Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Bro Morgannwg 2011-2026

Tai Fforddiadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol

Drafft Ymgynghorol

Mehefin 2024

Cynnwys

1. Cyflwyniad ... 1
2. Pwrpas y Ddogfen ... 2
3. Statws y Canllaw ... 3
4. Cyd-destun Polisi Cenedlaethol ... 4
   4.1 Polisi Cenedlaethol ... 4
5. Yr Angen am Dai Fforddiadwy ym Mro Morgannwg ... 6
6. Rhwymedigaethau Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy ym Mro Morgannwg ... 7
   6.2. Safleoedd datblygu cam wrth gam ac is-ranedig ... 8
   6.3. Trefniadau ariannu ... 9
   6.4. Cytundebau Adran 106 ... 11
   6.5. Cymysgedd a Mathau'r Tai Fforddiadwy ... 12

7 Cynnig Darpariaeth Tai Fforddiadwy a Symiau Cyn Cyfnewid ... 14
   7.1 Darpariaeth Ar y Safle ac Oddi Ar y Safle ... 14
   7.2 Symiau yn Gyfnewid ... 15
   7.3 Pennu gwerth y taliad swm yn gyfnewid ... 15
   7.4 Sut y caiff y symiau yn gyfnewid eu gwario? ... 18

8 Adolygu Dichonoldeb Datblygu ... 20
   8.2 Gofynion Gwerthuso Dichonoldeb Datblygu ... 21
   8.3 Mecanweithiau ar gyfer Mynd i'r Afael â Phroblemau Dichonoldeb Datblygu ... 26

9 Tai Fforddiadwy mewn Ardaloedd Gwledig ... 28
   9.1 Tai Fforddiadwy Gwledig sy'n Eithriad ... 28
   9.2 Tai Gwledig sy'n Eithriad ac yn Derbyn Cymhorthdal o Aml-ffynhonnell ... 29
   9.3 Cysylltu â'r Gymuned Leol ... 29
   9.4 Meini Prawf Cysylltiad Lleol a Threfniadau Fesul Cam ... 30
   9.5 Gweithwyr Amaeth ac Anheddau Menter Wledig ... 30

10 Ystyriaethau Dylunio ... 32
   10.2 Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Creu Cartrefi a Lleoedd Hardd (GADC) 32
   10.3 Diogelu drwy Ddylunio ... 33

11 Cynlluniau ar gyfer 25 uned neu lai a 100% yn Dai Fforddiadwy ... 34

12 Eithriad ar gyfer Datblygiadau Tai Hunan-adeiladu ... 34
   12.2 Gweithdrefn ... 35
   12.3 Tynnu'r Eithriad ar gyfer tai hunan-adeiladu yn ôl ... 37

13 Manylion Cyswllt 38
Atodiadau A- Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Unedau Rhent Cymdeithasol 39
Atodiad B - Templed Asesu Hyfywedd Datblygiad.. 40
Atodiad C: Ffurflenni Hawlio Eithriad Hunan-adeiladu 51

1. Cyflwyniad

1.1. Diben y Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) hwn yw sefydlu dull y Cyngor o gynnig tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio. Mae'n trafod rhwymedigaethau cynllunio'r Cyngor a'r dulliau i sicrhau a chynnig tai fforddiadwy ym Mro Morgannwg.

1.2. Mae'r CCA hwn yn diweddaru ac yn disodli cyn-Gynllun Datblygu Lleol y Cyngor (Diweddarwyd gorffennaf 2022) ac mae wedi ei gynhyrchu i atgyfnerthu polisïau Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Bro Morgannwg sy'n trafod yr angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg fel y'i nodwyd yn Asesiad Marchnad Tai Lleol diweddaraf y Cyngor (AMTLl), ac Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHTFf 2015).

2. Pwrpas y Ddogfen

2.1. Mae'r CCA yn rhoi cyngor ar y canlynol:

- Gofynion y Cyngor ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys lefel y ddarpariaeth, math, daliadaeth, maint a safonau'r tai fforddiadwy a geisir gan ddatblygiadau tai;
- Defnyddio cytundebau Adran 106 i sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy;
- Dull y Cyngor o gynnig tai fforddiadwy oddi ar y safle a chyfraniadau ariannol;
- Sut yr ystyrir materion yn ymwneud â dichonoldeb datblygu o bosibl mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy; a
- Dull y Cyngor o drafod safleoedd gwledig sy'n eithriad ar gyfer tai fforddiadwy.

2.2. Mae'r CCA hefyd yn crynhoi'r prif ffynonellau tystiolaeth a ddefnyddiwyd i roi gwybodaeth i'r Cyngor am lefelau tai fforddiadwy presennol a'r asesiadau dichonoldeb a ddefnyddiwyd i gyfiawnhau'r cyfraniadau tai fforddiadwy a nodir yn y CDLl a'r CCA.

3. Statws y Canllaw

3.1. Cafodd y CCA ei baratoi fel tystiolaeth gefndirol i Archwiliad Cyhoeddus Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg. Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, cymeradwywyd y CCA gan y Cabinet ar 31 Gorffennaf 2017 i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddod i benderfyniad ynghylch ceisiadau cynllunio ac apeliadau ym Mro Morgannwg. Yn dilyn adolygu'r Canllawiau Cynllunio Statudol, cawsant eu diwygio a'u cymeradwyo gan y Cabinet ar 5 Chwefror 2018. Diwygiwyd y Canllawiau Cynllunio Statudol eto ar 9 Mai 2022 drwy bwerau dirprwyedig gan y Pennaeth Adfywio a Chynllunio (yn unol â Chofnod Cabinet C467, Argymhelliad 3), i adlewyrchu newidiadau polisi.

4. Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

4.1 Polisi Cenedlaethol

4.1.1. Nodir cyd-destun y Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar gyfer darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio yn Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040, Polisi Cynllunio Cymru (PCC Argraffiad 12, 2024) a Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN) Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy (Mehefin 2006). Darperir cyngor pellach yn 'Darparu Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106 - Canllaw Ymarfer' (2008) a 'Darparu Tai Fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106: Diweddariad Canllaw' (2009).

4.1.2. Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol, sy'n pennu'r cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040. Mae Polisi 7 "Darparu Cartrefi Fforddiadwy" yn nodi uchelgais Llywodraeth Cymru i gynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy'r system gynllunio.

4.1.3. Mae PCC yn amlygu'r cyfraniad pwysig y mae tai fforddiadwy yn ei wneud at adfywio cymunedol, cynhwysiant cymdeithasol a datblygiad cymunedau cynaliadwy. Mae'n rhoi dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLl) i gael dealltwriaeth lawn o faint o angen sydd am dai fforddiadwy yn eu hardaloedd, ynghyd â dichonoldeb datblygu ac argaeledd cymhorthdal cyhoeddus.

4.1.4. Mae Paragraffau 4.2.28 i 4.2.34 yn nodi'r gofynion sydd ar gynlluniau datblygu mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy:

> "Rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy (a fynegir fel nifer cartrefi). Dylai'r targed ar gyfer tai fforddiadwy fod yn seiliedig ar y AFDL a nodi'r cyfraniadau disgwyliedig y bydd y dulliau polisi a nodwyd yn y cynllun datblygu at fodloni'r targed hwn (er enghraifft, trothwyon safleoedd, targedau safle-benodol, symiau yn gyfnewid a safleoedd eithrio tai fforddiadwy disgwyliedig) yn eu gwneud tuag at gyrraedd y targed. Dylai'r targed ystyried y gallu i gyflawni a'r hyfywedd a fydd yn cael ei ddylanwadu gan y lefelau cyllid a ragwelir fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a chyfraniadau budd cymunedol eraill y mae'r awdurdod cynllunio yn gofyn amdanynt." "Dylai cynlluniau datblygu gynnwys naill ai trothwyon safleoedd neu gyfuniad o drothwyon a thargedau safle-benodol ar gyfer tai fforddiadwy. Dylai awdurdodau cynllunio osod trothwyon capasiti safle ar gyfer datblygiadau preswyl. Heibio'r trothwy hwn, ceisir cyfran o dai

fforddiadwy gan y datblygwyr. Mae hyn yn berthnasol i safleoedd sydd wedi'u dynodi'n benodol yn y cynllun datblygu ac i safleoedd sydd heb eu dyrannu (annisgwyl), ac fel arfer byddant ar ffurf cyfraniadau tai fforddiadwy ar y safle. Mewn egwyddor, gall pob safle tai ar y farchnad agored newydd, waeth beth fo maint y safle, gyfrannu at fodloni'r galw am dai fforddiadwy."

"…Ar gyfer safleoedd sy'n disgyn o dan y trothwy safle, gall awdurdodau cynllunio sicrhau symiau yn gyfnewid dan gytundeb adran 106. Dylai'r awdurdod cynllunio ddefnyddio symiau yn gyfnewid ar gyfer hwyluso neu ddarparu tai fforddiadwy yn unig. Wrth bennu'r trothwyon tai fforddiadwy a/neu dargedau safle-benodol, rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried eu heffaith ar hyfywedd safleoedd er mwyn sicrhau bod safleoedd preswyl yn parhau i fod yn bosibl eu cyflawni."

4.1.5. Wrth baratoi'r CCA hwn, mae'r Cyngor wedi ystyried y gwaith dichonoldeb tai fforddiadwy diweddaraf sy'n cefnogi trothwyon capasiti safleoedd a'r targedau sydd wedi'u nodi yn y CCA, sy'n gyson â gofynion tai fforddiadwy'r CDLl.

5. Yr Angen am Dai Fforddiadwy ym Mro Morgannwg

5.1. Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Bro Morgannwg (AFDL 2023) yn darparu'r dystiolaeth ddiweddaraf o angen tai fforddiadwy. Yn seiliedig ar y prif ragamcanion yn yr offeryn, mae angen blynyddol net am 1,075 o unedau fforddiadwy ym Mro Morgannwg yn ystod y cyfnod pum mlynedd nesaf gan gynnwys 687 o unedau rhent cymdeithasol, 47 o unedau rhent canolradd a 341 o unedau Perchentyaeth Cost Isel. Mae angen 154 o unedau ychwanegol y flwyddyn dros y 10 mlynedd ganlynol. O ystyried dros gyfnod o 15 mlynedd, mae angen 461 o unedau fforddiadwy y flwyddyn (cyfanswm o 6,918).

5.2. Mae angen cyffredinol am dai fforddiadwy ar draws holl ardaloedd y farchnad dai ym Mro Morgannwg, a’r Barri, Penarth a Llandochau, Llanilltud Fawr a Dinas Powys yw’r ardaloedd â’r angen mwyaf.

5.3. Mae Polisi Strategol 4 y CDLl Mabwysiedig yn pennu targed o hyd at 3,252 o dai fforddiadwy ledled Bro Morgannwg dros gyfnod y Cynllun yn unol â chanfyddiadau'rdystiolaeth ar adeg paratoi'r cynllun..

6. Rhwymedigaethau Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy ym Mro Morgannwg

6.1.1. Mae polisi'r Cyngor ar dai fforddiadwy ym Mholisi PG4 CDLl Bro Morgannwg, sy'n nodi:

POLISI MG 4 - TAI FFORDDIADWY

BYDD ANGEN I DDATBLYGIADAU PRESWYL (GAN GYNNWYS CYNLLUNIAU AML-DDEFNYDD) GYFRANNU AT DDIWALLU'R GALW AM DAI FFORDDIADWY A DYLAI FODLONI LEFELAU TAI FFORDDIADWY FEL Y'I NODIR ISOD:

30% TAI FFORDDIADWY AR DDATBLYGIADAU PRESWYL YN ARWAIN AT GYNNYDD NET O 5 NEU FWY O UNEDAU YN:

- ***Y BARRI.***

35% TAI FFORDDIADWY AR DDATBLYGIADAU PRESWYL YN ARWAIN AT GYNNYDD NET O 5 NEU FWY O UNEDAU MEWN:

- ***LLANILLTUD FAWR;***
- ***Y RHWS; A***
- ***SAIN TATHAN.***

40% TAI FFORDDIADWY AR DDATBLYGIADAU PRESWYL YN ARWAIN AT GYNNYDD NET O 1 ANNEDD NEU FWY; NEU DROSI ADEILADAU PRESENNOL YN ARWAIN AT GYNNYDD NED O 2 NEU FWY O ANHEDDAU YN:

- ***Y BONT-FAEN;***
- ***DINAS POWYS;***
- ***LLANDOCHAU;***
- ***PENARTH;***
- ***SILI;***
- ***GWENFÔ;***
- ***Y MÂN ANHEDDAU GWLEDIG; A***
- ***BRO MORGANNWG WLEDIG.***

BYDD DARPARIAETH TAI FFORDDIADWY'N CAEL EI NEGODI AR SAIL SAFLE WRTH SAFLE GAN YSTYRIED DICHONOLDEB Y DATBLYGIAD AR ÔL EI BROFI.

AR SAFLEOEDD O 10 NEU FWY O ANHEDDAU, BYDD TAI FFORDDIADWY'N CAEL EU DARPARU AR Y SAFLE, ONI BAI BOD AMGYLCHIADAU EITHRIADOL, GYDA'R GOFYN YN CAEL EI DALGRYNNU I'R RHIF CYFAN AGOSACH.AR SAFLEOEDD Â LLAI NA 10 ANNEDD BYDD Y GOFYN AM DAI FFORDDIADWY'N CAEL EI GYFRIFO A BYDD UNRHYW UNEDAU CYFAN YN CAEL EU DARPARU AR Y SAFLE, ONI BAI BOD AMGYLCHIADAU EITHRIADOL, GYDA'R SWM GWEDDILLIOL YN CAEL EI DDARPARU FEL CYFRANIAD ARIANNOL CYFATEBOL.DEFNYDDIR CYFRANIADAU ODDI AR Y SAFLE I DDARPARU TAI FFORDDIADWY AMGEN YM MRO MORGANNWG.

GWNEIR CYFRANIADAU'N UNOL Â'R GOFYN A NODIR YN CCA TAI FFORDDIADWY'R CYNGOR, SY'N RHOI CANLLAWIAU AR DICHONOLDEB A'R AMGYLCHIADAU Y MAE MODD AMRYWIO NEU ADOLYGU CYFRANIADAU ODDI TANDDYNT.

