

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL 2

Tai Fforddiadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol

Ymgynghoriad: 10 Hydref i 5 Rhagfyr 2025

Mabwysiadu: 11 Chwefror 2026

Mae'r eitem hon ar gael yn Saesneg hefyd/ This item is also available in English



Parc Cenedlaethol
Arfordir Penfro
Pembrokeshire Coast
National Park

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad.....	5
	Beth yw'r Ddogfen hon?	5
	Beth yw Amcanion y Ddogfen?	5
	Beth yw ei Statws?	6
2.0	Cyd-destun.....	7
	Angen am Dai	7
	Tai Cymdeithasol ar Rent.....	7
	Tai Canolradd.....	7
	Hunan-Adeiladu	9
3.0	Cefndir y Polisi	11
	Cymru'r Dyfodol	11
	Polisi Cynllunio Cymru (PCC)	11
	Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy).....	12
	Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy	12
	Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro 2.....	12
4.0	Yr Angen am Dai Fforddiadwy ym Mharc Cenedlaethol Arfordir Penfro ..	14
	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.....	14
5.0	Gofynion Tai Fforddiadwy	15
	Gofynion ar gyfer Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol	15
6.0	Darparu Tai Fforddiadwy	17
	Cymysgedd o unedau tai fforddiadwy	17
	Dylunio a safonau gofod	17
	Darparu tai fforddiadwy ar safleoedd	18
	Darparu tai fforddiadwy oddi ar safleoedd.....	18
	Mecanweithiau Cynyddu'r Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy.....	19
	Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy.....	19
	Grant Tai Cymdeithasol	20
	Rhaniad deiliadaeth	21
	Plotiau hunan adeiladau.....	21
7.0	Dichonoldeb Economaidd	22
	Gofynion Polisi	22
	Asesiad Dichonoldeb Economaidd (ADE).....	22

Ymagwedd gadarnhaol tuag at gyd-drafod hyfywedd	23
Ystyried Dewisiadau Eraill.....	23
Dewisiadau Eraill o ddarparu tai fforddiadwy	24
Methiant i ddarparu tai fforddiadwy	24
8.0 Cytundebau cyfreithiol ac Adran 106	26
9.0 Proses Cynllunio Tai Fforddiadwy	28
Tabl 9.1 Y Broses Cynllunio	28
Pwy all feddiannu?	30
Tai Cymdeithasol	30
Rhentu Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel	31
Atodiad 1 Canllawiau a Rhestr Gwirio Dichonoldeb Datblygiadau	33
Templed Rhestr Wirio Gwerthusiad Dichonoldeb.....	35
Atodiad 2 Darparu tai fforddiadwy a chyfraniadau tai fforddiadw	40
Ardaloedd is farchnad tai	40
Tabl 12 Canran o Dai Fforddiadwy ar gyfer yr ardaloedd is-farchnad tai o Gynllun Datblygu Lleol 2	41
Atodiad 3 Cyfrifo gofyniad swm gohiriedig oddi ar y safle yn lle darpariaeth ar y safle	48
Atodiad 4 Cysylltiadau	50

1.0 Cyflwyniad

Beth yw'r Ddogfen hon?

- 1.1 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yn un o gyfres o ddogfennau CCA sy'n rhoi gwybodaeth fanwl am sut y bydd polisiau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol 2 (CDLI 2) mabwysiedig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn cael eu rhoi ar waith yn ymarferol gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.
- 1.2 Drwy gydol y ddogfen hon, cyfeirir at Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro fel 'yr Awdurdod Parc Cenedlaethol' a chyfeirir at Gyngor Sir Penfro fel y 'Cyngor Sir'.
- 1.3 Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) (TAN 2), mae'r CCA hwn yn cynnwys canllawiau manwl ar y mater o dai fforddiadwy. Mae hwn yn un o amryw fuddion cymunedol y gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol eu ceisio. Gallai eraill ymwneud â manau agored, trafnidiaeth ac addysg ac sy'n cael eu hystyried gan CCA Rhwymedigaethau Cynllunio.
- 1.4 Diben Canllawiau Cynllunio Atodol ydy ategu a darparu manylion pellach ynglŷn â gweithredu'r polisiau tai fforddiadwy sydd yn y Cynllun Datblygu Lleol 2 a fabwysiadwyd. Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) yn nodi bod gan CCAu rôl bwysig o ran darparu canllawiau polisi ar y cyd â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r CDLI perthnasol. Mae paragraff 6.2 yn datgan:
“Gall CCA ddarparu gwybodaeth fanwl ar gyfer datblygwyr, tirlfeddianwyr, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r cyhoedd ynghylch sut y bydd polisi cynllunio'r Awdurdod Lleol ar dai fforddiadwy yn cael ei roi ar waith mewn gwirionedd.”
- 1.5 O ran sicrhau tai fforddiadwy, mae Paragraff 12.2 o TAN 2 yn datgan:
“Dylai cynlluniau datblygu a / neu Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) nodi'r amgylchiadau lle bydd awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod y tai fforddiadwy a ddarperir yn cael eu meddiannu am byth gan bobl sy'n dod o fewn categorïau penodol o angen.”

Beth yw Amcanion y Ddogfen?

- 1.6 Amcanion y CCA hwn yw:
 - 1 Galluogi datblygwyr a thirfeddianwyr i ddeall gofynion yr Awdurdod Parc Cenedlaethol mewn perthynas â thai fforddiadwy;
 - 2 Darparu canllawiau clir ar sut y bydd y polisiau sydd yng Nghynllun Datblygu Lleol 2 mabwysiedig Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn cael eu gweithredu gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol; a
 - 3 Sicrhau ymagwedd gyson tuag at y dehongliad o'r CDLI 2 gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol

Beth yw ei Statws?

- 1.7. Mae gan bolisiau Cymru'r Dyfodol a'r yn y Cynllun Datblygu Lleol 2 mabwysiedig statws arbennig wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. at ddibenion unrhyw benderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dynodi fel arall). Mae Canllawiau Cynllunio Atodol yn ffurfio ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ae geisiadau cynllunio. Yn syml, mae gofynion y ddeddfwriaeth yn golygu bod angen cymryd y canlynol i ystyriaeth wrth ystyried cynnig:
- A yw'r cynnig yn bodloni gofynion polisiau yn y Cynllun Datblygu (Dyfodol Cymru a'r Cynllun Datblygu Lleol 2 mabwysiedig); a
 - Phwyso a mesur yr holl ystyriaethau cynllunio eraill i weld a ydynt yn troi'r fantol yn erbyn y casgliad yn y Cynllun Datblygu
- 1.8 Bydd y CCA hyn yn ffurfio ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar bob cais cynllunio am ddatblygiadau preswyl newydd, gan gynnwys ceisiadau am newid defnydd arfaethedig i ddatblygiad preswyl ac addasu adeiladau addas at ddefnydd preswyl newydd.

2.0 Cyd-destun

Angen am Dai

- 2.1 Nid yw'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn alluogwr tai yn ei rinwedd ei hun. Mae'r rôl hon yn cael ei chyflawni gan Gyngor Sir Penfro, sy'n dal y swyddogaethau tai statudol ar gyfer ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol. Er bod y CCA hwn yn ymdrin yn benodol â'r Awdurdod Parc Cenedlaethol, mae'r angen yn cael ei asesu gan y Cyngor Sir yn ei Asesiad Marchnad Tai Lleol.¹

Mathau o Dai Fforddiadwy

- 2.2 At ddibenion y system cynllunio defnydd tir, diffinnir tai fforddiadwy fel tai sydd ar gael yn unig i bobl sydd angen tai na allant fforddio cael mynediad i'r farchnad agored. Tai fforddiadwy yw tai sydd ar gael ar werth neu ar rent yn is na gwerthoedd y farchnad, ac mae'n ofynnol iddynt aros yn fforddiadwy ar gyfer preswylwyr cychwynnol ac yn y dyfodol. Mae hyn yn cael ei reoli trwy gytundeb Adran 106² rhwng y datblygwr a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol.
- 2.3 Mae diffiniad bras o angen am dai yn bodoli, gan gynnwys teuluoedd ar fudd-daliadau prawf modd ac incwm isel iawn y gallai eiddo ar rent fod yn fwyaf priodol ar eu cyfer, a'r rhai nad ydynt yn gallu cael mynediad i dai ar y farchnad agored oherwydd y bwch rhwng eu hincwm a phrisiau tai yn yr ardal leol.
- 2.4 Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2, mae dau fath gwahanol o dai fforddiadwy sydd ar gael i ddiwallu'r sbectrwm o anghenion sy'n bodoli.

Tai Cymdeithasol ar Rent

- 2.5 Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy sydd ar gael i'w rhentu am lai na phris y farchnad. Caiff y cartrefi eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, Cyngor Sir Penfro neu weithiau gan gwmnïau rheoli preifat neu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Mae TAN 2 yn cyfeirio at y tai hyn yn cael eu rhentu ar lefelau rhent cymdeithasol.
- 2.6 Mae'r pris y mae tai fforddiadwy i'w rhentu yn cael eu gwerthu i weithredwyr yn seiliedig ar Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru, y caniateir disgownt arnynt. Fel arfer bydd y datblygwyr yn derbyn 42% o werth y costau derbyniol ar gyfer tai fforddiadwy i'w rhentu.³

Tai Canolradd

- 2.7 Gall Tai Canolradd gyflawni swyddogaeth bwysig gan fod prisiau tai neu renti rhwng tai cymdeithasol ar rhai ar y farchnad agored. Mae sawl gwahanol fath o

¹ Asesiad Marchnad Tai Lleol, Cyngor Sir Penfro 2023

² Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

³ Astudiaeth Tai Fforddiadwy 2017, Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro: gweler paragraff 3.15

dai canolradd ar gael, a gall y galw amdanynt amrywio, yn dibynnu ar ardal y farchnad a'r amodau economaidd.

Tai Canolradd I'w Rhentu

- 2.8 Mae rhenti canolradd yn uwch na rhenti meincnod ond yn is na gwerth y Lwfans Tai Lleol.
- 2.9 Er bod y ffigurau gwirioneddol yn amrywio, mae'r rhent a godir yn aml yn 20-30% yn is na'r hyn fyddai'n ofynnol am gartref mewn ardal debyg wrth rentu gan landlord preifat.

Perchentyaeth Cost Isel

- 2.10 Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy sydd ar gael i'w gwerthu am bris sy'n is na phris y farchnad. Mae hyn yn opsiwn fforddiadwy i deuluoedd fyddai'n hoffi bod yn berchen ar eu cartref, ond sy'n methu prynu ar y farchnad agored.
- 2.11 Bydd pris eiddo perchentyaeth cost isel yn fwyaf cyffredin yn cael ei osod ar ffurf disgownt canran a ddiffinnir o werthoedd y farchnad agored. Bydd y gost fel arfer yn cael ei chapio ar uchafswm o 70% o'u gwerth ar y farchnad agored, fel y pennir gan Bractis Cyffredinol Syrfewr Siartredig annibynnol sy'n weithredol ac yn brofiadol yn y farchnad gwerthiannau preswyl lleol. Bydd gweddill cost yr eiddo yn gymhorthdal gan y datblygwr, sef eu cyfraniad tai fforddiadwy. Os bydd unrhyw anghytundeb rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn codi o'r prisiad hwn, gall y naill barti neu'r llall, ar eu cost eu hunain, geisio apwyntiad gan Lywydd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) Syrfewr Practis Cyffredinol Annibynnol sy'n weithgar ac yn brofiadol yn y farchnad gwerthiannau preswyl lleol, a bydd ei farn ef o'r gwerth yn derfynol ac yn rwymedigol.
- 2.12 Mae polisi cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) yn cefnogi ffyrdd camwrth-gam o weithio gyda rhanberchenogaeth a pherchentyaeth cost isel hyd at 100% perchenogaeth lle ceir trefniadau diogel i sicrhau bod y derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle (PCC, rhifyn 12, paragraff 4.2.27). Bydd angen tystiolaeth ar yr Awdurdod y gellid ailgylchu'r derbyniadau cyfalaf o fewn yr un anheddiad. Lle ceir tystiolaeth o angen am dai fforddiadwy o fewn ardal ehangach y cyngor cymuned neu mewn cyngor cymuned sy'n ffinio ac sydd o fewn y Parc Cenedlaethol, gallai hynny fod yn dderbyniol mewn rhai amgylchiadau. Cyfyngedig yw'r cyfleoedd sydd gan y Parc Cenedlaethol ar gyfer datblygu yn y dyfodol gan mai prif ddiben statudol y Parc Cenedlaethol ydy "gwarchod a gwella bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol a harddwch naturiol." Cyfyngedig yw capasiti'r Parc Cenedlaethol i ganiatáu ar gyfer datblygiadau newydd ac mae lefel uchel o angen am dai fforddiadwy. Ar gyfer cynigion i gynyddu cyfrannau perchentyaeth ac ailgylchu derbyniadau cyfalaf, byddai angen nodi cartref fforddiadwy arall i gymryd lle'r un gwreiddiol, a dylai fod o ansawdd adeiladu tebyg - gorau oll petai'n unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (WDQR). Gwneir penderfyniad ar bob achos ar sail ei rinweddau unigol. Gellir cefnogi cynigion ar gyfer perchentyaeth cost isel ar

safleoedd eithriedig tai fforddiadwy lle ceir mesurau priodol er mwyn sicrhau y caiff cyfyngiadau tai fforddiadwy eu cadw am byth. (gweler paragraff 6.17).

