

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI**



**CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL: TAI  
FFORDDIADWY**

**IONAWR 2020**

## CYNNWYS

1	CYFLWYNIAD.....	3
2	GOSOD Y CYD-DESTUN .....	5
3	POLISIÄU CYNLLUNIO TAI FFORDDIADWY.....	6
4	BETH YW TY FFORDDIADWY?.....	11
5	MATH O DAI FFORDDIADWY .....	12
6	CYDYMFFURFIO Ä'R 'ANGEN TAI' A MEINI PRAWF 'LLEOL' .....	16
7	TYSTIOLAETH O ANGEN .....	19
8	GOFYNIAD TAI FFORDDIADWY.....	21
9	CYFLAWNI TAI FFORDDIADWY.....	25
10	MESURAU RHEOLI AR GYFER TAI FFORDDIADWY Y DYFODOL.....	30

## ATODIAD

ATODIAD 1:	Geirfa.....	34
ATODIAD 2:	Polisiäau Cynllun Datblygu Lleol Eryri .....	36
ATODIAD 3:	Hierarchaeth Aneddiadau .....	39
ATODIAD 4:	Gofyniad tai fforddiadwy yn ôl anheddiad .....	41
ATODIAD 5:	Maint mwyaf safle datblygu eithriedig .....	43
ATODIAD 6:	Prisiau tai fforddiadwy ar werth .....	44
ATODIAD 7:	Cysylltiadau .....	46
ATODIAD 8:	Cymal y morgeisiai ä meddiant .....	51
ATODIAD 9:	Dogfennau defnyddiol.....	49

# 1 CYFLWYNIAD

1.1 Mae'r canllaw hwn yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n darparu gwybodaeth fanwl ar sut y bydd y polisiau sydd wedi eu cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031) yn cael eu cymhwyso'n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Mae'r CCA yn nodi gofynion Awdurdod y Parc Cenedlaethol ar gyfer tai fforddiadwy i sicrhau bod datblygiadau newydd yn helpu i ddiwallu anghenion am dai lleol a chreu cymunedau cynaliadwy cymysg. Bydd y canllaw o gymorth i'r swyddogion cynllunio, arbenigwyr cynllunio ac aelodau o'r cyhoedd a holl ddefnyddwyr eraill y system gynllunio.

## **Pwrpas y Canllaw Cynllunio Atodol**

1.2 Pwrpas y canllaw yw:

- Darparu arweiniad ar anghenion lleol am dai fforddiadwy gan gynnwys diffiniadau a mathau.
- Darparu arweiniad manwl i ddefnyddwyr y system gynllunio ar sut y bydd y polisiau cyfredol ar dai fforddiadwy yn cael eu cymhwyso.
- Esbonio beth sydd angen ei ystyried wrth gyflwyno cais cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy newydd
- Darparu canllaw i gynorthwyo swyddogion ac aelodau i benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy.
- Darparu arweiniad a gwybodaeth ynglŷn â datblygiadau tai fforddiadwy o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ar gyfer yr Arolygaeth Cynllunio, Rhanddeiliaid Statudol, Cynghorau Cymuned, aelodau o'r Cyhoedd, a phartion eraill â diddordeb.

1.3 Mae ymgysylltu cyn gwneud cais yn cynnig y potensial i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y system o wneud cais cynllunio a gwella ansawdd ceisiadau cynllunio. Mae'r Awdurdod yn ymrwmo i weithio gydag ymgeiswyr yn ystod y cam cyflwyno cais, ac yn annod trafodaethau cyn cyflwyno cais ar gyfer pob math o ddatblygiad. Mae rhagor o wybodaeth ar gael ar wefan yr Awdurdod;  
<http://www.eryri.llyw.cymru/planning/planning-permission/pre-application-enquiry?name=>

1.4 Nodir y rhestr o dermau (gerifa) a ddefnyddir yn y ddogfen yn Atodiad 1.

## **Statws**

1.5 Cynhyrchwyd y CCA hwn i gefnogi'r polisiau yng Nghynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri (2016-2031). Mae'r CCA hwn wedi bod yn ddarostyngedig i ymgynghoriad cyhoeddus, ac wedi cael ei fabwysiadu'n ffurfiol gan yr Awdurdod. Mae'n CCA darparu'r wybodaeth ddiweddaraf ac yn disodli CCA 4 Tai Fforddiadwy yr Awdurdod (Medi 2011). Mae nawr yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio gan gynnwys ceisiadau i adnewyddu caniatadau ac apeliadau cynllunio yn ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

1.6 Y polisiâu mwyaf perthnasol yng Nghynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri yw:

- **Polisi Strategol G: Tai,**
- **Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy,**
- **Polisi Datblygu 11: Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Eithriadig**
- **Polisi Datblygu 9: Trosi a Newid Defnydd adeiladau gwledig**

(gweler Atodiad 2 am mwy o fanylion).

## 2 GOSOD Y CYD-DESTUN

- 2.1 Mae materion tai yn parhau i fod yn un o brif achosion pryder llawer o gymunedau yn y Parc. Prinder tai fforddiadwy i'w rhentu neu eu prynu yw un o'r heriau mwyaf sy'n wynebu llawer o gymunedau yn Eryri. Mae incwm lleol yn y Parc Cenedlaethol yn isel ar y cyfan ac mae cyfleoedd ar gyfer cyflogaeth â chyflog uwch yn gyfyngedig. Gwaethygir y problemau hyn gan y ganran sylweddol o ail gartrefi a thai haf yn y Parc Cenedlaethol. Mae hygyrchedd a fforddiadwyedd tai yn ffactor hanfodol wrth sicrhau cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau gwledig, sef y prif resymeg y tu ôl i bolisiau tai fforddiadwy'r Awdurdod.
- 2.2 Nid yw Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn awdurdod tai sy'n gyfrifol am ddarparu tai fforddiadwy gan mai cyfrifoldeb yr Awdurdod Lleol yw hyn h.y Cyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae awdurdodau tai Gwynedd a Chonwy yn paratoi Strategaeth Tai Lleol, sy'n darparu cyfeiriad strategol i wella'r mynediad at dai fforddiadwy ac sy'n hyrwyddo gweithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid allweddol yn y sectorau preifat, cyhoeddus a gwirfoddol. Maent hefyd yn gyfrifol am baratoi Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (mae rhagor o wybodaeth ynghlwm yn adran 7). Er nad yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn awdurdod tai, mae ganddo rôl i reoleiddio a hwyluso tai preifat a chyhoeddus drwy gyfwng y broses gynllunio.

### 3 POLISIÂU CYNLLUNIO TAI FFORDDIADWY

- 3.1 Mae Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri 2016-2031 yn cynnwys polisiâu i geisio a hwyluso'r ddarpariaeth gynaliadwy o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol. Y polisi mwyaf perthnasol mewn perthynas â Thai Fforddiadwy yw Polisi Datblygu 30, sy'n nodi'r trothwyon a'r targed tai fforddiadwy ar gyfer pob anheddiad. Darperir dyfyniadau manwl yn Atodiad 2.

#### Dyraniadau Tai

- 3.2 Mae gan bob dyraniad tai yng CDLI diwygiedig Eryri darged tai fforddiadwy, sy'n amrywio o 20% i 100% o dai fforddiadwy. Mae rhagor o wybodaeth am y targed tai fforddiadwy ar gyfer pob dyraniad ym Mholisi Strategol G: Tai.

#### Tai fforddiadwy newydd o fewn ffiniau datblygu tai

- 3.3 Diffiniwyd ffiniau datblygu tai ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Aneddiadau Gwasanaeth ac ar gyfer Aneddiadau Eilaidd. Mae Atodiad 3 yn cynnwys rhestr o'r aneddiadau o fewn pob hierarchaeth aneddiadau.
- O fewn ffin datblygu tai Canolfannau Gwasanaeth Lleol (Dolgellau a'r Bala) lle mae'r datblygiad ar gyfer 5 annedd neu fwy, bydd yr awdurdod yn ceisio 20% o unedau tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol.
  - O fewn ffin datblygu tai Aneddiadau Gwasanaeth (Harlech, Betws y Coed, Aberdyfi, Trawsfynydd a Llanberis) lle mae'r datblygiad ar gyfer tri annedd neu fwy, bydd yr Awdurdod yn ceisio 33% o unedau tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol.
  - O fewn ffin datblygu tai Aneddiadau Eilaidd lle mae'r datblygiad ar gyfer dau annedd neu fwy, bydd yr Awdurdod yn ceisio 50% o unedau tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol.

Hierarchaeth Aneddiadau	Nifer yr Unedau	% Tai Fforddiadwy
Canolfan Wasanaeth Leol	5+	20%
Anheddiad Gwasanaeth	3+	33%
Anheddiad Eilaidd	2+	50%

Nid oes unrhyw ffiniau datblygu tai ar gyfer aneddiadau llai. O fewn aneddiadau llai, caniateir datblygu hyd at ddau uned sengl newydd o 100% o anheddau fforddiadwy ar gyfer angen lleol (os yw'r safle yn union gerllaw eiddo a amlygwyd ar fap mewnosod yr anheddiad). Fel eithriad, caniateir mwy na dau annedd lle mae angen wedi'i brofi ac os nad yw cymeriad a lleoliad yr anheddiad yn cael eu amharu.

- 3.4 Ceir crynodeb o'r gofynion tai yn ôl anheddiad yn Atodiad 4.
- 3.5 Er mwyn sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, bydd yr Awdurdod yn ceisio dwysedd o 30 anedd yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol fel cymeriad yr ardal sy'n awgrymu y gallai dwysedd is neu uwch fod yn fwy priodol). Lle bo'r dwysedd (nifer yr unedau fesul hectar) yn is na'r dwysedd a awgrymwyd heb gyfiawnhad digonol, ac mae'n ymddangos ei fod wedi'i wneud er mwyn osgoi neu leihau'r cyfraniad tai fforddiadwy sydd ei angen, gellir gwrthod ceisiadau.
- 3.6 Ni chaniateir isrannu neu raddoli safleoedd datblygu i osgoi neu leihau'r cyfraniad tai fforddiadwy sydd ei angen. Lle mae isrannu safle yn arwain at gynigion tai ar ddau neu fwy o safleoedd cyfagos, pan fo unrhyw un ohonynt yn is na'r trothwy, bydd yr Awdurdod yn eu trin fel un safle. Bydd y cyfraniad tai fforddiadwy yn seiliedig ar gyfanswm yr anheddau arfaethedig neu y gellir eu darparu ar draws y gwahanol safleoedd neu gamau cyfnodol.
- 3.7 Er mwyn osgoi datblygu tameidiog tir er mwyn canfod ffordd i osgoi y gofyniad tai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod yn archwilio potensial datblygu tir ger safle. Lle mae'n amlwg y gallai'r safle fod yn rhan o safle uwchlaw'r trothwy, trwy gynnwys tir cyfagos nad yw o reidrwydd o dan yr un berchnogaeth, yna gellir ceisio / cyfiawnhau tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad integredig cynhwysfawr.
- 3.8 Wrth benderfynu a ddylid ystyried dau neu fwy o ddarnau o dir cyfagos fel un, bydd yr Awdurdod yn ystyried yr hyn a ganlyn:

- A oedd cais blaenorol yn cynnwys rhannau o'r ddau safle;
- A yw'r safleoedd yn ddibynnol ar ei gilydd (h.y. pan fydd un safle yn ddibynnol ar un arall i'w ddatblygu) mewn unrhyw ffordd - er enghraifft, yn gorfforol neu'n weithredol, rhannu mynediad ac ati;
- A oes cysylltiad ariannol neu fusnes rhwng y perchnogion (e.e. os yw safle wedi'i rannu'n ddau yn fwriadol, a'i roi i mewn o dan ddau enw gwahanol);
- A oes gobraith rhesymol o ddatblygu'r ddau safle gyda'i gilydd; a
- P'un a oes camau wedi eu cymryd ar ran perchennog neu ddatblygwr i ryddhau tir ar ôl i safle agos fod wedi cael caniatâd cynllunio.

### **Tai fforddiadwy newydd ar safleoedd eithriedig gwledig**

- 3.9 Mewn achosion eithriadol, bydd yr Awdurdod yn caniatáu i ganiatâd gael ei roi ar dir addas y tu allan ond yn union gerllaw'r ffiniau datblygu tai diffiniedig i ddarparu ar gyfer angen tai fforddiadwy mewn cymunedau lleol. Gelwir y rhain yn "safleoedd eithriedig". Dylid cynnig y safleoedd hyn am werth tir bach / nominal a disgwylir mai dim ond safleoedd bach iawn neu leiniau sengl fydd yn cael eu cyflwyno ar unrhyw un adeg.

- 3.10 Bydd cynigion yn cael eu hasesu ar sail angen sydd wedi cael ei brofi, ac addasrwydd y safle. Rhaid i ddwysedd, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, tirlunio ac ati ddiogelu a chynnal cymeriad presennol yr anheddiad.
- 3.11 Cefnogir cynigion ar gyfer unedau tai fforddiadwy ar raddfa fach yn union gerllaw ffin datblygu tai ar yr amod:

- Bod yr angen am dai fforddiadwy wedi cael ei ddangos trwy gyfrwng arolwg angen tai lleol cymeradwy neu yn unol â chyngor ysgrifenedig yr awdurdod tai lleol<sup>1</sup>.
- Ni ellir bodloni'r angen o fewn cyfnod rhesymol o amser trwy:
  - a) Ddefnyddio safle addas sydd ar gael o fewn ffin datblygu tai yr anheddiad
  - b) Ddefnyddio tai presennol sydd ar gael i'w gwerthu neu eu rhentu yn yr ardal
  - c) Addasu neu ail sefydlu neu ail ddatblygu adeiladau presennol sydd ar gael yn yr ardal
  - ch) Pan fo defnydd o safle a ddyrannwyd ar gyfer tai fforddiadwy ar gael.
- Mae'r safle yn ail ddatblygiad o adeiladau presennol neu'n cynrychioli estyniad rhesymegol a chydymdeimladol o'r anheddiad mewn ffordd nad yw'n amharu ar gymeriad yr anheddiad hwnnw neu edrychiad cefn gwlad cyfagos ac nad yw wedi'i leoli o fewn lletem las.

3.12 Mae'n bwysig bod nifer y tai fforddiadwy a ddatblygir ar safle eithriedig wedi'i gyfyngu i, ac yn briodol i'r angen lleol a nodwyd am dai fforddiadwy. Mae hefyd yn angenrheidiol bod yr uchafswm o unedau tai fforddiadwy a ddatblygir gymesur â maint yr anheddiad. Mae Atodiad 5 yn cynnwys canllawiau ar nifer posibl yr unedau tai fforddiadwy a allai fod yn briodol ar gyfer safleoedd eithriedig ym mhob anheddiad.

3.13 Mewn rhai achosion, efallai na fydd safle a ddyrannwyd eisoes yn dod ymlaen oherwydd perchnogaeth neu rwystrau corfforol eraill. Mewn achosion o'r fath, lle bydd hyn yn arwain at oedi wrth ryddhau safleoedd, gellir caniatáu safle eithriedig yn seiliedig ar angen.

#### **Tai fforddiadwy newydd yn cael eu darparu trwy drosi / newid defnydd adeiladau ar gyfer defnydd preswyl**

3.14 Gall addasu adeiladau at ddefnydd preswyl hefyd gyfrannu at y stoc dai. Gall trosi adeiladau yn anheddau o fewn y ffin datblygu tai leihau'r pwysau i ryddhau safleoedd maes glas ac yn gyffredinol mae addasiadau o'r fath yn cael eu hystyried yn ffatriol.

