

Affordable Housing-Tai Fforddiadwy:
Canllawiau Cynllunio Atodol

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir
Penfro

Cynllun Datblygu Lleol 1

Mabwysiadwyd gan yr Awdurdod Parc
Cenedlaethol Tachwedd 2014

Diweddariad Technegol Awst 2016

Canllawiau Cynllunio Atodol Dros Dro:
Cynllun Datblygu Lleol 2

- Medi 2020

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad	5
	Beth yw'r Ddogfen hon?	5
	Beth yw Amcanion y Ddogfen?	5
	Beth yw ei Statws?	6
2.0	Cyd-destun	
	Angen am Dai	7
	Mathau o Dai Fforddiadwy	7
3.0	Cefndir y Polisi	10
	Polisi Cynllunio Cymru (PCC).....	10
	Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy)	10
	Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy	11
	Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro	11
4.0	Gofynion Tai Fforddiadwy	12
	Gofynion ar gyfer Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol	12
	Darparu Tai Fforddiadwy	13
	Hyfywedd Economaidd	14
5.0	Proses Cynllunio Tai Fforddiadwy	17
	Cyflwyniad	17
	Tabl 5.1 Y Broses	17
	Pwy all feddiannu?	19

Atodiad 1	Defnyddio Cyfraniadau A106 yn yr Ardal Leol
Atodiad 2	Asesu Hyfywedd
Atodiad 3	Rhestr Wirio Asesu Hyfywedd Economaidd
Atodiad 4	Darparu tai fforddiadwy a chyfraniadau tai fforddiadwy
Atodiad 5	Cysylltiadau

Cyflwyniad

Beth yw'r Ddogfen hon?

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

Beth yw Amcanion y Ddogfen?

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

Beth yw ei Statws?

- 1.7. Mae'r CCA hwn wedi cael ei lywio gan ymgynghoriad â nifer o randdeiliaid allweddol. Mae wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac wedi'i fabwysiadu o dan Gynllun Datblygu Lleol 1. Yn y cyfamser, wrth baratoi CCA diwygiedig o dan Gynllun Datblygu Lleol 2, bydd y canllawiau hyn yn effeithiol at ddibenion rheoli datblygu o ddyddiad mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol 2, sef Medi 2020. Bydd pob cais nad yw wedi'i benderfynu erbyn Medi 2020 yn cael ei ystyried yn erbyn polisiau Cynllun Datblygu Lleol 2 ar y cyd â'r canllawiau cynllunio atodol hyn.
- 1.8. Dim ond y polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol sydd â statws arbennig wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. at ddibenion unrhyw benderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dynodi fel arall), ond gellir cymryd y Canllawiau Cynllunio Atodol i ystyriaeth fel ystyriaeth gynllunio berthnasol. Wrth wneud penderfyniadau a ddaw gerbron, bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwysau sylweddol i'r canllawiau cynllunio atodol a gymeradwywyd sydd wedi deillio o ac wedi'u paratoi yn gyson â'r dulliau a nodir yn y polisi cenedlaethol ar baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol. Yn syml, mae gofynion y ddeddfwriaeth yn golygu bod angen cymryd y canlynol i ystyriaeth wrth ystyried cynnig:
- A yw'r cynnig yn bodloni gofynion y polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol; a
- Phwyso a mesur yr holl ystyriaethau cynllunio eraill i weld a ydynt yn troi'r fantol yn erbyn y casgliad yn y Cynllun Datblygu
- 1.9. Mae adroddiad ar yr ymgynghori a wnaed sy'n rhoi manylion am y modd yr ymgynghorwyd ar y Canllawiau ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol 1, ar gael i gael golwg arno ar wefan yr Awdurdod.

Cyd-destun

Angen am Dai

- 2.1. Nid yw'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn alluogwr tai yn ei rinwedd ei hun. Mae'r rôl hon yn cael ei chyflawni gan Gyngor Sir Penfro, sy'n dal y swyddogaethau tai statudol ar gyfer ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol. Er bod y CCA hwn yn ymdrin yn benodol â'r Awdurdod Parc Cenedlaethol, mae'r angen yn cael ei asesu gan y Cyngor Sir yn ei Asesiad Marchnad Tai Lleol.¹ Deëllir bod Asesiad wedi'i ddiweddarau o'r Farchnad Dai Leol, fydd yn fodd mwy cadarn o glustnodi'r angen am dai yn ôl ardal cyngor cymuned, yn cael ei wneud ar hyn o bryd.

Mathau o Dai Fforddiadwy

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

Tai Cymdeithasol ar Rent

- 2.5. Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy sydd ar gael i'w rhentu am lai na phris y farchnad. Mae'r tai yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu gan y Cyngor Sir. Mae TAN 2 yn cyfeirio at y tai hyn yn cael eu rhentu ar lefelau rhent cymdeithasol. Oni bai bod grant tai cymdeithasol ar gael i ddatblygu'r tai fforddiadwy, yna bydd y lefelau rhenti yn uwch na'r rhenti meincnod ond yn is na'r lefelau rhent lwfans tai lleol. Mae hyn yn golygu i bob pwrpas bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn darparu tai canolradd i'w rhentu.
- 2.6. Mae'r pris y mae tai fforddiadwy i'w rhentu yn cael eu gwerthu i weithredwyr yn seiliedig ar Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru, y caniateir

¹ Asesiad Marchnad Tai Lleol, Cyngor Sir Penfro 2014

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

disgownt arnynt. Fel arfer bydd y datblygwyr yn derbyn 42% o werth y costau derbyniol ar gyfer tai fforddiadwy i'w rhentu.³

Tai Canolradd

- 2.7. Gall Tai Canolradd gyflawni swyddogaeth bwysig rhwng tai cymdeithasol ar rent a'r rhai sydd ar y farchnad agored. Mae sawl gwahanol fath o dai canolradd ar gael, a gall y galw amdanynt amrywio, yn dibynnu ar ardal y farchnad a'r amodau economaidd.

Tai Canolradd i'w Rhentu

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

Perchentyaeth Cost Isel

- 2.10. Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy sydd ar gael i'w gwerthu am bris sy'n is na phris y farchnad. Mae hyn yn opsiwn fforddiadwy i deuluoedd fyddai'n hoffi bod yn berchen ar eu cartref, ond sy'n methu prynu ar y farchnad agored.
- 2.11. Bydd pris eiddo perchentyaeth cost isel yn fwyaf cyffredin yn cael ei osod ar ffurf disgownt canran a ddiffinnir o werthoedd y farchnad agored. Bydd y gost fel arfer yn cael ei chapio ar uchafswm o 70% o'u gwerth ar y farchnad agored, fel y pennir gan Bractis Cyffredinol Syrfêwr Siartredig annibynnol sy'n weithredol ac yn brofiadol yn y farchnad gwerthiannau preswyl lleol. Os bydd unrhyw anghytundeb rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn codi o'r prisiad hwn, gall y naill barti neu'r llall, ar eu cost eu hunain, geisio apwyntiad gan Lywydd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) Syrfêwr Practis Cyffredinol Annibynnol sy'n weithgar ac yn brofiadol yn y farchnad gwerthiannau preswyl lleol, a bydd ei farn ef o'r gwerth yn derfynol ac yn rwymedigol.

Rhanberchenogaeth

- 2.12. Mae hyn yn galluogi'r meddiannwr i brynu cyfran ecwiti yn eu cartref, fel arfer drwy forgais gyda rhent yn cael ei godi ar y gweddill nad ydynt yn berchen arno. Dros amser, gall meddianwyr efallai brynu cyfranddaliadau ychwanegol hyd at uchafswm fyddai'n cael ei ddiffinio yn y cytundeb Adran 106.