6.1.2. At ddibenion Polisi PG4 bydd y gofynion yn berthnasol i'r ardaloedd sydd o fewn ffin setliad y setliad perthnasol, fel y'i nodir ar y Map Cynigion. Golyga 'Bro Morgannwg Wledig' yr ardal y tu allan i unrhyw ffin setliad diffiniedig. Bydd safleoedd datblygu gyferbyn â neu ger ffiniau setliad Y Barri, Llanilltud Fawr, Y Rhws a Sain Tathan yn cael eu trin fel rhan o'r 'Fro Wledig' a bydd disgwyl i 40% fod yn dai fforddiadwy, oni bai bod y datblygwr yn cynnig tystiolaeth dichonoldeb i gyfiawnhau opsiwn arall.

6.1.3. Bydd Polisi PG4 yn berthnasol i bob annedd hunangynhwysol (h.y. pob defnydd o dan ddosbarth C3 y Gorchymyn Dosbarth Defnydd) gan gynnwys elfennau preswyl C3 ar gynlluniau aml-ddefnydd ynghyd ag unedau hunangynhwysol i bobl oed pensiwn (e.e. fflatiau 'ymddeol'), a thai gwarchod/llety â chymorth neu ddatblygiadau gofal ychwanegol (nid yn dai fforddiadwy eu hunain h.y. wedi eu datblygu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Eithriad yw anheddau Mentrau Gwledig na fyddai disgwyl iddynt wneud cyfraniad at dai fforddiadwy gan nad ydynt yn elwa o amodau marchnad arferol, ac nid ydynt yn destun yr amod cynllunio a argymhellir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 sy'n nodi bod yn rhaid eu cadw'n anheddau mentrau gwledig, neu fel arall byddant yn dod yn 'dai fforddiadwy' am byth. . Mae'r Cyngor hefyd wedi cyflwyno eithriad ar gyfer eiddo hunan-adeiladu (gweler Adran 10 isod).

6.1.4. Ar safleoedd lle mae o leiaf 10 eiddo, pan nad yw canran y tai fforddiadwy gyfystyr â rhif cyfan, tybir y bydd y gofyn yn lleiafswm ac felly, dylid talgrynnu'r ffigwr i'r rhif cyfan agosaf, ac eithrio os oes modd dangos bod y gofyn yn tanseilio dichonoldeb y datblygiad. Trafodir hyn yn fanylach isod. Eglurir y dull ar safleoedd llai isod yn adran 6.

6.1.5. Bydd Dichonoldeb Datblygu, fel y'i nodir yn adran 6 isod, yn cael ei ystyried ar gyfer unrhyw gais sy'n gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy. Os yw gwerthusiad dichonoldeb datblygu'n dangos mewn modd boddhaol y gellid ceisio cyfraniad llai, bydd hyn yn cael ei ystyried fel y nodir yn adran 6.

6.2. Safleoedd datblygu cam wrth gam ac is-ranedig

6.2.1. Os yw safle wedi'i isrannu, byddai'r Cyngor yn trin safleoedd o'r fath yn eu cyfanrwydd petai'r cynlluniau, gyda'i gilydd yn lletyau mwy na nifer perthnasol yr anheddau. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd gofyn i bob llain a isrennir ddarparu cyfraniad tuag at y rhwymedigaeth berthnasol yn gymesur â'i maint ac yn gymharol â gofyniadau cyffredinol y safle ar

gyfer cyfleusterau o’r math. Pe cynigid safleoedd o’r math fel ffordd o danseilio’r ddarpariaeth tai fforddiadwy, gallai hyn arwain at wrthod caniatâd cynllunio. Ar gyfer ceisiadau cynllunio amlinellol bydd angen ymrwymiad i gyflawni tai fforddiadwy a bydd hyn yn cael ei sicrhau drwy Gytundeb Adran 106, ac yna’n cael ei nodi mewn unrhyw gais Materion a Gedwir yn y dyfodol.

6.2.2. Pan gynigir datblygiadau sydd yn methu’r trothwy gan hyd at 10%, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried a oes tan-ddatblygiad bwriadol er mwyn osgoi’r trothwy perthnasol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio. Os felly, mae cyfraith achos cynllunio sy’n gynsail i safbwynt y dylid cymhwyso’r gofyniad.

6.2.3. Fel arfer mae Polisi CDLl MD 7 (Dwyseddau Tai) yn gosod dwysedd lleiaf o 30 annedd yr hectar a chaiff ei ystyried yn briodol ar gyfer rhan fwyaf y safleoedd, a bydd dwysedd is o 25 annedd yr hectar yn briodol yn yr anheddau gwledig bach. Fodd bynnag, mae’n bosibl y bydd cyfyngiadau sy’n benodol i safleoedd neu'n dibynnu ar gyd-destun yn golygu bod angen dwyseddau is a bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried hyn fesul safle.

6.3. Trefniadau ariannu

6.3.1. Yn draddodiadol, mae’r cyllid ar gyfer cyflawni tai fforddiadwy wedi dod o gymhorthdal ar ffurf cyllid grant gan Lywodraeth Cymru (LLC), megis y Grant Tai Cymdeithasol (GTC). Fodd bynnag, o ganlyniad i fwy o alw am dai fforddiadwy ledled Cymru a llai o gymhorthdal cyhoeddus ar gael, mae LLCnawr yn rhoi mwy o bwyslais ar y system gynllunio i gynnig tai fforddiadwy drwy gymhorthdal datblygwr.

6.3.2. ganlyniad, er mwyn bodloni gofynion tai fforddiadwy'r Cyngor, dylai datblygwyr a pherchnogion tir dybio nad oes ffynhonnell grant na chyllid arall ar gael yn y lle cyntaf. Yn wir, profodd asesiad dichonoldeb y Cyngor a oedd wedi’i baratoi fel tystiolaeth ar gyfer Archwiliad CDLl dichonoldeb datblygu heb unrhyw argaeledd grant, ac felly mae’r Cyngor yn ystyried yn y rhan fwyaf o achosion na ddylai diffyg grant fod yn broblem o ran dichonoldeb datblygu ym Mro Morgannwg. Disgwylir felly y bydd datblygwyr yn adeiladu'r unedau fforddiadwy heb gymorth grant a'u trosglwyddo i landlord cymdeithasol (Cymdeithas Dai neu'r Cyngor) i'w rheoli ar werth trosglwyddo penodol ar gyfer rhent cymdeithasol, neu ar ganran o Werth y Farchnad Agored ar gyfer eiddo canolradd/ Perchentyaeth Cost Isel.

6.3.3. ystyried canfyddiadau AMTLI (2023) y Cyngor, a'r dystiolaeth ar ddichonoldeb datblygu, bydd y Cyngor fel arfer yn ceisio rhaniad daliadaeth o 70% tai rhent cymdeithasol a 30% tai canolraddol, y gallai'r rhent fod yn ganolraddol neu berchentyaeth cost isel. Caiff y ddwy ddaliadaeth eu cyflawni'n wahanol ac felly mae angen cyfanswm gwahanol o gymhorthdal datblygwr, fel y'i nodir isod. Fodd bynnag, nid oes modd ystyried cymysgedd daliadaeth ar sail achos wrth achos pan fo tystiolaeth yn awgrymu nad yw cymysgedd ddewisol y cyngor yn briodol neu'n hawdd ei chyflawni.

6.3.4. Yn hanesyddol, mae'r Cyngor wedi defnyddio Canllaw Costau Derbyniol LIC (CCD) fel sail ar gyfer pennu gwerthoedd trosglwyddo. Mae'r ffigurau CCD hyn yn adlewyrchu'r costau 'tir a gwaith' cyfunol lle dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ddisgwyl adeiladu cartrefi rhent cymdeithasol ym Mro Morgannwg. Mae ffigurau CCD yn amrywio yn ôl maint a math yr uned. Bydd gofyn i'r datblygwr dalu'n rhannol am yr unedau tai fforddiadwy ar gyfradd o 58% o'r CCD yn unol â lefel yr arian a geir fel arall drwy gyllid grant. Mewn geiriau eraill, ni fydd y pris y mae disgwyl i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) neu'r Cyngor ei dalu am eiddo rhent cymdeithasol yn fwy na 42% o'r ffigur CCD perthnasol ar gyfer y math hwnnw o eiddo.

6.3.5. Tan yn ddiweddar, byddai LIC yn diweddaru gwerthoedd CCD yn rheolaidd. Fodd bynnag, mae newid yn y model ar gyfer penderfynu ar gyllid grant wedi golygu nad yw Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi CCD yn seiliedig ar gost 'tir a gwaith' mwyach, ac yn hytrach, mae'r diweddariadau diweddar yn adlewyrchu cost 'gwaith' datblygiad yn unig. Cyhoeddwyd y ffigurau 'tir a gwaith' diwethaf ym mis Awst 2021, felly maen nhw'n heneiddio'n gynyddol. Er mwyn sicrhau bod y ffigurau sy'n cael eu talu am unedau rhent cymdeithasol newydd yn adlewyrchu chwyddiant, mae angen cymhwyso methodoleg newydd i bennu'r gwerthoedd trosglwyddo. Bydd y Cyngor yn parhau i ddefnyddio gwerthoedd CCD mis Awst 2021 fel llinell sylfaen, ond bydd yn cymhwyso cynnydd blynyddol i'r ffigurau yn unol ag uchafswm chwyddiant rhent cyhoeddedig LIC. Bydd y disgwyl i LCC beidio â thalu mwy na 42% o'r gwerthoedd trosglwyddo uwch yn parhau i fod yn ofyniad. Mae'r ffigurau ar gyfer 1 Ebrill 2024 wedi'u nodi yn Atodiad A ac maen nhw hefyd yn ymgorffori cynnydd ar gyfer 2022 a 2023. Bydd y gwerthoedd trosglwyddo yn cael eu diweddaru'n flynyddol neu yn ôl yr angen.

6.3.6. Fel arfer, caiff eiddo canolradd eu prynu ar 70% o Werth y Farchnad Agored (OMV) o'r eiddo perthnasol sydd fel arfer yn cael ei bennu

unwaith y gellir sefydlu OMV yr unedau yn rhesymol ar y datblygiad. Dylid cytuno ar faterion o'r fath rhwng y datblygwr, yr RSL a'r Cyngor yng ngoleuni tystiolaeth briodol. Felly, lefel y cymhorthdal datblygwr ar gyfer eiddo canolradd fel arfer yw 30% OMV ar gyfer yr eiddo perthnasol.

6.4. Cytundebau Adran 106

6.4.1. Sicrheir Tai Fforddiadwy fel arfer trwy gytundeb cyfreithiol dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd). Fel arfer mae'r rhain rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol a datblygwyr neu berchnogion tir ac maent yn manylu y dylai cyfran o'r anheddau a godir ar y safle fod yn dai fforddiadwy ac y dylid eu cynnal felly. Mae cytundebau Adran 106 yn cydredeg gyda'r tir fel pridiant tir a byddant yn berthnasol i'r perchnogion dilynol.

6.4.2. Bydd cytundebau Adran 106 fel arfer yn manylu:

- Nifer neu ganran, math a chymysgedd daliadaeth y tai fforddiadwy y dylid eu rhoi ar y safle;

- Swm ac amseroedd unrhyw gyfraniadau ariannol i'w talu yn lle cynnig y tai ar y safle (os yw'n addas);

- Rheoli a thrin y tai er mwyn sicrhau eu bod yn ddiogel am byth, sydd fel arfer yn golygu trosglwyddo'r tai fforddiadwy i Landlord Cymdeithasol ac unrhyw drefniadau trosglwyddo;

- Meddiant ar y tai, a gedwir ar gyfer pobl mewn angen tai yn ôl meini prawf a bennir gan LLCa'r Cyngor;

- Lleoliad a chyfnodau darpariaeth tai fforddiadwy o'u cymharu â datblygiad y safle ac unrhyw bwyntiau trothwy sy'n golygu bod yn rhaid cynnig tai fforddiadwy; a

- Threfniadau ar gyfer cyfraniadau ariannol wrth gefn yn lle tai ar y safle mewn amgylchiadau eithriadol a threfniadau ar gyfer amgylchiadau anarferol megis methdaliadau morgais.

6.5. Cymysgedd a Mathau'r Tai Fforddiadwy

6.5.1 Mathau'r Tai

6.5.1.1. Mae AMDLy Cyngor yn amlygu'r angen am gynnig ystod o anheddau o faint gwahanol trwy Fro Morgannwg gyda'r galw mwyaf am dai 1 neu 2 ystafell wely. Bydd y Cyngor yn parhau i gynnig anheddau o feintiau cymysg, ac mewn rhai amgylchiadau, bydd o bosibl yn ceisio trafod er mwyn cael cyfran o anheddau sy'n addas ar gyfer pobl hŷn, megis byngalos neu dai cymorth. Fodd bynnag, dylai'r cymysgedd o dai hefyd adlewyrchu'r cymysgedd o fathau tai cyffredinol yn y datblygiad a gynigir er mwyn i'r tai fforddiadwy fod yn addas i'r datblygiad cyfan.

6.5.1.2. Ran mathau'r eiddo a ddatblygir, mae'n debyg y bydd y Cyngor yn ffafrio eiddo dwy ystafell wely ar ffurf tai oherwydd nad yw fflatiau gan amlaf yn addas ar gyfer anghenion teuluoedd gyda phlant. Pan fo eiddo 1 neu 2 ystafell wely llai mewn datblygiadau o fflatiau, dylid cynnig y rhain ar ffurf fflatiau cerdded atynt oherwydd eu bod yn cynnig cynaliadwyedd hirdymor ar gyfer tenantiaid. Er mwyn sefydlu math yr anheddau a'r cymysgedd ohonynt, argymhellir bod datblygwyr yn ceisio cyngor gan Dîm Strategaeth Tai'r Cyngor yn fuan er mwyn canfod y ddaliadaeth a chymysgedd anheddau delfrydol fel rhan o'r broses gais.

