

Cynllun Datblygu Lleol Conwy

2007 – 2022



CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

CDLI13: Tai Fforddiadwy

Mabwysiadwyd Awst 2017

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: <http://www.conwy.gov.uk/section.asp?cat=11076&Language=2> Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld ym mhrif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir cael copi gan yr adran Cynllunio Strategol a Chymunedau, Adeilad y Llyfrgell, Mostyn Street, Llandudno, Conwy LL30 2RP neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181/575445/575124/574232.

Os hoffech gael dyfyniad neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu ar unrhyw ffurf arall, ffoniwch Cynllunio Strategol a Chymunedau ar (01492) 575461.

Datganiad Ymgynghori

Ymgynghorwyd yn gyhoeddus ynglŷn â'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn am gyfnod o chwe wythnos rhwng 6 Mawrth 2017 a 18 Ebrill 2017

Cawsant eu mabwysiadu gan y Cabinet ar 15 Awst 2017

Mae copïau o'r sylwadau a gafwyd, ynghyd ag ymateb y Cyngor, i'w gweld ar-lein ar <http://conwy.jdi-consult.net/ldpcym/>

CYNNWYS

Tudalen

1.	CRYNODEB GWEITHREDOL.....	4
2.	CYD-DESTUN POLISI.....	5
3.	DIFFINIO TAI FFORDDIADWY A FFORDDIADWYEDD	9
4.	YR ANGEN AM DAI.....	13
5.	DARPARIAETH TAI FFORDDIADWY	14
6.	SAFLEOEDD EITHRIEDIG.....	19
7.	ANHEDDAU MENTRAU GWLEDIG (AMG).....	21
8.	DYLUNIAD	23
9.	DWYSEDD A CHYMYSGEDD TAI.....	24
10.	CYMHWYSEDD	24
11.	HYFYWEDD.....	27
12.	DARPARU TAI FFORDDIADWY	30
13.	MONITRO AC ADOLYGU	31
	Atodiad 1 - Geirfa.....	34
	Atodiad 2 – Cysylltiadau.....	36
	Atodiad 3: Siart Llif Anheddau Mentrau Gwledig	38
	Atodiad 4 - Crynodeb o ofynion Tai Fforddiadwy HOU/2 yn ôl anheddiad	39

1. CRYNODEB GWEITHREDOL

- 1.1 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) hwn yn amlinellu gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol (AALI) ar gyfer tai fforddiadwy, er mwyn sicrhau bod datblygiadau newydd yn helpu diwallu anghenion tai'r sir ac yn creu cymunedau cymysg, cynaliadwy. Mae'r CCA yn ymhelaethu ar y polisiau cynllunio a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ac yn amlinellu sut mae'r ACLI yn disgwyl i dai fforddiadwy gael eu darparu fel rhan o ddatblygiadau preswyl newydd. Mae rhestr o'r termau a ddefnyddir yn y ddogfen hon ynghlwm yn Atodiad 1.
- 1.2 Bydd y CCA yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar bob cais cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl gan gynnwys ceisiadau i adnewyddu caniatâd.
- 1.3 Anogir datblygwyr i gychwyn trafodaethau buan ar eu cynigion gyda'r adrannau Polisi Cynllunio, Rheoli Datblygu a Strategaeth Tai y Cyngor. Mae'r manylion cyswllt wedi'u nodi yn Atodiad 2.
- 1.4 Bydd y lefelau costau, incwm, rhent, Canllawiau Cost Derbyniol (ACG) a ffigurau anghenion tai yn newid dros oes y CCA. Dylai ymgeiswyr sicrhau bod ceisiadau'n cael eu paratoi gan ddefnyddio'r ffigurau mwyaf diweddar.



2. CYD-DESTUN POLISI

2.1 Canllawiau Polisi Cenedlaethol

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn darparu'r canllawiau strategol cenedlaethol troswaol mewn perthynas â materion cynllunio defnydd tir yng Nghymru. Mae'n nodi dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol *"sicrhau bod gan bob cymuned leol - trefol a gwledig - dai o ansawdd digonol dda ar gyfer eu hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ac ar gyfer anghenion arbennig lle bo'n briodol, mewn cymdogaethau diogel."*

2.2 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Pwrpas Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006), yw darparu canllaw ymarferol ar rôl y system gynllunio o ran darparu tai fforddiadwy. Mae'r TAN yn rhoi rhagdybiaeth gref y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar safle'r cais fel ei fod yn cyfrannu at ddatblygiad cymunedau â chymysgedd cymdeithasol. Mae'r TAN yn cynghori y dylid gosod targedau a throthwyon ar gyfer tai fforddiadwy, ond wedi'i gydbwysu yn erbyn yr angen i sicrhau hyfywedd safleoedd. Cydnabyddir y gall cyflyrau'r farchnad dai newid yn sydyn sy'n cyfiawnhau agwedd hyblyg tuag at dargedau a throthwyon.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI)

Bydd tai fforddiadwy yn cael ei ddarparu trwy'r system gynllunio trwy weithredu Polisi HOU/2 – Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol sy'n nodi:

POLISI HOU/2 – TAI FFORDDIADWY AR GYFER ANGHENION LLEOL

1. Bydd y Cyngor yn gorchymyn darparu TFfALI mewn datblygiadau tai newydd fel y nodir yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy. Arweinir darpariaeth y TFfALI gan Dabl HOU2a, y Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod a'r hierarchaeth ganlynol:

- Rhoi blaenoriaeth uchel i ddarpariaeth TFfALI drwy drafod gyda datblygwyr i gynnwys TFfALI ar y safle ym mhob datblygiad tai o fewn ffiniau aneddiadau Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol a Phrif Bentrefi Haen 1, yn unol â'r dosbarthiad canlynol:

Llandudno a Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos	35%
Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst	30%
Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn,	
Dwygyfylchi, Llanddulas a Llysfaen	20%
Abergele, Towyn a Bae Cinmel	10%

- Gall darpariaeth is fod yn dderbyniol lle gellir dangos a chefnogi'n glir gyda thystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i llenwi. Bydd darpariaeth oddi ar y safle neu daliadau gohiriedig yn

dderbyniol ar gyfer cynigion datblygu yn cynnwys 3 annedd neu lai, a gall fod yn dderbyniol ar gyfer cynigion yn cynnwys 4 annedd neu fwy, ar yr amod bod digon o gyfiawnhad. Disgwylir darparu'r unedau TFfALI heb gymhorthdal.

- Ar ymylon yr Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol, ni chaniateir datblygu y tu allan i ffiniau'r anheddiad, ac eithrio safleoedd sy'n darparu TFfALI 100% sy'n agos at Lanrwst.
- Bydd safleoedd ar hap ym Mhrif Bentreffi Haen 1 yn adlewyrchu'r lefelau o angen ac nid yn cynnwys mwy na 10 annedd
- Mewn Prif Bentreffi Haen 2, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau TFfALI 100% ar safleoedd a ddyrannwyd, a safleoedd ar hap oddi mewn i derfynau'r anheddiad. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad ar safleoedd a ddyrannwyd a rhai ar hap os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i chwblhau i gefnogi hynny. Bydd safleoedd ar hap yn adlewyrchu lefelau angen, ac ni fyddant yn cynnwys mwy na 10 annedd.
- Tu allan i ffiniau aneddiadau Prif Bentreffi Haen 1 a Haen 2, fel eithriad, bydd TFfALI 100% ar raddfa fechan yn dderbyniol ar ymyl aneddiadau hyd at 5 annedd, gan roi'r flaenoriaeth gyntaf i Dir a Ddatblygwyd yn Flaenorol, i annog creu cymunedau cynaliadwy yn unol â Pholisïau DP/2 – 'Dull Strategol Trosfwaol', a HOU/6 – 'Safleoedd Eithriedig i Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol'.
- Yn y Pentrefi Llai, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau TFfALI 100% yn unig drwy ddatblygiadau unigol a graddfa fechan oddi mewn i gyfyngiadau'r anheddiad, a lle bydd cynigion yn cynrychioli math o fewnlenwi ac yn cydweddu i'r anheddiad o safbwynt ffisegol a gweledol. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad ar hap-safleoedd o'r fath, os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle ac os cwblhawyd Ffurflen Asesu Hyfywedd i gefnogi hynny. Bydd hap-safleoedd yn adlewyrchu lefelau angen a chymeriad yr anheddiad, ac ni fyddant yn cynnwys mwy na 5 annedd.
- Ar ymylon Pentrefi Llai, dim ond cynllun graddfa fechan (hyd at 3 annedd) y gellir ei gyfiawnhau sy'n darparu TFfALI 100%, neu Gynllun Menter Wledig

neu Ddatblygiad Bach ei Effaith, a ganiateir yn unol â Pholisïau DP/6 a HOU/6.

- Mewn Pentrefannau, bydd datblygiadau ond yn cael eu caniatáu dan amgylchiadau eithriadol i ddarparu annedd TFfALI unigol a gyfiawnheir mewn lleoliad derbyniol a chynaliadwy yn unol â Pholisi HOU/6.
 - Mewn cefn gwlad agored, bydd TFfALI yn cael eu harwain yn unol â Pholisi DP/6.
2. Bydd gofyn i bob datblygiad ddarparu cymysgedd priodol o safbwynt mathau o dai a meintiau tai TFfALI mewn datblygiad, a bennir gan yr amgylchiadau lleol wrth gyflwyno cynnig datblygu yn unol â Pholisi HOU/4.
 3. Dylid integreiddio unedau TFfALI yn llawn o fewn datblygiad a dylai fod yn amhosibl gwahaniaethu rhyngddynt a thai nad ydynt yn fforddiadwy yn unol â Pholisi DP/3.
 4. Bydd y Cyngor yn ceisio cyflawni lefel uwch o TFfALI ar safleoedd mae'r Cyngor yn berchen arnynt yn unol â Pholisi HOU/7.
 5. Bydd y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol yn ceisio sefydlu cofrestr ar draws Ardal y Cynllun o ddaliadau tir mewn perchnogaeth gyhoeddus ar gyfer TFfALI, yn unol â Pholisi HOU/8.

Mae'r Polisiïau CDLI canlynol hefyd yn berthnasol wrth ystyried y cynlluniau datblygu preswyl o fewn ardal y Cynllun:

DP/1 – Egwyddorion Datblygiad Cynaliadwy

DP/2 - Dull Strategol Troswaol

DP/3 - Hyrwyddo Ansawdd Dylunio a Lleihau Trosedd

DP/4 - Meini Prawf Datblygu

DP/5 – Isadeiledd a Datblygiadau Newydd

DP/6 - Canllawiau a Pholisi Cynllunio Cenedlaethol

DP/7 - Prif Gynlluniau a Gwerthusiadau Cymunedol

DP/8 - Prif Gynllun Adfywio Trefol Bae Colwyn

HOU/1 – Diwallu'r Anghenion Tai

HOU/3 - Datblygu Tai Fesul Cam

HOU / 4 – Dwysedd Tai

HOU / 5 - Cymysgedd Tai

HOU/6 - Safleoedd Eithriedig ar gyfer Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol

HOU/7 – Safleoedd sy'n eiddo i'r Cyngor a'r Llywodraeth yn Ardal y Cynllun
HOU/8 – Cofrestr Daliadau Tir
HOU/10 - Tai Amlfeddiannaeth a Fflatiau Hunangynhwysol.
HOU/12 - Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig Segur ar gyfer Defnydd Preswyl

Dylid darllen polisiâu'r CDLI hefyd ar y cyd â'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol a fabwysiadwyd.

Mae'r polisiâu a'r cyfarwyddyd a grybwyllir uchod ar gael ar wefan y Cyngor drwy'r ddolen ganlynol - www.conwy.gov.uk/cdli

2.4 Ardoll Seilwaith Cymunedol

Cafodd yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) ei gyflwyno gan Ddeddf Cynllunio 2008, ac mae wedi cael ei dwyn i rym gan Reoliadau Seilwaith Cymunedol 2010. Mae'r CIL wedi'i gynllunio i fod yn fecanwaith lle byddai datblygiadau newydd yn cyfrannu at ddarparu seilwaith newydd neu well. Bydd tai fforddiadwy yn parhau i fod yn amodol ar Adran 106, ac nid yw wedi cael ei gynnwys o fewn cwrpas CIL. Bydd trafodaethau ar dai fforddiadwy, felly, yn parhau fel o'r blaen. Fodd bynnag, yn yr amgylchiadau pan fo datblygwr yn cyflwyno asesiad hyfywedd ariannol i geisio gostyngiad yn y gyfran o dai fforddiadwy sy'n ofynnol, dylai hyn gymryd i ystyriaeth y gost o unrhyw atebolrwydd CIL ac ymrwymïadau Adran 106 safle-benodol eraill sydd eu hangen i wneud y cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio.



