Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democrataidd
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

Dyddiad ac Amser

2.00 y.h., DYDD LLUN, 15FED EBRILL, 2019

Lleoliad

Ystafell Bwyllgor 1 - Swyddfeydd y Cyngor,

Cyngor Mon, Llangefni LL77 7TW

Pwynt Cyswllt

Bob Thomas / Heledd Jones

01286 685000 / 679883

polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 5 Ebrill 2019)

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

AELODAETH

Gwynedd

Y Cynghorwyr

John Brynmor Hughes,
Berwyn Parry Jones, Gareth Griffith,
Gareth A Roberts, John Pughe Roberts,
Paul Rowlinson, Owain Williams

Ynys Môn

Y Cynghorwyr

Richard Dew, John Griffith,
Kenneth P Hughes, Richard O. Jones, Bryan Owen,
Nicola Roberts, Robin Williams

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 4 - 6

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22 Mawrth 2019 fel rhai cywir

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL I'W MABWYSIADU: TAI FFORDDIADWY 7 - 110

Cyflwyno adroddiad gan Arweinydd Tîm, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

2:00 y.p. 22 Mawrth 2019

Ystafell Glyder Fawr, Caernarfon

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn
Cyng. Richard Dew (Cadeirydd)
Cyng. John Griffith
Cyng. Robin Williams

Cyngor Gwynedd
Cyng. Dafydd Meurig
Cyng. Paul Rowlinson
Cyng. Berwyn Parry Jones
Cyng. Owain Williams

Swyddogion:

Nia Haf Davies	Rheolwr – UPCC
Gareth Jones	Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (CG)
Dewi Francis Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CSYM)
Rhun ap Gareth	Uwch Gyfreithiwr (CG)
Bob Thomas	Arweinydd Tîm - UPCC
Linda Lee	Uwch Swyddog Cynllunio – UPCC
Rhodri Owen	Uwch Swyddog Cynllunio - UPCC

Fe wnaeth y Cadeirydd groesawu Cynghorydd Gareth Griffith o Gyngor Gwynedd a oedd yn arsyllu'r cyfarfod. Ef sydd yn cymryd drosodd rôl y Cynghorydd Dafydd Meurig fel deilydd portffolio'r Amgylchedd yng Nghyngor Gwynedd o mis Ebrill ymlaen ac fe fydd yn aelod o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y cyd o fis Ebrill ymlaen yn lle Cyng. Dafydd Meurig.

Ymddiheuriadau:

Cyng. John Pughe Roberts(CG)
Cyng. John Brynmor Hughes (CG)
Cyng. Gareth Roberts (CG)
Cyng. Nicola Roberts (CSYM)
Cyng. Richard Owain Jones (CSYM)
Cyng. Kenneth P Hughes (CSYM)

1. YMDDIHEURIADAU

Ymddiheuriadau fel y nodwyd uchod

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys.

4. COFNODION

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 25 Ionawr 2019 fel y rhai cywir.

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

i) Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Marchnad Lleol

Cyflwyniad gan Rhodri Owen yn egluro'r newidiadau i'r canllaw ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 25 Ionawr 2019 ac yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ynglŷn â'r Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw.

Materion a godwyd:

- Gofynnwyd am eglurder pellach ar gyfer yr ymateb i sylw 7 o ran nad oes bwriad i gyfyngu ar bris tai marchnad leol.
- Codwyd cwestiwn os oedd modd i gystadleuaeth ar gyfer tai fforddiadwy olygu fod ei prisiau hwy yn cynyddu.
- Nodwyd fod y system gynllunio yn Lloegr wedi newid i alluogi mwy o hyblygrwydd ar gyfer newid defnydd adeiladau i ddefnydd preswyl yn y cefn gwlad. Holwyd os oedd hyn yn debygol o ddigwydd yng Nghymru? Hefyd a oes modd pwyso am hyn trwy deddfwriaeth o Caerdydd efo pwyslais ar bobl leol i gael blaenoriaeth am fath ddatblygiadau?
- Cwestiynwyd os oedd yna broblem efo'r ardaloedd lleol ym Mholisi TAI 5 os diffinnir ardaloedd gwahanol ar gyfer tai fforddiadwy o dan Polisïau TAI 4 a TAI 6.