Hunan-Adeiladu

- 2.13. Gall tai hunan-adeiladu wneud cyfraniad cadarnhaol at ddiwallu angen tai lleol. Gall tai hunan-adeiladu fforddiadwy gyfrannu at ofynion tai fforddiadwy lle

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

mae'r tîrfeddiannwr / datblygwr safle yn darparu nifer penodol o leiniau a wasanaethir yn llawn. Gall cyflwyno hyn fod yn fwy anodd, yn enwedig os yw lleiniau ond ar gael i aelwydydd ar y gofrestr tai fforddiadwy, gan na fydd rhai o'r rhain â llawer o awydd, ac nid oes ganddynt y sgiliau na'r adnoddau, i ymgymryd â hunan-adeiladu. Felly, mae'r Cyngor Sir hefyd wedi cymryd y safbwynt cyn belled ag y gall parti sydd â diddordeb ddangos yn glir eu bod mewn angen am dai, nad oes angen iddynt mewn gwirionedd fod ar y Gofrestr Tai Gyffredin i gaffael lleiniau hunan-adeiladu.

3.0.

Cefndir y Polisi

3.1.

Y Polisiâu a'r Canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol sy'n ffurfio'r cyd-destun polisi ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

3.2.

Mae polisi cynllunio ar dai fforddiadwy yn cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 6 (Chwefror 2014), Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

3.3.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n rhaid ei chymryd i ystyriaeth wrth lunio polisiâu cynllun datblygu. Mae paragraff 9.2.14 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

“Tai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai lle mae trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad, ar gyfer y meddiannydd cyntaf ac ar gyfer meddianwyr dilynol.”

3.4.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn egluro bod tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i awdurdodau lleol ac i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai ar y farchnad neu ar rent. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai ar y farchnad'.

Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy)

3.5.

Mae TAN 2 yn rhoi cyfarwyddyd technegol ar rôl y system gynllunio o ran darparu tai fforddiadwy. Yn ogystal â diffinio tai fforddiadwy a rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ar sut i benderfynu ar fforddiadwyedd (Paragraff 3.1), mae TAN 2 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol:

- 1 Gynnwys targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu sy'n seiliedig ar yr angen am dai a nodwyd yn yr asesiad o'r farchnad dai leol.
- 2 Nodi sut y bydd y targed yn cael ei gyflawni drwy ddefnyddio'r dulliau polisi a glustnodwyd.
- 3 Monitro'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn erbyn y targed (drwy'r Adroddiad Blynnyddol ar Fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol), a chymryd camau lle bo angen i sicrhau bod y targed yn cael ei gyrraedd (Paragraff 3.2).

3.6.

O ran targedau tai fforddiadwy, mae TAN 2 yn esbonio y dylai'r targed tai fforddiadwy ystyried y lefelau disgwyliedig o gyllid fydd ar gael ar gyfer tai

fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir yn realistig ei sicrhau (Adran 9.0).

Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

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

Cynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro 2

- 3.9. Mae Cynllun Datblygu Lleol yr Parc Cenedlaethol yn cynnwys polisiau sy'n ceisio ac yn hwyluso darparu tai fforddiadwy mewn modd cynaliadwy i ddiwallu anghenion lleol.
- 3.10. Mae Polisi 48 yn arbennig o berthnasol, sy'n nodi bod gofyn darparu 362 o dai fforddiadwy o fewn cyfnod y Cynllun, yn ogystal â'r ymagwedd polisi at ymdrin â chyfraniadau ariannol. Mae Polisi 47 yn amlinellu'r gofynion tai fforddiadwy ar gyfer safleoedd penodol.
- 3.11. Hefyd mae Polisi 49 Safleoedd Tai Fforddiadwy Eithriadig yn nodi ymagwedd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol at ryddhau tir mewn amgylchiadau eithriadol.
- 3.12. Mae Polisi 55 Gofynion Seilwaith yn egluro lle gellir profi nad yw cynnig yn gallu yn ymarferol gyflawni cyfanswm y cyfraniadau cynllunio, rhoddir blaenoriaeth i ddarparu tai fforddiadwy mewn unrhyw drafodaethau pellach cyn belled ag y gellir dangos na fyddai'r cynnig yn gorlwytho'r seilwaith cymunedol presennol yn ormodol.

Gofynion Tai Fforddiadwy

Gofynion ar gyfer Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

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

- 1 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ceisio cyd-drafod cyfraniad tai fforddiadwy ar bob safle datblygu preswyl.
- 2 Mae'r gofynion tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cael eu neilltuo ar gyfer datblygiad preswyl yn amrywio o 50% i 100%. Darperir manylion llawn fesul safle yn y CDLI ym Mholisi 47.
- 3 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio cofrestr y Cyngor Sir o bobl sydd wedi mynegi diddordeb mewn Perchentyaeth Cost Isel ac yn gymwys, ynghyd â rhestr Cartrefi Dewisedig@SirBenfro, i geisio cymysgedd briodol o ddaliadaethau tai fforddiadwy ar safleoedd datblygu. Fodd bynnag, y man cychwyn fyddai ceisio cymysgedd sy'n cynnwys 83% o eiddo Rhent Cymdeithasol a'r gweddill ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel neu gynllun tebyg.
- 4 Mae Polisi 48 yn amlinellu'r gofynion tai fforddiadwy ar gyfer hap-safleoedd (h.y. safleoedd heblaw am y rhai a restrir ym Mholisi 47) ar gyfer yr wyth o ardaloedd marchnad tai yn ardal y Cynllun. Mae hefyd yn amlinellu'r trothwy ar gyfer pryd y disgwylir cyfraniadau tai fforddiadwy ar y safle, yn hytrach na darparu cyfraniad tai fforddiadwy ariannol.
- 5 Bydd y cyfraniad y gofynnir amdano yn dibynnu ar leoliad y cynnig. Mae Atodiad 4 yn rhoi'r manylion. Mae Map Cynigion yr Awdurdod yn mapio'r ardaloedd hyn. Byddai cyfrif y cyfraniad tai fforddiadwy yn cymryd i ystyriaeth arwynebedd mewnol (pob llawr) anheddau a garejys unigol. Ni fyddai ardaloedd a ddefnyddir fel balconïau a chysgodfa ceir a mannau allanol eraill yn cyfrannu tuag at y cyfraniad tai fforddiadwy. Mae rhai datblygiadau penodol sydd wedi'u heithrio rhag y cyfraniad ariannol hwn. Ymhlith yr eithriadau hyn mae'r canlynol:
 - i Tai fforddiadwy i bobl leol fel y diffinnir yn y CCA;
 - ii Anheddau a godir yn lle hen rai; ac
 - iii Annedd sy'n gyfyngedig o ran ei feddiannu gan amod neu gytundeb cyfreithiol, er enghraifft fel gweithiwr amaethyddol neu anheddau neu lety hunan-arlwyio i reolwyr.
- 7 Lle bo canran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn dod i hyn a hyn o unedau a rhan o uned, bydd y nifer yn cael ei dalgrynnu i lawr e.e. 25% o 25 uned = 6.25, felly bydd 6 o dai fforddiadwy yn ddisgwyliedig. Lle bo canran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol ar safleoedd yn dod i ffractsiwn o uned, yna disgwylir cyfraniad tuag at dai fforddiadwy, gyda chyfradd y cyfraniad tai fforddiadwy ar gyfer yr ardal is-farchnad yn gymwys i bob tŷ. Er enghraifft mae gan ardal is-farchnad Bae Sain

Ffraid ofyniad am dai fforddiadwy o 20%, felly byddai angen i 1 annedd mewn datblygiad o 5 fod yn fforddiadwy a bod ar gael ar y safle. Byddai datblygiad o 4 annedd neu lai yn gofyn am dâl o £100 fesul metr sgwâr gan bob annedd (gweler Atodiad 4).