Rhanberchenogaeth

- 2.13 Mae hyn yn galluogi'r meddiannwr i brynu cyfran ecwiti yn eu cartref, fel arfer drwy forgais gyda rhent yn cael ei godi ar y gweddill nad ydynt yn berchen arno. Dros amser, gall meddianwyr efallai brynu cyfranddaliadau ychwanegol hyd at uchafswm fyddai'n cael ei ddiffinio yn y cytundeb Adran 106. Mae'r meddiannwr yn talu rhent i'r landlord cymdeithasol cofrestredig neu'r Cyngor ar weddill gwerth yr eiddo nad ydynt yn berchen arno. O fewn y Parc Cenedlaethol, credir mai cyfyngedig fyddai'r cyfleoedd ar gyfer cynyddu cyfran perchentyaeth i 100% perchnogaeth ar gartrefi rhanberchnogaeth a pherchentyaeth cost isel. Bydd angen tystiolaeth ar yr Awdurdod y gellid ailgylchu'r derbyniadau cyfalaf o fewn yr un anheddiad, neu lle ceir tystiolaeth o angen am dai fforddiadwy o fewn ardal ehangach y cyngor cymuned neu mewn cyngor cymuned sy'n ffinio ac sydd o fewn y Parc Cenedlaethol, gallai hynny fod yn dderbyniol mewn rhai amgylchiadau. (gweler paragraff 2.12). Gellir cefnogi cynigion ar gyfer rhanberchnogaeth ar safleoedd eithriedig tai fforddiadwy lle ceir mesurau priodol er mwyn sicrhau y caiff cyfyngiadau tai fforddiadwy eu cadw am byth. (gweler paragraff 6.17).

Hunan-Adeiladu

- 2.14 Gall tai hunan-adeiladu gan unigolion neu ymddiriedolaethau tir Cymunedol wneud cyfraniad cadarnhaol at ddiwallu angen tai lleol. Gall tai hunan-adeiladu fforddiadwy gyfrannu at ofynion tai fforddiadwy lle mae'r tirfeddiannwr / datblygwr safle yn darparu nifer penodol o leiniau a wasanaethir yn llawn. Mae darparu unedau fforddiadwy hunan-adeiladu yn gallu bod yn fwy anodd, yn enwedig os mai i aelwydydd sydd ar y gofrestr tai fforddiadwy yn unig y bydd lleiniau ar gael, oherwydd na fydd rhai yn meddu ar y sgiliau neu'r adnoddau i ymgymryd â hunan-adeiladu. Felly, mae'r Cyngor Sir hefyd wedi cymryd y safbwynt cyn belled ag y gall parti sydd â diddordeb ddangos yn glir eu bod mewn angen am dai, nad oes angen iddynt mewn gwirionedd fod ar y Gofrestr Tai Gyffredin i gaffael lleiniau hunan-adeiladu. Bydd angen i eiddo fforddiadwy hunan-adeiladu fod yn fforddiadwy am byth a bydd angen ei werthu i brynwyr dilynol ar ganran ddisgownt a bennir o werthoedd y farchnad agored, fel rheol ar raddfa o 70% o Werth y Farchnad Agored, fel y'i pennir gan Syrfêwr Siartredig Practis Cyffredinol annibynnol sydd yn weithredol ac yn brofiadol yn y farchnad eiddo preswyl lleol. Gellir ystyried opsiynau eraill os cânt eu cefnogi gan dystiolaeth bod y dull yn sicrhau y bydd yr eiddo yn parhau yn fforddiadwy am byth. Ar gyfer eiddo hunan-adeiladu ar safleoedd eithriedig tai fforddiadwy, bydd angen mesurau priodol er mwyn sicrhau y caiff cyfyngiadau tai fforddiadwy eu cadw am byth. (gweler paragraff 6.17).

Cynlluniau dan arweiniad y gymuned

- 2.15 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi y gall tai fforddiadwy hefyd gynnwys tai fforddiadwy dan arweiniad y gymuned, lle byddant yn cyfateb i'r diffiniad o dai fforddiadwy (PCC, paragraff 4.2.26). Rhaid i bob cynllun cymunedol ddarparu tai sydd yn fforddiadwy am byth.

- 2.16 Gall tai fforddiadwy dan arweiniad y gymuned chwarae rhan bwysig yn darparu tai fforddiadwy lle bydd gan y gymuned rôl ganolog mewn adnabod anghenion tai cymunedol lleol. Gallant hefyd ddatblygu cynigion neu weithio gyda Chyngor Sir Penfro, Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, tîrfeddianwyr neu adeiladwyr bychain a allai reoli'r broses ddatblygu. Anogir grwpiau cymunedol i gysylltu â'r Awdurdod i gael cyngor pellach ynglŷn â safleoedd addas o fewn eu hardal.

- 2.17 Ceir gwahanol fodelau o dai dan arweiniad y gymuned, gan gynnwys Cyd-Drigo sydd yn ddull sy'n seiliedig ar ddylunio sy'n creu gofodau a rennir a gofodau preifat er mwyn hyrwyddo cysylltedd, cynwysoldeb a chyd-gefnogaeth; sefydliadau Tai Cydweithredol lle mae'r sefydliad dan berchnogaeth a rheolaeth ei aelodau; ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, sef endidau cyfreithiol cymunedol a sefydlir er mwyn darparu a diogelu asedau sydd o werth cymunedol, megis tai fforddiadwy. Er y gall y gwahanol fodelau amrywio o ran eu ffurf a'u trefniadaeth, dylai ymwneud gan y gymuned, perchnogaeth hirdymor, rheoli neu stiwardio'r cartrefi, a mesurau er mwyn sicrhau y caiff fforddiadwyedd ei ddiogelu am byth oll fod yn nodweddion sy'n perthyn i dai dan arweiniad y gymuned.

3.0 Cefndir y Polisi

3.1 Yng Nghymru, ceir hierarchaeth o gynlluniau datblygu:

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, (cyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2021)
- Cynlluniau Datblygu Strategol, i'w llunio ar gyfer rhanbarth de orllewin Cymru gan Gyd-bwyllgor Corfforedig De Orllewin Cymru
- Cynlluniau Datblygu Lleol, a lunnir gan awdurdodau cynllunio lleol

Cymru'r Dyfodol

3.2 Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 ydy'r cynllun datblygu cenedlaethol ar gyfer Cymru ac mae'n gosod y cyfeiriad strategol ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040. Mae Polisi 7 'Darparu Cartrefi Fforddiadwy' yn gosod polisi Llywodraeth Cymru i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio ddatblygu fframweithiau polisi cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy, gan gynnwys gosod targedau ar gyfer cynlluniau datblygu yn seiliedig ar amcangyfrifon o'r angen am dai ac asesiadau lleol. Dylai awdurdodau cynllunio hefyd "ystyried pob cyfle i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy".

Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

- 3.3 Mae polisi cynllunio ar dai fforddiadwy yn cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12 (Chwefror 2024), Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
- 3.4 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n rhaid ei chymryd i ystyriaeth wrth lunio polisïau cynllun datblygu. Mae paragraff 4.2.26 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:
- "Tai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai lle mae trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad, ar gyfer y meddiannydd cyntaf ac ar gyfer meddianwyr dilynol."*
- 3.5 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn egluro bod tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i awdurdodau lleol ac i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai ar y farchnad neu ar rent. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai ar y farchnad'.

Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy)

- 3.6 Mae TAN 2 yn rhoi cyfarwyddyd technegol ar rôl y system gynllunio o ran darparu tai fforddiadwy. Yn ogystal â diffinio tai fforddiadwy a rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ar sut i benderfynu ar fforddiadwyedd (Paragraff 3.1), mae TAN 2 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol:
- *Gynnwys targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu sy'n seiliedig ar yr angen am dai a nodwyd yn yr asesiad o'r farchnad dai leol.*
 - *Nodi sut y bydd y targed yn cael ei gyflawni drwy ddefnyddio'r dulliau polisi a glustnodwyd.*
 - *Monitro'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn erbyn y targed (drwy'r Adroddiad Blynyddol ar Fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol), a chymryd camau lle bo angen i sicrhau bod y targed yn cael ei gyrraedd (Paragraff 3.2).*
- 3.7 O ran targedau tai fforddiadwy, mae TAN 2 yn esbonio y dylai'r targed tai fforddiadwy ystyried y lefelau disgwylidig o gyllid fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir yn realistig ei sicrhau (Adran 9.0).

Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

- 3.8 Mae TAN 6 yn pwysleisio'r angen am i awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob dull polisi sydd ar gael iddynt, mewn modd arloesol, i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posibl o dai fforddiadwy. Hefyd dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddefnyddio dulliau rhagweithiol a hyblyg, gan gynnwys gweithio'n effeithlon gyda phartneriaid cyflenwi lleol, yn enwedig landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae ymchwilio i ystod ehangach o opsiynau cyflenwi hefyd yn allweddol bwysig.
- 3.9 Gallai'r cyfryw ddulliau gynnwys ymddiriedolaethau tir cymunedol, landlordiaid preifat a thai fforddiadwy heb gymhorthdal lle mae'r tai fforddiadwy yn cael eu darparu gan ddatblygwr, neu'n uniongyrchol gan y meddiannydd dan sylw. (Paragraffau 4.2.1 i 4.2.4).

Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro 2

- 3.10 Mae Cynllun Datblygu Lleol yr Parc Cenedlaethol yn cynnwys polisiâu sy'n ceisio ac yn hwyluso darparu tai fforddiadwy mewn modd cynaliadwy i ddiwallu anghenion lleol.
- 3.11 Mae Polisi 48 'Tai Fforddiadwy (Polisi Strategaeth)' yn arbennig o berthnasol, sy'n nodi bod gofyn darparu 362 o dai fforddiadwy o fewn cyfnod y Cynllun, yn ogystal â'r ymagwedd polisi at ymdrin â chyfraniadau ariannol. Mae Polisi 47 'Dyraniadau Tai neu Dir sydd a Chaniatad Cynllunio' yn amlinellu'r gofynion tai fforddiadwy ar gyfer safleoedd penodol.

- 3.12 Hefyd mae Polisi 49 'Safleoedd Tai Fforddiadwy Eithriedig' yn nodi ymagwedd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol at ryddhau tir mewn amgylchiadau eithriadol
- 3.13 Mae Polisi 55 'Gofynion Seilwaith; yn egluro lle gellir profi nad yw cynnig yn gallu yn ymarferol gyflawni cyfanswm y cyfraniadau cynllunio, rhoddir blaenoriaeth i ddarparu tai fforddiadwy mewn unrhyw drafodaethau pellach cyn belled ag y gellir dangos na fyddai'r cynnig yn gorlwytho'r seilwaith cymunedol presennol yn ormodol.

4.0 Yr Angen am Dai Fforddiadwy ym Mharc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

- 4.1 Mae'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Sir Benfro yn darparu tystiolaeth o angen am dai fforddiadwy, yr angen gofodol, niferoedd yr ystafelloedd gwely a'r deiliadaethau fforddiadwy sydd eu hangen. Y dystiolaeth hon yw'r brif ffynhonnell tystiolaeth ar gyfer nodi'r angen am dai fforddiadwy yn Sir Benfro.
- 4.2 Mae Asesiad 2023 o'r Farchnad Dai Leol wedi ei baratoi yn unol â methodoleg a thempled ragnodedig Llywodraeth Cymru ar gyfer cyfrifo'r angen lleol am dai. Ystyriodd Asesiad 2023 o'r Farchnad Dai Leol chwe senario o ran darparu tai, sef tair senario ddemograffig yn seiliedig ar ragamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru a thair senario twf lleol ar gyfer Sir Benfro (yn cwmpasu ardaloedd awdurdodau cynllunio lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro a Chyngor Sir Penfro). Mae gan Sir Benfro lefel uchel o angen presennol am dai fforddiadwy, gyda mwy na 5,000 o aelwydydd ar y gofrestr tai.
- 4.3 Mae'r angen am unedau cymdeithasol fforddiadwy ar rent yn ffurfio oddeutu 70% o'r angen am dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol, gydag oddeutu 30% o'r angen am eiddo canolradd ar rent. Yn y Parc Cenedlaethol, ychydig iawn o angen a ganfuwyd ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel (llai nag 1%) dan Senario Twf Sir Benfro o 435 cartref y flwyddyn (gweler yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, tudalen 88 ac 89).
- 4.4 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn rhoi dadansoddiad o'r angen am eiddo cymdeithasol ar rent. Mae Tabl 1 (tudalen 88) yn dangos angen sylweddol am eiddo un ystafell wely yn y Parc Cenedlaethol (75%), ac yna unedau dwy ystafell wely (13%), eiddo tair ystafell wely (7%) a gweddill yr angen am gartrefi pedair ystafell wely.
- 4.5 Ystyriodd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol anghenion llety penodol. Yn Sir Benfro (yn cynnwys yr ardal oddi allan i'r Parc Cenedlaethol), mae angen 11,158 o gartrefi addasadwy wedi'u hadeiladu i'r Safon Cartrefi Gydol Oes erbyn 2036, sy'n cyfateb i tua 18.3% o gyfanswm y stoc tai. Erbyn 2036, yr angen net ar gyfer cartrefi sy'n hygyrch i gadeiriau olwyn yn Sir Benfro ydy 190 o gartrefi cadair olwyn newydd yn sector y farchnad a 221 yn y sector cartrefi fforddiadwy.
- 4.6 Gall cymunedau lleol neu hyrwyddwyr safleoedd gyflwyno tystiolaeth o angen lleol am dai. Rhoddir gwerth ar dystiolaeth o'r fath wrth wneud penderfyniadau pan fydd wedi cael ei pharatoi drwy ddefnyddio methodoleg gadarn a thryloyw ac wedi bod yn destun craffu priodol. Bydd graddfa pwysoli'r dystiolaeth hon yn cael ei phenderfynu fesul achos.