Ymateb:

- Esboniwyd nad yw tai marchnad lleol yn cyd fynd â'r diffiniad cynllunio a roddir yn NCT 2 ar gyfer tai fforddiadwy ac felly maint y tai a maint y farchnad fydd yn rheoli pris y tai yma yn hytrach na mecanwaith cynllunio. Fe ellid cael esiampl ble mae dau unigolyn lleol yn cystadlu am dŷ a all olygu fod ei werth yn cynyddu i fod yn agos i werth tŷ marchnad agored.
- Oherwydd bod mecanwaith penodol wedi ei osod ar gyfer unedau fforddiadwy ni all eu gwerth gynyddu uwchben y lefel disgownt sydd yn berthnasol ar gyfer unedau penodol.
- Mae'r broses yn wahanol yng Nghymru a ni rhagwelir a hyn o bryd y buasai yna gefnogaeth yng Nghymru i gael proses tebyg i Lloegr ar gyfer hyn oherwydd deallir bod y newid yn y rheoliadau yn achosi anawsterau ac oherwydd nad oes dim rheolaeth dros feddiannaeth y tai a fyddai'n cael eu creu, h.y. ni chyfyngir yr unedau i fod yn dai i bobl leol ac ni ellir atal iddynt gael eu defnyddio fel tai haf/ ail gartrefi. Mae Polisi yn y Cynllun

eisoes yn galluogi adeiladau ar fferm gael caniatâd cynllunio i'w trosi i fod yn dai fforddiadwy angen lleol (os ellir dangos nad oes defnydd economaidd yn ymarferol). Mater i'r Cynghorau yw os ydynt eisio pwyso ar Llywodraeth Cymru i gael deddfwriaeth newydd am y math yma o ddatblygiadau.
- Mae ardaloedd Tai marchnad Lleol wedi cael ei diffinio yn y Polisi a felly nid oes problem efo creu ardal gwahanol ar gyfer diffinio'r ardal wledig gyfagos yn Mholisïau TAI 4 a TAI 6.

<u>Penderfyniad</u> – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo'r ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd am y Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw hwn.

ii) Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Cyflwyniad gan Linda Lee yn egluro'r newidiadau i'r canllaw ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 25 Ionawr 2019 ac yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus am y Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw.

Materion a godwyd:

- O edrych ar yr esiampl o 50 o dai sydd yn y Canllaw beth sydd yn digwydd pan mae Pentref efo mwy o dir na beth yw'r angen?
- Cafodd cais diweddar ei wrthod er fod y bwriad yn darparu llecyn agored.

Ymateb

- Mae Cam 1 o'r Canllaw yn adnabod os oes diffyg yn y gymuned, os nad oes diffyg yna ni fydd angen darparu llecynnau agored efo bwriad. Mae'r llecynnau agored o fewn aneddleoedd wedi eu mapio ac mae'n bwysig trafod unrhyw ddarpariaeth arfaethedig gyda'r Cyngor Cymuned. Efallai na fyddai ond angen math penodol o lecynnau agored o fewn anheddle penodol, e.e. ddim yn angenrheidiol i bentref bychan ddarparu cae pêl droed ond o bosib byddai llecyn chwarae plant ei angen yno.
- Bydd rhaid i bob cais fodloni polisïau eraill o fewn y CDLl ar y cyd i gael cymeradwyaeth. Felly hyd yn oed os yw'n darparu y llecyn agored perthnasol yn unol â'r angen a gafodd ei sefydlu, gall fod yna resymau eraill pam na yw'r bwriad yn cael cefnogaeth. Nid yw'r canllaw hwn yn nodi ble ddylid lleoli unrhyw lecyn agored o fewn safle. Yn hytrach mae'n sefydlu'r fethodoleg dros ganfod os oes angen gwneud darpariaeth pellach o'r fath. Caiff union leoliad llecyn agored ei drafod o fewn y broses o ymdrin â chais cynllunio.

<u>Penderfyniad</u> – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo'r ymateb i'r sylwadau dderbyniwyd am y Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw hwn.

EITEM 5

CYFARFOD	**Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd**
DYDDIAD	**15 Ebrill 2019**
ENW	**Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy**
PWRPAS	**Ystyried a chymeradwyo'r ymatebion arfaethedig i'r sylwadau am y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a mabwysiadu'r Canllaw**
ARGYMHELLIAD	**Bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau am y Canllaw Cynllunio Atodol canlynol a mabwysiadu'r Canllaw hyn:** **(i) Tai Fforddiadwy**
AWDUR	**Arweinydd Tîm, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn**

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno:

i. Adroddiad am ymgynghoriad cyhoeddus ynglŷn â'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Atodiad 1); a
ii. Chopi o'r drafft terfynol o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Atodiad 2).

2. Yr ymgynghoriad cyhoeddus a'r Canllawiau drafft terfynol

2.1 Cafodd drafft ymgynghorol y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ei lunio'r llynedd ar sail ymgynghori gyda swyddogion perthnasol yn y ddau Gyngor a'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Derbyniwyd cymeradwyaeth gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 16 Dachwedd 2018 i ymgynghori yn gyhoeddus ar y Canllaw drafft hyn.

2.2 Bu ymgynghori cyhoeddus ar gynnwys y dogfen drafft rhwng 13 Rhagfyr a 31 Ionawr, 2019. Mae'r Adroddiad Ymgynghori Cyhoeddus a welir yn Atodiad 1 yn cofnodi'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymateb iddynt. Mae'r Canllaw a welir yn Atodiadau 2 wedi ei ddiwygio yn sgil yr ymgynghori, gan gymryd rhai o'r materion a godwyd i ystyriaeth.