3. DIFFINIO TAI Fforddiadwy A Fforddiadwyedd

3.1 Tai Fforddiadwy

Caiff y term tai fforddiadwy ar gyfer dibenion y system gynllunio defnydd tir ei diffinio yn TAN 2 fel *"tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol."*

Mae dau brif fath o dai fforddiadwy fel y diffinnir gan TAN 2:

- Tai Rhent Cymdeithasol - darperir gan Awdurdodau Lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a lle mae lefelau rhent yn ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth Cymru; a
- Tai Canolradd - lle mae prisiau neu rent yn uwch na rhent tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rent y farchnad dai. Mae hyn yn cynnwys tai rhent canolradd a modelau perchnogaeth cartref cost isel fel cymorth i brynu, cynlluniau rhannu ecwiti a chynnyrch canolradd arall a geir. Mae tai canolradd yn wahanol i dai marchnad cost isel, nad yw Llywodraeth Cymru yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.

Mae'r holl dai eraill yn cael eu dosbarthu fel "tai'r farchnad", sy'n cynnwys tai rhent preifat neu ar werth ar y farchnad agored, lle nad oes cyfyngiadau preswyliaeth yn eu lle.

3.2 Y bwriad yw y bydd y Tai Fforddiadwy a ddarperir yng Nghonwy yn disgyn yn fras i'r 2 sector a nodir uchod gyda'r rhaniad rhwng y sectorau yn cael ei lywio gan Asesiad Marchnad Tai Lleol Conwy (AMTLI), cofrestrau Tai Fforddiadwy, arolygon ac amgylchiadau penodol lleoliad.

3.3 Tai yr ydych yn eu hadeiladu eich hun

Fel rhan o'r broses o gyflwyno cais cynllunio am gartref fforddiadwy wedi'i adeiladu eich hun, bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno o leiaf dau brisiad annibynnol o werth y tŷ arfaethedig ar y farchnad agored (rhaid i'r prisiadau ddatgan bod y gwerth yn ôl diffiniad y Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o Werth ar y Farchnad Agored, gan anwybyddu pob cyfyngiad Adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy). Bydd unrhyw brisiad a wneir wedi'i seilio ar y cynlluniau a luniwyd ar gyfer y tŷ arfaethedig, ac mae'n rhaid iddynt fod yn unol â'r uchafswm meintiau llawr mewnol perthnasol fel y nodir isod ac a nodir ymhellach yn y CCA. Bydd angen i'r prisiad hwn gael ei ardystio gan syrfewr siartredig gyda chymwysterau addas a dylid anfon y prisiad hwn gyda'r cais. Yr ymgeisydd fydd yn talu'r costau ariannol mewn perthynas â chael y prisiad.

3.4 Bydd fforddiadwyedd cychwynnol ac yn y dyfodol y cartref fforddiadwy wedi'i adeiladu eich hun yn cael ei sicrhau drwy Rwymedigaeth Cynllunio Adran 106 fydd yn cyfyngu ar y pris fforddiadwy dechreuol a'r pris fforddiadwy ym mhob ailwerthiant dilynol i lefel

wedi'i seilio ar ddisgownt sefydlog wedi'i ddiffinio (canran) islaw gwerth y farchnad arferol, a fydd yn cael ei osod yn erbyn gwerth y tŷ ar y farchnad agored arferol. Wrth benderfynu ar lefel y disgownt sydd ei angen, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ystyriaeth i'r wybodaeth a dderbynnir drwy'r broses y cyfeirir ati yn y paragraff uchod, ynghyd â gwybodaeth prisiau tai a gyhoeddir gan Gofrestrfa Tir EM lle y cynigir y datblygiad tai, a gwybodaeth am lefelau incwm canolrifol ar gyfer y dalgylch dibyniaeth dan sylw o'r data CACI Paycheck mwyaf diweddar. Bydd yr holl ailwerthiannau yn y dyfodol yn unol â'r gweithdrefnau a nodir uchod. Bydd yn rhaid i'r anheddau fod yn fforddiadwy yn fythol barhaus drwy gytundeb Adran 106.

- 3.5 Rhaid i geisiadau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy wedi'i adeiladu eich hun dan Bolisiâu HOU/2 a HOU/6 fod yn seiliedig ar angen gwirioneddol a brofwyd am dai o'r fath ac ni ddylid ei gyflwyno ar sail hapfasnachol yn unig.

3.6 Tai Marchnad Cost Isel

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod bod Tai Marchnad Cost Isel yn rhan o'r ddarpariaeth tai cyffredinol o fewn marchnad dai. Darpariaeth tai o'r fath yw tai preifat i'w rentu neu werthu, lle gosodir y pris yn y farchnad agored, ac nid yw eu daliadaeth yn destun rheolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol. Nid yw'r math hwn o dai yn cydymffurfio â'r diffiniad polisi cynllunio Cenedlaethol na Lleol o dai fforddiadwy, ac felly ni fydd yn cael ei gynnwys mewn unrhyw gyfrifiad. Os caiff tai marchnad agored cost isel eu cynnig, bydd angen i'r ACLI fod yn fodlon bod maint a math y tai yn adlewyrchu gofynion tai yn yr ardal, a thrwy hynny'n cyfrannu at greu cymuned gytbwys a chynaliadwy.

3.7 Tai Arbenigol

Mae nifer o bobl sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol â gofynion tai penodol o ganlyniad i anabledau dysgu/corfforol a/neu gyflyrau meddygol. Mewn rhai amgylchiadau, ni ellir mynd i'r afael ag anghenion tai penodol o fewn y stoc tai bresennol ac felly, efallai bydd angen unedau anghenion arbennig newydd wedi'u hadeiladu'n bwrpasol. Os oes tystiolaeth o angen ac ystyrir ei bod yn briodol, gellir darparu tai anghenion arbennig fel rhan o gyfraniad tai fforddiadwy trwy gynnwys LCC i sicrhau bod yr unedau hyn yn parhau i fod yn fforddiadwy.

- 3.8 Cydnabyddir y gall costau datblygu darparu tai anghenion penodol fod yn uwch na thai fforddiadwy anghenion cyffredinol ac felly gall fod yn dderbyniol darparu cyfran is o unedau fforddiadwy, yn amodol ar asesiad o hyfywedd a thrafodaethau pellach gydag adain Strategaeth Tai y Cyngor.

- 3.9 Yn achos datblygiadau arfaethedig ar gyfer tai anghenion arbennig sector marchnad, megis fflatiau ymddeol neu dai gwarchod, y disgwyl yw y dylai cyfran o'r tai hyn fod yn fforddiadwy, yn amodol ar yr angen am dai anghenion arbennig. Bydd y gyfran yn cael ei phenderfynu fesul safle, gan ystyried hyfywedd economaidd ac angen.



3.10 Fforddiadwyedd

Mae'n hanfodol bod yr holl dai fforddiadwy a gymeradwyir yn parhau i fod yn 'fforddiadwy' am byth. Mae'n bwysig bod cynigion yn ystyried y dyfodol ac yn cyfrannu at anghenion tymor hir y gymuned gyfan, h.y. dylai'r eiddo fod yn addas i gwrdd ag anghenion y dyfodol yn ogystal ag anghenion y preswlydd cyntaf.

3.11 Dylai tai fforddiadwy fod ar gael yn unig i bobl nad ydynt yn gallu bodloni eu hanghenion tai gyda'u hadnoddau eu hunain ar brisiau'r farchnad agored. Bydd terfynau ar renti a phrisiau gwerthu tai fforddiadwy yn cael eu gosod sy'n adlewyrchu incymau lleol. Bydd fforddiadwyedd yn cael ei sicrhau drwy ddefnyddio lefelau fforddiadwyedd, ar gyfer cartrefi i'w rhentu a chartrefi i'w prynu. Bydd y lefelau fforddiadwyedd yn cael ei sefydlu bob chwe mis drwy'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (a gyhoeddir gan Strategaeth Dai CBSC – gweler Atodiad 2), gan eu seilio ar fethodoleg sy'n gysylltiedig â'r lefelau incwm tai canolrif yn yr ardal dan sylw.

3.12 Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn unol â Pholisïau HOU/2 a HOU/6 yn cyfyngu preswyliaeth yr anheddau fforddiadwy i bobl leol fel y diffinnir yn y Polisiâu Lleol penodol.

3.13 Mae'n sicr y bydd math, maint a dyluniad y tŷ yn effeithio ar ei fforddiadwyedd ar gyfer y preswlydd cyntaf yn ogystal â phreswylwyr yn y dyfodol. Mae manylion o'r hyn y mae'r ACLI yn barnu'n dderbyniol o ran maint a math yn cael ei ddarparu yn nes ymlaen yn y canllaw hwn.

3.14 Math a Maint Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol

Bydd yn rhaid i bob datblygiad rhentu cymdeithasol gydymffurfio â'r maint derbyniol yn unol â:

- yr Arweinyfr Gofynion Ansawdd Dylunio a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer anheddau newydd ac adeiladau adferedig sy'n bodoli eisoes
- Safonau Ansawdd Tai Cymru a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru
- Safonau Cartrefi Am Oes
- Briff Dylunio LCC
- Diogelu Drwy Ddylunio (menter flaenllaw gan Heddlu'r DU)
- Argymhellir ymgysylltu'n gynnar â Strategaeth Dai CBSC a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

3.15 Bydd angen i ddatblygiadau heb unrhyw ymglymiad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu heb fod yn derbyn cyllid cyfalaf gan Lywodraeth Cymru sicrhau bod anheddau o faint priodol a deiliadaeth briodol ac yn ymateb i angen penodol fel y cynghorir gan Adran Strategaeth Tai y Cyngor ac a amlygwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

3.16 Ni ddylai maint anheddau fod yn ormodol mewn perthynas â maint yr eiddo sydd ei angen i gwrdd â'r angen targed (neu efallai na fydd yn fforddiadwy i bobl eraill). Ar gyfer eiddo rhent cymdeithasol, mae'n rhaid i'r anheddau gyrraedd safonau Gofynion Ansawdd Datblygu ac adlewyrchu anghenion presennol y preswylwyr. Ar gyfer tai canolradd, gall anheddau fod ag un ystafell wely yn ychwanegol. Er mwyn sicrhau nad yw pobl yn camddefnyddio'r polisi, ni ddylai uchafswm maint unedau fforddiadwy heb unrhyw gysylltiad LCC neu heb fod yn derbyn cyllid cyfalaf Llywodraeth Cymru, fod yn fwy na Gofynion Ansawdd Dylunio (GAD) Llywodraeth Cymru plws 20% o arwynebedd llawr net.

3.17 Wrth benderfynu ar y nifer o ystafelloedd gwely sydd ei angen ar ymgeisydd ar gyfer tai fforddiadwy, rhaid ystyried y canlynol, mewn trafodaeth â'r adain Strategaeth Tai:

3.18 Dylid sicrhau ystafelloedd gwely ar wahân ar gyfer:

- Gŵr / gwraig neu bartneriaeth debyg
- Pob person 18 oed neu hŷn
- Plant 8 oed neu drosodd o wahanol ryw i blant o unrhyw oedran
- Ni ddylai unrhyw mwy na dau berson rannu un ystafell wely

3.19 Mewn perthynas ag anheddau gweithwyr Menter Wledig ac Amaethyddol/Coedwigaeth, bydd y GAD uchod plws 20% arwynebedd llawr net hefyd yn cael eu cymhwyso. Efallai y rhoddir ystyriaeth i'r lleiafswm arwynebedd llawr ychwanegol a allai fod yn ofynnol mewn perthynas ag angen gwirioneddol a rhesymol gysylltiedig â'r busnes, e.e. swyddfa, ystafell cawod/ esgidiau ac ati.

4. YR ANGEN AM DAI

4.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

“Rhaid i awdurdodau lleol ddeall eu system dai gyfan, fel y gallant ddatblygu marchnad sy'n seiliedig ar dystiolaeth a pholisïau tai fforddiadwy yn eu strategaethau tai lleol a chynlluniau datblygu. Dylent sicrhau bod polisïau cynllun datblygu yn seiliedig ar asesiad 'diweddar' o'r ystod lawn o ofynion tai ar draws ardal y cynllun dros gyfnod y cynllun.”

