oni bai fod y defnydd preswyl yn elfen israddol sy'n gysylltiedig â chynllun ehangach ar gyfer ailddefnydd busnes).

2. Canran y Tai Fforddiadwy

Disgwylir y ganran a ganlyn o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddeiliadaeth rhent cymdeithasol) yn yr Ardal Pris Tai a gyflwynir yn y tabl isod:

Canran y Tai Fforddiadwy	Ardaloedd Pris Tai
30%	Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd-orllewin Wledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De-orllewin, Gogledd-ddwyrain Wledig, Aneddiadau Arfordirol Mwy
20%	Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig.
10%	Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r Cefnwlod, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.

Gweler y tabl yn yr eglurhad isod mewn perthynas â pha aneddiadau sy'n perthyn i'r ardaloedd hyn.

Dylai cynnig sydd yn cynnwys cymysgedd deiliadaeth fforddiadwy amgen ildio canran uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn ddarostyngedig i ystyried meini prawf 3i – 3ix o'r Polisi hwn.

Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle.

3. Materion Eraill

- i. Bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran deiliadaeth, mathau a maint y tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a fydd yn cael ei bennu gan yr asesiad marchnad dai lleol neu unrhyw asesiad amgen gan y Cyngor neu bartner.
- ii. Dylai unedau fforddiadwy gael eu hintegreiddio'n llawn mewn datblygiad, ac ni ddylai fod modd eu gwahaniaethu oddi wrth dai nad ydynt yn fforddiadwy.
- iii. Ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirlfeddiannwr fydd dangos yn glir ar bro fforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy.
- iv. Pan, ar ôl cyflwyno pro-fforma hyfywed, fod anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirlfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynghylch y

ddarpariaeth o dai fforddiadwy o fewn cynllun, bydd asesiad allanol annibynnol o'r cynllun yn cael ei gynnal (e.e. gan y Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth) ar gost yr ymgeiswyr. Bydd nifer y tai fforddiadwy a ddarperir yn adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn.

- v. **Bod mecanweithiau addas mewn lle i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy pan gânt eu meddiannu yn y lle cyntaf, ac am byth, i'r rheini sy'n gallu profi angen am dŷ fforddiadwy.**
- vi. **Os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys ar gyfer tai mentrau gwledig, yna caiff y tai eu meddiannu gan y rheini sy'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy.**
- vii. **Caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy.**
- viii. **Bod tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy.**
- ix. **O fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol bydd rhaid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau).**

Eglurhad:

6.4.106 Mae'r astudiaeth hyfywra ynghyd â dadansoddiad o geisiadau hanesyddol wedi adnabod y lefelau trothwy perthnasol lle bydd y Cynghorau'n ceisio elfen o ddarpariaeth fforddiadwy gan gynnig datblygu. Darpariaeth ar y safle yw'r dewis a ffafrir pan fo safle'n cyrraedd y trothwy, ond os yw graddfa'r cynllun yn golygu y byddai cyfraniad y tai fforddiadwy yn llai nag un uned fforddiadwy e.e. byddai 6 uned mewn ardal pris tai o 10% yn cyfateb i 0.6 tŷ, yna bydd cyfraniad pro-rata am ganran y tŷ newydd yn angenrheidiol h.y. 60% yn yr enghraifft hon.

6.4.107 Mae ardaloedd pris tai gwahanol wedi'u hadnabod yn yr astudiaeth hyfywra. Mae'r tabl isod yn nodi pa ardaloedd Pris Tai mae gwahanol aneddiadau yn perthyn iddynt (nid yw Clystyrau wedi'u cynnwys gan y bydd yr holl ddatblygiadau mewn Clystyrau ar gyfer tai fforddiadwy). Bydd y gwaith o fonitro'r Cynllun yn ailasesu'r prisiau tai cyfartalog a nodwyd yn yr Astudiaeth Hyfywedd. Gallai hyn effeithio ar y ganran o dai fforddiadwy a geisir yn y gwahanol ardaloedd pris tai:

Tabl 22: Ardaloedd Pris Tai

Ardaloedd Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol a Phentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig, Arfordirol
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 30%		
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	Abersoch	Llanbedrog, Llangian, Mynytho, Sarn Bach
Rhosneigr	Rhosneigr	

Ardaloedd Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol a Phentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig, Arfordirol
Biwmares	Biwmares	Llanddona, Llangoed
Gogledd Orllewin Wledig	Cemaes	Carreg-lefn, Llanfechell, Tregele
Ardal y Pontydd	Llanfair Pwllgwyngyll, Porthaethwy	Llandegfan
Trearddur & Rhoscolyn	Dim canolfan gwasanaeth yn yr ardal hon	Pontrhydybont (rhannol), Bae Trearddur
De orllewin	Niwbwrch	Brynsiencyn, Dwyran
Gogledd-ddwyrain Wledig	Benllech, Pentraeth	Llanbedrgoch, Moelfre
Aneddiadau Arfordirol Mwy	Bethel (Gwynedd), Bontnewydd, Caernarfon, Cricieth, Pwllheli, Porthmadog, Tremadog	Borth-y-Gest, Caeathro, Efailnewydd, Llanystumdwy, Morfa Bychan
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 20%		
Canolfannau Gwledig	Ardal o fewn y Parc	Corris
Y Canol Gwledig	Gaerwen, Llannerch-y-medd	Llanddaniel-fab, Llangaffo
Arfordir Gogleddol a De Arfon	Bangor, Penygroes	Llandygai, Llanllyfni, Nantlle, Rhiwlas, Talysarn, Tregarth, Y Felinheli
Gorllewin Gwledig	Bodedern, Gwalchmai, Y Fali	Aberffraw, Bethel (Ynys Môn), Bryngwran, Caergeiliog, Pontrhydybont (rhannol), Llanfachraeth, Llanfaelog, Llanfaethlu, Llanfihangel-yn-Nhywyn, Llangristiolus, Llanrhuddlad, Malltraeth, Pencaernisiog,
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 10%		
Llangefni	Llangefni	Bodffordd, Talwrn

Ardaloedd Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol a Phentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig, Arfordirol
Llŷn	Botwnnog, Chwilog, Nefyn, Y Ffôr	Aberdaron, Abererch, Clynnog Fawr, Dinas (Llanwnda) (rhannol), Dinas Dinlle, Edern, Garndolbenmaen, Llanaelhaearn, Llandwrog, Llangybi, Llithfaen, Morfa Nefyn, Pentref Uchaf, Rhosirwaun, Sarn Mellteyrn, Trefor, Tudweiliog,
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	Abermaw, Deiniolen, Penrhyndeudraeth, Tywyn	Brynrefail, Carmel, Dinas (Llanwnda) (rhannol), Dolydd & Maen Coch, Fairbourne, Groeslon, Garreg-Llanfrothen, Pennisarwaun, Rhosgadfan, Rhostryfan, Y Fron
Caergybi	Caergybi	
Amlwch a'r Cefnwlad	Amlwch	Pen-y-Sarn, Rhos-y-bol
Y Mynyddoedd	Bethesda, Llanberis, Llanrug, Rachub	Cwm y Glo, Waunfawr
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	Ardal o fewn y Parc	
Blaenau Ffestiniog	Blaenau Ffestiniog	

6.4.108 Dylai'r gymysgedd o ran deiliadaeth y tai fforddiadwy sy'n ofynnol mewn cynllun penodol adlewyrchu canfyddiadau'r AMTLI diweddaraf neu asesiad amgen gan Gyngor neu bartner, oni all yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Lleol bod y gymysgedd arfaethedig y maent yn ei chynnig yn bodloni'r angen a nodwyd yn well.

6.4.109 Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol sydd yn ceisio cyfyngu ar ddatblygu tai yng nghefn gwlad agored, bydd caniatâd am Dai Mentrau Gwledig yn cynnwys amod a fydd yn cefnogi eu defnydd fel tai fforddiadwy pan ellir dangos nad oes meddianwyr cymwys am dŷ menter wledig.

POLISI TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO

Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

Eglurhad:

- 6.4.110 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at safleoedd eithrio tai fforddiadwy fel safleoedd tai bychain oddi mewn i neu gerllaw aneddiadau presennol ar gyfer darparu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Ceir eglurhad pellach ar hyn yn NCT2, sy'n datgan y dylai safleoedd eithrio gwledig fod yn fach (fel sy'n cael ei ddiffinio'n lleol mewn cynllun), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir oddi mewn i neu wrth ymyl aneddiadau gwledig presennol na fyddai fel arall yn cael eu rhyddhau ar gyfer tai marchnad.
- 6.4.111 Oherwydd natur wledig yr ardal bydd safleoedd eithrio yn cael eu hystyried ar gyfer yr holl aneddiadau sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Fodd bynnag, dylent fod ar raddfa sy'n gydnaws â rôl yr anheddiad. Yr unig eithriad i hyn yw os darperir cyfiawnhad i egluro sut mae cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na dim ond yr anheddiad ei hun e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddiadau eraill yn yr un ardal. Yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun ni ddylai safleoedd sydd gyfagos â'r ffin greu estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad ac ni ddylent greu patrwm datblygu tameidiog.

TAI 6 'TAI MEWN CLYSTYRAU'

POLISI TAI 6: TAI MEWN CLYSTYRAU

Yn y Clystyrau a enwir yn nhabl 19, rhaid i gynigion ar gyfer unedau tai newydd gydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi;
2. Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtail adeilad lliw;
3. Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddiad;
4. Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddiad;
5. Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;
6. Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;
7. Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.

Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i'r ffigwr twf yn y tabl isod i is-ardaloedd o fewn ardal y Cynllun (gweler tabl 19 yn yr Eglurhad ar gyfer adnabod pa glystyrau sydd wedi eu lleoli o fewn yr is-ardaloedd hyn):

Is-Ardal	Darpariaeth Ddangosol
Ynys Môn	105
Gwynedd - Arfon	60
Gwynedd - Dwyfor	40
Gwynedd - Meirionnydd	19

Eglurhad:

- 6.4.31 Mae'r clystyrau'n nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol eu hamgylchedd hynod o sensitif, ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termiau), a dim ond ar safleoedd addas. Wrth gyfyngu nifer y safleoedd lle gellir rhoi caniatâd cynllunio, mae nifer y tai fydd yn cael eu hadeiladu wedi ei gyfyngu i sicrhau na fydd graddfa'r gwaith adeiladu yn effeithio'n andwyol ar gymeriad sensitif (amgylcheddol a chymdeithasol) y Clwstwr.
- 6.4.32 Dros gyfnod y Cynllun, ni fydd unrhyw ddynodiadau ar gyfer datblygiadau yn y Clystyrau a enwir. Bydd unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn cael eu caniatáu ar leiniau mewnlenni neu leiniau sy'n ymestyn y clwstwr mewn lleoliadau derbynol a chynaliadwy.
- 6.4.33 Mewn rhai amgylchiadau, lle mae tai teras neu dai pâr yn gyffredin, gallai dau ymgeisydd ddatblygu tai pâr gyda'i gilydd er mwyn arbed costau adeiladu a gwasanaethau.
- 6.4.34 Mae'r tabl a ganlyn yn enwi'r Clystyrau sydd wedi'u hadnabod yn y polisi hwn:

Tabl 19: Rhestr o Glystyrau

Ynys Môn

Bodorgan, Bro Iarddur (Bae Trearddur), Bryn Du, Brynminceg (Hen Llandegfan), Brynrefail, Brynteg, Bryn y Môr (Y Fali), Bwlch Gwyn, Capel Coch, Capel Mawr, Carmel, Cerrig-mân, Cichle, Glan-yr-afon (Llangoed), Glyn Garth, Gorsaf Gaerwen, Haulfre (Llangoed), Hebron, Hendre Hywel (Pentraeth), Hermon, Llan-faes, Llangadwaladr, Llansadwrn, Llanynghenedl, Llynfaes, Marian-glas, Nebo, Pen y Marian, Penlon, Penmon, Pentre Berw, Pentre Canol (Caergybi), Porth Llechog, Rhoscefnhir, Rhosmeirch, Rhostrehwfa, Rhyd-wyn, Star, Traeth Coch, Trefor, Tyn Lôn (Glan yr Afon), Tyn-y-gongl

Gwynedd – Arfon

Aberpwll, Bethesda Bach, Caerhun/Waen Wen, Capel y Graig, Crawia, Dinorwig, Gallt y Foel, Glasinfryn, Groeslon Waunfawr, Llanllechid, Llanwnda, Minffordd (Bangor), Mynydd Llandygai, Nebo, Penrhos (Caeathro), Pentir, Saron (Llanwnda), Talybont, Tan y Coed, Treborth, Ty'n-lôn, Ty'n y Lôn, Waun (Pensarwaun)

Gwynedd - Dwyfor

Aberdesach, Bryncir, Bryncroes, Llanengan, Llannor, Llwyn Hudol, Pantglas, Penmorfa, Penrhos, Pentrefelin, Pistyll, Pontllyfni, Rhoslan, Swan, Tai'n Lôn

Gwynedd – Meirionnydd

- 6.4.35 Darperir mapiau mewnosodiad er mwyn adnabod rhan gydlynus pob clwstwr gyda'r adeiladau priodol wedi'u lliwio er mwyn galluogi asesiad yn erbyn ail faen prawf y polisi.

TAI 8 'CYMYSGEDD BRIODOL O DAI'

MATH O DAI

Cyflwyniad

- 6.4.42 Mae ystod o feintiau a mathau o dai newydd yr un mor bwysig â'r cyfanswm o ran nifer. Mae amrywiaeth o fathau o dai a deiliadaeth mewn Ardaloedd Marchnad Tai unigol, ac ar bob safle tai pan fo hynny'n bosib, yn creu cymunedau cymysg a chynaliadwy ac yn helpu i osgoi crynodiadau o fathau o dai. Mae dyluniad ac adeiladu o'r radd flaenaf yn hanfodol er mwyn creu tai newydd cynaliadwy sy'n ddeniadol i'r llygad, a fydd yn parhau i fod yn llefydd dymunol i fyw ynddynt yn y dyfodol.
- 6.4.43 Gan ystyried amgylchiadau presennol a rhai'r dyfodol (e.e. effeithiau posib y dreth llofft fel y'i gelwir, aelwydydd o faint mwy na'r disgwyl, cymhareb fforddiadwyedd uchel) disgwylir aelwydydd mwy cudd ac am y dyfodol agos o leiaf, mae'n debyg y bydd bod yn berchen ar dŷ ond yn opsiwn i'r rheini sydd ar incwm uchel ac i'r rheini sydd gan ecwiti o ffynonellau eraill, megis aelodau teulu neu etifeddiaeth. Felly mae'n hanfodol darparu'r nifer uchaf posib o unedau tai fforddiadwy newydd ac mae Polisi Strategol PS 18 yn egluro dull y Cyngor.
- 6.4.44 Bydd cyfran uchel o'r cynnydd a ragwelir yn y nifer o aelwydydd yn ardal y Cynllun yn bobl sydd dros 65 mlwydd oed. Bydd nifer o'r bobl hyn yn dymuno aros yn eu cartrefi presennol, ond mae'n debygol y bydd rhai eisiau symud i eiddo sydd wedi'i ddylunio'n arbennig ar gyfer pobl hŷn. Mae galluogi aelwydydd hŷn symud i gartrefi llai yn gallu rhyddhau eiddo mwy ar gyfer teuluoedd. Mae hyn yn amlygu angen cynyddol am dai i bobl hŷn sydd wedi'u darparu gan ystod eang o ddarparwyr mewn amrywiaeth o arddulliau, gan gydnabod bod anghenion a dyheadau tai pobl hŷn yr un mor amrywiol â rhai'r boblogaeth oed gwaith. Gall rhai o'r tai hynny gynnwys lefelau amrywiol o ddarpariaeth gofal, gan gynnwys gofal ychwanegol.
- 6.4.45 Bydd darpariaeth o lety myfyrwyr newydd, os oes angen, mewn lleoliadau priodol ym Mangor yn rhyddhau tai preifat, a bydd y rheini ar gael i gwrdd ag anghenion tai cyffredinol.
- 6.4.46 Yn y cam hwn cydnabyddir na fydd rhai o'r tai newydd ond yn bosib os caiff isadeiledd newydd / mwy diweddar ei ddarparu. Bydd y Cynghorau yn gweithio gyda darparwyr isadeiledd i adfer unrhyw brinder neu ddiffyg yn brydlon.

POLISI TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18;
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3;
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc tai bresennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.

Eglurhad:

- 6.4.47 Dylai datblygiadau tai newydd gynnwys cydbwysedd a chymysgedd briodol o ran mathau a maint tai, gan gynnwys, lle byddo'n berthnasol, tai fforddiadwy a rhai hunan adeiladu er mwyn adlewyrchu'r anghenion demograffig a adnabuwyd ar gyfer yr anheddiad, neu'r ardal y maent yn ei gwasanaethu hefyd yn achos y Canolfannau Gwasanaeth. Mae hefyd yn bwysig rhoi sylw i unrhyw ddiffyg darpariaeth sy'n bresennol yn yr ystod o stoc tai bresennol yn yr anheddiad neu'r ardal. Gall hyrwyddo cymunedau mwy cytbwys, sy'n cynnwys cymysgedd oedran, mathau o aelwydydd ac incymau, hefyd gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal a chryfhau cymunedau Cymraeg. Bydd Canllaw Cynllunio Atodol am y maes yma'n cael ei gyhoeddi i roi mwy o arweiniad.
- 6.4.48 Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Tai Leol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Gyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2011 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 (nid yw'r rhestr hon yn gyflawn) er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu.

ATODIAD 3 - Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI) - Trosolwg

Isod mae crynhoad o brif ganfyddiadau o AMTLI Ynys Môn (2016) a AMTLI Drafft Gwynedd (2018):

AMTLI Ynys Môn (Diweddariad 2016)

Mae'r isod yn rhoi crynodeb o'r prif ganfyddiadau yn y pum thema yn yr AMTLI

1) Canfyddiadau cymdeithasol-economaidd

- i) Mae'r Cyfrifiad yn dangos bod poblogaeth y Sir yn 69,751 yn 2011 ac ers 2011 bod y boblogaeth wedi cynyddu 4.4%. Mae nifer yr aelwydydd wedi cynyddu ar gyfradd gyflymach o 7.7% rhwng 2001 a 2011.
- ii) Mae Ynys Môn yn cynnwys cyfran is o'r boblogaeth oed gweithio na'r hyn a welir yn rhanbarthol ac yn genedlaethol. Mae'r boblogaeth Ddu, Asiaidd a Lleiafrifoedd Ethnig ar Ynys Môn yn cyfrif am ddim ond 1.8% o'r boblogaeth yn ei chyfanrwydd.
- iii) Bu twf amlwg mewn cyflogaeth ran amser ar Ynys Môn dros y deng mlynedd diwethaf, tra bod nifer y bobl mewn cyflogaeth lawn amser wedi cynyddu'n fwy graddol.
- iv) Ar Ynys Môn mae cyfran y trigolion sy'n economaidd weithredol ac sy'n ddi-waith yn 2.8% ar hyn o bryd, ac mae'r ffigwr hwn wedi disgyn dros y 12 mis diwethaf.
- v) Mae cyfran y trigolion ar Ynys Môn sy'n gweithio mewn swyddi proffesiynol neu dechnegol yn debyg i'r hyn a welir yn genedlaethol. Mae gan y Sir hefyd lefel is na'r cyfartaledd o drigolion oed gweithio sydd heb gymwysterau.
- vi) Y canolrif incwm i weithwyr yn Ynys Môn yn 2015 oedd £25,022, fymryn yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol (£25,189).
- vii) Mae'r Cyfrifiad diweddar yn dangos, bod yna 34,183 o anheddau ar Ynys Môn yn 2011 ac ers 2001 bod y stoc anheddau wedi cynyddu 10.1%. Y math mwyaf cyffredin o eiddo yn y Sir yw tai unigol, ac wedyn tai teras.
- viii) Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod 68.8% o'r aelwydydd ar Ynys Môn yn berchenneddelliaid, mae 14.6% yn byw mewn llety rhent cymdeithasol ac mae 14.1% yn rhentu'n breifat. Mae'r sector rhent preifat wedi tyfu o dros 60% yn y Sir rhwng 2001 a 2011. Mae'r twf sylweddol hwn yn debyg i dueddiadau cenedlaethol.