3. Asesiad Cynaliadwyedd ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

3.1 Cynhaliwyd asesiad sgrinio i benderfynu ai peidio os dylai'r Canllaw hyn fod yn destun Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) yn unol â Chyfarwyddeb Ewropeaidd 2001/42/EC ac Asesiad Amgylcheddol o Gynlluniau a Rhaglenni Rheoliadau 2004 cysylltiedig. Mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARHC) o gynlluniau a rhaglenni a allai effeithio ar safleoedd o bwysigrwydd

rhyngwladol yn un o ofynion y Gyfarwyddeb Cynefinoedd (92/42/EEC). Felly, cafodd y Canllaw ei hasesu i benderfynu a oedd asesiad priodol llawn yn ofynnol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

3.2 Mae'r Rheoliadau yn nodi'r broses i Awdurdodau ymgymryd â barn sgrinio. Oherwydd bod y Canllawiau yn cefnogi polisïau a fuodd yn destun AAS, y casgliad oedd nad oedd angen i'r Canllawiau fod yn destun AAS. Fe gafodd polisïau'r Cynllun eu hasesu o dan y Rheoliadau Cynefinoedd ac fe ddaethpwyd i'r casgliad nad oedd angen Asesiad Priodol o'r Cynllun. Oherwydd bod y Canllawiau yn cefnogi rhai o'r polisïau hynny, fe ddaeth yr asesiad sgrinio a gyfeirir ato ym mharagraff 3.1 uchod i gasgliad nad oedd angen Asesiad Priodol o'r Canllaw hyn.

3.3 Yn unol â'r prosesau ar gyfer y Rheoliadau a enwir uchod, cafodd yr asesiad sgrinio eu gyrru i Gyfoeth Naturiol Cymru a CADW, sef y cyrff statudol amgylcheddol penodol. 'Roedd rhaid i'r cyrff yma fynegi eu barn o fewn cyfnod 5 wythnos.

3.4 Mae'r broses hwn wedi arwain at benderfyniad bod asesiad sgrinio'r Cynghorau yn gywir, ac, felly, nid oes angen AAS ac Asesiad Priodol o'r Canllaw. Caiff Datganiad Sgrinio eu cyhoeddi yn unol â hynny.

4. Camau nesaf

4.1 Ar ôl i'r Canllaw gael ei fabwysiadu fe fydd yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.

4.2 Bydd copi o'r Canllaw terfynol ar gael i'w gweld ar wefannau'r ddau Gyngor a chopi caled i'w weld yn swyddfeydd y ddau Wasanaeth Cynllunio a swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

4.3 Bydd copi o'r Adroddiad Ymgynghori Cyhoeddus ar gael i'w weld ar wefannau'r ddau Gyngor a chopi caled i'w weld yn swyddfeydd y ddau Wasanaeth Cynllunio a swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

4.4 Bydd copi o'r Datganiad Sgrinio'r Asesiad Cynaliadwyedd a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i'w weld ar wefannau'r ddau Gyngor a chopi caled i'w weld yn swyddfeydd y ddau Wasanaeth Cynllunio a swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

4.5 Byddwn yn rhoi gwybod i bawb wnaeth gyfrannu i'r ymgynghoriad cyhoeddus am y penderfyniad i fabwysiadu'r Canllawiau hyn.

5. Argymhelliad

5.1 Gofynnir i'r Pwyllgor gymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau am y Canllaw Cynllunio Atodol canlynol a mabwysiadu'r Canllaw hyn:

(i) Tai Fforddiadwy (Gweler Atodiad 2)

ATODIADAU:

Atodiad 1: Adroddiad Ymgynghori Cyhoeddus am y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy
Atodiad 2: Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy drafft terfynol

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL – TAI FFORDDIADWY

ADRODDIAD YMGYNGHORIAD AC ARGYMHELLION SWYDDOGION

EBRILL 2019

Cynnwys

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

1.0 CEFNDIR

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Diben y CCA yw:

- cynorthwyo'r ymgeiswyr a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion ynghylch sut i ddefnyddio polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sy'n cyd-fynd â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y Cyd-destun Polisi

<u>Y Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdodau Cynllunio Gwynedd a Môn.

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

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

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

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

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Ystyrir Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio materol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Ni all y CCA gyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd nac yn addasu polisïau sy'n bodoli eisoes.

1.7 Felly, cyn gynted ag y bydd wedi'i fabwysiadu, dylid rhoi pwys sylweddol i'r CCA fel ystyriaeth gynllunio faterol.

2.0 CCA TAI FFORDDIADWY

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

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.2 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 16 Dachwedd, 2018. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion perthnasol o'r ddau Awdurdod, megis Adain Rheolaeth Datblygu'r ddau Awdurdod, Gwasanaethau Tai a'r Unedau Cyfreithiol y ddau Gyngor. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 17 Gorffennaf, 2018.

