

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Cyflwyniad

1. This Mae'r nodyn hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisiau'r cynllun datblygu mewn fformat clir a chryno gyda'r nod o wella'r broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriedir y nodiadau i gynnig canllawiau a fydd o gymorth i'r cyhoedd, Aelodau'r Cyngor, a swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio a chynorthwyo swyddogion ac Aelodau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.
2. Pwrpas CCA yw:
 - Supplement or elaborate on adopted LDP policies Ategu neu ymhelaethu ar bolisiau y CDLI a fabwysiadwyd
 - Ystyried canllawiau cenedlaethol

Statws a chamau wrth baratoi

1. Nid yw nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth dilynol yr Awdurdod Lleol (ALI), gellir trin CCA fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fo ALI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Mabwysiadwyd y ddogfen CCA hon yn ffurfiol gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 14 Mai 2014.
2. Mae'r nodiadau hyn wedi'u paratoi yn unol â'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2014); Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru (Rhagfyr 2005); Nodyn Cyngor Technegol 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006).

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

3. Mae'r CCA yn darparu cyngor ac arweiniad pellach o ran sut y gellir darparu tai fforddiadwy mewn cynlluniau preswyl newydd sy'n cael eu cyflwyno drwy'r system gynllunio. Mae'n ategu at bolisiau CDLI Sir Ddinbych a fabwysiadwyd BSC 4 (Tai Fforddiadwy), BSC 6 (Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn pentrefannau), BSC 8 (safleoedd eithriadau gwledig) a BSC 9 (Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn grwpiau bach neu glystyrau).
4. Mae rhestr termau yn Atodiad 1.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Tai Fforddiadwy

1. Tai Fforddiadwy yw tai a ddarperir i ddiwallu anghenion y rhai nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored gyffredinol ac a gedwir fel rhai fforddiadwy ar gyfer y prynwyr cyntaf a dilynol. Gellir darparu tai fforddiadwy mewn sawl ffurf a thrwy Awdurdod Lleol, Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, datblygwyr preifat neu drwy dai a adeiladwch eich hun. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys:

Tai Rhent Cymdeithasol:

- Tai i'w rhentu sy'n eiddo i Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
- Fel arfer, y categori mwyaf fforddiadwy o dai fforddiadwy

Tai Canolradd:

- Tai lle bo prisiau/rhent yn uwch na rhai tai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau / rhent tai ar y farchnad agored.
 - Gall gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti / perchnogaeth a thai rhent canolradd.
 - Bydd pris prynu tai fforddiadwy'n cael ei gyfrifo drwy ddefnyddio'r cyfrifiad yn Atodiad 2.
 - Ni ddylai lefelau rhent canolradd fod yn fwy na 80% o rent y farchnad ar gyfer eiddo tebyg yn yr ardal leol (h.y. cyngor tref/ cymuned), gan gynnwys unrhyw daliadau gwasanaeth.
2. Yn seiliedig ar ganllawiau Llywodraeth Cymru, mae aelwyd sy'n gwario mwy na 30% o'i incwm gros ar daliadau rhent neu forgais yn cael ei ystyried i fod â rhent / morgais nad yw'n fforddiadwy. Bydd lefelau fforddiadwyedd ar gyfer perchen-feddiannaeth yn seiliedig ar hyd at 3.3 gwaith incwm yr aelwyd.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

3. Mae'r angen amlwg a heb ei ddiwallu ar gyfer tai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol i'w ystyried wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Polisi Tai Fforddiadwy

1. Mae dull y Cyngor o sicrhau tai fforddiadwy drwy ddatblygiadau newydd wedi'i nodi ym mholisi BSC 4 y CDLI - Tai Fforddiadwy. Bydd disgwyl i bob datblygiad preswyl sydd â 3 neu fwy o anheddau wneud cyfraniad ar gyfer tai fforddiadwy. Ar safleoedd gyda 10 o anheddau neu fwy, bydd hyn yn isafswm o 10% o'r datblygiad. Ar gyfer datblygiadau gyda 3-9 o anheddau, bydd angen cyfraniad ariannol i ddarparu tai fforddiadwy. Ni fydd disgwyl i ddatblygiadau gydag 1 neu 2 o anheddau wneud cyfraniad ar gyfer tai fforddiadwy. Mae polisi BSC 4 yn cynnwys darpariaeth i gynyddu faint o dai fforddiadwy sy'n ofynnol wrth i brisiau tai gynyddu. Mae manylion pellach ym mharagraff 4.15.
2. Bydd y gofyniad ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy yn berthnasol i'r holl fathau canlynol o geisiadau cynllunio.
 - Tai newydd (ceisiadau amlinellol a llawn)
 - Trawsnewid adeiladau presennol lle bo unedau preswyl ychwanegol yn cael eu creu, gan gynnwys fflatiau (ceisiadau llawn)
 - Disodli anheddau presennol lle bo nifer yr unedau ychwanegol dros y trothwy o 3 annedd (ceisiadau llawn)
 - Yr holl adnewyddiadau gan gynnwys ceisiadau i amrywio cyfnodau dechrau.
3. Ni fydd yn rhaid i gynigion yn Ardal Adfywio Gorllewin y Rhyl gyfrannu tuag at dai fforddiadwy. Mae gwybodaeth bellach am ddatblygiad yn yr ardal honno ar gael yn y Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd.
4. Bydd y Cyngor yn ystyried pob achos i nodi a yw'r cynnig yn rhan o ddarn mwy o dir sy'n cael ei rannu'n ddarnau llai neu gynigion tameidiog, a fyddai'n diwallu neu ragori ar y trothwyon os cânt eu cyfuno. Os yw'r Cyngor yn cadarnhau bod ymgais i osgoi gofynion polisi, bydd caniatâd cynllunio'n cael ei ddal yn ôl nes bo'r cynllun mwy a chyflawn wedi'i benderfynu.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

