



Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot

Cynllun Datblygu Lleol 2011 - 2026

Tai Fforddiadwy Canllawiau Cynllunio Atodol (Hydref 2016)



1	Cyflwyniad	3
2	Yr angen am Dai Fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot	5
2.1	Diffiniad o Dai Fforddiadwy	5
2.2	Yr angen am Dai Fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot	5
3	Y Cyd-destun Polisi	7
3.1	Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol	7
3.2	Y Cyd-destun Polisi Lleol	8
4	Trothwyon a Gofynion	11
4.1	Trothwyon a Gofynion	11
4.2	Caniatâd Cynllunio	11
4.3	Cyfnodau a Rhannu Safleoedd	12
4.4	Deiliadaeth Niwtral	13
4.5	Dylunio	13
5	Gweithredu'r Polisi	15
5.1	Trafodaeth a Phroses cyn Ymgeisio	15
5.2	Darparu Tai Fforddiadwy	15
5.3	Safleoedd sy'n Eithriadau o ran Tai Fforddiadwy	20
5.4	Monitro ac Adolygu	20

Atodiadau

A	Rhestr Termiau	21
B	Is-ardaloedd Castell-nedd Port Talbot	23
C	Cyfrifo Tai Fforddiadwy	27
D	Y Broses	29
E	Cysylltiadau	33

1 Cyflwyniad

1.0.1 Un o swyddogaethau allweddol y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yw darparu tai digonol i ddiwallu anghenion Castell-nedd Port Talbot dros gyfnod y Cynllun (2011-2026). Mae 'Fforddiadwyedd' yn ffactor sylfaenol sy'n dylanwadu ar y galw am dai, ac felly mae'n ystyriaeth bwysig ar gyfer y CDLI.

1.0.2 Mae Tai Fforddiadwy yn uchel ar yr agenda wleidyddol, ac fe'i nodwyd fel un o faterion allweddol Castell-nedd Port Talbot. Wrth baratoi'r CDLI, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu dull gweithredu ymroddedig, rhagweithiol o ddarparu tai fforddiadwy, a nod Amcan 8 o'r CDLI yw:

AMCAN 8: Darparu unedau tai fforddiadwy ychwanegol ar draws y Fwrdeistref Sirol a sicrhau bod datblygiadau tai newydd yn gwneud cyfraniad teg, y gellir ei gyfiawnhau, tuag at ddarparu tai fforddiadwy.

1.0.3 Gall datblygiad tai newydd preifat gael effaith gadarnhaol a negyddol ar gymuned. Gellir ymdrin ag unrhyw effeithiau a nodwyd trwy ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio (Cytundebau Adran 106). Mae Canllaw Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor (CCA)⁽¹⁾ yn cyflwyno'r mesurau y bydd angen i bob datblygiad sy'n bodloni'r meini prawf/trothwyon a bennwyd eu hystyried. Gwelir darparu tai fforddiadwy fel elfen hollbwysig ar ôl i'r seilwaith hanfodol (megis mynediad a gwasanaethau) gael ei ddarparu.

1.0.4 Nod Castell-nedd Port Talbot yw sicrhau bod gan bawb yn y Fwrdeistref Sirol fynediad at gartref o ansawdd da sy'n bodloni eu gofynion tai. Mae gan y Cyngor rôl strategol a galluogol bwysig o ran ceisio darparu cyflenwad cynyddol o dai fforddiadwy trwy wahanol ddulliau.

1.0.5 Mae'r system gynllunio yn ddull pwysig o sicrhau tai fforddiadwy, a thrwy bennu targedau a throthwyon er mwyn i ddatblygiadau tai preifat gyfrannu at ddarpariaeth fforddiadwy, mae'r CDLI yn ceisio mwyafu'r tai fforddiadwy a ddarperir heb gael effaith niweidiol ar gyfraddau a dichonoldeb adeiladu.

1.0.6 Diben y CCA hwn yw darparu arweiniad manwl ynghylch sut bydd y Cyngor yn gweithredu'r polisiâu a'r cynigion o ran tai fforddiadwy a geir yn y CDLI. Yn arbennig, mae'r CCA yn ymdrin â'r canlynol:

- Yr angen am Dai Fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot;
- Y cyd-destun polisi cenedlaethol a lleol;
- Rhoi'r polisiâu tai fforddiadwy ar waith;

1 . Cyflwyniad

- Cyd-drafod cyfraniadau tai fforddiadwy; a
- Monitro ac Adolygu.