2.3 Roedd y CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 13 Rhagfyr 2018 a 31 Ionawr, 2019.

2.4 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, asiantau cynllunio, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA. Anfonwyd manylion yr ymgynghoriad at yr arbenigwyr ym maes y testun (e.e. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, adeiladwyr tai, gwerthwyr tai a benthycwyr morgais). Roedd copïau caled o'r CCA hefyd ar gael i'w darllen ym mhob llyfrgell gyhoeddus, prif swyddfa Cyngor Ynys Môn yn Llangefni ac yn Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phwllheli).

2.5 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, gan gynnwys:

- Ffurflen ymateb ar-lein mewn Word a pdf - ar gael ar y ddwy wefan a chopïau papur ar gael yn yr holl lyfrgelloedd, prif swyddfa Cyngor Sir Ynys Môn ac yn Siop Gwynedd. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.
- E-bost
- Llythyr

2.6 Derbyniwyd 31 sylw, a oedd yn cynnwys 29 gwrthwynebiad a 2 sylw o gefnogaeth. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i bob un sylw a dderbyniwyd. Ymgynghorwyd gyda swyddogion Gwasanaeth Tai ac Eiddo y ddau Gyngor cyn gwneud argymhelliad ynglŷn a'r ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd.

2.7 Mae'r adran nesaf (Atodiad A) yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd. Mae'n cynnwys ymateb y Cynghorau iddynt a, phan fo'n briodol, yn argymell unrhyw ddiwygiadau i'r CCA sydd eu hangen yn sgil y sylw. Mae unrhyw ddiwygiad i eiriad y CCA wedi ei nodi mewn **<u>ysgrifen bold sydd wedi ei danlinellu</u>**.

Mater Pellach

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

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

Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<table>
<tr><th>Rhif Adnabod y Sylw</th><th>Rhif Adnabod y Person</th><th>Math o Sylw</th><th>Sefydliad</th><th>Rhan</th><th>Crynodeb o’r Sylwadau</th><th>Sylwadau’r Swyddogion a’r Argymhelliad</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>- Ffioedd Proffesiynol yn 12% o'r costau adeiladu
- Gorbenion yn 5% o'r costau adeiladu
- Cyllid yn 6% o'r costau adeiladu
- Ffioedd Marchnata yn 3% o'r Gwerth Datblygiad Crynswth
- Maint Elw'r Datblygwyr (Tai marchnad yn unig) yn 17% o'r Gwerth Datblygiad Crynswth
- Enillion y Contractwyr (Tai Fforddiadwy yn unig) yn 5% o'r costau adeiladu
Yn gyffredinol, mae'r pro-fforma hwn yn ychwanegu mwy o gyfyngiadau, amser ac arian i ddarparu tai, nad ydynt yn ofynnol gan fod meincnodau yn eu lle na ddylid mo'u hanwybyddu.
Erbyn dod â'r holl dystiolaeth at ei gilydd, mae'n bosib fod y gost yn £1,000, a byddai'n rhaid cyfrif amdano mewn Ffioedd Proffesiynol, fyddai'n gwneud datblygiad yn llai hyfyw fyth, sy'n medru bod yn ymylol iawn beth bynnag mewn datblygiadau ar raddfa fechan.

Er y derbynnir y gall costau adeiladu newid dros amser, gellid diweddaru'r pro fforma mewn amser pe bai rheoliadau adeiladu neu debyg yn cael eu diwygio.
Er enghraifft, codwyd y ffigyrau yn unol â'r gofyn i osod systemau chwistrellu.
Bydd defnyddio'r ffigyrau meincnod safonol yn darparu mwy o gysondeb a thryloywder rhwng ystyried ceisiadau gyda llai o angen i gyfeirio ceisiadau i'r asesydd allanol annibynnol (e.e. Y Gwasanaeth Prisio Dosbarth); fydd eto'n digwydd ar gost yr ymgeisydd; ac eto'n ffi broffesiynol ychwanegol fydd yn lleihau mwy ar yr hyfywedd y datblygiad</td><td>Argymhelliad
Addasu'r pro-fforma hyfywedd yn Atodiad 6 wrth addasu'r adrannau a ganlyn:

2. Costau Datblygu

Costau Adeiladu

Cost y datblygiad fesul m2 ~~wedi'i rannu i:~~
• ~~Costau'r llain (adeiladu sylfaenol)~~
• ~~Costau gwaith allanol;~~
• ~~Seilwaith.~~

[Ychwanegu mewn Adran newydd]