5.0 Gofynion Tai Fforddiadwy

Gofynion ar gyfer Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

5.1 Mae'r adran hon yn nodi sut fydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mynd ati i gyd-drafod tai fforddiadwy. Mae'r man cychwyn i gyd-drafodaethau wedi'i nodi isod:

1. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ceisio cyd-drafod cyfraniad tai fforddiadwy ar bob safle datblygu preswyl. Mae hyn yn cynnwys cynigion ar gyfer anheddau unigol newydd, addasu adeiladau addas at ddefnydd preswyl a cheisiadau am newid defnydd sydd yn creu uned(au) preswyl newydd. Bydd hefyd yn cynnwys eiddo preswyl sy'n cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa (defnyddio dosbarth C3), annedd sydd yn ail gartref ac yn cael ei feddiannu am 183 neu lai o ddyddiau (defnyddio dosbarth C5) neu'n cael ei osod am dymor byr (defnyddio C6). Mewn amgylchiadau lle byddai llety gwyliau ar osod arfaethedig yn anaddas ar gyfer byw ynddo'n barhaol fel prif breswylfa (dosbarth defnydd C3) ac y barnwyd bod angen amod cynllunio er mwyn cyfyngu i ddefnydd C6 yn unig, ni fyddai angen cyfraniad at dai fforddiadwy (gweler pwynt 6 iv isod).
2. Mae'r gofynion tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cael eu neilltuo ar gyfer datblygiad preswyl yn amrywio o 50% i 100%. Darperir manylion llawn fesul safle yn y CDLI 2 ym Mholisi 47.
3. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio tystiolaeth ynglŷn â'r angen lleol am dai o'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Sir Benfro, cofrestr y Cyngor Sir o bobl sydd wedi mynegi diddordeb mewn Perchentyaeth Cost Isel ac yn gymwys, ynghyd â rhestr CartrefiDewisedig@SirBenfro, i geisio cymysgedd briodol o ddaliadaethau tai fforddiadwy ar safleoedd datblygu. Fodd bynnag, ei fan cychwyn fyddai ceisio cymysgedd fyddai'n cynnwys eiddo cymdeithasol ar rent yn bennaf yn unol â'r angen a nodwyd yn yr Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol. Gallai tai canolradd ar rent, rhanberchenogaeth a pherchentyaeth cost isel fod yn dderbyniol hefyd, yn unol â'r dystiolaeth o angen yn yr Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol.
4. Mae Polisi 48 yn amlinellu'r gofynion tai fforddiadwy ar gyfer hap-safleoedd (h.y. safleoedd heblaw am y rhai a restrir ym Mholisi 47) ar gyfer yr wyth o ardaloedd marchnad tai yn ardal y Cynllun. Mae hefyd yn amlinellu'r trothwy ar gyfer pryd y disgwylir cyfraniadau tai fforddiadwy ar y safle, yn hytrach na darparu cyfraniad tai fforddiadwy ariannol.
5. Mae Polisi 48 yn datgan "lle gellir dangos nad yw darpariaeth ar y safle yn briodol neu lle mae'r cynnig yn ymwneud ag addasu adeilad yng nghefn gwlad, ceisir ffurfiau eraill o gyfraniad gan gynnwys darpariaeth oddi ar y safle a symiau gohiriedig." Bydd angen i safleoedd ar gyfer datblygiadau preswyl newydd sydd o dan y trothwy ar gyfer darpariaeth ar y safle, gan gynnwys anheddau unigol, addasu adeiladau priodol yng nghefn gwlad neu newid defnydd adeiladau i ddefnydd preswyl wneud cyfraniad swm gohiriedig.

6. Bydd y cyfraniad swm gohiriedig a geisir yn dibynnu ar arwynebedd llawr a lleoliad arfaethedig y cynnig (gweler Atodiad 2). Mae Map Cynigion yr Awdurdod yn mapio'r ardaloedd hyn. Byddai cyfrif y cyfraniad tai fforddiadwy yn cymryd i ystyriaeth arwynebedd mewnol (pob llawr) anheddau a garejys unigol. Ni fyddai ardaloedd a ddefnyddir fel balconïau a chysgodfa ceir a mannau allanol eraill yn cyfrannu tuag at y cyfraniad tai fforddiadwy. Mae rhai datblygiadau penodol sydd wedi'u heithrio rhag y cyfraniad ariannol hwn. Ymhlith yr eithriadau hyn mae'r canlynol:
- Tai fforddiadwy i bobl leol fel y diffinnir yn y CCA;
 - Anheddau a godir yn lle hen rai;
 - Annedd sy'n gyfyngedig o ran ei feddiannu gan amod neu gytundeb cyfreithiol fel gweithiwr amaethyddol neu anheddau. Pe na byddai modd canfod gweithwyr mentrau gwledig addas i feddiannu annedd o'r fath yn y dyfodol, byddai cymhwysra yn ymestyn wedyn i gynnwys pobl a fyddai'n gymwys ar gyfer tai Fforddiadwy fforddiadwy.
 - Nid yw cynigion ar gyfer Dosbarth Defnydd C6 (gosod tymor byr) yn cael eu hystyried yn addas ar gyfer defnydd preswyl llawn amser neu ddefnydd fel prif breswylfa (dosbarth defnydd C3), er enghraifft lle byddai maint yr uned, neu ddiffyg gofod amwynder yn yr awyr iach yn golygu na fyddai'n addas ar gyfer defnydd preswyl llawn amser ac mae amod cynllunio yn cyfyngu'r defnydd i ddosbarth C6 yn unig.
7. Lle bo canran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn dod i hyn a hyn o unedau a rhan o uned, bydd y nifer yn cael ei dalgrynnu i lawr e.e. 25% o 25 uned = 6.25, felly bydd 6 o dai fforddiadwy yn ddisgwyliedig. Lle bo canran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol ar safleoedd yn dod i ffracsiwn o uned, yna disgwylir cyfraniad tuag at dai fforddiadwy, gyda chyfradd y cyfraniad tai fforddiadwy ar gyfer yr ardal is-farchnad yn gymwys i bob tŷ. Er enghraifft mae gan ardal is-farchnad Bae Sain Ffraid ofyniad am dai fforddiadwy o 20%, felly byddai angen i 1 annedd mewn datblygiad o 5 fod yn fforddiadwy a bod ar gael ar y safle. Byddai datblygiad o 4 annedd neu lai yn gofyn am dâl o £100 fesul metr sgwâr gan bob annedd (gweler Atodiad 2).

6.0 Darparu Tai Fforddiadwy

Cymysgedd o unedau tai fforddiadwy

- 6.1 Mae Polisi 48 CDLI 2 yn gosod trothwyon ar gyfer darparu unedau tai fforddiadwy ar safle. Mae angen i'r cymysgedd o anheddau fforddiadwy o safbwynt deiliadaeth, maint a math gael ei gyflwyno yn unol â'r angen a nodwyd yn yr Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol.
- 6.2 Gwelir bod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos lefel uchel o angen am eiddo un ystafell wely sy'n ffurfio oddeutu 75% o'r angen ar gyfartaledd, fodd bynnag, mae hyn yn amrywio fesul ardal marchnad dai. Cydnabyddir bod posibilrwydd na fydd yn bosib darparu'r lefel uchel hon o angen am eiddo un ystafell wely bob amser yn unol â Pholisi 53 CDLI 2 sy'n ei gwneud yn ofynnol i gynigion greu cymunedau cytbwys ag anheddau sy'n gymysgedd o feintiau, mathau a deiliadaethau gan ystyried y dystiolaeth gyfredol o'r angen am dai yn y Parc Cenedlaethol. Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn annog trafodaethau cyn ymgeisio er mwyn sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn darparu cymysgedd addas o dai.
- 6.3 Yr angen mwyaf o bell yw'r angen am dai cymdeithasol ar rent (oddeutu 70% o gyfanswm yr angen am dai fforddiadwy). Dylai union natur unrhyw dai fforddiadwy â deiliadaeth ganolradd fod wedi'i ategu gan dystiolaeth o'r angen lleol o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos angen am eiddo canolradd ar rent, ond lefel isel iawn o angen am Berchentyaeth Cost Isel (llai nag 1%). Lle cynigir rhanberchenogaeth a Pherchentyaeth Cost Isel, dylid rhoi ystyriaeth i brisiau tai a rhenti lleol er mwyn sicrhau y byddant yn darparu cynnyrch fforddiadwy yn ardal y farchnad dai. O fewn y Parc Cenedlaethol, credir mai cyfyngedig fyddai'r cyfleoedd ar gyfer cynyddu cyfran perchentyaeth i 100% perchnogaeth (gweler paragraff 2.12).

Dylunio a safonau gofod

- 6.4 Rhaid i ystyriaethau dylunio gael eu hystyried (Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad a pholisïau perthnasol a chanllawiau cynllunio atodol y Cynllun Datblygu Lleol), a'u cynnwys fel ffactor mewnstyriaethau hyfywedd. Yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yw'r awdurdod cynllunio ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol ac wrth reswm bydd gofyn am safon uchel o ddylunio oherwydd ansawdd uchel tirwedd yr ardal. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi nad oes raid i ddylunio da fod yn ddylunio drud. Mae Comisiwn Dylunio Cymru yn cynnig cymorth dylunio annibynnol, gan gynnwys gwasanaeth Adolygu Dyluniadau sy'n gallu cynnig adborth adeiladol ar gynlluniau tai fforddiadwy sydd ar y gweill. Gallai ymgysylltu'n gynnar â'r gwasanaeth hwn helpu darpar ymgeiswyr i sicrhau dyluniad o safon uchel.
- 6.5 Mae'n ofynnol "i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru." (Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 4.2.30). Gosododd Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru (WDQR 2021)

'Mannau a Chartrefi Prydferth' ofynion o ran safonau gofod a manylebau technegol. Dim ond y gofynion o ran gofod a amlinellir yn Atodiad A ac Atodiad B y WDQR y bydd yn ofynnol i dai fforddiadwy a adeiledir o'r newydd a ddarperir drwy gytundebau cynllunio eu bodloni. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i adolygu'r safonau a bydd disgwyl i ddarpariaeth tai fodloni gofynion a safonau diweddaraf Llywodraeth Cymru.

Darparu tai fforddiadwy ar safleoedd

- 6.6 Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN 2) Llywodraeth Cymru: 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' yn cynghori y dylai tai fforddiadwy gael eu darparu fel arfer ar safleoedd. Mae hyn yn gydnabyddiaeth y gall darpariaeth oddi ar safleoedd fod yn dderbyniol mewn amgylchiadau eithriadol a lle bydd mantais amlwg i'r trefniant. Mae TAN 2 yn nodi "Ceir rhagdybiaeth gref y bydd unrhyw dai fforddiadwy a sicheir drwy rwymedigaethau cynllunio yn cael eu darparu ar safle'r cais fel eu bod yn cyfrannu at ddatblygu cymunedau cymysg yn gymdeithasol. Dylai'r cynlluniau datblygu (neu'r Canllawiau Cynllunio Atodol) nodi o dan ba amgylchiadau eithriadol na fydd angen eu darparu ar safle'r cais (er enghraifft, oni ellir sicrhau rheolaeth ar y tai fforddiadwy)." (paragraff 12.5).
- 6.7 Bydd yr Awdurdod yn disgwyl i ddatblygiadau ddarparu tai fforddiadwy ar y safle, fel arfer ar ffurf unedau a adeiledir ar gyfer ac a drosglwyddir i Gyngor Sir Penfro, Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, neu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.

Darparu tai fforddiadwy oddi ar safleoedd

- 6.8 Mae Polisi 48 CDLI 2 'Tai Fforddiadwy (Polisi Strategaeth)' yn nodi "lle gellir dangos nad yw darpariaeth ar y safle yn briodol neu lle mae'r cynnig yn ymwneud ag addasu adeilad yng nghefn gwlad, ceisir ffurfiau eraill o gyfraniad gan gynnwys darpariaeth oddi ar y safle a symiau gohiriedig." Bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwr neu ymgeisydd ddangos pam y byddai darpariaeth oddi ar y safle yn fwy manteisiol o safbwynt dichonoldeb a'r gallu i ddarparu datblygiad. Dylid darparu gwybodaeth i ddangos faint o gartrefi fforddiadwy y gellid eu darparu a chynaliadwyedd y datblygiad. Gallai cyfraniadau oddi ar y safle fod yn dderbyniol lle:
- Mae amgylchiadau penodol i'r safle a fyddai'n gwneud darparu neu reoli'r tai fforddiadwy yn eithriadol o anodd. Bydd angen tystiolaeth i ddangos nad yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig na Chyngor Sir Penfro yn fodlon cymryd cyfrifoldeb am y tai fforddiadwy; neu
 - Amgylchiadau eithriadol eraill y bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ystyried eu bod yn briodol.
- 6.9 Lle bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn cytuno na ellir sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, dewis cyntaf yr Awdurdod fydd i unedau fforddiadwy gael eu darparu ar safle arall yn yr un anheddiad. Os nad oes safleoedd eraill addas o fewn yr un anheddiad, yna dylid mynd ati gam wrth gam i chwilio am safleoedd addas o fewn ardal y cyngor tref neu gymuned, neu unrhyw ardal cyngor tref neu

gymuned sy'n ffinio. Rhaid hefyd bod tystiolaeth o angen am dai fforddiadwy o fewn yr anheddiad arall.

