

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy

Mai 2014

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r nodyn hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisiâu'r cynllun datblygu mewn fformat clir a chryno gyda'r nod o wella'r broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau hyn yw cynnig canllawiau bras a fydd o gymorth i aelodau'r cyhoedd, Aelodau'r Cyngor, a swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio ac o gymorth i swyddogion ac Aelodau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- 1.2 Pwrpas CCA yw:
 - Ategu neu ymhelaethu ar bolisiâu'r CDLI a fabwysiadwyd
 - Rhoi ystyriaeth i ganllawiau cenedlaethol.

2. Statws a chamau wrth baratoi

- 2.1 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 gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), y gellir trin CCA fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd ACLI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Cafodd y ddogfen CCA ei mabwysiadu'n ffurfiol gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 14^{eg} Mai 2014.
- 2.2 Mae'r nodiadau hyn wedi cael eu 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).
- 2.3 Mae'r CCA yn cynnig cyngor ac arweiniad pellach ar sut dylid darparu tai fforddiadwy mewn cynlluniau preswyl newydd a gyflwynir trwy gyfrwng y system gynllunio. Mae'n ategu polisiâu CDLI Sir Ddinbych a fabwysiadwyd BSC 4 ('Tai Fforddiadwy'), BSC 6 ('tai fforddiadwy â chysylltiadau lleol mewn pentrefannau'), BSC 8 ('safleoedd eithriadau gwledig') a BSC 9 ('tai fforddiadwy â chysylltiadau lleol mewn grwpiau bach neu glystyrau').
- 2.4 Mae rhestr termau i'w gweld yn Atodiad 1.

3. Tai Fforddiadwy

- 3.1 Tai fforddiadwy yw tai a ddarperir i ddiwallu anghenion y rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad gyffredinol, a chaiff ei gadw fel fforddiadwy ar gyfer y prynwyr cyntaf ac unrhyw breswylwyr dilynol. Gellir darparu tai fforddiadwy mewn sawl ffurf a thrwy Awdurdodau Lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, datblygwyr preifat neu drwy dai a adeiladwch eich hun. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys:
- Tai rhent cymdeithasol:
 - Tai ar rent sy'n eiddo i Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
 - Fel arfer, y categori mwyaf fforddiadwy o dai fforddiadwy
 - Tai canolradd:
 - Tai lle mae prisiau neu rent yn uwch na rhent tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rent y farchnad dai
 - Gall gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti/ perchnogaeth, gyda gostyngiad ar ei werth a thai rhent preifat fforddiadwy
 - Bydd y pris prynu ar gyfer tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo gan ddefnyddio'r cyfrifiad yn Atodiad 2
 - Dylai lefelau rhent canolradd fod yn ddim mwy na 80% o rent y farchnad ar gyfer eiddo tebyg yn yr ardal leol (h.y. cyngor tref/cymuned), gan gynnwys unrhyw daliadau gwasanaeth.
- 3.2 Yn seiliedig ar ganllawiau Llywodraeth Cymru, mae aelwyd sy'n gwario mwy na 30% o'i incwm gros ar daliadau rhent neu forgois yn cael ei ystyried i fod â rhent/ morgais anfforddiadwy. Bydd y lefelau fforddiadwyedd ar gyfer perchen-feddiannaeth yn seiliedig ar hyd at 3.3 gwaith incwm yr aelwyd.
- 3.3 **Mae'r angen amlwg a heb ei ddiwallu ar gyfer tai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol i'w chadw mewn cof pan benderfynir ar geisiadau cynllunio.**

4. Polisi Tai Fforddiadwy

- 4.1 Mae dull y Cyngor o sicrhau tai fforddiadwy trwy ddatblygiadau newydd wedi'i nodi ym mholisi BSC 4 y CDLI - Tai Fforddiadwy. Bydd disgwyl i bob datblygiad preswyl o 3 neu fwy o anheddau wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Ar safleoedd o 10 annedd neu fwy, bydd hyn o leiaf 10% o'r datblygiad. Ar gyfer datblygiadau o 3-9 o anheddau, bydd angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy. Ni fydd disgwyl i ddatblygiadau o 1 neu 2 annedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Mae polisi BSC 4 yn cynnwys darpariaeth i gynyddu nifer y tai fforddiadwy sydd eu hangen wrth i prisiau tai gynyddu. Ceir manylion pellach ym mharagraff 4.15.