5. Fel arfer bydd y mecanwaith ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy yn gytundeb cyfreithiol rhwng y Cyngor a'r datblygwr, neu drwy amod cynllunio priodol. Fel y nodwyd ym mholisi BSC 4, bydd disgwyl i ddarpariaethau tai fforddiadwy fod ar y safle fel rhan o ddatblygiad arfaethedig, pan fo'r trothwy perthnasol wedi'i ddiwallu.
6. Mae'r Cyngor, er ei fod yn cefnogi sicrhau bod datblygiad yn mynd rhagddo, wedi ymrwmo i ddarparu tai fforddiadwy ochr yn ochr â thai'r farchnad. Mewn achosion lle nad yw hyn yn bosibl, mae'n rhaid i'r datblygwr gyflwyno cyfiawnhad digonol.
7. Os yw ymgeiswyr o'r farn bod hyfywedd yn broblem, bydd angen iddynt gyflwyno arfarniad hyfywedd 'llyfr agored' i'r Cyngor, yn unol â'r rhestr wirio yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor. Bydd y Cyngor yn ceisio gwiriad annibynnol i adolygu'r wybodaeth hyfywedd a ddarperir, megis gan Wasanaethau Prisiwr Dosbarth. Bydd cost y dilysiad hwn yn cael ei ysgwyddo gan yr ymgeisydd.
8. Bydd y pwynt lle bydd yr unedau fforddiadwy / cyfraniad ariannol yn cael eu nodi gan y Cyngor ym mhob achos. Er y gellir ei deilwra i amgylchiadau penodol y datblygiad, fel arfer bydd yn rhaid ei ddarparu mewn cyfnodau a chyn cwblhau'r uned olaf ar gyfer y farchnad bob tro.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Darpariaeth ar y safle

9. Mae darpariaeth ar y safle yn flaenoriaeth amlwg yn unol â pholisïau cenedlaethol a lleol ac yn cefnogi cymunedau cynaliadwy a chytbwys, cynhwysiant a deiliadaeth gymysg. Mae'n rhaid i dai fforddiadwy:
- Fod wedi'u hintegreiddio'n llwyr yn y datblygiad newydd
 - Fod ag ansawdd dyluniad ac edrychiad allanol sydd o leiaf yn gyfartal neu'n debyg.
 - Fod yn ddarpariaeth ar y safle drwy drosglwyddo tir a / neu eiddo am bris gostyngol i fod yn fforddiadwy
 - Diwallu'r gofynion dylunio / gofod gofynnol.
 - Barhau'n fforddiadwy cyn belled ag y bo galw am dai fforddiadwy yn bodoli
 - Barhau i gael ei feddiannu gan aelwydydd cymwys

Darpariaeth amgen

10. Er mai darpariaeth ar y safle fydd y dewis blaenoriaethol bob tro er mwyn darparu tai fforddiadwy, efallai y bydd amgylchiadau lle y gellir cyfiawnhau darpariaeth oddi ar y safle (naill ai drwy safle amgen neu gyfraniad ariannol). Gallai amgylchiadau o'r fath gynnwys:
- Pan ellir dangos nad yw darpariaeth ar y safle yn addas neu'n briodol.
 - Pan fyddai darpariaeth amgen yn diwallu'r anghenion tai lleol cyffredinol yn well
 - Pan fyddai amcanion cynllunio, tai ac/neu adfywio yn cael eu diwallu'n well drwy ddarpariaeth amgen

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

11. Byddai'n rhaid cyflwyno unrhyw gyfiawnhad o'r fath yn ofalus gan y bydd rhagdybiaeth yn parhau ar gyfer darpariaeth ar y safle oni bai bod amgylchiadau'n nodi fel arall. Cyfrifoldeb y datblygwr fydd dangos hyn ac i'r Cyngor ei ystyried a'i benderfynu mewn cydweithrediad ag asiantaethau tai.
12. Bydd darpariaeth oddi ar y safle ar safle amgen yn cael ei ganiatáu dim ond lle bo egwyddor y datblygiad preswyl wedi'i gytuno ar safle'r cais a'r safle (safleoedd) amgen.
13. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol a gyda chytundeb y Cyngor y gellir talu cyfraniad ariannol yn lle darparu anheddau fforddiadwy ar y safle. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd cyfrifiad y cyfraniad ariannol yn seiliedig ar gostau llawn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn man arall, gan gynnwys caffael tir. Bydd y cyfraniad yn cael ei gyfrifo drwy ddefnyddio'r fformiwla yn Atodiad 2.