2 Yr angen am Dai Fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot

2.1 Diffiniad o Dai Fforddiadwy

2.1.1 Yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006), y diffiniad o dai fforddiadwy yw:

'...tai lle mae systemau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod ar gael i'r rheiny sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad agored, a hynny wrth i'r preswylwyr cyntaf eu meddiannu ac yn achos preswylwyr dilynol.'

2.1.2 Y mae dau brif fath o dai fforddiadwy:

- **Tai Cymdeithasol ar Rent:** a ddarperir gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCCiaid) lle mae lefelau'r rhent yn rhoi ystyriaeth i ganllawiau rhenti Llywodraeth Cymru a'r rhenti meincnod; a
- **Thai Canolraddol:** lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch nag eiddo tai cymdeithasol ar rent, ond yn is na phrisiau neu renti tai ar y farchnad. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (e.e. Homebuy). Mae tai canolraddol yn wahanol i dai cost isel yn y farchnad, nad yw Llywodraeth Cymru yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.

2.1.3 Cyfeirir at fathau eraill o dai fel 'Tai Marchnad', a ddiffinnir yn gyffredinol fel tai preifat ar werth neu ar rent lle mae'r pris wedi'i bennu ar y farchnad agored.

2.2 Yr angen am Dai Fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot

2.2.1 Yn 2012, comisiynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot a Dinas a Sir Abertawe Opinion Research Services (ORS) i gynnal Asesiad ar y Cyd o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)⁽²⁾

2.2.2 Daeth yr Asesiad hwnnw i'r casgliad mai angen Castell-nedd Port Talbot am dai fforddiadwy dros gyfnod y Cynllun yw 3,100 o dai fforddiadwy, sy'n cyfateb i ryw 40% o'r gyfradd adeiladu gyffredinol.

2.2.3 Sefydlwyd y targedau a'r trothwyon a geir yn y CDLI i fwyafu'r tai fforddiadwy a ddarperir, ochr yn ochr â rhoi sylw i ddichonoldeb datblygiadau tai. Maent wedi cael eu tywys gan yr Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy (AHVS)⁽³⁾, a fu'n asesu dichonoldeb cynlluniau preswyl preifat mewn gwahanol ardaloedd marchnad o fewn y Fwrdeistref Sirol er mwyn pennu pa lefel o gyfraniadau tai fforddiadwy y gellir ei chyflawni.

2 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn Abertawe a Chastell-nedd Port Talbot - Opinion Research Services (2013).

3 Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy - Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot (2012).

2 . Yr angen am Dai Fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot

2.2.4 Mae'r system gynllunio yn annhebygol o gyflawni'r angen llawn o ran tai fforddiadwy, gan y byddai gwneud hynny'n golygu bod rhaid pennu trothwyon uchel ar gyfer datblygiadau tai, a fyddai yn ei dro yn cael effaith ar ddichonoldeb economaidd. Ar sail casgliadau'r AHVS a'r llwybr a ragwelir o ran tai yn y CDLI, rhagwelir y bydd 1,200 o unedau fforddiadwy yn cael eu darparu dros gyfnod y Cynllun (2011-2026).

3 Y Cyd-destun Polisi

3.1 Y Cyd-destun Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 8 (2016)

3.1.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi arweiniad gan Lywodraeth Cymru ac yn cyflwyno gwybodaeth i dywys polisiâu cynllunio defnydd tir. Mae'r arweiniad yn amlygu'r weledigaeth er mwyn darparu tai a fydd yn diwallu anghenion y boblogaeth gyfan ac er mwyn i gymunedau gael cyfle i fyw mewn tai fforddiadwy o ansawdd da. Mae angen i'r cartrefi fod mewn cyflwr da, mewn cymunedau diogel, cynaliadwy, ac mae angen sicrhau mwy o ddewis, gan gydnabod anghenion pawb, gan gynnwys tai fforddiadwy.