6.5.2 Cymysgedd Daliadaeth

6.5.2.1 Dangosodd AMDLy Cyngor mai'r angen pennaf ar gyfer daliadaeth tai ym Mro Morgannwg yw Tai Rhent Cymdeithasol ac wedyn Perchentyaeth Cost Isel/ Perchentyaeth Canolradd,. I gyd-fynd â hyn, fel arfer, bydd y Cyngor yn gofyn am ddaliadaeth tai fforddiadwy yn y gymhareb hon: 70% tai rhent cymdeithasol, 30% perchentyaeth cost isel/rhent canolraddol yn unol â'r gofynion tai. Ystyriwyd y gymhareb hon yng ngwerthusiad dichonoldeb y Cyngor a baratowyd er mwyn cyflwyno gwybodaeth ar gyfer polisi PG4 y CDLl er mwyn mesur effaith tai fforddiadwy ar ddichonoldeb datblygiadau trwy Fro Morgannwg. Fodd bynnag, bydd y Cyngor yn gofyn i'r tai fforddiadwy un uned ar safleoedd bychain fod yn anheddau rhent cymdeithasol.

6.5.2.2 **Tai Rhent Cymdeithasol** yw tai rhent y mae awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen arnynt ac yn eu rheoli, y pennir eu rhenti canllaw targed trwy'r gyfundrefn rhent cenedlaethol.

6.5.2.3 **Tai Canolraddol** yw'r rhai sydd ar gael naill ai i'w rhentu neu i'w prynu am brisiau uwch na rhent cymdeithasol ond is na phris y farchnad. Mae'n rhain yn chwarae rhan bwysig wrth bontio rhwng tai rhent cymdeithasol a fforddiadwy a pherchen-feddiannaeth, dyna pam y'u gelwir tai "canolraddol". Mae'r ddaliadaeth hon yn cynnwys anheddau Rhent Canolraddol ac Anheddau Perchentyaeth Cost Isel.

6.5.2.4 Yn gyffredinol mae **Anheddau Rhent Canolraddol** yr un faint ag neu'n is na'r Lwfans Tai Lleol (yn cynnwys costau gwasanaethau) y mae LLC wedi ei osod ar gyfer Bro Morgannwg.

6.5.2.5 Gall **Perchentyaeth Cost Isel** fod ar ffurf ecwiti a rennir, perchnogaeth a rennir a chynlluniau Prynu Cartref. Mae nifer o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ym Mro Morgannwg hefyd yn aelodau o "Gynllun Cartrefi Mewn Cyrraedd", cynllun perchentyaeth ecwiti a rennir ar gyfer prynwyr cyntaf. Mae'r cynlluniau hyn yn rhoi'r gallu i deulu brynu cyfran ecwiti (o leiaf 70% yn gyntaf) a cheidw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yr ecwiti sy'n weddill, ond caiff y prynwyr gynnig prynu'r eiddo i gyd yn y dyfodol, sef cynyddu eu cyfran perchentyaeth. Er mwyn rhoi'r gallu i'r morgais fod ar gyfradd fforddiadwy, caiff pris prynu'r Berchentyaeth Cost Isel ei ostwng yn erbyn gwerthoedd y farchnad agored.

6.5.2.6 Mae'n holl bwysig i'r Cyngor bod y tai fforddiadwy a sicrheir trwy'r system gynllunio yn hygyrch yn ariannol yn arbennig i'r teuluoedd sy'n derbyn incwm is ac na allant fforddio tai ar y farchnad agored. Bydd y Cyngor felly'n gofyn i dai'r farchnad agored fod 30% yn is na'r gwerth yn y farchnad agored. Mewn ardaloedd yn y Sir lle mae problem fforddiadwyedd yn arbennig o amlwg, lle mae prisiau' tai yn uwch na'r cymarebau incwm, anogir datblygwyr i ystyried gosod prisiau ar lefel gwerth is yn y farchnad. Bydd y cytundeb cyfreithiol yn sicrhau y rhoddir yr un gostyngiad oddi ar y pris llawn bob tro y gwerthir yr eiddo yn y dyfodol. Caiff hyn ei ystyried safle wrth safle ar sail cyfartaledd y prisiau tai, tystiolaeth o incwm a'r angen am dai yn yr ardal.

7 Cynnig Darpariaeth Tai Fforddiadwy a Symiau Cyn Cyfnewid

7.1 Darpariaeth Ar y Safle ac Oddi Ar y Safle

7.1.1 Mae Nodiadau Technegol Ychwanegol 2 yn nodi'r canlynol ym mharagraff 12.5: "*Y rhagdybiaeth gref yw y rhoddir tai fforddiadwy a sicrheir trwy ofynion cynllunio ar y safle y gwneir cais amdano er mwyn iddo gyfrannu at ddatblygu cymunedau cymdeithasol-gymysg. Dylai cynlluniau datblygu (neu Ganllawiau Cynllunio Ategol) nodi'r amgylchiadau eithriadol pan na fo angen i'r ddarpariaeth fod ar safle'r cais (er enghraifft lle nad oes modd sicrhau trin y tai fforddiadwy'n effeithiol).*"

7.1.2 Yn unol â'r Cyngor uchod, fel arfer bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygiadau gynnig tai fforddiadwy ar safleoedd datblygu, fel arfer ar ffurf unedau a adeiladir ar gyfer ac a drosglwyddir i'r Cyngor neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mae Polisi PG4 y CDLl yn manylu bod angen hyn ac eithrio pan ddengys amgylchiadau eithriadol dros fethu â gwneud hyn, megis:

- Problemau dichonoldeb datblygu na ellir eu datrys a achosir neu a waethygir gan y gofynion tai fforddiadwy;
- Amgylchiadau penodol i'r safle a fyddai'n gwneud codi tai fforddiadwy a/neu eu rheoli'n anodd dros ben; neu
- Gellir dangos bod mwy o dai fforddiadwy lleol na'r angen am a/neu brinder mawr o dai fforddiadwy yn rhywle arall yn Ardal Weinyddol yr Awdurdod Lleol a fyddai'n elwa orau trwy gyfraniadau oddi ar y safle er mwyn rhoi tai fforddiadwy yn yr ardaloedd lle mae'r angen mwyaf.

7.1.3 Os nad yw wedi ei ddangos (gweler adran ddichonoldeb isod) na ellir (neu na ddylid) sicrhau tai fforddiadwy ar y safle, yr ail ddull o ddewis fydd darpariaeth oddi ar y safle, hynny yw, lle bo'r datblygwr yn codi nifer cyfatebol o dai fforddiadwy ar safle arall addas. Mewn achosion felly, dylid adnabod safle, sicrhau caniatâd cynllunio a chodi'r tai mewn cyfnod amser y cytunir arno er mwyn cyd-fynd â datblygu'r safle tai'r farchnad gwreiddiol. Bydd disgwyl i ddatblygwyr ddangos eu bod wedi gwneud ymdrechion rhesymol i adnabod safleoedd eraill addas ar gyfer codi'r tai fforddiadwy oddi ar y safle yn yr ardal. Byddai'r Cyngor yn disgwyl, y bydd y datblygwr o leiaf yn cysylltu ag Adran Dai'r Cyngor i ystyried darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle trwy'r cytundeb hwn ac yn chwilio am safle addas yn yr ardal cyn diystyru'r dull.

7.2 Symiau yn Gyfnewid

7.2.1 Pan na ellid darparu tai fforddiadwy'n rhwydd ar nac oddi ar y safle, mae'n bosibl y derbynnir cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar y safle a byddai angen sicrhau hyn trwy Gytundeb Adran 106.

7.3 Pennu gwerth y taliad swm yn gyfnewid

7.3.1 Bydd y symiau yn gyfnewid yn uniongyrchol gysylltiedig i'r cyfraniad petai'r anheddau fforddiadwy wedi eu codi ar y safle ac wedi eu cyfrifo gan ddefnyddio'r ffigurau Canllaw Costau Derbyniol (CCD) uwch a nodir yn Atodiad A.

7.3.2 Os yw'r Cyngor yn penderfynu bod taliad swm yn gyfnewid yn addas, cyfrifir hyn ar sail y fformwla isod:

Cyfraniad Tai Fforddiadwy (CTF) = Gwerth uwch CCD £ yr unedx % GTC x Nifer

Sef:

- *CCD = Canllaw Costau Derbyniol fesul annedd, yn gysylltiedig â math yr annedd a'r feddiannaeth (e.e. 2 berson, fflat 1 ystafell wely) yng Nghymru, sef y gwerthoedd CCD uwch a nodir yn Atodiad A.*
- *GTC = cyfradd Grant Tai Cymdeithasol. Mynegir hyn fel arfer fel cyfanswm cyfradd gwir gostau'r a ariannwyd yn hanesyddol gan LlC ar 58%.*
- *N = Nifer yr unedau tai fforddiadwy (yn gydradd ac wedi eu talgrynnu i'r rhif cyfan agosaf).*

7.3.3 Ar safleoedd lle mae 1 neu 2 annedd, mae swm yn gyfnewid yn fwy tebygol o fod yn ymarferol er mwyn cynnig tai fforddiadwy trwy dalu cyfraniad ariannol yn lle darparu tai ar y safle. Ar safleoedd gyda rhwng 3 a 9 annedd, bydd y Cyngor yn disgwyl tai fforddiadwy ar y safle a chyfraniadau ariannol os nad yw nifer yr anheddau'n gyfartal â rhif llawn.

7.3.4 Yn ardaloedd marchnad dai'r Barri, Llanilltud Fawr, Sain Tathan a'r Rhws, mae polisi Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn gofyn i bob safle preswyl sy'n arwain at gynnydd net o 5 annedd neu ragor gynnig elfen o dai fforddiadwy:

Y Barri
Ar safleoedd o rhwng 5 a 9 annedd, lle mae gofyn am **30%**, dyma fel y byddai'r sefyllfa:

5 annedd – 4 uned ar y farchnad ac 1 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.5)

6 annedd – 5 uned ar y farchnad ac 1 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.8)

7 annedd – 5 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.1)

8 annedd – 6 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.4)

9 annedd – 7 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.7)

Llanilltud Fawr, y Rhws, Sain Tathan

Ar safleoedd gyda rhwng 5 a 9 annedd, lle mae gofyn am **35%**, dyma fyddai'r sefyllfa:

5 annedd – 4 uned ar y farchnad a 1 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.75)

6 annedd – 4 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.1)

7 annedd – 5 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.45)

8 annedd – 6 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.8)

9 annedd – 6 uned ar y farchnad a 3 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.15)

Gweddill Bro Morgannwg

Yng ngweddill Bro Morgannwg mae polisi Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn gofyn i bob safle preswyl sy'n arwain at gynnydd net o 1 annedd neu ragor gynnig elfen o dai fforddiadwy:

Mewn ardaloedd lle mae gofyn am **40%**, dyma fyddai'r sefyllfa:

1 annedd – cyfraniad ariannol yn unig (CTFf x 0.4)

2 annedd – cyfraniad ariannol yn unig (CTFf x 0.8)

3 annedd – 2 uned ar y farchnad a 1 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.2)

4 annedd – 3 uned ar y farchnad ac 1 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.6)

5 annedd – 3 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy

6 annedd – 4 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.4)

7 annedd – 5 uned ar y farchnad a 2 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.8)

8 annedd – 5 uned ar y farchnad a 3 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.2)

9 annedd – 6 uned ar y farchnad a 3 uned fforddiadwy a chyfraniad (CTFf x 0.6)

10 annedd – 6 uned ar y farchnad a 4 uned fforddiadwy

Rhannu daliadaeth ar gyfer darpariaeth ar y safle

O ran gofynion ar safleoedd bychain, byddai'r gymhareb daliadaeth yn gymesur â'r gymhareb o 70:30 fel ym mhobman arall, fel a ganlyn:

1 annedd = rhentu cymdeithasol

2 annedd = 1 x rhentu cymdeithasol, 1 x canolraddol

3 annedd = 2 x rhentu cymdeithasol, 1 x canolraddol

4 annedd = 3 x rhentu cymdeithasol, 1 x canolraddol

7.4 Sut y caiff y symiau yn gyfnewid eu gwario?

7.4.1 Mae paragraff 12.5 o’r Nodiadau Technegol Ychwanegol yn nodi’r canlynol: “*mae’n rhaid i unrhyw dai fforddiadwy neu gyfraniad ariannol yn lle codi tai ar y safle gyfrannu tuag at gynnig tai fforddiadwy. Gellir sicrhau hyn trwy ddod â thai yn ôl i gyflwr er mwyn eu defnyddio fel tai fforddiadwy neu gynorthwyo i ddarparu tai fforddiadwy ar safle arall (naill ai lle mae 100% o'r tai yn fforddiadwy neu ar safle arall lle bwriedir rhoi tai fforddiadwy).*"

7.4.2 Bydd y Cyngor yn ceisio defnyddio unrhyw gyfraniadau ariannol at dai fforddiadwy yn y dull mwyaf effeithiol bosibl, gan ystyried y dewisiadau addas sydd ar gael pan dderbynnir yr arian. Nid yw’r rhestr isod o ddewisiadau gwario posibl mewn unrhyw drefn blaenoriaeth nac yw chwaith yn rhestr gyflawn, mae hefyd yn bosibl y bydd yn newid dros amser yn dibynnu ar anghenion a chyfleoedd. Mae’n bosibl defnyddio cyfraniadau tai fforddiadwy fel a ganlyn:

- I helpu i adnewyddu stoc tai'r Cyngor;I gynorthwyo mentrau i atgynhyrchu’r stoc tai e.e. grantiau eiddo gwag;
- I Helpu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu'r Cyngor i brynu eiddo addas ar y farchnad agored a’u haddasu i greu tai fforddiadwy;
- I ariannu prynu tir er mwyn i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu Gyngor Bro Morgannwg ei ddatblygu ar gyfer cynnig tai fforddiadwy; ac
- I helpu gyda chostau datblygu safle neu adeiladu ar dir y mae’r Cyngor neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eisoes yn berchen arno er mwyn cyflymu datblygu a/neu er mwyn gwella cymysgedd y ddaliadaeth a gwella fforddiadwyedd ar gyfer dewisiadau rhentu a pherchentyaeth fforddiadwy.