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

[Yn ychwanegol, argymhellir y newid ôl-ddilynol ychwanegol i'r rhes Costau Adeiladu yn Nhabl 4 'Gwybodaeth sy'n Ofynnol gyda'r Pro Forma Hyfywedd' dan baragraff 5.3.2 y CCA]

<table><tr><th>Categori</th><th>Gwybodaeth Ofynnol</th></tr><tr><td>2. Costau Adeiladu</td><td>Cost y datblygiad fesul m2 ~~wedi'i rannu i:~~
(Os yw'r ffigwr yn sylweddol wahanol i fath cyffelyb o ddatblygiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am ddadansoddiad o:
o Gostau'r llain (adeiladu sylfaenol)
o Costau gwaith allanol
o Seilwaith.</td></tr></table></td></tr>
</table>

Sylwadau Hwyr

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
26	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.3.10	Rydym fel rheol yn gofyn am 5% o'r OMV a nid 10% (ar gynlluniau rhan ecwiti).	**Sylw wedi'i Nodi** Fel arfer, 5% yw isafswm y blaendal y bydd benthycwyr yn ei dderbyn ar gyfer morgais 95%. Fodd bynnag, gall yr opsiynau ar gyfer morgais o'r fath fod yn gyfyngedig gan fod y rhan fwyaf o fenthycwyr yn gofyn am o leiaf 10% o werth yr eiddo fel blaendal. Mae paragraff 3.3.12 y CCA yn egluro'r fethodoleg ar gyfer rhagweld pris unedau fforddiadwy h.y. incwm canolraddol wedi'i luosi â 3.5 a 10% o flaendal yw'r man cychwyn ar gyfer yr ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Nid yw'r frawddeg olaf ym mharagraff 3.3.10 yn datgan y bydd canran blaendal gwahanol yn cael ei ystyried os gall yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Lleol y byddai hyn yn fwy priodol gyda chais penodol. Ar gyfer cynlluniau penodol, bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cysylltu â'r Gwasanaeth Tai perthnasol i benderfynu ar bris mathau penodol o dai fforddiadwy arfaethedig mewn gwahanol leoliadau yn ardal y cynllun. **Argymhelliad** Dim newid i'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
27	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	3.4.3	Rydym yn dilyn yr oedran 10 mlwydd oed a drosodd yn cael 'stafell ei hun os o rhyw gwahanol – oherwydd rheolau treth ystafell wely. Petai ni'n ystyried 8 oed a drosodd fyddai hyn yn gael effaith ar y tenant.	**Derbyn** Ar ôl adolygu'r arweiniad gyda'r dreth ystafelloedd gwely, nodir fod eu rheolau yn caniatáu un ystafell wely ar gyfer unrhyw ddau blentyn dan 10 mlwydd oed. Oherwydd hyn, cytunir i addasu'r trydydd pwynt bwled o 8 oed i 10 oed. Dangosodd adolygiad o reolau'r dreth ystafelloedd gwely y dylid darparu un ystafell wely ar gyfer unrhyw oedolyn sy'n 16 oed neu'n hŷn yn hytrach na'r ail bwynt bwled yn y CCA sydd ar hyn o bryd yn datgan 'Pob person sy'n 18 neu'n hŷn.' Yn ogystal, mae'r rheolau'n caniatáu un ystafell wely i blant nad ydynt yn medru rhannu oherwydd anabledd neu gyflwr meddygol. **Argymhelliad** Addasu paragraff 3.4.3 i adlewyrchu'r rheolau treth ystafelloedd gwely fel a ganlyn: 3.4.3 Pan fo'r cynnig ar gyfer angen penodol, wrth benderfynu ar nifer yr ystafelloedd gwely sy'n ofynnol dylif ystyried yr angen i ddarparu ystafelloedd gwely ar wahân ar gyfer: • Gŵr/gwraig neu bartneriaeth o'r fath; • Pob person ~~18~~ **16** neu hŷn; • Plant ~~8~~ **10** oed neu hŷn ac o ryw wahanol i blant o unrhyw oedran; • **Plant nad ydynt yn medru rhannu oherwydd anabledd neu gyflwr meddygol;** • Uchafswm o ddau berson fesul ystafell wely.

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

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o’r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a’r Argymhelliad
31	10	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	4.1.4	Tai Teg yn fwy na ‘home ownership’ da ni’n cynnig unedau rent canolraddol hefyd.	**Derbyniwyd** I sicrhau eglurder yn y CCA, addasu'r cyfeiriad at 'perchnogi tŷ' i ddarllen 'perchnogi tŷ/rhentu canolraddol'. **Argymhelliad** Addasu'r drydedd frawddeg ym mharagraff 4.1.4 fel a ganlyn: "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." [Gweler yr ymateb i Sylw Rhif 16 ar gyfer newid arall a argymhellir i baragraff 4.1.4]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

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

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

Argymhelliad

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

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

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

Yn achos gwerthu tŷ fforddiadwy, a ganiatawyd dan Bolisïau 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).