3.1.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth bwysig ar gyfer polisiâu'r cynllun datblygu, ac mae'n diffinio tai fforddiadwy at ddibenion y system defnydd tir fel a ganlyn, *'tai lle mae systemau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod ar gael i'r rheiny sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad agored, a hynny wrth i'r preswylwyr cyntaf eu meddiannu ac yn achos preswylwyr dilynol'* (Para. 9.2.14). Rhaid i Gynlluniau Datblygu gynnwys targed awdurdod cyfan ar gyfer tai fforddiadwy (wedi'i fynegi ar ffurf nifer o gartrefi) a seiliwyd ar yr LHMA, a nodi'r cyfraniadau disgwylledig y bydd y dulliau polisi a nodir yn y cynllun datblygu yn eu gwneud at gyrraedd y targed hwn (Para. 9.2.16), gan gynnwys hefyd naill ai drothwyon safleoedd, neu gyfuniad o drothwyon a thargedau safle-benodol (Para. 9.2.17).

3.1.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn datgan y gall Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLlau) nodi safleoedd ar gyfer hyd at 100% o dai fforddiadwy, ar sail meini prawf sy'n adlewyrchu amgylchiadau lleol sydd wedi'u nodi yn y cynllun datblygu ac sy'n gysylltiedig â chreu cymunedau cynaliadwy. Mae'r cyfryw safleoedd yn debygol o fod yn fach o ran nifer, o'u cymharu â chyfanswm nifer y safleoedd sydd ar gael mewn ardal awdurdod cynllunio lleol, ac o ran graddfa (Para. 9.2.18), a rhaid ystyried darpariaeth arbennig ar ffurf safleoedd sy'n eithriadau o ran tai fforddiadwy i helpu i sicrhau dichonoldeb y gymuned leol (Para. 9.2.23).

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

3.1.4 Diben yr arweiniad hwn yw cyflwyno'r cyd-destun fydd yn golygu bod angen i ACLlau gynnwys targed tai fforddiadwy mewn cynlluniau datblygu, ar sail yr angen am dai a nodwyd, a sut cyflawnir y targed hwnnw trwy ymyriadau polisi.

3.1.5 Prif nod y TAN yw hwyluso cynnydd yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio, gan ddefnyddio'r canlynol:

- Darparu canllaw cam wrth gam ar gyfer darparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio;
- Cynnwys diffiniad o dai fforddiadwy at ddibenion y TAN;
- Darparu cyngor ynghylch sut mae pennu 'fforddiadwyedd';

3 . Y Cyd-destun Polisi

- Pwysleisio'r angen am weithio ar y cyd (rhwng adrannau cynllunio a thai awdurdodau lleol a chyda rhanddeiliaid allweddol);
- Gofyn bod awdurdodau tai a chynllunio yn cynnal asesiadau o'r farchnad dai leol, mewn cydweithrediad â rhanddeiliaid allweddol, i gynhyrchu sylfaen o dystiolaeth ar y cyd ar gyfer asesu a monitro gofynion tai;
- Gofyn bod ACLlau yn cynnwys targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu, ar sail yr angen am dai a nodwyd yn yr asesiad o'r farchnad dai leol, a dangos sut cyflawnir y targed hwnnw gan ddefnyddio'r dulliau polisi a nodwyd yn y cynllun datblygu;
- Gofyn bod ACLlau yn monitro'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn y targed a, lle bo angen, yn cymryd camau i sicrhau y cyrhaeddir y targed; ac
- Amlinellu rôl landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a rhwymedigaethau ac amodau cynllunio wrth sicrhau tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio.

TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

3.1.6 Mae'r TAN yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob dull polisi sydd ar gael, mewn modd arloesol, i fwyafu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Er mwyn diwallu'r angen am dai fforddiadwy, fel y nodwyd yn TAN2, dylid mabwysiadu dull gweithredu hyblyg mewn cymunedau gwledig llai, a dylai awdurdodau cynllunio ymgysylltu'n rhagweithiol â'r gymuned leol a hyrwyddwyr tai gwledig i gynnig safleoedd ar gyfer cartrefi fforddiadwy a fydd yn diwallu anghenion lleol.