Ac yn argymhell:

'Bod Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn darparu sylfaen dystiolaeth i gefnogi polisïau i ddarparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio defnydd tir.'

4.2 Mae Conwy wedi paratoi ei Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLI), yn unol â methodoleg Llywodraeth Cymru, i ddarparu sail dystiolaeth gadarn i lywio'r Strategaeth Tai Lleol (STLI) a Chynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLIC). Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn asesu anghenion tai presennol ac ar gyfer y dyfodol yng Nghonwy, gan edrych yn benodol ar 'ardaloedd marchnad dai lleol', nad ydynt wedi'u pennu gan ffiniau gweinyddol megis wardiau, ond yn cael eu diffinio gan farchnadoedd tai swyddogaethol, er enghraifft, lle mae pobl yn byw ac yn gweithio, ardaloedd o alw uchel ac isel am dai a phatrymau adleoli aelwydydd.

4.3 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol Conwy yn darparu'r sylfaen dystiolaeth ddiweddaraf o'r angen am dai ar draws y Sir. Mae'r AMTLI yn nodi'r angen am dai ychwanegol yng Nghonwy ar gyfer y cyfnod, wedi'i rannu rhwng y Sectorau Rhent Cymdeithasol a Chanolradd.

Gellir gweld AMTLI diweddaraf Conwy yn <http://www.conwy.gov.uk/lhma>.

4.4 Galluogydd Tai Gwledig (GTG)

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru ar gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn nodi yng nghyd-destun aneddiadau gwledig mai arolwg ychwanegol ar lefel gymunedol yw'r ffordd ymarferol i fynd ymlaen i asesu anghenion tai oherwydd natur hynod leol posibl o'r angen am dai mewn aneddiadau gwledig.

4.5 Mae Galluogydd Tai Gwledig yn gweithredu yng nghefn gwlad Conwy, rôl y Galluogydd yw:

- Codi ymwybyddiaeth o brinder tai fforddiadwy i bobl leol mewn ardaloedd gwledig.
- Casglu gwybodaeth ynglŷn ag anghenion am dai fforddiadwy o fewn cymunedau gwledig.
- Grymuso cymunedau fel y gallant edrych ar opsiynau arloesol.
- Cynorthwyo cymunedau yn ffurfio partneriaethau priodol.

- Cynnig cymorth i drigolion mewn perthynas â chymunedau cynaliadwy.
- Gweithio gyda chymunedau er mwyn iddynt allu cofrestru anghenion pobl leol.
- Gwella'r berthynas rhwng awdurdodau gwirfoddol a statudol a chymunedau.

4.6 Anogir datblygwyr i ymgysylltu â'r Galluogydd Tai Gwledig yn gynnar, a lle nad yw ffynonellau cynradd (AMTLI, Cofrestri Tai Cyffredin a Chamau Gyntaf) yn cefnogi'r angen am Dai Fforddiadwy mewn ardal wledig, bydd angen cynnal astudiaeth GTG. Dylid nodi efallai y codir tâl am y gwasanaeth hwn.

5. DARPARIAETH TAI Fforddiadwy

5.1 Mae ffiniau aneddiadau wedi'u darparu ar gyfer pob anheddiad sy'n dod o fewn yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol a'r Prif Bentrei Haen 1 a 2. Mae'r aneddiadau hyn â gwell gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth i gefnogi tai newydd. Maent hefyd yn cael eu hystyried i fod â'r gallu i gymryd datblygiad heb niweidio sefyllfa'r iaith Gymraeg. Yn y Pentrefi Llai a'r Pentrefannau nid oes unrhyw ffiniau aneddiadau wedi cael eu llunio.

5.2 Bydd y Prif Bentrei Haen 1 yn darparu cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol o ymrwymadau presennol, ar safleoedd a ddyrannwyd ac o ddatblygu safleoedd ar hap. Mewn Prif Bentrei Haen 2, bydd yr ACLI yn ceisio sicrhau 100% o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ar safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd ar hap yn unig oddi mewn i derfynau anheddiad. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad o fewn Pentrefi Haen 2 o fewn ffiniau'r anheddiad ar safleoedd a ddyrannwyd a rhai ar hap os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i chwblhau i gefnogi hynny. Bydd cynlluniau ar hap o'r fath yn gyffredinol yn llai na'r rhai a ganiateir yn yr Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol (dim mwy na 10 annedd ar safleoedd ar hap). Efallai y caniateir safleoedd eithriad Tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol 100% ar raddfa fach (hyd at 5 annedd) tu allan, ond ar ymyl, yr anheddiad lle mae'n cwrdd ag angen lleol.

5.3 Nid oes unrhyw ffiniau aneddiadau ar gyfer Pentrefi Llai ac ni wnaed unrhyw ddyraniadau ar gyfer anheddau newydd. Er mwyn diwallu anghenion y gymuned, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu 100% o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn unig ar safleoedd ar hap o fewn terfynau'r anheddiad neu lle mae annedd sengl neu grŵp bach o stadau anheddau newydd (hyd at 5 annedd) yn cynrychioli math o fewnlenwi ac yn perthyn yn ffisegol ac yn weledol i'r Pentref Llai. Dylai lefel y datblygiad gynrychioli'r lefel o gyfleusterau a gwasanaethau a diogelu'r iaith Gymraeg. Er mwyn darparu elfen o hyblygrwydd, efallai y caniateir anheddau'r farchnad mewn amgylchiadau eithriadol, ar safleoedd a ddyrannwyd a rhai ar hap os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i chwblhau i gefnogi hynny. Efallai y caniateir safleoedd eithriad tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol 100% ar raddfa fach (hyd at 3 annedd) tu allan, ond ar ymyl, y pentref lle mae'n cwrdd ag angen lleol.

- 5.4 Bydd anghenion y Pentrefannau yn cael eu diwallu drwy ddatblygiad priodol. Efallai y caniateir Anheddau Mentrau Gwledig, anheddau gweithwyr amaethyddol neu goedwigaeth, trawsnewid anheddau a datblygiadau tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol unigol mewn mannau priodol yn amodol ar y meini prawf a amlinellir yn y canllawiau hyn.
- 5.5 Yn unol â chanfyddiadau Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHVS) ac amcanion blaenoriaeth yr ACLI i gyfrannu at ddarparu tai fforddiadwy, mae polisi HOU/ 2 yn ceisio cael cyfraniad hyfyw o bob datblygiad tai o wahanol ganrannau o fewn yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol (fel yn ôl y tabl isod) a Phrif Bentrefi Haen 1. O fewn Prif Bentrefi Haen 2, Pentrefi Llai a Phentrefannau, dylai datblygiadau gael eu codi i ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai fforddiadwy (pan fo tystiolaeth) - dan rai amgylchiadau ac yn amodol ar hyfywra, gellir caniatáu tai'r farchnad agored pan fo angen i fwrw ymlaen â'r datblygiad tai fforddiadwy.

Llandudno a Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos	35%
Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst	30%
Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn, Dwygyfylchi, Llanddulas a Llysfaen	20%
Abergele, Tywyn a Bae Cinmel	10%
Prif Bentrefi Haen 2, Pentrefi Llai a Phentrefannau	Targed o 100% (gweler Atodiad 4)

5.6 Darpariaeth oddi ar y safle o Dai Fforddiadwy

Mae cyngor Llywodraeth Cymru yn TAN 2 yn cynghori y dylid darparu tai fforddiadwy fel arfer ar safle. Bydd darpariaeth oddi ar y safle o dai fforddiadwy, neu gyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy, ddim ond yn cael eu caniatáu mewn amgylchiadau eithriadol. Gallai eithriadau gynnwys achosion lle byddai'n anymarferol, yn anaddas neu fel arall yn amhriodol i gael darpariaeth ar safle.

- 5.7 Bydd y cyfrifoldeb ar y datblygwr i nodi'r amgylchiadau eithriadol o ran pam nad oes efallai angen i'r ddarpariaeth fod ar y safle a sut y bydd eu cynnig amgen yn mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy a nodwyd gan yr ACLI. Bydd lefel y cyfraniad ariannol a geisir yn cael ei gyfrifo drwy weithredu'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad (DAT). Dylai'r eithriad fod yn seiliedig ar natur y safle yn hytrach nag amgylchiadau'r ymgeisydd / datblygwr; bod y datblygiad y lleiaf sydd ei angen i fynd i'r afael â'r angen a sefydlwyd a bod yna gydbwysedd clir o fantais i'r gymuned wrth ganiatáu'r eithriad.
- 5.8 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 a lle mae o leiaf un o'r canlynol yn berthnasol:-
- Nid oes angen diffiniedig ar gyfer perchentyaeth cost isel yn yr ardal gyfagos - ond mae yna ar safle amgen

- b. Pan fo safle dilyniannol amgen gwell (cludiant a chyfleusterau) wedi dod ymlaen na fyddai fel arall wedi gwneud hynny, wedi ei sicrhau ac ynddo'i hun yn meddu ar ddim rhwymedigaeth cynllunio tai fforddiadwy
- c. Cynigir o leiaf yr un lefel o ddarpariaeth, os nad uwch neu well, a bydd yn arwain at well integreiddio ar draws y gymuned
- d. Mae safle'r cais yn bodloni angen tai arbennig neu neilltuol ar wahân h.y. pensiynwyr/ gwarchod - sy'n cael blaenoriaeth dros dai fforddiadwy
- e. Mae safle'r cais yn anaddas yn seiliedig ar ddaearyddiaeth anffafriol, nodweddion safle anghyfeillgar, ac mae safle amgen boddhaol wedi ei sicrhau
- f. Byddai'r dewis arall yn golygu dod â stoc tai presennol i ddefnydd ar gyfer tai fforddiadwy.

5.9 Symiau Cyfnewidiol

Y rhagdybiaeth gref yw y bydd unedau TFf yn cael eu darparu ar safle'r cais. Fodd bynnag, mewn achosion lle ystyrir nad yw darparu tai fforddiadwy yn briodol a / neu'n ymarferol ac ni ellir darparu unedau oddi ar y safle, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried a ddylid derbyn swm cyfnewidiol, pan fo'r dewis hwn yn ymarferol. Dylai'r swm cyfnewidiol fod o werth sy'n cyfateb i gyfraniad y datblygwr petai'r unedau fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle.

5.10 Mae pedair sefyllfa lle gallai swm cyfnewidiol fod yn daladwy:

- 1 Pan fo'r nifer o anheddau a gynigir yn cynhyrchu'r gofyniad am annedd fforddiadwy 'rhannol'.
- 2 Pan fo gwerthusiad hyfywedd ar gyfer datblygiad yn dangos bod y gwerth gweddilliol o ddatblygiad yn annigonol i ddarparu'r holl dai fforddiadwy sy'n ofynnol ar y safle ond yn hyfyw ar gyfer darpariaeth lai o dai fforddiadwy.
- 3 Pan fo swyddogion cynllunio a swyddogion strategaeth tai yn cytuno y byddai swm cyfnewidiol fod yn fwy priodol na thai fforddiadwy ar y safle ar safle penodol.
- 4 Ar ddileu amod neu A106 sy'n cyfyngu ar breswyliaeth

1 Swm cyfnewidiol yn lle annedd fforddiadwy 'rhannol'

Mewn nifer o achosion, bydd datblygiad arfaethedig yn creu gofyniad am dai fforddiadwy 'rhannol', fel y dangosir yn yr enghreifftiau isod. Efallai y bydd rhai tai fforddiadwy hefyd yn cael eu darparu ar y safle, ond byddai'r datblygwr yn cael y dewis i dalu swm cyfnewidiol yn lle darpariaeth ar y safle ar gyfer unrhyw ofyniad TFf 'rhannol' sy'n weddill. Yn yr achos hwn, tybir bod un annedd fforddiadwy (canolradd) yn costio £50,000, yn unol â'r dystiolaeth o gyfrifiadau DAT blaenorol.

Os byddai'n well gan yr ymgeisydd, efallai byddant yn darparu annedd TFf ar y safle yn lle talu swm cyfnewidiol, gan arwain at y ddarpariaeth TFf uwch na'r hyn sy'n ofynnol gan bolisi.

- Enghraifft 1: Annedd sengl yn Llanfairfechan**
 Gofyniad TFf: 20% (0.2 annedd)
 Swm cyfnewidiol y gofynnir amdano: £10,000
- Enghraifft 2: 8 annedd yn Llandrillo-yn-Rhos**
 Gofyniad TFf: 35% (2.8 annedd)
 2 annedd TFf wedi'u darparu ar y safle.
 Swm cyfnewidiol y gofynnir amdano: £40,000
 Fel arall, efallai y bydd y datblygwr yn dymuno darparu 3 annedd TFf ar y safle.