Cyfraniadau Ariannol

14. Bydd angen cyfraniadau ariannol gan ddatblygiadau gyda 3-9 o anheddau, gan ddefnyddio'r fformiwla yn Atodiad 2
15. Bydd angen cyfraniadau ariannol yn lle anheddau cyfan ar ddatblygiadau o 11-19, 21-29, 31-39 ac ati o anheddau, oni bai bod y datblygwr yn ffafrio darparu uned ychwanegol gyfan ar y safle. Er enghraifft, ar ddatblygiad gyda 18 annedd, byddai un annedd yn cael ei ddarparu ar y safle a byddai angen cyfraniad ariannol yn lle'r 8 sy'n weddill. Bydd y cyfraniad yn cael ei gyfrifo drwy ddefnyddio'r fformiwla yn Atodiad 2.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Dim darpariaeth tai fforddiadwy.

16. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol yr ystyrir hyn, a dim ond ar ôl methu â chyflawni'r holl ddewisiadau eraill, lle:

- Bo hanes cynllunio'r safle yn golygu ei bod yn afresymol gofyn am dai fforddiadwy e.e. ymrwymadau cynllunio blaenorol.
- Mae'r cynnig yn diwallu nod neu brosiect adfywio a nodwyd, a gydnabuwyd ac a gymeradwywyd yn unol â strategaeth adfywio a gymeradwywyd gan y Cyngor, a lle y byddai darparu tai fforddiadwy'n peryglu hyn.
- Mae'r ymgeisydd yn gallu dangos i'r Cyngor nad oes galw am dai fforddiadwy yn yr ardal ar hyn o bryd nac o fewn 5 mlynedd.
- Mae hyfywedd wedi'i brofi drwy gyflwyno gwerthusiad 'llyfr agored' sy'n diwallu gofynion y rhestr wirio a nodwyd yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor ac wedi'i wirio'n annibynnol. Bydd y Cyngor yn ceisio gwiriad annibynnol i adolygu'r wybodaeth hyfywedd a ddarperir, megis gan Wasanaethau Prisiwr Dosbarth. Bydd cost y dilysiad hwn yn cael ei ysgwyddo gan yr ymgeisydd.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Diweddarau'r gofyniad tai fforddiadwy

17. Fel y nodwyd ym mholisi BSC 4, bydd prisiau gwerthu tai yn cael eu monitro drwy Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI ac, os yw prisiau yn cynyddu 10% dros brisiau gwerthu 2009 (Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, 2009), yna bydd gofyn i'r holl ddatblygiadau gyda 3 neu fwy o anheddau ddarparu 30% o dai fforddiadwy. Os yw prisiau gwerthu yn cynyddu o 20% yn fwy na phrisiau 2009, bydd gofyn i ddatblygiadau gyda llai na 3 annedd wneud cyfraniad ariannol i ddarparu tai fforddiadwy hefyd. O ran y sefyllfa olaf, bydd y Cyngor yn cyhoeddi canllawiau o ran y cyfrifiad i'w gymhwyso pan yn briodol.

18. Er mwyn nodi gwerthoedd gwell ar ôl cymeradwyo caniatâd cynllunio, bydd angen cymal/ cytundeb 'gorswm'. Bydd hyn hefyd yn cael ei gymhwyso i ddatblygiadau lle bo cyfraniad tai fforddiadwy is yn cael ei ddarparu. Bydd setliad y gorswm naill ai drwy gyfraniad ariannol (ar safleoedd llai) neu fel unedau ar y safle (ar gyfer datblygiadau mwy sy'n cael eu cyflawni mewn camau).

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Mathau eraill o bolisiau tai fforddiadwy

Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn pentrefannau

1. Mae polisi CDLI BSC 6 (Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn pentrefannau) yn dynodi lefel o dwf ar gyfer pob anheddiad a nodwyd ac yn nodi bod yn rhaid i bob datblygiad tai fod yn fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion lleol (h.y. 100% tai fforddiadwy). Ni fydd tai'r farchnad agored yn cael eu caniatáu mewn pentrefannau. Trwy uno tai gyda'r anghenion lleol, bydd y polisi hwn yn sicrhau bod anghenion pobl leol yn cael blaenoriaeth a bod tai gwledig yn cyfrannu at dai fforddiadwy.
2. Rhagwelir y bydd datblygiadau mewn pentrefannau ar gyfer anheddau unigol yn bennaf. Fel arfer dylai ymgeiswyr ar gyfer datblygiadau mewn pentrefannau fod yn ddarparu feddianwyr yr anheddau arfaethedig.
3. Ni fydd angen i feddianwyr gael eu cofrestru ar restr aros am dai o reidrwydd ond mae'n rhaid iddynt gael cysylltiad lleol cryf gydag ardal y Cyngor Cymuned, eu bod mewn llety anfoddhaol a bod angen ariannol am annedd fforddiadwy, yn unol â Pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor (ynghlwm fel Atodiad 3). Bydd gofyn i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth i gefnogi cysylltiad lleol y meddiannydd arfaethedig, eu hangen am lety a chymhwysedd ariannol. Bydd canllawiau pellach ar hyn yn cael eu darparu gan y Cyngor.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Cysylltiadau lleol tai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored

4. Mae Polisi BSC 9 y CDLI (Cysylltiadau Lleol tai fforddiadwy o fewn grwpiau bach neu glystyrau) yn nodi bod yn rhaid i unrhyw dai 'mewnlenwi' yng nghefn gwlad agored fod yn fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Mae canllawiau pellach o ran y meini prawf ar gyfer safle 'mewnlenwi' wedi'u cynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd.
5. Bydd unrhyw anheddau, a meddianwyr bwriedig, a gynigir dan y polisi hwn yn destun yr un meini prawf a roddir ar 'Gysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn pentrefannau' (gweler uchod).

Safleoedd eithriadau gwledig

6. Mae hyn yn ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig y tu allan ond ger ffiniau datblygu pentrefi fel rhan o'r polisi eithriadau gwledig a nodwyd ym mholisi BSC 8 y CDLI.
7. Bydd unrhyw anheddau, a meddianwyr bwriedig, a gynigir dan y polisi hwn yn destun yr un meini prawf a roddir ar 'Gysylltiadau lleol tai fforddiadwy mewn pentrefannau' (gweler uchod). Yn unol â pholisi BSC 8, dim ond cynigion ar gyfer 10 uned neu lai fydd yn cael eu hystyried ar safleoedd eithriadau gwledig.

Trawsnewid adeiladau gwledig

8. Mae polisi PSE 4 y CDLI (Aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig mewn cefn gwlad agored) yn caniatáu trawsnewid adeiladau gwledig yn dai fforddiadwy, lle nad yw defnydd cyflogaeth yn hyfyw (mae canllawiau pellach yn y Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd).

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

9. Bydd unrhyw anheddau, a meddianwyr bwriedig, a gynigir dan y polisi hwn yn destun yr un meini prawf a roddir ar 'Gysylltiadau Lleol tai fforddiadwy mewn pentrefannau' (gweler uchod).

Anheddau menter wledig

10. Mae datblygu Anheddau Mentrau Gwledig yn cael eu datrys drwy ganllawiau cynllunio cenedlaethol, sef Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) a'r ddogfen Canllawiau Ymarfer atodol (Rhagfyr 2011). Mae TAN 6 yn cynnwys elfen rheadru sy'n nodi pe bai absenoldeb galw gan weithiwr menter wledig i feddiannu annedd o'r fath, byddai ar gael i unigolion sy'n gymwys am dai fforddiadwy o dan feini prawf y Cyngor.

Deiliadaeth a dyluniad tai fforddiadwy

1. O ran deiliadaeth tai fforddiadwy mae'r Cyngor yn ffafrio darpariaeth llety rhent cymdeithasol, fel y modd o ddiwallu'r galw mwyaf dwys yn y Sir. Ond, o ystyried yr ystod eang o anghenion lleol ac amgylchiadau yn y Sir, dylai'r ddeiliadaeth arfaethedig gael ei bennu drwy drafodaeth gyda'r Cyngor. Mae cynlluniau Rhent Canolradd a Rhannu Ecwiti wedi'u hanelu at bobl mewn cyflogaeth. Mae gan gynlluniau rhannu ecwiti'r budd o leihau gofynion blaendal prynwyr ac yn darparu perchnogaeth tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.
2. Dylai bod darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle wedi'i integreiddio gyda'r datblygiad arfaethedig a'u rhannu ar draws y safle, er budd creu datblygiad cymysg. Nid yw'n dderbyniol lleoli darpariaeth fforddiadwy mewn un ardal benodol (neu ardaloedd penodol). Mae'n rhaid i ddyluniad ac ymddangosiad yr unedau fforddiadwy fod yn gyfartal, neu'n debyg, i'r unedau marchnad agored sy'n cael eu darparu.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

3. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 1, mae'n rhaid i'r holl unedau tai fforddiadwy, waeth beth fo'r ddeiliadaeth, ddiwallu safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru fel y nodwyd yn y [Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021 - Creu Cartrefi a Lleoedd Hardd](#) a chydymffurfio â thelerau polisïau eraill y CDLI a CCA.
4. Bydd pob hawl datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau i eiddo fforddiadwy newydd (boed drwy adeilad newydd neu drawsnewid) (gan gynnwys y rhai mewn pentrefannau ac yng nghefn gwlad agored) yn cael eu tynnu'n ôl er mwyn atal yr eiddo fforddiadwy rhag mynd yn fwy ac felly newid i fod yn anfforddiadwy.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Cysylltiadau

Tîm Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd

Ffôn: 01824 706916

E-bost: LDP@sirddinbych.gov.uk;

Tîm Rheoli Datblygu

Ffôn: 01824 706727

E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk;

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Atodiad 1

Rhestr termau

Tai Fforddiadwy

Tai a ddarperir i ddiwallu anghenion y rhai sy'n methu fforddio tai marchnad agored cyffredinol ac a gedwir fel rhai fforddiadwy ar gyfer y prynwyr cyntaf a dilynol.