2) Cost a fforddiadwyedd tai

- i) Yn ôl data gan y Gofrestrfa Tir, roedd y pris tŷ cymedrig ar Ynys Môn yn chwarter cyntaf 2015 yn £186,229, sy'n uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru yn gyffredinol. Mae'r data'n dangos, er bod prisiau wedi aros yn weddol sefydlog ers y dirwasgiad economaidd, bod nifer yr eiddo sy'n cael eu gwerthu wedi gostwng yn sylweddol.
- ii) Cafodd cost tŷ yn ôl ei faint ei asesu ar gyfer pob daliadaeth trwy'r Sir. Mae prisiau tŷ cyntaf ar y farchnad yn Ynys Môn yn amrywio o £80,000 am eiddo dwy ystafell wely yng Nghaergybi, i hyd at £312,500 am eiddo pedair ystafell wely yn y farchnad yn ardal y Fenai. Mae lefelau rhent cychwynnol yn Ynys Môn yn amrywio o £350 y mis am gartref un ystafell wely yng Nghaergybi i hyd at £675 y mis am eiddo pedair ystafell wely yn y farchnad yn ardal y Fenai.
- iii) Mae dadansoddiad o'r bylchau yn y farchnad dai yn dangos natur yr ysgol eiddo mewn lleoliad penodol. Mae dadansoddiad o'r bylchau rhwng pob daliadaeth yn dangos bod gwahaniaeth incwm mawr rhwng pobl sy'n rhentu eiddo cymdeithasol a'r rhai sy'n prynu eu heiddo cyntaf ar y farchnad.

3) Gwella cydbwysedd y farchnad dros y tymor hir

- i) Mae'r rhagamcanion demograffig ar gyfer Ynys Môn yn dangos y bydd cynnydd sylweddol mewn grwpiau oedran penodol yn y boblogaeth, yn arbennig y rheini dros 90 oed. Ar y cyfan mae'r senario hwn yn awgrymu y bydd nifer yr aelwydydd yn cynyddu 2,420 erbyn 2026 ac yn cynyddu 3,960 erbyn 2033, sy'n cyfateb i 220 o aelwydydd bob blwyddyn.
- ii) O ran y llety sydd ei angen i gael cydbwysedd yn y farchnad tai dros gyfnod y cynllun, mae'r model, sy'n seiliedig ar ddata cynradd ac eiliad, yn awgrymu, o'r tai newydd a fydd eu hangen hyd at 2026, y dylai 70% fod yn dai ar y farchnad, 3% yn dai rhannu perchnogaeth/cymorth i brynu, 17% yn rhent canolraddol a 10% yn dai rhent cymdeithasol. Dylai'r tai newydd sydd eu hangen erbyn 2033 fod yn 73% tai marchnad, 3% rhannu perchnogaeth/cymorth i brynu, 17% yn rhent canolraddol a 7% yn dai rhent cymdeithasol.
- iii) Mae'r model hefyd yn dangos y dylai llety newydd ar y farchnad fod yn dai dwy, tair a phedair ystafell wely yn bennaf a bod angen amrywiaeth o feintiau tai yn y sector fforddiadwy.

4) Yr angen am dai fforddiadwy

- i) Gan ddilyn camau'r model asesiad anghenion tai yn y Canllawiau AMTLI, mae hynny'n amcangyfrif angen net am 398 o dai fforddiadwy bob blwyddyn yn Ynys Môn. Gan fireinio'r model i adlewyrchu'r farchnad tai leol, daw'r ffigur angen net yn 182 o dai fforddiadwy bob blwyddyn.
- ii) Gallai cynlluniau cymorth i brynu, rhannu perchnogaeth a Rhent Canolraddol wedi'u gosod ar 80% a 70% o gyfraddau canolrif y farchnad, oll gyfrannu at gwrdd â'r angen am dai.
- iii) Mae angen amrywiaeth o feintiau tai fforddiadwy, ond mae angen dybryd am dai pedair ystafell wely oherwydd prinder cyflenwad.

5) Gofynion grwpiau penodol

Aelwydydd Pobl Hŷn

- i) Mae rhagamcanion y boblogaeth yn dangos y bydd y boblogaeth dros 65 oed ar Ynys Môn yn cynyddu'n sylweddol o 17,512 yn 2015 i 20,947 yn 2026, cynnydd o 19.6%.
- ii) Gan ddefnyddio technegau modelu awgrymir y rhaniad isod ar gyfer y mathau o ddaliadaeth mewn llety anghenion cyffredinol ar gyfer aelwydydd pensiywyr:

Dylai 86% fod yn dai marchnad, dylai 3% fod yn dai rhannu perchnogaeth / rhent canolraddol a 10% yn dai rhent cymdeithasol. O ran eu maint, dylai 59% fod yn eiddo un a dwy ystafell wely a 41% yn eiddo tair ystafell wely neu fwy.

- iii) Nid yw'r stoc o lety arbenigol (e.e. Gofal Ychwanegol) yn ddigon i gwrdd â'r angen yn y dyfodol. Mae'r Cyngor yn gwneud gwaith pellach i sefydlu lefel y ddarpariaeth ychwanegol sydd ei hangen.

Aelwydydd gydag anghenion penodol

- i) Mae gan 23.1% o'r boblogaeth breswyl ar Ynys Môn broblem iechyd tymor hir neu anabledl.
- ii) Gan ddefnyddio technegau modelu, awgrymir y rhaniad isod o ran maint a daliadaeth er mwyn darparu llety addas i aelwydydd sydd ag anghenion cymorth yn 2026:

Byddai 70% angen tai marchnad, byddai 5% angen tai canolraddol a byddai 25% angen tai rhent cymdeithasol. O ran eu maint, dylai 55% fod yn eiddo un a dwy ystafell wely a 44% yn eiddo tair ystafell wely neu fwy.

Teuluoedd gyda phlant

- i) Mae 33% o'r boblogaeth aelwydydd ar Ynys Môn yn deuluoedd gyda phlant, sy'n is na'r cyfartaledd cenedlaethol o 36.6%.
- ii) Mae llawer mwy o rieni sengl nag aelwydydd teuluol heb blant yn byw mewn llety rhent preifat a llety rhent cymdeithasol.
- iii) Mae teuluoedd gyda phlant yn fwy tebygol o fod yn byw mewn tŷ sy'n rhy fach na thŷ sy'n rhy fawr o gymharu â mathau eraill o aelwydydd.
- iv) Gan ddefnyddio technegau modelu, awgrymir y rhaniad isod o ran maint a daliadaeth er mwyn darparu llety addas i aelwydydd gyda phlant yn 2026

Byddai 74% angen tai marchnad, byddai 11% angen tai canolraddol, byddai 15% angen tai rhent cymdeithasol. O ran eu maint, dylai 13% fod yn eiddo dwy ystafell wely, dylai 50% fod yn eiddo tair ystafell wely a dylai 36% fod yn eiddo pedair ystafell wely neu fwy.

Y sector rhent preifat

- i) Bu cynnydd o 60% yn y sector rhent preifat yn Ynys Môn rhwng 2001 a 2011. Amcangyfrifir bod 16.8% o'r boblogaeth yn byw yn y sector rhent preifat ar hyn o bryd.
- ii) Mae 35% o'r aelwydydd yn y sector hwn ar Ynys Môn yn derbyn cymorth budd-daliadau tai.
- iii) Mae aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau yn y sector rhent preifat yn llawer mwy tebygol o gynnwys aelwydydd pensiynwyr ac aelwydydd rhiant sengl na'r sector sydd ddim yn cael cymorth budd-daliadau.