- 6.10 Lle nad oes modd canfod safle arall addas, bydd angen cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar y safle. Bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn gweithio gyda Chyngor Sir Penfro fel yr Awdurdod Tai sy'n gweinyddu'r holl gyfraniadau tai fforddiadwy, er mwyn sicrhau y gellir gwario'r swm ariannol, lle bo modd, yn yr un anheddiad â safle'r cais a thrwy ddefnyddio'r un dull rhaeadru. Rhaid i'r cyfraniad ariannol gyfateb yn fras i werth darparu uned(au) fforddiadwy ar y safle a bydd yn cael ei sicrhau drwy gytundeb Adran 106 a atodir at y caniatâd cynllunio.
- 6.11 Bydd yr Awdurdod yn defnyddio 'Canllawiau Costau Derbyniol ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol' diweddaraf Llywodraeth Cymru fel modd o gyfrifo'r cyfraniad ariannol oddi ar y safle.⁴ Mae'r Canllawiau Costau Derbyniol (ACG) yn seiliedig ar gost datblygu 'safle rhesymol' heb unrhyw gostau mawr anarferol ac mae'n adlewyrch cost adeiladu yn unol â Safonau Ansawdd Datblygu priodol Llywodraeth Cymru (WDQR) a rheoliadau adeiladu Cymru.
- 6.12 Fel gwerth trosglwyddo, byddai'r datblygwr yn derbyn 42% o'r ACG ar gyfer tai fforddiadwy gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a byddai angen i'r datblygwr ariannu'r 58% o'r ACG sy'n weddill.
- 6.13 Ers 2021, nid yw gwerthoedd ACG yn cynnwys costau tir, a byddai angen hefyd i'r datblygwr gyfrannu swm ariannol tuag at gostau tir.
- 6.14 Darperir enghraifft o gyfrifiad ar gyfer gofyniad swm gohiriedig oddi ar y safle yn lle darpariaeth ar y safle yn Atodiad 3. Bydd y dull swm gohiriedig hwn yn cael ei ddefnyddio ar gyfer datblygiadau preswyl newydd. Lle mae angen cyfraniad oddi ar y safle yn lle darpariaeth ar y safle ar gyfer cynlluniau newid defnydd, byddai'r swm ariannol gohiriedig yn cael ei gyfrifo ar sail arwynebedd y llawr (gweler Atodiad 2, Tabl 12).

Mecanweithiau Cynyddu'r Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy

- 6.15 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi ymrwymo i sicrhau y caiff tai fforddiadwy eu darparu i ddiwallu anghenion lleol a nodwyd, a bydd yn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r mecanweithiau canlynol.

Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy

- 6.16 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cefnogi'r egwyddor o dai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau (see LDP 2, Policy 49 Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy). Mae hyn yn cynnwys datblygu safleoedd tai fforddiadwy sy'n ffinio â Chanolfannau'r Cynllun ac na fyddent fel arall wedi'u dyrannu yn y Cynllun Datblygu Lleol, ar gyfer 100% tai fforddiadwy cymdeithasol ar rent neu ganolradd ar rent. Byddai tai marchnad agored yn cael eu gwrthwynebu ar safleoedd o'r

⁴ [Canllawiau costau derbyniol ar gyfer grant tai cymdeithasol | LLYW.CYMRU](#)

fath⁵, felly ni fyddai'n denu gwerth tir preswyl. Am y rheswm hwn, gallai darparu cynlluniau 100% tai fforddiadwy fod yn hyfyw.

- 6.17 Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' yn ei gwneud yn ofynnol i'r holl dai fforddiadwy gael eu cadw am byth ac nad oes potensial i gartref fforddiadwy ddod yn gartref ar y farchnad agored ar safle eithriedig gwledig. Mae TAN 2 yn nodi "Nid yw safleoedd eithriedig gwledig yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored. Dylid defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i osod mecanwaith 'rhaeadru' a fydd yn sicrhau y canfyddir deiliaid bob amser ar gyfer tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd eithriedig gwledig." (paragraff 10.14). Mae cwmnïau morgaisio fel rheol yn mynnu cymal Morgaisai â Meddiant sy'n golygu y byddai'r cwmni morgaisio yn caffael yr eiddo petai'r perchennog yn methu ag ad-dalu eu benthyciad. Ar safleoedd eithriedig tai fforddiadwy, gellir cefnogi deiliadaethau Perchentyaeth Cost Isel a Rhanberchnogaeth lle ceir mesurau priodol er mwyn sicrhau y caiff y cyfyngiadau eu cadw am byth. Mae'r ymagwedd hon yn adlewyrchu polisi cenedlaethol, gan gynnwys PCC (paragraff 4.2.35) a TAN 2 (paragraff 10.14), ac mae'n osgoi'r defnydd o gymalau Morgaisai â Meddiant a allai ganiatáu colli tai fforddiadwy o'r stoc leol. Rhaid i fecanwaith rhaeadru mewn rhwymedigaethau cynllunio sicrhau y cedwir deiliadaeth gan aelwydydd cymwys yn hytrach na'u rhyddhau fel tai ar y farchnad. Bydd angen i gynigion ar gyfer rhanberchnogaeth neu perchentyaeth cost isel ar safleoedd eithriedig tai fforddiadwy sicrhau y ceir mesurau priodol ar gyfer cadw cyfyngiadau tai fforddiadwy am byth. Felly, mae cynigion sy'n cynnwys cymal Morgaisai â Meddiant a allai alluogi colli'r cyfyngiadau hyn yn annhebygol o gael eu cefnogi.
- 6.18 Mewn ardaloedd gwledig, byddai'r polisi gosod Cymunedau Gwledig yn berthnasol a byddai hynny'n rhoi blaenoriaeth i'r rhai y mae arnynt angen tai sydd â chysylltiad lleol â'r ardal. Gweler paragraff 9.16.
- 6.19 Byddai cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau yn amodol ar yr holl feini prawf rheoli datblygu eraill i sicrhau nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal o gwmpas. Yn nodweddiadol, nid yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi gallu ystyried datblygu safleoedd eithriadau lle mae costau'r tir yn fwy na £5,000 y llain.

Grant Tai Cymdeithasol

- 6.20 Bu cynnydd sylweddol yn yr ymrwymiad Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, fodd bynnag, ceir nifer fawr o gynlluniau sy'n gofyn am Grant Tai Cymdeithasol. Mae faint o dai fforddiadwy y mae eu hangen yn y Parc Cenedlaethol yn fwy na'r hyn y gellir ei ddarparu drwy ariannu cyhoeddus drwy'r Grant Tai Cymdeithasol a bydd darparu tai fforddiadwy yn ddibynnol hefyd ar gyfraniadau a wneir fel rhan o ddatblygiadau preswyl marchnad agored ac a sicrheir drwy gytundeb Adran 106. Bydd y Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei ddefnyddio i ddatblygu unedau tai fforddiadwy ychwanegol yn y Parc Cenedlaethol, gan gynnwys datblygu ar safleoedd eithriedig addas. Ni ddylid defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol i ddarparu tai

⁵ Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12, Paragraff 4.2.35

fforddiadwy ar safle lle mae'n ddichonadwy yn ariannol i ddarparu'r tai fforddiadwy drwy gytundeb Adran 106.

Rhaniad deiliadaeth

- 6.21 Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn sylweddoli y gall dichonoldeb tai fforddiadwy ddibynnu ar y rhaniad deiliadaeth arfaethedig. Mae'r CDLI yn ceisio cymysgedd yn cynnwys 83% o eiddo Cymdeithasol ar Rent gyda'r gweddill yn dangos angen am Berchentyaeth Cost Isel (neu gynllun tebyg) (CDLI, paragraff 4.281). Mae tystiolaeth o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn 2023 yn dangos angen am oddeutu 70% o eiddo cymdeithasol ar rent a thua 30% o eiddo canolradd ar rent, gyda lefel isel iawn o angen am Berchentyaeth Cost Isel wedi'i nodi (llai nag 1%). Er cydnabod pwysigrwydd ceisio bodloni'r angen am wahanol fathau o dai fforddiadwy, bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ceisio defnyddio elfen o hyblygrwydd lle bo modd, mewn perthynas â'r rhaniad rhwng gwahanol sectorau tai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni fyddai cynigion am gymysgedd o ddeiliadaethau sydd yn groes i'r dystiolaeth yn cael eu cefnogi.

Plotiau hunan adeiladau

- 6.22 Mewn achosion lle profir nad yw'r datblygiad o dai fforddiadwy yn hyfyw, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn trafod y cyfle posibl i ddatblygwr gyfrannu lleiniau adeiladu â gwasanaethau llawn a allai wedyn gael eu datblygu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gan bersonau ar y rhestr aros am dai fforddiadwy fel prosiectau hunan-adeiladu. Yn dibynnu ar werth y lleiniau a maint unrhyw her hyfywedd a glustnodwyd, gellir ceisio cyfraniad tai fforddiadwy law yn llaw ag unrhyw leiniau â gwasanaethau.

7.0 Dichonoldeb Economaidd

Gofynion Polisi

- 7.1 Mae dichonoldeb economaidd yn hollbwysig wrth ddarparu tai a thai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Mae'r trothwyon a'r canrannau ar gyfer tai fforddiadwy a amlinellir ym Mholisi 48 CDLI 2 'Tai Fforddiadwy' wedi'u gosod yn unol â thystiolaeth o'r Aseiad Dichonoldeb a gynhaliwyd ar gyfer CDLI 2 gan Dr. Andrew Golland ac a ddefnyddiodd 'Becyn Gwerthuso Datblygiadau Cymru' (a elwid gynt yn Becyn y Tair Draig). Mae'r gofynion polisi wedi bod yn destun archwiliad annibynnol.
- 7.2 Bydd gofynion polisi ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio a thai fforddiadwy yn cael effaith ar werth tir a disgwyliadau perchnogion tir. Disgwylir y bydd ymgeiswyr wedi ystyried cyfanswm cost datblygiad yn llawn, gan gynnwys y rhwymedigaethau cynllunio sy'n seiliedig ar bolisi a amlinellir yn CDLI 2 ac unrhyw gostau anarferol sydd yn rhesymol wybyddus, wrth gytuno ar brynu tir.
- 7.3 Lle bydd safle yn dal dan opsiwn gan ddatblygwr, y disgwyliad bob amser fydd y gellir bodloni'r anghenion polisi, ar yr amod nad yw'r cynllun yn anarferol o gostus neu o werth anarferol o isel ar gyfer yr ardal. Rhaid i'r costau hyn gael eu hadlewyrchu yn y pris y bydd datblygwr yn ei dalu am brynu'r safle, gan sicrhau drwy hynny bod safle'r datblygiad arfaethedig yn ddichonadwy yn economaidd ar gyfer bodloni'r gofynion polisi ar gyfer tai fforddiadwy. Os oes unrhyw amheuaeth ynglŷn â dichonoldeb ar safle penodol, cyfrifoldeb y datblygwr fydd cynnig pris llai i berchennog y tir am y safle, neu i wneud y mwyaf o'r gymysgedd o unedau marchnad agored ar y safle er mwyn cyflawni'r gofynion polisi tai fforddiadwy.
- 7.4 Gofynion polisi'r Awdurdod (a amlinellir ym mholisi 48, neu bolisi 47 os ydy'r safle yn ddyraniad tai) ddylai fod yn fan cychwyn i ymgeiswyr a dylai gwerthusiadau dichonoldeb wedyn weithio'n ôl o hynny. Bydd yr Awdurdod yn disgwyl i drafodion tir adlewyrchu polisi, yn hytrach na'r ffordd arall

Asesiad Dichonoldeb Economaidd (ADE)

- 7.5 Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, ni ddylai fod angen ystyried materion dichonoldeb ymhellach. Rhaid i'r ymgeisydd ddangos amgylchiadau eithriadol penodol er mwyn cyfiawnhau'r angen am asesiad dichonoldeb ar gam y cais cynllunio (PCC, paragraff 4.2.22). Bydd asesiadau dichonoldeb yn cael eu cyfyngu i safleoedd lle ceir her polisi, neu lle ceir amgylchiadau eithriadol na ragwelwyd sydd y tu hwnt i gwmpas risg masnachol arferol, neu lle bydd dirwasgiad neu newidiadau economaidd sylweddol tebyg wedi digwydd ers i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Bydd angen i unrhyw wyriadau o'r gofynion polisi gael eu hategu gan asesiad dichonoldeb a fydd yn destun asesiad annibynnol.
- 7.6 Dim ond ar sail gwerthusiadau llawn a chadarn o ddatblygiadau y gall Awdurdod y Parc Cenedlaethol ddod i farn ynglŷn â dichonoldeb. Felly mae'n bwysig y caiff y rhain eu darparu lle caiff polisiau cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol eu herio.

- 7.7 Bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn trin asesiadau sydd yn darparu gwybodaeth gadarn a manwl mewn modd cadarnhaol ac effeithlon. Bydd y broses hon yn cynnwys gwerthusiad trylwyr o economeg y cynllun a bydd angen cydweithrediad a dull gweithredu llyfr-agored rhwng yr ymgeisydd, datblygwr neu berchennog tir ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Nodir lefel y manylder fydd ei angen yn yr ADE yn Atodiad 1.
- 7.8 Gall methu â darparu manylion digonol olygu y bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn gofyn am ragor o wybodaeth a gall hynny arwain at oedi, neu yn y pen draw, wrthod caniatâd cynllunio.
- 7.9 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio asesydd hyfywedd annibynnol. Gyda chaniatâd y cynigydd, y bydd y gwaith yn cael ei wneud ar gost i'r cynigydd. Mae'r broses fel a ganlyn ar gyfer Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro:
- Derbynnir y cais, o bosibl, gydag arfarniad hyfywedd.
 - Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynghori'r ymgeisydd os ydynt yn dymuno asesu hyfywedd, y bydd rhaid iddynt dalu ffi i'r asesydd annibynnol neu'n rhoi gwybod iddynt am y cyfraniad sy'n ofynnol yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.
 - Anfonir gwybodaeth i'r asesydd annibynnol gan ofyn am ddyfynbris am Aseiad Dichonoldeb Economaidd a bydd yr Awdurdod yn rhoi gwybod i'r asesydd annibynnol am ofynion polisi'r CDLI ar gyfer codi tai fforddiadwy ac unrhyw gyfraniadau Adran 106 eraill.
 - Unwaith y derbynnir dyfynbris, anfonir at y cyn-ymgeisydd/ymgeisydd am daliad.
 - Unwaith y derbynnir taliad, cynghorir y asesydd annibynnol i fwrw ati â'r asesiad, sydd fel rheol yn cymryd isafswm o 4 wythnos.