7.4.3 Mae modd i’r Cyngor gyfuno cyfraniadau ariannol o wahanol safleoedd os yw hynny'n addas a bydd yn gwario’r cyfraniadau fel sy'n sicrhau blaenoriaethau'r Cyngor a'r gymuned leol orau o ran tai fforddiadwy. Gall nifer yr unedau sy’n deillio o’r gwario fod yn fwy na neu’n llai na nifer yr unedau a ddefnyddiwyd i gyfrifo’r cyfraniad oherwydd y bydd mathau’r anheddau, daliadaethau, manylebau ac agweddau eraill yn amrywio o gynllun i gynllun.

7.4.4 Bydd cytundebau Adran 106 yn cynnwys cymal sy’n gofyn bod y Cyngor yn ad-dalu unrhyw gyfraniadau ariannol heb eu gwario i’r datblygwr o fewn cyfnod amser penodol. Bydd y cyfnod hwn fel arfer o leiaf 10 mlynedd wedi dyddiad derbyn y cyfraniadau yn achos cyfraniadau tai fforddiadwy. Mae

hyn yn ateb natur gymhleth darparu tai fforddiadwy, yn cynnwys yr amser y mae ei angen er mwyn canfod safleoedd addas a phartner ar gyfer darparu a rheoli tai fforddiadwy yn y dyfodol.

8 Adolygu Dichonoldeb Datblygu

8.1.1 Bydd Rhwymedigaethau Cynllunio a thai fforddiadwy'n effeithio ar werth tir a disgwyliadau tir berchnogion, felly bydd y Cyngor yn disgwyl y bydd ymgeiswyr wedi ystyried cost lawn y datblygu yn cynnwys y rhwymedigaethau cynllunio gofynnol ac unrhyw gostau annormal wrth negodi prynu'r tir. Mae'r Cyngor wedi datblygu'r ddogfen hon gyfochr â Chanllawiau Cynllunio Ategol y Rhwymedigaethau Cynllunio er mwyn rhoi'r gallu i Ddatblygwyr wneud yr asesiad hwn. Darperir templed yn **Atodiad B** i ddatblygwyr ei gwblhau er mwyn dangos asesiad hyfywedd eu cynigion a bydd Swyddog Adran 106 neu Swyddog Achosion Cynllunio'r Cyngor yn gallu rhoi cyngor a chymorth i geisiadau ynghylch y wybodaeth sydd ei hangen. Yn ogystal, mae'r Cyngor yn cynnig cyngor cyn gwneud cais i Ddatblygwyr er mwyn iddynt allu deall yn iawn beth yw safbwynt y polisi ar y materion hyn ymlaen llaw.

8.1.2 Pan fo safle yn dal i fod yn opsiwn, bydd disgwyl y gellir bodloni gofynion y polisi ar yr amod nad yw'r cynllun yn annormal o ddrud neu'n annormal is na'r gwerth yn yr ardal. Dylai'r pris y mae'r datblygwr yn prynu'r safle amdano gynrychioli'r costau hyn ac felly dylai sicrhau bod y safle datblygu a gynigir yn ariannol ddichonol er mwyn ateb gofynion tai fforddiadwy'r Cyngor. Os oes unrhyw amheuaeth ynghylch dichonoldeb ar safle penodol, cyfrifoldeb y datblygwr fydd hi i gynnig llai o arian am y safle, neu i geisio'r mwyaf o'r cymysgedd tai ar y safle er mwyn bodloni'r polisi cyn mynd i drafodaethau â'r Cyngor.

8.1.3 Wrth lunio ei bolisïau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill, mae'r Cyngor wedi gwneud asesiadau dichonoldeb strategol sy'n dangos bod gofynion polisi'r Cyngor yn bosibl eu bodloni ac yn realistig, yn rhan fwyaf yr achosion. Bydd hwn yn bwynt cychwyn ar gyfer trefniadau ac felly, bydd baich y prawf ar y datblygwr er mwyn dangos pam mae cyfyngiadau dichonoldeb eithriadol ar ei ddatblygiad.

8.1.4 Mae canllaw Llywodraeth Cymru ar Gynnig Tai Fforddiadwy drwy Gytundebau Adran 106, Diweddariad Canllaw (2009) yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol fod yn glir ynghylch y sefyllfaoedd lle bydd y Cyngor yn fodlon derbyn rhoi llai o ofynion cynllunio neu gyfraniadau at dai fforddiadwy ac mae'n nodi y gallai fod yn addas mewn rhai achosion i awdurdod wrthod cytuno i'r rhain (mae paragraff 5.4 yn cyfeirio at hyn). Mae'r cyngor yn ystyried na cheir cyfiawnhau llai o ofynion cynllunio neu o gyfraniadau at dai fforddiadwy ond ar sail dichonoldeb datblygu os oes digon o werth cynllunio o blaid y datblygiad, megis:

- Datblygu safle datblygu strategol bwysig yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu Lleol;
- Mae cyfyngiadau anarferol neu eithriadol yn effeithio ar y dichonoldeb y mae'n rhaid eu goresgyn er mwyn gallu datblygu'r safle a byddai'r datblygu er budd y cyhoedd yn ehangach (e.e. diogelu adeilad cofrestredig, tir wedi ei heintio, project adnewyddu trefol a.y.b.); neu
- Caiff y datblygiad ei hun ei ddefnyddio fel ffordd o greu neu gynorthwyo creu project masnachol neu gymunedol defnydd cymysg (er budd y cyhoedd) na fyddai modd ei greu heb gymorth ariannol.

8.1.5 Er mwyn dangos bod gostyngiad yn y tai fforddiadwy a ddarperir yn gwbl angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn ddichonol ac yn bosibl ei wireddu, bydd y Cyngor yn gofyn i'r ymgeisydd wneud Gwerthusiad Dichonoldeb Datblygiad llawn a thrylwyr er mwyn i'r Cyngor ei asesu ac yna gallir defnyddio hwn er mwyn negodi gostyngiad yn y tai fforddiadwy neu'r rhwymedigaethau cynllunio eraill.

8.1.6 Cyn cychwyn gwerthusiad dichonoldeb safle, bydd y Cyngor yn gofyn am dystiolaeth gan y datblygwr sy'n dangos ei fod wedi ystyried ffyrdd a allai ostwng y costau datblygu a/neu gynyddu gwerth y cynllun er mwyn galluogi'r cynllun i ddarparu'r lefel gofynnol o dai fforddiadwy. Gall mesurau felly gynnwys ystyried gwahanol ddwysedd safle, cymysgedd o anheddau a daliadaethau, cynllun y safle, tirlunio a manylebau adeiladu. Gall ymgynghori gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hefyd helpu i gadarnhau'r safonau dylunio disgwyliedig ar gyfer unedau fforddiadwy a gallai hyn helpu wrth ddatblygu costau manwl gywir.

8.2 Gofynion Gwerthuso Dichonoldeb Datblygu

8.2.1 Ni all y Cyngor ond wneud dyfarniadau iawn ynghylch dichonoldeb datblygiadau safle-benodol ar sail gwerthusiadau llawn a chadarn. Felly, bydd y Cyngor yn gofyn i ymgeiswyr roi'r wybodaeth fanwl ganlynol. Bydd lefel y dystiolaeth ategol sy'n ofynnol (sef prisiadau, adroddiadau cost a.y.b.) yn dibynnu ar i ba raddau y mae'r mewnbynnau dichonoldeb yn amrywio o'r paramedrau derbyniol ar sail safonau'r diwydiant. Mae'n rhaid egluro a chyfiawnhau unrhyw 'dybiaethau' yn glir.

8.2.2 Asesir y dystiolaeth yn ôl a yw'r ffigyrau'n profi y byddai'r cynllun yn annichonadwy petai'n bodloni holl ofynion tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio. Yn unol â pharagraff 4.2.33 Polisi Cynllunio Cymru Arg. 11, bydd y Cyngor a'r datblygwr yn gweithredu mewn modd agored a thryloyw gyda'r holl wybodaeth a ddarperir ar sail "llyfr agored".

8.2.3 Bydd angen dilysu’r hoff wybodaeth a gyflwynir yn annibynnol naill ai gan syrfëwr meintiau cymwys gyda gwybodaeth am y farchnad leol a/neu’r Prisiwr Ardal a dylai’r datblygwr dalu am hyn. Dylid gosod yr wybodaeth dan y penawdau isod er mwyn gallu croesgyfeirio hyn yn ôl i Becyn Cymorth Gwerthuso Datblygiadau Cymru. Ni ddylai datblygwyr ond rhoi’r costau sy’n berthnasol i’w datblygiad.

(i) Gofynion Cyffredinol:

- Dylai gofynion polisi’r Cyngor fod yn fan cychwyn i ymgeiswyr a dylai gwerthusiadau dichonoldeb fynd yn ôl o hyn. Bydd y Cyngor yn disgwyl i drafodiadau tir adlewyrchu polisi yn hytrach na’r ffordd groes.
- Dylid rhoi tystiolaeth i ddangos pa ystyriaeth a roddid i opsiynau eraill er mwyn gwella dichonoldeb. Gall mesurau felly gynnwys newid dwysedd datblygu, cynllun, daliadaeth anheddau a manylebau dylunio ac adeiladu.

(ii) Incwm / refeniw datblygu

Incwm Gwerthiannau ar y Farchnad Agored

8.2.4 Dylid cyflwyno tystiolaeth i gefnogi'r prisiadau gwerthu a ragfynegir ar ffurf naill ai prisiad pwrpasol gan fesurydd siartredig annibynnol yn defnyddio dull prisio’r llyfr coch neu werthusiadau marchnad gan dri asiant tai yn benodol i fath yr uned a'r lleoliad. Dylid cyflwyno tystiolaeth o werthiannau diweddar safleoedd datblygu tebyg i atgyfnerthu’r tybiaethau hyn.

Incwm Daliadaeth Rhentu Cymdeithasol a Chanolraddol

8.2.5 Mae’n rhaid i werthoedd a ragfynegir ar gyfer unedau rhent a werthir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod ar sail faint y byddai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ei dalu o ystyried yr uchafswm lefelu rhent a’r costau rhesymol sy’n gysylltiedig â rheoli a chynnal yr eiddo. O ran Perchentyaeth Cost Isel, bydd gofyn i bris yr unedau a werthir i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ystyried gostyngiad gan y ganran berthnasol sy’n ofynnol oddi ar y gwerth ar y farchnad agored (fel y nodir yn adran 5 y CCA hwn).

Unrhyw refeniw eraill posibl i'r cynllun, megis:

- Grant/cymhorthdal.
- Rhent tir.
- Croes gymhorthdal gan elfen fasnachol

(iii) Costau datblygu

8.2.6 Dylai Syrfëwr Mesurau neu weithiwr proffesiynol arall gyda'r cymwysterau priodol gyflwyno'r amcan gostau. Dylid cyflwyno'r costau adeiladu fel £ fesul m2 o'r Maint Mewnol Crynswth a dylai gyfri'r strwythur oddi tanodd ac uwch ben. Bydd hyn yn wahanol ar gyfer gwahanol fathau o anheddau (e.e. fflatiau o'u cymharu â thai, newid adeilad o'i gymharu ag adeiladu o'r newydd).

8.2.7 Paratoi Safle/Dymchwel – mae paratoi/camau rhagarweiniol yn y safle a rhybudd rhesymol ar gyfer dymchwel yn gynwysedig yn y BCIS (Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu) felly ni ddylid cynnwys costau ychwanegol yn yr adran hon os defnyddir data BCIS. Os oes angen gwaith dymchwel mawr, dylid cyflwyno dyfynbrisiau yn dystiolaeth ar gyfer y costau. Bydd angen tystiolaeth ysgrifenedig i gefnogi costau seilwaith y safle/gwaith allanol, megis:

- Ffyrdd a charthffosydd.
- Gwasanaethau (ynni, dŵr, nwy, telegyfathrebu a TG).
- Tirlunio strategol.
- Gwaith oddi ar y safle.
- Man agored cyhoeddus.
- Mentrau cynaliadwyedd safle-benodol.
- Gwaith allanol penodol i'r llain.

(iv) Ffioedd Proffesiynol

8.2.8 Mae'n bosibl i'r costau hyn gynnwys ffioedd ceisiadau cynllunio, caffael tir, pensaer, asiant cynllunio, syrfëwr mesurau, rheoli adeiladu a threth stamp.

(v) Costau ariannu (yn cynnwys sut y cyfrifwyd hyn).

8.2.9 Dylai manylion ariannu'r project, sy'n gysylltiedig â chyfnodau adeiladu a gwerthu fod wedi eu nodi'n glir. Dylid cynnwys cyfran y gost gyfan a delir trwy sicrhau benthyciadau gan y banc a chyfradd y llog sy'n berthnasol i'r rhain yn

yr asesiad llyfr agored. Yn aml, cynhwysir costau cyffredinol mewnol datblygwyr yn elw'r datblygwyr; fodd bynnag, os dangosir y rhain fel eitem ar wahân, dylai maint yr elw rhesymol a ragfynegir eu hadlewyrchu.

(vi) Ffioedd sy'n berthnasol i farchnata a gwerthu'r unedau.

8.2.10 Gall y rhain gynnwys costau rhesymol gwerthiant (e.e. comisiwn yr asiant marchnata) a mewnbwn cyfreithiol ar gyfer gwerthu neu drosglwyddo unedau. Mae'n rhaid meincnodi'r costau hyn yn unol â safonau cyfredol y diwydiant a'u cyflwyno'n addas.

(vii) Costau datblygu annormal/eithriadol

8.2.11 Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygwr sy'n prynu safle wneud gwaith diwydrwydd dyladwy addas i sicrhau bod y pris a delir am y tir yn cynrychioli'r amodau cyffredin. Er bod modd ystyried y canlynol fel 'costau annormal', byddai'r Cyngor yn disgwyl i bris y trafodiad tir gynrychioli'r costau canlynol:

- gwaith dymchwel – cynhwysir hyn yn y gwaith allanol a'r seilwaith.
- byndiau sŵn.
- gwaredu llysiau'r dial.
- dad-halogi.
- archwiliadau archeolegol ac ecolegol.
- sefydlogi'r tir.
- draenio a mesurau atal llifogydd.