2 Swm cyfnewidiol yn daladwy yn dilyn asesiad DAT

Disgwylir i ddatblygwyr a pherchnogion tir fod yn realistig wrth gytuno ar werth tiroedd, gan ystyried costau ychwanegol hysbys a chyfyngiadau (gweler 11.5). Fodd bynnag, pan fydd datblygiad preswyl arfaethedig yn codi materion o hyfywedd a fyddai'n atal y datblygwr rhag darparu'r cyflenwad llawn o ymrwymadau cynllunio ar y safle a lle na ellir gostwng gwerth y tir i gymhwyso'r rhwymedigaethau cynllunio, bydd yr ACLI yn cynnal asesiad DAT o'r cynnig (gweler adran 11). Os bydd yr ACLI yn derbyn gwerth y tir, y costau a'r rhagdybiaethau a wneir, ac yn cytuno y gellir gostwng y lefel tai fforddiadwy a ddarperir ar y safle, gall swm cyfnewidiol fod yn daladwy.

Bydd hyn yr unfaint â'r gwerth gweddilliol sydd dros ben (gan ystyried unrhyw dŷ fforddiadwy ar y safle, os yn ymarferol) ar ôl tynnu gwerth y tir.

Swm Cyfnewidiol = Gwerth Gweddilliol – Gwerth y Tir

Pe byddai'r datblygiad yn hyfyw i ddarparu rhywfaint, ond nid y cyfan o'r TFf ar y safle, byddai'r swm cyfnewidiol yn cael ei gyfrifo fel a ganlyn:

Swm Cyfnewidiol = GG ar y safle - GG TFf%

- Enghraifft 1: 5 annedd yng Nglan Conwy**
 Gwerth y Tir: £400,000
 Gofyniad TFf: 30% (1.5 annedd)
 GG @ 0% AH: £430,000
 Swm cyfnewidiol a ofynnir amdano: £30,000
- Enghraifft 2: 12 annedd yn Llanddulas**
 Gwerth y Tir: £550,000
 Gofyniad TFf: 20% (2.4 annedd)
 GG @ 8.3% TFf: (1 uned TFf ar y safle) £577,000
 Swm cyfnewidiol a ofynnir amdano: £27,000

3 Swm cyfnewidiol y gofynnir amdano gan Swyddogion

Ar gyngor Strategaeth Tai, efallai bydd swyddogion cynllunio o'r farn y byddai talu swm cyfnewidiol yn fwy priodol na darparu tai fforddiadwy ar y safle ar safle penodol. Lle mae'r datblygwr yn cytuno â'r dull hwn, bydd y swm cyfnewidiol yn cael ei gyfrifo fel a ganlyn:

Swm Cyfnewidiol = GG 100% - GG Tff%

GG 100% = Gwerth Gweddilliol ar 100% tŷ ar y farchnad

GG TFf% = Gwerth Gweddilliol ar yr TFf% sy'n ofynnol gan HOU/2

Enghraifft: 30 annedd ym Mae Colwyn

Gofyniad TFf: 20% (6 annedd)

GG @ 0% Tff:	£1,100,000
--------------	------------

GG @ 20% TFf: £650,000

Swm cyfnewidiol a ofynnir amdano: £450,000

4 Diddymu amod preswyliaeth / A106

Mae swm cyfnewidiol yn agored i'w dalu yn unol â'r mecanwaith a nodir mewn A106 pan wneir cais am gael gwared arno, neu ar ddileu amod preswyliaeth Annedd Menter Wledig / Amaethyddol (adran 7).

5.11 Gwario Symiau Cyfnewidiol

Dylid defnyddio symiau cyfnewidiol i ddarparu tai fforddiadwy o fewn yr un ardal Cyngor Cymuned / Tref â safle'r cais. Os nad yw hyn yn bosibl, yna dylid defnyddio'r arian o fewn yr un ardal marchnad. Os nad yw'r un o'r opsiynau hyn ar gael o fewn amserlen briodol, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gwneud yn ofynnol y dylid gwario'r arian mewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol.

5.12 Gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd benderfynu y gall unrhyw gyfraniadau ariannol a gasglwyd hefyd gael eu defnyddio ar gyfer y canlynol:

- Prynu ac adnewyddu eiddo gwag hir dymor y bydd LCC yn rheoli fel tai fforddiadwy
- Darparu benthyciadau Cymorth Prynu
- Cyflwyno Cynllun Achub Morgeisi
- Ychwanegu at ddarpariaeth ar safle ar ddatblygiadau eraill yn yr ardal
- Datblygu tai â chymorth / wedi'u haddasu
- Prynu ac adnewyddu eiddo i ddiwallu gofynion tai anghenion arbennig
- Unrhyw fesurau eraill y gellir eu categoreiddio fel tai fforddiadwy.

5.13 Er mwyn sicrhau bod symiau cyfnewidiol yn adlewyrchu amodau economaidd ar yr adeg y maent yn daladwy, bydd y cytundeb Adran 106 yn cynnwys fformiwla mynegeo i gyfrifo unrhyw gynnydd/ gostyngiad i'w talu fel rhan o'r swm cyfnewidiol.

5.14 Safleoedd sy'n eiddo i'r Cyngor a'r Llywodraeth yn Ardal y Cynllun

Bydd cael gwared ar dir sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol a'r Llywodraeth ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol hefyd yn ychwanegu at y sicrwydd o ddarparu. O ganlyniad i lefel yr angen am dai yn y Fwrdeistref Sirol, a'r flaenoriaeth o ddiogelu'r amgylchedd naturiol a hanesyddol, caiff tir sy'n eiddo i'r Cyngor ei nodi yn y Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod. Lle mae angen a nodwyd a gellir cyflawni'r cynnig, mae'n hyfyw ac yn addas i gymeriad yr ardal, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio darparu ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol uwch ar y safle na'r safon isafswm a bennwyd ar gyfer safleoedd preifat yn unol â Pholisi HOU/7.

5.15 Cofrestr Tirddaliadau

Er mwyn gwneud y defnydd gorau a sicrhau safleoedd eithriedig a dyraniadau 100% posibl pellach yn y dyfodol ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, bydd yr ACLI yn ceisio sefydlu cofrestr ledled y Fwrdeistref, ochr yn ochr ag adrannau eraill CBSC, awdurdodau cyfagos lle mae materion trawsffiniol yn bodoli, a Llywodraeth Cymru. Caiff tir ei arfarnu'n rheolaidd i sicrhau fod banc o safleoedd ymarferol ac addas posibl ar gael i ddiwallu anghenion tai fforddiadwy'r gymuned.

6. SAFLEOEDD EITHRIEDIG

6.1 Safleoedd Eithriedig Gwledig ar gyfer Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol

Yn unol â Pholisi HOU/6, gall cynlluniau tai sy'n darparu Tai Fforddiadwy 100% ar gyfer Anghenion Lleol fod yn dderbyniol ar safleoedd addas gerllaw anheddiad presennol ac yn cydymffurfio â meini prawf eraill yn y Polisi. Mae safleoedd o'r fath yn cael eu hadnabod fel 'safleoedd eithriedig gwledig.'

6.2 Bydd y gwaith o gyflawni'r angen am Dai Fforddiadwy hefyd i gael ei gefnogi trwy safleoedd eithriedig gwledig yn seiliedig ar y canfyddiadau yn yr astudiaethau AMTLI a Galluogydd Gwledig Lleol fel sylfaen dystiolaeth. Rhaid i'r ddarpariaeth arbennig o safleoedd eithriedig gwledig gael ei hystyried wrth ddiwallu anghenion cyffredinol y cymunedau yng Nghonwy ac i sicrhau hyfywedd. Er mwyn gwneud y defnydd gorau a sicrhau safleoedd eithriedig a delio â'r angen am dai fforddiadwy, bydd yr ACLI yn ceisio sefydlu cofrestr ledled y Fwrdeistref, ochr yn ochr ag adrannau eraill CBSC, yn rhestru tir ym mhreswyliaeth y cyhoedd nad oes ei angen ar gyfer defnydd gweithredol ar hyn o bryd nac yn y dyfodol agos.

6.3 Dylai safleoedd eithriedig ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref presennol ac ni ddylid ei weld fel datblygiad gwasgaredig yng nghefn gwlad agored. Yn ddelfrydol dylai aneddiadau gael eu cefnogi gan wasanaethau lleol a gwasanaeth cludiant cyhoeddus. Mae'r map isod yn rhoi enghraifft o safleoedd sy'n perthyn yn dda i anheddiad a rhai

nad ydynt yn perthyn gystal i'r anheddiad a fyddai'n cael ei ystyried yn anaddas. Mae hefyd yn bwysig i safleoedd gydymffurfio ag ystyriaethau eraill, megis diogelwch priffyrdd, effaith ar dirwedd/ bioamrywiaeth, ac ati, hyd yn oed os ydynt yn perthyn yn dda i'r anheddiad.



6.4 Bydd safleoedd eithriedig gwledig yn cael eu hasesu ar sail angen a brofwyd, addasrwydd y safle, gofynion lleol, fforddiadwyedd ac Egwyddorion Datblygu. Mae'n rhaid i ddwysedd, lleoliad, dyluniad, deunyddiau, tirlunio, ac ati, wneud cyfraniad cadarnhaol i gymeriad y pentref neu'r ardal.

6.5 Anheddau Newydd mewn cefn gwlad agored

Mae'r CDLI yn annog tai mewn cefn gwlad agored i ganolbwyntio ar ddefnyddio adeiladau presennol. Mae cynigion o'r fath ar safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen yng nghefn gwlad ar gyfer amnewid neu isrannu anheddau preswyl presennol yn debygol o fod ar raddfa fach ac o bosibl yn uchel eu cost. Mae anheddau newydd yn annhebygol o fod yn hyfyw ar gyfer cyfraniadau tai fforddiadwy ac oherwydd nad ydynt yn arwain at enillion net o anheddau maent wedi eu heithrio rhag o ofynion tai fforddiadwy.

6.6 Addasiadau Gwledig

Mae Polisi HOU/12 yn cefnogi addasu adeiladau a adeiladwyd yn addas i ddefnydd preswyl ar yr amod nad oes galw wedi'i brofi ar gyfer defnydd masnachol (gan gynnwys

llety gwyliau) o'r adeilad yn y lle cyntaf. Yn dilyn hynny, efallai y bydd defnydd preswyl yn dderbyniol yn unol â meini prawf polisiâu eraill a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Dylid cyfeirio at LDP12: CCA Addasiadau Gwledig.

7. ANHEDDAU MENTRAU GWLEDIG (AMG)

- 7.1 Gallai darparu tai mewn cefn gwlad agored i wasanaethu gweithwyr menter wledig fod yn dderbyniol, yn amodol ar asesiad, yn unol â Polisiâu CDLI HOU/1, HOU/2, DP/6, Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy'. Os bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer annedd menter wledig dros dro neu barhaol, bydd deiliadaeth yr annedd honno yn y dyfodol yn cael ei reoli drwy roi amod cynllunio AMG ar y caniatâd. Bydd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei feddiannu gan weithiwr (a/ neu rywun dibynnol neu weddw) sy'n uniongyrchol gysylltiedig â'r fenter wledig neu fenter gymwys debyg yn yr ardal, neu, os nad oes cymhwyster o'r fath, gan berson sy'n bodloni meini prawf cymhwyster tai fforddiadwy'r awdurdod lleol, yn unol â Canllaw Ymarfer TAN 6.
- 7.2 Bwriad defnyddio'r amod AMG yw lleihau cwmpas yr anheddau eithriedig hyn i symud i mewn i'r farchnad dai gyffredinol fel y gallant gael eu hailgylchu'n barhaus rhwng gweithwyr menter wledig a thai fforddiadwy cymwys. Bydd hefyd angen Cytundeb Cyfreithiol Adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar lefel fforddiadwy am byth ar ôl hynny.
- 7.3 Fel y nodwyd eisoes mae'r GAD anheddau gweithwyr Menter Wledig ac Amaethyddiaeth / Coedwigaeth plws 20% safonau (gan gynnwys modurdai) hefyd yn cael eu cymhwyso. I ganiatáu lle rhesymol i estyn, dylai'r 'man cychwyn' ar gyfer anheddau o'r fath fod yn lefel GAD 3 ystafell wely 5 person (94 metr sgwâr) yn ogystal ag 20%. Gellir cymhwyso lefel GAD uwch os yw amgylchiadau'r ymgeisydd yn golygu bod yna eisoes ofyniad am fwy o le (gweler 3.18). Rhoddir ystyriaeth i'r lleiafswm arwynebedd llawr ychwanegol a allai fod yn ofynnol mewn perthynas ag angen gwirioneddol a rhesymol gysylltiedig â'r busnes, e.e. swyddfa, ystafell cawod/ esgidiau ac ati. Dylai maint y cwrtill fod y lleiafswm sydd ei angen ar gyfer defnydd domestig/busnes rhesymol ac efallai y caiff hawliau datblygu'r deiliaid tai eu tynnu yn ôl er mwyn gallu rheoli ehangu neu newid yr annedd mewn ffyrdd a fyddai'n newid ei fforddiadwyedd i breswylwyr y dyfodol.
- 7.4 Dileu amodau preswyliaeth amaethyddol/ coedwigaeth/ cytundebau cyfreithiol
Gweler y siart llif ynghlwm fel Atodiad 3.