Ymagwedd gadarnhaol tuag at gyd-drafod hyfywedd

- 7.10 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod bod hyfywedd economaidd yn ffactor allweddol o ran darparu tai fforddiadwy. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at gyd-drafod i ystyried materion hyfywedd, ond bydd yn disgwyl derbyn cyflwyniad cadarn a chynhwysfawr ar hyfywedd gyda chyflwyniadau cyn-ymgeisio sy'n ceisio herio polisiâu cynlluniau datblygu cyfredol.

Ystyried Dewisiadau Eraill

- 7.11 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn croesawu'r cyfle i gael trafodaeth cyn cyflwyno cais i gytuno ar egwyddorion dylunio ar gyfer datblygu safle. O fewn y fframwaith hwn, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at ystyried dulliau eraill, a bydd yn disgwyl i ymgeiswyr ddangos sut maent wedi gwella hyfywedd cynlluniau drwy ystyried ffurf arall ar ddylunio. Dylai'r ymgeisydd ystyried y ffactorau canlynol wrth geisio gwella hyfywedd cynllun.
- Nifer (gwahanol ddwyseddau a nifer yr unedau);

- Math (math gwahanol o anheddau);
- Maint (aneddau o wahanol faint);
- Daliadaeth (math a'r gymysgedd o ddaliadaeth);
- Gosodiad (gall ystyried y gosodiad yn ofalus gynyddu gwerth);
- Dylunio a manyleb (herio agweddau drud o gostau adeiladu'r cynllun a phrofi'r costau sy'n gysylltiedig ag agweddau dylunio nad ydynt yn hanfodol); ac,
- Adeiladu fesul cam (gall adeiladu fesul cam helpu i wella'r llif arian).

Dewisiadau Eraill o ddarparu tai fforddiadwy

7.12 Pan ellir dangos nad yw cynllun yn hyfyw o ran y lefel o dai fforddiadwy sydd yn y polisi, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ystyried ystod o ddewisiadau eraill yn eu tro i sicrhau'r lefel uchaf o dai fforddiadwy. Bydd y dewisiadau hyn yn amrywio yn ôl yr amgylchiadau a'r cyfyngiadau sy'n benodol i'r safle, ond byddant yn cynnwys y canlynol:

- Ystyried dewisiadau eraill;
- Defnyddio cymhorthdal cyhoeddus, os ar gael;
- Cymysgedd deiliadaeth diwygiedig;
- Ystyried darpariaeth arall, megis darpariaeth neu gyfraniadau ariannol neu leiniau â gwasanaethau oddi ar y safle;
- Lleihau cyfraniadau rhwymedigaeth cynllunio arall (cyn belled ag y gellir dangos na fyddai'r cynnig yn gorlwytho'r ddarpariaeth seilwaith cymunedol presennol yn ormodol); a,
- Mecanweithiau i ailarfarnu cynlluniau ar gyfnodau amser neu gerrig milltir datblygu penodol.

Methiant i ddarparu tai fforddiadwy

7.13 Os na fydd cynllun yn ddichonadwy yn ariannol, ni fydd y datblygiad yn cael ei wireddu, ac felly, ni fydd unrhyw fudd cynllunio, naill ai ar ffurf tai fforddiadwy na chyfraniadau Adran 106 eraill. Byddai absenoldeb darpariaeth tai fforddiadwy neu gyfraniad swm gohiriedig yn cael ei ystyried yn wyriad polisi sylweddol o ofynion CDLI 2. Un o amcanion strategol CDLI 2 ydy darparu tai ar y farchnad agored er mwyn hwyluso darparu tai fforddiadwy er mwyn bodloni anghenion cymunedau lleol. Mae Polisi 52 CDLI 2 (Cymysgedd Tai) yn datgan "er mwyn sicrhau bod cymunedau cytbwys yn cael eu creu, bydd yn ofynnol i bob datblygiad tai newydd gynnwys cymysgedd o feintiau, mathau a deiliadaeth anheddau gan ystyried y dystiolaeth gyfredol o'r angen am dai yn y Parc Cenedlaethol." Mae'r cyfiawnhad rhesymol dros y polisi ym mharagraff 4.298 yn nodi "Amcan strategol y Cynllun ar gyfer tai yw ei gwneud yn haws darparu ar gyfer anghenion tai fforddiadwy. Ni chaniateir cynigion na all gyfrannu at ddarparu cymunedau cytbwys cynaliadwy

trwy gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle neu gyfrannu'n ariannol at ddarparu tai fforddiadwy oni bai y gellir dangos amgylchiadau eithriadol.”

8.0 Cytundebau cyfreithiol ac Adran 106

- 8.1 Cyn cael caniatâd cynllunio, bydd angen i ymgeisydd ymrwymo i gytundeb cyfreithiol i sicrhau y caiff y tai fforddiadwy eu darparu, naill ai drwy ymgymeriad unochrog neu dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).
- 8.2 Bydd yn ofynnol i bob cynllun, gan gynnwys cynlluniau y'u harweinig gan dai fforddiadwy a allai fod yn ddatblygiadau tai fforddiadwy 100%, gyfrannu at rwymedigaethau cynllunio, a allai gynnwys, ond sydd heb fod yn gyfyngedig i, welliannau priffyrdd, darpariaeth mannau agored ac addysg.
- 8.3 Dim ond os bydd angen cyfraniad ariannol a'i fod yn gymharol syml i'w gwblhau y bydd ymgymeriad unochrog yn opsiwn. Ymrwymir i'r cytundeb hwn gan berchennog y tir ac unrhyw barti arall sydd â buddiant cyfreithiol yn y safle. Bydd y cytundeb unochrog yn ei gwneud yn ofynnol na fydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei feddiannu nes bydd y cyfraniad tai fforddiadwy wedi'i dalu.
- 8.4 Mae angen cytundeb Adran 106 rhwng Awdurdod y Parc Cenedlaethol a'r datblygwr pan fydd unedau fforddiadwy i'w trosglwyddo, neu gytundeb i dalu cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill.
- 8.5 Bydd union eiriad y cytundeb Adran 106 yn dibynnu ar y cais unigol. Fodd bynnag, bydd cytundebau cyfreithiol Adran 106 fel arfer yn cynnwys cymalau sy'n amlinellu gofynion mewn perthynas â'r canlynol:
 - Nifer a chanran yr unedau tai fforddiadwy, deiliadaeth, math, maint a lleoliad o fewn safle'r datblygiad;
 - Amseru adeiladu a meddiannu tai fforddiadwy neu drefniadau ar gyfer gwneud hynny fesul cam. Nodir camau ysgogi pan y bydd rhaid darparu tai fforddiadwy mewn perthynas â datblygu'r safle cyfan. Gall fod cyfyngiadau priodol hefyd ar feddiannu tai'r farchnad agored;
 - Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tir neu'r tai fforddiadwy i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu Gyngor Sir Penfro, gan gynnwys pris ac amseru'r trosglwyddo;
 - Y trefniadau ar gyfer cadw'r tai fforddiadwy felly am byth ar gyfer oes y datblygiad mewn perthynas â fforddiadwyedd yn y dyfodol, rheolaeth a pherchenogaeth y tai fforddiadwy;
 - Y safonau dylunio ac adeiladu gofynnol ar gyfer yr unedau tai fforddiadwy;
 - Amodau meddiannaeth neu feini prawf cysylltiadau lleol;
 - Trefniadau ar gyfer darparu cyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle mewn amgylchiadau eithriadol a threfniadau ar gyfer amgylchiadau anarferol megis methiant i dalu morgais;
 - Trefniadau ar gyfer ad-dalu cyfraniadau tai fforddiadwy os na fydd y cyfraniad yn cael ei ddefnyddio o fewn cyfnod penodol;

- Gyda cheisiadau amlinellol, lle nad yw'r nifer arfaethedig o anheddau yn wybyddus, ond lle mae'n debygol y bydd y trothwy safle'n cael ei groesi, bydd y cytundeb yn sicrhau y bydd y gyfran briodol o'r tai newydd yn fforddiadwy. Byddai manylion mathau'r unedau, meintiau, deiliadaeth a lleoli yn cael eu darparu mewn cais dilynol ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

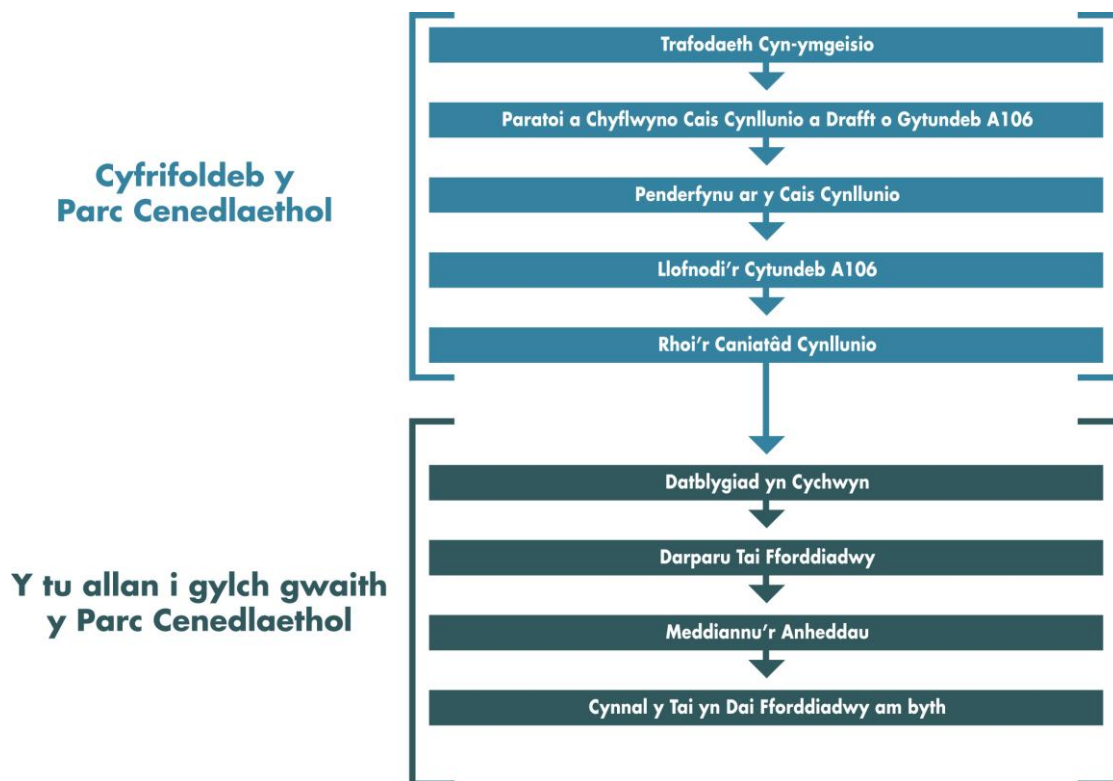
8.6 Pan fydd angen cyfraniad swm gohiriedig tuag at dai fforddiadwy, yn y lle cyntaf, bydd gwariant yn cael ei gyfyngu i ardal y Cyngor Cymuned lleol ac i dir o fewn ardaloedd Cyngorau Cymuned ffiniol sydd o fewn y Parc Cenedlaethol. Byddai unrhyw dir yn y Cyngorau Cymuned hyn sydd oddi allan i'r Parc Cenedlaethol wedi'i eithrio. Os na fydd yr arian yn cael ei wario o fewn tair blynedd yn yr ardal leol (yn ôl y diffiniad uchod), dylid rhyddhau'r arian i'w wario ar ddarparu tai fforddiadwy yng ngweddill ardal y Cyngor Cymuned ac ardal Cyngorau Cymuned ffiniol os ydynt oddi allan i'r Parc Cenedlaethol *Os, yn dilyn 3 blynedd, na fydd cynllun addas wedi'i gychwyn ac na fydd y swm wedi'i wario, gellir gwario'r cyfraniad ar unrhyw gynllun Tai Fforddiadwy ar draws Sir Benfro gyfan (gan gynnwys yr ardal sydd oddi allan i'r Parc Cenedlaethol) am 2 flynedd bellach. Os na fydd y cyfraniad wedi'i wario 5 mlynedd wedi i'r swm gwreiddiol gael ei dderbyn, bydd yn cael ei ddychwelyd i'r datblygwr ar raddfa fydd wedi'i haddasu i adlewyrchu chwyddiant dros 5 mlynedd.*

9.0 Proses Cynllunio Tai Fforddiadwy

Y broses ar gyfer paratoi a chyflwyno cais cynllunio

- 9.1 Mae'r adran hon yn amlinellu'r broses o baratoi a chyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl sy'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy. Hefyd mae'n egluro'r broses dechnegol mewn modd syml ac yn rhoi awgrymiadau defnyddiol ar sut i gyd-drafod y broses yn hwylus heb y posibilrwydd o oedi. Mae'r diagram isod yn dangos pa gamau yn y broses gynllunio sy'n gyfrifoldeb yr Awdurdod Parc Cenedlaethol a'r hyn sydd y tu hwnt i gylch gwaith yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.