---

<sup>1</sup> Cyngor Gwynedd neu Gyngor Bwrdeistref Conwy



- 3.15 Ymhob achos o drosi / newid defnydd adeilad i ddefnydd preswyl, **ceisir cyfraniad tai fforddiadwy o 50%** yn unol â Pholisi Datblygu 30. Bydd gan yr ymgeisydd yr opsiwn o naill ai drosi'r adeilad yn uned angen lleol fforddiadwy neu wneud taliad swm cymudol<sup>2</sup> i helpu i ariannu tai fforddiadwy mewn mannau eraill yn y Parc Cenedlaethol. Os derbynnir swm cymudol bydd yr annedd yn dychwelyd i fod yn dŷ marchnad agored ac ni fydd yn cael ei gyfrif fel annedd fforddiadwy.
- 3.16 Y tu hwnt i Ffin Datblygu Tai unrhyw anheddiad, gall ail ddefnyddio adeiladau gwledig fel ysguboriau mewn caeau hefyd ddarparu ffynhonnell o dai fforddiadwy newydd a chynnig ffordd o gadw adeiladau traddodiadol yn llwyddiannus. Ceisir cyfraniad tai fforddiadwy o 50% trwy naill ai drosi'r adeilad yn uned angen lleol fforddiadwy neu trwy wneud taliad swm cymudol fel y nodir uchod yn unol â Pholisi Datblygu 30: Polisi Tai Fforddiadwy a Datblygu 9: Trosi a Newid Defnydd Gwledig Adeiladau.
- 3.17 Fodd bynnag, mae angen gofal mawr wrth benderfynu ar addasrwydd adeilad i'w ail ddefnyddio fel annedd breswyl, er mwyn osgoi niweidio naill ai gymeriad yr adeilad gwreiddiol neu'r amgylchedd y mae wedi'i leoli ynddo. Bydd yr Awdurdod ddim ond yn caniatáu addasu adeilad dibreswyl ar gyfer defnydd preswyl lle gellir dangos bod y cynnig yn adlewyrchu cymeriad gwreiddiol yr adeilad ac yn parchu ei osodiad.
- 3.18 Mewn rhai achosion, fe fydd yn her cadw costau trosi o fewn terfynau fforddiadwy. Gellid gwneud hyn trwy rannu'r trosi'n fwy o unedau os yw hyn yn dderbyniol ar sail dyluniad.

### **Anheddau Mentrau Gwledig**

- 3.19 Efallai y bydd darparu anheddau yng nghefn gwlad agored i weithwyr menter wledig yn dderbyniol yn ddarostyngedig i asesiad yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT 6). **Bydd deiliadaeth Anheddiad Menter Wledig yn y dyfodol yn cael ei reoli gan amod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei feddiannu gan weithiwr (a / neu ddibynnydd (ion) neu wr gweddwr / gwraig weddw) sy'n uniongyrchol gysylltiedig â menter wledig neu os nad oes cymhwysedd gan berson sy'n bodloni meini prawf cymhwysedd tai fforddiadwy'r Awdurdod ar gyfer anghenion lleol.**
- 3.20 Er mwyn sicrhau bod yr annedd yn parhau'n fforddiadwy, **ni ddylai maint yr annedd fod yn ormodol.** Bydd yr un maint ag anheddau â thŷ anghenion lleol fforddiadwy (fel y nodir yn Adran 8 y CCA hwn) yn cael ei gymhwyso i Anheddau Mentrau Gwledig. Ni ddylai tŷ deulawr 5 ystafell wely fod yn fwy na 120m<sup>2</sup>. Os yw ymgeisydd yn dangos angen gwirioneddol a rhesymol sy'n gysylltiedig â busnes am ystafell swyddfa / cawod / ystafell ar gyfer esgidiau ayyb, gellir ystyried ar sail achos wrth achos yr isafswm arwynebedd llawr ychwanegol y gallai fod ei angen. Dylai maint y cwrtill hefyd fod yr isafswm sydd ei angen ar gyfer defnydd domestig / busnes rhesymol a gellir tynnu hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai yn ôl er mwyn gallu cadw rheolaeth

---

<sup>2</sup> Swm Cymudol (neu daliad yn lle hynny) yw'r term a ddefnyddir ar gyfer y cyfraniad ariannol a dderbynnir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan ymgeiswyr a ddefnyddir wedyn i helpu i ariannu tai fforddiadwy mewn mannau eraill yn y Parc Cenedlaethol.

dros ehangu neu addasu'r annedd mewn ffyrdd a fyddai'n newid ei fforddiadwyedd i ddeiliaid yn y dyfodol.

- 3.21 **Bydd angen i'r Annedd Menter Wledig newydd gael ei chlymu i'r daliad trwy gytundeb cyfreithiol i atal yr annedd rhag cael ei gwerthu ar wahân heb wneud cais pellach i'r Awdurdod.**

## 4 BETH YW TAI FFORDDIADWY?

### Diffinio Tai Fforddiadwy:

Tai fforddiadwy yw tai sydd ar gael i bobl na allant fforddio rhentu neu brynu tai ar y farchnad agored.

- 4.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Nodyn Cyngor Technegol 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy 2006 (2006) yn nodi mai tai fforddiadwy yw:

*"...tai lle mae mecanweithiau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad, yn y lle cyntaf ac i ddeiliaid dilynol."*

- 4.2 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn nodi bod tai fforddiadwy yn cynnwys:

- **Tai rhent cymdeithasol** - a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.
- **Tai canolradd** - lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad.

- 4.3 Cyfeirir at bob math arall o dai fel "tai marchnad" - tai preifat i'w gwerthu neu eu rhentu lle mae'r pris wedi'i osod yn y farchnad agored ac nad yw eu meddiannaeth yn destun rheolaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

### Diffinio Fforddiadwyedd

- 4.4 Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 yn nodi:

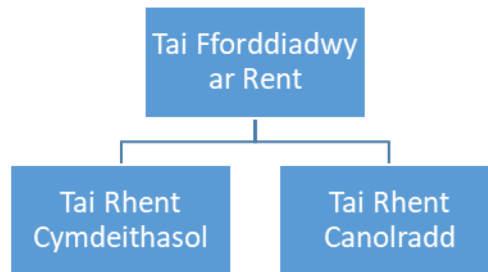
*"Yn gyffredinol, diffinnir y cysyniad o fforddiadwyedd fel gallu aelwydydd neu aelwydydd posibl i brynu neu rentu eiddo sy'n bodloni anghenion yr aelwyd heb gymhorthdal. Gallai hyn fod yn seiliedig ar asesiad o gymhareb incwm neu enillion aelwydydd â phris yr eiddo sydd ar gael i'w brynu neu ei rentu ar y farchnad agored yn ardal y farchnad dai leol ofynnol."*

- 4.5 Mae Asesiadau Marchnad Dai Lleol Gwynedd a Chonwy yn nodi bod mesur nodweddiadol o fforddiadwyedd ar gyfer perchen-feddiannaeth wedi'i seilio'n fras ar 3.5 gwaith lluosog incwm aelwyd ynghyd â blaendal Prynwr Tro Cyntaf.
- 4.6 Mae'n bwysig pwysleisio, er bod y diffiniad uchod wedi cael ei ddefnyddio, fe all newid dros amser a chanllaw yn unig ydyw. Efallai y bydd angen rhywfaint o hyblygrwydd yn ystod oes y Cynllun i sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu.

## 5 MATH O DAI FFORDDIADWY

- 5.1 Disgwylir i dai fforddiadwy a ddarperir drwy'r broses gynllunio ym Mharc Cenedlaethol Eryri fodloni'r categorïau a ganlyn:

### TAI FFORDDIADWY I'W RHENTU



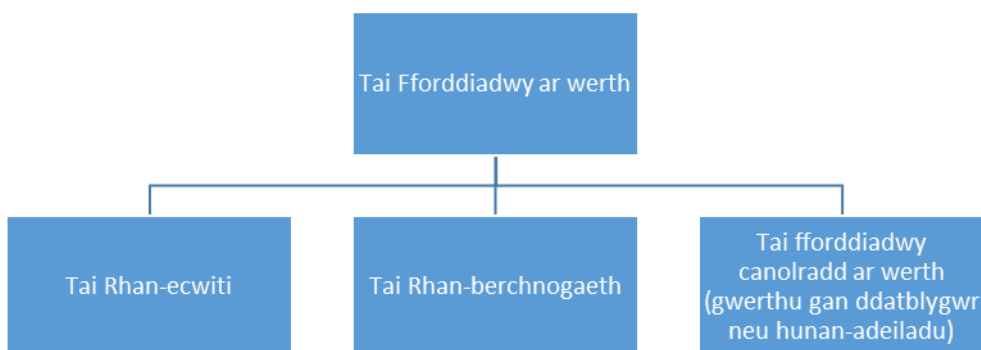
#### Tai rhent cymdeithasol

- 5.2 Mae Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen ar dai rhent cymdeithasol ac yn eu rhentu. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), y cyfeirir atynt yn fwy cyffredin fel Cymdeithasau Tai, yn sefydliadau di-elw sy'n darparu ac yn rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu a'u gwerthu. Y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu ym Mharc Cenedlaethol Eryri ar hyn o bryd yw Grŵp Cynefin, Adra a Chartrefi Conwy. Bydd y lefelau rhent ar gyfer y tai fforddiadwy a ddarperir gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ddarostyngedig i reolaethau Llywodraeth Cymru. Bydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn pennu cymhwysedd y deiliaid yn unol â'u polisiau dyrannu.

#### Tai Rhent Canolradd

- 5.3 Tai rhent canolradd yw tai lle mae rhenti yn uwch na thai rhent cymdeithasol ond yn is na rhenti tai'r farchnad. Ni ddylai lefelau rhent canolradd fod yn fwy na'r Lwfans Tai Lleol cyfredol ar gyfer yr Ardal Rhenti Marchnad Eang berthnasol.
- 5.4 Gellir darparu tai rhent canolradd gan LCC, neu ddatblygwr sy'n landlord sefydledig. Bydd angen cytundeb Adran 106 ar dai fforddiadwy rhent canolradd er mwyn sicrhau y bydd yr eiddo yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth i berson lleol sydd angen tai.

## TAI FFORDDIADWY AR WERTH



### Tai Rhan-Ecwiti

- 5.5 Rhannu ecwiti yw lle cynigir cyfle i'r ymgeisydd brynu'r eiddo am bris gostyngol, gyda swm y disgownt yn cael ei drin fel benthyciad di-log a sicrhawyd fel ail dâl ar yr eiddo ac sy'n ad-daladwy i'r darparwr wrth werthu'r eiddo neu griseiddio perchnogaeth 100%.
- 5.6 Bydd Cytundeb Adran 106 yn sicrhau bod yr eiddo yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth i berson lleol sydd ag angen tai.

### Tai Rhan-berchnogaeth

- 5.7 Perchnogaeth a rennir yw lle mae'r preswlydd yn berchen ar ganran o'r eiddo ac mae'r gweddill yn eiddo i LCC fel arfer. Mae'r deiliad yn talu rhent i'r LCC am gyfran yr eiddo nad yw'n berchen arno. Mewn amgylchiadau eithriadol, gall ei ddarparu hefyd gan ddatblygwr sydd â chynllun yn ei le a'r gallu i'w weithredu.
- 5.8 Bydd yr Awdurdod yn gofyn am Gytundeb Adran 106 i sicrhau y bydd yr eiddo yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth i berson lleol sydd ag angen tai. Bydd yr unedau tai fforddiadwy yn cael eu heithrio o unrhyw hawl i brynu a gyflwynwyd o blaid deiliaid yr unedau tai fforddiadwy a / neu o unrhyw fecanweithiau eraill a allai olygu bod yr unedau tai fforddiadwy ar gael i'w gwerthu am 100% o'r farchnad agored rydd-ddaliol oni bai ei fod fel arall yn gwbl unol â'r meini prawf fforddiadwyedd sy'n berthnasol i dai fforddiadwy canolradd ar werth (sy'n cyfyngu pris gwerthu yr unedau dan sylw i ddisgownt diffiniedig (canrannol) islaw gwerth arferol y farchnad (sefydlog am byth).
- 5.9 Mae'n ofynnol iddynt sicrhau bod ganddynt hawliau rhagbrynu ar yr holl eiddo sydd newydd gael eu datblygu yn eu rhan-berchnogaeth a fydd yn caniatáu i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ddewis prynu unrhyw eiddo yn y dyfodol wrth ail-werthu yn y dyfodol. Yn achos y ffin datblygu tai bydd cymal yn cael ei gynnwys i sicrhau na fydd rhan berchnogion fel arfer yn cael cynyddu i berchnogaeth lawn o'r eiddo (fel arfer ni fydd y berchnogaeth fwyaf yn fwy na 80% o gyfran yr eiddo). Mewn ardaloedd o brisiau tai marchnad agored uchel iawn, bydd canran yr eiddo y bydd rhan-berchennog yn gallu ei gynyddu yn cael ei gyfyngu ymhellach.

- 5.10 Bydd yr Awdurdod hefyd yn edrych yn ffafriol ar gynlluniau ar gyfer tai rhanberchnogaeth preifat lle mae'r rhain yn ddarostyngedig i'r un darpariaethau a mesurau diogelu â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

**Tai fforddiadwy canolradd ar werth (gwerthu gan ddatblygwr / hunan-adeiladu)**

- 5.11 Tai fforddiadwy canolradd ar werth yw lle mae pris gwerthu'r eiddo wedi'i gyfyngu i ddisgownt diffiniedig (canranol) o werth y farchnad agored a lle mae mecanweithiau diogel ar waith i sicrhau bod yr eiddo yn fforddiadwy ac ar gael i'r rhai sydd angen tai lleol am byth. Gall datblygwyr adeiladu a gwerthu'r math hwn o dai i berson sydd ag angen tai fforddiadwy lleol neu gall unigolion sydd ag angen tai fforddiadwy eu datblygu a'u meddiannu fel hunan-adeiladu.
- 5.12 Mae tai fforddiadwy canolradd ar werth yn galluogi pobl na fyddent fel arall yn gallu prynu ar y farchnad agored i brynu eiddo. Mae Tai Teg yn gweithredu ar ran yr Awdurdod i sicrhau bod deiliaid anheddau'r dyfodol ac ymgeiswyr sydd ag angen tai fforddiadwy ac yn cydymffurfio â meini prawf meddiannaeth leol a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn adran 6 o'r CCA hwn.
- 5.13 Ni ddylai tai fforddiadwy fod yn dai llai, rhatach, mewn gwirionedd, dylai pob uned tai fforddiadwy fod cystal os nad yn well na unedau tai'r farchnad o ran ansawdd a deunyddiau dylunio allanol. Rhaid i'r annedd fforddiadwy fod yn unol â'r uchafswm maint arwynebedd llawr mewnol perthnasol fel y nodir yn Adran 8 y CCA hyn.
- 5.14 Wrth sefydlu'r prisiau gwerthu fforddiadwy ar gyfer cartrefi sydd i'w gwerthu, bydd yr Awdurdod yn ystyried incwm canolrifol aelwydydd lleol. Bydd pris gwerthu fforddiadwy cychwynnol yn cael ei gyhoeddi ar gyfer pob un o ardaloedd Parth Dylanwad CDLI Eryri a bydd y rhain yn cael eu hadolygu trwy ddefnyddio data incwm aelwydydd gros o'r data 'CACI Paycheck' a gyhoeddwyd yn fwyaf diweddar.
- 5.15 Dyma'r fformiwla a ddefnyddir i gyfrifo lefelau pris fforddiadwy eiddo newydd â 1 - 2 o ystafelloedd gwely a 3 - 4 o ystafelloedd gwely.