Gall newidiadau i ffermio ac arferion amaethyddol arwain at beidio bod angen anheddau amaethyddol mwyach ar gyfer eu pwrpas gwreiddiol. Bydd yr ACLI yn gwrthwynebu cael gwared ag unrhyw amod deiliadaeth a osodwyd ar yr annedd a fyddai'n arwain at yr annedd yn dod ar gael i'r farchnad agored, oni bai bod asesiad

manwl yn dangos yn glir bod yr amod bellach yn gyfreithlon wedi pasio'i bwrpas ac nad oes unrhyw angen tymor hir yn bodoli ar gyfer y llety.

- 7.5 Os bydd yr annedd o faint addas ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (GAD+20%), bydd yr amod yn cael ei amnewid am amod deiliadaeth Anheddau Mentrau Gwledig (AMG).
- 7.6 Rhaid i'r wybodaeth a gyflwynir ddangos bod yr eiddo wedi cael ei farchnata gan o leiaf 2 werthwyr tai lleol, ar werth neu ar rent am bris disgownt priodol (30% yn is na gwerth y farchnad agored) am gyfnod parhaol o 12 mis yn ystod y ddwy flynedd flaenorol ac nad oes unrhyw alw i'w feddiannu gan berson neu bersonau cymwys tebyg.
- 7.7 Os yw'r cynnig ar gyfer dileu'r amod deiliadaeth bresennol i ganiatáu i'r annedd gael ei meddiannu gan berson a fyddai'n gymwys o dan yr amod Annedd Menter Wledig, bydd yr amod AMG yn cael ei chymhwyso heb yr angen i'r ymgeisydd farchnata'r eiddo.
- 7.8 Os yw'r wybodaeth yn dangos yn glir nad oes angen y ddeiliadaeth dan reolaeth wreiddiol mwyach a bod yr annedd o faint addas ar gyfer tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (GAD+20%), bydd yr amod yn cael ei amnewid am amod deiliadaeth Anheddau Mentrau Gwledig (AMG).
- 7.9 Os bydd yr annedd o faint sy'n ei gwneud yn anhyfyw ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, gellir tynnu'r amod yn ddarostyngedig i gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer talu swm cyfnewidiol o 30% o werth y farchnad agored tuag at dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.
- 7.10 Mewn achosion lle mae anghydfodau yn parhau, ceisir gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i ddatrys anghydfodau o'r fath gyda'r costau i'w talu gan yr ymgeisydd.
- 7.11 Cael gwared ar amodau deiliadaeth / cytundebau cyfreithiol Anheddau Mentrau Gwledig
Gweler y siart llif ynghlwm fel Atodiad 3.

I gefnogi ceisiadau o'r fath, rhaid i'r ymgeisydd ddarparu asesiad manwl sy'n dangos yn glir bod yr amod bellach yn gyfreithlon wedi goroesi ei ddefnyddioldeb ac nad oes unrhyw angen tymor hir yn bodoli ar gyfer y llety. Rhaid i'r wybodaeth a gyflwynir ddangos bod yr eiddo wedi cael ei farchnata gan o leiaf 2 werthwyr tai lleol, ar werth neu ar rent am bris disgownt priodol (30% yn is na gwerth y farchnad agored) am gyfnod parhaol o 12 mis ar gyfer gweithiwr menter wledig cymwys, neu berson sy'n ddibynnol arnynt. Pe na bai unrhyw weithiwr menter wledig cymwys angen yr eiddo i'w brynu neu ei rentu, dylid wedyn ei farchnata ar gofrestr Camau Cyntaf Grŵp Cynefin ar bris AMTLI ar ddisgownt priodol yn unol â'r gofynion tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol am gyfnod parhaus o 6 mis. Gall marchnata'r tŷ fforddiadwy ar gyfer

angen lleol gydredeg â'r 6 mis diwethaf o farchnata'r AMG a dylai ddigwydd o fewn y ddwy flynedd flaenorol. Mewn perthynas â marchnata tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, dylai hyn gael ei wneud ar y cyd ag Adran Strategaeth Tai y Cyngor a'r Galluogydd Tai Gwledig Lleol.

- 7.12 Os gellir dangos yn glir, yn dilyn gweithgareddau marchnata ac asesu uchod, nad oes angen yr eiddo fel AMG neu dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol yna gellir tynnu'r amod, yn amodol ar dalu swm cyfnewidiol tuag at dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn seiliedig ar y fformiwla ganlynol:

Gwerth ar y Farchnad Agored - $(3.5 \times \text{canolrif incwm ardal Marchnad Tai Lleol} + 5\%)$
= Swm Cyfnewidiol
Er enghraifft:

Gwerth marchnad agored Annedd Menter Wledig: £200,000
Incwm canolrif ardal AMTL: £25,000
 $3.5 \times £25,000 = £87,500 + 5\% (£4375) = £91,875$
 $£200,000 - £91,875 = £108,125$ swm cyfnewidiol

- 7.13 Mewn achosion lle mae anghydfodau yn parhau, ceisir gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i ddatrys anghydfodau o'r fath gyda'r costau i'w talu gan yr ymgeisydd.

8. DYLUNIAD

- 8.1 Fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru, gall dyluniad da ddiogelu'r amgylchedd a gwella ei ansawdd, helpu i ddenu busnes a buddsoddiad, hyrwyddo cynhwysiant cymdeithasol a gwella ansawdd bywyd. Mae'r amcanion hyn yr un mor berthnasol i dai ar y farchnad ac i dai fforddiadwy, yr egwyddor bennaf yw sefydlu synnwyr o le a chymuned. Ar gyfer safleoedd bach mae integreiddiad gweledol datblygiadau hen a newydd yn arbennig o bwysig. Hefyd, ni ddylid gallu gwahaniaethu rhwng tai fforddiadwy a thai marchnad a ddarperir ar yr un safle, o ran ansawdd na deunyddiau dylunio allanol.
- 8.2 Dylai datblygwyr gyfeirio at ganllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisïau cynllun datblygu ar ddylunio a chynaliadwyedd ym Mholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 12: 'Dylunio', polisïau Cynllun Datblygu Lleol Conwy a Chanllaw Cynllunio Atodol CDLI09 - 'Dylunio'.
- 8.3 Er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy a ddarperir yn diwallu anghenion tai lleol, bydd math a maint yr eiddo sydd i'w ddarparu yn seiliedig ar gyngor gan un neu gyfuniad o'r canlynol: Gwasanaeth Strategaeth Tai y Cyngor, y Swyddog Tai Fforddiadwy, oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a hefyd o ganlyniadau'r arolygon anghenion tai perthnasol a gynhaliwyd neu ffynonellau achrededig eraill o wybodaeth.

- 8.4 Bydd yn rhaid i bob uned Rhent Cymdeithasol gydymffurfio â'r safonau cynllunio fel sy'n ofynnol gan Lywodraeth Cymru ac a nodir yn:
- Gofynion Ansawdd Datblygu
 - Safonau Ansawdd Tai Cymru
 - Cartrefi Am Oes
 - Diogelu Drwy Ddylunio
- 8.5 Efallai gellir tynnu hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai yn ôl er mwyn gallu rheoli eu harfer dros ehangu neu newid anheddau mewn ffyrdd a fyddai'n newid eu fforddiadwyedd i breswylwyr y dyfodol.

9. DWYSEDD A CHYMYSGEDD TAI

- 9.1 Mae Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol a Pholisi CDLI HOU/4 - 'Dwysedd Tai' (a'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy - Papur Cefndir 9) yn awgrymu bod adeiladu ar ddwysedd canolig i uchel yn galluogi'r defnydd gorau o safleoedd datblygu, ac yn helpu i ddiogelu cefn gwlad rhag datblygiad diangen.
- 9.2 Er mwyn darparu ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy yng Nghonwy, bydd yr ACLI yn annog cymysgedd eang o ddwysedd tai i adlewyrchu anghenion amrywiol trigolion y Fwrdeistref, natur a chymeriad y datblygiad dan sylw a lleoliad y datblygiad arfaethedig. Dylai datblygiadau preswyl wneud y defnydd gorau o dir drwy gyflawni dwyseddau cyfartalog o 30 annedd yr hectar o leiaf oni bai bod amgylchiadau eithriadol ar gyfer dwyseddau is. Er mwyn diwallu angen a nodwyd mewn rhai ardaloedd, efallai bydd dwyseddau uwch o hyd at 50 annedd yr hectar yn dderbyniol yn amodol ar gymeriad cyffredinol yr ardal a chynaliadwyedd a hygyrchedd y safle, ac sy'n arwain at ddim effaith annerbyniol ar yr ardal leol.
- 9.3 Dylai cymysgedd tai datblygiad roi sylw i Bolisi CDLI HOU / 5 - 'Cymysgedd Tai'.
- 9.4 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynghori darpar ddatblygwyr i geisio eglurhad ar nifer, daliadaeth, math a maint y tai fforddiadwy sydd eu hangen yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio â Pholisi Cynllunio Strategol, Rheoli Datblygu a'r Adran Strategaeth Tai. Ystyrir cydweithio o'r fath i fod yn bwysig er mwyn sefydlu amrywiaeth briodol ac integredig o fathau o dai a daliadaeth a fydd yn cyfrannu at yr angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac i'r amcan o greu cymunedau cymysg a chynaliadwy. Bydd canfyddiadau'r Asesiad Marchnad Tai Lleol a dogfennau polisi eraill yn cael eu defnyddio i lywio trafodaethau cychwynnol.

10. CYMHWYSEDD

- 10.1 Bydd cymhwysedd ar gyfer a dyraniad Tai Cymdeithasol yn unol â'r Polisi Dyrannu Tai. Cysylltwch ag Adran Strategaeth Tai y Cyngor am fwy o wybodaeth.

10.2 Tai Canolradd

Ni all yr aelwyd fforddio prynu neu rentu yn yr ardal lle maent yn byw neu mae ganddynt gysylltiad â hi ac maent yn cydymffurfio ag un o'r meini prawf canlynol.

- Yn ddigartref ar hyn o bryd neu sydd mewn perygl o ddod yn ddigartref
- Yn sefydlu aelwyd newydd am y tro cyntaf
- Wedi bod yn byw mewn llety ar rent am o leiaf y 3 blynedd diwethaf
- Bernir bod eu tŷ presennol gan yr Awdurdod Lleol i fod mewn cyflwr is-safonol ac wedi'i drosi/ uwchraddio i ddiwallu eu hangen neu nid yw'r eiddo yn fforddiadwy
- Mae eu tŷ presennol yn rhy fach ar gyfer anghenion y teulu
- Yn meddu ar angen hanfodol i fyw'n agos at berson arall sy'n cwrdd ag A, B neu C o'r Meini Prawf Cysylltiad Lleol.
- Yn meddu ar angen am dai arbenigol
- Yn darparu gwaith neu wasanaeth allweddol ac wedi derbyn cynnig parhaol llawn amser yn yr ardal gymhwyso
- Mae'r tai cysylltiol yn rhoi'r gorau i fod ar gael i'w feddiannu
- Amgylchiadau eraill sy'n arwain at yr angen am dai, fel y cytunir gan Strategaeth Dai CBSC a Landlordiaid Cymdeithasol Rhestredig

Bydd asesiad fforddiadwyedd hefyd yn cael ei wneud cyn i unrhyw gynnig gael ei wneud.