Tabl 9.1 Y Broses Cynllunio



Trafodaeth cyn Ymgeisio

- 9.2 Bydd y cam hwn yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol i'r ymgeisydd ynglŷn â'r hyn sy'n ofynnol o ran tai fforddiadwy. Bydd y drafodaeth cyn-ymgeisio yn gyfle i egluro'r nifer a'r math o dai fforddiadwy ac i gytuno ar hyn o'r cychwyn cyntaf. Diben hyn yw deall yn well beth yw'r gofynion tai a'r gosodiad cyffredinol a hyfywedd y cynnig.
- 9.3 Anogir ymgysylltu ar yr adeg hon gan y gall hynny helpu i osgoi oedi yn y broses ffurfiol o benderfynu gan y gall materion sy'n ymwneud â thai fforddiadwy a gofynion eraill Adran 106 a hyfywedd y datblygiad gael eu trafod cyn i'r cynllun

datblygu gael ei wneud yn benodol. Hefyd gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol egluro i'r ymgeisydd sut i lenwi Cytundeb drafft Adran 106 cyn cyflwyno cais. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynnig Cymhorthfa Gynllunio yn rhad ac am ddim, a gwasanaeth cyn-ymgeisio am ffi. Gellir dod o hyd i'r manylion ar wefan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.

Paratoi a Chyflwyno Cais Cynllunio

- 9.4 Mae paratoi a chyflwyno'r cais cynllunio yn gam pwysig.
- 9.5 Mae'r cam hwn yn gyfle i gyflwyno drafft o Gytundeb Adran 106 law yn llaw â'r cais cynllunio. Bydd cyflwyno drafft o Gytundeb yn gynnar yn galluogi cynnal cyd-drafodaethau ar ei gynnwys yn ystod y cyfnod penderfynu a thrwy hynny yn sicrhau y gellir rhoi caniatâd cynllunio yn gyflymach.
- 9.6 Er mwyn helpu i sicrhau penderfyniad di-drafferth, mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynghori ymgeiswyr i ddefnyddio'r templed safonol Adran 106. Bydd y Cyngor Sir yn paratoi cytundebau cyfreithiol ar ran ymgeiswyr. Costau cyfreithiol y Cyngor Sir yw £500 tâl safonol. Serch hynny, mae'r Cyngor Sir yn neilltuo'r hawl i gynyddu costau mewn achos o gytundebau cymhleth neu ohebiaeth hir.

Penderfynu ar Gais Cynllunio

- 9.7 Rhoddir caniatâd cynllunio pan fydd yr Adran 106 wedi'i lofnodi.
- 9.8 Os na fydd y cytundeb Adran 106 wedi'i lofnodi o fewn y cyfnod penderfynu o 8 wythnos ar gyfer y cais (neu mewn amgylchiadau eithriadol o fewn cyfnod hirach lle bydd hynny wedi'i gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod) bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gwrthod y cais

Darparu Tai Fforddiadwy

- 9.9 Dylai darparu tai fforddiadwy fod ar yr un raddfa â'r tai ar y farchnad. Ar gynlluniau mwy o faint, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol o bosibl yn dymuno sicrhau y darperir tai fforddiadwy yn raddol fesul cam yn gyfatebol â datblygu tai ar y farchnad, a bydd yn disgwyl gweld hyn yn cael ei amlygu mewn cytundebau cynllunio Adran 106. Yr ymagwedd ar y cyfan yw bod cytundebau Adran 106 yn cynnwys cymal sy'n ei gwneud yn ofynnol i nifer rhesymol o unedau fforddiadwy gael eu meddiannu cyn y gellir meddiannu tai ar y farchnad.

Cynnal a Chadw Tai Fforddiadwy

- 9.10 Bydd fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth unrhyw annedd fforddiadwy yn dyfodol yn cael ei sicrhau am byth drwy osod cytundebau cynllunio o dan Adran

106 a fydd yn gymwys i ganiatâd cynllunio. Bydd cytundebau Adran 106 yn berthnasol i berchnogion olynol.

- 9.11 Mae gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol dempled safonol o gytundeb Adran 106, a bydd y tiffeddiannwr a / neu ddarpar ddatblygwr yn cytuno ar y cynnwys cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod bod angen i'r cytundeb Adran 106 fod yn hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid, a bydd yn trafod cynigion ar gyfer newidiadau i'r cytundeb Adran 106 gydag ymgeiswyr. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gofyn am dystiolaeth i gyfiawnhau unrhyw ddiwygiadau i gytundeb Adran 106.

Pwy all feddiannu?

Tai Cymdeithasol

- 9.12 Mae'r meini prawf ar gyfer asesu anghenion tai yn cael eu pennu yn y CartrefiDewisedig@Polisi Dyrannu Sir Benfro. Mae'r meini prawf yn seiliedig ar bwyntiau megis:
- Cwsmeriaid sy'n ddiartref yn anfwriadol ar hyn o bryd;
 - Cwsmeriaid sy'n rhannu cartref gyda theulu a / neu ffrindiau a / neu eraill na fyddant yn cael eu hailgartrefu gyda'r cwsmer; a,
 - Chwsmeriaid y mae angen iddynt symud oherwydd na allant fforddio byw yn eu cartref presennol.
- 9.13 Mae rhestr lawn o'r meini prawf ar gael ar wefan Choice Homes Pembrokeshire.
- 9.14 Cytunodd Cyngor Sir Penfro yn 2024 y byddai'n cyflwyno meini prawf cymhwysra tynnach ar gyfer ymuno â'r gofrestr tai er mwyn sicrhau bod tai cymdeithasol yn mynd i'r bobl yn y sir sydd â'r angen mwyaf am dai. Mae'r maen prawf wedi'i gyfyngu i breswylwyr Sir Benfro neu sydd â chysylltiad â'r sir sydd ag angen wedi'i nodi am dai cymdeithasol. Pan dderbynnir cwsmer ar y Gofrestr, gosodir hwy mewn un o dri 'band'. Bydd pa fand yn dibynnu ar y cwsmer ac angen y teulu am gartref, ar sail y wybodaeth a nodir ar y ffurflen gais. Mae cwsmeriaid yn y bandiau Aur ac Arian yn cael eu hystyried fel rhai sydd mewn angen am dai, a'r rhai mewn band Efydd fel angen blaenoriaeth isel.
- 9.15 Pan gaiff eiddo ei hysbysebu, gall cwsmeriaid sydd ar y Gofrestr fyddai'n hoffi byw yno wneud cais am yr eiddo. Wedyn bydd y cwsmer sydd â'r angen mwyaf a dyddiad cynharaf y cais yn cael cynnig tenantiaeth.
- 9.16 Mae gan CartrefiDewisedig@SirBenfro Bolisi Cymunedau Gwledig sy'n gymwys i rai ardaloedd yn y Sir sy'n ei gwneud yn ofynnol i gwsmeriaid ddangos eu bod yn bodloni meini prawf penodol. Mae teuluoedd sy'n dangos y meini prawf hyn yn cael ffafriaeth ychwanegol mewn perthynas ag eiddo a hysbysebwyd i'w osod i rai sydd â chysylltiad lleol yn yr ardal honno – gweler paragraff 13.5 o Bolisi Dyrannu CartrefiDewisedig@SirBenfro yn y ddolen uchod.

Rhentu Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel

9.17 Pan fydd Ymddiriedolaeth neu gwmni rheolaeth preifat yn rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu, neu eiddo ar werth, bydd y tai hynny ar gael i bobl leol sydd angen tai, drwy ddefnyddio dull rhaeadru amser-cyfyngedig sy'n rhoi'r cyfle cyntaf i gael yr eiddo, i'r rhai mwyaf lleol. Diffiniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol o lleol, at ddibenion tai fforddiadwy, yw fel a ganlyn:

- Yn y lle cyntaf, bydd gan yr ymgeisydd gysylltiad (Gweler 5.19) â'r dref neu'r ardal cyngor cymuned⁶ lle mae'r eiddo wedi ei leoli, neu unrhyw dref neu gyngor cymuned ardal gyfagos i'r ardal lle mae'r eiddo wedi ei leoli, gan gynnwys y rhai mewn ardaloedd awdurdod cynllunio lleol cyfagos;
- Ar ôl cyfnod penodol o amser, bydd y chwilio am feddiannydd yn cael ei ymestyn i weddill Sir Benfro.

9.18 Mae hyd yr amser y mae'n rhaid i eiddo gael ei hysbysebu a bod ar gael wedi'i nodi isod:

Tabl 9.2 Gofynion Hysbysebu Rhent Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel

Lefel Rhaeadru	Rhent Fforddiadwy	Perchentyaeth Cost Isel
Ardal Cyngor Tref neu Gymuned leol/gyfagos ⁷	6 wythnos	6 wythnos
Gweddill Sir Benfro ac a gynigir ar yr un pryd i'r Awdurdod a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu am 42% o CCD ar gyfer eiddo ar rent a 70% o werth y farchnad ar gyfer perchentyaeth cost isel	6 wythnos	6 wythnos
Cyfanswm amser marchnata ⁸ cyn y gall y gwerthwr gynig yr eiddo ar y farchnad agored	12 wythnos	12 wythnos

9.19 Os nad yw meddiannydd cymwys ar gyfer eiddo fforddiadwy wedi cael ei ganfod o fewn cam cyntaf y rhaeadr meddiannu, bydd y Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael cyfle i brynu'r eiddo ar yr un pryd ag yr ymestynnir yr ardal gymhwyso ledled y Sir, fel ffordd o roi pob cyfle i gadw'r tŷ yn fforddiadwy. Os bydd yr ail gam yn aflwyddiannus gall yr eiddo gael ei gynig ar werth ar y farchnad agored, ar y sail y bydd y diffiniad o feddiannydd cymwys yn cael ei ymestyn ar gyfer y gwerthu arfaethedig i olygu "unrhyw brynwr sy'n barod i

⁶ Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

⁷ Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

⁸ Yr amser marchnata yw'r amser y mae'r eiddo'n cael ei hysbysebu cyn derbyn cynnig. Os yw'r gwerthu neu'r cytundeb rhentu yn cwmpo drwyddo, mae'r dull rhaeadru a'r amser sydd ar gael i farchnata yn cychwyn eto.

brynu". Rhaid i unrhyw werthiant o'r fath fod yn amodol ar ddarpariaethau sy'n ofynnol gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol i warchod ei fforddiadwyedd yn y dyfodol (megis cynnwys cyfyngu ar unrhyw bris ailwerthu).

- 9.20 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn monitro ac yn adolygu'r modd y gweithredir y meini prawf a ddefnyddir a chanlyniadau'r dull rhaeadru, a gall newid hyn i ddiwallu'r nod cyffredinol o sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu yn effeithlon ac yn cael eu defnyddio'n llawn.
- 9.21 Mae person sydd mewn angen ariannol yn ymgeisydd na all fforddio, ar ôl asesiadau ariannol, ddatrys ei sefyllfa heb gymorth ariannol neu gymorth arall neu fod yr ymgeisydd heb ddigon o arian i dalu am yr opsiwn a ddewisir.
- 9.22 Bydd y gallu i ddatrys materion fforddiadwyedd ar y farchnad agored yn dibynnu ar y berthynas rhwng y swm y mae'r teulu yn gallu ei fforddio a chost tai lleol priodol.
- 9.23 I rywun ar incwm sengl, os yw pris tai addas yr un faint â thair gwaith ei gyflog gros neu'n llai na hynny, yna mae'r pris yn fforddiadwy.
- 9.24 I rywun sy'n chwilio am dŷ gyda phartner, perthynas neu ffrind, os yw pris tai addas yr un peth â 2.5 gwaith y cyflog gros ar y cyd neu'n llai na hynny, neu 3 gwaith y cyflog uwch ac 1 waith y cyflog is, pa un bynnag yw'r uchaf, mae'r pris yn fforddiadwy.

Atodiad 1 Canllawiau a Rhestri Gwirio Dichonoldeb Datblygiadau

1. Pan fydd ymgeisydd eisiau herio'r gofynion polisi tai fforddiadwy, bydd angen iddynt gyflwyno asesiad dichonoldeb economaidd. Bydd y broses hon yn cynnwys gwerthusiad trylwyr o economeg y cynllun a bydd angen cydweithrediad a dull gweithredu llyfr-agored rhwng yr ymgeisydd, datblygwr neu berchennog tir, yr awdurdod cynllunio ac asesydd dichonoldeb annibynnol a benodir gan yr Awdurdod.
2. Gall heriau ar sail dichonoldeb ymestyn cyfnod y broses benderfynu yn sylweddol. Gall methu â darparu manylion digonol olygu y bydd yr awdurdod yn gofyn am ragor o wybodaeth a gall hynny arwain at oedi, neu yn y pen draw, wrthod caniatâd cynllunio.
3. Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn cydnabod y bydd anghytundeb â'r ymgeisydd ar adegau.
4. Dylid asesu dichonoldeb datblygiad drwy ddefnyddio'r dull prisio gweddilliol, sy'n seiliedig ar y swm sy'n weddill wedi i Gostau Datblygu Gros (GDC) datblygiad gael eu tynnu o Werth Gros y Datblygiad (GDV) gan ystyried lefel briodol o elw i'r datblygwr.
5. Rhoddir crynodeb o rai o'r prif agweddau ac egwyddorion sydd ynghlwm ag asesiad dichonoldeb isod.

Gwerth tir dylai trafodaethau wrth brynu tir ystyried gofynion polisi cynllunio yn llawn (megis cyfraniadau tai fforddiadwy a chyfraniadau Adran 106 eraill) ac unrhyw ofynion cost gwybyddus eraill ac unrhyw amodau neu gyfyngiadau anarferol ar y safle, a dylent fod yn seiliedig ar werth cyfredol y tir, ynghyd â lefel resymol o godiad i gymell perchennog y tir i werthu.