- 4.2 Bydd y gofynion ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn berthnasol i'r mathau canlynol o geisiadau cynllunio:
- Tai newydd (ceisiadau amlinellol a llawn)
 - Addasu adeiladau presennol lle mae unedau preswyl ychwanegol yn cael eu creu, gan gynnwys fflatiau (ceisiadau llawn)
 - Amnewid anheddau presennol lle mae'r nifer ychwanegol o unedau yn fwy na'r trothwy o 3 annedd (ceisiadau llawn)
 - Pob adnewyddiad, gan gynnwys ceisiadau i amrywio cyfnodau cychwyn.
- 4.3 Ni fydd yn ofynnol i gynigion o fewn Ardal Adfywio Gorllewin y Rhyl wneud darpariaeth tuag at dai fforddiadwy. Darperir rhagor o wybodaeth ar ddatblygu yn yr ardal hon yn y Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd.
- 4.4 Bydd y Cyngor yn ystyried ym mhob achos a yw'r cynnig yn ffurfio rhan o lain mwy o dir sy'n cael ei isrannu yn ardaloedd llai neu'n gynigion tameidiog, a fyddai gyda'i gilydd yn bodloni neu'n rhagori ar y trothwyon polisi. Pe bai'r Cyngor fod yn fodlon bod ymgais i drechu'r gofynion polisi, bydd caniatâd cynllunio yn cael ei ddal yn ôl hyd nes y penderfynir ar y cynllun mwy a chyflawn.
- 4.5 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'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy gael ei wneud ar y safle fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, lle bodlonir y trothwy perthnasol.
- 4.6 Mae'r Cyngor, er yn gefnogol o sicrhau bod datblygiadau'n symud ymlaen, wedi ymrwmo i ddarparu tai fforddiadwy ochr yn ochr â thai ar y farchnad. Mewn achosion lle ystyrir nad yw hyn yn bosibl, rhaid i'r datblygwr ddarparu cyfiawnhad digonol. Y Cyngor fydd yn pennu'r pwynt lle mae'n rhaid darparu'r unedau fforddiadwy/ cyfraniad ariannol ym mhob achos. Er y gellir ei deilwra i amgylchiadau penodol y datblygiad hwnnw, rhaid i'r ddarpariaeth fel arfer gael ei wneud mewn modd graddol a bob amser cyn cwblhau'r uned farchnad ddiwethaf.

Darpariaeth ar y safle

- 4.7 Mae darpariaeth ar y safle yn flaenoriaeth glir yn unol â pholisiau cenedlaethol a lleol ac yn cefnogi cymunedau cynaliadwy a chytbwys, cynhwysiant a daliadaeth gymysg. Mae'n rhaid i dai fforddiadwy
- Gael eu hintegreiddio'n llawn mewn datblygiadau newydd
 - Fod o leiaf o ansawdd dyluniad ac edrychiad allanol cyfartal neu debyg
 - Fod yn ddarpariaeth ar y safle trwy drosglwyddo tir a/ neu eiddo am bris gostyngol i fod yn fforddiadwy
 - Cwrdd â'r safonau dylunio/ gofod angenrheidiol

- Parhau'n fforddiadwy gyhyd y bo angen am dai fforddiadwy yn bodoli
- Parhau wedi'i breswyllo gan aelwydydd cymwys.

Darpariaeth amgen

- 4.8 Er y bydd darpariaeth ar y safle bob amser yn opsiwn blaenoriaeth ar gyfer darparu tai fforddiadwy, efallai y bydd amgylchiadau pan ellir cyfiawnhau darpariaeth oddi ar y safle (naill ai trwy safle arall neu gyfraniad ariannol). Mae amgylchiadau o'r fath yn cynnwys:
- Pan ellir dangos bod y ddarpariaeth ar y safle yn anaddas neu'n amhriodol
 - Pan fyddai darpariaeth amgen yn diwallu'r anghenion tai lleol yn well ar y cyfan
 - Pan fyddai amcanion cynllunio, tai a/ neu adfywio yn cael eu gwasanaethu'n well drwy gael darpariaeth amgen.
- 4.9 Bydd angen gwneud cyfiawnhad o'r fath yn ofalus gan y bydd y rhagdybiaeth yn parhau ar gyfer darpariaeth ar y safle oni bai fod amgylchiadau yn nodi fel arall. Mae hwn yn fater i'r datblygwr ei ddangos, ac i'r Cyngor ar y cyd ag asiantaethau tai ei ystyried a'i gytuno.
- 4.10 Bydd darpariaeth oddi ar y safle ar safle amgen ond yn cael ei ganiatáu lle y cytunwyd eisoes ar yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar safle'r cais a'r safle(oedd) amgen.
- 4.11 Bydd talu cyfraniad ariannol yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle ond yn dderbyniol o dan amgylchiadau eithriadol a chyda chytundeb y Cyngor. Mewn achosion o'r fath, bydd y cyfrifiad o'r cyfraniad ariannol yn seiliedig ar y gost lawn darparu tai fforddiadwy rhywle arall, gan gynnwys caffael tir. Bydd y cyfraniad yn cael ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fformiwla a nodir yn Atodiad 2.