8.2.12 Nid yw'r rhestr uchod yn derfynol a derbynnir y gallai bod costau annormal/eithriadol dilys eraill nas gwyddys amdanynt. Bydd angen dangos tystiolaeth gadarn o'r holl gostau.

(viii) Cronni arian wrth gefn

8.2.13 Mae'r Cyngor yn derbyn bod angen cynnwys lwfans wrth gefn yn aml rhag ofn bod costau annisgwyl. Mae'r swm fel arfer yn ganran o gost yr adeiladu, yn dibynnu ar natur y datblygiad a'r risg cysylltiedig. Bydd gofyn i'r datblygwr gyfiawnhau lefel y swm wrth gefn a gynhwysir yn ei werthusiad dichonoldeb.

(ix) Meincnod Gwerth Tir a/neu Gost Caffael y Tir

8.2.14 Bydd angen cytuno ar Feincnod Gwerth Tir addas â'r ymgeisydd. Fel arfer y Meincnod Gwerth Tir fydd Gwerth Defnydd Presennol y safle, er mewn rhai amgylchiadau, gellir ystyried bod Gwerth Defnydd Arall yn briodol. Bydd disgwyl cynnydd o Werth y Defnydd Presennol er mwyn cymell tirberchennog i ollwng tir er mwyn datblygu, ac yn nodweddiadol byddai hyn rhwng 10-20% yn uwch na'r gwerth defnydd presennol.

8.2.15 Enghreifftiau o Werth Defnydd Presennol yw gwerth amaethyddol neu ddiwydiannol, fel arfer £10,000 yr hectar a £200,000 yr hectar yn eu trefn yn ne Cymru. Bydd y Cyngor yn ystyried y cynnydd ac a yw'r elw i'r tirberchennog yn gystadleuol. Fel arfer ystyrir bod cynnydd at 10 i 20 gwaith yn uwch na'r gwerth amaethyddol yn ddichonol (yn ôl Model Dichonoldeb Ardal Eang yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau).

8.2.16 Bydd y Cyngor yn barod i dderbyn achosion lle mae gan ymgeisydd dystiolaeth eiddo o werth defnydd presennol. Ond mae'n rhaid i hyn fod ar sail gwerth defnydd presennol ac nid y gwerth y gobeithir amdano ar gyfer defnydd preswyl neu unrhyw ddefnydd arall.

(x) Maint / elw'r datblygwr

8.2.17 Dylid dangos maint elw'r datblygwr ar unedau'r farchnad agored fel % o Werth Crynswth y Datblygiad. Dylid dangos maint elw'r datblygwr ar unedau fforddiadwy fel % o'r costau. Bydd lefel elw'r datblygwr yn adlewyrchu graddau'r risg i'r datblygwr. Dylid cyfiawnhau'n llawn maint yr elw sy'n ofynnol. Dylai lefel yr elw fod yn sylweddol llai yn achos unedau fforddiadwy nag yn achos unedau ar y farchnad agored er mwyn adlewyrchu'r proffil risg is. Yn nodweddiadol, bydd lefel elw'r datblygwr ar dai'r farchnad agored rhwng 15% a 20% yn dibynnu ar amodau cyffredin y

farchnad, amgylchiadau safle-benodol a graddau'r risgiau cysylltiedig. Yn nodweddiadol, byddai lefel elw'r datblygwr ar dai fforddiadwy tua 6%.

8.2.18. Os yw datblygwr yn ceisio gostyngiad mewn tai fforddiadwy neu rwymedigaethau cynllunio, dylai fod yn barod i fod yn hyblyg o ran swm elw'r datblygwr ac ni ddylai ddisgwyl cadw 20% o led elw ar draul tai fforddiadwy neu rwymedigaethau cynllunio. Dylid defnyddio dull cytbwys er mwyn ystyried sicrhau buddiannau masnachwr y datblygwr a budd y cyhoedd trwy rwymedigaethau cynllunio a darparu tai fforddiadwy.

(xi) Cyflwyno fesul cam

8.2.19 Mewn rhai achoson, argymhellir dull cyflwyno cam wrth gam. Dylid nodi'r cyfnod adeiladu a ragfynegir yn ogystal â'r amcan werthoedd gwerthu a ragfynegir a'r costau datblygu a ragfynegir ar gyfer cyfnod yr adeiladu. Dylai'r ymgeisydd nodi a yw'r gofynion tai fforddiadwy neu ragofynion cynllunio eraill wedi eu dechrau'n ddwys yn y gwerthusiad.

8.3 Mecanweithiau ar gyfer Mynd i'r Afael â Phroblemau Dichonoldeb Datblygu

8.3.1 Yn dilyn dilysu'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn annibynnol, bydd y Cyngor yn asesu dichonoldeb y datblygu o'i gymharu â'r meincnod gwerth tir sydd dan ystyriaeth. Os yw'r Cyngor yn fodlon na all y datblygiad fodloni datblygiad y tai fforddiadwy, bydd yn trafod yr opsiynau sydd ar gael i sicrhau dichonoldeb economaidd gyda'r datblygwr. Cyn archwilio'r posibilrwydd ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle neu daliad yn gyfnewid, bydd y Cyngor hefyd yn ystyried y cydbwysedd rhwng ceisio tai fforddiadwy a gofynion eraill ei rwymedigaethau cynllunio a materion cynllunio strategol ehangach.

8.3.2 Wrth ystyried sut y blaenoriaethir goblygiadau cynllunio, bydd y Cyngor yn ystyried yr anghenion penodol sy'n codi o ddatblygiad gan ddefnyddio'r categorïau canlynol:

Y **Seilwaith Hanfodol** y mae ei angen er mwyn galluogi datblygiad y safle e.e. seilwaith trafnidiaeth a gwasanaethau ar gyfer cerddwyr, beicwyr, trafnidiaeth gyhoeddus a thraffig cerbydau; seilwaith gwasanaethau; camau lliniaru effaith ecolegol (lle effeithir ar rywogaeth gan y datblygiad) ac atal llifogydd.

Seilwaith Angenrheidiol, sy'n cynnwys:

- Y seilwaith y mae ei angen er mwyn lliniaru effaith y datblygiad a gynigir ar wasanaethau lleol ac er mwyn bodloni'r anghenion y mae'r datblygiad yn eu creu nad oes modd i'r cyfleusterau presennol eu bodloni e.e. cyfleusterau addysgol, cyfleusterau cymunedol, cyfleusterau gofal iechyd, man agored cyhoeddus a chyfleusterau hamdden.
- Darpariaeth tai fforddiadwy i ateb yr angen lleol.
- Y seilwaith angenrheidiol er mwyn bodloni nod y Cyngor o ddod â datblygiadau o safon uchel sy'n dod â buddion amgylcheddol ac eraill i Fro Morgannwg e.e. celf gyhoeddus; diogelu a gwella'r amgylchedd; adfywio canol y dref; rheoli llygredd; adnewyddu pethau hanesyddol; cyfleusterau ailgylchu a gwastraff.

Ni ddylai'r categoreiddio hqn fod yn berthnasol oni bai bod y datblygwr wedi dangos na all y datblygiad fodloni holl ofynion rhwymedigaethau cynllunio'r Cyngor oherwydd cyfyngiadau dichonoldeb.

8.3.3 Mae canllaw Llywodraeth Cymru ar Ddarparu Tai Fforddiadwy drwy Gytundebau Adran 106, Diweddariad Canllaw (2009) yn nodi ystod o fecanweithiau sy'n ceisio gwella dichonoldeb y cynllun wrth atal y datblygwr/tirberchennog rhag sicrhau caniatâd cynllunio ffafriol; gweithredwr y rhain pan fo dichonoldeb y datblygiad yn gwella. Mae'r Cyngor yn cymeradwyo'r canllaw hwn sydd hefyd yn nodi na ddylid cytuno i ostwng neu newid rhwymedigaethau cynllunio (yn cynnwys gofynion tai fforddiadwy) heb osod mecanweithiau felly. Mae'r mecanweithiau priodol yn cynnwys y canlynol:

- *Newid y ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, yn cynnwys y cymysgedd daliadaeth neu gyflwyno gam wrth gam a allai helpu i alluogi derbyn cyfalaf yn gynt;*
- *Ail-drefnu cyflwyno rhwymedigaethau cynllunio;Gostwng y rhwymedigaethau cysylltiedig â chaniatâd sy'n gyfyngedig i amser;*
- *Adolygu rhwymedigaethau trwy gyfnod caniatâd; neu*
- *Drefniant talu'n hwyrach.*

Bydd y Cyngor yn ceisio dod i gytundeb â datblygwyr ynghylch pa un yw'r mecanwaith mwyaf addas yn ôl yr achos penodol.

9 Tai Fforddiadwy mewn Ardaloedd Gwledig

9.1 Tai Fforddiadwy Gwledig sy’n Eithriad

9.1.1 Mae’r Cyngor yn cydnabod bod angen tai ar gymunedau sy'n bodloni eu hanghenion tai lleol ac yn llawer o bentrefi bychan Bro Morgannwg, mae’n bosibl nad oes modd cynnig tai ond ar y raddfa addas y tu allan i’r ardaloedd lle mae adeiladau yn barod, yn draddodiadol yn yr un modd ag y mae tueddiadau sefydlu pentrefi wedi datblygu hyd heddiw.

9.1.2 ganlyniad, o fewn cymunedau gwledig llai, lle na fyddai'n addas datblygu tai oherwydd diffyg cyfleusterau a gwasanaethau, mae’n bosibl bod amgylchiadau lle mae’r galw am ddarpariaeth tai i fodloni'r angen lleol yn flaenoriaeth dros y ffactorau hyn.

9.1.3 Disgrifir cynigion felly yn gyffredin fel "tai gwledig sy’n eithriad" lle rhoddir caniatâd er mwyn adeiladu anheddau fforddiadwy yn unig er mwyn ateb anghenion y pentref neu ward gymunedol agosaf at y lle y cynigir y tai. Cyn i’r Cyngor roi caniatâd cynllunio ar gyfer codi tai fforddiadwy ar safle gwledig sy’n eithriad, mae’n rhaid iddo fod yn fodlon bod tystiolaeth yn dangos yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal leol. Mae Polisi MD10 y CDLl yn nodi’r meini prawf ar gyfer asesu’r cynigion hyn.

POLISI MD10 – DATBLYGIADAU TAI FFORDDIADWY Y TU ALLAN I FFINIAU ANEDDIAD

CANIATEIR DATBLYGIADAU TAI FFORDDIADWY AR RADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU ANEDDIAD OS OES PERTHYNAS GORFFOROL NEU WELEDOL AMLWG RHYNGDDYNT Â’R ANEDDIAD PRESENNOL A LLE DANGOSIR Y CANLYNOL:

1. ***BOD Y CYNNIG YN ATEB ANGEN LLEOL SYDD WEDI EI GANFOD NA ELLIR EI ATEB O FEWN FFINIAU’R ANEDDIAD;***
2. ***BOD NIFER YR ANHEDDAU YN GYMESUR Â MAINT YR ANEDDIAD;***
3. ***Y BYDD YR ANHEDDAU A GYNIGIR O FAINT, DALIADAETH A CHYNLLUN SY’N GYMESUR Â’R ANGEN AM Y TAI FFORDDIADWY;***
4. ***MEWN ACHOSION LLE BYDD NAILL AI LANDLORD PREIFAT NEU’R MEDDIANNWR A FWRIEDIR YN CODI’R ANNEDD, BOD MECANWEITHIAU CADARN A FYDD YN SICRHAU BOD YR EIDDO'N AROS YN FFORDDIADWY YN BARHAOL; A***
5. ***BOD Y DATBLYGIAD YN GALLUOGI MYNEDIAD RHESYMOL AT WASANAETHAU A CHYFLEUSTERAU'R GYMUNED LEOL AC YN RHESYMOL AGOS ATYNT.***

9.1.4 Yn ychwanegol, bydd y Cyngor yn disgwyl i safleoedd gwledig sy’n eithriad:

- Gydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol;
- Bod ar raddfa addas i faint a chymeriad y pentref perthnasol a lefel y gwasanaethau a chyfleusterau sydd ar gael yno;
- Dangos nad oes modd darparu tai fforddiadwy yn rhywle arall ar safle sydd wedi ei nodi ar gyfer datblygiad preswyl;
- Ymgynghori â chyngor y gymuned neu ward a’r trigolion lleol;
- Cydymffurfio â “pholisi gosod a gwerthu tai’n lleol” a ddatblygir mewn partneriaeth â chyngor y gymuned leol (gweler isod) a bod yn fforddiadwy yn barhaol.

9.2 Tai Gwledig sy’n Eithriad ac yn Derbyn Cymhorthdal o Aml-ffynhonnell

9.2.1 Mewn amgylchiadau eithriadol, mae’n bosibl y bydd y Cyngor yn caniatáu i eithriad gwledig gynnwys elfen tai’r farchnad os dangosir yn glir bod yr elfen tai’r farchnad yn hanfodol er mwyn darparu’r tai fforddiadwy trwy well dichonoldeb a datblygiad ac yn annog tirberchnogion i gynnig safleoedd yn hytrach nag er mwyn codi gwerth y datblygiad.

9.2.2 ran hyn, bydd yn rhaid i'r cynigion fod yn bennaf seiliedig ar dai fforddiadwy a byddai'r ddaliadaeth yn gymysgedd o anheddau'r farchnad a rhai fforddiadwy yn unol â'r angen lleol. O ganlyniad, disgwylir i’r elfen tai’r farchnad geisio ateb unrhyw ddiffyg lleol o ran mathau a maint eiddo. Cyfyngir cynigion fel hyn i safleoedd sy’n cynnwys llai na 10 annedd a chedwir y cymysgedd o dai yn gaeth i gymhareb o o leiaf 70% tai fforddiadwy a 30% tai’r farchnad.