Darparu Tai Fforddiadwy

- 4.2. Mae nifer y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn y Parc Cenedlaethol yn fwy na'r hyn y gellir ei ddarparu gan gymhorthdal cyhoeddus drwy Grant Tai Cymdeithasol. Gan ei bod yn annhebygol y gwelir cynnydd yn y Grant Tai Cymdeithasol ar hyn o bryd, bydd darparu tai fforddiadwy yn ddibynnol i raddau helaeth ar gyfraniadau a wnaed fel rhan o ddatblygiad preswyl y farchnad agored.

Mecanweithiau Cynyddu'r Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy

- 4.3. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi ymrwymo i sicrhau y caiff tai fforddiadwy eu darparu i ddiwallu anghenion lleol a nodwyd, a bydd yn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r mecanweithiau canlynol lle nad yw darparu lefel y tai fforddiadwy ar y safle sydd ei angen ar y CDLI yn hyfyw.
- 1 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cefnogi'r egwyddor o dai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau.⁴ Mae hyn yn golygu datblygu safleoedd bach o fewn neu ar gyrion y Canolfannau presennol, na fyddai'n cael eu neilltuo fel arall yn y Cynllun Datblygu Lleol, ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Byddai tai marchnad agored yn cael eu gwrthwynebu ar safleoedd o'r fath⁵, felly ni fyddai'n denu gwerth tir preswyl. Am y rheswm hwn, gallai darparu cynlluniau 100% tai fforddiadwy fod yn hyfyw. Byddai cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau yn amodol ar yr holl feini prawf rheoli datblygu eraill i sicrhau nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal o gwmpas. Yn nodweddiadol, nid yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi gallu ystyried datblygu safleoedd eithriadau lle mae costau'r tir yn fwy na £5,000 y llain.
 - 2 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y gall hyfywedd tai fforddiadwy fod yn ddibynnol ar y rhaniad daliadaeth arfaethedig. Wrth gydnabod pwysigrwydd ceisio cwrdd â'r angen am wahanol fathau o dai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ceisio cymryd ymagwedd hyblyg o ran y rhaniad rhwng y gwahanol sectorau o dai fforddiadwy.
 - 3 Mae Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy yn cynghori y dylai tai fforddiadwy fel arfer gael eu darparu ar y safle. Fodd bynnag, mae'n cydnabod y gall darpariaeth oddi ar y safle fod yn dderbyniol mewn amgylchiadau eithriadol a lle bo mantais glir i'r trefniant. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwr ddangos pam y byddai darpariaeth oddi ar y safle yn fwy buddiol o ran hyfywedd a'r gallu i gyflawni'r datblygiad, y nifer o dai

⁴gweler Polisi 49 Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy

⁵Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10, Paragraff 4.2.34 Rhagfyr 2018

fforddiadwy y gellid eu darparu, a pha mor gynaliadwy yw'r datblygiad. Mewn achosion o'r fath, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol hefyd yn ystyried pa mor briodol yw gofyn am gyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal leol. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gweithio gyda'r Cyngor Sir, sy'n gweinyddu'r holl gyfraniadau tai fforddiadwy, er mwyn sicrhau y gellir gwario'r cyfraniadau, lle bo hynny'n bosibl, yn yr ardal o amgylch safle'r cais. Y dull arferol o ddelio â chyfraniadau tai fforddiadwy yw drwy Gytundebau Adran 106, sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio. Mae Atodiad 1 yn nodi sut y bydd y cyfraniadau yn cael eu gwario yn yr ardal leol.

- 4 Mewn achosion lle profir nad yw'r datblygiad o dai fforddiadwy yn hyfyw, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn trafod y cyfle posibl i ddatblygwr gyfrannu lleiniau adeiladu â gwasanaethau llawn a allai wedyn gael eu datblygu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gan bersonau ar y rhestr aros am dai fforddiadwy fel prosiectau hunan-adeiladu. Yn dibynnu ar werth y lleiniau a maint unrhyw her hyfywedd a glustnodwyd, gellir ceisio cyfraniad tai fforddiadwy law yn llaw ag unrhyw leiniau â gwasanaethau.
- 5 Lle bo cyllid Llywodraeth Cymru ar gael ar ffurf Grant Tai Cymdeithasol, defnyddir yr arian i ddatblygu unedau tai fforddiadwy ychwanegol yn ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol, gan gynnwys ar safleoedd eithriadau.

Hyfywedd Economaidd

- 4.4. Mae hyfywedd economaidd o'r pwys mwyaf wrth ddarparu tai a thai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Os nad yw cynllun yn hyfyw yn ariannol, ni fydd datblygiad yn cael ei wireddu, ac felly nid oes unrhyw fudd cynllunio naill ai ar ffurf Tai Fforddiadwy neu gyfraniadau eraill Adran 106.
- 4.5. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ymwybodol y gallai effeithiau polisi leihau gwerthoedd gweddilliol y cynllun er na ddylai hyn o reidrwydd wneud y cynlluniau yn llai hyfyw.

Ymagwedd gadarnhaol tuag at gyd-drafod hyfywedd

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

Ystyried Dewisiadau Eraill

- 4.7. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn croesawu'r cyfle i gael trafodaeth cyn cyflwyno cais i gytuno ar egwyddorion dylunio ar gyfer datblygu safle. O fewn y fframwaith hwn, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mabwysiadu

ymagwedd gadarnhaol tuag at ystyried dulliau eraill, a bydd yn disgwyl i ymgeiswyr ddangos sut maent wedi gwella hyfywedd cynlluniau drwy ystyried ffurf arall ar ddylunio. Dylai'r ymgeisydd ystyried y ffactorau canlynol wrth geisio gwella hyfywedd cynllun.

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

Dewisiadau Eraill o ddarparu tai fforddiadwy

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

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

Asesiad o Hyfywedd Economaidd (AHE)

- 4.9. Gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol ond llunio barn am hyfywedd ar sail arfarniadau datblygu llawn a chadarn. Felly, mae'n bwysig bod yr arfarniadau hyn yn cael eu cyflwyno lle mae polisiau cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol yn cael eu herio.
- 4.10. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ymdrin ag asesiadau sy'n rhoi gwybodaeth gadarn a manwl yn gadarnhaol ac yn effeithlon. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y cynllun, a bydd angen cydweithrediad ac ymagwedd llyfr agored rhwng yr ymgeisydd, y datblygwr

neu'r tirfeddiannwr a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol. Mae lefel y manylder sydd ei angen yn yr AHE wedi'i nodi yn Atodiad 3.

- 4.11. Gall methu â rhoi digon o fanylion arwain at yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gofyn am ragor o wybodaeth a all arwain at oedi, neu yn y pen draw, wrthod y caniatâd cynllunio.
- 4.12. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi defnyddio'r 'Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad Cymru' (a elwid gynt yn Pecyn Cymorth y Tair Draig) wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol 2 (gweler Atodiad 2).

Dylunio

- 4.13. Rhaid i ystyriaethau dylunio gael eu hystyried (Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad a pholisïau perthnasol a chanllawiau cynllunio atodol y Cynllun Datblygu Lleol), a'u cynnwys fel ffactor mewn ystyriaethau hyfywedd. Yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yw'r awdurdod cynllunio ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol ac wrth reswm bydd gofyn am safon uchel o ddylunio oherwydd ansawdd uchel tirwedd yr ardal. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi nad oes raid i ddylunio da fod yn ddylunio drud.
- 4.14. Hefyd rhaid cadw at safonau adeiladu cynaliadwy. Yng Nghymru, rhaid i'r holl dai newydd gydymffurfio o leiaf ag isafswm y Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3. Mae'n annhebygol iawn y bydd Grant Tai Cymdeithasol ar gael i gynorthwyo cynlluniau. Ond os caiff cartrefi eu hadeiladu drwy ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol, bydd gofyn bodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru. Mae'r gofynion hyn yn nodi'r safonau gofod gofynnol a manylebau technegol, ac mae'r gofynion hyn ar gael oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Safon Ansawdd Tai Cymru Llywodraeth Cymru fydd y safon sy'n ofynnol ar gyfer unrhyw unedau a drosglwyddir i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn absenoldeb Grant Tai Cymdeithasol. Bydd disgwyl i ddarpariaeth tai fforddiadwy newydd ddarparu'r isafswm arwynebedd mewnol gros a storio (m²) ar gyfer y math a'r maint o eiddo perthnasol fel yr amlinellir yng Ngofynion Datblygu Ansawdd Llywodraeth Cymru neu unrhyw safonau tebyg a all gymryd eu lle o bryd i'w gilydd.⁶

⁶ Gweler paragraff 4.297 o'r Cynllun Datblygu Lleol 2 ar gyfer Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.