3.2 Y Cyd-destun Polisi Lleol

3.2.1 Mae'r fframwaith polisi ar gyfer darparu tai fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot wedi'i gynnwys ym Mholisiau SP8, AH1 ac AH2. Polisi SP8 yw'r polisi strategol sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer y polisiau manwl dilynol, ac sy'n cyflawni Amcan 8 o'r CDLI.

Polisi Strategol SP8 - Tai Fforddiadwy

Polisi SP 8

Tai Fforddiadwy

Gwneir darpariaeth ar gyfer 1,200 o unedau tai fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot dros gyfnod y Cynllun (2011-2026) trwy'r mesurau canlynol:

1. Pennu trothwyon a thargedau sy'n gofyn bod datblygiadau tai yn cyfrannu at ddarparu tai fforddiadwy; a
2. Darparu fframwaith ar gyfer pennu safleoedd sy'n eithriadau o ran tai fforddiadwy.

Polisi AH1 Tai Fforddiadwy

3.2.2 Paratowyd y trothwyon a'r canrannau Tai Fforddiadwy a adlewyrchir ym Mholisi AH1 yn unol â'r Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy (2012), sy'n darparu tystiolaeth i gyfiawnhau'r targedau a'r trothwyon a fabwysiadwyd fel rhai economaidd ymarferol. Ceir rhestr o'r wardiau etholiadol ym mhob ardal ofodol yn Atodiad B.

Polisi AH1

Tai Fforddiadwy

Bydd gofyn bod pob datblygiad tai newydd, gan gynnwys addasiadau, ar safleoedd sy'n darparu ar gyfer 3 uned neu fwy, yn cyfrannu at y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Ceisir Targedau Canran Tai Fforddiadwy yn yr ardaloedd gofodol canlynol.

Coridor yr Arfordir:

- Castell-nedd - 25%
- Port Talbot - 25%

Y Cymoedd:

- Pontardawe - 10%

Bydd yr union cyfraniad tai fforddiadwy sydd i'w ddarparu yn dibynnu ar amgylchiadau pob cynnig a dichonoldeb y cynllun.

Gweithredir y ddarpariaeth tai fforddiadwy trwy ddefnyddio amodau cynllunio, rhwymedigaethau a/neu gytundebau cyfreithiol rhwng y Cyngor, Datblygwyr a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Polisi AH2 - Safleoedd sy'n Eithriadau o ran Tai Fforddiadwy

3.2.3 Mae Polisi AH2 yn cymhwyso meini prawf ar gyfer asesu ceisiadau am eithrio safleoedd. Bwriad y polisi yw mwyafu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ac mae'n darparu opsiwn i hwyluso safleoedd bychain sy'n cynnwys 100% o dai fforddiadwy mewn cymunedau lle nodwyd bod angen hynny.

Polisi AH 2

Safleoedd sy'n Eithriadau o ran Tai Fforddiadwy

3 . Y Cyd-destun Polisi

Caniateir safleoedd bychain o ran tai fforddiadwy (9 uned ac o dan hynny) y tu allan i derfynau penodedig aneddiadau lle bodlonir yr holl feini prawf canlynol, lle bo hynny'n berthnasol:

1. Mae tystiolaeth yn bodoli ar ffurf arolwg anghenion tai lleol (neu trwy gyfeirio at ddata ynghylch yr angen am dai amgen) bod angen lleol gweladwy dilys am lety o'r fath;
2. Dangoswyd na ellir diwallu'r angen am dai fforddiadwy yn foddhaol oddi mewn i derfynau presennol anheddiad, ac mae'r datblygiad wedi'i leoli yn ymyl anheddiad sydd eisoes yn bodoli;
3. Mae'r safle ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac mae trefniadau clir, digonol i sicrhau y bydd manteision tai fforddiadwy yn cael eu diogelu ar gyfer y preswylwyr cychwynnol a'r rhai dilynol.

4 Trothwyon a Gofynion

4.1 Trothwyon a Gofynion

4.1.1 Yn unol â Pholisi AH1, bydd cyfraniadau tai fforddiadwy, yn yr ardaloedd a bennwyd, yn ofynnol ar gyfer pob datblygiad tai newydd ar safleoedd sy'n cynnwys 3 uned neu fwy. Bydd y trothwy o 3 uned neu fwy hefyd yn berthnasol i unrhyw achos o drawsnewid o ddefnydd amhreswyl i ddefnydd preswyl, neu wrth isrannu eiddo preswyl, os yw'r cynnydd net yn 3 uned neu'n uwch na'r nifer presennol o eiddo.