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

DRAFFT TERFYNOL

TAI FFORDDIADWY

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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 - Polisïau Tai Fforddiadwy

Atodiad 3 – Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLl) – 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 polisïau 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 polisïau 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 polisïau sy'n galluogi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) 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 polisïau 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 Cynghorau. Cymeradwywyd fersiwn drafft o'r CCA hwn am ymgynghoriad cyhoeddus ar *dyddiad* gan y *Pwyllgor enw.* Bu'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng *dyddiadau*. Ystyriwyd y sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau a, lle eodd yn briodol, cynhwyswyd diwygiadau addas yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *dyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a gwneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Ceir crynodeb o'r sylwadau yn yr *Atodiad* ynghyd ag ymateb yr Awdurdodau *neu leoliad yr adroddiad i'r Pwyllgor.*

(*Ar ôl mabwysiadu*) 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:
    - o Tai rhent cymdeithasol sef y rhai a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; a
    - o 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 hailgylchu 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 gydbwyso'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 benthyg 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 morgeisydd 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 bolisïau 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 (CDLl 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 hyfywdra, 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-pholisiau/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 ACLl 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 CDLl 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 disgwyliedig 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	• 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:

"... Ystyrir 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 diweddaru ar ffurf adendwm ffeithiol i'r CCA).

3.3.9 Lluosir y ffigwr 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 ffigyrau yn y tabl hwn yn dangos pris disgwyliedig 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 anabledd 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 disgwyliedig 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 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 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 bolisïau tai'r awdurdod lleol. Amlinellir yr ymdriniaeth hon ym mharagraff 6.4.36 y CDLl 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 syrfëwr 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 di-dor 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 di-dor 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 (TFfALl) 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 TFfALl, yn dilyn y gweithgarwch marchnata a'r asesiad uchod, yna gellir diddymu'r amod, yn ddarostyngedig i dalu symiau cymudol i gyfrannu at TFfALl. 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 syrfëwr 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 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. 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 disgwyliedig 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 Asesiadau o'r Farchnad Tai Leol (AMTLl) gan y Cyngor yn sylfaen dystiolaeth sy'n ategu polisïau 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 CDLl 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 AMTLl 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 (AMTLl, 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 bolisïau'r CDLl 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 CDLl ar y Cyd.

4.1.11 Mae Pennod 8 y CCA yn amlinellu'r dystiolaeth sydd ei hangen i fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) 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 bwyso 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 polisïau 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 Cynghorau Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy (AHTFf). Cyfiawnhaodd hyn y ffigyrau ym Mholisi TAI 15, a gaiff eu hegluro ymhellach ym Mhennod 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 gynigion:

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	• Math yr Unedau • Nifer yr ystafelloedd gwely • Gofod Llawr Mewnol m^2 • Nifer y lleiniau parcio • Natur y ddeiliadaeth • Amcan y Gwerth ar y Farchnad Agored a Thai Fforddiadwy
2. Costau Adeiladu	• Cost y datblygiad fesul m^2 (Os yw'r ffigwr yn sylweddol wahanol i fath cyffelyb o ddatblygiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am ddadansoddiad o: o Costau'r llain (adeiladu sylfaenol) o Costau gwaith allanol o Seilwaith)
3. Costau datblygu eraill	
3.1 Ffioedd Proffesiynol	• Rhestrwch y costau tybiedig ar gyfer pensaer, ymgynghorydd cynllunio, syrfëwr meintiau ac ati, wedi'u hategu gyda chopïau o'r amcan brisiau diweddaraf gan y cwmnïau perthnasol.
3.2 Gorbenion Mewnol	• 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	• Cost unrhyw fenthyciadau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad wedi'i rannu rhwng: o Arian ar gyfer y tir. o Arian ar gyfer adeiladu.
3.4 Ffioedd Marchnata	• 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	• Maint yr elw fydd y datblygwr yn ei geisio o'r cynnig.
3.6 Elw'r contractwr	• Ddim ond yn berthnasol i elfen tai fforddiadwy cynnig.

Categori	Gwybodaeth Ofynnol
4. Costau Annormal	• 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	• 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	• 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 / tirfeddiannwr 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 / tirfeddiannwr 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 / tirfeddiannwr 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 ACLl.