10.3 Meini Prawf Cysylltiadau Lleol

Yn unol â chanllawiau cenedlaethol, mae'n bwysig sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu i bobl lleol, a thrwy hynny sicrhau bod y tai'n ateb y diben o ran darparu ar gyfer angen lleol yn unol â'r rhaeadr preswyliaeth a nodir yn y Strategaeth Dai (gweler isod). Yn ogystal â bod mewn angen am dŷ, rhaid i breswylwyr bwriedig tai fforddiadwy ateb y diffiniad o berson lleol fel a ganlyn:

Blaenoriaeth A

Mae person yn lleol os ydynt wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod isafswm a pharhaus o 10 mlynedd, o fewn ardal y Cyngor Cymuned neu o fewn radiws o dair milltir o'r tŷ fforddiadwy.

Lle nad yw person yn bodloni'r maen prawf hwn, bydd meini prawf blaenoriaeth B yn cael eu gweithredu

Blaenoriaeth B

Mae person yn lleol os ydynt wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod isafswm a pharhaus o 5 mlynedd, o fewn ardal y Cyngor Cymuned neu o fewn radiws o dair milltir o'r tŷ fforddiadwy.

Lle nad yw person yn bodloni'r maen prawf hwn, bydd meini prawf blaenoriaeth C yn cael eu gweithredu

Blaenoriaeth C

Lle mae cysylltiad lleol wedi ei sefydlu am resymau eraill (nid yn nhrefn blaenoriaeth):

- Lle mae person yn symud i mewn i'r ardal i ofalu am berthynas agos sy'n gymwys fel naill ai Blaenoriaeth A neu B ac angen gofal a sylw dyddiol. Rhaid cael tystiolaeth o hyn.
- Mae angen iddynt symud i'r ardal fel y gall aelod o'u cartref gydag anabledd fynychu ysgol neu dderbyn cefnogaeth arbenigol, ond meant yn methu â gwneud hynny oherwydd yr anhawster o ddod o hyd i dai hygyrch / fforddiadwy digonol yn yr ardal. Mae'n rhaid i'r angen fod o ganlyniad i'r anabledd a rhaid dangos tystiolaeth o'r angen i symud i'r ardal honno.
- Maent yn gwasanaethu yn y Lluoedd Arfog neu yn gyn-aelodau o'r Lluoedd Arfog nad ydynt yn gyflogedig nac yn preswyllo ar hyn o bryd yn yr ardal, ond meant wedi bod yn preswyllo yn yr ardal yn flaenorol, gan gynnwys preswyllo o ganlyniad i gael eu postio yn yr ardal tra'n gwasanaethu yn y Lluoedd Arfog. Rhaid cael tystiolaeth o hyn.
- Maent yn 'weithiwr allweddol' yn symud i'r gymuned i ymgymryd â chyflogaeth barhaol llawn amser o fewn y gymuned y mae'r anheddiad yn perthyn iddo. Rhaid cael tystiolaeth o hyn. Mae enghreifftiau o weithiwr allweddol fel a ganlyn:
 - Athro mewn ysgol neu mewn sefydliad addysg bellach neu goleg chweched dosbarth
 - Nyrs neu weithiwr iechyd sgiliedig arall yn y Gwasanaeth Iechyd Gwladol
 - Swyddog o'r heddlu
 - Swyddog tân
 - Unrhyw berson arall y mae ei gyflogaeth yn cyflawni rôl bwysig o ran darparu gwasanaethau allweddol o fewn yr ardal.

Lle nad yw person yn bodloni'r maen prawf hwn, bydd meini prawf blaenoriaeth D yn cael eu gweithredu

Blaenoriaeth D

Mae person yn lleol os ydynt wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod isafswm a pharhaus o 10 mlynedd, o fewn yr Ardal Marchnad Tai Lleol (AMTLI).

Lle nad yw person yn bodloni'r maen prawf hwn, bydd meini prawf blaenoriaeth E yn cael eu gweithredu

Blaenoriaeth E

Mae person yn lleol os ydynt wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod isafswm a pharhaus o 5 mlynedd, o fewn yr Ardal Marchnad Tai Lleol (AMTLI).

Lle nad yw person yn bodloni'r maen prawf hwn, bydd meini prawf blaenoriaeth F yn cael eu gweithredu

Blaenoriaeth F

Mae person yn lleol os ydynt wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod isafswm a pharhaus o 5 mlynedd, o fewn Bwrdeistref Sirol Conwy.

Yn unol â chanllawiau cenedlaethol, mae'n bwysig sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu i bobl leol, a thrwy hynny sicrhau bod y tai'n ateb y diben yn effeithiol o ran darparu ar gyfer angen lleol. Bydd y diffiniad o angen lleol yn seiliedig ar y diffiniad lleol uchod.

- 10.4 Pan fo eiddo, yn amodol ar yr amod, yn cael ei hysbysebu ar werth, byddai'r Awdurdod yn ei gwneud yn ofynnol iddo fod ar gael i breswlydd o fewn yr anheddiad sy'n bodloni'r meini prawf cymhwyso a nodir yn y caniatâd gwreiddiol. Gan hynny, rhaid i'r eiddo gael ei hysbysebu am bris fforddiadwy am isafswm o ddeuddeg mis.
- 10.5 Os, ar ôl deuddeng mis, bydd yr eiddo ar ôl cael ei farchnata fel sy'n ofynnol uchod, yn parhau i fod heb ei werthu, gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ardystio, ymlacio'r amodau sy'n ymwneud â phreswyliaeth yr eiddo a fydd yn caniatáu i'r eiddo gael ei gynnig i bobl eraill sydd angen tai sy'n diwallu'r diffiniad 'lleol' uchod gan ddechrau gydag aneddiadau cyfagos.
- 10.6 Os, ar ôl chwe mis pellach o hysbysebu, bod yr eiddo'n parhau heb ei werthu, gellir ei gynnig, ar ôl ardystiad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, i berson sydd mewn angen tai sydd wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod di-dor o ddeng mlynedd o leiaf o fewn Bwrdeistref Sirol Conwy neu unrhyw Awdurdod Lleol cyfagos.

11. HYFYWEDD

- 11.1 Penododd CBS Conwy Dr Andrew Golland i baratoi Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHTFf) sy'n cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN2) Llywodraeth Cymru sy'n pwysleisio pwysigrwydd targedau polisi profi hyfywedd. Mae'r astudiaeth yn cefnogi CDLI y Cyngor wrth ddarparu darn allweddol o dystiolaeth ar hyfywedd datblygiadau tai drwy osod targedau tai fforddiadwy i'w cyflawni a thrwy asesu'r trothwy priodol a ddylai sbarduno cyfraniadau tai fforddiadwy. Mae'r astudiaeth yn gadarn am gyfnod y CDLI, er ei fod yn cydnabod y bydd y Cyngor yn monitro darpariaeth yn ofalus drwy'r Adroddiad Monitro Blyneddol (AMB) pe bai newid sylweddol yn y farchnad.
- 11.2 Anogir datblygwyr i drafod eu cynigion gydag adrannau Polisi Cynllunio, Rheoli Datblygu a Strategaeth Dai y Cyngor a chyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar gam cynnar iawn. Mae'r manylion cyswllt yn Atodiad 2.

11.3 Pan fo datblygwr yn credu nad yw darparu'r lefel o dai fforddiadwy a amlinellir yn y polisïau CDLI yn economaidd hyfyw, bydd yn ofynnol iddynt ddangos i foddhad yr ACLI pam na all ellir cyflawni'r gofynion polisi, a nodi pa lefel o fforddiadwyedd fyddai'n gwneud cynllun yn hyfyw ac yn gyflawnadwy. Byddai angen i werthusiad ariannol llawn a manwl ddangos:

- Pris caffael y safle
- Costau adeiladu amcanol - costau adeiladu fesul metr sgwâr yn seiliedig ar brisiau BCIS safonol y diwydiant ar hyn o bryd
- Costau eithriadol sydd ynghlwm wrth y datblygiad
- Gwerth gwerthiant terfynol arfaethedig am bob uned
- Elw'r ymgeisydd
- Mathau unedau / cymysgeddau tai eraill a ystyriwyd
- Costau ariannu
- Ffioedd Proffesiynol
- Costau ymrwymadau cynllunio eraill
- Unrhyw wybodaeth berthnasol arall

11.4 Bydd yr ACLI yna'n defnyddio Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad (DAT) i archwilio economeg y datblygiad a phennu hyfywedd y ddarpariaeth tai fforddiadwy. Lle gall y datblygwr ddangos na allai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy sydd eu hangen fod yn hyfyw, gellir trafod canran is. Mewn achos o anghydfod dros hyfywdra safle a phan fo'r ddau barti yn cytuno, bydd yr awdurdod lleol yn comisiynu ymgynghorydd annibynnol a/neu wasanaethau Prisiwr Dosbarth ar gyfer gwerthusiad trydydd parti. Bydd cost y gwerthusiad annibynnol hwn yn cael ei ddiwallu gan y datblygwr.

11.5 Cynhaliwyd yr AHTFf diweddaraf ym mis Mawrth 2011. Mae'r tybiaethau a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth yn adlewyrchu amgylchiadau'r farchnad ar y pryd ac mae'r ACLI yn ystyried y tybiaethau hyn i ddal i fod yn ddilys ar hyn o bryd. Os gellir dangos y bu cryn newidiadau yn amodau'r farchnad ers cynnal yr astudiaeth, gall fod yn briodol i ail-ystyried darpariaeth tai fforddiadwy safle yn seiliedig ar asesiad hyfywedd safle penodol. Gall hyn arwain at fod angen darpariaeth lai neu fwy o dai fforddiadwy, hyd at y lefel a nodir yn HOU/2.

11.6 Hyblygrwydd

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl i ddatblygwyr brynu tir ar gyfer tai yn y dyfodol ar ôl cymryd i ystyriaeth yr angen i ddarparu'r ymrwymadau cynllunio 'hysbys' ac unrhyw gostau anarferol 'hysbys' (e.e. costau ailfodelu tir, dymchwel). Bydd y newid hwn o ran prynu tir dros amser yn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ymhellach gan y rhagwelir y bydd y gostyngiad hwn yng ngwerth y tir yn gwneud safleoedd o'r fath yn ddeniadol i Gymdeithasau Tai sy'n ceisio darparu tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'n anrffod y bydd newidiadau i'r hinsawdd economaidd, materion penodol i safleoedd a lefel yr angen yn newid dros gyfnod y CDLI a allai arwain at ddatblygiad yn dod yn fwy neu'n llai hyfyw dros amser. Felly mae'n bosibl y bydd asesiadau

hyfywedd yn cael eu cynnal yn ôl yr angen. Mae agwedd hyblyg yn cael ei gymhwyso gyda Pholisi HOU/2 ac mae pwyntiau sbarduno wedi cael eu defnyddio yn yr adran Monitro a Gweithredu ar gyfer pryd mae angen cymryd camau i ryddhau safleoedd wrth gefn neu gyfiawnhau adolygiad o'r Cynllun.