4.1.2 Ceisir targedau tai fforddiadwy, a fynegir fel canran o'r unedau, yn yr ardaloedd gofodol canlynol:

Coridor yr Arfordir:

- Castell-nedd - 25%
- Port Talbot - 25%

Y Cymoedd:

- Pontardawe - 10%

4.1.3 Heblaw am ardal ofodol Pontardawe, canfu'r Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy (2012) nad oedd ardaloedd y cymoedd yn cefnogi darpariaeth tai fforddiadwy, ac felly nid oes cyfraniad tai fforddiadwy yn ofynnol yn ardaloedd gofodol Cwm Afan, Dyffryn Aman, Cwm Dulais, Cwm Nedd, na Chwm Tawe.

4.1.4 Ceir map a rhestr o'r wardiau etholiadol ym mhob ardal ofodol yn Atodiad B.

4.2 Caniatâd Cynllunio

4.2.1 Bydd pob cais cynllunio preswyl amlinellol, llawn neu ar gyfer newid defnydd oddi mewn i ardaloedd gofodol Castell-nedd, Port Talbot neu Pontardawe, ac sy'n bodloni'r trothwy a nodwyd, yn destun cyfraniad tai fforddiadwy.

4.2.2 Lle caniateir cais am ganiatâd cynllunio llawn, bydd y caniatâd yn nodi hyd a lled y cyfraniad tai fforddiadwy. Bydd y Cyngor, mewn trafodaethau gyda'r datblygwr, yn pennu sut gwneir y cyfraniad tai fforddiadwy, gan gynnwys nifer, math a chyfuniad yr unedau, a hefyd leoliad y preswylfeydd.

4.2.3 Lle caniateir cais am ganiatâd cynllunio amlinellol, bydd y caniatâd yn nodi a fydd cyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad. Lle mae cytundeb tai fforddiadwy wedi'i sicrhau yn y cam cynllunio amlinellol, gall unrhyw newidiadau i nifer neu gyfuniad yr unedau mewn cais cynllunio dilynol arwain at newid lefel y cyfraniad tai fforddiadwy er mwyn cyfateb i'r targed o ran canran tai fforddiadwy. Bydd yr amodiadau hyn yn cael eu cynnwys yn y cytundeb Adran 106 (A106).

4 . Trothwyon a Gofynion

4.2.4 Yn unol â'r trothwyon a'r targedau a nodwyd, bydd ceisiadau cynllunio a gymeradwywyd yn cynnwys amod cynllunio cysylltiedig a/neu bydd disgwyl i'r datblygwr sefydlu cytundeb A106 gyda'r Cyngor. Bydd y cytundeb A106 yn cyflwyno'r gofyniad ar gyfer darparu tai fforddiadwy a'r amodau ar gyfer sicrhau'r ddarpariaeth.

4.2.5 Bydd ceisiadau am adnewyddu caniatâd cynllunio ar safleoedd preswyl yn cael eu hasesu gan ddefnyddio'r polisiau tai fforddiadwy a geir yn y CDLI. Gall hyn olygu bod angen tai fforddiadwy, hyd yn oed pan na fu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn y gorffennol. Mae hyn yn adlewyrchu'r newidiadau o ran cyd-destun polisi ers y cais gwreiddiol a'r angen am dai fforddiadwy ar draws yr Awdurdod.

4.2.6 Os rhoddir caniatâd ar gyfer datblygiad gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) a fydd yn darparu tai fforddiadwy, gallai fod gofyn bod y LCC yn sefydlu cytundeb A106 a fyddai'n datgan, petai unrhyw unedau'n cael eu datblygu i'w gwerthu ar y farchnad agored, y byddai cyfraniad at dai fforddiadwy yn ofynnol yn unol â Pholisi AH1.