***Pris fforddiadwy 1 ystafell wely a 2 ystafell wely = canolrif incwm Ardal Dylanwad Cynllun Datblygu Lleol Eryri x 3.5 lluosydd incwm + blaendal o 20%***

***Pris fforddiadwy 3 ystafell wely a 4 ystafell wely = canolrif incwm Ardal Dylanwad Cynllun Datblygu Lleol Eryri x 4 lluosydd incwm + blaendal o 20%***

- 5.16 Ceir manylion pellach am y prisiau fforddiadwy ar gyfer gwahanol fathau o eiddo yn Atodiad 6.
- 5.17 Bydd y pris fforddiadwy cychwynnol yn cael ei gymharu â gwerth y farchnad agored ar gyfer yr uned ar hyn o bryd a bydd disgownt canran sefydlog yn cael ei sefydlu yn seiliedig ar y fformiwla a nodir yn Atodiad 6.

- 5.18 Er mwyn penderfynu ar werth y farchnad agored, rhaid i'r ymgeisydd gael prisiad ysgrifenedig yr eiddo wedi'i ardystio gan syrfëwr siartredig cymwys. Rhaid i brisiad y farchnad agored gydffurfio â ddiffiniad Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o Werth y Farchnad Agored yn unol â'r prisiad llyfr coch gan anwybyddu'r holl gyfyngiadau Adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy. Dylai'r prisiad fod yn seiliedig ar y cynlluniau a luniwyd ar gyfer yr eiddo arfaethedig a dylid ei anfon at yr Awdurdod gyda'r cais. Yr ymgeisydd fydd yn talu'r costau ariannol mewn perthynas â chael y prisiad.
- 5.19 Bydd fforddiadwyedd yn y dechrau a'r dyfodol mewn perthynas â'r tŷ fforddiadwy yn cael ei sicrhau trwy Gytundeb Adran 106. Bydd yr ail werthiannau cychwynnol a'r holl werthiannau dilynol yn cael eu cyfyngu i lefel yn seiliedig ar y disgownt sefydlog penodedig (canrannol) yn is na gwerth y farchnad agored (fel y nodir ym Mhara 5.8 ac yn Atodiad 6). Cyfrifoldeb perchennog y cartref sy'n bwriadu gwerthu'r eiddo yw cael prisiad ysgrifenedig ffurfiol o'r eiddo, wedi'i ardystio gan syrfëwr siartredig cymwys, a chyflwyno'r wybodaeth i'r Awdurdod neu i'w enwebai.

### **Tai Cydweithredol / Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol**

- 5.20 Os oes gan nifer o hunan-adeiladwyr ddiddordeb mewn darparu tai fforddiadwy, efallai mai un ffordd ymlaen fyddai cefnogi hunan-adeiladu yng nghyd-destun Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Mae ymddiriedolaeth tir cymunedol yn sefydliad di-elw, cymunedol. Pwrpas cyffredin ymddiriedolaethau o'r fath yw cael gwared ar dir o'r farchnad hapfasnachol a sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael i bobl sy'n cael eu gwasanaethu leiaf gan y farchnad ar y pryd.
- 5.21 Mae Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol yn galluogi pobl i ddod â thir i berchnogaeth gymunedol er mwyn:
- Darparu tai fforddiadwy a'i gadw'n fforddiadwy yn y dyfodol
  - Sicrhau tir fforddiadwy ar gyfer gweithle, tyfu bwyd a chadwraeth
  - Rheoli defnydd tir lleol a lleihau perchnogaeth absennol neu foneddgedd
  - Hyrwyddo perchnogaeth a rheolaeth preswylwyr ar dai
  - Cadw gwerth buddsoddiad cyhoeddus er budd hirdymor
  - Galluogi pobl i gymryd camau cyffredin er lles pawb
  - Cynnig ffordd ddiogel i bobl fuddsoddi er budd lleol
- 5.22 Gellir cael rhagor o wybodaeth am Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol trwy gysylltu â Chanolfan Cydweithredol Cymru, a cheir manylion cyswllt yn Atodiad 7.

### **Daliadaeth niwtral**

- 5.23 Gellir hefyd datblygu tai fforddiadwy fel 'deiliadaeth niwtral' sy'n caniatáu i dai gael eu dyrannu fel deiliadaeth benodol ar sail angen a gall fod ar ffurf tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolradd, tai rhannu ecwiti a thai rhanberchenogaeth. Dylai cynlluniau o'r fath alluogi'r LCC i brynu'r eiddo yn ôl ac ailgylchu'r ased yn y dyfodol.

## 6 CYDYMFFURFIO Â MEINI PRAWF 'ANGEN TAI LLEOL'

- 6.1 Er mwyn cydymffurfio â pholisïau tai fforddiadwy, mae'n rhaid i'r ymgeisydd allu profi ei fod mewn angen tai fel y'i diffinnir isod ym mharagraff 6.4. Yn ogystal â bod mewn angen am dai, rhaid i ddeiliaid arfaethedig tai fforddiadwy newydd fodloni'r diffiniad o berson lleol fel y'i diffinnir ym mharagraff 6.7. Mae'r Awdurdod yn ceisio cymorth gan Tai Teg wrth asesu anghenion tai deiliaid arfaethedig tai fforddiadwy newydd. Mae rhagor o fanylion am y broses asesu wedi'u cynnwys yn adran 7.
- 6.2 Mae'n bosibl y bydd angen darparu tystiolaeth ariannol a, lle mae angen honedig ar sail feddygol neu debyg, bydd gofyn hefyd am dystiolaeth gan berson cymwys / proffesiynol yn y maes perthnasol i gefnogi'r cais. Yn yr ystyr hwn, mae'r gallu i wahaniaethu rhwng galw / dymuniad ac angen yn hanfodol a dyma fydd prif ddiben yr asesiad.
- 6.3 Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ddiwallu anghenion pobl leol. Mae'r paragraffau a ganlyn yn diffinio 'angen tai' a 'lleol' ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol:

### Diffinio 'Angen tai':

- 6.4 Er mwyn cydymffurfio'n llawn ag un o'r categorïau canlynol o 'angen', rhaid dangos nad oes gan y deiliaid arfaethedig y gallu ariannol (trwy ecwiti neu gynilion) i wella eu sefyllfa byw a bod modd darparu tystiolaeth ariannol ddigonol i gadarnhau hyn. Diffinnir gwir 'angen tai' fel anallu'r preswlydd yn y dyfodol i fforddio rhentu neu brynu llety yn yr ardal ar y farchnad tai agored ac mae'n bodloni un o'r meini prawf a ganlyn:

- maent yn ddiartref ar hyn o bryd
- maent yn sefydlu cartref newydd am y tro cyntaf
- maent yn byw mewn llety ar rent am o leiaf dair blynedd
- mae'r Awdurdod Tai o'r farn bod eu tŷ presennol mewn cyflwr is-safonol a gellir profi na ellir trosi neu uwchraddio'r tŷ presennol i ddiwallu eu hanghenion
- mae eu tŷ presennol yn rhy fach i'r teulu a gellir profi na ellir trawsnewid neu uwchraddio'r cartref presennol i ddiwallu eu hanghenion.
- mae ganddynt angen hanfodol i fyw yn agos at berson arall sydd ag o leiaf 5 mlynedd o breswylfa barhaol a pharhaus yn yr ardal gymhwysol, yr angen hanfodol sy'n deillio o resymau oedran neu feddygol profedig.
- mae ganddynt ofynion penodol (yr henoed neu'r anabl) na ellir eu diwallu gan y llety presennol
- maent yn darparu gwaith neu wasanaeth allweddol ac mae ganddynt gynnig swydd parhaol llawn amser yn yr ardal gymhwysol.
- maent yn gadael tai clwm wrth ymddeol
- nid oes llety addas ar gael yn yr ardal ac mae'r person yn dymuno aros yn y gymuned leol am resymau economaidd neu ddiwylliannol



6.5 At ddibenion y cynllun hwn, diffinnir 'Gweithwyr allweddol' fel person y mae angen iddynt fyw o fewn Parc Cenedlaethol Eryri i gymryd swydd barhaol llawn amser (37 awr neu fwy) a darparu'r gwasanaeth a ganlyn:

1. Athro mewn ysgol neu sefydliad addysg bellach neu goleg trydyddol;
2. Nyrs neu aelod arall o staff a gyflogir gan y Gwasanaeth Iechyd Gwladol;
3. Swyddog yr heddlu;
4. Swyddog gwasanaethau prawf;
5. Gweithiwr cymdeithasol;
6. Seicolegydd addysg;
7. Therapydd galwedigaethol a gyflogir gan yr awdurdod lleol;
8. Swyddog gwasanaethau brys;
9. Swyddi eraill sy'n hanfodol i economi ardal y Cynllun;

6.6 Er mwyn osgoi camddefnyddio'r polisi, rhoddir ystyriaeth hefyd i unrhyw eiddo y mae deiliad / deiliaid arfaethedig y llety newydd wedi ei werthu neu ei waredu. Hefyd, nid yw bod yn berchen ar safle ynddo'i hun yn dystiolaeth o angen - dim ond cyfle. Efallai na fydd safle yn addas i'w ddatblygu er bod perchnogion y safle yn gallu dangos dystiolaeth o angen.

#### Diffinio 'Lleol'

6.7 Yn ogystal â bod mewn angen am dai, rhaid i ddeiliaid arfaethedig tai fforddiadwy newydd fodloni'r diffiniad o berson lleol. Mae diffiniad o berson lleol mewn perthynas â phob un o'r mathau o anheddiad / setliad fel a ganlyn:

##### Canolfannau Gwasanaeth Lleol (Dolgellau a'r Bala):

Mae person yn lleol os yw ef neu hi wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser, fel arfer am gyfnod di-dor o 5 mlynedd o fewn yr 'ardal gymwys' h.y. ffin weinyddol blaenorol cyngor Dosbarth Meirionydd neu unrhyw gyngor cymuned sy'n union gyfagos i'r ardal hon.

##### Aneddiadau Gwasanaeth, Aneddiadau Eilaidd ac Aneddiadau Llai:

Mae person yn lleol os yw ef neu hi wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser fel arfer am gyfnod di-dor o 5 mlynedd o fewn yr 'ardal gymhwys' h.y. Cyngor Cymuned lle cynigir y datblygiad neu mewn Cyngor Cymuned sydd yn union gyfagos i'r ardal hon.

Lle mae unrhyw Gyngor Cymuned perthnasol yn croesi ffin y Parc yna mae'r rhan honno o'r Cyngor Cymuned y tu allan i'r Parc yn dod o fewn yr ardal gymwys.

#### Ail-werthiannau cynyddol

6.8 Mae cytundeb Adran 106 yr Awdurdod yn cynnwys ail-werthiannau cynyddol a gweithdrefnau morgeisai mewn meddiant. Er mwyn pennu pris fforddiadwy'r Anedd Fforddiadwy, rhaid i'r ymgeisydd gael prisiad ysgrifenedig ffurfiol o'r eiddo, wedi'i ardystio gan syrfewr siartredig cymwys, a chyflwyno'r wybodaeth i'r Awdurdod neu i'w enwebai. Bydd y costau ariannol mewn perthynas â chael y prisiad yn cael eu talu gan berchennog y cartref. Rhaid i'r prisiad ddatgan bod y gwerthoedd

yn cyfeirio at ddiffiniad Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o Werth y Farchnad Agored gan anwybyddu'r holl gyfyngiadau Adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy. Bydd yr Awdurdod neu ei enwebai yn cyfrifo'r pris gwerthu fforddiadwy drwy luosi'r prisiad ar y farchnad agored â'r disgownt canrannol sefydlog fel y nodir yn y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm gyda'r Anheddiad Fforddiadwy dan sylw.

- 6.9 Ar ôl penderfynnu ar hyn, gellir hysbysebu'r annedd i'w werthu / rhentu i bobl sy'n byw yn yr ardal gymhwysu gychwynol neu ei chynnig i'r rhai ar restr cymwys aros am dai.
- 6.10 Os, ar ôl cyfnod o ddau fis yn olynol, bod yr eiddo, ar ôl ei farchnata fel sy'n ofynnol uchod, yn parhau i fod heb ei werthu / heb ei orffen neu nad yw wedi'i drosglwyddo i LCC neu Gorff Tai, gall yr Awdurdod, ar ôl ardystio, lacio'r amodau sy'n ymwneud â meddiannaeth eiddo a fydd yn caniatáu i'r eiddo gael ei gynnig i bobl eraill sydd ag angen tai sydd wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth barhaol llawn amser am gyfnod o 5 mlynedd o leiaf yn y Parc Cenedlaethol neu unrhyw ardal cyngor cymuned yn union gyfagos.
- 6.11 Os, ar ôl dau fis arall yn olynol wedi'r hysbysebu, bod yr eiddo yn dal heb ei werthu / heb ei rentu, gellir ei gynnig, ar ôl i hynny gael ei ardystio gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol, i berson sydd ag angen tai sydd wedi byw neu weithio mewn cyflogaeth amser llawn am o leiaf a chyfnod parhaus o 5 mlynedd yn y Parc Cenedlaethol ynghyd â siroedd Gwynedd a Chonwy neu unrhyw gynghorau cymuned sy'n ffinio â'r Parc ym Mhowys, Ceredigion a Sir Ddinbych.
- 6.12 Os, ar ôl mis arall o hysbysebu, bod yr eiddo yn dal heb ei werthu, neu ar ôl dau fis arall yn olynol mae'n parhau i fod heb ei rentu, gellir ei gynnig, ar ôl i hynny gael ei ardystio gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol, am y pris / rhent fforddiadwy i unrhyw berson yn ddarostyngedig i amod bod y cytundeb Adran 106 yn berthnasol i berchnogion dilynol.
- 6.13 Bydd yr holl gyfnodau amser uchod yn cael eu hadolygu a gellir eu newid os canfyddir eu bod yn rhy gaethiwus neu ddim yn unol ag arfer da.

## 7 TYSTIOLAETH O ANGEN

### Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

- 7.1 Mae'r asesiadau o'r farchnad dai leol ar gyfer Gwynedd a Chonwy<sup>3</sup> yn rhoi ffigur angen tai fforddiadwy dangosol ar gyfer ardaloedd o Wynedd a Chonwy o fewn ffin y Parc o tua 2,130 o dai dros gyfnod y cynllun cyfan (2016-2031). Mae ffigur cyffredinol yr angen am dai fforddiadwy a nodwyd yn yr Asesiad Marchnad Dai Lleol (AMTLI) yn llawer uwch na'r hyn y gellir ei gyflawni'n ymarferol yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri o gofio'r ffigur gofyniad tai cymharol isel ac ar ôl ystyried gallu amgylcheddol yr ardal. Mae safleoedd tai yn y Parc Cenedlaethol hefyd yn fach, felly mae'n rhaid i gyfraniad cartrefi fforddiadwy ddod o nifer uwch o safleoedd llai. Mae hyfywedd datblygu safleoedd posibl wedi cael ei brofi ac yn amrywio ar draws y Parc Cenedlaethol ac mae hyn yn debygol o effeithio ar y gallu cyffredinol i ddarparu a chyflawni tai fforddiadwy. O ystyried yr holl ffactorau uchod, **mae'r targed cyffredinol ar gyfer tai fforddiadwy yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri wedi'i osod yn realistig ar 375 o anheddau hyd at 2031.**
- 7.2 Rhaid i gynigion roi ystyriaeth briodol i anghenion tai lleol o ran maint, math a daliadaeth anheddau. Dylai'r mathau o dai adlewyrchu canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol neu arolygon anghenion lleol priodol.