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:

<table>
<tr><th>CATEGORI'R ANHEDDIAD</th><th>TROTHWY</th></tr>
<tr><td>Canolfan Isranbarthol</td><td rowspan="6">2 neu fwy o unedau tai</td></tr>
<tr><td>Canolfannau Gwasanaeth Trefol</td></tr>
<tr><td>Canolfannau Gwasanaeth Lleol</td></tr>
<tr><td>Pentrefi Gwasanaeth</td></tr>
<tr><td>Pentrefi Gwledig / Arfordirol</td></tr>
<tr><td>Pentrefi Lleol</td></tr>
<tr><td>Clystyrau</td><td>Dim ond safleoedd sy'n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau.</td></tr>
<tr><td>Isrannu Aneddiadau Cefn Gwlad</td><td>Dwy uned ychwanegol neu fwy</td></tr>
<tr><td>Trawsnewid Adeiladau Traddodiadol mewn Cefn Gwlad Agored</td><td>100% tai fforddiadwy (oni bai fod defnydd preswyl yn elfen israddol sy'n ymwneud â chynllun ehangach ar gyfer ailddefnydd busnes)</td></tr>
</table>

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 ACLl 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 ACLl 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 ACLl.

7.4.3 Gydag unrhyw ddarpariaeth oddi ar y safle, bydd angen i'r ACLl 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 / tirfeddiannwr 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 / tirfeddiannwr 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 olynydd) 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:

<u>O fewn - Ardal Gynllunio Gwynedd</u>
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.

<u>O fewn - Ynys Môn</u>
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 ddiweddaru. Yn ogystal, bydd angen tystiolaeth wedi'i diweddaru 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, Polisïau yn Adran 6.5 y Cynllun.

7.8.4 Dylai graddfa safle eithrio adlewyrchu swyddogaeth yr anheddiad yn hierarchaeth aneddiadau'r CDLl 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/yng nghyffiniau'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 ymdriniaeth 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

Caniatâd cynllunio amlinellol sy'n gofyn am ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle	Amod cynllunio sy'n debyg i'r amod enghreifftiol 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.

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;
- Mecanwaith rheoli prisiau;
- Mecanwaith 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 y tu allan ond union gyferbyn â'r ffin ddatblygu***
Canolfan Is-ranbarthol (TAI 1)	*Cysylltiad 5 mlynedd gydag Awdurdod Gwynedd.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gydag anheddiad Bangor (neu ei gefnwlad Wledig).*
Canolfan Gwasanaeth Trefol (TAI 1)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Trefol berthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Canolfan GwasanaethLleol (TAI 2) (yn cynnwys y 3 Ganolfan sydd wedi'u hadnabod o fewn Polisi TAI 5)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Lleol perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Pentref Gwasanaeth (TAI 3)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Gwasanaeth perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (TAI 4) (Cynnwys y 12 pentref sydd wedi'u hadnabod yn TAI 5)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r anheddiad perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Clystyrau (TAI 6)	*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.*	
Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored	*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.*	

(gweler Datganiad Ysgrifenedig y CDLl er mwyn adnabod pa bolisïau 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 Mholisïau TAI 1 i TAI 6 yn y CDLl.*

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 Bolisïau 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 ddarpar 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 polisïau tai fforddiadwy'r CDLl drwy ddatblygiadau a ganiateir ac a gyflawnir dan y CDLl, yn cael ei fonitro'n flynyddol ac fe adroddir amdano yn Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLl (a gyflwynir i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref bob blwyddyn ar ôl i'r CDLl gael ei fabwysiadu). Bydd y broses hon yn monitro nifer y tai fforddiadwy a adeiladwyd bob blwyddyn (yn unol â rheoliadau'r CDLl), 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 CDLl, 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 CDLl o ran tai fforddiadwy. Bydd y CCA hwn yn cael ei adolygu'n barhaus a, lle bo'r angen, yn cael ei ddiweddaru 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 ffyrdd 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 Asesiadau o'r Farchnad Tai Leol yn sylfaen dystiolaeth sy'n ategu polisïau i sicrhau tai fforddiadwy drwy'r system cynllunio defnydd tir. Asesiadau 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 (CDLl 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 gydbwyso'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 benthyg 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)**.

<u>Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (2010)</u>

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

"Yn achos tai fforddiadwy heb gymhorthdal, caiff gwerth cychwynnol 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 benthyca'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 ddarpar 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 - Polisïau 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 gydbwyso'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 bolisïau 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 cymhwyso'r polisïau 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 leol, 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 (AMDLl), 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 ffigwr 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 hyfywdra datblygiadau tai. Cynhyrchwyd yr Asesiad Hyfywdra 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 Asesiad Hyfywdra 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 broffidioldeb.