4.2.7 Yn achos cynllun sy'n cael ei ddatblygu mewn partneriaeth rhwng datblygwr preifat a LCC [gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol (GTC), cyllid y LCC ei hun neu arian grant arall], sy'n gyfuniad o dai marchnad a thai fforddiadwy sy'n cael eu hariannu trwy grant, bydd gofyn bod y datblygwr yn gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy ar sail elfen tai marchnad y cynllun yn unig. Er enghraifft, mewn parth tai 25%, lle cynigir cynllun 20 uned sy'n cynnwys 8 uned sydd i'w hadeiladu gan ddefnyddio GTC, a 12 uned i'w gwerthu ar y farchnad agored, ni fydd yr 8 uned GTC yn cael eu cynnwys yn y cyfrifiad, a cheisir cyfraniad tai fforddiadwy yn achos y 12 uned marchnad yn unig.

4.2.8 Bydd y dull gweithredu hwn yn sicrhau bod unedau marchnad agored yn gwneud cyfraniad tai fforddiadwy priodol trwy'r system gynllunio, ac nad yw datblygwyr yn ceisio defnyddio arian grant yn lle cyfraniadau datblygwyr. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai'r cytundeb A106 yn amodi, pe na bai'r unedau GTC/arian grant a gynigir yn cael eu datblygu ar gyfer tai fforddiadwy, a'u bod ar werth ar y farchnad agored, a byddai hynny'n golygu bod y cytundeb A106 yn cael ei archwilio eto, a byddai'r cyfraniad tai fforddiadwy yn cael ei seilio ar nifer llawn yr unedau yn y datblygiad.

4.3 Cyfnodau a Rhannu Safleoedd

4.3.1 Lle rhannwyd safle yn fwy nag un llain o dir, ac mae cyfanswm nifer yr unedau ar bob llain yn is na'r trothwy tai fforddiadwy, os bydd y Cyngor o'r farn bod y safle wedi cael ei rannu mewn modd artiffisial, caiff y safle ei drin fel un datblygiad, a bydd rhaid cadw at drothwyon penodol yr ardal ofodol berthnasol. Er enghraifft, os yw llain o dir yn rhan o safle mwy, ond mae wedi cael ei rannu naill ai cyn neu ar ôl derbyn caniatâd cynllunio, bydd gofyn bod pob un o berchnogion yr eiddo yn cyfrannu peth o'r cyfraniad a fuasai'n ofynnol yn achos y safle mwy.

4.3.2 Lle mae datblygiad safle'n digwydd yn raddol, ni fydd gofyn darparu cyfraniad tai fforddiadwy yn achos ceisiadau cynllunio ar gyfer 1 neu 2 uned. Fodd bynnag, unwaith cyflwynir cais sy'n golygu bod datblygiad y safle cyfan yn cyrraedd 3 uned neu fwy, ceisir tai fforddiadwy ar gyfer y datblygiad cyfan. Bydd y dull gweithredu hwn hefyd yn berthnasol lle cyflwynir ceisiadau cynllunio dros gyfnod o amser (e.e. lle mae llain o dir yn rhan o safle mwy, ond mae wedi cael ei rannu naill ai cyn neu ar ôl derbyn caniatâd cynllunio).

Er mwyn gwneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir, mae disgwyl i ddatblygiadau gadw at y dwyseddau a bennwyd ym Mholisi BE1 (Dylunio) o'r CDLI. Os cynigir datblygu safle, neu un o gamau safle, ar ddwysedd is na'r hyn a nodwyd ym Mholisi BE1, neu os bydd y Cyngor o'r farn bod y safle'n cael ei adeiladu ar ddwysedd is er mwyn osgoi cyfraniadau tai fforddiadwy, gellir gwrthod ceisiadau ar y cyfryw sail.

4.3.3 Os bydd datblygiad yn digwydd fesul cam, yn arbennig ar safleoedd mwy, rhaid graddio'r gofyniad o ran tai fforddiadwy yn ogystal er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu nifer priodol o unedau fforddiadwy ym mhob cam o'r datblygiad. Bydd y terfynau amser ar gyfer cwblhau tai fforddiadwy yn cael eu nodi'n glir yn y cytundeb A106 a/neu'r amodau cynllunio.