### Hwyluswyr Tai Gwledig (HTG) - Arolwg Anghenion Tai Lleol

- 7.3 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn ariannu Partneriaeth Hwyluswyr Tai Gwledig Gogledd Orllewin Cymru yn rhannol. Mae'r Hwyluswyr Tai Gwledig, yn gweithio'n agos gyda chynghorau cymuned ac yn cydlynu rhaglen o arolygon anghenion tai lleol. Mae'r arolygon anghenion tai lleol hyn yn darparu tystiolaeth o angen tai lleol yng nghymunedau Parc Cenedlaethol Eryri. Anogir datblygwyr i ymgysylltu â'r Hwyluswyr Tai Gwledig yn gynnar, a lle nad yw ffynonellau sylfaenol (Asesiadau Marchnad Dai Lleol, Tai Cymdeithasol neu Dai Canolradd) yn cefnogi'r angen am Dai Fforddiadwy mewn ardal wledig bydd gofyniad i astudiaeth HTG gael ei wneud. Dylid nodi efallai y codir tâl am y gwasanaeth hwn.

### Cofrestr Tai Cymdeithasol a chofrestr Tai Canolradd Tai Teg

- 7.4 Bydd lefel yr angen am dai fforddiadwy hefyd yn cael ei nodi trwy gyfeirio at Gofrestrau Tai Cymdeithasol (Cofrestr Tai Cyffredin Gwynedd a Chofrestr Tai Conwy (Llwybr Mynediad Sengl at Dai (LIMSAD))). Mae Tai Teg yn gweinyddu'r gofrestr tai fforddiadwy canolraddol ar draws Gogledd Cymru. Rhoddir blaenoriaeth, lle bo hynny'n briodol, i aelwydydd cymwys ar y gofrestr tai cymdeithasol a chofrestr Tai Teg. Os na ellir adnabod unrhyw aelwydydd addas, bydd yr eiddo ar gael i aelwydydd cymwys eraill sydd angen tai fforddiadwy.

---

<sup>3</sup> Astudiaeth AMTFf Gwynedd (2013-2018) ac Astudiaeth AMTFf Conwy (2016-2021)

## **Asesiad o feini prawf 'angen am dai' a 'lleol'**

- 7.5 Yn ddelfrydol, fe ddylai darpar feddianwyr tai fforddiadwy gael eu cofrestru ar gofrestr tai cymdeithasol neu ar Tai Teg y gofrestr tai canolradd. Fel arall, bydd angen i ddeiliaid posibl gysylltu â Tai Teg (sy'n cael ei weinyddu gan Grŵp Cynefin) i asesu a ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf 'angen tai' a 'lleol' sydd wedi ei ddiffinio ym mhara 6.4 a 6.7 ac i gadarnhau a yw ymgeisydd am dai fforddiadwy yn gymwys ar gyfer tai o'r fath. Mae manylion pellach am gofrestr Tai Teg ar eu gwefan ([www.taiteg.org.uk](http://www.taiteg.org.uk)) ac mae eu manylion cyswllt wedi'u cynnwys yn atodiad 7.
- 7.6 Os yw'r deiliad posibl eisoes wedi'i gymeradwyo a'i gofrestru ar Gofrestr Perchentaeth Cost Isel Tai Teg, gofynnir iddynt fynd ymlaen i gwblhau a chyflwyno'r ffurflen Tai Teg fanwl, gyda'r holl ddogfennau ategol gofynnol i'w galluogi i asesu eu hangen am dy yn llawn.
- 7.7 Os nad yw'r darpar ddeiliad eisoes wedi'i gofrestru ar gofrestr Perchentaeth Cost Isel Tai Teg, gofynnir iddynt gwblhau'r ffurflen Tai Teg fanwl i'w galluogi i asesu eu hanghenion tai yn llawn.

## **8 GOFYNION TAI FFORDDIADWY**

### **Ymholiad cyn gwneud cais**

- 8.1 Bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn annog darpar ymgeiswyr i ofyn am eglurhad ar y goblygiadau o ran tai fforddiadwy drwy gyfrwng ymchwiliad cyn gwneud cais gyda'r swyddog achos rheoli datblygu perthnasol. Bydd hyn yn sicrhau bod y cais yn bodloni'r gofynion tai fforddiadwy. Byddai manteision amlwg i ddarpar ddatblygwr gynnwys Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wrth lunio cynllun a cheisio cytuno ar delerau gyda hwy, os ydynt yn bwriadu datblygu safle mwy.
- 8.2 Bydd yr Awdurdod yn ymofyn bod cais cynllunio llawn yn cael ei gyflwyno ar bob cais am safle eithriedig er mwyn sicrhau bod digon o wybodaeth fanwl i alluogi'r Awdurdod i bennu'r cais.

### **Math, Maint a Dyluniad Tai Fforddiadwy**

- 8.3 Bydd math, maint a dyluniad y tŷ yn effeithio ar ei 'fforddiadwyedd' ar gyfer y preswlydd cyntaf a deiliaid dilynol. Bydd yr Awdurdod yn sicrhau bod unrhyw gynnig ar gyfer tai fforddiadwy o faint priodol, a fydd yn diwallu'r angen lleol a nodwyd.

### **Math o Eiddo**

- 8.4 Er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy a ddarperir yn bodloni anghenion tai lleol, bydd y math o eiddo sydd i'w ddarparu yn seiliedig ar gyngor gan Awdurdod Tai yr Awdurdod Lleol, yr Awdurdod Cynllunio Lleol, gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a hefyd yn seiliedig ar ganlyniadau unrhyw arolygon o anghenion tai lleol perthnasol a gynhaliwyd a chanfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

### **Maint Tai Fforddiadwy**

- 8.5 Bydd yr Awdurdod yn sicrhau bod unrhyw gynnig ar gyfer tai fforddiadwy o faint priodol, a fydd yn diwallu'r angen lleol a nodwyd. Ni ddylai maint yr anheddau fod yn ormodol mewn perthynas â maint yr eiddo sydd ei angen i gwrdd ag anghenion y targed (neu efallai na fydd yn fforddiadwy i bobl eraill). Bydd maint unedau tai fforddiadwy yn cael eu cyfyngu fel eu bod yn gymesur ag anghenion yr aelwyd arfaethedig.
- 8.6 Rhaid i ddatblygiad tai fforddiadwy sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol gydymffurfio â gofynion Llywodraeth Cymru ar faint tai fforddiadwy.
- 8.7 Dylai datblygiadau tai fforddiadwy nad ydynt yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol gydymffurfio â'r gofynion maint a ganlyn.

8.8 Ni ddylai maint mwyaf unedau fforddiadwy<sup>4</sup> fod yn fwy na:

Byngalo 2 ystafell wely – 80m<sup>2</sup>  
Byngalo 3 ystafell wely – 90m<sup>2</sup>  
Dau lawr 2 ystafell wely – 90m<sup>2</sup>  
Dau lawr 3 ystafell wely – 100m<sup>2</sup>  
Dau lawr 4 ystafell wely – 110m<sup>2</sup>  
Dau lawr 5 ystafell wely- hyd at 120m<sup>2</sup>

(Garej / modurdy - 20m<sup>2</sup> ychwanegol). Dylai'r dyluniad adlewyrchu ei ddefnydd fel garej / man storio domestig. Bydd amod yn cael ei ddefnyddio i sicrhau nad yw'r garej / modurdy yn cael ei ddefnyddio fel llety byw.

Os yw'r anheddau yn fyngalos dormer, yna dylid eu trin fel anheddau dau lawr.

Mae'r meintiau arwynebedd llawr mewnol gros uchod yn ganllawiau llym ac ni allwn ragweld amgylchiadau lle y dylid mynd y tu hwnt iddynt.

8.9 Bydd hefyd angen ystyried y berthynas rhwng maint y plot a maint yr eiddo / nifer y tai sydd i'w datblygu ac ati fel bod hyn hefyd yn adlewyrchu fforddiadwyedd yr eiddo. Bydd maint y llain yn dod yn gwrtil preswyl yr annedd ac felly bydd yn dylanwadu ar werth yr eiddo. Dylai datblygiadau preswyl wneud y defnydd gorau o dir. Bydd yr Awdurdod yn ceisio dwysedd o 30 annedd yr hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol fel cymeriad yr ardal sy'n awgrymu y gallai dwysedd is fod yn fwy priodol).

8.10 Wrth benderfynu ar nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen ar ymgeisydd ar gyfer tai fforddiadwy, rhaid ystyried yr hyn a ganlyn:

Dylid sicrhau ystafelloedd gwely ar wahân ar gyfer:

- Gŵr / gwraig neu bartneriaeth debyg
- Pob person 18 oed neu hŷn
- Plant 8 oed neu hŷn o wahanol ryw gan gynnwys plant o unrhyw oedran
- Ni ddylai mwy na dau berson feddiannu un ystafell wely

### Dyluniad Tai Fforddiadwy

8.11 Dylai unedau tai fforddiadwy newydd gael eu hintegreiddio'n llawn a cystal os nad gwell nag unedau tai marchnad yn nhermau ansawdd a deunyddiau dylunio allanol.

---

<sup>4</sup> Arwynebedd llawr mewnol gros

- 8.12 Dylid ymgymryd â phob datblygiad yn unol â pholisïau perthnasol yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri, yn enwedig Polisi Datblygu 6: Dylunio a Deunydd Cynaliadwy a Chanllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar Ddylunio Cynaliadwy ym Mharciau Cenedlaethol Cymru.
- 8.13 Bydd **gofyn i dai fforddiadwy a adeiladwyd gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) Llywodraeth Cymru**. Yr hyn sy'n well gan yr Awdurdod yw bod datblygwyr preifat hefyd yn darparu unedau fforddiadwy i safonau Gofynion Ansawdd Datblygu oherwydd fe fyddai'n caniatáu hyblygrwydd i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig brynu'r unedau hynny pe bai'r datblygwr yn methu â dod o hyd i unigolion cymwys addas.

### **Datblygiadau Preswyl a'r Iaith Gymraeg**

- 8.14 Wrth bennu'r holl geisiadau cynllunio o fewn y Parc Cenedlaethol bydd anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg yn cael eu hystyried. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy wrthod datblygiad fyddai, oherwydd ei faint, graddfa neu leoliad, yn achosi niwed sylweddol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned. Er mwyn gallu gwneud penderfyniadau'n seiliedig ar wybodaeth am geisiadau a allai gael effaith ar ddyfodol yr iaith Gymraeg o fewn cymunedau, bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno:
- a) 'Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol' i fynd gyda cais cynllunio am safleoedd ar hap annisgwyl ar gyfer 5 neu fwy o unedau preswyl;
  - b) Asesiad mwy manwl ar ffurf 'Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol' i fynd gyda'r cais cynllunio ble fo datblygiadau ar raddfa fwy. Yn yr achos hwn, ystyrir bod datblygiadau mwy yn gynnig sy'n llawer iawn uwch na'r trothwyon a amlinellwyd ym maen prawf (a) ac maent yn debygol o gael eu lleoli ar safleoedd heb eu neilltuo, meddu ar ryw arwyddocâd y tu hwnt i ffin y Parc Cenedlaethol a sydd ddim yn perthyn i bolisiau penodol yn y Cynllun
- 8.15 Ceir mwy o wybodaeth ynglyn a'r gofynion yng Nghynllunio Cynllunio Atodol yr Awdurdod: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

### **Hawliau Datblygu a Ganiateir**

- 8.16 Hawliau datblygu a ganiateir yw'r hawliau sydd gan berchnogion eiddo i newid neu ymestyn yr eiddo heb ganiatâd cynllunio ffurfiol. O ran yr holl dai fforddiadwy newydd ar gyfer anghenion lleol, bydd hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau yn cael eu dileu i sicrhau na fyddai estyniad neu addasiad yn cynyddu gwerth yr eiddo y tu hwnt i werth tŷ fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol.
- 8.17 Ar gyfer garejys mewnol, bydd amod cynllunio yn dileu hawliau datblygu a ganiateir i drosi i mewn i lety byw. Gyda garejys ar wahân bydd amod yn cael osod i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio fel garej ddomestig a man storio yn unig ac ni chânt eu defnyddio fel llety byw nac ar gyfer llety cysgu dros nos. Nid yw hyn yn golygu na fydd y perchnogion byth yn gallu newid neu ymestyn eu cartrefi. Mae'n

golygu y bydd angen caniatâd cynllunio arnynt i wneud yr addasiad / estyniad. Wrth ystyried y cais, bydd yr Awdurdod yn ystyried a fyddai'r addasiad / estyniad yn debygol o wneud yr eiddo yn anaddas neu'n anfforddiadwy i berson arall sydd ag angen tai lleol. Os bydd, ni roddir caniatâd.



## 9 CYFLAWNI TAI FFORDDIADWY

### Mecanweithiau Cyflawni

- 9.1 Gall Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol, datblygwyr preifat yn ogystal â phobl unigol (gan gynnwys y rhai sy'n dymuno 'hunan-adeiladu', adeiladwyr neu berchnogion tir) ddatblygu tai fforddiadwy yn amodol bod eu cynigion yn cydymffurfio â'r polisiau y cyfeirir atynt yn y Canllawiau hyn a phob un o'r atodiadau.

### Cynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

- 9.2 Anogir datblygwyr i weithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ddarparu tai fforddiadwy. Ar hyn o bryd mae tri Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn gweithredu ym Mharc Cenedlaethol Eryri sef Grŵp CynefinAdra a Chartrefi Conwy. Mae manylion cyswllt Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi'u cynnwys yn atodiad 7.
- 9.3 Anogir datblygwyr i chwilio am bartner Landlord Cymdeithasol Cofrestredig cyn gynted â phosibl. Dylent sicrhau bod cynigion ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy yn bodloni gofynion y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, a ddylai, yn ddelfrydol, fod yn rhan o unrhyw gytundeb Adran 106.
- 9.4 Dylai gweithredu polisiau cynlluniau datblygu sicrhau bod y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn y fath fodd fel ei fod yn hyfyw yn economaidd i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ei fod yn wirioneddol fforddiadwy i'r rhai sydd ag angen tai ac yn cynrychioli gwerth gorau wrth ddefnyddio arian cyhoeddus.
- 9.5 Fe ragwelir mai'r dulliau mwyaf cyffredin o ddarparu tai fforddiadwy trwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fydd naill ai:
- a) Bod datblygwr yn trosglwyddo lleiniau / plotiau o dir tai fforddiadwy wedi'u gwasanaethu'n llawn i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, neu;
  - b) Fod datblygwr yn trosglwyddo tir ar gyfer tai fforddiadwy am swm enwol ac yn ymrwmo i gontract adeiladu gyda'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu;
  - c) Bod datblygwr yn adeiladu unedau tai fforddiadwy ac yn trosglwyddo perchnogaeth i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.
- 9.6 Cyfrifir costau yn ôl lefel Canllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru a chyfraddau grant. Dylai'r llwybr cyflawni arfaethedig fod yn destun trafodaeth a chytundeb rhwng y Datblygwr a'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Pa bynnag lwybr a ddewisir, rhaid cynnal trafodaethau cynnar rhwng datblygwr a Landlord Cymdeithasol Cofrestredig cyn cyflwyno cais i sicrhau bod y gofynion dylunio perthnasol yn cael eu hystyried. Gall methu â gwneud hynny olygu bod angen gwneud addasiadau costus i'r cynllun yn ddiweddarach.