5.0.

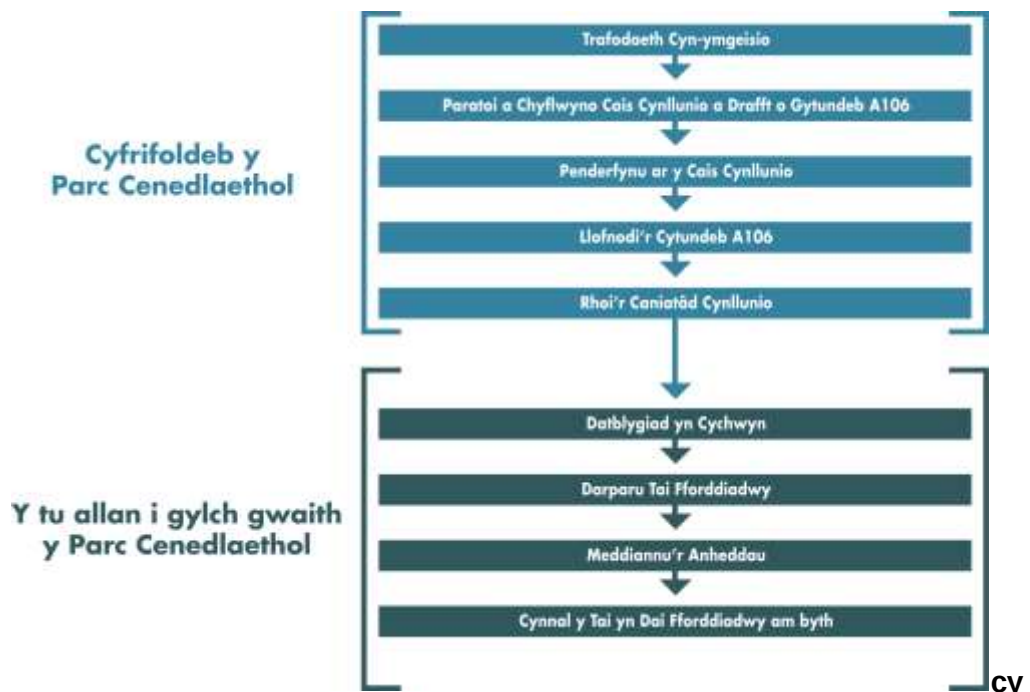
Proses Cynllunio Tai Fforddiadwy

Cyflwyniad

5.1.

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

Tabl 5.1 Y Broses



Trafodaeth cyn-ymgeisio

5.2.

Bydd y cam hwn yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol i'r ymgeisydd ynglŷn â'r hyn sy'n ofynnol o ran tai fforddiadwy. Bydd y drafodaeth cyn-ymgeisio yn gyfle i egluro'r nifer a'r math o dai fforddiadwy ac i gytuno ar hyn o'r cychwyn cyntaf. Diben hyn yw deall yn well beth yw'r gofynion tai a'r gosodiad cyffredinol a hyfywedd y cynnig.

5.3.

Anogir ymgysylltu ar yr adeg hon gan y gall hynny helpu i osgoi oedi yn y broses ffurfiol o benderfynu gan y gall materion sy'n ymwneud â thai fforddiadwy a gofynion eraill Adran 106 a hyfywedd y datblygiad gael eu trafod cyn i'r cynllun datblygu gael ei wneud yn benodol. Hefyd gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol egluro i'r ymgeisydd sut i lenwi Cytundeb drafft Adran 106 cyn cyflwyno cais. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynnig Cymhorthfa

Gynllunio yn rhad ac am ddim, a gwasanaeth cyn-ymgeisio am ffi. Gellir dod o hyd i'r manylion ar wefan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.

Paratoi a Chyflwyno Cais Cynllunio

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

Penderfynu ar Gais Cynllunio

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

Darparu Tai Fforddiadwy

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

Cynnal a Chadw Tai Fforddiadwy

- 5.10. Bydd fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth unrhyw annedd fforddiadwy yn y dyfodol yn cael ei sicrhau am byth drwy osod cytundebau cynllunio o dan Adran 106 a fydd yn gymwys i ganiatâd cynllunio. Bydd cytundebau Adran 106 yn berthnasol i berchnogion olynol.
- 5.11. Mae gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol dempled safonol o gytundeb Adran 106, a bydd y tirlfeddiannwr a / neu ddarpar ddatblygwr yn cytuno ar y cynnwys cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod bod angen i'r cytundeb Adran 106 fod yn hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid, a bydd yn trafod cynigion ar gyfer newidiadau i'r

cytundeb Adran 106 gydag ymgeiswyr. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gofyn am dystiolaeth i gyfiawnhau unrhyw ddiwygiadau i gytundeb Adran 106.

Pwy all feddiannu?

- 5.12. Roedd yr ymgynghori a wnaed fel rhan o'r broses o baratoi'r canllawiau hyn yn clustnodi peth cefnogaeth i ymagwedd strwythuredig tynnach tuag at angen lleol.

Tai Cymdeithasol

- 5.13. Mae'r meini prawf ar gyfer asesu anghenion tai yn cael eu pennu yn y CartrefiDewisedig@Polisi Dyrannu Sir Benfro. Mae'r meini prawf yn seiliedig ar bwyntiau megis:

- 1 Cwsmeriaid sy'n ddigartref yn anfwriadol ar hyn o bryd;
- 2 Cwsmeriaid sy'n rhannu cartref gyda theulu a / neu ffrindiau a / neu eraill na fyddant yn cael eu hailgartrefu gyda'r cwsmer; a,
- 3 Chwsmeriaid y mae angen iddynt symud oherwydd na allant fforddio byw yn eu cartref presennol.

- 5.14. Mae rhestr lawn o'r meini prawf ar gael ar wefan Choice Homes Pembrokeshire.

- 5.15. Pan dderbynnir cwsmer ar y Gofrestr, gosodir hwy mewn un o dri 'band'. Bydd pa fand yn dibynnu ar y cwsmer ac angen y teulu am gartref, ar sail y wybodaeth a nodir ar y ffurflen gais. Mae cwsmeriaid yn y bandiau Aur ac Arian yn cael eu hystyried fel rhai sydd mewn angen am dai, a'r rhai mewn band Efydd fel angen blaenoriaeth isel.

- 5.16. Pan gaiff eiddo ei hysbysebu, gall cwsmeriaid sydd ar y Gofrestr fyddai'n hoffi byw yno wneud cais am yr eiddo. Wedyn bydd y cwsmer sydd â'r angen mwyaf a dyddiad cynharaf y cais yn cael cynnig tenantiaeth.