Cyfraniadau ariannol

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

Dim darpariaeth tai fforddiadwy

- 4.14 Bydd hyn ond yn cael ei ystyried o dan amgylchiadau eithriadol, a dim ond pan fydd yr holl opsiynau eraill wedi cael eu diystyru, lle:
- Mae hanes cynllunio'r safle yn ei wneud yn afresymol i fod angen tai fforddiadwy, e.e. ymrwymadau cynllunio blaenorol.
 - Mae'r cynnig yn diwallu amcan neu brosiect adfywio a nodwyd, gydnabuwyd ac a gymeradwywyd yn unol â strategaeth adfywio'r Cyngor a gymeradwywyd, a lle byddai darparu tai fforddiadwy yn amharu'n ddifrifol ar hyn.
 - Mae'r ymgeisydd yn gallu dangos i'r Cyngor nad oes angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ar hyn o bryd neu o fewn 5 mlynedd.

Diweddarau'r gofyniad tai fforddiadwy

- 4.15 Fel y nodir ym mholisi BSC 4, bydd prisiau gwerthu tai yn cael ei fonitro drwy'r Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI a, pe bai prisiau'n cynyddu 10% yn uwch na phrisiau gwerthu 2009 (Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, 2009) yna bydd yn ofynnol i bob datblygiad o 3 neu fwy o anheddau i ddarparu 30% o dai fforddiadwy. Pe bai prisiau gwerthu'n cynyddu gan 20% yn uwch na phrisiau 2009, hefyd bydd yn ofynnol i ddatblygiadau o lai na 3 annedd i wneud cyfraniad ariannol i ddarparu tai fforddiadwy. O ran yr amgylchiad olaf, bydd y Cyngor yn cyhoeddi canllawiau ar y cyfrifiad i'w ddefnyddio pan fo hynny'n briodol.
- 4.16 Er mwyn sicrhau gwell gwerthoedd yn dilyn rhoi caniatâd cynllunio, bydd angen cymal/ cytundeb 'gorswm'. Bydd hyn hefyd yn berthnasol i ddatblygiadau lle mae cyfraniad tai fforddiadwy yn cael ei ddarparu. Bydd setliad y gorswm naill ai yn cael ei wneud drwy gyfraniad ariannol (ar safleoedd llai) neu fel unedau ar y safle (yn achos datblygiadau mwy, fesul cam).

5. Mathau eraill o bolisiau tai fforddiadwy

Tai fforddiadwy cysylltiadau lleol mewn pentrefannau

- 5.1 Mae Polisi BSC 6 y CDLI ('tai fforddiadwy cysylltiadau lleol mewn pentrefannau') yn dosrannu lefel o dwf i bob un o'r aneddiadau a nodwyd ac yn datgan bod rhaid i bob datblygiad tai fod yn fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol (h.y. 100% o dai fforddiadwy). Ni fydd tai marchnad yn cael ei ganiatáu yn y pentrefannau. Drwy glymu tai i angen lleol, bydd y polisi hwn yn sicrhau bod anghenion pobl leol yn cael blaenoriaeth a bod tai gwledig yn gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy.
- 5.2 Rhagwelir y bydd datblygiadau mewn pentrefannau yn bennaf ar gyfer anheddau unigol. Fel arfer, dylai ymgeiswyr ar gyfer datblygu mewn pentrefannau fod yn ddarpar feddianwyr y tai arfaethedig.