## **Pan nad yw Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ymwneud ar datblygiad**

- 9.7 Lle nad yw ymgeisydd yn bwriadu gweithio gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, bydd yr Awdurdod yn ceisio cymorth gan Grŵp Cynefin wrth asesu anghenion tai deiliaid arfaethedig tai fforddiadwy newydd. Mae'n angenrheidiol i ddarparu feddianwyr anheddau fforddiadwy arfaethedig neu wedi'u cwblhau brofi eu bod mewn sefyllfa lle maent 'angen tai' a'u bod yn bodloni'r diffiniad o 'berson lleol' fel y'i diffinnir o dan 'cymhwysedd ymgeisydd' isod. Gan nad yw'r Parc Cenedlaethol yn awdurdod tai mae'n gofyn am gymorth gan Tai Teg sy'n cael ei weinyddu gan Grŵp Cynefin wrth asesu anghenion unigolion fel y nodir yn adran 7.

### **Darpariaeth oddi ar y safle**

- 9.8 Fel arfer dylid darparu tai fforddiadwy trwy gyfrwng cytundebau cynllunio ar y safle i sicrhau bod tai yn cael eu darparu yn y lleoliad lle mae eu hangen. Oherwydd bod tir datblygu addas yn gyfyngedig yn y Parc Cenedlaethol, rhoddir blaenoriaeth i ddarpariaeth ar y safle.
- 9.9 Ni ystyrir darpariaeth oddi ar y safle oni bai y gellir dangos na fyddai darpariaeth ar y safle yn briodol. Cyfrifoldeb y datblygwr fydd gosod allan beth yw'r amgylchiadau eithriadol pam na fydd 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 yn yr ardal. Gellir ystyried bod cyfraniad oddi ar y safle yn briodol os yw'r cyfraniad gofynnol yn cyfateb i lai nag un uned gyfan (uned rannol) ac felly na fyddai'n ymarferol darparu ar y safle. .

### **Symiau cymudo**

- 9.10 Ym mhob achos lle byddai'r Awdurdod yn ceisio symiau cymudol / gohiriedig, bydd swm y cyfraniad ariannol mewn taliad cymudol yn adlewyrchu math, maint a nifer yr eiddo y byddai'n ofynnol eu darparu ar y safle.
- 9.11 Lle mae'r cyfraniad gofynnol yn cyfateb i uned rannol, er enghraifft ar ddatblygiad tai rhwng 6 a 9 yn Y Bala a Dolgellau lle byddai'r cyfraniad targed o 20% yn cyfateb i rhwng 1.2 ac 1.8 uned, dylid darparu un uned lawn ar y safle, gyda'r hyn sy'n cyfateb i uned rannol yn cael ei ddarparu fel swm cymudol (gweler yr enghraifft o'r cyfrifiad ym mharagraff 9.15). Yn y sefyllfa hon, efallai y rhoddir y dewis i'r datblygwr hefyd ddarparu uned ychwanegol (cyfanswm o 2 uned) ar y safle, yn hytrach na darparu symiau cymudol ar wahân ar gyfer yr uned rannol.
- 9.12 Cyfrifir y cyfraniad ariannol ar sail swm y Grant Tai Cymdeithasol y byddai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel arfer yn disgwyl ei gael gan Lywodraeth Cymru i hwyluso datblygu cynllun tai fforddiadwy. Mae hyn yn seiliedig ar Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru (gweler atodiad 9 am linc we cyfredol), sy'n nodi cost nodweddiadol adeiladu mathau penodol o dai yn yr ardal. Cyfrifir y cyfraniad ariannol fesul uned ar sail 58% o'r ffigur hwn a darperir engreiffiau isod. Os derbynnir y trefniant hwn, bydd y tai dan sylw yn

dychwelyd i fod yn dai marchnad agored a defnyddir y taliad cymudol ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar safleoedd eraill yn yr ardal.

- 9.13 **Ni fydd unrhyw daliadau gohiriedig yn dderbyniol ar safleoedd eithriedig neu ar safleoedd o fewn yr aneddiadau gwledig llai, y mae'n rhaid iddynt fod yn dai fforddiadwy ym mhob achos.**
- 9.14 Canllaw yn unig yw'r enghreifftiau isod a byddant yn cael eu hadolygu a'u diweddarau.

Mae'r taliad yn seiliedig ar fformiwla a gyfrifir fel a ganlyn:

$$A \times (B \times C) = \text{Swm taladwy}$$

Pan fo:

**A** = Nifer yr unedau fforddiadwy

**B** = Lefel Canllawiau Costau Derbyniol perthnasol ar gyfer y math o uned dan sylw

**C** = Cyfradd Grant Tai Cymdeithasol (58% o'r Canllawiau Costau Derbyniol ar gyfer y math o uned dan sylw)

#### **Enghraifft wedi'i Gweithio (yn seiliedig ar ddatblygiad ffuglennol)**

Safle datblygu ar gyfer 8 uned yn Y Bala. Gofyniad tai fforddiadwy o 20%

1.6 o Unedau Fforddiadwy i'w darparu fel rhan o'r datblygiad felly:

- 1 uned i'w darparu ar y safle
- 0.6 uned i'w darparu oddi ar y safle drwy gyfrwng swm cymudol:

1 uned o Unedau 4 Person 2 Unedau Llofft 1 x (£ 165,500 x 58%) = £95,990  
Cyfraniad 0.6 = £ 57,594

**Cyfanswm y Cyfraniad**

**£57,594**

\*Mae'r ffigurau a ddefnyddiwyd yn yr enghraifft uchod yn seiliedig ar lefelau Canllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru 2018

- 9.15 Yn achos trosiadau, ceisir cyfraniad tai fforddiadwy o 50% yn unol â Pholisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy. Bydd gan yr ymgeisydd yr opsiwn o naill ai drosi'r adeilad yn uned angen lleol fforddiadwy neu wneud taliad swm cymudol i helpu i ariannu tai fforddiadwy mewn mannau eraill yn y Parc Cenedlaethol. Os derbynnir swm cymudol bydd yr annedd yn dychwelyd i fod yn dŷ marchnad agored ac ni fydd yn cael ei gyfrif fel annedd fforddiadwy.

- 9.16 Yn seiliedig ar yr enghraifft a ddangosir isod mae taliad cymudol o 50% yn debygol o fod tua £47,995 yn seiliedig ar drosi dwy ystafell wely a £50,547 am uned tair ystafell wely.
- 9.17 Os ceisir tŷ fforddiadwy, bydd yr ymgeiswyr yn cael eu hasesu yn unol â meini prawf y polisi a bydd Cytundeb Adran 106 yn cael ei lunio i sicrhau bod yr eiddo yn parhau i fod yn fforddiadwy ac ar gael i bobl leol yn y lle cyntaf ac am byth.
- 9.18 Os bydd tŷ marchnad agored yn cael ei geisio, yna fe ymrwymir i gytundeb cyfreithiol i wneud Swm Cymudol Tai Fforddiadwy i'r Awdurdod. Y swm cymudol yw'r swm y bydd datblygwr yn ei dalu i'r Awdurdod fel gofyniad yn y caniatâd cynllunio at y diben o helpu i ariannu tai fforddiadwy mewn mannau eraill yn ardal y Parc Cenedlaethol

**Enghreifftiau ar gyfer trosiad o wahanol fathau (yn seiliedig ar ddatblygiad ffuglennol mewn Cymuned ffuglennol)**

**Enghraifft 1**

Trosiad 2 Ystafell Wely 4 Person 1 x (£165,500 x 58%) = £95,990

Trosiad 2 ystafell wely 50% o gyfraniad tai fforddiadwy = £47,995

**Enghraifft 2**

Trosiad 3 Ystafell Wely 4 Person 1 x (£174,300 x 58%) = £101,094

Trosiad 3 ystafell wely 50% o gyfraniad tai fforddiadwy = £50,547

\*Mae'r ffigurau a ddefnyddiwyd yn yr enghraifft uchod yn seiliedig ar lefelau Canllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru 2018

- 9.19 Mae'r Awdurdod yn gweithredu trefniadau talu symiau cymudol hyblyg. Gall yr ymgeisydd dalu'r swm cymudol mewn tri rhandaliad cyfartal gyda'r taliad cyntaf i'w dalu ar neu cyn y dyddiad y mae'r Awdurdod yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad, yr ail gyfandaliad ar neu cyn dechrau'r datblygiad a'r gweddill swm i'w dalu pan fo'r annedd yn cael ei meddiannu neu cyn hynny.

**Y defnydd a wneir gan yr Awdurdod o symiau cymudol tai fforddiadwy**

- 9.20 Bydd yr Awdurdod yn gweithio i sicrhau ei fod yn gwneud y defnydd gorau o unrhyw symiau cymudol tai fforddiadwy a dderbyniwyd i gynorthwyo gyda darparu tai fforddiadwy. Bydd yr Awdurdod yn defnyddio unrhyw symiau cymudol tai fforddiadwy yn bennaf i hwyluso cynllun tai fforddiadwy.

9.21 Gellir defnyddio symiau cymudol o dai fforddiadwy hefyd i hwyluso darparu tai fforddiadwy yn uniongyrchol gan gymdeithas tai neu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd fel tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol mewn mannau eraill yn y Parc Cenedlaethol. Mae'r Awdurdod hefyd yn cadw'r hawl i gyfrannu at unrhyw gynlluniau arloesol eraill, sydd wedi dangos gwerth am arian yn glir a'r gallu i ddarparu tai fforddiadwy. Mae rhagor o wybodaeth wedi'i chynnwys yng Nghylllaw Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar Rwymedigaethau Cynllunio (5).

### **Materion yn ymwneud â hyfywdra cynllun**

- 9.22 Bydd gwerth unrhyw dir sy'n ddarostyngedig i unrhyw fath o gytundeb cynllunio fforddiadwyedd yn llai na gwerth yr un tir ar y farchnad agored. **Mae gofyniad polisi cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy yn 'gost hysbys' ac felly dylid ei adlewyrchu mewn gwerth tir. Cynghorir ymgeiswyr i ystyried gofynion tai fforddiadwy wrth drafod prynu tir / adeiladau i'w datblygu.**
- 9.23 **Dylai ymgeiswyr ofyn am arweiniad gan yr Awdurdod hwn cyn prynu tir / adeiladau.** Dylai gwerthoedd plotiau sy'n ddarostyngedig i dai fforddiadwy amrywio o £5,000 - £20,000. Po' rataf yw gwerth y plot, y mwyaf tebygol y gellir adeiladu tŷ am bris fforddiadwy.
- 9.24 **Rhaid ystyried gofynion polisi cynllunio wrth brynu ysguboriau amaethyddol, capeli ac adeiladau segur eraill ac fe ddylid adlewyrchu hyn yn y gwerth prynu.** Gan nad oes adeiladwyr rhanbarthol yn gweithredu yn yr ardal, mae adeiladwyr llai yn debygol o weithredu ar elw llai ac ar gyfer prosiectau hunan-adeiladu, ni ddylid cynnwys unrhyw elw yn y cyfrifiadau o'r costau datblygu.
- 9.25 Bydd yr Awdurdod yn cymryd yn ganiataol bod unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â datblygu safle penodol wedi cael eu hystyried pan brynwyd tir. Fel arfer, dim ond pan fydd ymgeiswyr yn gallu dangos costau anghyffredin ôl-brynu gwirioneddol a allai effeithio ar hyfywedd y safle y gwneir lwfans.
- 9.26 Disgwylir i ymgeiswyr / datblygwyr ddangos tystiolaeth eu bod wedi ystyried costau datblygu hysbys wrth gytuno ar werthoedd tir realistig, a dim ond costau na ellid eu rhagweld ar adeg eu caffael fydd yn cael eu hystyried yn anghyffredin at ddibenion unrhyw werthusiadau ariannol. Mae Atodiad 3 yng Nghylllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar Rwymedigaethau Cynllunio (5) yn nodi'r hyn na fydd yn cael ei ystyried yn gostau datblygu anarferol.
- 9.27 Cydnabyddir y bydd pob safle a phrosiect yn wahanol o ran eu cyd-destun a'u nodweddion. Mewn rhai achosion, gall costau datblygu anarferol gyfyngu ar y cyfle i gyflawni yn erbyn gofynion polisi. Mae angen clir i rannu dealltwriaeth o'r ffeithiau ariannol a'r rhagdybiaethau sy'n darparu'r cyd-destun ar gyfer pob cynnig unigol yn y cyfnod cyn gwneud cais er mwyn peidio ag oedi'r broses cymeradwyo cynllunio yn ormodol.
- 9.28 Mater i'r ymgeisydd yw darparu tystiolaeth argyhoeddiadol sy'n dangos dichonoldeb wrth gyflwyno cais. Bydd angen i'r Ymgeisydd ddarparu gwerthusiad hyfywedd ariannol i brofi'r achos ynglŷn â

dichonoldeb darparu tai fforddiadwy. Byddai unrhyw dystiolaeth yn cael ei hystyried fesul safle.

- 9.29 Lle mae ymgeisydd yn cynghori bod y gost o ddarparu tai fforddiadwy yn golygu na fydd y safle yn hyfyw i'w ddatblygu, bydd disgwyl iddynt brofi hyn trwy ddisgrifio costau a gwerth y datblygiad yn llawn. Bydd y broses hon yn cynnwys gwerthusiad trylwyr o economeg y safle a bydd angen cydweithrediad a dull gweithredu 'llyfr agored' rhwng yr ymgeisydd, y datblygwr neu'r tirfeddiannwr a'r Awdurdod. Ni fydd unrhyw ffigurau ariannol cyfrinachol a gyflenwir yn cael eu cyhoeddi ond fe'u cedwir ar ffeil ar wahân i'r ffeil cais cynllunio ei hun.
- 9.30 Gall yr Awdurdod awgrymu newid dyluniad, math o dŷ neu ddwysedd a allai wella hyfywedd a sicrhau bod cynllun yn mynd yn ei flaen. Fodd bynnag, bydd yr Awdurdod yn gwrthwynebu cynllun lle mae'n amlwg, oherwydd ei ddyluniad a'i raddfa, ei fod yn anaddas neu'n anhyfyw ar gyfer tai fforddiadwy.
- 9.31 Gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol a datblygwyr fel ei gilydd ddefnyddio'r 'Pecyn Cymorth Gwerthuso' y Three Dragons (neu unrhyw becyn cymorth amgen arall a ystyrir yn dderbyniol gan yr Awdurdod), a ddefnyddir mewn manau eraill yng Nghymru, fel canllaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, lle mae anghydfod ynghylch darparu tai fforddiadwy ar safle sydd yn destun cais cynllunio. Rhaglen feddalwedd yw'r pecyn offer hwn a ddefnyddir i gyrraedd gwerth gweddilliol ar gyfer y tir trwy gymharu costau llawn adeiladu datblygiad preswyl â'r referniw a gynhyrchir drwy werthu tai ac unrhyw referniw a gynhyrchir gan y tai fforddiadwy. Gellir defnyddio'r feddalwedd hefyd i wirio costau adeiladu a datblygu unedau fforddiadwy unigol. Mewn achosion lle mae anghydfod yn parhau ynglŷn â gwerthoedd ac na ellir eu datrys, ceisir gwasanaethau'r Gwasanaeth Prisio Dosbarth i ddatrys anghydfodau o'r fath ac fe fydd y costau yn cael eu talu gan yr ymgeisydd.
- 9.32 Fodd bynnag, lle gellir profi anawsterau gwirioneddol gyda hyfywedd safle heb amheuaeth, bydd yr Awdurdod yn ystyried, drwy negodi, leihau canran y cyfraniad a wneir gan dai fforddiadwy neu negodi swm cymudol priodol.