9.2.3 Bydd y Cyngor yn disgwyl i gynigion fel hyn gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn sicrhau bod elfen tai fforddiadwy’r cynllun yn parhau i fod ar gael i’r rhai mewn angen yn lleol, am gyfradd fforddiadwy yn gyntaf ac yn barhaol ac y caiff ei reoli’n addas. Mae’n bosibl yr ystyrir darparwyr eraill os gellir dangos yn foddhaol y cedwir y tai yn fforddiadwy yn barhaol.

9.3 Cysylltu â’r Gymuned Leol

9.3.1 Bydd y Cyngor yn disgwyl pob eithriad gwledig i’r cynnig tai fforddiadwy gael ei ddatblygu mewn partneriaeth â’r gymuned leol. Gellir sicrhau hyn trwy gysylltu’n effeithiol â'r gymuned leol yn y cam cyn gwneud cais er mwyn

ystyried barn trigolion lleol a chyngor y gymuned yn ogystal ag ystyried unrhyw ddewisiadau eraill a'r camau cyntaf. Wrth gyflwyno cais cynllunio, dylai ymgeiswyr roi datganiad byr yn dangos y mesurau a weithredir i gysylltu â'r gymuned a dangos sut y mae'r cynnig yn adlewyrchu'r adborth a gafwyd.

9.3.2 Gall cysylltu â chyngor y gymuned hefyd roi cyfle i drafod unrhyw anghenion tai yn y gymuned yn ogystal â chwmpas y meini prawf y dylid eu hystyried ym meini prawf gosod tai'n lleol (gweler isod) er mwyn gallu rhoi'r flaenoriaeth i drigolion presennol a phobl â chysylltiad lleol â'r ardal o ran y tai fforddiadwy. O ran hyn, mae gan y Cyngor swyddog galluogi tai gwledig sy'n ceisio sicrhau safleoedd sy'n eithriadau gweledig trwy weithio ar y cyd â chynghorau cymuned, cymunedau lleol a thirberchnogion a gall helpu yn y broses hon.

9.4 Meini Prawf Cysylltiad Lleol a Threfniadau Fesul Cam

9.4.1 Dosrannir tai fforddiadwy ym Mro Morgannwg trwy gynllun gosod Homes4U. Mae Homes4U yn gosod ymgeiswyr mewn bandiau yn ôl eu hanghenion tai a'r aelodau ac yna gallant wneud 'cynigion' am yr eiddo yr hoffent fyw ynddynt.

9.4.2 Ar gyfer safleoedd eithriad gwledig, mae'r Cyngor yn defnyddio meini prawf gosod lleol a ddatblygir mewn partneriaeth â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chynghorau cymuned er mwyn adnabod y blaenoriaethau a roddir wrth ddosrannu tai fforddiadwy ac i benderfynu beth sy'n gysylltiad lleol. Bydd polisïau gosod a gwerthu tai'n lleol yn berthnasol i'r holl dai fforddiadwy newydd yn cynnwys tai cymdeithasol ac eiddo perchentyaeth cost isel a ddatblygwyd ar safleoedd eithriad gwledig.

9.4.3 Diben y meini prawf cysylltiad lleol yw sicrhau y rhoddir blaenoriaeth ar gyfer tai fforddiadwy er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy'n ateb anghenion trigolion lleol a phan fo'n bosibl, anghenion y gymuned agosaf. O'r herwydd, bydd pob cynllun eithriad gwledig yn ddarostyngedig i'r Polisi Gosod Tai'n Lleol.

9.4.4 Ym mhob achos, bydd mesurau rheoli perthnasol ar gyfer dethol y meddianwyr mewn cytundeb cyfreithiol dan adran 106 er mwyn sicrhau bod y meini prawf cysylltiad lleol yn berthnasol i'r meddianwyr cyntaf ac olynol.

9.5 Gweithwyr Amaeth ac Anheddau Menter Wledig

9.5.1 Pan gyfiawnheir cynigion ar gyfer anheddau newydd er mwyn cefnogi busnes amaeth neu fentrau gwledig a phan fônt yn bodloni profion asesu Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, bydd angen sicrhau y cedwir yr anheddau ar gyfer yr angen hwn. Felly, bydd yr anheddau'n rhwymedig i amodau meddiannaeth sy'n cyfyngu hynny i'r rhai sy'n gweithio mewn mentrau amaeth neu wledig ac os oes tystiolaeth nad oes angen yr anheddau at y dibenion hynny mwyach, rhoddir yr anheddau ar gael i bobl sy'n gymwys am dai fforddiadwy dan bolisïau tai'r Cyngor[1].

[1] Nodyn Cynlunio Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (paragraff 4.13.1)

10 Ystyriaethau Dylunio

10.1.1 Mae'r Cyngor yn benderfynol o sicrhau na ddylai tai fforddiadwy awgrymu llety o safon is na'r arfer, dylunio na deunydd o safon isel. Dylai tai fforddiadwy asio â thai cyfagos sydd ar y farchnad agored er mwyn iddynt gyfuno'n addas a chynnig safon a dewis yn y gymdogaeth ar yr un pryd. O ganlyniad, er mwyn hwyluso cymysgedd cymdeithasol mwy a rhoi'r gallu i sicrhau rhagor o amrywiaeth o ran ffurf a chynllun adeiladau, bydd gwahanol fathau o dai fforddiadwy ar hyd y safle, mewn clystyrau o ddim mwy na 10 annedd ac eithrio pan fo'r Cyngor yn cytuno bod nifer y tai fforddiadwy a natur y datblygiad yn gwneud hyn yn anymarferol ac annymunol.

10.1.2 Caiff ardaloedd tai fforddiadwy eu hadnabod trwy gytundeb Adran 106 ac yn cynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o'r cychwyn cyntaf pan fo hynny'n addas, er mwyn sicrhau bod cwblhau a meddiant grwpiau tai fforddiadwy yn digwydd fesul cam mewn perthynas â thai'r farchnad.

10.1.3 O ran hyn, ni ddylai cymhareb tai'r farchnad a thai fforddiadwy a gwblheir ac a roddir ar gael ar gyfer meddiant fod yn uwch na 3:1 fel arfer. Bydd hyn yn sicrhau adeiladu datblygiad cymysg a chyfunol fesul cam.

10.1.4 Dylid rhoi sylw i'r polisïau ategol yn y CDLl, briffiau datblygu perthnasol neu ganllawiau cynllunio atodol eraill (e.e. safonau amwynderau a safonau parcio). Bydd hyn yn sicrhau y cynhelir safonau dylunio, cynllun a datblygu sy'n berthnasol i gynigion datblygu preswyl eraill mewn cynlluniau tai fforddiadwy, eu bod yn addas i gymeriad tai'r ardal ac yn cynnig safon llety foddhaol.

10.2 Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Creu Cartrefi a Lleoedd Hardd (GADC)

10.2.1 Mae "Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021" (GADC 2021) "Creu Cartrefi a Lleoedd Hardd" yn nodi'r safonau ansawdd swyddogaethol gofynnol ar gyfer cartrefi fforddiadwy anghenion cyffredinol newydd ac wedi eu hailwampio.

10.2.2 Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i bob cartref fforddiadwy newydd a ddarperir drwy gytundebau cynllunio (dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) ac amodau cynllunio fodloni'r "gofynion gofod" a ragnodir yn Atodiad A ac Atodiad B GADC 2021, ar gyfer cytundebau a wnaed ar ôl 01 Hydref 2021.

10.2.3 Bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddangos bod cynigion ar gyfer yr holl dai rhent cymdeithasol a chanolradd newydd ac wedi'u hailwampio a adeiledir ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig at ddibenion tai fforddiadwy, gan gynnwys Perchentyaeth Cost Isel, yn bodloni'r safonau hyn. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd dangos ei fod yn cydymffurfio drwy anodi'r cynlluniau'n glir a chadarnhau'n ysgrifenedig bod y cynllun yn cydymffurfio â'r gofynion.

10.2.4 WDQR 2021 advises:

"Provided that designs do not compromise the quality of homes intended to be delivered by this standard, a reduction of up to 5% of the above GIA may be applied".

10.2.5 Os bydd ymgeisydd yn ceisio gostyngiad o 5%, bydd angen iddo ddangos nad yw'r gostyngiad yn peryglu ansawdd y cartrefi.

10.3 Diogelu drwy Ddylunio[2]

10.3.1 Mae Llywodraeth Cymru'n gofyn i'r holl gartrefi a ariennir trwy'r Grant Tai Cymdeithasol gael eu codi at safonau Diogelu drwy Ddylunio. Ceir y rhain yng Ngofynion Ansawdd Dylunio Cynulliad Cenedlaethol Cymru a Dogfennaeth Contract Safonol (wwww.securedbydesign.com). Wrth i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ystyried datblygu safle, mae gofyn iddynt drafod o'r cychwyn cyntaf sut y byddant yn cynnwys safonau Diogelu drwy Ddylunio gyda Swyddog Trosedd yr Heddlu ar gyfer Dylunio Diogelwch Rhag Trosedd.

[2] http://www.securedbydesign.com/industry-advice-and-guides/

11 Cynlluniau ar gyfer 25 uned neu lai a 100% yn Dai Fforddiadwy

11.1 Ar 5 Medi 2016, cytunodd y Cabinet yr eithrir cynlluniau ar gyfer datblygiadau o 25 neu lai o unedau a 100% yn dai fforddiadwy gan y Cyngor neu un o'i bedair Cymdeithas Dai partner (Tai Hafod, Tai Newydd, Tai Cyfun Cymru a Thai Cymru a Gorllewin Lloegr) rhag talu rhwymedigaethau cynllunio ariannol (mae Cofnod C3271 yn cyfeirio at hyn).

11.2 Yn hanesyddol, yn achos rhan fwyaf y datblygiadau tai a 100% yn rhai fforddiadwy, ceisid cyfraniadau ariannol ar gyfer trafnidiaeth gynaliadwy, addysg, mannau agored cyhoeddus, cyfleusterau cymunedol a chelf gyhoeddus er mwyn lliniaru effaith datblygiad o'r math, yn unol â CCA Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor a thystiolaeth sydd yn nogfennau cefndirol y CDLl. Fodd bynnag, oherwydd y cymhorthdal cymharol gyfyngedig sydd ar gael a chost cyffredinol darparu tai fforddiadwy newydd, yn aml roedd cyfraniadau felly'n gwneud safleoedd fymryn yn annichonol. O ganlyniad, mae'r dull hwn yn ceisio gwneud y mwyaf o arian y Cyngor ac unrhyw gymhorthdal sydd ar gael i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn gallu darparu po fwyaf bosibl o unedau tai fforddiadwy.

11.3 Nid yw'r dull hwn yn ceisio hepgor unrhyw gyfraniadau 'cyfwerth ag arian' sy'n angenrhidiol i wneud datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio. Mae'n bosibl serch hynny y bydd gofynion lliniaru effaith safle-benodol na ddylid caniatáu cynllunio os na chant eu bodloni. Mae'n bosibl ateb rhai o'r anghenion hyn trwy rwymedigaethau cynllunio, yn arbennig os yw'r effaith yn lleol iawn. Ystyrir pob cynllun ar wahân ac yn ôl ei rinweddau ei hun, fesul safle.

11.4 Cydnabyddir y bydd diffyg cyfraniadau ariannol dan adran 106 at bethau megis trafnidiaeth gynaliadwy, man agored cyhoeddus, cyfleusterau cymunedol ac addysg yn arwain at bwysau gan breswylwyr y dyfodol ar y Gwasanaethau hyn yn y Cyngor i ateb eu hanghenion trwy ddefnyddio eu cyllidebau eu hunain fel darparwyr gwasanaeth. Fodd bynnag, mae angen difrifol ym Mro Morgannwg am dai fforddiadwy ac mae ymchwil flaenorol wedi dangos os nad yw person yn byw mewn cartref sefydlog o safon dda, gall hynny effeithio'n wael ar ei iechyd a'i gyrhaeddiad addysgol. Felly, mae hwn yn bolisi sy'n blaenoriaethu tai fforddiadwy dros wasanaethau eraill.

12 Eithriad ar gyfer Datblygiadau Tai Hunan-adeiladu

12.1.1 Mae’r Cyngor yn cydnabod bod y diwydiant tai hunan-adeiladu yn bwysig i’r economi ac mae wedi bod yn darparu cartrefi cynaliadwy, arloesol wedi’u dylunio’n arbennig am lawer o flynyddoedd. Cydnabyddir bod tai hunan-adeiladu yn cynnig llwybr pwysig i unigolion sydd eisiau chwarae rhan yn datblygu eu cartrefi eu hunain fod yn berchentywyr, a chyfrannu hefyd at ddarpariaeth dai gyffredinol. Felly, nid yw’n ofynnol i ddatblygiadau tai hunan-adeiladu dalu cyfraniad tai fforddiadwy oddi ar y safle. Er mwyn osgoi amheuaeth, ni ellir defnyddio'r mecanwaith ar gyfer cynlluniau lle mae'n ofynnol darparu uned tai fforddiadwy ar y safle, fel rhan o gynnig datblygu mwy.

12.1.2 Mae’r eithriad hon yn berthnasol i berson(au) sy’n adeiladu tŷ newydd fel Annedd Hunan-adeiladu, sy’n golygu annedd wedi’i adeiladu, neu ei gomisiynu i’w adeiladu gan berson a fydd yn ei feddiannu fel eu hunig breswylfa neu ei breswylfa bennaf am isafswm o 3 blynedd o’r adeg y caiff ei feddiannu gyntaf. Bydd angen ymrwymo i Cytundeb Adran 106, a fydd yn nodi'r Cyfraniad Tai Fforddiadwy, a hefyd y weithdrefn eithrio hunan-adeiladu a'r gofynion. Bydd y Cytundeb Adran 106 yn dal i fod angen talu Cyfraniad Tai Fforddiadwy, fodd bynnag, bydd y cytundeb yn nodi na fydd hyn yn daladwy am ddatblygiadau hunan-adeiladu lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn hawlio ac yn cymeradwyo'r esemptiad, yn ddarostyngedig i ddatgymhwyso digwyddiad ddim yn digwydd. Mae'r weithdrefn wedi'i nodi'n llawn isod:

12.2 Gweithdrefn

12.2.1 Mae’n rhaid i berson sy’n dymuno elwa ar yr eithriad ar gyfer Annedd Hunan-adeiladu, gyflwyno hawliad yn unol â’r darpariaethau canlynol.