Tai rhent preifat fforddiadwy

Math o dai canolradd i'w rhentu sydd fel arfer yn eiddo i ddatblygwr / cwmni preifat (ond gellir eu darparu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig hefyd).

Symiau Cymudol

Swm o arian sydd angen i ddatblygwr ei dalu i'r Awdurdod Lleol yn lle darpariaeth uniongyrchol (h.y. yn lle uned fforddiadwy).

Cyfraniadau Ariannol

Swm o arian sy'n ofynnol i ddatblygwr ei dalu i'r Awdurdod Lleol, i'w wario ar ddarparu tai fforddiadwy.

Tai Canolradd

Math o dai fforddiadwy lle bo prisiau neu rent yn uwch na rhai tai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau a rhent tai ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti.

Adroddiad Monitro Blynyddol (AMB) y CDLI.

Adroddiad blynyddol y mae'n rhaid i Awdurdodau Lleol eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r AMB yn asesu a yw polisïau a thargedau yn cael eu diwallu ac a oes angen newidiadau i'r CDLI.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)

Cynllun statudol a gynhrychir gan bob Awdurdod Lleol sy'n nodi sut bydd y Sir yn datblygu yn y dyfodol. Mae'r CDLI yn cynnwys polisiau a dyraniadau defnydd tir a ddefnyddir i benderfynu ar geisiadau cynllunio. Y cynllun datblygu a fabwysiadwyd yn Sir Ddinbych yw Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021.

Tai'r farchnad agored

Tai preifat i'w rhentu neu eu gwerthu lle bo'r pris yn cael ei osod gan y farchnad.

Gorswm

Yr arian dros ben neu warged dros yr hyn a oedd yn ofynnol yn wreiddiol. O ran tai fforddiadwy, hyn fyddai'r cyfraniad ychwanegol sy'n ofynnol pe bai gwerth y farchnad dai yn cynyddu ar ôl cytuno ar y cyfraniad gwreiddiol (e.e. ar ôl cymeradwyo'r caniatâd cynllunio). Gellir cyfeirio at gorswm fel 'cymal adfachu'.

Amodau cynllunio

Amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gallu caniatáu cynnig datblygu i symud ymlaen lle y byddai fel arall yn ofynnol gwrthod caniatâd cynllunio.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL)

Yr enw technegol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol sydd berchen neu'n rheoli tai cymdeithasol ac sydd wedi cofrestru gyda Llywodraeth Cymru ac yn cael eu rheoleiddio ganddynt. Mae mwyafrif y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn Gymdeithasau Tai (sefydliadau annibynnol nad er elw).

Safleoedd eithriadau gwledig

Safle tai bychan ger ffin datblygu pentref ar gyfer darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, na fyddai wedi'i ddyrannu fel arall yn y CDLI.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Cytundebau Adran 106

Cytundeb cyfreithiol yn nodi'r trefniadau i oresgyn rhwystrau a allai atal y caniatâd cynllunio rhag cael ei gymeradwyo fel arall. Gellir eu defnyddio i'w gosod yn erbyn canlyniadau negyddol datblygiad, i gynorthwyo i ddiwallu anghenion lleol neu i sicrhau buddion a fyddai'n golygu bod datblygiad yn fwy cynaliadwy.

Grant Tai Cymdeithasol

Grant cyfalaf a roddir gan Lywodraeth Cymru i Awdurdodau Lleol i ariannu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ariannu buddsoddiad llawn neu rannol ar gyfer tai cymdeithasol.

Tai Rhent Cymdeithasol

Math o dai fforddiadwy i'w rhentu sy'n cael eu darparu gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac yn ystyried canllawiau / meincnod rhent Llywodraeth Cymru.

Tai arbenigol / â chymorth

Math o dai ar gyfer rhai sydd angen llety gydag addasiadau penodol neu elfen o ofal / cefnogaeth.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Atodiad 2

Cyfrifiadau

- a) Cyfrifiad o swm cymudol yn lle uned fforddiadwy ar safle (datblygiadau o 10+):

Mae'r cyfrifiad yn seiliedig ar nifer yr unedau fforddiadwy a fyddai'n ofynnol, wedi'i luosi gyda ffigwr Canllaw uchafswm Cost Derbyniol pob annedd ar gyfer yr ardal.