- 5.3 Ni fydd yn rhaid i breswylwyr o reidrwydd fod ar restr aros tai ond mae'n rhaid iddynt fod â chysylltiad lleol cryf ag ardal y Cyngor Cymuned, yn byw mewn llety anfoddfaol a bod ag angen ariannol am annedd fforddiadwy, yn unol â Pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor (wedi'i gynnwys fel Atodiad 3). Bydd yn ofynnol i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth i gefnogi cysylltiad lleol y preswlydd arfaethedig, ei anghenion llety a'i gymhwysedd ariannol. Bydd canllawiau pellach ar hyn yn cael ei ddarparu gan y Cyngor.

Tai fforddiadwy cysylltiadau lleol mewn cefn gwlad agored

- 5.4 Mae Polisi BSC 9 y CDLI (tai fforddiadwy cysylltiadau lleol o fewn grwpiau bychain neu glystyrau) yn datgan bod yn rhaid i unrhyw dai 'mewnlenni' mewn cefn gwlad agored fod yn fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Ceir arweiniad pellach ar y meini prawf ar gyfer safle 'mewnlenni' yn y Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd.
- 5.5 Bydd unrhyw anheddau, a phreswylwyr arfaethedig, a gynigir o dan y polisi hwn yn ddarostyngedig i'r un meini prawf a ddefnyddir gyda 'tai fforddiadwy cysylltiadau lleol mewn pentrefannau' (gweler uchod).

Safleoedd eithriadau gwledig

- 5.6 Dyma dai fforddiadwy a ddarperir mewn ardaloedd gwledig y tu allan ond gerllaw ffiniau datblygu'r pentref fel rhan o'r polisi eithriadau gwledig a nodir ym mholisi BSC 8 y CDLI.
- 5.7 Bydd unrhyw anheddau, a phreswylwyr arfaethedig, a gynigir o dan y polisi hwn yn ddarostyngedig i'r un meini prawf a ddefnyddir gyda 'tai fforddiadwy cysylltiadau lleol 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

- 5.8 Mae polisi PSE 4 y CDLI ('ail-ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig yng nghefn gwlad agored') yn caniatáu ar gyfer addasu adeiladau gwledig yn dai fforddiadwy, lle mae defnydd cyflogaeth wedi cael ei ddangos i beidio â bod yn ymarferol (mae arweiniad pellach yn cael ei gynnwys Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd).
- 5.9 Bydd unrhyw anheddau, a phreswylwyr arfaethedig, a gynigir o dan y polisi hwn yn ddarostyngedig i'r un meini prawf a ddefnyddir gyda 'tai fforddiadwy cysylltiadau lleol mewn pentrefannau' (gweler uchod).

Anheddau mentrau gwledig

- 5.10 Mae datblygu Anheddau Mentrau Gwledig yn cael ei drafod yn gynhwysfawr drwy ganllawiau cynllunio cenedlaethol, sef Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) a'r ddogfen Cyfarwyddyd Ymarfer (Rhagfyr 2011) sy'n mynd gydag o. Mae TAN 6 yn cynnwys elfen rhaeadr, lle na fydd galw gan weithiwr menter wledig i fyw mewn annedd o'r fath, bydd yn dod ar gael i bersonau cymwys ar gyfer tai fforddiadwy o dan feini prawf y Cyngor.

6. Daliadaeth a dyluniad tai fforddiadwy

- 6.1 O ran daliadaeth tai fforddiadwy, mae ffafriaeth glir gan y Cyngor ar gyfer darparu llety rhent cymdeithasol, ar gyfer cwrdd â'r angen mwyaf difrifol yn y Sir. Fodd bynnag, o ystyried yr ystod eang o anghenion ac amgylchiadau lleol yn y Sir, dylai'r ddeiliadaeth arfaethedig gael ei chyfarwyddo gan drafodaethau gyda'r Cyngor. Mae cynlluniau ecwiti a rennir a chynlluniau perchentyaeth cost isel yn gallu lleihau'r blaendal sydd yn rhaid i brynwyr tai ei ddarparu.
- 6.2 Dylai darparu tai fforddiadwy ar y safle gael ei integreiddio'n llawn yn y datblygiad arfaethedig a'u gwasgaru ledled y safle, er mwyn creu datblygiad cymysg. Mae lleoli'r ddarpariaeth fforddiadwy mewn un ardal (neu ardaloedd) benodol yn annerbyniol. Rhaid i ddyluniad ac edrychiad yr unedau fforddiadwy hefyd fod yn cyfateb, neu'n debyg i, rai o'r unedau tai marchnad sy'n cael eu darparu. Rhaid i'r unedau fforddiadwy hefyd gwrdd â'r safonau gofod angenrheidiol a bod yn unol â thelerau polisïau CDLI a CCA. Bydd eiddo a ariennir gan grantiau a ddarperir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael eu hadeiladu at safon Cartrefi Gydol Oes. Bydd yr holl hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau i dai newydd fforddiadwy (p'un ai ydynt wedi eu hadeiladu o'u newydd neu'n eiddo wedi ei drawsnewid yn dŷ, gan gynnwys y rheiny mewn pentrefannau ac yng nghefn gwlad) yn cael eu tynnu'n ôl er mwyn atal y tai fforddiadwy rhag ymestyn o ran maint a thrwy hynny'n dod yn anfforddiadwy.