Cam 1

(1) Mae’n rhaid i’r hawliad:

(a) Gael ei wneud gan berson sy’n bwriadu adeiladu, neu gomisiynu i adeiladu annedd newydd, ac sy’n bwriadu meddiannu’r annedd fel ei unig breswylfa neu ei brif breswylfa am hyd y Cyfnod Adfachu (sy’n golygu cyfnod o 3 blynedd o’r dyddiad yr Annedd Hunan-adeiladu ei Feddiannu gyntaf);

(b) Gael ei dderbyn gan y Cyngor cyn cychwyn y datblygiad;

(c) Gael ei gyflwyni ar Ffurflen benodol (Atodiad B) a chynnwys yr wybodaeth a nodir neu y cyfeirir ati yn y ffurflen hon;

(2) Bydd hawliad dan y polisi hwn yn dod i ben os cychwynnir y datblygiad y mae'n cyfeirio ato cyn i'r Cyngor hysbysu'r hawliwr am ei benderfyniad ynghylch yr hawliad;

(3) Cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl derbyn hawliad dilys, bydd y Cyngor yn dyfarnu'r eithriad ac yn hysbysu'r hawliwr yn ysgrifenedig am yr eithriad a roddir;

(4) Bydd hawliad am eithriad ar gyfer Annedd Hunan-adeiladu yn ddilys os yw'n cydymffurfio â gofynion paragraff 1.

(5) Ni fydd person y rhoddwyd eithriad iddo ar gyfer Annedd Hunan-asesu, yn gymwys ar gyfer yr eithriad honno mwyach os na chaiff rhybudd dechrau ei gyflwyno i'r Cyngor cyn y diwrnod y dechreuir y datblygiad.

Cam 2

(1) O fewn 6 mis o ddyddiad Meddiannu'r Annedd Hunan-adeiladu, mae'n rhaid i'r hawliwr gyflwyno ffurflen benodol (Ffurflen 2 Atodiad B) i'r Cyngor yn cadarnhau bod y datblygiad yn Annedd Hunan-adeiladu.

(2) Mae'n rhaid i'r Ffurflen 2 a gyflwynir gynnwys y wybodaeth a nodir neu y cyfeirir ati yn y ffurflen ac mae'n rhaid ei chyflwyno gyda'r dogfennau a nodir neu y cyfeirir atynt yn y ffurflen (DS – un o'r canlynol fydd y dogfennau dan sylw: Bil trydan/nwy/dŵr; Cyfriflen Banc, Bil Treth Gyngor; neu Ffurflen Gofrestru'r Gofrestr Etholiadol Leol]

Cam 3

(1) Ar ôl Meddiannu'r Annedd Hunan-adeiladu am flwyddyn, dwy flynedd a thair blynedd, mae'n rhaid i'r hawliwr gyflwyno ffurflen benodol (Ffurflen 2 Atodiad B) i'r Cyngor yn cadarnhau bod y datblygiad yn Annedd Hunan-adeiladu.

(2) Mae'n rhaid i'r Ffurflen 2 a gyflwynir gynnwys y wybodaeth a nodir neu y cyfeirir ati yn y ffurflen ac mae'n rhaid ei chyflwyno gyda'r dogfennau a nodir neu y cyfeirir atynt yn y ffurflen (DS – un o'r canlynol fydd y dogfennau dan sylw: Bil trydan/nwy/dŵr; Cyfriflen Banc, Bil Treth Gyngor; neu Ffurflen Gofrestru'r Gofrestr Etholiadol Leol]

12.3 Tynnu'r Eithriad ar gyfer tai hunan-adeiladu yn ôl

(1) Ni fydd Annedd Hunan-adeiladu yn gymwys am eithriad ddim mwy os bydd Digwyddiad Anghymhwyso yn digwydd cyn diwedd y Cyfnod Adfachu

(2) At ddiben y paragraff hwn, dyma beth a olygir gan Ddigwyddiad Anghymhwyso:

(i) Gwerthu'r Annedd Hunan-adeiladu;

(ii) Gosod yr Annedd Hunan-adeiladu;

(iii) Methu â chydymffurfio â darpariaethau Cam 2 neu Gam 3 y weithdrefn a nodir uchod.

(3) Os bydd Digwyddiad Anghymhwyso yn digwydd, caiff yr eithriad ar gyfer yr Annedd Hunan-adeiladu ei thynnu'n ôl a bydd angen i'r Person Perthnasol dalu'r Cyfraniad Tai Fforddiadwy yn unol â'r cytundeb a. 106.

13 Manylion Cyswllt

Rheoli Datblygu

Swyddfa'r Dociau

Dociau'r Barri

Y Barri

CF63 4RT

Ffôn: (01446) 704681

E-bost: Planning@valeofglamorgan.gov.uk

Strategaeth Tai

Swyddfeydd Dinesig

Heol Holltwn

Y Barri

CF63 4RU

Ffôn: (01446) 700111

E-bost: Housingstrategy@valeofglamorgan.gov.uk

Atodiadau A- Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Unedau Rhent Cymdeithasol

Maint yr uned	Math yr uned	Gwerth trosglwyddo o 1 Ebrill 2024 (42%)
7 person 4 gwely	Tŷ	£147,262.53
6 pherson 4 gwely	Tŷ	£136,232.74
5 person 3 gwely	Tŷ	£116,905.78
4 person 3 gwely	Tŷ	£109,502.90
4 person 2 wely	Tŷ	£105,230.10
3 pherson 2 wely	Tŷ	£101,950.98
2 berson 1 gwely	Tŷ	£85,605.04
3 pherson 2 wely	Byngalo	£101,950.98
3 pherson 2 wely	Fflat	£83,021.48
2 berson 1 gwely	Fflat	£69,010.68

Mae'r ffigurau'n deillio o ffigurau Canllaw Costau Derbyniol (CCD) LlC mis Awst 2021 ar gyfer 11 neu fwy o unedau Cartrefi Anghenion Cyffredinol Band 5 ac maent wedi'u cynyddu yn unol ag uchafswm chwyddiant rhent LlC yn gronnus am y 3 blynedd ers cyhoeddi'r set ddiwethaf o CCD tir a gwaith. Mae'r ffigurau wedi'u seilio ar y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu'r Cyngor yn prynu'r unedau am ddim mwy na 42% o'r gwerth CCD uwch.

Mae'r ffigurau wedi'u cynyddu fesul y canlynol y flwyddyn:

- 1 Ebrill 2022 – 4.1% (sy'n adlewyrchu CP1 a 1% mis Medi 2021)
- 1 Ebrill 2023 – 6.5% (cap rhent cymdeithasol LlC)
- 1 Ebrill 2024 – 6.7% (cap rhent cymdeithasol LlC)

Atodiad B - Templed Asesu Hyfywedd Datblygiad

Dyddiad a baratowyd: ____

1. Trosolwg a manylion y cynllun arfaethedig	
Cyfeiriad y safle	
Defnydd Presennol o'r Safle	
Arwynebedd Safle Gros (Hectarau)	
Arwynebedd Datblygu Net (Hectarau)	
Cyfyngiadau presennol yn effeithio ar yr arwynebedd datblygu net (e.e. cyfyngiadau o ran lefelau, parth llifogydd, effaith sŵn, coed a warchodir ac ati.)	
2. Manylion y Cynllun Arfaethedig	

Disgrifiad o'r datblygiad e.e. Datblygu 2 annedd	
Math o annedd (gan gynnwys math o dŷ a nifer yr ystafelloedd gwely)	
Maint anheddau (arwynebedd llawr mewnol) (metrau sgwâr)	
Nifer y lloriau	
Deiliadaeth annedd (rhaniad marchnad / fforddiadwy)	
3. Gwerth datblygu gros (GDG)	
Gwerthoedd gwerthiannau preswyl a ragwelir a/neu amcanestyniadau rhentu* * Dylid cyflwyno tystiolaeth i gefnogi gwerthoedd gwerthiannau preswyl a ragwelir a/neu amcanestyniadau rhentu naill ai drwy brisiad pwrpasol gan fesurydd siartredig annibynnol yn defnyddio dull prisio'r llyfr coch neu werthusiadau marchnad gan dri asiant tai yn benodol i fath yr uned a'r lleoliad. Dylid cyflwyno tystiolaeth o werthiannau diweddar safleoedd datblygu tebyg i atgyfnerthu'r tybiaethau hyn.	

Unrhyw incwm presennol a fydd yn parhau i gael ei dderbyn dros gyfnod y datblygiad	
Cyllid grant a ragwelir ar gyfer Tai fforddiadwy* *Bydd hyn ond yn berthnasol pan ddarperir uned tai fforddiadwy ar y safle a lle y bo grant ar gael.	
Gwerth a ragwelir ar gyfer unedau fforddiadwy (gyda thystiolaeth/esboniad ategol o sut y prisiwyd y rhain a rhagdybiaethau)* *Bydd hyn ond yn berthnasol pan ddarperir uned tai fforddiadwy ar y safle.	
4. Costau datblygu	
Costau adeiladu amcanestynedig (wedi'u cefnogi gan adroddiad costau Syrfëwr Meintiau llawn hefyd yn dangos sut yr amcanestynnwyd costau)	
Costau dymchwel	
Costau paratoi'r safle	
Gwaith allanol / costau seilwaith (dylid ond cynnwys y costau hynny nis cynhwysir yn unman arall, megis costau adeiladu amcanestynedig)	
Unrhyw gostau anarferol/eithriadol a ragwelir a thystiolaeth i gefnogi costau o'r fath	

Costau cyllid (canran o werth y farchnad fel arfer)	
Ffioedd marchnata (canran o werth y farchnad fel arfer)	
Rhaglen Ddatblygu h.y. cyfnod adeiladu, cyfnod marchnata.	
Darpariaeth wrth gefn (fel arfer wedi'i adlewyrchu fel canran o'r gost adeiladu).	
Ffioedd proffesiynol (fel arfer yn ganran o'r costau adeiladu) megis: – Pensaer – Ymgynghorydd cynllunio – Syrfëwr meintiau – Peiriannydd Strwythurol – peiriannydd mecanyddol/trydanol – Rheolwr projectau	
Elw'r datblygwr ar dai marchnad (fel arfer yn ganran o'r GDG)	
Elw'r datblygwr ar dai fforddiadwy (fel arfer yn ganran o'r gost ddatblygu)	
5. Costau Rhwymedigaethau Cynllunio	

Costau Rhwymedigaethau Cynllunio* *Gweler CCA Rhwymedigaethau Cynllunio am fanylion a thrafod gyda'r Adran Gynllunio i wirio gofynion penodol i'r safle.	
6. Gwerth y Safle / Costau Caffael	
Gwerth y Safle / Costau Caffael* *Bydd angen i'r datblygwr gyfiawnhau bod gwerth y safle'n adlewyrchu gwerth y farchnad yn briodol gan ystyried polisi cynllunio ac unrhyw gyfyngiadau safle anarferol	
7. Gwerth datblygu gweddilliol	
Gwerth gweddilliol (gwerth datblygu minws costau datblygu)	

Dylid atodi'r dystiolaeth ategol ganlynol at y templed uchod wedi'i gwblhau:

- *Adroddiad prisio wedi'i ddarparu gan syrfëwr siartredig annibynnol, neu dri gwerthusiad marchnad gan asiantau tai lleol sy'n benodol ar gyfer math yr uned a'r lleoliad.*
- *Tystiolaeth o werthiannau diweddar safleoedd datblygu tebyg i atgyfnerthu'r tybiaethau prisio*
- *Adroddiad cost datblygu wedi'i ddarparu gan Syrfëwr Meintiau annibynnol gan gynnwys dadansoddiad llawn o'r costau*

- *Cyfiawnhad ar gyfer lwfans wrth gefn (e.e. gwerthusiad risg datblygu / safle)*
- *Cyfiawnhad ar gyfer ffioedd proffesiynol (e.e. dyfynbrisiau ymgynghorwyr)*
- *Cyfiawnhad ar gyfer lefel yr elw a ragwelir (e.e. gwerthusiad risg marchnad / safle)*
- *Unrhyw wybodaeth ategol arall sy'n berthnasol i ddangos tystiolaeth o gyfyngiadau ar y safle sy'n effeithio ar gostau neu werthoedd y datblygiad.*

Templed Asesu Hyfywedd Datblygiad (Enghraifft)

Dyddiad a baratowyd: ____4 Ionawr 2018______________________________

1. Trosolwg a manylion y cynllun arfaethedig	
Cyfeiriad y safle	*Tir wrth ymyl Bwthyn Bach, Pentref Gwyrdd*
Defnydd Presennol o'r Safle*	*Cae bychan i geffylau wrth ymyl tŷ presennol*
Arwynebedd Safle Gros (Hectarau)	*0.03 hectar*
Arwynebedd Datblygu Net (Hectarau)	*0.03 hectar*
Cyfyngiadau presennol yn effeithio ar yr arwynebedd datblygu net (e.e. cyfyngiadau o ran lefelau, parth llifogydd, effaith sŵn, coed a warchodir ac ati.)	*Dd/B*
2. Manylion y Cynllun Arfaethedig	
Disgrifiad o'r datblygiad	*Datblygu 1 annedd*

e.e. Datblygu 2 annedd	
Math o annedd (gan gynnwys math o dŷ a nifer yr ystafelloedd gwely)	*1 tŷ sengl 3 ystafell wely*
Maint anheddau (arwynebedd llawr mewnol) (metrau sgwâr)	*148 metr sgwâr*
Nifer y lloriau	*2*
Deiliadaeth annedd (rhaniad marchnad / fforddiadwy)	*100% Marchnad*
3. Gwerth datblygu gros (GDG)	
Gwerthoedd gwerthiannau preswyl a ragwelir a/neu amcanestyniadau rhentu* * Dylid cyflwyno tystiolaeth i gefnogi gwerthoedd gwerthiannau preswyl a ragwelir a/neu amcanestyniadau rhentu naill ai drwy brisiad pwrpasol gan fesurydd siartredig annibynnol yn defnyddio dull prisio'r llyfr coch neu werthusiadau marchnad gan dri asiant tai yn benodol i fath yr uned a'r lleoliad. Dylid cyflwyno tystiolaeth o werthiannau diweddar safleoedd datblygu tebyg i atgyfnerthu'r tybiaethau hyn.	*£325,000 (gweler tystiolaeth ategol o ran prisiadau asiantau tai lleol)*
Unrhyw incwm presennol a fydd yn parhau i gael ei dderbyn dros gyfnod y datblygiad	*Dim*