Fersiwn Drafft AMTLI Gwynedd (Hydref 2018)

Mae'r isod yn rhoi crynodeb o brif ganfyddiadau Fersiwn Drafft AMTLI Gwynedd:

1) Canfyddiadau cymdeithasol-economaidd

- i) Mae gan Wunedd boblogaeth o 121,900 mewn 52,450 o aelwydydd yn ôl Cyfrifiad 2011. Gwynedd yw'r awdurdod trydydd lleiaf dwys o ran poblogaeth yng Nghymru gyda 0.5 o bobl yr hecter. Tyfodd poblogaeth Gwynedd 4.3% rhwng 2001 a 2011. Mae Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif y bydd y ffigwr hwn yn parhau i gynyddu.
- ii) Mae poblogaeth oed gweithio Gwynedd wedi cynyddu ers 2015, yn ystod y flwyddyn at Mawrth 2018, roedd y gyfran o'r rhai hynny oedd yn anactif yn economaidd yn llai na'r gyfran ranbarthol, ond yn fwy na'r ffigyrau cenedlaethol.
- iii) Mae actifedd economaidd ymysg pobl rhwng 16-64 oed ar gynydd yng Ngwynedd gyda 76.7% yn actif ym Mawrth 2018. Fodd bynnag, mae'r ffigwr hwn yn llai na chyfartaledd Gogledd Cymru (78.3%) ac ond ychydig yn fwy na ffigwr Cymru o ran actifedd economaidd (76.5%).
- iv) Amcangyfrifir fod nifer y bobl yn y gweithle sydd yn hunangyflogedig yn 12,000 o bobl - oddeutu 21.8% o'r gweithlu sydd yn fwy na'r cyfartaledd cenedlaethol sydd yn 13.3%.
- v) Mae'r gyfran o bobl sydd yn byw yn y sector rhentu cymdeithasol llawer uwch nag yng Nghymru ac mae'r gyfran sydd yn byw yn y sector breifat yn llai nag yng Nghymru.
- vi) Mae incwm canolrif yng Ngwynedd ychydig yn llai nag incwm canolrif Cymru yn ôl ffigyrau CACi ar gyfer 2017.
- vii) Mae'r stoc tai yng Ngwynedd wedi ei nodweddu gan eiddo ar wahân (34.9%) neu dai teras (31%) gyda chyfran y mathau hyn o dai yn uwch yng Ngwynedd o gymharu â'r ffigyrau cenedlaethol.
- viii) Mae'r mwyafrif o eiddo yn eiddo lle mae'r preswylwyr yn berchnogion ohonynt gyda chyfran sylweddol o'r rhain wedi eu meddiannu heb forgais. Mae'r canran o dai yng

Ngwynedd lle mae'r preswylwyr yn berchnogion o'r tai yn 2% yn llai na gweddill Cymru.

2) Cost a fforddiadwyedd tai

- i) Gwerthwyd 1,781 o dai yng Ngwynedd yn 2017. Pris canolrif tai yn 2017 yng Ngwynedd oedd £150,000. Eiddo ar wahân sydd â'r pris canolrif uchaf o £230,000, tra mai fflatiau yw'r rhataf gyda phris canolrif o £107,000.
- ii) Mae diffyg o £4,781 rhwng canolrif incwm a'r incwm sydd ei angen er mwyn prynu tai yn y chwarterl isaf yng Ngwynedd.
- iii) Mae diffyg o £17,067 rhwng incwm canolrif incwm a'r incwm sydd ei angen i brynu tai pris canolrif yng Ngwynedd.
- iv) Mae fforddiadwyedd yn sialens i nifer o aelwydydd gyda 59% wedi eu prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd o gymharu â 56% ar hyd Cymru.

3. Gwella cydbwysedd y farchnad dros y tymor hir

- i) Mae amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer Gwynedd yn dangos y bydd cyfanswm y boblogaeth yn tyfu ychydig dros y pum mlynedd nesaf gyda thyfiant cyffredinol yn y tymor hir at 2035. Mae amcanestyniadau hefyd yn dangos bydd y nifer o blant sydd yn byw yng Ngwynedd yn cynyddu'n raddol yn yr hir dymor. Bydd y boblogaeth oed gweithio yn disgyn dros y deng mlynedd nesaf tra bydd y boblogaeth hŷn yn tyfu'n sylweddol. Bydd y newidiadau hyn yn creu angen am dai, yn bennaf oherwydd ffurfiad aelwydydd newydd o fewn y boblogaeth bresennol. Mae'r angen newydd yn ychwanegu at y pwysau sydd ar y farchnad dai.
- ii) Drwy edrych ar y data sydd ar gael o fewn y gofrestr tai cyffredinol, gellid adnabod y mathau o dai fydd eu hangen, sef 27% unedau un ystafell wely (diffyg o 13%), 44% unedau dwy ystafell wely (diffyg o 11%), 22% o unedau tair ystafell wely (gormodedd o 27%) a 6% o unedau pedair ystafell wely (diffyg o 2%). Noder fe all fod dyblygiad gan fod modd i ymgeiswyr ddewis un neu fwy o nifer ystafelloedd gwely.

4) Yr angen am dai fforddiadwy

- i.) Nid yw'r ffigwr am angen tai fforddiadwy terfynol yn AMTLI Drafft Gwynedd wedi'i gadarnhau erbyn Hydref 2018. Fodd bynnag, mae'r ffigyrau drafft yn dangos angen amcan cyfrifedig o oddeutu 500 o unedau fforddiadwy y flwyddyn.
- ii.) Cynnydd mewn angen am anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely, oherwydd bod y boblogaeth yn heneiddio ac aelwydydd llai.

5) Gofynion grwpiau penodol

Aelwydydd Pobl Hŷn

- i) Disgwylir i'r cynnydd yn y grŵp oedran hŷn barhau gyda phobl yn byw yn hirach ac yn symud i'r ardal. Mewn 20 mlynedd disgwylir y bydd 60% ychwanegol o bobl dros 80 oed yn byw yng Ngwynedd, ond bydd y cynnydd yn y boblogaeth rhwng 16 a 64 ond yn 2%.
- ii) Mae'r data hwn yn dangos mai ar gyfer anheddau bach gydag un neu ddwy ystafell wely fydd yr angen mwyaf. Gallwn hefyd weld o'r data y bydd yr angen am dai bach (1 a 2 o bobl) a mwy (5+ o bobl) yn cynyddu. Mae cwrdd â'r angen am dai bach a mawr yn cryfhau'r achos i ddatblygwyr ddarparu cymysgedd o dai o fewn eu

- datblygiadau arfaethedig.
- iii) Mae'n bwysig cynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai o fewn datblygiadau preswyl arbenigol. Bydd hyn yn sicrhau amrediad o opsiynau tai ar gyfer pobl hyn a'r boblogaeth gyffredinol efallai na fyddent angen tai arbenigol ond all fod angen addasiadau yn y dyfodol.

Aelwydydd gydag anghenion penodol

- i) Disgwylir i'r boblogaeth dros 80 oed dyfu a chynyddu angen i gwrdd ag opsiynau tai addas a hygyrch.
- ii) Mae llai na 10% o'r stoc tai cymdeithasol gydag unrhyw ffurf o addasiadau.

Teuluoedd gyda phlant

- i) Bydd effaith diwygio lles yn gweld mwy o deuluoedd yn troi at y sector tai cymdeithasol wrth i renti preifat fod yn anghynladwy a chynnydd yn yr angen am eiddo mwy.
- ii) Gofynnodd 71% o holl ymgeiswyr yn y gofrestr tai cymdeithasol am letai 1 neu 2 ystafell gwely. Fodd bynnag mae lletai 1 neu 2 ystafell wely ond yn cynrychioli 47% o'r stoc.
- iii) Gyda mesurau diwygio llesiant yn cael eu cyflwyno, bydd teuluoedd gyda 3 neu fwy o blant, yn enwedig lle bo rhiant sengl, yn teimlo'r effaith yn fwy. O ganlyniad, bydd teuluoedd yn troi at y sector tai cymdeithasol wrth i renti preifat droi'n anghynladwy.

Y sector rhentu preifat

- i) Yn 2011 cadarnhaodd y Cyfrifiad fod 8,060 (15.4%) o aelwydydd yn byw yn y sector preifat yng Ngwynedd; mae hyn yn is na'r ffigwr cenedlaethol ar gyfer Cymru a Lloegr o 16.7% yn fwy na'r 14% o aelwydydd sydd yn byw yn y sector rhentu preifat yng Nghymru.
- ii) Mae'r sector rhentu preifat yn llai fforddiadwy i aelwydydd yn 2017 gan fod lwfans tai ar hyd Gwynedd ar gyfartaledd yn £121 yn llai na rhenti sector preifat.
- iii) Dros y 3 blynedd diwethaf, mae rhenti wedi cynyddu'n araf deg, wedi cael eu gyrru gan y galw am lety i'w rhentu ac effaith y cynllun 'rent smart' sydd wedi gwella ansawdd eiddo sy'n dod ar y farchnad.

ATODIAD 4 - Y Pris a Ragwelir ar gyfer Tŷ Canolraddol sydd ar Werth (2018)

Gwynedd

Cod ACEHI 2011	Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)	Anheddiad mewn ACEHI	Incwm Canolrif yr Aelwyd	3.5 x Incwm yr Aelwyd
W01000047 Gwynedd 011A	Abererch	Y Ffor, Abererch, Llwyn Hudol	£26,177	£91,621
W01000048 Gwynedd 016A	Abermaw 1	Rhan o Abermaw, Llanaber	£22,842	£79,946
W01000049 Gwynedd 016B	Abermaw 2	Rhan o Abermaw	£22,086	£77,299
W01000050 Gwynedd 003A	Arllechwedd	Rhan o Fangor, Llandygai, Llanllechid, Talybont	£33,331	£116,659
W01000051 Gwynedd 015A	Y Bala	Dim Anheddiad yn y CDLI	£21,867	£76,535
W01000052 Gwynedd 004A	Bethel & Cwm-y-Glo 1	Bethel	£33,162	£116,068
W01000053 Gwynedd 004B	Bethel & Cwm-y-Glo 2	Cwm y Glo, Tan y Coed	£32,440	£113,540
W01000054 Gwynedd 007A	Bontnewydd	Bontnewydd, Penrhos (Caeathro)	£29,597	£103,589
W01000056 Gwynedd 009A	Bowydd a Rhiw	Rhan o Blaenau Ffestiniog, Talwaenydd	£19,316	£67,606
W01000057 Gwynedd 016C	Brithdir a Llanfachreth/Ganllwyd/Llanelltyd	Dim Anheddiad yn y CDLI	£29,109	£101,880
W0100005 Gwynedd 006A	Cadnant (Gwynedd)	Rhan o Gaernarfon	£19,617	£68,661
W01000060 Gwynedd 015B	Corris/Mawddwy	Corris, Aberllefenni, Corris Uchaf	£26,652	£93,282
W01000061 Gwynedd 011B	Cricieth	Cricieth	£28,039	£98,138
W01000062 Gwynedd 001A	Deiniol	Rhan o Fangor	£19,393	£67,876