Gwerth tai dylai gwerth tai fod yn seiliedig ar y prisiau a dalwyd ar gynlluniau datblygu cyffelyb gan ystyried math a lleoliadau'r eiddo dan sylw a dylai adlewyrchu cymysgedd briodol o fathau o dai a deiliadaeth. Dylai'r gwerth a ragfyneir ar gyfer unedau tai fforddiadwy sydd i'w trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu Gyngor Sir Penfro ystyried y gwerthoedd trosglwyddo y byddai'r datblygwr yn eu derbyn. Byddai eiddo cymdeithasol ar rent yn cael eu trosglwyddo ar 42% o'r Canllaw Costau Derbyniol a 70% o werth y farchnad agored ar gyfer eiddo canolradd, gan gynnwys Perchentyaeth Cost Isel. Lle bo'n berthnasol, dylid cynnwys unrhyw refeniw arall, megis grant tai cymdeithasol neu renti tir.

Costau adeiladu dylai'r rhain fod yn seiliedig fel arfer ar dystiolaeth benodol ar gyfer y safle, gan gynnwys amcangyfrifon costau a adroddwyd neu anfonebau, ac ni ddylent fel rheol fod yn fwy na'r data canolrifol a gyhoeddwyd gan y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu (BICS) sy'n adlewyrchu'r math o dai a gynigir a maint y safle datblygu. Cynhwysir costau systemau chwistrellu yn nata costau BICS ar gyfer Cymru.

Costau arferol eraill ymhlith y costau arferol eraill sy'n gysylltiedig â datblygu, mae ffyrdd, parcio, llwybrau, draenio, atal llifogydd, ymchwilio archaeolegol, lliniaru ecolegol, ac arolygon cysylltiedig, a dylent gael eu seilio ar anghenion manwl ar gyfer safle penodol.

Costau anarferol safle caiff y costau hyn sy'n gysylltiedig â'r datblygiad eu hystyried fel arfer yn gostau na ellid fod wedi'u rhagweld yn rhesymol ymlaen llaw neu sydd o natur eithriadol iawn (ac na fyddent wedi'u cynnwys yng nghyfradd BICS). Yn nodweddiadol, gallai costau anarferol gynnwys eitemau megis gwaith lefelu anarferol ar y safle, dymchwel, costau sylfeini ychwanegol lle mae amodau'r tir yn wael, darparu cylchfannau/goleuadau traffig ar gyfer mynediad i'r safle, costau adfer ar gyfer safleoedd halogedig ac ati.

Cyfraniadau Adran 106 eraill dylid cyfrif y rhain yn gost a ragwelwyd a dylent fod yn seiliedig ar yr anghenion a amlinellir fel rhan o rwymedigaeth cynllunio arfaethedig a thrwy gyfeirio at y rhwymedigaethau perthnasol a amlinellir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Rhwymedigaethau Cynllunio.

Elw'r datblygwr dylai hyn adlewyrchu maint, nodweddion a'r risg sy'n gysylltiedig â'r datblygiad/datblygwr dan sylw. Mae canllawiau RICS yn nodi rhagdybiaeth y gellid ystyried 15-20% o werth gros y datblygiad (GDV) yn elw addas i ddatblygwyr, ond gall datblygwyr ddewis defnyddio ffigyrau gwahanol lle mae tystiolaeth i ategu hyn yn unol â math, graddfa a phroffil risg y datblygiad a gynllunnir. Er enghraifft, gallai ffigwr is fod yn fwy priodol ar gyfer darparu tai fforddiadwy, neu ar gyfer unedau tai sengl mewn amgylchiadau lle mae hynny'n gwarantu gwerthiant ar bris penodol ac yn lleihau risg.

6. Dylid cyfeirio at yr Asesiad Dichonoldeb a gynhaliwyd ar gyfer CDLI 2 am fanylion pellach ynglŷn â'r gwerthoedd a'r costau a ystyriwyd yn rhan o sail tystiolaeth y CDLI⁹. Lle bydd ffigyrau a ystyriwyd mewn gwerthusiad dichonoldeb ariannol ar gyfer safle penodol yn sylweddol wahanol i'r rhai a gynhwyswyd yn nhystiolaeth dichonoldeb y CDLI, dylid egluro hynny'n llawn a darparu tystiolaeth ar sail y safle penodol.
7. Bydd y wybodaeth ganlynol yn galluogi Asesydd Dichonoldeb Ariannol Annibynnol i gynnal asesiad o ddichonoldeb datblygu cynllun penodol er mwyn asesu dichonoldeb rhoi'r cyfraniadau angenrheidiol tuag at dai fforddiadwy a chyfraniadau eraill (fel y'u hamlinellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio). Dylai'r ymgeisydd/datblygwr gyflwyno'r wybodaeth hon ar ffurf Gwerthusiad Dichonoldeb Ariannol.

¹⁰ [Papurau cefndir - Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro](#)

Rhestr Wirio Gwerthusiad Dichonoldeb Ariannol

- ✓ Cyfeirid post a chynlluniau arfaethedig y cynllun, gan gynnwys cyfeirnod cais cynllunio.
- ✓ Maint (gros a net) a nodweddion y safle.
- ✓ Disgrifiad o'r cynnig e.e. ailddatblygu, addasu, defnydd arfaethedig, nifer yr unedau.
- ✓ Arwynebedd gofod llawr mewnol gros y tai arfaethedig.
- ✓ Gofynion polisi tai fforddiadwy.
- ✓ Unrhyw rwymedigaethau cynllunio angenrheidiol e.e. seilwaith, mannau agored, addysg, ac ati.
- ✓ Trosolwg o'r ffactorau sy'n cyfyngu ar gyflawni polisi cynllunio yn llawn.
- ✓ Cost caffael y safle, treth stamp, a TAW a dalwyd.
- ✓ Barn ynglŷn â Gwerth Tir Meincnodol y safle ynghyd â rhesymeg dros hyn.
- ✓ Manylion llawn y costau a'r gwerthoedd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad (gweler y templed isod).
- ✓ Cyfanswm cyfnod datblygu, cyfnod adeiladu, gweithio fesul cam, cyfnod gwerth a dyddiadau dechrau/gorffen
- ✓ Unrhyw dystiolaeth atodol berthnasol arall.

Templed Rhestr Wirio Gwerthusiad Dichonoldeb

1. Trosolwg o'r Cynnig Datblygu		
Disgrifiad byr o'r datblygiad neu ailddatblygiad arfaethedig	Yn cynnwys arwynebedd y safle (hectarau), manylion y datblygiad a'r rhesymau pam mae'r ymgeisydd o'r farn bod achos economaidd dros lefelau is o gyfraniadau neu Dai Fforddiadwy na'r rhai a geisir.	
Cyfeiriad a chynllun lleoliad y safle	Gyda chynllun o ffiniau'r safle yn cynnwys arwynebedd GROS y safle (GA) mewn hectarau/erwau ac arwynebedd NET y datblygiad (NDA) mewn hectarau/erwau.	
Cyfanswm Nifer yr Anheddau	Math, maint mewn metrau sgwâr, nifer ystafelloedd gwely a'r gymysgedd, gan gynnwys nifer, math, maint a chymysgedd arfaethedig y Tai Fforddiadwy.	

Cyfanswm Arwynebedd Mewnol Gros (GIA)	Wedi'i gyfrif yn unol â chod arferion mesur RICS ar gyfer yr adeiladau newydd sydd i'w hadeiladu/addasu/adnewyddu (mewn metrau sgwâr/troedfeddi sgwâr).	
--	---	--

2. Manylion Defnydd Presennol y Safle a Defnyddiau Cynllunio		
Caniatâd cynllunio'r defnydd presennol (rhif os yn berthnasol)		
Math o ddefnydd cynllunio presennol		
Cost Caffael y Safle:	Cynhwyswch fanylion am dreth stamp, TAW ac ati.	
Gwerth presennol y safle ar gyfer y defnydd cynllunio presennol/Gwerth Tir Meincnodol (BLV)	Wedi'i ategu gan dystiolaeth ac asesiad proffesiynol ar ddyddiad y gwerthusiad gyda safleoedd cyffelyb.	

3. Refeniw'r Datblygiad		
Gwerthoedd Marchnad	Gwerthoedd marchnad yr unedau sydd i'w gwerthu (fesul uned neu yn ôl maint unedau ar sail fesul metr sgwâr) gyda chyfanswm y refeniw ar gyfer y safle cyfan ynghyd â chrynodeb o fanyleb gwerthu yn nodi'r llefydd parcio (nifer a math) sydd i'w darparu fesul uned; cynhwyswch hefyd fanylion rhenti tir, taliadau gwasanaeth ac ati.	
Refeniw Gwerthu	Ar gyfer elfennau defnydd cymysg eraill gyda chyfrifiad i roi gwerthoedd cyfalaf gan gynnwys llif ac incwm rhent a ddefnyddir.	

Gwerthu unedau Tai Fforddiadwy	Y taliadau tai fforddiadwy sydd i'w gwneud.	
Gwerth rhenti tir / prydlesi		
Gwybodaeth am daliadau gwasanaeth		
<p>Noder Dylai'r holl wybodaeth am werthu gael ei hategu â thystiolaeth broffesiynol o werthoedd ar gyfer unedau cyffelyb yn ardal y datblygiad, ar gyfer gwirio'n annibynnol fesul uned (e.e. fflat i 2 o bobl ag 1 ystafell wely, balconi, golygfa, lle parcio car ac ati).</p>		

4. Costau'r Datblygiad		
Costau Adeiladu	Cost adeiladu'r unedau, gyda chynllun costau manwl i ategu cyfansymiau'r costau a ddefnyddir.	
Costau seilwaith y safle / gwaith allanol	h.y. ffyrdd, carthffosydd, priffyrdd, mynediad, tirlunio, cysylltu ac ati.	
Costau Anarferol (os yn berthnasol)	Gyda thystiolaeth ategol broffesiynol.	
Swm gohiriedig neu ganran		
Costau'r Datblygiad	Ffioedd proffesiynol wedi'u nodi fesul arbenigedd gyda gwybodaeth ategol ynglŷn â phenodi.	
Dylai hyn gynnwys:		% o:
Ffioedd Proffesiynol		Cost adeiladu
Asiantiaid a Marchnata (Tai'r Farchnad Agored)		GDV
Asiantiaid a Marchnata (Tai Fforddiadwy)		GDV
Asiantiaid a Marchnata (Datblygiad Masnachol)		GDV
Costau cyfreithiol sy'n gysylltiedig â gwaredu		% GDV neu £'oedd fesul uned

Cyllid - Llog ar ddyled		Benthyciad	
Cyllid - Llog ar gredyd		Unrhyw swm dros ben o'r datblygiad	
Elw'r datblygwr ar gyfer tai'r farchnad agored		GDV neu gost	
Elw'r datblygwr ar gyfer datblygiad masnachol		GDV or cost	
Arall (rhowch fanylion)			
Costau eraill	Ffioedd cynllunio, archwiliadau safle, ffioedd rheoliadau adeiladu, NHBC ac ati.		
Gwaith Oddi Ar y Safle	Os yn berthnasol.		
Cyfraniadau A106	Cyfraniadau symiau gohiriedig ar gyfer yr holl Rwymedigaethau Cynllunio, ac eithrio Tai Fforddiadwy, gyda chrynodeb byr o'r eitemau.		
Costau Cyllid	Cost cyllido'r cynllun dros y cyfnod datblygu gan gynnwys ffioedd cyllido gan roi rhagdybiadau cyfraddau llog ar sail costau misol; cynhwyswch fanylion cyfanswm y cyfnod datblygu, y cyfnod adeiladu ar gyfer y datblygiad a'r cyfnod gwerthu ar gyfer y datblygiad.		
Elw	Cyfran yr elw a ddisgwylir h.y. Elw ar sail cost/refeniw.		
Prisiad tir gweddilliol	Gwerth tir disgwylidig ar sail dull prisio gweddilliol.		
Rhowch dystiolaeth i gefnogi'r gost a roddir. Dylai hyn gynnwys dadansoddiad manwl o'r costau gan weithwyr proffesiynol priodol, , a datganiad dull ynglŷn â sut y cyfrifwyd y costau. Dylid dangos unrhyw symiau dros dro yn eglur. Dylid darparu ffigyrau ar gyfer cynlluniau cyffelyb hefyd.			

5. Gwybodaeth Arall Angenrheidiol	
Cynlluniau diweddaraf y	Yn gysylltiedig â'r cais cynllunio a diweddariadau.
Data llif arian.	Darparwch y llif arian ar gyfer y cynllun yn llawn.
Llinellau amser y rhaglen	<p>Dyddiad caffael y tir</p> <p>Cyfanswm y cyfnod datblygu</p> <p>Dyddiad cychwyn a gorffen adeiladu</p> <p>Dyddiad cychwyn a gorffen gwerthu</p>

Atodiad 2 Darparu tai fforddiadwy a chyfraniadau tai fforddiadw

Mae'r atodiad hwn yn nodi'r gofynion ar safleoedd tai newydd sydd heb eu neilltuo yng Nghynllun Datblygu Lleol 2.

Ardaloedd is farchnad tai

- Ar gyfer hap-safleoedd (rhai nad ydynt wedi'u dyrannu eisoes yn y Cynllun Datblygu Lleol), amlinellir canran y cyfraniadau ariannol tai fforddiadwy ar gyfer darpariaeth ar y safle yn Nhabl 12. Ar gyfer safleoedd sydd islaw'r trothwy lle nad yw darpariaeth ar y safle yn bosib, mae angen cyfraniad ariannol swm gohiriedig, yn seiliedig ar gyfrifiad o arwynebedd yr annedd. Mae'r cyfraniad ariannol yn amrywio gan ddibynnu ar leoliad y cynnig.
- Gwneir hyn drwy rannu ardal y Parc Cenedlaethol yn ardaloedd is-farchnad tai, sy'n grwpio gyda'i gilydd yr ardaloedd sydd ag amodau tebyg o ran y farchnad dai i gymryd gwerthoedd y farchnad yn yr ardaloedd hynny i ystyriaeth a'r effaith y mae hynny'n ei gael ar hyfywedd datblygu.
- Mae'r tabl canlynol wedi'i gymryd o Dabl 12 y Cynllun Datblygu Lleol 2 ac mae'n nodi'r canran a'r gyfradd o gyfraniad tai fforddiadwy y mae'r Awdurdod o'r farn sy'n rhesymol ar gyfer pob un o'r ardaloedd is-farchnad tai. Mae'r golofn olaf yn amlinellu'r lefel o gyfraniadau ariannol a ystyrir yn briodol ar gyfer yr ardal honno.