7. Cysylltiadau

Tîm Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd

Rhif ffôn: 01824 706916

E-bost: cdll@sirddinbych.gov.uk

Tîm Rheoli Datblygu

Rhif ffôn: 01824 706727

E-bost: cynllunio@sirddinbych.gov.uk

ATODIAD 1

GEIRFA

Tai Fforddiadwy

Tai a ddarperir i ddiwallu anghenion y rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad gyffredinol, ac sy'n cael ei gadw fel fforddiadwy ar gyfer y prynwyr cyntaf ac unrhyw breswylwyr dilynol.

Tai rhent preifat fforddiadwy

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

Symiau Gymudol

Swm o arian sy'n rhaid i ddatblygwr ei dalu i'r Awdurdod Lleol yn lle darpariaeth ffisegol (h.y. yn lle uned fforddiadwy).

Cyfraniad ariannol

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

Tai canolradd

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

Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI (AMB)

Adroddiad blynyddol y mae'n ofynnol i Awdurdodau Lleol ddarparu i Lywodraeth Cymru yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r AMB yn asesu a yw polisiau a thargedau yn cael eu cyflawni ac a oes angen gwneud unrhyw newidiadau i'r CDLI, neu ai addasu neu ei newid.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)

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

Tai ar y farchnad

Tai preifat i'w rhentu neu werthu lle mae'r pris yn cael ei bennu gan rymoedd y farchnad.

Gorswm

Y swm dros ben neu warged o'r hyn sydd ei angen yn wreiddiol. Yn achos tai fforddiadwy byddai hyn y cyfraniad ychwanegol sydd ei angen rhag ofn y byddai gwerthoedd y farchnad dai yn cynyddu ar ôl i'r cyfraniad gwreiddiol

gael ei gytuno (e.e. ar ôl rhoi caniatâd cynllunio). Gellid cyfeirio at y gorswm hefyd fel 'cymal adfachu'.

Ystyriaethau Cynllunio

Amodau ar ganiatâd cynllunio a all alluogi cynnig datblygiad i fynd rhagddo lle byddai angen fel arall i wrthod caniatâd cynllunio.

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)

Yr enw technegol ar gyfer landlordiaid cymdeithasol sy'n berchen ar neu'n rheoli tai cymdeithasol ac sydd wedi cofrestru gyda, a'i rheoleiddio gan, Lywodraeth Cymru. Mae'r rhan fwyaf o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn Gymdeithasau Tai (sefydliadau annibynnol nid-er-elw).

Safleoedd eithriadau gwledig

Safle tai ar raddfa fach gerllaw ffin ddatblygu'r pentref ar gyfer darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, na ellid fel arall eu dyrannu yn y CDLI.

Cytundeb Adran 106

Cytundeb cyfreithiol sy'n nodi'r trefniadau i oresgyn rhwystrau a allai fel arall atal rhag rhoi caniatâd cynllunio. Gellir defnyddio hyn i wneud iawn am ganlyniadau negyddol datblygiad, i helpu i ddiwallu anghenion lleol neu i sicrhau manteision a fyddai'n gwneud datblygiad yn fwy cynaliadwy.

Grant Tai Cymdeithasol (SHG)

Grant cyfalaf a ddarperir gan Lywodraeth Cymru i Awdurdodau Lleol i ariannu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ariannu buddsoddiad mewn tai cymdeithasol yn llawn neu'n rhannol.

Tai rhent cymdeithasol

Math o dai fforddiadwy i'w rhentu a ddarperir gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac yn ystyried rhenti canllaw / meincnod Llywodraeth Cymru.