Cod ACEHI 2011	Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)	Anheddiad mewn ACEHI	Incwm Canolrif yr Aelwyd	3.5 x Incwm yr Aelwyd
W01000063 Gwynedd 005A	Deiniolen	Deiniolen, Dinorwig, Gallt Y Foel	£26,354	£92,238
W01000064 Gwynedd 002A	Dewi	Rhan o Fangor	£28,147	£98,513
W01000065 Gwynedd 009B	Diffwys a Maenofferen	Rhan o Blaenau Ffestiniog	£18,520	£64,820
W01000066 Gwynedd 010A	Dolbenmaen	Garndolbenmaen, Pentrefelin, Bryncir, Penmorfa	£26,925	£94,237
W01000067 Gwynedd 016D	Gogledd Dolgellau	Dim Anheddiad yn y CDLI	£27,077	£94,769
W01000068 Gwynedd 016E	De Dolgellau	Dim Anheddiad yn y CDLI	£23,985	£83,948
W01000069 Gwynedd 013A	Dyffryn Ardudwy	Dim Anheddiad yn y CDLI	£24,921	£87,225
W01000070 Gwynedd 012A	Efail-newydd/Buan	Pentreuchaf, Efailnewydd, Llannor	£28,844	£100,956
W01000071 Gwynedd 003B	Gerlan	Rhan o Fethesda, Rachub	£26,682	£93,387
W01000072 Gwynedd 002B	Glyder	Rhan o Fangor, Treborth	£28,782	£100,738
W01000073 Gwynedd 008A	Groeslon	Dinas Dinlle, Llandwrog, Groeslon, Bethesda Bach, Ty'n Lon, Rhan o Ddolydd a Maen Coch, Tŷ'n-lôn	£30,464	£106,623
W01000074 Gwynedd 013B	Harlech	Dim Anheddiad yn y CDLI	£27,228	£95,299
W01000075 Gwynedd 002C	Hendre (Gwynedd)	Rhan o Fangor	£20,707	£72,476
W01000076 Gwynedd 001B	Hirael & Garth 1	Rhan o Fangor	£22,999	£80,497
W01000077 Gwynedd 001C	Hirael & Garth 2	Rhan o Fangor	£18,580	£65,030
W01000078 Gwynedd 011C	Llanaelhaearn	Llanaelhaearn, Llithfaen, Trefor, Pistyll	£24,025	£84,088
W01000079	Llanbedr	Dim Anheddiad yn y CDLI	£27,696	£96,936

Cod ACEHI 2011	Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)	Anheddiad mewn ACEHI	Incwm Canolrif yr Aelwyd	3.5 x Incwm yr Aelwyd
Gwynedd 013C				
W01000080 Gwynedd 014C	Llanbedrog & Abersoch	Llanbedrog, Abersoch	£30,266	£105,931
W01000081 Gwynedd 005B	Llanberis	Llanberis	£26,233	£91,814
W01000082 Gwynedd 015C	Llandderfel & Llanuwchllyn 1	Llandderfel Llanfor	£27,515	£96,302
W01000083 Gwynedd 015D	Llandderfel & Llanuwchllyn 2	Dim Anheddiad yn y CDLI	£26,812	£93,841
W01000084 Gwynedd 014D	Llanengan	Sarn Bach, Llangian, Mynytho, Llanengan	£29,127	£101,944
W01000085 Gwynedd 017C	Llangelynnin	Fairbourne	£25,544	£89,405
W01000086 Gwynedd 008B	Llanllyfni & Clynnog	Nantlle, Llanllyfni, Clynnog Fawr, Aberdesach, Pontllyfni, Nebo, Pantglas, Swan, Tai'n Lôn	£25,938	£90,784
W01000087 Gwynedd 004C	Llanrug	Llanrug	£30,393	£106,376
W01000088 Gwynedd 007B	Llanwnda	Llanwnda, Dinas (Llanwnda), Rhostryfan, Rhosgadfan, Saron (Llanwnda), Rhan o Ddolydd a Maen Coch	£31,144	£109,005
W01000089 Gwynedd 011D	Llanystumdwy	Chwilog, Llanystumdwy, Rhoslan, Llangybi	£29,739	£104,088
W01000090 Gwynedd 002D	Marchog 1	Rhan o Fangor	£17,981	£62,933
W01000091 Gwynedd 001D	Marchog 2	Rhan o Fangor	£17,469	£61,140
W01000092 Gwynedd 001E	Menai (Bangor)	Rhan o Fangor	£24,802	£86,806
W01000093 Gwynedd 006B	Menai (Caernarfon)	Rhan o Gaernarfon	£31,560	£110,461
W01000094 Gwynedd 012B	Morfa Nefyn	Edern, Morfa Nefyn	£28,380	£99,329
W01000095	Nefyn	Nefyn	£25,760	£90,159

Cod ACEHI 2011	Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)	Anheddiad mewn ACEHI	Incwm Canolrif yr Aelwyd	3.5 x Incwm yr Aelwyd
Gwynedd 012C				
W01000096 Gwynedd 003C	Ogwen 1	Rhan o Fethesda	£23,464	£82,123
W01000097 Gwynedd 003D	Ogwen 2	Rhan o Fethesda	£24,582	£86,035
W01000098 Gwynedd 006C	Peblig (Caernarfon)	Rhan o Gaernarfon	£18,352	£64,231
W01000099 Gwynedd 005C	Penisarwaun	Penisarwaun, Brynrefail, Rhiwlas, Waun (Penisarwaun)	£32,124	£112,435
W01000100 Gwynedd 010B	Penrhyndeudraeth 1	Rhan o Benrhyndeudraeth, Garreg-Llanfrothen	£28,373	£99,307
W01000101 Gwynedd 013D	Penrhyndeudraeth 2	Rhan o Benrhyndeudraeth, Minffordd	£25,313	£88,597
W01000102 Gwynedd 002E	Pentir 1	Rhan o Fangor	£35,880	£125,580
W01000103 Gwynedd 005D	Pentir 2	Rhan o Fangor, Caerhun/Waun Wen, Glasinfryn, Minffordd (Bangor), Pentir, Capel y Graig, Tŷ'n y Lon	£33,028	£115,599
W01000104 Gwynedd 008C	Penygroes (Gwynedd)	Penygroes	£23,067	£80,735
W01000105 Gwynedd 010C	Porthmadog East	Rhan o Borthmadog	£23,443	£82,051
W01000106 Gwynedd 010D	Gorllewin Porthmadog	Morfa Bychan, Borth y Gest, Rhan o Borthmadog, Rhan o Benrhyndeudraeth	£28,622	£100,175
W01000107 Gwynedd 010E	Porthmadog – Tremadog	Tremadog	£26,800	£93,801
W01000108 Gwynedd 012D	Gogledd Pwllheli	Rhan o Bwllheli	£23,674	£82,857
W01000109 Gwynedd 012E	De Pwllheli	Rhan o Bwllheli	£22,220	£77,770
W01000110 Gwynedd 006D	Seiont 1	Rhan o Gaernarfon	£30,086	£105,300
W01000111 Gwynedd 007C	Seiont 2	Rhan o Gaernarfon	£21,453	£75,087

Cod ACEHI 2011	Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI)	Anheddiad mewn ACEHI	Incwm Canolrif yr Aelwyd	3.5 x Incwm yr Aelwyd
W01000112 Gwynedd 008D	Talysarn	Talysarn, Carmel, Y Fron	£22,213	£77,744
W01000113 Gwynedd 009C	Teigl	Rhan o Flaenau Ffestiniog	£22,757	£79,650
W01000114 Gwynedd 009D	Trawsfynydd	Dim Anheddiad yn y CDLI	£22,507	£78,776
W01000115 Gwynedd 003E	Tregarth a Mynydd Llandygai	Tregarth, Mynydd Llandygai	£33,747	£118,114
W01000116 Gwynedd 017D	Tywyn 1	Rhan o Dywyn	£23,210	£81,234
W01000117 Gwynedd 017E	Tywyn 2	Rhan o Dywyn	£19,775	£69,213
W01000118 Gwynedd 007D	Waunfawr	Waunfawr, Caeathro, Groeslon Waunfawr	£31,591	£110,567
W01000119 Gwynedd 004D	Y Felinheli	Y Felinheli, Aberpwll	£34,056	£119,197
W01001932 Gwynedd 014E	Aberdaron / Botwnnog & Tudweiliog	Tudweiliog, Sarn Mellteyrn, Botwnnog, Rhoshirwaun, Aberdaron, Bryncroes	£26,423	£92,482
W01001933 Gwynedd 017F	Aberdyfi / Bryn- crug/Llanfihangel	Dim Anheddiad yn y CDLI	£29,689	£103,911
	Gwynedd		£25,790	£90,264

Ynys Môn

Cod ACEHI 2011	ACEHI	Anheddiad mewn ACEHI	Canolrif Incwm	3.5 x Incwm yr Aelwyd
W01000001 Ynys Môn 007A	Aberffraw & Rhosneigr 1	Rhan o Rosneigr	£28,458	£99,603
W01000002 Ynys Môn 007B	Aberffraw a Rhosneigr 2	Rhan o Rosneigr, Llanfaelog, Bryn Du, Pencarnisiog	£30,113	£105,395
W01000003	Porth Amlwch	Rhan o Amlwch	£22,154	£77,540