4.4 Deiliadaeth Niwtral

4.4.1 Rhaid darparu tai fforddiadwy trwy'r model 'deiliadaeth niwtral'.

4.4.2 Term yw Deiliadaeth Niwtral a ddefnyddir i ddisgrifio cynlluniau tai fforddiadwy sy'n hwyluso hyblygrwydd rhwng deiliadaeth perchnogion preswyl a rhentu. Mae'r trefniant hwn yn rhoi hyblygrwydd yn yr ystyr ei fod yn caniatáu i ddeiliadaeth eiddo newid o un preswlydd i'r nesaf, neu hyd yn oed gyda'r un preswlydd. Er enghraifft, adeg ei feddiannu gyntaf, gallai tŷ fod yn un sy'n cael ei rentu'n gymdeithasol, ond pan fydd y preswlydd yn gwagio'r eiddo, gall y preswlydd nesaf ddewis yr opsiwn Homebuy. Mewn achos arall, gallai eiddo gael ei rentu ar y cychwyn, ond petai amgylchiadau economaidd y preswlydd yn gwella, gallai ddewis newid i Homebuy neu hyd yn oed gamu i fyny i berchnogaeth lawn, gyda threfniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod y derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i'r system i amnewid tai fforddiadwy a gymeradwywyd gan y Cyngor.

4.4.3 Bydd gofyn bod yr holl gyfraniadau tai fforddiadwy yn parhau'n fforddiadwy hyd byth, gyda systemau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai sy'n methu fforddio tai marchnad, a hynny adeg eu meddiannu am y tro cyntaf ac ar gyfer preswylwyr dilynol. Gellir caniatáu gwerthu unedau i breswylwyr dilynol neu at ddefnyddiau eraill, cyhyd â bod y derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i gynlluniau tai fforddiadwy a gymeradwywyd gan y Cyngor.

4.5 Dylunio

4.5.1 Mae disgwyl i bob tŷ fforddiadwy fod o safon ddylunio uchel. Mae Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio⁽⁴⁾ yn rhoi arweiniad ac mae Polisi BE1 yn y CDLI yn cyflwyno'r dull gweithredu a ddefnyddir gan y Cyngor. Bydd canllawiau pellach hefyd ar gael o CCA Dylunio'r Cyngor.

4.5.2 Bydd gofyn bod pob llety a adeiladir gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol yn bodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru (DQR) neu safon ddiweddaraf Llywodraeth Cymru. Disgwylir i ddatblygwyr roi sylw i safonau cyfredol Llywodraeth Cymru a, lle bo modd, mae'n ddymunol bod unedau fforddiadwy sy'n cael eu darparu trwy'r system gynllunio yn cydymffurfio â'r DQR.

4 . Trothwyon a Gofynion

4.5.3 Ni ddylai fod yn bosibl gweld y gwahaniaeth o'r tu allan rhwng unrhyw unedau fforddiadwy a ddarperir ar y safle a thai marchnad cyffredinol. Oni bai bod y Cyngor wedi cytuno ar amgylchiadau penodol, ac er mwyn helpu i hybu cymunedau cymysg a chynhwysol, dylid gwasgaru'r holl unedau tai fforddiadwy ar draws y safle, ac ni ddylid eu crynhoi mewn un ardal o fewn y datblygiad. Anogir datblygwyr i drafod cynlluniau tai a chynigion tai fforddiadwy gyda'r Awdurdod Cynllunio ar y cyfle cynharaf.

5 Gweithredu'r Polisi

5.1 Trafodaeth a Phroses cyn Ymgeisio

5.1.1 Anogir ymgeiswyr i gynnal trafodaethau cynnar gyda'r Awdurdod Cynllunio i drafod y gofynion tai fforddiadwy, rhwymedigaethau cynllunio eraill a phenderfynu ar unrhyw ystyriaethau safle-benodol.⁽⁵⁾

5.1.2 Dylid cynnal trafodaethau gyda swyddogion cynllunio a fydd yn cadw mewn cysylltiad ag adrannau mewnol. Bydd cyd-drafodaethau manwl yn canolbwyntio ar y cyfraniad tai fforddiadwy sy'n ofynnol a sut dylid darparu'r unedau tai fforddiadwy, gan gynnwys pa ddeiliadaeth a maint fyddai'n fwyaf priodol o ystyried y lleoliad a'r angen yn y gymuned leol.