## **10 MESURAU I RHEOLI TAI Fforddiadwy I'R DYFODOL**

10.1 Mae'n bwysig sicrhau, lle darperir tai fforddiadwy, ei fod yn parhau'n fforddiadwy i brynwyr a deiliaid dilynol. Felly mae angen rheolaethau meddiannaeth cadarn er mwyn sicrhau'r tai dan sylw. Mae'r dulliau a nodwyd gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i gael rheolaeth dros ac i reoli tai fforddiadwy fel a ganlyn:

### **Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig**

10.2 Y dull gweithredu a ffeirir gan yr Awdurdod ar gyfer rheoli deiliadaeth tai fforddiadwy a ddarperir yw y bydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn ei reoli. Bydd cynnwys Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i reoli tai fforddiadwy o'r fath yn ffordd effeithiol o reoli deiliadaeth a dylai sicrhau rheolaeth dros newidiadau perchnogaeth a meddiannaeth ddilynol.

### **Cytundebau Cyfreithiol (Cytundebau Adran 106)**

10.3 Bydd fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth unrhyw anheddau fforddiadwy yn y dyfodol yn cael eu sicrhau am byth trwy osod cytundebau cynllunio o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, a fydd yn cael ei gymhwyso i ganiatâd cynllunio. Bydd cytundebau Adran 106 yn berthnasol i berchnogion olynol.

10.4 Paratowyd cytundeb Adran 106 yr Awdurdod gan ystyried yr argymhelliad mewn nodyn cyfarwyddyd a baratowyd gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), Llywodraeth Cymru, y Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CBM) a'r Sefydliad Tai Siartredig (STS) a Thai Cymunedol Cymru (CIC) ar sicrhau mynediad morgais i Dai Fforddiadwy.

10.5 Bydd Cytundebau Adran 106 yn berthnasol i unigolion, grwpiau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Yn ychwanegol at hynny, yn achos anheddau sydd mewn perchnogaeth breifat, bydd angen sicrhau y bydd yr annedd bob amser yn cael ei defnyddio fel prif breswylfa person lleol sydd angen tŷ fforddiadwy.

10.6 Mae gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri Gytundeb Adran 106 safonol a chytunir ar y cynnwys gan y Tirfeddiannwr a / neu ddarpar Ddatblygwr cyn rhoi Caniatâd Cynllunio. Bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn disgwyl cymryd rhan yn y broses o drafod manylion y Cytundeb Adran 106 yn gynnar.

10.7 Cydnabyddir y bydd angen i ddogfennau Cytundeb Adran 106 fod yn hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid. Er enghraifft, bydd angen iddynt ystyried newid trefniadau benthycwyr morgeisi gan fanciau a chymdeithasau adeiladu. Fodd bynnag, byddant yn dilyn patrwm a byddant yn cynnwys elfennau cyffredin fel:

- Disgrifiad o'r unedau fforddiadwy a disgrifiad o bwy fydd yn gymwys i feddiannu'r unedau. Mecanwaith pennu prisiau ar gyfer yr unedau fforddiadwy a fydd yn pennu pris gwerthu cychwynnol a gwerthiannau dilynol. Bydd hyn fel arfer yn cynnwys gwerth gostyngol o werth marchnad agored yr eiddo.
- Mecanwaith diogelu ar gyfer ailwerthu yn y dyfodol
- Disgrifiad o'r weithdrefn rhaeadru ailwerthu yn y dyfodol
- Disgrifiad o bwy all brynu neu rentu'r unedau fforddiadwy
- Amseru ac amodau trosglwyddo'r tir neu dai fforddiadwy i LCC (neu ddarparwr tai fforddiadwy bona fide arall)
- Y trefniadau ynglŷn â fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth yr anheddau fforddiadwy yn y dyfodol.
- Cymal Morgeisiai mewn Meddiant

Mae rhagor o wybodaeth am ddefnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio wedi'i chynnwys yng Nghanllaw Cynllunio Atodol yr Awdurdod ar Rwymedigaethau Cynllunio (5)

### **Cymal Morgeisiai mewn Meddiant**

10.8 Mae Cytundeb Adran 106 Safonol yr Awdurdod yn cynnwys cymal morgeisiai mewn meddiant i ganiatáu i fenthyciwr morgais sydd wedi adfeddiannu eiddo weithredu heb unrhyw gyfyngiadau a osodir ar eiddo unigol. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn caniatáu i'r cymal hwn gael ei weithredu ar unwaith, gan gydnabod bod adfeddiannu yn ddigwyddiadau prin. Mae'r Awdurdod yn gobeithio y bydd cynnwys y cymal morgeisiai mewn meddiant a ystyrir yn drefniant ffafriol iawn i'r benthyciwr yn cael gwared ar unrhyw rwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn ein cymunedau gwledig. **Mae Atodiad 8 yn cynnwys llythyr templed a baratowyd gan yr Awdurdod i ymgeiswyr rannu gyda benthycwyr morgeisi i dynnu sylw at gynnwys y cymal morgeisiau mewn meddiant sydd yng nghytundeb Adran 106 yr Awdurdod.**

### **Hyd caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy**

10.9 Bydd hyd y caniatâd ar gyfer pob caniatâd cynllunio cyn i ddechreuad ar y gwaith gael ei wneud, sy'n cynnwys naill ai elfen neu 100% o dai fforddiadwy, yn cael ei gyfyngu i 3 blynedd yn hytrach na 5 mlynedd. (Mae hyn yn adeiladu ar Adran 91 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n caniatáu i hyd y caniatâd cynllunio mewn amgylchiadau penodol gael ei gyfyngu i 3 blynedd). Os oes angen gwirioneddol am eiddo o'r fath, fe ddadleuir y bydd yr eiddo yn cael ei adeiladu yn fuan ar ôl iddo gael ei gymeradwyo.



## **Cofrestru fel Pridiant Tir Lleol**

- 10.10 Bydd yr Awdurdod yn trefnu i'r Cytundeb Adran 106 gael ei gofrestru fel Pridiant Tir Lleol yn erbyn yr holl anheddau fforddiadwy a ddatblygir. Bydd hyn yn sicrhau bod y Cytundeb yn rhwymo perchenogion olynol y tir.

## **Cael Gwared â'r Amod Meddiannaeth Amaethyddol**

- 10.11 Gall newidiadau i arferion ffermio ac amaethyddol olygu nad oes angen anheddau amaethyddol mwyach ar gyfer eu diben gwreiddiol.
- 10.12 Pan dderbynnir ceisiadau cynllunio i godi amodau meddiannaeth amaethyddol presennol neu os cymerir camau gorfodi i beidio â chydymffurfio â'r amod, a bod yr annedd yn faint addas ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, bydd yr awdurdod yn disodli'r amod meddiannaeth amaethyddol presennol gydag amod annedd menter wledig. Bydd hyn yn sicrhau bod yr annedd ar gael i ddiwallu anghenion tai gweithwyr gwledig a phobl lleol sydd angen tai fforddiadwy. Mae'r dull hwn yn unol â pholisi cenedlaethol a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6. Bydd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r annedd gael ei feddiannu gan weithiwr (a / neu ddibynnydd (ion) neu gwr / gwraig weddw sy'n uniongyrchol gysylltiedig â menter wledig neu os nad oes person o'r fath yn gymwys i fodloni meini prawf cymhwysedd tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn unol â'r amod a nodir yn y canllawiau cenedlaethol.
- 10.13 Lle derbynnir ceisiadau cynllunio i godi amodau meddiannaeth amaethyddol presennol ac mae'r annedd o faint sy'n ei gwneud yn anhyfyw fel Tai Fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, bydd yr Awdurdod yn gwrthwynebu dileu'r amod meddiannaeth a osodwyd ar yr annedd a fyddai'n golygu bod yr annedd ar gael i'r farchnad agored, oni bai bod asesiad manwl yn dangos yn glir bod yr amod wedi goroesi'n gyfreithlon ei ddefnyddioldeb ac nad oes angen tymor hir ar gyfer y llety. Mae'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth i ddangos bod yr eiddo wedi cael ei farchnata gan o leiaf dau o werthwyr tai lleol ac ar werth neu ar rent am bris gostyngol priodol neu rent (30% yn is na gwerth y farchnad agored) am gyfnod parhaol o 12 mis yn ystod y ddwy flynedd flaenorol ac nad oes galw yn bodoli ar gyfer meddiannaeth gan berson cymwys. Os dangosir hyn yn glir, gellir dileu'r amod yn ddarostyngedig i gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer talu swm cymudol o 30% o werth y farchnad agored tuag at Dai Fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol.

## **Cael gwared ar / symud amod llety gwyliau**

- 10.14 Yn achos cyfyngiad meddiannaeth llety gwyliau, bydd yr Awdurdod yn gwrthwynebu cael gwared ar unrhyw amod meddiannaeth a osodwyd oni bai bod asesiad yn dangos yn glir bod yr amod wedi goroesi ei ddefnyddioldeb cyfreithlon, nad oes angen tymor hir i'r diben hwnnw yn yr ardal a pan ystyrir bod y llety gwyliau yn addas ar gyfer meddiannaeth barhaol. Os yw asesiad yn dangos yn glir nad oes angen amod meddiannaeth llety gwyliau rheoledig bellach, bydd cyfyngiad ar dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn cymryd lle'r amod.

10.15 Os yw'r eiddo o faint sy'n ei gwneud yn anymarferol fel Tai Fforddiadwy ac os gellir dangos yn glir nad oes angen tymor hir yn yr ardal, gellir dileu'r amod yn ddarostyngedig i gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer talu swm cymudol tuag at dai fforddiadwy yn seiliedig ar y fformiwla isod:

Gwerth y Farchnad Agored - Gwerth Fforddiadwy ar gyfer yr ardal (gweler atodiad 6).

- E.e. Gwerth yr eiddo ar y Farchnad Agored £200,000
- Gwerth fforddiadwy'r ardal: £138,395
- £200,000 - £138,395 = £61,605 swm cymudol

### **Dileu Cyfyngiad Tai Lleol**

10.16 Pan dderbynnir ceisiadau cynllunio i godi cyfyngiadau tai lleol trwy Gytundeb Adran 106, bydd yr Awdurdod yn asesu a yw'r cyfyngiad yn parhau i wasanaethu diben defnyddiol. Gall yr Awdurdod ystyried naill ai amnewid y cyfyngiad meddiannaeth leol presennol gyda chytundeb Adran 106 tai fforddiadwy diwygiedig gyda gostyngiad o ddisgownt % (canrannol) (yn seiliedig ar y gwahaniaeth rhwng gwerth y Farchnad Agored a'r gwerth fforddiadwy yn yr ardal fel y nodir yn Atodiad 6) neu ystyried yr opsiwn o amrywiad i'r cytundeb Adran 106 gwreiddiol yn ddarostyngedig y telir y swm cymudol tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn y dyfodol. Y swm cymudol a geisir gan yr Awdurdod fydd y gwahaniaeth rhwng gwerth y farchnad agored a'r gwerth fforddiadwy ar gyfer yr ardal. Rhaid i werth marchnad agored yr eiddo gael ei ddarparu gan yr ymgeisydd gan ddau syrfëwr siartredig cymwys yn unol â phrisiad y llyfr coch a'i gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mewn achosion lle mae anghydfod yn parhau ynghylch prisiaid y farchnad agored, ceisir gwasanaethau'r Gwasanaeth Prisio Dosbarth i ddatrys anghydfodau o'r fath gyda'r ymgeisydd yn talu'r costau.

10.17 Pan fo gwahaniaeth sylweddol mewn gwerth rhwng gwerth y farchnad agored a'r gwerth fforddiadwy, bydd yr Awdurdod yn ystyried derbyn swm cymudo is. Mi fydd y swm yn seiliedig ar Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru cyfredol at gyfer ty dwy stafell, pedwar person ar gyfer yr ardal. Mi fydd y cyfraniad ariannol yn cael eu gygrio ar sail 58% o'r ffigwr. Mae linc we i'r Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru cyfredol yn atodiad 9.

10.18 Os yw annedd yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 52 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1971, hy wedi'i llofnodi cyn 25 Hydref 1991, dim ond drwy gytundeb yr holl bartïon y gellir addasu'r cytundeb neu drwy orchymyn y Uwch Dribiwnlys (Siambwr Tiroedd) o dan adran 84 o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925.

## Atodiad 1: Geirfa

**(Sylwer: Nid diffiniadau manwl yw'r rhain ond fe'u darperir i roi cyflwyniad syml i'r darllenydd i rai o'r termau technegol a ddefnyddir yn y ddogfen)**

**Lefelau Canllawiau Costau Derbyniol:** Darperir y rhain gan Lywodraeth Cymru fel canllaw ar gost derbynioldeb tebygol y cynllun tai at ddibenion Grant Tai Cymdeithasol. Disgwylir gan LICC y gellir cynhyrchu mwyafrif y cynlluniau yn unol â'r Canllaw Costau Derbyniol (CCD) neu'n is. Mae lefelau CCD yn cynnwys costau datblygu a chaffael.

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

**Gofynion Ansawdd Datblygu:** Mae'r rhain yn gosod allan y gofynion ansawdd gofynnol ar gyfer datblygiadau tai newydd ac wedi'u hadsefydlu a ariennir gan Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.

**Cymdeithas Tai:** Sefydliad sy'n darparu tai fforddiadwy naill ai drwy rent neu berchnogaeth cartref cost isel.

**Galw am dai:** Nifer a math / ansawdd y tai y mae aelwydydd yn dymuno eu prynu neu eu rhentu a'u bod yn gallu eu fforddio. Mae'n ystyried dewisiadau a'r gallu i dalu.

**Ffin Datblygu Tai:** Mae llinell a dynnir o amgylch tref neu bentref sy'n gwahaniaethu cefn gwlad o ardaloedd adeiledig a lle mae tai pellach yn debygol o gael eu cefnogi mewn egwyddor gan y parc cenedlaethol.

**Angen am dai:** Yn cyfeirio at aelwydydd sydd heb eu tai eu hunain neu'n byw mewn tai y bernir eu bod yn annigonol neu'n anaddas, nad ydynt yn debygol o allu diwallu eu hanghenion yn y farchnad dai heb rywffaint o gymorth ariannol.

**Arolwg Anghenion Tai:** Arolwg o anghenion tai ymysg poblogaeth benodol, yn aml o fewn cymuned ddynodedig neu ar draws ardal ehangach fel ar draws y Sir gyfan.

**Tai Canolradd:** Tai canolradd yw lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad.

**Asesiad o'r farchnad dai leol:** Asesiadau awdurdodau cynllunio lleol o'r gofyniad am dai marchnad a thai fforddiadwy yn eu hardal (oedd) marchnad dai leol. Dylid cynnal yr asesiadau hyn yn unol â 'Chanllaw Asesu Marchnad Dai Leol' Llywodraeth Cymru, 2006.