- 5.17. Mae gan CartrefiDewisedig@SirBenfro Bolisi Cymunedau Gwledig sy'n gymwys i rai ardaloedd yn y Sir sy'n ei gwneud yn ofynnol i gwsmeriaid ddangos eu bod yn bodloni meini prawf penodol. Mae teuluoedd sy'n dangos y meini prawf hyn yn cael ffafriaeth ychwanegol mewn perthynas ag eiddo a hysbysebwyd i'w osod i rai sydd â chysylltiad lleol yn yr ardal honno – [gweler paragraff 13.5 o Bolisi Dyrannu CartrefiDewisedig@SirBenfro yn y ddolen uchod.](#)

Rhent Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel

- 5.18. Pan fydd Ymddiriedolaeth neu gwmni rheolaeth preifat yn rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu, neu eiddo ar werth, bydd y tai hynny ar gael i bobl leol sydd angen tai, drwy ddefnyddio dull rhaeadru amser-cyfyngedig sy'n rhoi'r cyfle cyntaf i

gael yr eiddo, i'r rhai mwyaf lleol. Diffiniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol o lleol, at ddibenion tai fforddiadwy, yw fel a ganlyn:

- 1 Yn y lle cyntaf, bydd gan yr ymgeisydd gysylltiad (Gweler 5.19) â'r dref neu'r ardal cyngor cymuned⁷ lle mae'r eiddo wedi ei leoli, neu unrhyw dref neu gyngor cymuned ardal gyfagos i'r ardal lle mae'r eiddo wedi ei leoli, gan gynnwys y rhai mewn ardaloedd awdurdod cynllunio lleol cyfagos;
- 2 Ar ôl cyfnod penodol o amser, bydd y chwilio am feddiannydd yn cael ei ymestyn i weddill Sir Benfro.

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

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

Tabl 0.1 Gofynion Hysbysebu Rhent Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel

Lefel Rhaeadru	Rhent Fforddiadwy	Perchentyaeth Cost Isel
Ardal Cyngor Tref neu Gymuned leol/gyfagos ⁸	6 wythnos	6 wythnos
Gweddill Sir Benfro ac a gynigir ar yr un pryd i'r Awdurdod a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu am 5542% o CCD ar gyfer eiddo ar rent a 70% o werth y farchnad ar gyfer perchentyaeth cost isel	6 wythnos	6 wythnos
Cyfanswm amser marchnata ⁹ cyn y gall y gwerthwr gynnig yr eiddo ar y farchnad agored	12 wythnos	12 wythnos

- 5.20. Os nad yw meddiannydd cymwys ar gyfer eiddo fforddiadwy wedi cael ei ganfod o fewn cam cyntaf y rhaeadr meddiannu, bydd y Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael cyfle i brynu'r eiddo ar yr un pryd ag yr ymestynnir yr ardal gymhwyso ledled y Sir, fel ffordd o roi pob cyfle i gadw'r tŷ yn fforddiadwy. Os bydd yr ail gam yn aflwyddiannus gall yr eiddo gael ei gynnig ar werth ar y farchnad agored, ar y sail y bydd y diffiniad o feddiannydd cymwys yn cael ei ymestyn ar gyfer y gwerthu arfaethedig i olygu "unrhyw brynwr sy'n barod i brynu". Rhaid i unrhyw werthiant o'r fath fod yn amodol ar ddarpariaethau sy'n ofynnol gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol i warchod ei fforddiadwyedd yn y dyfodol (megis cynnwys cyfyngu ar unrhyw bris ailwerthu).
- 5.21. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn monitro ac yn adolygu'r modd y gweithredir y meini prawf a ddefnyddir a chanlyniadau'r dull rhaeadru, a gall newid hyn i ddiwallu'r nod cyffredinol o sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu yn effeithlon ac yn cael eu defnyddio'n llawn.
- 5.22. Mae person sydd mewn angen ariannol yn ymgeisydd na all fforddio, ar ôl asesiadau ariannol, ddatrys ei sefyllfa heb gymorth ariannol neu gymorth arall neu fod yr ymgeisydd heb ddigon o arian i dalu am yr opsiwn a ddewisir.
- 5.23. Bydd y gallu i ddatrys materion fforddiadwyedd ar y farchnad agored yn dibynnu ar y berthynas rhwng y swm y mae'r teulu yn gallu ei fforddio a chost tai lleol priodol.
- 5.24. I rywun ar incwm sengl, os yw pris tai addas yr un faint â thair gwaith ei gyflog gros neu'n llai na hynny, yna mae'r pris yn fforddiadwy.
- 5.25. I rywun sy'n chwilio am dŷ gyda phartner, perthynas neu ffrind, os yw pris tai addas yr un peth â 2.5 gwaith y cyflog gros ar y cyd neu'n llai na hynny, neu 3 gwaith y cyflog uwch ac 1 waith y cyflog is, pa un bynnag yw'r uchaf, mae'r pris yn fforddiadwy.

Atodiad 1

⁸Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

⁹Yr amser marchnata yw'r amser y mae'r eiddo'n cael ei hysbysebu cyn derbyn cynnig. Os yw'r gwerthu neu'r cytundeb rhentu yn cwmpo drwyddo, mae'r dull rhaeadru a'r amser sydd ar gael i farchnata yn cychwyn eto.

Atodiad 1 Defnyddio Cyfraniadau A106 yn yr Ardal Leol

Bydd y cytundeb unochrog yn ei gwneud yn ofynnol na fydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei feddiannu hyd nes y bydd cyfraniad tai fforddiadwy wedi cael ei dalu i Gyngor Sir Penfro.

Yn y lle cyntaf, bydd gwariant yn cael ei gyfyngu i ardal y Cyngor Cymuned lleol a'r tir o fewn Cyngorau Cymuned cyfagos sydd o fewn y Parc Cenedlaethol. Byddai unrhyw dir yn y Cyngorau Cymuned hyn sydd y tu allan i'r Parc Cenedlaethol yn cael eu heithrio.

Os nad yw'r arian yn cael ei wario cyn pen 3 blynedd yn yr ardal leol (fel y'i diffinnir yn y paragraff blaenorol) dylai'r arian fod ar gael i'w wario ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yng ngweddill ardal y Cyngor Cymuned a'r Cyngor Cymuned cyfagos os yw y tu allan i'r Parc Cenedlaethol¹⁰. Byddai hyn yn cydnabod y ffaith bod rhai aneddiadau wedi'u rhannu lle byddai'n rhesymol i ganiatáu'r arian gael ei wario yn yr un ardal leol i gwrdd â'r angen. Os na fydd yr arian wedi'i wario cyn pen 5 mlynedd, yna dylid ei ddychwelyd i'r ymgeisydd.

¹⁰ Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

Atodiad 2 Asesu Hyfywedd

Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad ar gyfer Cymru

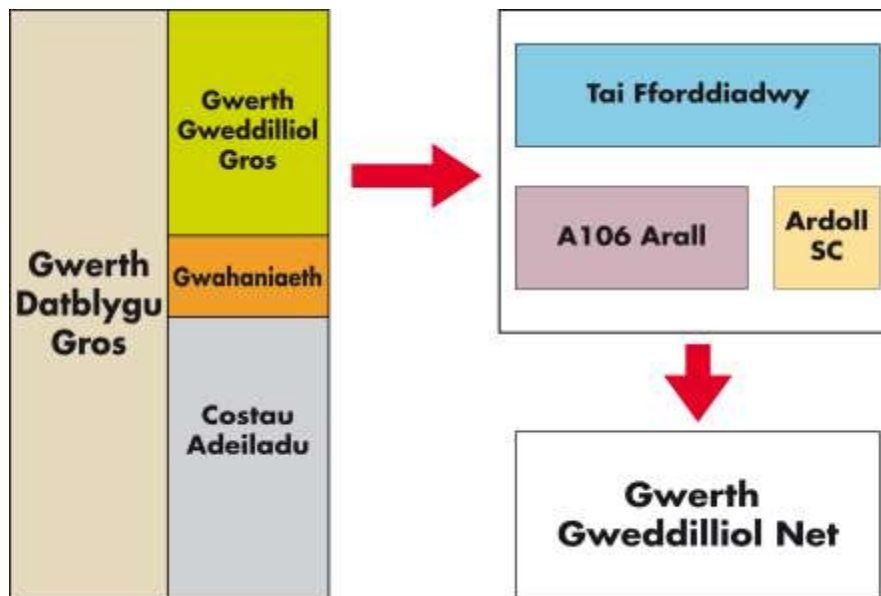
Cefndir

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y bydd ymgeiswyr yn defnyddio modelau arfarnu gwahanol wrth gyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud â hyfywedd.