Cod ACEHI 2011	ACEHI	Anheddiad mewn ACEHI	Canolrif Incwm	3.5 x Incwm yr Aelwyd
Ynys Môn 001A				
W01000004 Ynys Môn 001B	Amlwch Wledig	Rhan o Amlwch, Porth Llechog	£28,136	£98,475
W01000005 Ynys Môn 005A	Biwmares	Biwmares, Llanfaes	£28,012	£98,041
W01000006 Ynys Môn 006A	Bodffordd	Bodffordd, Llynfaes, Trefor, Ty'n Lôn (Glan yr Afon)	£30,430	£106,505
W01000007 Ynys Môn 009A	Bodorgan	Malltraeth, Bethel, Llangristiolus Rhan o Langefni, Bodorgan, Hermon, Llangadwaladr, Capel Mawr	£31,755	£111,142
W01000008 Ynys Môn 008A	Braint	Rhan o Lanfair PG	£34,274	£119,959
W01000009 Ynys Môn 007C	Bryngwran	Gwalchmai, Bryngwran	£27,452	£96,081
W01000010 Ynys Môn 002A	Brynteg	Rhan o Benllech, Tyn y gongl, Brynteg	£29,097	£101,839
W01000011 Ynys Môn 008B	Cadnant (Ynys Môn)	Rhan o Borthaethwy	£30,172	£105,602
W01000012 Ynys Môn 006B	Cefni	Rhan o Langefni	£29,946	£104,812
W01000013 Ynys Môn 005B	Cwm Cadnant	Llandegfan, Llansadwrn, Cichle, Glyn Garth, Brynminceg (Hen Llandegfan)	£39,917	£139,708
W01000014 Ynys Môn 006C	Cyngar	Rhan o Langefni, Rhosmeirch	£25,694	£89,928
W01000015 Ynys Môn 008C	Gwyngyll	Rhan o Lanfair PG	£33,388	£116,856
W01000016 Ynys Môn 003A	Tref Caergybi	Rhan o Gaergybi	£19,983	£69,941
W01000017 Ynys Môn 003B	Kingsland	Rhan o Gaergybi	£23,776	£83,216
W01000018 Ynys Môn 001C	Llanbadrig	Cemaes, Tregele	£27,665	£96,829
W01000019 Ynys Môn 005C	Llanbedr-goch	Llanbedrgoch, Rhan o Benllech, Bwlch Gwyn, Traeth Coch	£31,539	£110,385

Cod ACEHI 2011	ACEHI	Anheddiad mewn ACEHI	Canolrif Incwm	3.5 x Incwm yr Aelwyd
W01000020 Ynys Môn 002B	Llanddyfnan	Talwrn, Capel Coch, Hebron, Marian Glas	£33,440	£117,041
W01000021 Ynys Môn 002C	Llaneilian	Penysarn, Rhosybol, Cerrigman, Nebo	£28,724	£100,535
W01000022 Ynys Môn 004A	Llanfaethlu	Llanfachraeth, Llanfaethlu, Llanrhuddlad, Rhydwyn	£30,629	£107,202
W01000023 Ynys Môn 007D	Llanfair-yn-Neubwll 1	Bodedern, Rhan o Gaergeiliog	£25,291	£88,517
W01000024 Ynys Môn 007E	Llanfair-yn-Neubwll 2	Llanfihangel yn Nhowyn, Rhan o Gaergeiliog	£31,613	£110,646
W01000025 Ynys Môn 009B	Llanfihangel Ysgeifiog	Gaerwen, Pentre Berw, Star	£28,923	£101,230
W01000026 Ynys Môn 005D	Llangoed	Llangoed, Glan-yr-Afon (Llangoed), Pen y Marian, Haulfre, Penmon	£28,566	£99,980
W01000027 Ynys Môn 009C	Llanidan	Llanddaniel Fab, Brynsiencyn, Gorsaf Gaerwen	£29,632	£103,711
W01000028 Ynys Môn 001D	Llannerch-y-medd	Llanerchymedd, Carmel	£25,305	£88,568
W01000029 Ynys Môn 003C	Ffordd Llundain	Rhan o Gaergybi	£19,405	£67,918
W01000030 Ynys Môn 003D	Maeshyfyd	Rhan o Gaergybi	£19,981	£69,934
W01000031 Ynys Môn 001E	Mechell	Llanfechell, Carreglefn	£28,005	£98,018
W01000032 Ynys Môn 002D	Moelfre	Moelfre, Brynrefail	£30,007	£105,024
W01000033 Ynys Môn 003E	Morawelon	Rhan o Gaergybi	£17,844	£62,453
W01000034 Ynys Môn 004B	Parc a'r Mynydd	Rhan o Gaergybi , Pentre Canol	£24,998	£87,492
W01000035 Ynys Môn 005E	Pentraeth	Pentraeth , Llanddona, Hendre Hywel, Rhoscefnhir	£31,870	£111,545

Cod ACEHI 2011	ACEHI	Anheddiad mewn ACEHI	Canolrif Incwm	3.5 x Incwm yr Aelwyd
W01000036 Ynys Môn 003F	Porthyfelin 1	Rhan o Gaergybi	£18,054	£63,190
W01000037 Ynys Môn 003G	Porthyfelin 2	Rhan o Gaergybi	£24,082	£84,289
W01000038 Ynys Môn 009D	Rhosyr	Dwyran, Newborough, Llangaffo, Penlon	£27,408	£95,927
W01000039 Ynys Môn 004C	Trearddur 1	Rhan o Drearddur, Rhan o Bont Rhyd y Bont	£35,211	£123,238
W01000040 Ynys Môn 004D	Trearddur 2	Rhan o Drearddur, Rhan o Gaergybi, Bro Iarddur	£36,517	£127,810
W01000041 Ynys Môn 006D	Tudur	Rhan o Langefni, Rhostrehwfa	£16,002	£56,008
W01000042 Ynys Môn 008D	Tysilio	Rhan o Borthaethwy	£30,153	£105,535
W01000043 Ynys Môn 004E	Fali 1	Rhan o'r Fali, Rhan o Bont Rhyd y Bont, Bryn y Môr	£26,443	£92,550
W01000044 Ynys Môn 004F	Fali 2	Rhan o Y Fali, Llanyghenedl	£33,386	£116,851
	Ynys Môn		£27,491	£96,217

ATODIAD 5 - Gofod Llawr Tybiedig

Math yr Uned	Arwynebedd Llawr mewn m2
7 Person Tŷ 4 Ystafell Wely	114
6 Pherson Tŷ 4 Ystafell Wely	110
5 person Tŷ 3 Ystafell Wely	94
4 person Tŷ 3 Ystafell Wely	88
4 person Tŷ 2 Ystafell Wely	83
3 Pherson Byngalo 2 Ystafell Wely	58
3 Pherson Fflat 2 Ystafell Wely - Cerdded i Fyny	65
3 Pherson Fflat 2 Ystafell Wely - Mynedfa Gyffredin	59
2 Berson Fflat 1 Ystafell Wely - Cerdded i Fyny	51
2 Berson Fflat 1 Ystafell Wely - Mynedfa Gyffredin	46
1 Person <i>Bedsit</i> 1 Ystafell Wely	32
5 person Byngalo 3 Ystafell Wely - Cadair Olwyn	115
4 person Byngalo 2 Ystafell Wely - Cadair Olwyn	98
3 Pherson Byngalo 2 Ystafell Wely - Cadair Olwyn	80
2 Berson Byngalo 1 Ystafell Wely - Cadair Olwyn	60

ATODIAD 6 – Pro Fforma Hyfywdra

Enw'r Safle \ Rhif y Cais:

1. Natur y Datblygiad (nodwch wybodaeth ynghylch pob uned breswyl newydd ar wahân)

1.1 Unedau Marchnad Agored

<u>Math yr uned</u>	<u>Nifer yr ystafelloedd gwely</u>	<u>Gofod Llawr Mewnol (m2)</u>	<u>Nifer y lleiniau parcio</u>	<u>Natur y ddaliadaeth (gwerthu / rhent ac ati)</u>	<u>Amcan Werth ar y Farchnad Agored</u>
					£

1.2 Unedau Fforddiadwy

<u>Math yr uned</u>	<u>Nifer yr ystafelloedd gwely</u>	<u>Gofod Llawr Mewnol (m2)</u>	<u>Nifer y lleiniau parcio</u>	<u>Natur y ddaliadaeth (gwerthu / rhent ac ati)</u>	<u>Amcan Werth Tŷ Fforddiadwy</u>
					£

2. Costau Datblygu

<u>Categori</u>	<u>Y Gwerthoedd a Ddefnyddiwyd wrth Gyfrifo1</u>	<u>Cyfanswm y Gost</u>
Costau Adeiladu		
Cost y datblygiad fesul m2		
Costau datblygu eraill %		
Ffioedd proffesiynol (fel arfer yn % o'r gost adeiladu). Wedi ei gefnogi		

<u>Categori</u>	<u>Y Gwerthoedd a Ddefnyddiwyd wrth Gyfrifo1</u>	<u>Cyfanswm y Gost</u>
gan gopïau o'r amcangyfrif diweddaraf ar bapur swyddogol y cwmni neu trwy e-bost ganddynt.		
Gorbenion mewnol (fel arfer yn % o'r gost adeiladu). Fel costau gweinyddol o fewn y cwmni datblygu, prynwyr tir a chynllunio nad ydynt yn gostau uniongyrchol a'r safle. Dylid dangos rhaniad o'r rhain.		
Cyllid y Farchnad (fel arfer yn % o'r gost adeiladu). Costau unrhyw fenthyciadau sy'n gysylltiedig â datblygu wedi'i rannu rhwng: <ul style="list-style-type: none"> • Cyllid ar gyfer y tir; • Cyllid adeiladu. 		
Ffioedd Marchnata (fel arfer yn % o'r gwerth ar y farchnad). Wedi ei gefnogi gan ddyfyniadau gan Werthwyr Tai.		
Elw'r datblygwr (dim ond ar gyfer yr elfen marchnad agored o'r bwriad) (fel arfer yn % o'r gwerth ar y farchnad).		
Elw'r contractwr (dim ond yn berthnasol i elfen tai fforddiadwy'r cynnig) (fel		

<u>Categori</u>	<u>Y Gwerthoedd a Ddefnyddiwyd wrth Gyfrifo¹</u>	<u>Cyfanswm y Gost</u>
arfer yn % o'r gwerth ar y farchnad).		
Unrhyw gostau Annormal (rhestrwch yma)		

¹ Byddai hyn yn dangos y pris fesul m2 o ran cost y datblygiad a'r % ar gyfer ffioedd proffesiynol, ffioedd marchnata ac ati, yn y categori costau datblygu eraill. Yn ddibynol ar unrhyw gostau annormal a hawllir, efallai na fydd angen cwblhau'r golofn hon yn yr adran hon.