C x N = £CS

C yw'r ffigur Canllaw Cost Derbyniol ar gyfer yr ardal a'r math o uned fforddiadwy a fyddai'n ofynnol

N yw nifer yr unedau fforddiadwy a fyddai'n ofynnol.

CS yw'r swm cymudol sy'n daladwy.

Cyhoeddir ffigurau Canllaw Cost Derbyniol gan Lywodraeth Cymru ac maent yn adlewyrchu meintiau tai gwahanol a'u lleoliadau yn y Sir. Gellir darparu'r ffigwr priodol gan y Cyngor.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Enghraifft

Datblygiad o 20 o dai yn Llanelwy - byddai'r cyfraniad fforddiadwy yn 2 uned.
Gan dybio mai'r angen (yn dilyn trafodaeth gyda'r Cyngor) yw tai 2 ystafell wely, y
swm cymudol fyddai:

$$£143,000 \times 2 = \mathbf{£286,000}$$

b) Cyfrifiad cyfraniad ariannol (datblygiadau o 3-9 uned):

Mae'r cyfrifiad yn seiliedig ar gyfartaledd gros gofod llawr mewnol yr unedau tai
marchnad agored arfaethedig (gan gynnwys garejis integredig neu gysylltiedig) a
chanolrif cost adeiladu fesul metr sgwâr fel y cyhoeddwyd gan Sefydliad
Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS):

$$((\mathbf{F} \times \mathbf{B}) \times 10\%) \times \mathbf{N} = \mathbf{£FC}$$

F yw cyfartaledd gros gofod llawr mewnol yr unedau arfaethedig

B yw canolrif cost adeiladu fesul metr sgwâr fel y cyhoeddwyd gan RICS

N yw cyfanswm nifer yr unedau arfaethedig

FC yw'r cyfraniad ariannol sy'n daladwy.

Bydd ffigwr cost adeiladu sydd angen ei gymhwyso yn cael ei gyhoeddi drwy
Wasanaeth Ar-lein Gwybodaeth Cost Adeiladu RICS (BCIS) a gall y Cyngor ei
ddarparu. Bydd y ffigwr yn cael ei ddiweddarau ddwywaith y flwyddyn.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Enghraifft 1

Datblygiad o 7 uned, gyda chyfartaledd gros o ofod llawr mewnol o 152.3 metr sgwâr. Gan dybio mai canolrif cost adeiladu RICS (sydd ar gael ar gais gan y Cyngor) yw £1200/metr sgwâr, y cyfraniad ariannol a fyddai'n ofynnol yw:

$$((152.3 \times \text{£}1200) \times 10\%) \times 7 = \text{£}127,932.00$$

Enghraifft 2

Datblygiad o 3 uned, gyda chyfartaledd gros o ofod llawr mewnol o 58.3 metr sgwâr. Gan dybio mai canolrif cost adeiladu RICS (sydd ar gael ar gais gan y Cyngor) yw £1200/metr sgwâr, y cyfraniad ariannol a fyddai'n ofynnol yw:

$$((58.3 \times \text{£}1200) \times 10\%) \times 3 = \text{£}28,988.00$$

c) Cyfrifiad cyfraniad ariannol (datblygiadau o 11-19, 21-29 ac ati o unedau):

Mae'r cyfrifiad yn debyg i'r un ym mhwynt b) uchod ond yn berthnasol i nifer yr unedau sydd rhwng y trothwyon ar gyfer darparu unedau cyfan ar y safle:

$$((\mathbf{F} \times \mathbf{B}) \times 10\%) \times \mathbf{N} = \text{£}\mathbf{FC}$$

F yw cyfartaledd gros gofod llawr mewnol yr unedau marchnad dai arfaethedig.

B yw canolrif cost adeiladu fesul metr sgwâr fel y cyhoeddwyd gan RICS

N yw nifer yr unedau sydd rhwng y trothwyon unedau cyfan o 10, 20, 30 ac ati.

FC yw'r cyfraniad ariannol sy'n daladwy.

Bydd ffigwr cost adeiladu sydd angen ei gymhwyso yn cael ei gyhoeddi drwy Wasanaeth Ar-lein Gwybodaeth Cost Adeiladu RICS (BCIS) a gall y Cyngor ei ddarparu. Bydd y ffigwr yn cael ei ddiweddarau ddwywaith y flwyddyn.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Enghraifft 1

Datblygiad o 33 uned, gyda chyfartaledd gros o ofod llawr mewnol o 91.9 metr sgwâr - y gofyniad tai fforddiadwy fyddai tair uned ar y safle a chyfraniad ariannol o'r tair uned sy'n weddill.

Gan dybio mai canolrif cost adeiladu RICS (sydd ar gael ar gais gan y Cyngor) yw £1200/metr sgwâr, y cyfraniad a fyddai'n ofynnol yw:

$$((91.9 \times £1200) \times 10\%) \times 3 = \mathbf{£33,084.00 \text{ a thair uned ar y safle}}$$

Enghraifft 2

Datblygiad o 17 uned, gyda chyfartaledd gros o ofod llawr mewnol o 66.6 metr sgwâr - y gofyniad tai fforddiadwy fyddai un uned ar y safle a chyfraniad ariannol o'r saith uned sy'n weddill.