Fodd bynnag, y dull a ffeirir gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yw defnyddio'r Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad Cymru gyfan. Mae hwn yn fersiwn arbennig ar gyfer Cymru sy'n seiliedig ar AGA: Pecyn Cymorth 3D, sef model safonol y diwydiant a ddefnyddir yn Lloegr.

Prif egwyddorion y Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad (DAT)

Mae'r DAT yn cymharu refeniw posibl o safle â chostau posibl y datblygiad ac wedyn yn cyfrifo gwerth gweddilliol ar gyfer cynllun. Wrth amcangyfrif y refeniw posibl, mae'r incwm o werthu tai yn y farchnad a'r incwm o gynhyrchu mathau penodol o dai fforddiadwy yn cael eu hystyried. Mae'r amcangyfrifon yn cynnwys (1) rhagdybiaethau ynghylch sut y mae'r broses ddatblygu a'r system cymhorthdal yn gweithredu, ac mae (2) yn cynnwys rhagdybiaethau am y gwerthoedd ar gyfer mewnbynnau penodol megis prisiau tai a chostau adeiladu.



Mae'r DAT yn ystyried effeithiau polisi o ran tai fforddiadwy, cyfraniadau eraill Adran 106 a/neu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

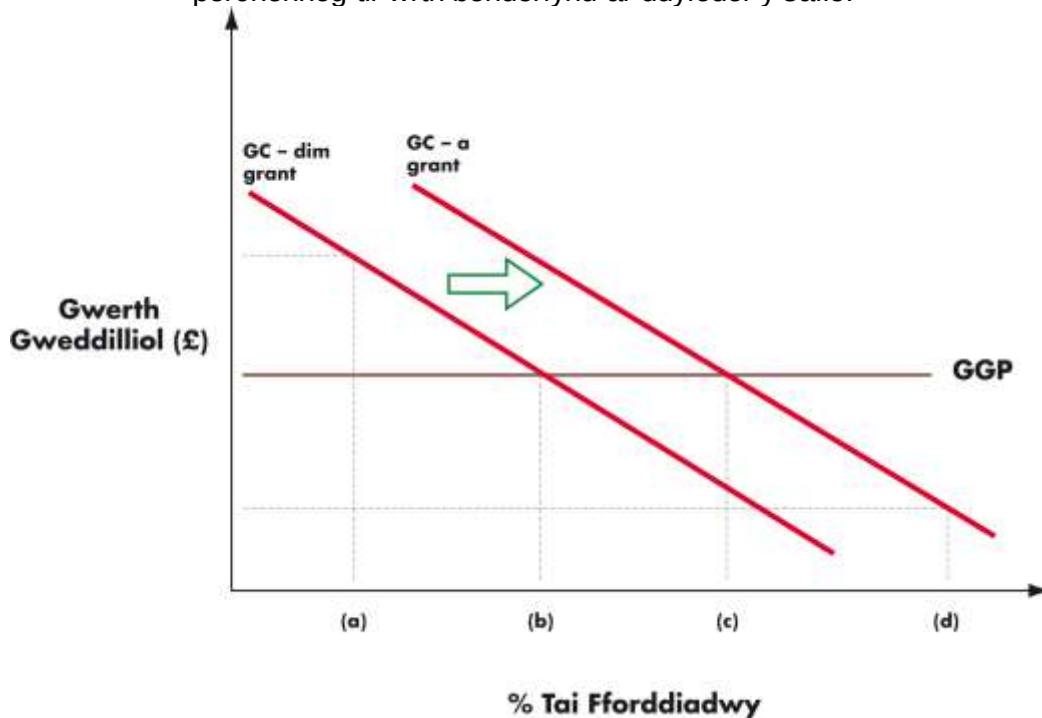
Mae'r DAT yn gweithio ar y sail bod rhaid bodloni tri o 'fuddiannau' er mwyn gwneud cynllun yn hyfyw:

- 1 Y datblygwr (elw o ryw 20% ar Werth Datblygu Gros);
- 2 Perchennog y tir (budd cystadleuol yn erbyn meincnod gwerth y tir);
- 3 Yr Awdurdod Parc Cenedlaethol (lle mae gofynion polisi wedi'u bodloni).

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn derbyn na fydd pob un o'r tri pharti ym mhob achos yn bodloni eu gofynion a'u disgwyliadau, ond gellir defnyddio'r DAT i helpu i gyd-drafod ffordd drwy'r gofynion sy'n anghyson â'i gilydd.

Sefyllfa'r Perchennog Tir

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn llwyr gydnabod pwysigrwydd sicrhau bod perchnogion tir yn cael budd cystadleuol. Mae cynllun yn anhebygol o fynd rhagddo os yw'r costau yn fwy na'r refeniw (h.y. gwerth gweddilliol negyddol). Ni fydd gwerth gweddilliol cadarnhaol, ynddo'i hun, yn gwarantu bod datblygiad yn digwydd. Bydd gwerth defnydd presennol y safle yn ystyriaeth i'r perchennog tir wrth benderfynu ar ddyfodol y safle.



Mae'r diagram yn dangos sut mae hyn yn gweithio mewn gwirionedd. Mae gwerth gweddilliol (GG) yn syrthio wrth i'r gyfran o dai fforddiadwy gynyddu. Ar bwynt (a), mae'r gwerth gweddilliol yn fwy na'r Gwerth Defnydd Presennol (GGP) a chyn belled â bod y gwahaniaeth hwn yn ddigonol i'r perchennog tir ddod â'r safle ymlaen, yna bydd yn hyfyw.

Ar bwynt (b) mae'r gwerth gweddilliol yr un peth â'r Gwerth Defnydd Presennol ac nid oes braidd dim cymhelliant mewn gwirionedd i ddod â'r safle ymlaen.

Y tu hwnt i bwyntiau (a) a (b), ni fydd y cynllun yn dod ymlaen gan na fydd y datblygwr yn gallu talu digon i'r perchennog tir o gymharu â Gwerth Defnydd Presennol y perchennog tir.

Lle mae grant ar gael (pwyntiau (c) a (d)), mae hyfywedd ar gyfer tai fforddiadwy yn gwella. Hyd at bwynt (c) mae'r Gwerth Gweddilliol yn fwy na'r Gwerth Defnydd Presennol ac mae cymhelliant i berchennog y tir. Ym mhwynt (c) mae'r Gwerth Gweddilliol yr un peth â'r Gwerth Defnydd Presennol ac felly, tra bod cyfraniad tai fforddiadwy yn debygol o fod yn uwch na, dweder, ym mhwynt (b), mewn egwyddor mae'r perchennog tir yn union yr un sefyllfa ag yn (b).

Ar bwynt (d), ni fydd y cynllun yn hyfyw hyd yn oed gyda grant.

Mae'r DAT wedi'i bennu yn y fath fodd fel ei fod yn gyson â chyfraith achosion a chynsail ac yn adlewyrchu'r ystyriaethau hyn.

Cwmpas y DAT

Gellir defnyddio'r DAT, ac mae wedi cael ei ddefnyddio, mewn sawl gwahanol ffordd. Nodir y rhain isod:

- 1 Ar gyfer gwaith datblygu polisi; er enghraifft, profi ar gyfer targedau a throthwyon tai fforddiadwy hyfyw; ac i brofi ar gyfer Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol. Yn wir, i brofi 'Cynllun cyfan' lle mae'r effeithiau hyn yn cael eu hystyried gyda'i gilydd;
- 4 Arfarniadau a chyd-drafodaethau penodol i'r safle. Gall y rhain fod ar amrywiol lefelau: estyniadau trefol, uwchgynllunio, cynlluniau adfywio a safleoedd bach;
- 5 Ar gyfer cyfrifo symiau gohiriedig. Mae amrywiaeth o ddulliau yn cael eu defnyddio yma, ond gall y DAT ddelio â phob posibilrwydd;
- 6 Modelu effeithiau cymhorthdal. Cafodd y DAT ei ddatblygu yn bennaf i brofi i ba raddau y gallai cyfraniadau ychwanegol Adran 106 gael eu defnyddio petai cymhorthdal ar gael.