Tabl 12 Canran o Dai Fforddiadwy ar gyfer yr ardaloedd is-farchnad tai o Gynllun Datblygu Lleol₂

(colofn olaf – cyfraniad ariannol wedi'i ychwanegu ar gyfer y Canllawiau hyn)

Ardal is-farchnad tai	Ardal Cod Post	Canolfan Leol	Canolfannau Gwledig	% O dai fforddiadwy (trothwy ar gyfer darpariaeth ar y safle)	Cyfraniad ariannol Cyfradd (m²)
Trefdraeth	SA42 0	Trefdraeth	Dinas Cross Nevern	50% (2)	£250
Dinbych-y-pysgod	SA70 7	Dinbych-y-pysgod	Jameston Lydstep Milton Maenorbyr, Gorsaf Maenorbyr	50%(2)	£250
Arfordir y Ddeddwyrain	SA69 9 SA70 8 SA67 8 SA34 0	Saundersfoot, Dinbych-y-pysgod	Amroth Caerw, Jameston Milton New Hedges Pleasant Valley Wiseman's Bridge	50%(2)	£250
Tyddewi ac Arfordir y Gogledd	SA62 6 SA64 0 SA62 5	Tyddewi	Y Garn, Niwgwl, Porth-gain, Solfach, Trefin; Square and Compass	35%(3)	£175
Arfordir y De-orllewin	SA71 5	Amherthnasol	Angle, Bosherston, Castellmartin, Llandyfái	25%(4)	£125
Bae Sain Ffred	SA62 3 SA73 3	Amherthnasol	Aber-bach, Aberllydan, Dale, Marloes, Notlon Haven,	20%(5)	£100

Ardal is-farchnad tai	Ardal Cod Post	Canolfan Leol	Canolfannau Gwledig	% O dai fforddiadwy (trothwy ar gyfer darpariaeth ar y safle)	Cyfraniad ariannol Cyfradd (m²)
			Llanisan-yn-Rhos, Herbrandston		
Cefnwlad yr aber	SA68 0 SA62 4 SA73 1 SA72 4	Amherthn asol	Cosheston, Ceir Cresswell, Hook, Lawrenni Llangwm, Houghton	15%(7)	£75
Gogledd Ddwyrain y PC	SA65 9 SA43 3 SA41 3 SA63 4 SA66 7	Crymmych	Felindre Farchog, Trewyddel, Mynachlogdd u, Pont-faen, Rosebush	15%(7)	£75

Isod amlinellir Polisi 47: Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o anheddau, Cynllun Datblygu Lleol 2

Polisi 47	Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio					
	Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:					
Lleoliad Rhif Adnabod Map y Cynigion	Enw'r safle	Hectarau	Angen Tai Fforddiad wy Dangosol	Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiad wy Amcangyfr rifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Ffigwr Tai Fforddiad wy Amcangyfr ifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Darparia eth Ddisgwyl iedig erbyn 2031 ¹⁰ (Elfen fforddiad wy mewn cromfach au)
Trefdraeth						
HC1 ¹¹	I'r Gogledd o Feidr Eglwys	1.5	40%	35	14	35(14)
HC2 ¹²	Iard y Parrog a Safle Crochenw aith	0.24	66%	12	8	12(8)
HA1	Tir i'r Gogledd o'r Parc Busnes	0.5	50%	15	8	10(5)
Saundersfoot						
HA2	Tir yn Sandy Hill	2.26	35%	68	24	68(24)

¹⁰ Wedi'i gymryd o Atodiad 2 o'r Papur Cefndir Tai

¹¹ Ffigyrau'n adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/15/0194

¹² Ffigyrau'n adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/17/0301

Polisi 47	Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio					
	Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:					
Lleoliad Rhif Adnabod Map y Cynigion	Enw'r safle	Hectarau	Angen Tai Fforddiad wy Dangosol	Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiad wy Amcangyfr rifiedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Ffigwr Tai Fforddiad wy Amcangyfr ifiedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Darparia eth Ddisgwyl iedig erbyn 2031 ¹⁰ (Elfen fforddiad wy mewn cromfach au)
HA3	I'r Gogledd o Whitlow	1.8	35%	54	19	54(19)
HA4	Fferm Penny	1.13	40%	36	14	36(14)
Tyddewi						
HC3 ¹³	I'r Gogledd o Glasfryn Rd	3.34	54%	90	49	70(38)
Aberllydan						
HC4 ¹⁴	I'r De o Driftwood Close	0.66	35%	18	6	18(6)
HA5 ¹⁵	I'r Gogledd- ddwyrain a'r De- ddwyrain	3.14	34%	87	30	65(22)

¹³ NP/18/51 Penderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb A106 yn cynnwys cyfanswm o 70 uned breswyl sy'n cynnwys 38 uned tai fforddiadwy.

¹⁴ Ffigyrau'n adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/17/315

¹⁵ Trafodaethau cyn ymgeisio/Gwybodaeth dichonoldeb y Cynllun Datblygu Lleol.

Polisi 47	Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio					
	Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:					
Lleoliad Rhif Adnabod Map y Cynigion	Enw'r safle	Hectarau	Angen Tai Fforddiad wy Dangosol	Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiad wy Amcangyf rifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Ffigwr Tai Fforddiad wy Amcangyfr ifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Darparia eth Ddisgwyl iedig erbyn 2031 ¹⁰ (Elfen fforddiad wy mewn cromfach au)
	Marine Road					
Herbrandston						
HC5	Sir Benfro Inn cynt	0.08	0%	3	0	3(0)
Jameston						
HA6	Gyferbyn â Bush Terrace	1.69	29%	38	11	38(11)
HC6	Green Grove	0.56	33%	9	3	9(3)
Lydstep						
HA7	I'r Gorllewin o'r Man Gwyrdd	0.4	50%	10	5	10(5)
Gorsaf Maenorbyr						

Polisi 47	Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio					
	Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:					
Lleoliad Rhif Adnabod Map y Cynigion	Enw'r safle	Hectarau	Angen Tai Fforddiad wy Dangosol	Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiad wy Amcangyfr ifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Ffigwr Tai Fforddiad wy Amcangyfr ifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Darparia eth Ddisgwyl iedig erbyn 2031 ¹⁰ (Elfen fforddiad wy mewn cromfach au)
HC7 ¹⁶	Cae gyferbyn ag Ysgol Maenorby r	0.63	91%	23	21	23(21)
New Hedges						
HC8	Y tu cefn i Cross Park (wedi'i gwblhau'n rhannol Ebrill 2019)	1.03	0%	24	0	24
Square & Compass						
HA8	Cae Glasfryn	0.26	30%	7	2	4(1)
HA9	Tir ger Bryngolau	0.33	30%	10	3	4(1)

¹⁶ NP/17/283 Yn adlewyrchu penderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb A106.

Polisi 47	Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio					
	Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:					
Lleoliad Rhif Adnabod Map y Cynigion	Enw'r safle	Hectarau	Angen Tai Fforddiad wy Dangosol	Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiad wy Amcangyfr ifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Ffigwr Tai Fforddiad wy Amcangyfr ifedig (Dyraniad neu Ganiatâd)	Darparia eth Ddisgwyl iedig erbyn 2031 ¹⁰ (Elfen fforddiad wy mewn cromfach au)
Llanisan-yn-Rhos						
HC9 ¹⁷	Ger yr Ysgol	0.74	25%	13	3	13(3)
Trefin						
HA10	Tir oddi ar Gefn Gallod Trefin	0.35	25%	10	3	7(2)
Cefn gwlad						
HC10	Tir yn Nhre- groes (wedi'i gwblhau bron Ebrill 2019)	0.06	0%	1	0	1(0)

¹⁷ Ffigyrau'n adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/16/0219

Atodiad 3 Cyfrifo gofyniad swm gohiriedig oddi ar y safle yn lle darpariaeth ar y safle

Enghraifft:

Cyfrifo taliad swm gohiriedig oddi ar y safle, ar gyfer fflat fforddiadwy, i ddau o bobl ag un ystafell wely.

Bydd taliad y swm gohiriedig tai fforddiadwy oddi ar y safle, yn lle darparu unedau ar y safle yn cael ei gyfrifo fel a ganlyn:

58% ACG + gwerth tir meincnodol fesul plot = taliad oddi ar y safle

Gwerthoedd ACG

Dylid defnyddio'r gwerthoedd ACG diweddaraf. Ar gyfer yr enghraifft hon, daw'r gwerthoedd ACG diweddaraf o 2023. Y gwerth ACG (2023) ar gyfer fflat i 2 o bobl ag 1 ystafell wely (ar gyfer cynlluniau a 20 cartref neu lai) ydy £173,420.00. Byddai'r datblygwr yn derbyn 42% o ACG gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu Gyngor Sir Penfro (£72,836.40) a byddai'r datblygwr yn cyllido 58% o ACG ar gost o £100,583.60.

Gwerthoedd Tir Meincnodol

Ers 2021, nid yw gwerthoedd ACG yn cynnwys costau tir mwyach. Bydd angen cyfraniad hefyd tuag at gost y tir. Cafodd gwerthoedd tir meincnodol eu cynnwys yn Astudiaeth Tai Fforddiadwy Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Mai 2017)¹⁸ a gwblhawyd gan Dr Andrew Golland er mwyn llywio polisi CDLI 2. Yn archwiliad CDLI 2, cafodd canlyniadau'r Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy eu haddasu gan y Papur Cefndir Tai (Tabl 8)¹⁹ gan fod angen i'r wybodaeth am ddichonoldeb ystyried costau systemau chwistrellu. Dangosir y gwerthoedd tir meincnodol yn y tabl isod. Mae colofn 2 yn dangos y gwerth tir meincnodol fesul hectar a cholofn 3 yn dangos y gwerth tir meincnodol fesul plot, yn seiliedig ar ddwysedd o 30 annedd yr hectar.

¹⁸ [Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy APCAP Adroddiad Wedi'i Ddiweddarau Mehefin 2019 \(arfordirpenfro.cymru\)](#)

¹⁹ [Housing-Backgroud-Paper-Appendix-4-New-November-2018.pdf \(arfordirpenfro.cymru\)](#)

Tabl 3.1 yn dangos gwerthoedd tir meincnodol fesul ardal marchnad dai

Is-ardal Marchnad	Gwerth Tir Meincnodol fesul hectar	Gwerth tir meincnodol fesul plot (ar sail dwysedd o 30ayh)
Trefdraeth	£552,273.00	£18,409.10
Dinbych-y-pysgod	£533,523.00	£17,784.10
Arfordir y De-ddwyrain	£378,409.00	£12,613.63
Tyddewi ac Arfordir y Gogledd	£323,864.00	£10,796.47
Arfordir y De-orllewin	£300,000.00	£10,000.00
Bae Sain Ffred	£291,477.00	£9,715.90
Cefnwlad yr aber	£286,364.00	£9,545.47
Gogledd Ddwyrain y PC	£323,864.00	£10,795.47

Ar gyfer yr enghraifft hon, byddai darparu cyfraniad oddi ar y safle yn lle fflat fforddiadwy, i ddau o bobl ag un ystafell wely yn Nhyddewi yn cael ei gyfrif fel a ganlyn:

Enghraifft: Cyfrifo taliad swm gohiriedig oddi ar y safle gofynnol yn lle fflat i ddau o bobl ag un ystafell wely yn Nhyddewi.

£100,583.60 (58% ACG 2023 ar gyfer fflat i ddau o bobl ag un ystafell wely)

+ £10,796.47 (gwerth tir meincnodol fesul plot yn is-ardal marchnad Tyddewi ac Arfordir y Gogledd)

= £111,380.07 (taliad swm gohiriedig gofynnol)

Atodiad 4 Cysylltiadau

Am gyngor cyn gwneud cais ynglŷn â chynigion datblygu a'r rhwymedigaethau sy'n ofynnol

Pembrokeshire Coast National Park Authority
Development Management
Llanion Park
Pembroke Dock
Pembrokeshire
SA72 6DY
Ffôn: 01646 624800
E-bost: DC@pembrokeshirecoast.org.uk

Am wybodaeth fonitro

Swyddog Monitro Rhwymedigaethau Cynllunio
Cyngor Sir Penfro
Cynllunio
1A Neuadd y Sir
Hwlfordd
Sir Benfro
SA61 1TP
Ffôn: 01437 764551
E-bost: planningobligationsmonitoring@pembrokeshire.gov.uk

Am cyngor cyfreithiol ynghylch Cytundebau Adran 106

Gweithredwr Cyfreithiol
Cyngor Sir Penfro
Neuadd y Sir
Hwlfordd
Sir Benfro
SA61 1TP
Ffôn: 01437 764551

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn Sir Benfro

I drafod gwerthu unedau tai fforddiadwy neu dir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac i gael gwybodaeth am y Gofynion Ansawdd Dylunio, y Lefelau Rhenti a'r Canllawiau Costau Derbyniol.

Ateb Group
Barcud
Cymdeithas Tai Bro Myrddin
Pobl
Cyngor Sir Benfro

Tai Wales & West

Gall **Planed** ddarparu gwybodaeth a chyngor ynglŷn â gweithio gydag ymddiriedolaeth Tir Cymunedol