Gan dybio mai canolrif cost adeiladu RICS (sydd ar gael ar gais gan y Cyngor) yw £1200/metr sgwâr, y cyfraniad a fyddai'n ofynnol yw:

$$((66.6 \times £1200) \times 10\%) \times 7 = \mathbf{£55,944.00 \text{ ac un uned ar y safle}}$$

d) Cyfrifiad ar gyfer gwerth yr unedau fforddiadwy:

Mae'r cyfrifiad yn seiliedig ar ganolrif incwm aelwyd ar gyfer yr ardal leol wedi'i luosi â 3.3. Yna mae'r gwerth sy'n weddill yn cael ei ostwng yn unol â'r tabl isod:

$$(\mathbf{H} \times 3.3) \times \mathbf{P} = \mathbf{£V}$$

H yw canolrif incwm aelwyd ar gyfer yr ardal leol

P yw'r canran a nodwyd yn y tabl isod

V yw gwerth yr uned fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Math o eiddo	Uchafswm pris fel % o'r gwerth fforddiadwy
1 ystafell wely	80%
2 ystafell wely	90%
3 ystafell wely	100%
4 ystafell wely	110%

Mae gwybodaeth yn ymwneud ag incwm aelwyd wedi'i ddarparu yn nata CACI Paycheck a gall y Cyngor ei ddarparu. Bydd y ffigur yn cael ei ddiweddarau'n rheolaidd.

Enghraifft 1

Ar gyfer annedd 2 ystafell wely yn Llangollen, gan dybio mai canolrif incwm aelwyd yn yr ardal yw £29,003 (ar gael ar gais gan y Cyngor), y gwerth fyddai:

$$(\pounds 29,003 \times 3.3) \times 90\% = \pounds 86,139$$

Enghraifft 2

Ar gyfer annedd 3 ystafell wely ym Mhrestatyn, gan dybio mai canolrif incwm aelwyd yn yr ardal yw £26,552 (ar gael ar gais gan y Cyngor), y gwerth fyddai:

$$(\pounds 26,552 \times 3.3) \times 100\% = \pounds 87,622$$

I gyfrifo canran Rhannu Ecwiti, mae'r pris fforddiadwy wedi'i nodi fel canran o werth y farchnad agored.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Atodiad 3

Polisi cysylltiadau lleol

Lle bo darpariaethau Tai Fforddiadwy yn cael eu darparu drwy roi caniatâd cynllunio a bod Cytundeb Adran 106 (neu debyg) yn ofynnol i sicrhau bod yr aelwyd yn diwallu pob un o'r 3 maen prawf canlynol:

- yn aelwyd fforddiadwy cymwys
- Yn cynnwys aelwyd mewn llety anfodhaol
- Yn cynnwys aelwyd gyda chysylltiad lleol gwirioneddol neu gryf.

Mae'r diffiniad a'r meini prawf i gymhwyso o dan brawf cysylltiadau lleol wedi'u nodi isod:

Cysylltiad lleol

Mae'n rhaid i o leiaf un o'r profion neu feini prawf canlynol gael eu diwallu er mwyn sefydlu cysylltiad lleol cryf neu wirioneddol uchod:

- i. Mae'n rhaid i aelwyd fod wedi byw /preswyllo yn ei BRIF BRESWYLFA yn barhaus yn yr ardal am 5 mlynedd
- ii. Mae'n rhaid i aelwyd fod wedi byw /preswyllo yn flaenorol yn ei BRIF BRESWYLFA yn barhaus yn yr ardal am 5 mlynedd ac yn dymuno symud yn ôl.
- iii. Mae'r aelwyd wedi gweithio'n barhaus yn yr ardal am o leiaf 5 mlynedd - neu wedi ymddeol o weithio yn yr ardal o fewn y 2 flynedd ddiwethaf yn dilyn gwaith parhaus yn yr ardal am o leiaf 5 mlynedd

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai

2014

- iv. Aelwyd sydd wedi gadael llety clwm fel ei brif breswylfa ac sydd wedi byw neu wedi gweithio yn yr ardal am isafswm o 5 mlynedd.
- v. Aelwyd yn cynnwys gweithiwr allweddol sy'n gweithio yn yr ardal ac yn dymuno byw yn yr ardal - nid oes cyfnod cymhwyso'n berthnasol.
- vi. Pan fo aelwyd / person yn symud i'r ardal i ofalu am berthynas agos / ffrind sy'n (i) gymwys uchod ac (ii) angen gofal a sylw sylweddol.
- vii. Aelwyd yn cynnwys person ar Gofrestr Tai Arbenigol Sir Ddinbych
- viii. Aelwyd yn cynnwys person ar Restr Prosiect Tai â Chymorth Sir Ddinbych.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

Isod mae diffiniadau perthnasol y termau a ddefnyddiwyd a'r berthynas rhwng y polisïau cynllunio a pholisïau / dyraniadau tai.