3. Costau Ymrwymadau Cynllunio Eraill

Disgrifiad	Cyfanswm y Gost
	£

4. Costau Prynu'r Safle

4.1 Cost y Safle				£
4.2 A yw hyn yn Bris a Dalwyd	Ydi	<input type="checkbox"/>	Nac ydi	<input type="checkbox"/>
4.3 Os Ydi i 4.2 pryd cafodd ei brynu				
4.4 Os Nac ydi i 4.2 a yw'r Gost yma yn Amcangyfrif	Ydi	<input type="checkbox"/>	Nac ydi	<input type="checkbox"/>

5. Cyfansymiau

5.1 Y gwerth Gweddilliol (Gwerth Datblygiad Crynswth - (Llai) Cyfanswm Costau'r Datblygiad (Ac Eithrio Costau Prynu'r Safle))	
--	--

5.2 Gwerth Gweddilliol - (Llai) Costau Prynu'r Safle	
5.3 Gwarged/Diffyg Cyffredinol	

ATODIAD 7 - Manylion Cyswllt Defnyddiol

Mudiad	Gwefan	Cyswllt E-bost
1] Awdurdod Lleol		
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn	https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis% c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Polisi-Cynllunio.aspx	poliscynllunio@gwynedd.llyw.cymru
Rheolaeth Cynllunio Gwynedd	https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx	cynllunio@gwynedd.llyw.cymru
Rheolaeth Cynllunio Ynys Môn	http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio/	Cynllunio@ynysmon.gov.uk
Gwasanaeth Tai Strategol, Comisiynu a Pholisi Ynys Môn	http://www.ynysmon.gov.uk/tai?redirect=false	housingstrategy@ynysmon.gov.uk
Uned Strategol Tai Gwynedd	https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Tai/Tai-fforddiadwy.aspx	unedstrategoltai@gwynedd.llyw.cymru
2] Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sydd yn gweithredu o fewn yr ardal:		
Cartrefi Cymunedol Gwynedd	http://www.ccgwynedd.org/Cartref	ymholiadau@ccgwynedd.org.uk
Grŵp Cynefin	http://www.grwpcynefin.org/cy/home/	post@grwpcynefin.org
Pennaf	http://www.pennaf.co.uk/	enquiries@pencartref.co.uk
Tai Gogledd Cymru	https://www.nwha.org.uk/cy/	customerservices@nwha.org.uk
3] Hwylusydd Tai Gwledig		
Hwyluswyr Tai Gwledig Gogledd Orllewin Cymru	http://www.grwpcynefin.org/cy/eich-cymuned/rural-housing-enablers/	Arfon.hughes@grwpcynefin.org Victoria.kelly@grwpcynefin.org Dylan.owen@grwpcynefin.org
4] Tai Teg		
Tai Teg	https://taiteg.org.uk/cy/	info@taiteg.org.uk

ATODIAD 8 - Pro Fforma Datganiad Cefnogol i ddangos cymhwysedd cysylltiad lleol ar gyfer meddiannaeth

Mae'r wybodaeth yn cael ei chasglu er mwyn asesu cymhwysedd unai:

- *Unigolyn/unigolion lle bo'r unigolyn/unigolion sy'n cyflwyno cais ar gyfer tŷ fforddiadwy yn unol ag anghenion Polisiâu TAI 1 i TAI 6, TAI 15 a TAI 16 yn cynnig meddiannu'r tai fforddiadwy canolraddol yn yr achos cyntaf; neu:*
- *Unigolyn / unigolion sy'n cynnig prynu tŷ fforddiadwy canolraddol wedi caniatâd h.y. i gefnogi'r angen i fodloni cyfamod o fewn cytundeb Gorchymyn 106 o ran eu cymhwysedd i feddiannu tŷ fforddiadwy ar safle (fel meddianwyr cyntaf neu feddianwyr yn y dyfodol).*

Bydd yr holl wybodaeth sy'n cwrdd â'r diffiniad o ddata personol yn unol â'r Ddeddf Gwarchod Data yn cael ei defnyddio mewn modd cyfrinachol ac ni fyddai'n cael ei rhannu y tu allan i'r Cyngor. Bydd y wybodaeth yn cael ei chadw ar ffeil am gyfnod o amser sy'n cydymffurfio â pholisïau gwarchod data Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn. Am fwy o wybodaeth cyfeiriwch at wefan Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn.

Cam 1 – Lleoliad a Math o Ddatblygiad

Gall lleoliad a'r math o ddatblygiad olygu gofynion Cysylltiadau Lleol gwahanol o fewn gwahanol fathau o aneddiadau. Mae'r tablau isod yn egluro hyn:

Tabl 6: Tystiolaeth cysylltiad lleol wedi ei seilio ar Leoliad Datblygiad

Lleoliad y Datblygiad Arfaethedig	Angen Tystiolaeth Cysylltiad Lleol ar gyfer:	
	Safle o fewn y Ffin Ddatblygu	Safle Eithrio (h.y. safle sydd y tu allan ond union gyferbyn â'r ffin ddatblygu)
<i>Canolfan Is-ranbarthol (TAI 1)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gydag Awdurdod Gwynedd.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gydag anheddiad Bangor (neu ei gefnwlad Wledig).</i>
<i>Canolfan Gwasanaeth Trefol (TAI 1)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Trefol berthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Canolfan GwasanaethLleol (TAI 2) (yn cynnwys y 3 Ganolfan sydd wedi'u hadnabod o fewn Polisi TAI 5)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Lleol perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>

Lleoliad y Datblygiad Arfaethedig	Angen Tystiolaeth Cysylltiad Lleol ar gyfer:	
	Safle o fewn y Ffin Ddatblygu	Safle Eithrio (h.y. safle sydd y tu allan ond union gyferbyn â'r ffin ddatblygu)
<i>Pentref Gwasanaeth (TAI 3)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Gwasanaeth perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (TAI 4) (Cynnwys y 12 pentref sydd wedi'u hadnabod yn TAI 5)</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r anheddiad perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>	<i>Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>
<i>Clystyrau (TAI 6)</i>	<i>Gan nad oes ganddynt ffin ddatblygu, bydd raid i bob ymgeisydd ddangos cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Clwstwr perthnasol (neu ei gefnwlad wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.</i>	
<i>Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored</i>	<i>Gan nad ydynt wedi'u lleoli o fewn ffin ddatblygu bydd raid i bob ymgeisydd ddangos cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Cefnwlad Wledig lle bo'r adeilad traddodiadol wedi'i leoli.</i>	

(gweler Datganiad Ysgrifenedig y CDLI er mwyn adnabod pa bolisiau y mae'r aneddiadau uchod yn disgyn iddynt)

Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r Cefnwlad Wledig sydd yn amgylchynu anheddiad yn cynnwys unrhyw anheddiad arall sydd wedi'i adnabod ym Mholisiau TAI 1 i TAI 6 yn y CDLI.

1] Cyfeiriad safle'r cais cynllunio?

.....

.....

.....

.....

.....

2] Lleoliad y Datblygiad. Ticiwch y blwch perthnasol:

O fewn ffin ddatblygu::

Ar safle sydd union gyferbyn â ffin ddatblygu (h.y. Safle Eithrio):

Mewn clwstwr:

Yn ymwneud â throsi Adeilad Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored:

Arall (Plis nodwch):

.....

.....

Cam 2 – Beth yw eich Cysylltiad Lleol?

3] Eglurwch yn gryno, yn unol â lleoliad y datblygiad arfaethedig, sut yr ydych yn bodloni'r angen am gysylltiad lleol perthnasol, fel y'i hamlinellir yn Nhabl 1 uchod? (plis cynhwyswch gyfeiriadau blaenorol ar gyfer y cyfnod cysylltiad 5 mlynedd)

<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--

4] A oes gennych unrhyw dystiolaeth i gefnogi eich cysylltiad lleol, e.e. biliau yn eich cyfeiriad presennol neu flaenorol yn yr ardal, manylion ar y gofrestr etholiadol? Amlinellwch pa wybodaeth sydd gennych er mwyn cefnogi eich cais ac amgawch unrhyw ddogfennau perthnasol.

<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--

.....
.....
.....
.....

Cam 3 – Datganiad

Rwyf yn datgan fod y wybodaeth sydd wedi'i darparu uchod yn adlewyrchiad cywir o gysylltiad lleol i'r anheddiad/ardal o leiaf un aelod o fy aelwyd yn amodol i safle'r cais sydd wedi ei amlinellu yng nghwestiwn 1 uchod. Yr wyf yn ymwybodol y gallai darparu gwybodaeth anwir gennyf, ac a fyddai'n arwain at roi caniatâd cynllunio yn seiliedig ar gysylltiad lleol yn arwain at achos orfodaeth neu Llys gan y Cyngor yn fy erbyn i neu eraill sy'n meddiannu annedd a adeiladwyd o dan y caniatâd cynllunio hwnnw.