- 11.7 Yn unol â Pholisi HOU/2 bydd darpariaeth is o dai fforddiadwy yn dderbyniol ar y safle lle gall y datblygwr ddangos hyn yn glir trwy ddarparu tystiolaeth ategol. Felly, dylai datblygwyr ddarparu 'cyfiawnhad digonol' lle na ellir bodloni'r polisi, gan gyfeirio at y cyfyngiadau (perygl o lifogydd, gweddillion archeolegol, dyluniad, ac ati) ar y safle sy'n golygu na ellir darparu'r polisi. I gynorthwyo datblygwyr, mae Ffurflen Asesu Hyfywdra Ariannol yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio y dylid ei chyflwyno fel rhan o unrhyw gais cynllunio er mwyn dangos y cyfiawnhad dros beidio â diwallu polisi HOU/2.
- 11.8 Rhaid i dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol gael eu cydbwysu â gofynion eraill ar gyfer isadeiledd cludiant, cyfleusterau cymunedol, mannau agored, datblygu sgiliau ac adeiladu cynaliadwy. Mae hefyd angen cynnal hyfywedd darpariaeth tai. Bydd yr ACLI yn gwneud defnydd llawn o'r DAT i asesu hyfywdra cynllun a'r ganran o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.
- 11.9 Os bydd ymgeisydd yn dweud bod cost darparu tai fforddiadwy yn golygu na fydd y safle yn ymarferol i'w ddatblygu, bydd disgwyl iddynt brofi hyn trwy ddisgrifio'r costau a gwerth y datblygiad yn llawn. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y safle a bydd angen cydweithrediad a dull llyfr agored rhwng yr ymgeisydd, datblygwr neu'r tîrfeddiannwr a'r ACLI.
- 11.10 Bydd y DAT yn cael ei ddefnyddio os oes angen gan yr ACLI lle ceir anghydfod ynghylch y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar safle sy'n destun cais cynllunio. Mae'r pecyn cymorth yn feddalwedd a ddefnyddir i gyrraedd gwerth gweddilliol ar gyfer y tir trwy gymharu costau llawn adeiladu datblygiad preswyl gyda'r refeniw a gynhyrchir drwy werthu tai ac unrhyw refeniw a gynhyrchir gan y tai fforddiadwy. Yna gellir cymharu'r canlyniadau yn erbyn gwybodaeth am werthoedd tir masnachol i benderfynu a yw safleoedd unigol yn hyfw. Gall amrywiaeth o ymrwymadau cynllunio, gan gynnwys tai fforddiadwy, gael eu hychwanegu yn y cyfrifiad, a gellir adolygu eu heffaith ar werth gweddilliol y cynllun. Yn syml mae'n cyfrifo faint o elw y gall tîrfeddiannwr a'r datblygwr ddisgwyl yn ôl gwahanol senarios.
- 11.11 Mewn achosion lle mae anghydfodau yn parhau, ceisir gwerthusiad annibynnol a/neu wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i ddatrys anghydfodau o'r fath gyda'r costau i'w talu gan yr ymgeisydd.
- 11.12 Yn unol â Pholisi HOU/ 2, o fewn Prif Bentrefi Haen 2, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio sicrhau 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd a ddyrannwyd a hap-safleoedd o fewn ffiniau aneddiadau. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad ar safleoedd a ddyrannwyd a hap-safleoedd os yw

hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Asesiad Hyfywedd wedi'i gwblhau i gefnogi hynny. Argymhellir cysylltu â Strategaeth Dai CBSC a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar gam cynnar iawn. Bydd cynigion o'r math hwn yn cael eu hystyried yn ofalus ac mae'n ofynnol iddynt:

- Fod wedi'u harwain gan fforddiadwyedd h.y. rhaid bod amcan allweddol i ddarparu tai fforddiadwy i gwrdd angen a nodwyd yn hytrach nag i uchafu'r nifer o dai ar y farchnad.
- Gweithio tuag yn ôl o gynllun tai fforddiadwy 100%gyda chyfran y tai ar y farchnad yn cynnwys yr hyn sy'n angenrheidiol i draws-gymorthdal y tai fforddiadwy yn unig.
- Rhaid i'r gymysgedd anheddau a daliadaeth fod wedi eu halinio ag angen lleol ac nid wedi eu gyrru'n syml gan hyfywedd a sicrhau'r gwerth gorau.

12. DARPARU TAI FFORDDIADWY

12.1 Y rhagdybiaeth gref yw y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar safle'r cais fel ei fod yn cyfrannu at ddatblygiad cymunedau â chymysgedd cymdeithasol. Bydd angen tai fforddiadwy ar bob cais cynllunio amlinellol, llawn, neu newid defnydd lle gellir darparu hynny.

12.2 Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio sicrhau bod y tai fforddiadwy yn cael eu darparu a'u hadeiladu ochr yn ochr â chartrefi ar y farchnad agored. Felly, bydd yn gwneud darpariaeth ar gyfer 'pwyntiau sbardun' mewn cytundebau cynllunio Adran 106 i sicrhau bod y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r tai ar y farchnad neu ar amser y cytunwyd arno. Bydd yr ACLI yn sicrhau y bydd Cytundebau Adran 106 yn cyflwyno'r ddarpariaeth tai fforddiadwy. Bydd y cyfrifoldeb ar y datblygwr a'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i sicrhau darpariaeth.

12.3 Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)

Mae'r dull a ffafir gan yr ACLI ar gyfer rheoli preswyliaeth y tai fforddiadwy a ddarperir fydd i'r gwaith rheoli gael ei wneud gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Anogir datblygwyr i geisio partner LCC ar y cyfle cyntaf. Bydd cynnwys LCC i reoli tai o'r fath yn ffordd effeithiol o reoli deiliadaeth a dylai sicrhau rheolaeth dros newid perchnogaeth a deiliadaeth.

12.4 Cytundebau Cyfreithiol

Bydd fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth unrhyw annedd fforddiadwy yn y dyfodol yn cael ei sicrhau am byth drwy osod cytundebau cynllunio dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, a fydd yn cael eu rhoi ar ganiatâd cynllunio. Bydd cytundebau adran 106 yn berthnasol i unigolion, grwpiau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Pwrpas y cytundeb hwn yw sicrhau bod:

- Tai fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar amser ac at y dibenion bwriedig, gyda'r preswyliaeth yn cael ei reoli wedi hynny
- Cartrefi yn mynd i bobl leol sydd fwyaf angen tai fforddiadwy.

- Rhenti neu brisiau yn fforddiadwy, ac yn parhau felly yn y dyfodol

12.5 Disgwylir i ymgeiswyr ddefnyddio cytundeb templed Adran 106 y Cyngor sy'n cael ei nodi yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio ac ar gael yn electronig ar wefan y CDLI. Bydd yr ACLI yn disgwyl bod yn rhan o'r broses o drafod cytundeb Adran 106 yn gynnwys yn y broses. Cydnabyddir y bydd angen i gytundebau Adran 106 fod yn hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid. Er enghraifft, bydd angen iddynt gymryd i ystyriaeth newid trefniadau benthyca morgeisi gan fanciau a chymdeithasau adeiladu.

12.6 Awgrymir y dylid cytuno ar Benawdau'r Telerau ar gyfer cytundeb Adran 106 gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ei gyflwyno a'i gynnwys o fewn cais.

12.7 I gytuno ar Benawdau'r Telerau ar gyfer cytundeb Adran 106, bydd angen y canlynol:

- Manylion yr holl bartïon sydd â buddiant yn y tir y mae'r cais yn ymwneud ag ef.
- Atodlen llety yn nodi'r nifer, math a daliadaeth y tai fforddiadwy arfaethedig.
- Cynllun gosodiad yn dangos lleoliad y tai fforddiadwy gydag ymyl glas.
- Manylion o werthoedd gwerthu ar gyfer unrhyw anheddau fforddiadwy canolradd.
- Cynigion ar gyfer amseru cyflwyno'r tai fforddiadwy

12.8 Hawliau Rhagbryniant

Bydd yn ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hefyd i sicrhau bod ganddynt hawliau rhagbrynu ar yr holl eiddo hynny sydd newydd eu datblygu yn eu rhanberchnogaeth. Bydd hyn yn caniatáu'r LCC y dewis cyntaf i brynu unrhyw eiddo ym mhob ailwerthiant yn y dyfodol.

13. **MONITRO AC ADOLYGU**

13.1 Bwriedir i'r canllawiau hyn fod yn gadarn ar gyfer cyfnod y CDLI. Fodd bynnag, efallai na ellir bodloni'r targedau polisi oherwydd amgylchiadau amrywiol gwahanol safleoedd neu'r farchnad. Yn y sefyllfaoedd hyn, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn defnyddio'r Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad (DAT) i drafod (os yn briodol) lefel is o dai fforddiadwy na'r hyn mae'r polisi'n gofyn amdano. Bydd yr ACLI yn parhau i gynnal y DAT dris gyfnod y CDLI ac wrth wneud hynny bydd yn caniatáu'r Awdurdod Cynllunio Lleol i drafod cynlluniau gyda datblygwyr gan ddefnyddio data cyfredol yn ogystal ag ail-ymweld â'r canllawiau hyn ar adeg interim pe bai hyn yn gam priodol.

13.2 Bydd darparu Tai Fforddiadwy yng Nghonwy yn cael ei fonitro fel rhan o'r Fframwaith Gweithredu a Monitro ac Adroddiad Monitro Blyneddol Conwy (AMB). Mae'n ofynnol i'r ACLI baratoi Adroddiad Monitro Blyneddol a'i gyflwyno i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref bob blwyddyn yn dilyn mabwysiadu'r CDLI. Bydd yr AMB yn asesu i ba raddau y mae'r polisiâu yn y CDLI yn cael eu cyflawni a bydd hefyd yn ymgorffori canlyniadau'r gwaith monitro SEA/SA. Mae'r Fframwaith Gweithredu a Monitro ac AMR (unwaith bydd wedi ei gyhoeddi) ar gael ar wefan y Cyngor.

- 13.3 Mae cyflwr y farchnad dai yng Nghonwy hefyd yn cael ei fonitro drwy ddiweddariadau i'r Asesiad Marchnad Dai Leol (AMTLI) sy'n cael ei adolygu bob dwy flynedd.
- 13.4 Bydd y CCA hwn yn cael ei adolygu yng ngoleuni'r holl wybodaeth a chanllawiau perthnasol. Efallai y bydd adolygiad yn cael ei sbarduno gan newidiadau cenedlaethol mewn polisi, gwybodaeth wedi'i ddiweddarau ar anghenion tai neu faterion a godwyd gan y sector cyhoeddus, y sector preifat neu'r trydydd sector ynglŷn â gweithrediad y CCA.

Atodiadau

Atodiad 1	Geirfa
Atodiad 2	Cysylltiadau
Atodiad 3	Siart Ilif
Atodiad 4	Senarios TFf

Atodiad 1 - Geirfa

Lefelau Canllaw Cost Derbyniol (CCD): Darperir y rhain gan Lywodraeth Cymru (LIC) fel canllaw ar dderbynioldeb tebygol o gostau cynllun tai at ddibenion Grant Tai Cymdeithasol. Disgwylir gan Lywodraeth Cymru bod y rhan fwyaf o gynlluniau yn gallu cael eu cynhyrchu ar neu o dan CCD. Mae lefelau CCD yn cynnwys costau datblygu a chaffael.

Tai Fforddiadwy: Tai sydd ar gael i bobl na allant fforddio rhentu neu brynu tai yn gyffredinol ar y farchnad agored.

Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD): Yn amlinellu'r gofynion ansawdd gofynnol ar gyfer datblygiadau tai newydd ac wedi'u hadsefydlu a ariennir gan Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.

Cymdeithas Tai: Sefydliad sydd yn darparu tai fforddiadwy naill ai drwy rent neu berchentyaeth cost isel.

Y Galw am Dai: Y swm a math/ ansawdd tai y mae teuluoedd yn dymuno prynu neu rentu ac yn gallu fforddio. Mae'n ystyried ffafriaeth yn ogystal â'r gallu i dalu.

Yr Angen Am Dai: Yn cyfeirio at aelwydydd nad oes ganddynt dŷ eu hunain neu'n byw mewn tŷ sydd o'r farn i fod yn annigonol neu'n anaddas, sy'n annhebygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywfaint o gymorth ariannol.

Arolwg o Anghenion Tai: Arolwg o'r angen am dai ymysg poblogaeth benodol, yn aml o fewn cymuned a nodwyd neu ar draws ardal ehangach megis ar draws y Sir gyfan.

Tai Canolradd: Tai fforddiadwy ar gael i bobl nad ydynt yn gallu rhentu neu brynu tŷ ar y farchnad agored ac nad ydynt chwaith yn gymwys i rentu eiddo cymdeithasol. Fe wneir hyn trwy ystod o ddaliadaethau gan gynnwys rhentu canolradd, ecwiti a rennir, gwerthiant ar ddisgownt a chynnyrch canolradd arall.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol: Asesiadau Awdurdodau Cynllunio Lleol o'r gofyniad ar gyfer tai ar y farchnad a thai fforddiadwy yn eu hardal(oedd) marchnad dai leol. Dylai'r asesiadau hyn gael eu cynnal yn unol â Chanllaw Asesu'r Farchnad Dai Leol' Llywodraeth Cymru 2006. Mae Asesiad Conwy ar gael yn <http://www.conwy.gov.uk/cy/Resident/Housing/Information-for-Developers/Local-Housing-Market-Assessment.aspx>.

Rhaeadr Preswyliaeth: Mekanwaith i sicrhau y bydd preswylwyr sy'n cwrdd â'r meini prawf preswyllo bob amser yn cael eu cysylltu ar gyfer tai fforddiadwy pan fo tai o'r fath yn dod yn wag. Efallai bydd y mecanwaith yma yn nodi'r ardaloedd daearyddol a/neu fathau o aelwydydd a fyddai'n gymwys am dai o'r fath.