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. <u>Trothwy</u>

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. <u>Canran y Tai Fforddiadwy</u>

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 Cefnwlad, 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 / tirfeddiannwr 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 hyfywedd, fod anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr 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 hyfywdra 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 hyfywdra. 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, Rhoshirwaun, 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, Penisarwaun, 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 AMTLl 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 mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw;**
3. **Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddiad;**
4. **Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol 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 Termau), 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 mewnlenwi neu leiniau sy'n ymestyn y clwstwr mewn lleoliadau derbyniol 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

<u>Ynys Môn</u>

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, Rhos-meirch, Rhostrehwfa, Rhyd-wyn, Star, Traeth Coch, Trefor, Tyn Lôn (Glan yr Afon), Tyn-y-gongl

<u>Gwynedd – Arfon</u>

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 (Penisarwaun)

<u>Gwynedd - Dwyfor</u>

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

<u>Gwynedd – Meirionnydd</u>

Aberllefenni, Corris Uchaf, Llanaber, Llandderfel, Llanfor, Minffordd, Talwaenydd

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 (AMTLl) - Trosolwg

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

AMTLl Ynys Môn (Diweddariad 2016)

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

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 berchen-ddeiliaid, 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 ffigwr 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 pensiynwyr:

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 anabledd.
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 AMTLl Gwynedd (Hydref 2018)

Mae’r isod yn rhoi crynodeb o brif ganfyddiadau Fersiwn Drafft AMTLl Gwynedd:

1) Canfyddiadau cymdeithasol-economaidd

i) Mae gan Wynedd 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 gynnydd 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 chwartel 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

<u>Aelwydydd Pobl Hŷn</u>

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 anghynaladwy 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 anghynaladwy.

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 CDLl	£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 CDLl	£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

Tud. 87

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 CDLl	£27,077	£94,769
W01000068 Gwynedd 016E	De Dolgellau	Dim Anheddiad yn y CDLl	£23,985	£83,948
W01000069 Gwynedd 013A	Dyffryn Ardudwy	Dim Anheddiad yn y CDLl	£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 CDLl	£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 CDLl	£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 CDLl	£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	Maeshyfryd	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, Llanynghenedl	£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 *Bedsit* 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

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

1.2 Unedau Fforddiadwy

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

2. Costau Datblygu

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

Categori	Y Gwerthoedd a Ddefnyddiwyd wrth Gyfrifo1	Cyfanswm y Gost
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: • 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		

Categori	Y Gwerthoedd a Ddefnyddiwyd wrth Gyfrifo1	Cyfanswm y Gost
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 ddibynnol ar unrhyw gostau annormal a hawlir, efallai na fydd angen cwblhau'r golofn hon yn yr adran hon.

3. Costau Ymrwymiadau 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		Nac ydi		
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		Nac ydi		

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	polisicynllunio@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 Polisïau 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***
Canolfan Is-ranbarthol (TAI 1)	*Cysylltiad 5 mlynedd gydag Awdurdod Gwynedd.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gydag anheddiad Bangor (neu ei gefnwlad Wledig).*
Canolfan Gwasanaeth Trefol (TAI 1)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Trefol berthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Canolfan GwasanaethLleol (TAI 2) (yn cynnwys y 3 Ganolfan sydd wedi'u hadnabod o fewn Polisi TAI 5)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Gwasanaeth Lleol perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*

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***
Pentref Gwasanaeth (TAI 3)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd neu Ynys Môn.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Gwasanaeth perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (TAI 4) (Cynnwys y 12 pentref sydd wedi'u hadnabod yn TAI 5)	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r anheddiad perthnasol (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*	*Cysylltiad 5 mlynedd gyda'r Pentref Lleol, Arfordirol neu Wledig (neu ei gefnwlad Wledig) lle mae'r cais wedi'i leoli.*
Clystyrau (TAI 6)	*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.*	
Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored	*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.*	

(gweler Datganiad Ysgrifenedig y CDLl er mwyn adnabod pa bolisïau 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 Mholisïau TAI 1 i TAI 6 yn y CDLl.

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 (Plîs nodwch): ……………………………………………………. …………………………………………………………………………….... ……………………………………………………………………………....	

<u>*Cam 2 – Beth yw eich Cysylltiad Lleol?*</u>

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? (plîs cynhwyswch gyfeiriadau blaenorol ar gyfer y cyfnod cysylltiad 5 mlynedd)

…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………

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 amgaewch unrhyw ddogfennau perthnasol.
…………………………………………………………………………………………………
………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………
…………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………………

<u>Cam 3 – Datganiad</u>

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.
Copïau 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	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: • monitro'r ddarpariaeth ar gyfer *tai ar y farchnad agored* a *thai fforddiadwy*; • 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 *tai fforddiadwy* 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)	Tai a ddarperir i'r rheiny nad yw eu gofynion yn cael eu bodloni gan y farchnad agored. 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; • cynnwys darpariaeth fod y cartref yn parhau yn fforddiadwy i bobl sy'n gymwys yn y dyfodol. Mae'r term hwn yn rhannu'n ddau is-gategori:

Term	Disgrifiad
	• 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. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. Cytundeb 106, i reoli pris a meddiannaeth y tai.
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)	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. 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. 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. 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.
Tai Marchnad Agored (Yn unol â diffiniad TAN 2)	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.
Tai Marchnad Lleol (yn unol â pharagraff 9.2.4 Polisi Cynllunio Cymru)	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.

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 rywfaint o gymorth ariannol.