Cyllid grant a ragwelir ar gyfer Tai fforddiadwy* *Bydd hyn ond yn berthnasol pan ddarperir uned rai fforddiadwy ar y safle a lle y bo grant ar gael.	*Dd/B*
Gwerth a ragwelir ar gyfer unedau fforddiadwy (gyda thystiolaeth/esboniad ategol o sut y prisiwyd y rhain a rhagdybiaethau)* *Bydd hyn ond yn berthnasol pan ddarperir uned tai fforddiadwy ar y safle.	*Dd/B*
4. Costau datblygu	
Costau adeiladu amcanestynedig (wedi'u hategu gan adroddiad costau Syrfëwr Meintiau llawn hefyd yn dangos sut yr amcanestynnwyd costau)	*£237,600 (gweler dadansoddiad costau SM)*
Costau dymchwel	*Dim*
Costau paratoi'r safle	*Dim*
Gwaith allanol / costau seilwaith (dylid ond cynnwys y costau hynny nis cynhwysir yn unman arall, megis costau adeiladu amcanestynedig)	*£15,000 ar gyfer cysylltiadau cyfleustodau*
Unrhyw gostau anarferol/eithriadol a ragwelir a thystiolaeth i gefnogi costau o'r fath	*£25,000 ar gyfer gwaith peiriannu tir a gwaith cynnal (gweler adroddiad ategol y syrfëwr)*
Costau cyllid (canran o werth y farchnad fel arfer)	*£14,898*

Ffioedd marchnata (canran o werth y farchnad fel arfer)	*£5,850 (1.5% gan gynnwys TAW)*
Rhaglen Ddatblygu h.y. cyfnod adeiladu, cyfnod marchnata.	*1 flwyddyn*
Darpariaeth wrth gefn (fel arfer wedi'i adlewyrchu fel canran o'r gost adeiladu).	*Dim*
Ffioedd proffesiynol (fel arfer yn ganran o'r costau adeiladu) megis: – Pensaer – Ymgynghorydd cynllunio – Syrfëwr meintiau – Peiriannydd Strwythurol – Peiriannydd mecanyddol/trydanol – Rheolwr projectau	*£27,760 (10% o gostau adeiladu)* *£1,800 mewn ffioedd cyfreithiol*
Elw'r datblygwr ar dai marchnad (fel arfer yn ganran o'r GDG)	*£41,640 (12.8%)*
Elw'r datblygwr ar dai fforddiadwy (fel arfer yn ganran o'r gost ddatblygu)	*Dd/B*
5. Costau Rhwymedigaethau Cynllunio	
Costau Rhwymedigaethau Cynllunio* *Gweler CCA Rhwymedigaethau Cynllunio am fanylion a thrafod gyda'r Adran Gynllunio i wirio gofynion penodol i'r safle.	*Dim*
6. Gwerth y Safle / Costau Caffael	

Gwerth y Safle / Costau Caffael* *Bydd angen i'r datblygwr gyfiawnhau bod gwerth y safle'n adlewyrchu gwerth y farchnad yn briodol gan ystyried polisi cynllunio ac unrhyw gyfyngiadau safle anarferol	*£36,250*
7. Gwerth datblygu gweddilliol	
Gwerth gweddilliol (gwerth datblygu minws costau datblygu)	-£80,798 (£405,798 - £325,000)

Sylwer: Yn yr enghraifft hon, mae hyfywedd datblygu yn amlwg yn fater hyd yn oed heb yr angen am gyfraniad tai fforddiadwy.

Atodiad C: Ffurflenni Hawlio Eithriad Hunan-adeiladu

The Vale of Glamorgan Council

Dock Office, Barry Docks, Barry, CF63 4RT
Tel: 01446 700111
Email: ldp@valeofglamorgan.gov.uk

Cyngor Bro Morgannwyg

Swyddfa'r Doc, Dociau'r Barri, Y Barri, CF63 4RT
Ffon:01446700111
Ebost: ldp@valeofglamorgan.gov.uk

www.valeofglamorgan.gov.uk

Ffurflen Hawlio Eithriad Hunan-Adeiladu Rhan 1

Rhaid cyflwyno eithriad ar gyfer cartref hunan-adeiladu ar y ffurflen hon a'i gymeradwyo gan Gyngor Bro Morgannwg **cyn dechrau ar y datblygiad**. Bydd yr ymgeisydd fel arall yn atebol am y cyfraniad tai fforddiadwy a nodir yn y Cytundeb Adran 106.

Rhaid cyflwyno Rhan 2 y ffurflen hon i Gyngor Bro Morgannwg o fewn chwe mis wedi cwblhau'r datblygiad, ac wedi hynny ar ben-blwydd cyntaf, ail a thrydydd Meddiannu'r Annedd Hunan-Adeiladu gan gadarnhau fod y datblygiad yn parhau yn Annedd Hunan Adeiladu. I osgoi amheuaeth, mae 'Annedd Hunan-Adeiladu' yn golygu annedd a adeiladwyd, neu a gomisiynwyd i'w adeiladu gan berson, a fydd yn byw ynddo fel eu prif breswylfa am o leiaf 3 blynedd.

Cwblhewch y ffurflen gan ddefnyddio PRIF lythrennau ac inc du a'i hanfon at Gyngor Bro Morgannwg.

Adran A: Hawlio Eithriad – Gwybodaeth Gyffredinol

(i'w gwblhau gan yr unigolyn(ion) sy'n hawlio eithriad hunan-adeiladu)

1. Manylion Cais

Ymgeisydd Enw:

Cyfeirnod Porth Cynllunio (os yn berthnasol):

Rhif cais cynllunio awdurdod lleol (os dyrennir):

Rhowch gyfeiriad post llawn safle'r cais:

Os nad yw'r cyfeiriad/cod post yn wybyddus rhowch gyfeirnod grid:

Dwyreiniad: Gogleddiad:

Disgrifiad o'r Datblygiad:

Adran B: Datganiad Hunan-Adeiladu

Rwy'n datgan bod hwn yn 'broject hunan-adeiladu' at ddibenion yr eithriad. ☐

Rwy'n datgan y byddaf yn meddiannu'r safle fel fy unig neu brif breswylfa am gyfnod o dair blynedd wedi cwblhau'r eiddo. ☐

Rwy'n datgan y byddaf yn darparu'r ddogfennaeth ategol angenrheidiol fel y nodwyd yn y 'Ffurflen Hawlio Eithriad Hunan-Adeiladu Rhan 2' o fewn 6 mis wedi cwblhau'r eiddo ac rwy'n deall y bydd methu a gwneud hyn yn golygu y bydd y cyfraniad tai fforddiadwy yn daladwy. ☐

Mae 'Hunan-adeiladu' at ddibenion yr eithriad wedi ei ddiffinio fel pob tŷ a adeiladwyd neu a gomisiynwyd gan unigolion neu grwpiau o unigolion at eu defnydd eu hunain, un ai drwy adeiladu'r cartref ar ben eu hunain neu weithio gydag adeiladwyr.

Mae 'cwblhau' at ddibenion yr eithriad hwn wedi ei ddiffinio fel cyhoeddi tystysgrif cydymffurfio ar gyfer y datblygiad hwn o dan Reoliadau Adeiladu 2010 neu Ddeddf Adeiladu 1984 (tystysgrifau terfynol).

Datganiad

Rydw i/Rydym ni yn cadarnhau bod y manylion a roddwyd yn gywir. ☐

Rwyf/rydym yn deall:

Ystyr 'digwyddiad anghymwyso' ar gyfer yr eithriad hunan-adeiladu hwn a lle bo digwyddiad anghymhwyso yn digwydd cyn neu wedi dechrau ar y datblygiad bod yn rhaid i mi hysbysu Cyngor Bro Morgannwg o fewn 14 diwrnod. ☐

Fod fy hawliad ar gyfer eithriad hunan-adeiladu yn dirwyn i ben pan fydd datblygiad yn dechrau cyn i Gyngor Bro Morgannwg fy hysbysu o'u penderfyniad. ☐

Llofnod:

Enw - Hawlydd:	Dyddiad (DD/MM/BBBB):

Ar dderbyn y cais hwn bydd Cyngor Bro Morgannwg yn gwneud penderfyniad ar eich cais cyn gynted ag y bo modd.

Ffurflen Hawlio Eithriad Hunan-Adeiladu Rhan 2

Rhaid cwblhau a chyflwyno'r ffurflen hon i Gyngor Bro Morgannwg o fewn **6 mis wedi cwblhau'r Annedd Hunan-adeiladu**, ac wedi hynny **ar ben-blwydd cyntaf, ail a thrydydd dyddiad Meddiannu'r Annedd Hunan-Adeiladu.**

Mae cwblhau'r ffurflen hon yn hanfodol, er mwyn sicrhau bod yr annedd wedi parhau fel 'Annedd Hunan-Adeiladu' ers ei godi. I osgoi amheuaeth, mae 'Annedd Hunan-Adeiladu' yn golygu annedd a adeiladwyd, neu a gomisiynwyd i'w adeiladu gan berson, a fydd yn byw ynddo fel eu prif breswylfa am o leiaf 3 blynedd. Pe digwydd na fydd y ffurflen hon yn cael ei chwblhau ar yr adegau triger priodol, fel arall bydd yr ymgeisydd yn atebol am y cyfraniad tai fforddiadwy a nodir yn y Cytundeb Adran 106.

Ni fydd Annedd Hunan-adeiladu yn gymwys mwyach am yr eithriad os bydd Digwyddiad Anghymhwyso yn digwydd cyn diwedd y Cyfnod Adfachu, a bydd y cyfraniad tai fforddiadwy yn daladwy.

Cwblhewch y ffurflen gan ddefnyddio PRIF lythrennau ac inc du a'i hanfon at Gyngor Bro Morgannwg.

Adran A: Hawlio Eithriad – Gwybodaeth Gyffredinol
(I'w gwblhau gan yr unigolyn(ion) sy'n hawlio eithriad hunan-adeiladu)

Manylion Cais

Enw'r Ymgeisydd:

Rhif cais cynllunio awdurdod lleol:

Rhowch gyfeiriad post llawn safle'r cais:

Os nad yw'r cyfeiriad/cod post yn wybyddus rhowch gyfeirnod grid:

Dwyreiniad: Gogleddiad:

Disgrifiad o'r Datblygiad:

Adran B: Cyflwyno Tystiolaeth;

1. Nodwch [x] pa bwyntiau triger y mae'r ffurflen hon yn berthnasol iddynt:
   a) 6 mis wedi cwblhau'r Annedd Hunan Adeiladu.
   b) Pen-blwydd cyntaf dyddiad Meddiannu'r Annedd Hunan Adeiladu.
   c) Ail ben-blwydd dyddiad Meddiannu'r Annedd Hunan Adeiladu.
   d) Trydydd pen-blwydd dyddiad Meddiannu'r Annedd Hunan Adeiladu.

2. Os cyflwynir y ffurflen hon parthed 1(a), cadarnhewch os yw'r annedd hwn bellach wedi ei feddiannu gan yr Ymgeisydd?

   Ydy ☐ Nac ydy ☐

   Os ydy, cadarnhewch ddyddiad y meddiannu (DD/MM/BBBB):

   Os na, cadarnhewch ddyddiad arfaethedig y meddiannu (DD/MM/BBBB):

Cadarnhewch isod pa dystiolaeth yr ydych yn ei ddarparu i gefnogi'ch cais am eithriad hunan-adeiladu. Os cyflwynir y ffurflen hon parthed 1(a) uchod rhowch y wybodaeth y gofynnwyd amdani yn 3 a 4 isod. Os cyflwynir y ffurflen hon parthed 1(b), (c) neu (d) uchod rhowch y wybodaeth y gofynnwyd amdani yn 4 isod.

3. Amgaewch gopi o'r holl eitemau canlynol:
   a) tystysgrif cydymffurfio ar gyfer y datblygiad a roddwyd o dan un ai: ☐
      i) Rheoliad 17 (tystysgrifau cwblhau) Rheoliadau Adeiladu 2010 neu
      ii) Adran 51 Deddf Adeiladu 1984 (tystysgrifau terfynol)

   Ar ba ddyddiad y cyhoeddwyd y tystysgrifau cydymffurfio (DD/MM/BBBB)?

   b) Gweithredoedd yr eiddo y mae'r eithriad hwn yn berthnasol iddo (rhydd-ddeiliad neu brydlesol) ☐
   c) Tystysgrif Treth Gyngor ☐

4. Amgaewch ddau brawf pellach o feddiannaeth y cartref fel unig neu brif breswylfa. Amgaewch gopi o ddau o'r eitemau canlynol o leiaf sy'n dangos eich enw a chyfeiriad yr eiddo (yr annedd hunan-adeiladu):

   Bil trydan/nwy ☐

   Datganiad banc ☐

   Cofrestriad cofrestr etholiadol lleol ☐

Datganiad

Rydw i/Rydym ni yn cadarnhau bod y manylion a roddwyd yn gywir.

Llofnod:

Enw (PRINTIO): Dyddiad (DD/MM/BBBB):

The Vale of Glamorgan Council
Directorate of Regeneration and
Planning
Dock Office
Barry Docks
Barry Cf63 4RT

LDP@valeofglamorgan.gov.uk
www.valeofglamorgan.gov.uk