Tai arbenigol / â chefnogaeth

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

ATODIAD 2

CYFRIFIADAU

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

Mae'r cyfrifiad yn seiliedig ar y nifer o unedau fforddiadwy a fyddai wedi bod yn ofynnol, wedi'i luosi â'r ffigur uchafswm Canllawiau Cost Derbyniol (CCD) fesul annedd ar gyfer yr ardal honno:

$$C \times N = \text{£ CS}$$

C yw'r ffigur CCD ar gyfer yr ardal a'r math o uned fforddiadwy a fyddai wedi bod yn ofynnol

N yw nifer yr unedau fforddiadwy a fyddai wedi bod yn ofynnol

CS yw'r swm cymudol sy'n daladwy.

Caiff ffigurau CCD eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru ac maent yn adlewyrchu gwahanol feintiau a lleoliadau tai yn y Sir. Gall y Cyngor ddarparu'r ffigur priodol.

Enghraifft

Datblygiad o 20 o dai yn Llanelwy - byddai'r cyfraniad fforddiadwy wedi bod am 2 uned. Gan dybio y bydd angen (yn dilyn trafodaeth gyda'r Cyngor) ar gyfer tai 2 ystafell wely, y swm cymudol gofynnol fyddai:

$$\text{£}134,500 \times 2 = \text{£}269,000$$

b) Cyfrifo'r cyfraniad ariannol (datblygiadau o 3-9 uned):

Mae'r cyfrifiad yn seiliedig ar yr arwynebedd llawr mewnol gros cyfartalog o unedau tai ar y farchnad arfaethedig a'r gost adeiladu canolrif am bob metr sgwâr fel y cyhoeddwyd gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS):

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

F yw arwynebedd llawr mewnol gros cyfartalog yr unedau arfaethedig
B yw'r gost adeiladu canolrif am bob metr sgwâr fel y'i cyhoeddir gan RICS

N yw cyfanswm nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig

FC yw'r cyfraniad ariannol sy'n daladwy.

Bydd y ffigur cost adeiladu i'w ddefnyddio fel cyhoeddwyd drwy'r gwasanaeth ar-lein Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladu (BCIS) RICS, a gall y Cyngor ei ddarparu. Bydd y ffigur hwn yn cael ei ddiweddarau yn rheolaidd.

Enghraifft

Datblygiad o 9 uned, gydag arwynebedd llawr mewnol gros ar gyfartaledd o 90 metr sgwâr. Gan dybio mai cost adeiladu RICS canolrif (ar gael ar gais gan y Cyngor) yw £825/sqm, y cyfraniad ariannol sydd ei angen fyddai:

$$((90 \times \text{£ } 825) \times 10\%) \times 9 = \text{£}66,825$$

c) **Cyfrifo'r cyfraniad ariannol (datblygiadau o 11-19, 21-29 ac ati o unedau):**

Mae'r cyfrifiad hwn yn debyg i'r un ym mhwynt **b)** uchod ond yn berthnasol i nifer yr unedau sy'n disgyn rhwng y trothwyon ar gyfer darpariaeth ar y safle o unedau cyfan:

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

F yw arwynebedd llawr mewnol gros cyfartalog yr unedau marchnad dai arfaethedig

B yw'r gost adeiladu canolrif am bob metr sgwâr fel y'i cyhoeddir gan RICS

N yw nifer yr unedau sy'n disgyn rhwng y trothwyon unedau cyfan o 10, 20, 30 ac ati

FC yw'r cyfraniad ariannol sy'n daladwy.

Bydd y ffigwr cost adeiladu i'w ddefnyddio fel cyhoeddwyd drwy'r gwasanaeth ar-lein Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladu (BCIS) RICS, a gall y Cyngor ei ddarparu. Bydd y ffigwr hwn yn cael ei ddiweddarau yn rheolaidd.