Llofnod:.....

Enw mewn print:.....

Dyddiad:

ATODIAD 9 – Rhestr Termau

Term	Disgrifiad
Annedd Menter Wledig	Mae mentrau gwledig cymhwysol yn cynnwys busnesau gyda chysylltiad â'r tir gan gynnwys ffermio, coedwigaeth a gweithgareddau eraill sy'n derbyn eu prif gyfraniad o'r safle.
Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is	Ardaloedd cynnyrch yn ardaloedd o faint cyson na fydd eu ffiniau yn newid. Mae Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI) yn gyfuniad o'r Ardaloedd Cynnyrch cyfagos gyda nodweddion cymdeithasol tebyg. Maent fel arfer yn cynnwys 4 i 6 o Ardaloedd Cynnyrch gyda phoblogaeth o tua 1500.
Ardaloedd Marchnad Tai	Fe wnaeth Asesiad Marchnad Tai Lleol Gogledd Orllewin Cymru adnabod ardaloedd marchnad tai o fewn yr isranbarth yn seiliedig ar ardaloedd teithio i'r gwaith a gwybodaeth leol er mwyn deall lefelau galw ac angen o fewn yr ardaloedd yma.
Ardaloedd Prisiau Tai	Ardaloedd prisiau tai o fewn ardal y Cynllun a gafodd eu hadnabod yn yr Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy.
Astudiaeth Angen Tai	Astudiaeth o ardal neu anheddiad penodol i gefnogi cymysgedd rhesymol a chytbwys o fathau a meintiau tai er mwyn cyfarch anghenion tai amrywiol o fewn ardal leol.
Astudiaeth Marchnad Tai Lleol	Astudiaeth sy'n rhoi tystiolaeth am angen a galw am dai mewn ardal.
Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy	Astudiaeth sy'n adnabod lefel tai fforddiadwy sy'n hyfyw i'w darparu ar safleoedd marchnad agored o fewn gwahanol Ardaloedd Prisiau Tai yn ardal y Cynllun.
Canolrif Incwm yr Aelwyd	Y swm sy'n rhannu'r dosbarthiad incwm i ddau grŵp cyfartal, hanner yn cael incwm uwchlaw'r swm hwnnw, a hanner yn cael incwm yn is na'r swm hwnnw.
Cefnwlad Wledig	Ardal yng nghyffiniau anheddiad ac nid yw'n cynnwys unrhyw anheddiad arall a nodwyd o fewn hierarchaeth aneddiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Copiâu wedi'u Golygu	Set sbâr o ddogfennau a ddarparwyd i / gan y Cyngor lle bo unrhyw ddata personol neu sensitif wedi cael ei olygu allan i ganiatáu i'r ddogfen gael ei gosod ar y gofrestr gyhoeddus.

Term	Disgrifiad
Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai	<p>Mae'n rhaid i'r awdurdodau Cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon o dir ar gael, ar gyfer cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, gan ffurfio barn ar hynny yn unol â'r strategaeth yn y cynllun datblygu. Diben yr astudiaethau hyn yw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • monitro'r ddarpariaeth ar gyfer <i>tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy</i>; • darparu datganiad y cytunwyd arno o'r tir preswyl sydd ar gael at ddibenion cynllunio a rheoli datblygu; • nodi'r angen i weithredu mewn sefyllfaoedd lle gwelir nad oes cyflenwad digonol.
Cytundeb 106	Cytundeb cyfreithiol dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae cytundebau adran 106 yn gytundebau cyfreithiol rhwng awdurdod cynllunio a datblygwr, neu rwymedigaethau unochrog a gynigir gan ddatblygwr, sy'n sicrhau y cyflawnir gwaith ychwanegol penodol sy'n ymwneud â datblygiad.
Gofynion Ansawdd Datblygu	Yn amlinellu'r gofynion ansawdd gofynnol ar gyfer datblygiadau tai newydd ac wedi'u hadsefydlu a ariennir gan Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth	Y Gangen eiddo arbenigol Asiantaeth y Swyddfa Brisio (ASB). Mae'n darparu cyngor proffesiynol annibynnol, diduedd, prisio eiddo ar draws y sector gyhoeddus gyfan, a lle bo arian cyhoeddus neu swyddogaethau cyhoeddus yn gysylltiedig.
Hawliau Datblygu a Ganiateir	Newidiadau bychan o fath penodol ellir eu gwneud i dŷ neu fusnes nad oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar eu cyfer.
Hwylusydd Tai Gwledig	Person sy'n annibynnol o'r Cyngor a Chymdeithasau Tai sy'n gweithio gyda chymunedau lleol i nodi angen am dai ac yn rhoi arweiniad i gymunedau ar y broses ddatblygu.
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Cymdeithasau, ymddiriedolwyr neu gwmnïau annibynnol ar gyfer darparu tai cymdeithasol cost isel i bobl mewn angen am dai heb wneud elw. Mae unrhyw arian dros ben yn cael ei ddefnyddio i gynnal tai presennol ac i gynorthwyo i gyllido rhai newydd.

Term	Disgrifiad
Rhaeadr feddiannaeth	Dull o sicrhau y bydd modd dod o hyd i feddianwyr sy'n bodloni'r meini prawf meddiannaeth ar gyfer <i>tai fforddiadwy</i> bob amser pan ddaw tai o'r fath yn wag. Gallai'r dull hwn bennu'r ardaloedd daearyddol a/neu fathau o gartrefi a fyddai'n gymwys am dai o'r fath.
Rhestr Tai Cyffredin	Darparu un pwynt mynediad ar gyfer yr holl bobl sydd â diddordeb mewn tai cymdeithasol mewn ardal, gan gynnwys tai hygyrch ar gyfer pobl anabl neu lety personau hŷn
Safle Eithrio	Safleoedd graddfa fach sydd y tu mewn i neu'n gyfochrog â ffin ddatblygu sy'n darparu 100% tai fforddiadwy.
Swm Cymudol	Swm o arian a delir gan yr ymgeisydd yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle.
Tai Cost Isel ar y Farchnad	Yn hanesyddol yn cael ei ystyried fel paratoi tai fforddiadwy drwy ddyluniad. Fodd bynnag gan nad oedd ganddynt unrhyw ddulliau o reoli eu pris mae NCT 2 yn nodi nad yw'n ystyried Tai Cost Isel ar y Farchnad yn 'dai fforddiadwy' at ddiben system gynllunio defnydd tir.
Tai fforddiadwy (yn unol â'r diffiniad yn NCT 2)	<p>Tai a ddarperir i'r rheiny nad yw eu gofynion yn cael eu bodloni gan y farchnad agored.</p> <p>Dylai tai fforddiadwy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ddiwallu anghenion cartrefi sy'n gymwys, gan gynnwys tai sydd ar gael ar gost ddigon isel iddynt hwy allu eu fforddio, wedi'i phennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol; • cynnwys darpariaeth fod y cartref yn parhau yn fforddiadwy i bobl sy'n gymwys yn y dyfodol. <p>Mae'r term hwn yn rhannu'n ddau is-gategori:</p>

Term	Disgrifiad
	<ul style="list-style-type: none"> • tai rhent cymdeithasol - darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried canllaw rhenti a meincnod rhenti Llywodraeth Cymru; • tai canolraddol - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. <p>Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. Cytundeb 106, i reoli pris a meddiannaeth y tai.</p>
<p>Tai fforddiadwy Angen Lleol (mewn Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig, Clystyrau neu mewn perthynas â throsi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl)</p>	<p>Bydd yr elfen Tai Fforddiadwy yn gyson gyda'r diffiniad o 'Dai Fforddiadwy (yn unol â'r diffiniad yn NCT 2), sydd yn y rhestr termau yma.</p> <p>Angen Lleol mewn Pentrefi Lleol, Arfordirol, Gwledig - pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig gyfagos am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.</p> <p>Angen Lleol mewn Clystyrau a throsi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored - pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig gyfagos am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.</p> <p>Gwneir hyn er mwyn sicrhau nad ydi'r twf yn yr aneddiadau yn denu pobl allan o Ganolfannau/ Bentrefi Gwasanaeth nad oes gan unrhyw gysylltiad efo'r anheddiad.</p>
<p>Tai Marchnad Agored (Yn unol â diffiniad TAN 2)</p>	<p>Tai i'w rhentu neu sydd ar werth, a lle pennir y pris gan y farchnad agored. Byddai unedau o'r fath yn cwrdd ag anghenion tai'r rhai hynny o fewn ardal y Cynllun nad ydynt yn gymwys i fyw mewn tai fforddiadwy. Ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli meddiannaeth y tai.</p>
<p>Tai Marchnad Lleol (yn unol â pharagraff 9.2.4 Polisi Cynllunio Cymru)</p>	<p>Unedau tai i'w rhentu neu sydd ar werth o fewn aneddiadau diffiniedig a restrir ym Mholisi TAI 5. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. amod cynllunio, i reoli meddiannaeth y tŷ i aelwydydd sydd â chysylltiad lleol penodol, ond ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli pris y tŷ.</p>

Term	Disgrifiad
Tai Teg	Cofrestr ydy Tai Teg ar gyfer pobl yng Ngwynedd ac Ynys Môn sydd â diddordeb mewn bod yn berchnogion tai ond na allant brynu ar y farchnad agored ar hyn o bryd.
Taliad Pro-rata	Lle mae maint y datblygiad yn golygu bod y gofyniad fforddiadwy o dan un uned yna bydd disgwyl cyfraniad yn seiliedig ar ganran y tŷ newydd.
Yr Angen Am Dai	Yn cyfeirio at aelwydydd nad oes ganddynt dŷ eu hunain neu'n byw mewn tŷ sydd o'r farn i fod yn annigonol neu'n anaddas, sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad tai heb rywffaint o gymorth ariannol.