Atodiad 3 Rhestr Wirio Asesu Hyfywedd Economaidd

1. Dim ond yn seiliedig ar arfarniadau hyfywedd llawn a chadarn y gellir gwneud dyfarniadau am anghydfurfiaeth â gofynion polisi tai fforddiadwy. Felly, mae'n bwysig bod y rhain yn cael eu darparu ymlaen llaw, lle mae polisi tai fforddiadwy cyfredol y Cynllun a fabwysiadir yn cael ei herio.
2. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y cynllun a bydd yn gofyn am gydweithredu ac agwedd agored rhwng yr ymgeisydd, y datblygwr neu'r tirlfeddiannwr, yr awdurdod cynllunio a'r asesydd hyfywedd annibynnol a benodir gan yr Awdurdod. Bydd yr angen i ddarparu tai fforddiadwy yn effeithio ar werthoedd tir.
3. Gall heriau ar sail hyfywedd ymestyn y broses benderfynu yn sylweddol. Gall methu â rhoi digon o fanylion arwain at yr awdurdod yn gofyn am ragor o wybodaeth a all arwain at oedi, neu yn y pen draw, wrthod y caniatâd cynllunio.
4. Mae'r awdurdod yn cydnabod y bydd anghytundeb o bryd i'w gilydd â'r ymgeisydd.
5. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio asesydd hyfywedd annibynnol. Bydd yr asesiad hyfywedd yn cael ei gyfeirio at asesydd annibynnol sy'n gyfarwydd â'r Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad a'i egwyddorion (dyma'r pecyn cymorth a ddefnyddir gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol i bennu ei bolisiau tai fforddiadwy yn y Cynllun Datblygu Lleol) i ddarparu pris ar gyfer asesu'r cynnig yn annibynnol. Gyda chaniatâd y cynigydd, y bydd y gwaith yn cael ei wneud ar gost i'r cynigydd. Mae'r broses fel a ganlyn ar gyfer Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro:
 - Derbynnir y cais, o bosibl, gydag arfarniad hyfywedd.
 - Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynghori'r ymgeisydd os ydynt yn dymuno asesu hyfywedd, y bydd rhaid iddynt dalu ffi i'r Prisiwr Dosbarth neu'n rhoi gwybod iddynt am y cyfraniad sy'n ofynnol yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.
 - Os yw'r ymgeisydd yn dymuno cysylltu â'r Prisiwr Dosbarth bydd yr Awdurdod yn ei gynghori bod Asesiad Hyfywedd yn ofynnol er mwyn cael dyfynbris (os nad oes un wedi cael ei gyflwyno yn barod).
 - Bydd gwybodaeth yn cael ei hanfon at y Prisiwr Dosbarth yn gofyn am ddyfynbris ar gyfer Asesiad Hyfywedd ac yn rhoi gwybod i'r Prisiwr Dosbarth beth ddylai'r cyfraniad tai fforddiadwy ac unrhyw gyfraniadau eraill fod.
 - Unwaith y derbynnir dyfynbris, anfonir at y cyn-ymgeisydd/ymgeisydd am daliad.
 - Unwaith y derbynnir taliad, cynghorir y Prisiwr Dosbarth i fwrw ati â'r asesiad, sydd fel rheol yn cymryd isafswm o 4 wythnos.

Atodiad 4 Darparu tai fforddiadwy a chyfraniadau tai fforddiadwy

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

1. Ardaloedd is-farchnad tai

Ar gyfer safleoedd tai (sef y rhai sydd heb eu neilltuo eisoes yn y Cynllun Datblygu Lleol), mae canran y cyfraniadau tai fforddiadwy yn amrywio yn dibynnu ar leoliad y cynnig.

Gwneir hyn drwy rannu ardal y Parc Cenedlaethol yn ardaloedd is-farchnad tai, sy'n grwpio gyda'i gilydd yr ardaloedd sydd ag amodau tebyg o ran y farchnad dai i gymryd gwerthoedd y farchnad yn yr ardaloedd hynny i ystyriaeth a'r effaith y mae hynny'n ei gael ar hyfywedd datblygu.

Mae'r tabl canlynol wedi'i gymryd o Dabl 11 y Cynllun Datblygu Lleol 2 ac mae'n nodi'r canran a'r gyfradd o gyfraniad tai fforddiadwy y mae'r Awdurdod o'r farn sy'n rhesymol ar gyfer pob un o'r ardaloedd is-farchnad tai. Mae'r golofn olaf yn amlinellu'r lefel o gyfraniadau ariannol a ystyrir yn briodol ar gyfer yr ardal honno (mae'n dangos swm y cyfraniadau fesul y gyfran o dai fforddiadwy sy'n ofynnol yn gymesur â chyfraddau Canllawiau Cynllunio Atodol Cynllun Datblygu Lleol 1).

Tabl 11 Canran o Dai Fforddiadwy ar gyfer yr ardaloedd is-farchnad tai o Gynllun Datblygu Lleol 2

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

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

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

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

<u>Polisi 47</u>	<u>Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio</u> <u>Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:</u>					
<u>Lleoliad</u> <u>Rhif Adnabod Mapy Cynigion</u>	<u>Enw'r safle</u>	<u>Hectarau</u>	<u>Angen Tai Fforddiadwy Dangosol</u>	<u>Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiadwy Amcangyfrife dig (Dyraniad neu Ganiatâd)</u>	<u>Ffigwr Tai Fforddiadwy Amcangyfrife dig (Dyraniad neu Ganiatâd)</u>	<u>Darpariaeth Ddisgwyliedi g erbyn 2031¹¹ (Elfen fforddiadwy mewn crom fachau)</u>
<u>Trefdraeth</u>	-	-	-	-	-	
<u>HC1¹²</u>	<u>I'r Gogledd o Feidr Eglwys</u>	<u>1.5</u>	<u>40%</u>	<u>35</u>	<u>14</u>	<u>35(14)</u>
<u>HC2¹³</u>	<u>Iard y Parrog a Safle Crochenw aith</u>	<u>0.24</u>	<u>66%</u>	<u>12</u>	<u>8</u>	<u>12(8)</u>
<u>HA1</u>	<u>Tir i'r Gogledd o'r Parc Busnes</u>	<u>0.5</u>	<u>50%</u>	<u>15</u>	<u>8</u>	<u>10(5)</u>
<u>Saundersfoot</u>	-	-	-	-	-	
<u>HA2</u>	<u>Tir yn Sandy Hill</u>	<u>2.26</u>	<u>35%</u>	<u>68</u>	<u>24</u>	<u>68(24)</u>
<u>HA3</u>	<u>I'r Gogledd o Whitlow</u>	<u>1.8</u>	<u>35%</u>	<u>54</u>	<u>19</u>	<u>54(19)</u>
<u>HA4</u>	<u>Fferm Penny</u>	<u>1.13</u>	<u>40%</u>	<u>36</u>	<u>14</u>	<u>36(14)</u>
<u>Tyddewi</u>	-	-	-	-	-	
<u>HC3¹⁴</u>	<u>I'r Gogledd o Glasfryn Rd</u>	<u>3.34</u>	<u>54%</u>	<u>90</u>	<u>49</u>	<u>70(38)</u>
<u>Aberllydan</u>	-	-	-	-	-	
<u>HC4¹⁵</u>	<u>I'r De o Drifftwood Close</u>	<u>0.66</u>	<u>35%</u>	<u>18</u>	<u>6</u>	<u>18(6)</u>

¹¹ Wedi'i gymryd o Atodiad 2 o'r Papur Cefndir Tai

¹² Mae ffigyrau yn adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/15/0194

¹³ Mae ffigyrau yn adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/17/0301

¹⁴ NP/18/51 Penderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn cynnwys 70 o unedau preswyl ar y cyfan sy'n cynnwys 38 o unedau tai fforddiadwy.