**Morgeisiai mewn meddiant:** Yn golygu person neu gorff sydd wedi gwneud morgais mewn perthynas ag Annedd a adeiladwyd ar y Tir ac sydd wedi cymryd camau yn dilyn diffyg gan y benthyciwr mewn perthynas â'r ad-daliad sy'n ddyledus o dan y morgais hwnnw a bydd yn cynnwys unrhyw dderbynydd a benodwyd gan y morgeisiai o'r fath a benodwyd.

**Hawliau Enwebu:** Yn achos datblygiadau ar dir ym mherchnogaeth Cyngor Gwynedd, mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i gyflwyno person neu bersonau pan fydd datblygiadau

newydd wedi'u cwblhau neu pan fydd unedau tai fforddiadwy presennol ar gael i'w meddiannu.

**Rhaedru meddiannaeth:** Dull i sicrhau bod deiliaid sy'n cyflawni'r meini prawf meddiannaeth bob amser yn cael eu canfod ar gyfer tai fforddiadwy pan fydd tai o'r fath yn wag. Gallai'r mecanwaith hwn nodi ardaloedd daearyddol a / neu fathau o aelwydydd a fyddai'n gymwys ar gyfer tai o'r fath.

**Hawliau Datblygu a Ganiateir:** Yr hawliau y mae'n rhaid i berchnogion eiddo eu newid neu eu hymestyn, mewn rhai amgylchiadau, heb ganiatâd cynllunio.

**Tai Sector Rhentu Preifat:** Yn golygu eiddo sy'n eiddo i gorff preifat, gwirfoddol neu ddielw, lle nad yw'r lefelau rhent yn cael cymorth gyda chostau (eu sybsideiddio) ond serch hynny wedi'u gosod ar lefelau fforddiadwy ar gyfer pobl sydd angen tai lleol ac na fydd yr eiddo wedi ei gaffael, na'i ailddatblygu, gan ddefnyddio unrhyw arian cyhoeddus.

**Landlord Cymdeithasol Cofrestredig:** Cymdeithas Tai, sydd wedi'i chofrestru gyda Llywodraeth Cymru, ac sy'n cydymffurfio â safonau sy'n ymwneud â rheoli tai, datblygu ac ariannu.

**Safle Eithrio Gwledig:** Ardal o dir sy'n ffinio â'r ffin ddatblygu ar gyfer math penodol o anheddiad y gellir ei ddefnyddio ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn unig.

**Hwylusydd Tai Gwledig:** Person sy'n annibynnol o'r Awdurdod, y Cyngor Lleol a Chymdeithasau Tai sy'n gweithio gyda chymunedau lleol i adnabod yr angen am dai a darparu arweiniad i gymunedau ar y broses ddatblygu.

**Cytundeb Adran 106:** Mae Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf 1991, yn galluogi awdurdodau cynllunio i gyfyngu datblygiad neu ddefnydd tir mewn unrhyw ffordd benodol; ei gwneud yn ofynnol i weithrediadau neu weithgareddau penodedig gael eu cyflawni mewn, ar, o dan neu dros dir; ei gwneud yn ofynnol i dir gael ei ddefnyddio mewn unrhyw ffordd benodol; neu ei gwneud yn ofynnol i swm neu symiau gael eu talu i'r awdurdod.

**Tai Cymdeithasol:** At ddibenion y canllaw hwn mae hyn yn golygu eiddo y mae ymddiriedolaeth tai elusennol neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn berchen arno lle mae rhenti, mewn gwirionedd, wedi'u sybsideiddio.

**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.

**Griseiddio:** Mae griseiddio yn cyfeirio at yr arfer o brynu canrannau ychwanegol o dŷ rhan-berchnogaeth. Mae cost y drefn griseiddio yn dibynnu ar brisiad yr eiddo pan fydd y pryniant yn digwydd. Bydd swm y cyfrannau ychwanegol a'r blociau o gyfranddaliadau y gellir eu prynu mewn eiddo a rennir yn amrywio ar sail achos wrth achos.

**Canllawiau Cynllunio Atodol:** Canllawiau ffurfiol a gyhoeddir gan yr Awdurdod sy'n rhoi manylion pellach i gefnogi polisiâu cynllunio gan yr Awdurdod sy'n darparu rhagor o fanylion i gefnogi polisiâu cynllunio.

**Nodyn Cyngor Technegol:** Mae nodiadau Cyngor Technegol yn darparu canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

**Safle ar hap:** Safleoedd o fewn y Ffiniau Datblygu Tai nad ydynt ar hyn o bryd yn cael budd caniatâd cynllunio ond y gellid eu hystyried yn ffafriol ar gyfer tai.

## Atodiad 2: Polisiâu Cynllun Datblygu Lleol Eryri

### Polisi Strategol : Tai (G)

Mae gan Gynllun Datblygu Lleol Eryri ofyniad cynllun o 770 o anheddau ac mae'n darparu ar gyfer tua 885 o anheddau newydd hyd at 2031.

Bydd angen i dai newydd yn y Parc Cenedlaethol gwrdd ag angen cymunedau lleol. Rhaid i geisiadau gymryd ystyriaeth briodol o anghenion tai lleol yn nhermau maint, math a daliadaeth eiddo. Dylai'r mathau o dai adlewyrchu canlyniadau'r Aseiad Marchnad Dai Lleol neu unrhyw arolygon anghenion lleol priodol.

Dylai datblygiadau preswyl wneud y defnydd gorau o dir. Bydd yr Awdurdod yn ceisio dwysedd o 30 annedd yr hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai fod amgylchiadau lleol megis cymeriad yr ardal sy'n awgrymu y gall dwysedd is fod yn fwy priodol).

Rhestrir dyraniadau tai isod ac fe'u dangosir ar y Mapiau Cynigion a Mewnosodiadau.

Hierarchaeth	Dyraniadau	Unedau Amcangyfrifedig
Canolfan Wasanaeth Lleol	Tir y tu ôl i'r Llew Coch, Y Bala (80% o'r farchnad agored, 20% o dai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol). Rhyddhau 30 uned hyd at 2021 ac, os adeiladwyd, y 25 uned sy'n weddill o 2026 i 2031	55
Canolfan Wasanaeth Lleol	Tir yng Nghysgod y Coleg, Y Bala (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	10
Canolfan Wasanaeth Lleol	Tir y tu ôl i'r Wenallt, Dolgellau (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	15
Anheddiad Gwasanaeth	Cyn Ysgol Gynradd, Aberdyfi (100% o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol)	6
Anheddiad Gwasanaeth	Tir ger Penyrhwylfa, Harlech (67% o'r farchnad agored 33% o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol)	24
Anheddiad Gwasanaeth	Tir ger Bro Prysor, Trawsfynydd (100% o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol)	10
Anheddiad Eilaidd	Tir ger Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	10
Anheddiad Eilaidd	Tir ger Capel Horeb, Dyffryn Ardudwy (50% o'r farchnad agored, 50% o dai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol)	5
Anheddiad Eilaidd	Tir ger Carreg Frech, Llanfrothen (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	6
Anheddiad Eilaidd	Tir ger Maes y Pandy, Llanuwchllyn (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	7
Anheddiad Eilaidd	Tir ger Lawnt y Plas, Dinas Mawddwy (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	6
Anheddiad Eilaidd	Tir yn Hen Felin Wlân, Trefriw (50% marchnad agored, 50% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	5
Anheddiad Eilaidd	Tir ger Rathbone Teras, Dolwyddelan (100% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	6
Anheddiad Eilaidd	Tir yn Y Rhos, Llanegryn (50% marchnad agored, 50% o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol)	8

Anheddiad Eilaidd	Tir ger Bryn Deiliog, Llanbedr (100% o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol)	6
Anheddiad Eilaidd	Tir gerllaw Maesteg, Pennal (100% o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol)	5
	Cyfanswm	184

### Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy (30)

Mae cyfleoedd datblygu wedi'u nodi o fewn y Cynllun i ddarparu targed o 375 o dai fforddiadwy newydd i ddiwallu anghenion lleol.

Ceisir y cyfraniadau tai fforddiadwy a ganlyn ar bob safle:

- i. O fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol 20% ar safleoedd o 5 annedd neu fwy
- ii. O fewn Aneddiadau Gwasanaeth 33% ar safleoedd o 3 annedd neu fwy
- iii. O fewn Aneddiadau Eilaidd 50% ar safleoedd o 2 annedd neu fwy
- iv. O fewn aneddiadau llai sy'n union gyfagos at eiddo wedi'i amlygu fel y dangosir ar y mapiau mewn nosod, hyd at ddau annedd sengl newydd ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Fel eithriad, caniateir mwy na dau annedd lle mae'r angen wedi cael ei brofi a ble na chaiff cymeriad a lleoliad yr anheddiad ei amharu.
- v. Ar safleoedd sy'n cael eu datblygu gan Gymdeithasau Tai, Ymddiriedolaethau neu gyrff tebyg a gymorthdelir 100%.
- vi. Ar gyfer trosiadau mewn unrhyw le, 50% neu gyfraniad swm gohiriedig ar gyfer un annedd. Fel arall, gall y trosiad fod yn 100% fforddiadwy gydag amodau meddiannaeth leol.

Pan fydd cynigion preswyl cyfagos a chysylltiedig yn arwain at niferoedd cyfunol neu faint safleoedd sy'n fwy na'r trothwyon uchod, bydd yr Awdurdod yn ceisio tai fforddiadwy yn seiliedig ar y canrannau targed tai fforddiadwy a nodwyd uchod.

Os gellir dangos yn glir na ellir cwrdd â'r targedau tai fforddiadwy mynegol uchod yn sgil hyfywedd safleoedd, neu y gellir mynd y tu hwnt iddynt mewn rhai achosion, bydd yr Awdurdod yn trafod cyfraniad tai fforddiadwy priodol ar safleoedd unigol, a all gynnwys taliad gohiriedig priodol. Fodd bynnag, ni fydd hyn yn berthnasol i safleoedd eithriedig na safleoedd mewn aneddiadau llai lle ceisir cyfraniad fforddiadwy o 100% bob amser.

Bydd caniatâd cynllunio ar gyfer annedd fforddiadwy newydd yn destun i gytundeb cyfreithiol i sicrhau ei fod yn aros yn fforddiadwy am byth i berson lleol mewn angen tŷ fel y'i diffinnir ym mharagraff 5.26 a 5.27.

Dylai unedau tai fforddiadwy newydd gael eu hintegreiddio'n llawn a dylent fod cystal os nad gwell nag unedau tai marchnad yn nhermau ansawdd a deunyddiau dylunio allanol

Bydd maint unedau tai fforddiadwy yn gymesur ag anghenion yr aelwyd arfaethedig

Bydd hawliau datblygu a ganiatawyd ar yr holl unedau tai fforddiadwy yn cael eu tynnu ymaith er mwyn rheoli'r modd y gallent gael eu hymestyn yn y dyfodol.

## **Polisi Datblygu 9: Addasu a newid defnydd adeiladau gwledig (9)**

Bydd addasu neu newid defnydd adeiladau gwledig segur y tu allan i unrhyw Ffin Datblygu Tai yn cael ei ganiatáu ar gyfer tai fforddiadwy i fodloni angen lleol, defnydd cyflogaeth, llety gwyliau hunan arlwyyo tymor byr fel rhan o gynllun menter wledig, neu annedd marchnad agored o fewn taliad swm gohiriedig ar yr amod bod y meini prawf canlynol yn cael eu cwrdd:

- i. Fod yr adeilad o adeiladwaith parhaol a sylweddol, o ffurf a chymeriad traddodiadol â gwerth pensaernïol sydd werth ei gadw
- ii. Fod modd addasu'r adeilad heb yr angen am ailadeiladu neu ymestyn sylweddol a fyddai'n niweidio'i gymeriad presennol.
- iii. Fod yr holl weithiau allanol yn cynnwys gorffeniadau a ffiniau eiddo sy'n gydymdeimladol â chymeriad yr adeilad, arddull a deunyddiau adeiladau lleol, ac nad ydynt yn niweidio cymeriad unrhyw grŵp o adeiladau cyfagos.
- iv. Nid yw'r cynnig nac unrhyw strwythurau ategol newydd yn niweidio cymeriad y dirwedd y maent wedi'u lleoli ynddi.
- v. Nid yw'r cynnig yn arwain at greu mynediad newydd i gerbydau neu fannau parcio a fyddai'n effeithio yn andwyol ar gymeriad neu ymddangosiad adeilad neu'r dirwedd ehangach.

Ble bo'r cais yn cynnwys Adeilad Rhestredig neu adeilad o ffurf neu ddyluniad traddodiadol, fod y cais yn cydymffurfio â Pholisi Datblygu 7: Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol.

Dim ond pan fo gofynion Polisi Strategol G: Tai yn cael eu cwrdd y rhoddir caniatâd ar gyfer aneddiadau fforddiadwy newydd gan gynnwys y posibilrwydd o symiau gohiriedig.

Bydd angen arolwg strwythurol annibynnol pan fo unrhyw amheuaeth ynghylch sefydlogrwydd strwythurol yr adeilad neu pan ystyrir y byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at ailadeiladu mawr neu sylweddol.

Rhaid i'r ymgeiswyr ddangos na fyddai'r defnydd arfaethedig yn disodli'r defnydd presennol sy'n golygu codi adeilad arall i'w alluogi i barhau.