Enghraifft

Datblygiad o 18 uned, gydag arwynebedd llawr mewnol gros ar gyfartaledd o 90 metr sgwâr - y gofyniad tai fforddiadwy fyddai un uned ar y safle a chyfraniad ariannol gan yr 8 uned sy'n weddill. Gan dybio mai cost adeiladu RICS canolrif (ar gael ar gais gan y Cyngor) yw £825/sqm, y cyfraniad ariannol sydd ei angen fyddai:

$$((90 \times \text{£ } 825) \times 10\%) \times 8 = \text{£}59,400 \text{ yn ogystal ag un uned ar y safle}$$

d) **Cyfrifiad ar gyfer gwerth unedau fforddiadwy:**

Mae'r cyfrifiad yn seiliedig ar incwm cartref canolrif ar gyfer yr ardal leol wedi'i luosi â 3.3. Yna, caiff y gwerth canlyniadol ddisgownt yn ôl y tabl isod:

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

H yw'r incwm aelwyd canolrif ar gyfer yr ardal leol
P yw'r ganran a nodir yn y tabl isod
V yw gwerth yr uned fforddiadwy.

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

Darperir gwybodaeth yn ymwneud ag incwm aelwydydd trwy ddata CACI Paycheck a gall y Cyngor ei ddarparu. Bydd y ffigwr hwn yn cael ei ddiweddarau yn rheolaidd.

Enghraifft

Ar gyfer fflat 2 ystafell wely yng Nghanol Prestatyn, gan dybio bod incwm canolrif yr aelwyd yn £23,445 (ar gael ar gais gan y Cyngor), y gwerth fyddai:

$$(\pounds 23,445 \times 3.3) \times 90\% = \pounds 69,632$$

ATODIAD 3

POLISI CYSYLLTIADAU LLEOL

Pan fo Tai Fforddiadwy yn cael ei ddarparu drwy gael caniatâd cynllunio a bod angen cytundeb Adran 106 (neu debyg) i sicrhau bod yr aelwyd yn bodloni pob un o'r 3 o'r meini prawf canlynol:

- *Ei fod yn aelwyd fforddiadwy gymwys*
- *Ei fod yn cynnwys aelwyd mewn llety anfoddhaol*
- *Ei fod yn cynnwys aelwyd gyda chysylltiad lleol gwirioneddol neu gryf.*

Mae'r diffiniad a'r meini prawf i fod yn gymwys o dan y prawf cysylltiadau lleol wedi'i nodi isod:

CYSYLLTIAD LLEOL

Rhaid diwallu o leiaf un o'r profion neu'r meini prawf canlynol i sefydlu cysylltiad lleol cryf neu ddilys:

- (i) Rhaid i aelwyd fod wedi byw/ preswyllo yn ei BRIF GARTREF yn barhaus yn yr ardal am 5 mlynedd
- (ii) Rhaid i aelwyd fod wedi byw/ preswyllo yn ei BRIF GARTREF yn barhaus yn yr ardal am 5 mlynedd yn y gorffennol ac mae'n dymuno dychwelyd
- (iii) Mae'r cartref wedi gweithio'n ddi-dor yn yr ardal am o leiaf 5 mlynedd - neu wedi ymddeol o'r gwaith yn yr ardal o fewn y 2 flynedd ddiwethaf yn dilyn gwaith parhaus yn yr ardal am o leiaf 5 mlynedd
- (iv) Aelwyd sydd wedi gadael llety clwm fel ei brif breswylfa ac sydd wedi byw neu weithio yn yr ardal am o leiaf 5 mlynedd
- (v) Aelwyd sy'n cynnwys gweithiwr allweddol sy'n gweithio yn yr ardal ac yn dymuno byw yn yr ardal - nid oes angen cyfnod cymhwyso
- (vi) Lle mae'r aelwyd/ person yn symud i mewn i'r ardal i ofalu am berthynas/ ffrind agos sy'n (i) yn gymwys fel uchod ac (ii) angen gofal a sylw sylweddol
- (vii) Aelwyd sy'n cynnwys person ar y Gofrestr Tai Arbenigol ar gyfer Sir Ddinbych
- (viii) Aelwyd sy'n cynnwys person ar y Rhestr Prosiect Tai â Chefnogaeth ar gyfer Sir Ddinbych

Isod ceir diffiniadau perthnasol o'r termau a ddefnyddir a'r berthynas rhwng y polisiau cynllunio a pholisïau tai/ dyraniadau.

Perthynas â Pholisïau a Diffiniadau Tai

Mae hyn yn y Polisi Cysylltiadau Lleol ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r polisi hwn yn berthnasol lle mae darparu tai fforddiadwy yn cael ei gefnogi drwy roi caniatâd cynllunio gyda chytundeb Adran 106 (neu debyg).

Mae diffiniadau o'r termau allweddol wedi'u nodi isod yn ogystal â sut mae'r cynllunio polisi/ meini prawf yn berthnasol i bolisïau tai.