¹⁵ Mae ffigyrau yn adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/17/315

Polisi 47	<u>Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio</u> <u>Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:</u>					
<u>Lleoliad</u> <u>Rhif Adnabod Map y Cynigion</u>	<u>Enw'r safle</u>	<u>Hectarau</u>	<u>Angen Tai Fforddiadwy Dangosol</u>	<u>Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiadwy Amcangyfrife dig (Dyraniad neu Ganiatâd)</u>	<u>Ffigwr Tai Fforddiadwy Amcangyfrife dig (Dyraniad neu Ganiatâd)</u>	<u>Darpariaeth Ddisgwyliedig erbyn 2031¹¹ (Efen fforddiadwy mewn cromfachau)</u>
<u>HA5¹⁶</u>	<u>I'r Gogledd-ddw yrain a'r De-ddw yrain o Marine Road</u>	<u>3.14</u>	<u>34%</u>	<u>87</u>	<u>30</u>	<u>65(22)</u>
<u>Herbrandston</u>						
<u>HC5</u>	<u>Sir Benfro Inn cynt</u>	<u>0.08</u>	<u>0%</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>3(0)</u>
<u>Jameston</u>	-	-	-	-	-	
<u>HA6</u>	<u>Gyferbyn â Bush Terrace</u>	<u>1.69</u>	<u>29%</u>	<u>38</u>	<u>11</u>	<u>38(11)</u>
<u>HC6</u>	<u>Green Grove</u>	<u>0.56</u>	<u>33%</u>	<u>9</u>	<u>3</u>	<u>9(3)</u>
<u>Lydstep</u>	-	-	-	-	-	
<u>HA7</u>	<u>I'r Gorllewin o'r Man Gwyrdd</u>	<u>0.4</u>	<u>50%</u>	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>10(5)</u>
<u>Gorsaf Maenorbyr</u>	-	-	-	-	-	
<u>HC7¹⁷</u>	<u>Cae gyferbynaq Ysgol Maenorbyr</u>	<u>0.63</u>	<u>91%</u>	<u>23</u>	<u>21</u>	<u>23(21)</u>
<u>New Hedges</u>						
<u>HC8</u>	<u>Y tu cefn i Cross Park (wedi'i gwblhau'n rhannol Ebrill 2019)</u>	<u>1.03</u>	<u>0%</u>	<u>24</u>	<u>0</u>	<u>24</u>
<u>Square & Compass</u>	-	-	-	-	-	
<u>HA8</u>	<u>Cae Glasfryn</u>	<u>0.26</u>	<u>30%</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>4(1)</u>
<u>HA9</u>	<u>Tir ger Bryngolau</u>	<u>0.33</u>	<u>30%</u>	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>4(1)</u>

¹⁶ Trafodaethau cyn-ymgeisio/gwybodaeth am hyfswedd y Cyllun Datblygu Lleol.

¹⁷ NP/17/283 Mae'n adlewyrchu penderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb Adran 106.

Polisi 47	<u>Dyraniadau Tai neu Dir gyda Chaniatâd Cynllunio</u>					
	<u>Mae'r safleoedd canlynol wedi'u dyrannu ar gyfer tai neu mae ganddynt ganiatâd cynllunio ar 5 neu fwy o anheddau:</u>					
<u>Lleoliad</u> <u>Rhif Adnabod Map y Cynigion</u>	<u>Enw'r safle</u>	<u>Hectarau</u>	<u>Angen Tai Fforddiadwy Dangosol</u>	<u>Ffigwr Tai'r Farchnad a Fforddiadwy Amcangyfrife dig (Dyraniad neu Ganiatâd)</u>	<u>Ffigwr Tai Fforddiadwy Amcangyfrife dig (Dyraniad neu Ganiatâd)</u>	<u>Darpariaeth Ddisgwyliedi g erbyn 2031¹¹ (Efen fforddiadwy mewn cromfachau)</u>
<u>Llanisan-yn-Rhos</u>	-	-	-	-	-	
<u>HC9¹⁸</u>	<u>Ger yr Ysgol</u>	<u>0.74</u>	<u>25%</u>	<u>13</u>	<u>3</u>	<u>13(3)</u>
<u>Trefin</u>	-	-	-	-	-	
<u>HA10</u>	<u>Tir oddi ar Gefn Gallod Trefin</u>	<u>0.35</u>	<u>25%</u>	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>7(2)</u>
<u>Cefn gwlad</u>						
<u>HC10</u>	<u>Tir yn Nhre-groes (wedi'i gw blhau bron Ebrill 2019)</u>	<u>0.06</u>	<u>0%</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1(0)</u>
<u>Error! Reference source not found.Mae Atodiad 4 Gofynion ar gyfer Dyraniadau Tai a Hap-safleoedd Mawr yn amlinellu'r gofynion o ran cyfyngiadau, dyluniad a gofynion seilwaith a rhwymedigaethau cynllunio. Amlinellir gofynion o ran rhai hap-safleoedd mawr posib hefyd.</u>						

¹⁸ Mae'r ffigyrau yn adlewyrchu caniatâd cynllunio NP/16/0219

Atodiad 5 Cysylltiadau

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

Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Rheoli Datblygiadau
Parc Llanion
Doc Penfro
Sir Benfro
SA72 6DY

Ffôn: 01646 624800

E-bost: DC@pembrokeshirecoast.org.uk

Am wybodaeth fonitro

Eirian Forrest
Swyddog Monitro Rhwymedigaethau Cynllunio
Cyngor Sir Penfro
Cynllunio
1A Neuadd y Sir
Hwlfordd
Sir Benfro
SA61 1TP

Ffôn: 01437 775322

E-bost: planningobligationsmonitoring@pembrokeshire.gov.uk

Am cyngor cyfreithiol ynghylch Cytundebau Adran 106

Nick Haggard
Gweithredwr Cyfreithiol
Cyngor Sir Penfro
Neuadd y Sir
Hwlfordd
Sir Benfro
SA61 1TP

Ffôn: 01437 775787

E-bost: Nick.haggard@pembrokeshire.gov.uk

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn Sir Benfro

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

Ateb

Cyfarwyddwr Gwasanaethau Eiddo'r
Grŵp
Grŵp Ateb
Tŷ Meyler, St.Thomas Green
Hwlfordd
SA61 1QP

Ffôn: 01437 763688

Hilary Jones

Prif Weithredwr
Cymdeithas Tai Bro Myrddin
Plas Myrddin, Stryd Merlin
Caerfyrddin, Sir Gaerfyrddin
SA31 1RU

Ffôn: 01267 232714

E-bost: info@bromyrdin.co.uk

Wales & West

Gareth Thomas

Wales & West
Llys Cantref
Lôn yr Eglwys
Castellnewydd Emlyn
Sir Gaerfyrddin
SA48 9AB

Ffôn: 01239 712000

E-bost: garetht@cantref.co.uk

Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol

[Jo Rees-Wigmore MRICS CIHCM](#)

Swyddog Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Sir Benfro

07990 761386



**Nathaniel Lichfield
& Partners**

Planning. Design. Economics.

-  Applications & Appeals
-  Climate Change & Sustainability
-  Community Engagement
-  Daylight & Sunlight
-  Economics & Regeneration
-  Environmental Assessment
-  Expert Evidence
-  GIS & Graphics
-  Heritage
-  Property Economics
-  Site Finding & Land Assembly
-  Strategy & Appraisal
-  Urban Design

Cardiff
029 2043 5880

Leeds
0113 397 1397

London
020 7837 4477

Manchester
0161 837 6130

Newcastle
0191 261 5685

nlpplanning.com