### Atodiad 3: Hierarchaeth Aneidiadau

Haen	Aneidiad
<b>Canolfannau Wasanaeth Lleol</b>	Y Bala Dolgellau
<b>Aneidiadau Gwasanaeth</b>	Aberdyfi Betws y Coed Harlech Llanberis (cyfran fach o fewn y Parc Cenedlaethol) Trawsfynydd
<b>Aneidiadau Eilaidd</b>	Abergwyngregyn Abergynolwyn Beddgelert Bontddu Brithdir Bryncrug Capel Garmon Dinas Mawddwy Dolgarrog Dolwyddelan Dwygyfylchi Dyffryn Ardudwy & Coed Ystumgwern Friog Frongoch Ganllwyd Garndolbenmaen Garreg Llanfrothen Gellilydan Llan Ffestiniog Llanbedr Llanegryn Llanelltyd Llanfachreth Llanfair Llanuwchllyn Llwyngwriil Maentwrog Nantlle Parc Penmachno Pennal Rhydymain Rowen Tal y Bont Talsarnau Trefriw Ysbyty Ifan

**Aneddiadau Llai**

Aberangell  
Arthog  
Betws Garmon  
Capel Curig  
Capelulo  
Croesor  
Cwm Penmachno  
Cwrt  
Llanbedr y Cennin  
Llandanwg  
Llandecwyn  
Llangywer  
Llanllechid  
Llanymawddwy  
Llyn Penmaen  
Mallwyd  
Nant Gwynant  
Nant Peris  
Nantmor  
Nebo  
Penmorfa  
Prenteg  
Rhoslefain  
Rhosygwaliau  
Rhyd  
Rhyd ddu  
Rhyd Uchaf  
Ynys

#### Atodiad 4: Gofyniad tai fforddiadwy yn ôl anheddiad

Hierarchaeth Aneddiadau	Aneddiadau	Unedau Anedd									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+
<b>Canolfannau Gwasanaeth Lleol</b>	Y Bala, Dolgellau					Cyfraniadau o 20% Dai Fforddiadwy (D..Ff.) ar safleoedd o 5 annedd neu fwy					
<b>Aneddiadau Gwasanaeth</b>	Aberdyfi, Betws y Coed, Harlech, Llanberis (cyfran fach o fewn y Parc Cenedlaethol) Trawsfynydd			Cyfraniad o 33% o D.Ff. ar safleoedd o 3 annedd neu fwy							
<b>Aneddiadau Eilaidd</b>	Abergwyngregyn, Abergynolwyn, Beddgelert, Bontddu Brithdir, Brynchrug, Capel Garmon, Dinas Mawddwy, Dolgarrog, Dolwyddelan, Dwygyfylchi, Dyffryn Ardudwy & Coed Ystumgwern, Friog, Frongoch, Ganllwyd, Garndolbenmaen, Garreg Llanfrothen, Gellilydan, Llan Ffestiniog, Llanbedr, Llanegryn, Llanelltyd, Llanfachreth, Llanfair, Llanuwchllyn, Llwyngwril,		Cyfraniad 50% D.Ff ar safleoedd o 2 annedd neu fwy								

	Maentwrog, Nantlle, Parc, Penmachno, Pennal, Rhydymain, Rowen, Tal y Bont, Talsarnau, Trefriw, Ysbyty Ifan		
<b>Aneddiadau Llai</b>	Aberangell, Arthog, Betws Garmon, Capel Curig, Capelulo, Croesor, Cwm Penmachno , Cwrt, Llanbedr y Cennin, Llandanwg, Llandecwyn, Llangywer, Llanllechid, Llanymawddwy, Llyn Penmaen, Mallwyd, Nant Gwynant, Nant Peris, Nantmor, Nebo, Penmorfa, Prenteg, Rhoslefain, Rhosygwaliau, Rhyd, Rhyd ddu, Rhyd Uchaf, Taicynhaeaf, Ynys	100% Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol (TFfALI) yn unig	
<b>Safleoedd a ddatblygwyd gan Gymdeithasau Tai</b>		100% Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol (TFfALI) yn unig	
<b>Trosiadau</b>		50% neu gyfran swm cymudol ar gyfer un annedd. Fel arall, gall yr addasiad fod yn 100% fforddiadwy gydag amodau meddiannaeth leol.	

### Atodiad 5: Maint mwyaf datblygiad safle eithriedig

Haen	Anheddiad	Amcangyfrif o nifer yr aelwydydd ym mhob anheddiad	Uchafswm maint datblygiad safle eithriedig (yn gymesur â maint yr anheddiad)
Canolfannau Wasanaeth Lleol	Y Bala Dolgellau	900 – 1400	10
Aneddiadau G wasanaeth ac Aneddiadau Eilaidd Lefel 1	Aberdyfi Betws y Coed Harlech Llanberis *(cyfran fach o fewn y Parc Cenedlaethol) Trawsfynydd Abergwyngregyn Bryncrug Dyffryn Ardudwy & Coed Ystumgwern Garndolbenmaen* Llan Ffestiniog Llwyngwrl Tal y Bont Trefriw Abergynolwyn Beddgelert Dolgarrog* Dolwyddelan Dinas Mawddwy Dwygyfylchi* Gellilydan Llanbedr Llanfair Llanuwchllyn Penmachno Pennal Talsarnau	100 – 725	6
Aneddiadau Eilaidd Lefel 2	Bontddu Brithdir Capel Garmon Friog Frongoch Ganllwyd Garreg Llanfrothen Llanegryn Llanelltyd Llanfachreth Maentwrog Nantlle Parc Rhydymain Rowen Ysbyty Ifan	Hyd at 100	4

\* Anheddiad sy'n croesi ffin y Parc Cenedlaethol - datblygiad safle eithriedig i'w ddarparu y tu allan i'r Parc Cenedlaethol

## Atodiad 6: Prisiau tai fforddiadwy ar werth

Uchafswm prisiau tai fforddiadwy ar werth (yn seiliedig ar ddata CACI Paycheck 2018) yw:

	<b>Incwm Canolrif 2023</b>	<b>Morgais 3.5 gwaith incwm</b>	<b>Blaendal o 20%</b>	<b>Cyfanswm angenrheidiol am annedd 1 - 2 llofft</b>	<b>Morgais 4 gwaith incwm</b>	<b>Baendal o 20%</b>	<b>Cyfanswm angenrheidiol am annedd 3-4 llofft</b>
<b>Bala</b>	<b>£27,497</b>	£96,240	£19,464	<b>£115,487</b>	£109,988	£21,998	<b>£131,985</b>
<b>Bangor</b>	<b>£32,304</b>	£113,064	£22,613	<b>£135,677</b>	£129,216	£25,843	<b>£155,059</b>
<b>Blaenau Ffestiniog &amp; Porthmadog</b>	<b>£27,918</b>	£97,713	£19,543	<b>£117,256</b>	£111,672	£22,334	<b>£134,006</b>
<b>Caernarfon</b>	<b>£31,551</b>	£110,429	£22,085	<b>£132,514</b>	£126,204	£25,241	<b>£151,445</b>
<b>Dolgellau &amp; Ardudwy</b>	<b>£29,366</b>	£102,781	£20,556	<b>£123,337</b>	£117,464	£23,493	<b>£140,957</b>
<b>Dyffryn Conwy</b>	<b>£33,069</b>	£115,742	£23,148	<b>£138,890</b>	£132,276	£26,455	<b>£158,731</b>
<b>Llandudno &amp; Conwy</b>	<b>£33,826</b>	£118,391	£23,678	<b>£142,069</b>	£135,304	£27,061	<b>£162,365</b>
<b>Machynlleth &amp; Aberdyfi</b>	<b>£28,419</b>	£99,467	£19,893	<b>£119,360</b>	£113,676	£22,735	<b>£136,411</b>

	<b>Incwm Canolrif 2023</b>	<b>x2</b>	<b>20%</b>	<b>Fflat / apartment 1 ystafell wely</b>	<b>x2.5</b>	<b>20%</b>	<b>Fflat / apartment 2 ystafell wely</b>
<b>Bala</b>	<b>£27,497</b>	£54,994	£10,999	<b>£65,993</b>	£68,743	£13,748	<b>£82,491</b>
<b>Bangor</b>	<b>£32,304</b>	£64,608	£12,922	<b>£77,530</b>	£80,760	£16,152	<b>£96,912</b>
<b>Blaenau Ffestiniog &amp; Porthmadog</b>	<b>£27,918</b>	£55,836	£11,167	<b>£67,003</b>	£69,795	£13,959	<b>£83,754</b>
<b>Caernarfon</b>	<b>£31,551</b>	£63,102	£12,620	<b>£75,722</b>	£78,878	£15,775	<b>£94,653</b>
<b>Dolgellau &amp; Ardudwy</b>	<b>£29,366</b>	£58,732	£11,746	<b>£70,478</b>	£73,415	£14,683	<b>£88,098</b>
<b>Dyffryn Conwy</b>	<b>£33,069</b>	£66,138	£13,228	<b>£79,366</b>	£82,673	£16,534	<b>£99,207</b>
<b>Llandudno &amp; Conwy</b>	<b>£33,826</b>	£67,652	£13,530	<b>£81,182</b>	£84,565	£16,913	<b>£101,478</b>
<b>Machynlleth &amp; Aberdyfi</b>	<b>£28,419</b>	£56,838	£11,368	<b>£68,206</b>	£71,048	£14,209	<b>£85,257</b>

### Y Fformiwla a ddefnyddiwyd:

Pris fforddiadwy 1 ystafell wely a 2 ystafell wely = Ardal Parth Dylanwad Cynllun Datblygu Lleol Eryri / Canolrif x 3.5 lluosydd incwm + 20% blaendal  
 Pris fforddiadwy 3 ystafell wely a 4 ystafell wely = Ardal Parth Dylanwad Cynllun Datblygu Lleol Eryri / Lluosydd incwm Canolrifol x 4 + blaendal 20%  
 Pris fforddiadwy fflat / apartment 1 ystafell wely = Ardal Parth Dylanwad Cynllun Datblygu Lleol Eryri / Lluosydd Canolrifol x 2 incwm + blaendal 20%  
 Pris fforddiadwy fflat / apartment 2 ystafell wely = Ardal Parth Dylanwad Cynllun Datblygu Lleol Eryri / Canolrif Canolrifol x 2.5 incwm + blaendal 20%

**Nodyn pwysig:**

Bydd pris fformiwla'r gwerthiant cyntaf yn cael ei gynyddu'n flynyddol yn unol â newidiadau yn yr incwm aelwyd canolrifol ym mhob ardal gymunedol, sy'n cael ei ddiweddarau'n flynyddol. Bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn cyhoeddi'r prisiau wedi'u diweddarau bob blwyddyn. Fodd bynnag, unwaith y bydd y % disgownt wedi'i bennu mewn perthynas ag eiddo penodol, bydd ail werthiannau yn y dyfodol yn ddarostyngedig i'r % disgownt sefydlog yn erbyn Gwerth y Farchnad Agored Agored.

**e.e. pris cychwynnol**

Pris y farchnad agored £170,000

Pris fforddiadwy 3 ystafell wely £138,395 / £ 170,000 x 100 = 81%

% disgownt = 19%

**Ail-werthu**

Pris y farchnad agored £180,000

Pris ail-werthu = £180,000 - 19% = £145,800

## **Atodiad 7: Cysylltiadau**

### **Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: Adran Gynllunio**

Swyddfa Parc Cenedlaethol Eryri  
Penrhyndeudraeth  
Gwynedd  
LL48 6LF  
Tel: 01766 770274  
e-bost: [cynllunio@eryri.llyw.cymru](mailto:cynllunio@eryri.llyw.cymru)  
[www.eryri.llyw.cymru](http://www.eryri.llyw.cymru)

### **Awdurdodau Tai Lleol**

Awdurdod Tai Lleol Gwynedd  
Gwasanaeth Tai  
Cyngor Gwynedd  
Penrallt  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1BN  
01766 771000

Awdurdod Tai Lleol Conwy  
Coed Pella  
Ffordd Conwy,  
Bae Colwyn,  
LL29 7AZ  
[housingstrategy@conwy.gov.uk](mailto:housingstrategy@conwy.gov.uk)  
01492 574225

### **Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig**

Grŵp Cynefin  
(Swyddfa Penygroes)  
Tŷ Silyn  
Y Sgwâr  
Penygroes  
Gwynedd  
LL54 6LY  
[post@grwpcynefin.org](mailto:post@grwpcynefin.org)  
0300 111 2122

Grŵp Cynefin (Swyddfa Dinbych)  
54 Stryd y Dyffryn  
Dinbych  
Sir Ddinbych  
LL16 3BW  
[post@grwpcynefin.org](mailto:post@grwpcynefin.org)  
0300 111 2122



Cartrefi Conwy  
Morfa Gele  
Parc Busnes Gogledd Cymru  
Cae Eithin  
Abergele  
LL22 8LJ  
[ymholiadau@cartreficonwy.org](mailto:ymholiadau@cartreficonwy.org)  
03001240040

Adra  
Tŷ Coch,  
Llys y Dderwen  
Parc Menai  
Bangor  
LL57 4BL  
[ymholiadau@adra.co.uk](mailto:ymholiadau@adra.co.uk)  
03001238084

### **Hwylusydd Tai Gwledig**

Hwylusydd Tai Gwledig Gogledd Orllewin Cymru  
Uned 8/9  
Llys y Fedwen  
Parc Menai – Bangor  
Gwynedd  
LL57 4BL

01286 889292  
[HTG@Grwpcynefin.org](mailto:HTG@Grwpcynefin.org)

### **Tai Cydweithredol**

Tai Cydweithredol / Co-operative Housing  
Canolfan Cydweithredol Cymru / Wales Co-operative Centre  
0300 111 5050  
[info@wales.coop](mailto:info@wales.coop) <<mailto:nfo@wales.coop>>

### **Tai Teg**

Tai Teg  
Blwch Postio 167  
Caernarfon  
LL55 9BP  
0845 601 5605  
[gwyb@taiteg.org.uk](mailto:gwyb@taiteg.org.uk)

[www.taiteg.org.uk](http://www.taiteg.org.uk)

## **Atodiad 8: Cytundeb Adran 106 Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri - Cymal Morgais mewn meddiant - Llythyr templed i fenthycwyr morgeisi**

### **Annwyl fenthyciwr morgeisi,**

Mae cytundeb Adran 106 Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ystyried yr argymhellion sydd wedi'u cynnwys mewn nodyn cyfarwyddyd a baratowyd gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), Llywodraeth Cymru, Cyngor y Benthycwyr Morgeisi (CBM) a'r Sefydliad Tai Siartredig (STS) a Chartrefi Cymunedol Cymru ar gyfer sicrhau mynediad at forgais ar gyfer Tai Fforddiadwy.

Mae Cytundeb Adran 106 Safonol yr Awdurdod yn cynnwys cymal morgeisiai mewn meddiant i ganiatáu i fenthyciwr morgais sydd wedi adfeddiannu eiddo weithredu heb unrhyw gyfyngiadau a osodir ar eiddo unigol.

Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn caniatáu i'r cymal hwn gael ei weithredu ar unwaith, gan gydnabod bod adfeddiannu yn ddigwyddiadau prin. Mae'r Awdurdod yn gobeithio y bydd cynnwys y cymal morgeisai mewn meddiant a ystyrir yn drefniant ffafriol iawn i'r benthyciwr yn cael gwared ar unrhyw rwystrau i ddarparu tai fforddiadwy yn ein cymunedau gwledig.

Mae geiriad y cymal morgeisai mewn meddiant a gynhwysir yng nghytundeb Adran 106 yr Awdurdod wedi'i gynnwys isod:

### **Darpariaethau ynghylch gwerthu Annedd Fforddiadwy gan Forgeisiai sydd â meddiant**

Os bydd y Perchennog yn methu gyda'i forgais ac os yw'r Morgeisiai yn cymryd meddiant neu'n cymryd rheolaeth o'r eiddo (yn uniongyrchol neu drwy asiant) mae'n rhaid i'r Morgeisiai hwnnw roi gwybod i'r Awdurdod yn ysgrifenedig o fewn 90 diwrnod o gymryd meddiant ei fod wedi meddiannu'r eiddo fforddiadwy ac wedi hynny, fe all yr Annedd Fforddiadwy yn rhydd rhag unrhyw gyfyngiadau. Wedi hynny, bydd darpariaethau'r Weithred hon yn cael eu dileu a bydd yr Awdurdod o fewn cyfnod o 28 diwrnod ar ôl derbyn hysbysiad bod y Morgeisiai mewn meddiant yn gwneud cais i gael gwared ar y pridiant tir lleol.

## **Atodiad 9: Dogfennau defnyddiol**

- Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 - 2031
- Canllawiau Cynllunio Atodol Dylunio Cynaliadwy Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
- Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
- Strategaeth Tai Lleol Cyngor Gwynedd 2013-2017
- Strategaeth Tai Lleol Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2018-2023
- Asesiad Marchnad Dai Lleol Conwy 2017-2022
- Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd 2013
- Polisi Cynllunio Cymru
- Nodyn Cyngor Technegol 2 Llywodraeth Cymru (2006)
- Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy Llywodraeth Cymru (2006)
- Canllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru:  
<https://gov.wales/sites/default/files/publications/2019-04/costs-included-in-social-housing-grant-revisions.pdf>