Perthynas â Pholisïau Tai a Diffiniadau

Dyma'r Polisi Cysylltiadau Lleol ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r polisi'n berthnasol lle bo darpariaeth tai fforddiadwy wedi'i gefnogi drwy gymeradwyo cais cynllunio gyda chytundeb Adran 106 (neu debyg).

Mae diffiniadau o dermau allweddol wedi'u nodi isod ynghyd â sut mae'r polisi cynllunio / meini prawf yn berthnasol i'r polisïau tai.

1. Polisi Tai

1.1. Mae'r amodau uchod yn nodi meini prawf cymhwys o dan bolisi cynllunio. Pan fydd aelwyd wedi'u derbyn fel rhai cymwys yna gellir eu hystyried ar gyfer unrhyw dŷ gwag addas o dan y polisïau tai. Bydd blaenoriaeth rhwng yr ymgeiswyr cymwys yn cael ei benderfynu yn y drefn ganlynol:

- Addasrwydd o ran maint yr eiddo
- Meini prawf cymhwys, yn seiliedig ar feini prawf polisi cysylltiadau lleol (i)-(vi) uchod yn nhrefn blaenoriaeth
- Trefn dyddiad y cais

1.2. Mae Cofrestr Tai Fforddiadwy yn bodoli ar gyfer y rhai sy'n ceisio perchnogaeth o dŷ fforddiadwy neu ddewisiadau rhent fforddiadwy yn Sir Ddinbych. Mae hyn yn bartneriaeth amlasiantaeth rhwng Grŵp Cynefin, Clwyd Alyn, Cartrefi Conwy, Adra, North Wales Housing, Wales & West a Chyngor Sir Ddinbych ac yn cael ei weinyddu gan Grŵp Cynefin.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

2. Diffiniadau

2.1. Mae tai fforddiadwy wedi'u diffinio yng Nghanllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy'r Cyngor fel tai a ddarperir i ddiwallu anghenion y rhai sy'n methu fforddio tai marchnad agored cyffredinol ac a gedwir fel rhai fforddiadwy ar gyfer y prynwyr cyntaf a dilynol.

2.2. Gall llety anfoddhaol gynnwys unrhyw un o'r canlynol:

- Oedran, cyflwr neu anaddasrwydd ac na ellir ei newid i fod yn briodol am gost resymol
- Anaddas i'w addasu, gwella neu newid am gost resymol
- Rhy fach neu'n rhy fawr ar gyfer anghenion presennol / a ddisgwylir
- Rhannu llety gyda theulu neu eraill
- Llety rhent lle bo'r aelwyd yn dymuno prynu neu rentu eiddo fforddiadwy.

2.3. Yr ardal yw ardal y cyngor tref neu gymuned lle y gwnaed y cais. Os nad oes aelwyd cymwys yn bodoli, mewn ymgynghoriad â'r aelod lleol, gellir gostwng y cyfnod amser a nodwyd yn adrannau (i) (ii) (iii) ac (iv) o 5 mlynedd i 4 blynedd. Os nad oes aelwyd cymwys yn bodoli o hyd, mewn ymgynghoriad â'r aelod lleol, gellir gostwng y cyfnod amser a nodwyd yn adrannau (i) (ii) (iii) ac (iv) ymhellach o 4 blynedd i 3 blynedd. Os nad oes aelwyd cymwys yn bodoli gellir ymestyn yr ardal leol i gynghorau tref neu gymuned gyfagos. Os nad oes aelwydydd cymwys yn yr ardaloedd cyfagos, yna bydd yn ymestyn yn gynyddol mewn radiws o 5 milltir nes bo aelwyd cymwys yn cael ei nodi a'i gadarnhau.

2.4. Mesurir pum mlynedd o ddyddiad bwriedig meddiannu'n eiddo.

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy Mai 2014

2.5. Diffinnir 'gweithwyr allweddol' fel unigolion y mae eu prif gyflogaeth, neu eu bod wedi derbyn cynnig o brif gyflogaeth (y bydd angen tystiolaeth ohono), yn y rolau canlynol:

- Staff clinigol y GIG (gan eithrio meddyg ymgynghorol, meddygon a deintyddion).
- Athrawon a gweinyddesau meithrin mewn ysgolion a cholegau addysg bellach neu chweched dosbarth.
- Swyddogion yr Heddlu a Swyddogion Cymorth Cymunedol
- Swyddogion y gwasanaeth prawf
- Swyddogion y gwasanaethau brys
- Gweithwyr cymdeithasol, gweinyddesau meithrin, seicolegwyr addysg a therapyddion (e.e. therapydd galwedigaethol) wedi'u cyflogi gan yr awdurdodau lleol, Gwasanaeth Cefnogaeth Cynghorol Llys Plant a Theuluoedd neu'r GIG
- Unrhyw unigolyn arall y mae eu cyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig yn yr economi leol.