Hawliau Datblygu a Ganiateir: Mae'r rhain yn hawliau sydd gan berchnogion eiddo i addasu neu ymestyn yr eiddo mewn rhai amgylchiadau heb ganiatâd cynllunio.

Tai'r Sector Rhentu Preifat: Yn golygu eiddo sy'n eiddo preifat, gwirfoddol neu'n gorff nid er elw, lle mae'r lefelau rhentu yn seiliedig ar gyflwr y farchnad leol. Ni ystyrir y bydd eiddo o'r fath yn 'fforddiadwy'.

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 LCC yn Gymdeithasau Tai (sefydliadau annibynnol, dielw a all ymgeisio am gyllid Grant Tai Cymdeithasol).

Safleoedd eithriadau gwledig: Darn o dir sydd yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ar gyfer math penodol o aneddiadau y gellir ond ei ddefnyddio ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

Galluogydd Tai Gwledig: Person sy'n annibynnol o'r Cyngor a Chymdeithasau Tai sy'n gweithio gyda chymunedau lleol i nodi angen am dai ac yn rhoi arweiniad i gymunedau ar y broses ddatblygu.

Ymrwymïadau Cynllunio Adran 106: Mae Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf 1991, yn galluogi awdurdodau cynllunio i geisio trafod cyfraniad gan ddatblygwyr tuag at y gost o gwrdd â'r isadeiledd angenrheidiol i gefnogi eu datblygiad.

Tai Cymdeithasol: At ddibenion y Canllaw hwn, mae hyn yn golygu eiddo ym mherchnogaeth y Cyngor, ymddiriedolaeth tai elusennol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig lle mae'r rhenti yn cael eu cynnig ar gyfraddau is yn unol â fformiwla Llywodraeth Cymru.

Grant Tai Cymdeithasol: 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.

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau ffurfiol a gyhoeddwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n rhoi manylion pellach i gefnogi polisiâu cynllunio.

Atodiad 2 – Cysylltiadau

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Cynllunio a Chymunedau Strategol
Llyfrgell Llandudno
Mostyn Street
Llandudno
LL30 2RP
Ffôn: 01492 575461
E-bost: cdll.idp@conwy.gov.uk

Yr Adran Rheoli Datblygu
Swyddfeydd Dinesig
Bae Colwyn
Conwy LL29 8AR
Ffôn: 01492 575251
E-bost: gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk

Tîm Strategaeth Tai
Swyddfeydd Dinesig
Bae Colwyn
Ffôn: 01492 574225
E-bost: strategaethtai@conwy.gov.uk

Galluogydd Tai Gwledig

Grŵp Cynefin
54 Stryd y Dyffryn
Dinbych
LL16 3BW
Ffôn: 0300 111 2122

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)

Cartrefi Conwy
Morfa Gele
Parc Busnes Gogledd Cymru
Cae Eithin
Abergele
LL22 8LJ

Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
Plas Blodwel
Broad Street
Cyffordd Llandudno
Conwy
LL31 9HL Ffôn: 01492 572727

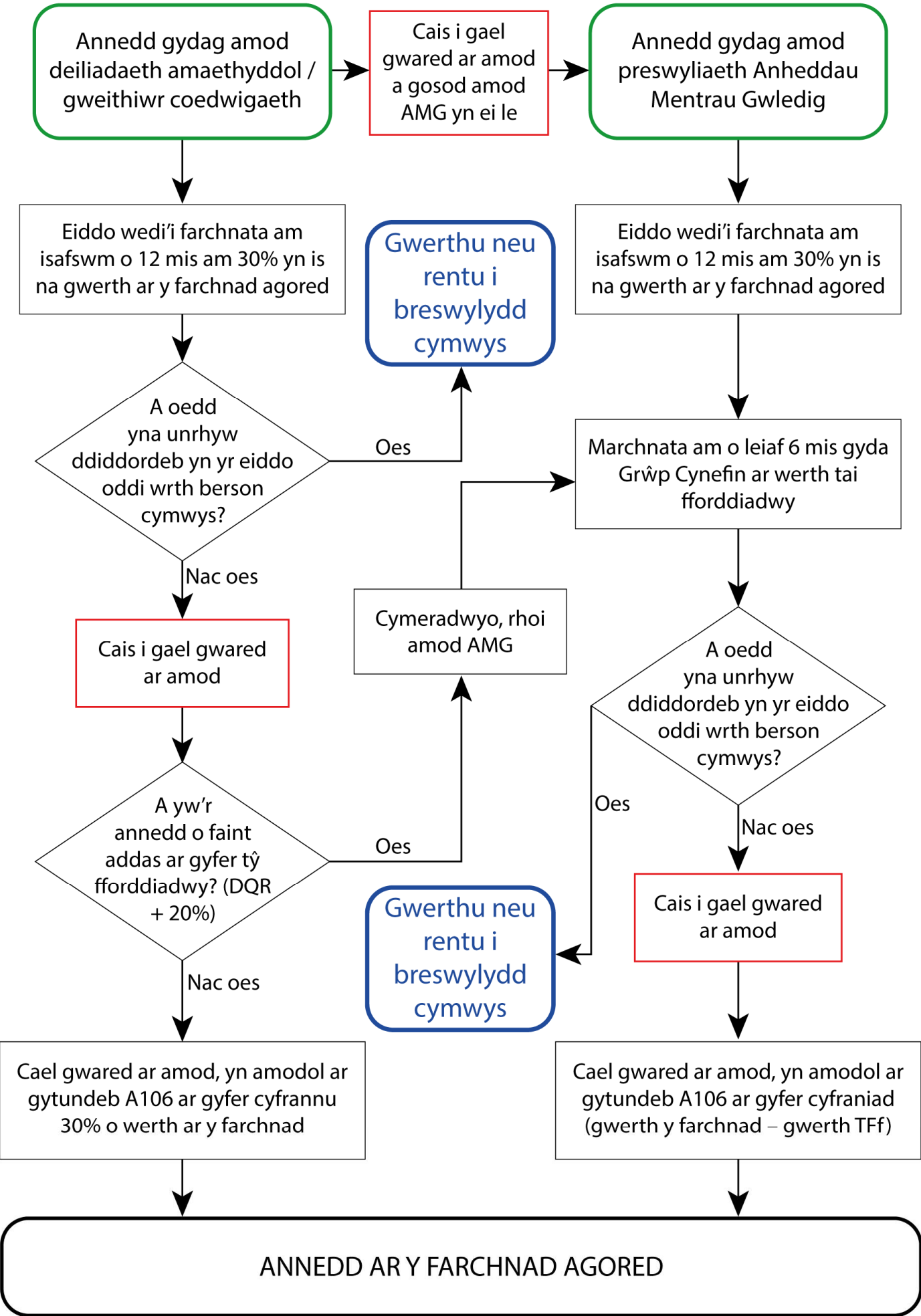
Wales & West Housing
Swyddfa Gogledd Cymru
Uned 2
Parc Busnes Acorn
Ffordd Aber Y Fflint
CH6 5YN
Ffôn: 0800 052 2526

Grŵp Cynefin
54 Stryd y Dyffryn
Dinbych
LL16 3BW
Ffôn: 0300 111 2122

Cymdeithas Tai Clwyd Alyn
72 Ffordd William Morgan
Parc Busnes Llanelwy
Llanelwy
Sir Ddinbych
LL17 0JD
Ffôn: 01745 536800

Cymdeithas Tai First Choice Cyf
Avon House
19 Ffordd Stanwell
Penarth
Bro Morgannwg
CF64 2EZ
Ffôn: 02920703758

Atodiad 3: Siart Llif Anheddau Mentrau Gwledig



Atodiad 4 - Crynodeb o ofynion Tai Fforddiadwy HOU/2 yn ôl anheddiad

Hierarchaeth Aneddiadau	1	2	3	4	5	6-9	10	11+	Aneddiadau
Ardaloedd Trefol (o fewn)	Swm cyfnewidiol yn dderbyniol, yn lle darpariaeth ar y safle (yn amodol ar hyfywedd)						Gofyniad TFfALI ar y safle o 10% yn unol â Pholisi HOU/2 CDLI, yn amodol ar hyfywedd	Abergele / Pensarn, Tywyn a Bae Cinmel	
	Swm cyfnewidiol yn dderbyniol, yn lle darpariaeth ar y safle (yn amodol ar hyfywedd)				Gofyniad TFfALI ar y safle o 20% yn unol â Pholisi HOU/2 CDLI, yn amodol ar hyfywedd			Llanfairfechan, Penmaenmawr a Bae Colwyn, Hen Golwyn a Mochdre	
	Swm cyfnewidiol yn dderbyniol, yn lle darpariaeth ar y safle (yn amodol ar hyfywedd)			Gofyniad TFfALI ar y safle o 30% yn unol â Pholisi HOU/2 CDLI, yn amodol ar hyfywedd					Conwy, Cyffordd Llandudno a Llanrwst
	Swm cyfnewidiol yn dderbyniol, yn lle darpariaeth ar y safle (yn amodol ar hyfywedd)		Gofyniad TFfALI ar y safle o 35% yn unol â Pholisi HOU/2 CDLI, yn amodol ar hyfywedd						Llandudno, Bae Penrhyn/ Ochr y Penrhyn a Llandrillo-yn-Rhos
Ymyl Trefol (nid Llanrwst)	Dim wedi eu caniatáu								Pob ardal drefol (heblaw Llanrwst)
Llanrwst (Ymyl)	100% TFfALI yn unig								Llanrwst
Pentrefi Haen 1 (o fewn)	Swm cyfnewidiol yn dderbyniol, yn lle darpariaeth ar y safle (yn amodol ar hyfywedd)				Gofyniad TFfALI ar y safle o 20% yn unol â Pholisi HOU/2 CDLI, yn amodol ar hyfywedd			Dim wedi eu caniatáu	Dwygyfylchi, Llanddulas a Llysfaen
	Swm cyfnewidiol yn dderbyniol, yn lle darpariaeth ar y safle (yn amodol ar hyfywedd)			Gofyniad TFfALI ar y safle o 30% yn unol â Pholisi HOU/2 CDLI, yn amodol ar hyfywedd					Dim wedi eu caniatáu
Pentrefi Haen 1 (Ymyl)	100% TFfALI yn unig					Dim wedi eu caniatáu			Dwygyfylchi, Glan Conwy, Llanddulas & Llysfaen

Hierarchaeth Aneddiadau	1	2	3	4	5	6-9	10	11+	Aneddiadau
Pentrefi Haen 2 (o fewn)	100% TFfALI yn unig	Ceisio 100% ar y safle. Caniateir ar y farchnad lle mae'n hanfodol darparu TFfALI ar y safle						Dim wedi eu caniatáu	Betws yn Rhos, Cerrigydrudion, Dolgarrog, Eglwysbach, Llanfair Talhaiarn, Llangernyw, Llansannan, Tal y Bont/Castell & Trefriw
Pentrefi Haen 2 (Ymyl)	100% TFfALI yn unig					Dim wedi eu caniatáu			
Pentrefi Llai (o fewn)	100% TFfALI yn unig	Ceisio 100% ar y safle. Caniateir ar y farchnad lle mae'n hanfodol darparu TFfALI ar y safle				Dim wedi eu caniatáu			Bryn Pydew, Glanwydden, Groes, Henrydd, Llanbedr y Cennin, Llanddoded, Llanellian, Llangwm, Llanefydd, Pentrefelin, Pentrefoelas, Rhyd y Foel, Rowen, Llansansiôr, Tal y Cafn & Tyn y Groes
Pentrefi Llai (Ymyl)	100% TFfALI yn unig			Dim wedi eu caniatáu					
Pentrefannau (o fewn)	100% TFfALI yn unig	Dim wedi eu caniatáu							Bodtegwel, Bryn y Maen, Bryn Rhyd yr Arian, Brymbo, Bylchau, Cefn Berain, Cefn Brith, Capelulo, Dinmael, Glan Rhyd, Glasfryn, Groesffordd, Gwytherin, Hendre, Llanfihangel GM, Maerdy, Melin y Coed, Nebo, Pandy Tudur, Pentre Isa, Pentrellyncymer, Pentre Tafarn-y-Fedw, Rhydlydan & Tan-y-Fron
Pentrefannau (Ymyl)	100% TFfALI yn unig	Dim wedi eu caniatáu							
Cefn Gwlad agored	Canllawiau Cenedlaet hol	Dim wedi eu caniatáu							Mannau eraill