1. Polisi tai

1.1 Mae'r amodau uchod yn sefydlu meini prawf cymhwyster o dan bolisi cynllunio. Unwaith y bydd aelwyd yn cael ei derbyn fel bod yn gymwys, yna gellid eu hystyried ar gyfer unrhyw dy gwag addas o dan bolisïau tai. Bydd blaenoriaeth rhwng ymgeiswyr cymwys yn cael ei benderfynu yn y drefn ganlynol:

- Addas o ran maint eiddo
- Meini prawf cymhwysedd, yn seiliedig ar feini prawf y polisi cysylltiadau lleol (i)-(vi) uchod wedi'i gymryd mewn trefn blaenoriaeth
- Dyddiad y Cais

1.2 Mae cofrestr Tai Fforddiadwy yn bodoli ar gyfer rhai sy'n chwilio am rannu perchnogaeth neu berchnogaeth cost isel yn Sir Ddinbych. Mae hon yn bartneriaeth aml-asiantaeth rhwng Grŵp Cynefin, Pennaf, Wales & West a Chyngor Sir Ddinbych ac fe'i gweinyddir gan Grŵp Cynefin.

2. Diffiniadau

2.1 Caiff tai fforddiadwy ei ddiffinio yng Nghlanllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy'r Cyngor fel tai a ddarperir i ddiwallu anghenion y rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad gyffredinol, a chaiff ei gadw fel fforddiadwy ar gyfer y prynwyr cyntaf ac unrhyw breswylwyr dilynol.

2.2 Gall llety anfoddhaol fod yn unrhyw un o'r canlynol:

- Oedran, cyflwr neu anaddasrwydd na ellir eu gwneud yn foddhaol yn cost rhesymol
- Anaddas ar gyfer addasu, gwella neu newid ar gost resymol
- Rhy fach neu'n rhy fawr ar gyfer anghenion presennol / disgwylidig
- Rhannu llety gyda theulu neu eraill
- Llety ar rent lle mae aelwyd yn dymuno i brynu neu rentu eiddo fforddiadwy.

2.3 Yr ardal yw'r dref neu'r ardal cyngor cymuned lle gwnaed y cais. Lle nad oes aelwyd gymwys yn bodoli, mewn ymgynghoriad â'r Aelod Lleol, gellir lleihau'r cyfnod amser a restrir yn adrannau (i), (ii), (iii) a (iv) o 5 mlynedd i lawr i 4 blynedd. Lle nad oes aelwyd gymwys yn bodoli o

hyd, mewn ymgynghoriad â'r Aelod Lleol, gellir lleihau'r cyfnod amser a restrir yn adrannau (i), (ii), (iii) a (iv) o 4 mlynedd i lawr i 3 blynedd. Lle nad oes aelwyd gymwys yn bodoli bydd yr ardal yn ymestyn i gynghorau tref neu gymuned gyfagos. Lle nad oes aelwyd gymwys yn bodoli mewn ardaloedd cyfagos, yna bydd y chwiliad yn ymestyn yn raddol tuag allan mewn radiws o 5 milltir hyd nes deuir o hyd ac y diogelir annedd gymwys.

2.4 Bydd y bum mlynedd yn cael ei mesur o'r dyddiad y bwriedir preswyllo'r annedd.

2.5 Mae 'gweithwyr allweddol' yn cyfeirio at y rheiny sydd wedi eu cyflogi'n bennaf, neu sydd wedi derbyn cynnig o gyflogaeth (mae angen tystiolaeth o hyn), yn y rolau canlynol:

- Staff GIG Clinigol (ac eithrio ymgynghorwyr, doctoriaid a deintyddion)
- Athrawon a nyrsys meithrin mewn ysgolion a sefydliadau addysg bellach neu golegau chweched dosbarth
- Swyddogion yr heddlu a swyddogion cefnogi cymunedol
- Swyddogion y gwasanaeth prawf
- Swyddogion y gwasanaethau brys
- Gweithwyr cymdeithasol, nyrsys meithrin, seicolegwyr addysg a therapyddion (e.e. therapyddion galwedigaethol) a gyflogir gan awdurdodau lleol, Gwasanaeth Cyngori a Chynorthwyo Llys i Blant a Theuluoedd neu'r GIG
- Unrhyw berson arall y mae ei gyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig yn yr economi lleol.