5.1.3 Mae Atodiad D yn cyflwyno llifsiart a chanllaw cam wrth gam i'r gweithdrefnau y mae angen eu dilyn ar hyd y cyfnod o gyflwyno cais cynllunio.

5.2 Darparu Tai Fforddiadwy

5.2.1 Rhaid darparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio trwy un, neu gyfuniad priodol, cytunedig o'r dulliau canlynol:

- Darpariaeth ar y safle;
- Darpariaeth oddi ar y safle;
- Symiau Gohiriedig.

5.2.2 Yn unol â pholisi cenedlaethol, dewis y Cyngor bob amser fydd bod unedau fforddiadwy'n cael eu codi ar y safle fel rhan o'r datblygiad cyffredinol, a'u trosglwyddo i LCC, er mwyn darparu cymunedau cymysg, cytbwys.

Darpariaeth ar y safle

5.2.3 Y dull mae'r Cyngor yn ei ffafrio ar gyfer tai fforddiadwy yw darpariaeth ar y safle trwy'r dull gweithredu deiliadaeth niwtral. Os bydd y Cyngor yn cytuno nad yw darparu unedau ar y safle yn briodol, derbynnir darpariaeth oddi ar y safle, neu symiau gohiriedig.

5.2.4 Bydd nifer yr unedau sy'n ofynnol wedi'i seilio ar y targed o ran canrannau tai fforddiadwy a geir ym Mholisi AH1. Bydd yr unedau'n rhai deiliadaeth niwtral ac yn cael eu trosglwyddo i LCC cymeradwy am 40% o'u gwerth ar y farchnad.

5.2.5 Dylai'r cyfuniad o dai a ddarperir ar y safle ar gyfer tai fforddiadwy adlewyrchu'r angen lleol. Bydd y cyfuniad o fathau o eiddo a ddarperir ar gyfer tai fforddiadwy yn cael ei asesu fesul safle, i adlewyrchu'r angen penodol o fewn y gymuned, amgylchiadau unigol

5 Mae'r gweithdrefnau ar gyfer cynnal trafodaethau cyn ymgeisio y mae'r Cyngor yn eu defnyddio i'w gweld ar wefan y Cyngor: <http://www.npt.gov.uk/default.aspx?page=10326>

5 . Gweithredu'r Polisi

pob safle, a dylai adlewyrchu'n fras y cyfuniad cyffredinol a geir ar safle'r datblygiad. Mae disgwyl i ddatblygwyr ddod i gysylltiad â'r Cyngor ar y cyfle cynharaf i gytuno ar y cyfuniad o unedau fforddiadwy sydd i'w darparu.

5.2.6 Bydd y cytundeb Adran 106 yn cynnwys gofyniad i gwblhau tai fforddiadwy ar y safle cyn, neu ar adeg meddiannu nifer penodedig o unedau marchnad. Dylai'r tai fforddiadwy gael eu cyflwyno'n raddol, mewn modd priodol, i sicrhau eu bod yn cyfrannu at y cyfuniad o dai o ran math a deiliadaeth, er mwyn helpu i ddarparu cymunedau cynaliadwy.

5.2.7 Lle mae'r cyfraniad sy'n ofynnol ar y safle yn cyfateb i unedau llawn a rhannol, darperir yr unedau llawn ar y safle, a darperir swm sy'n cyfateb i'r unedau rhannol ar ffurf taliad swm gohiriedig. Ceir enghreifftiau a gwblhawyd yn Atodiad C.

Darpariaeth oddi ar y safle

5.2.8 Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol, lle gall y datblygwr gyfiawnhau pam nad yw darpariaeth ar y safle yn ymarferol, y bydd cyfraniad oddi ar y safle'n cael ei ystyried. Gallai'r amgylchiadau hynny gynnwys:

- Lle na ellid cynnig darpariaeth ar y safle oherwydd ei faint, ei fath, neu lefel y cyfraniad, ar sail yr angen a nodwyd o fewn yr ardal, neu ddichonoldeb y cynllun;
- Lle nad yw darpariaeth ar y safle yn ymarferol bosibl a/neu byddai darparu tai fforddiadwy mewn lleoliad gwahanol yn gyfraniad mwy at gyflawni'r angen o ran tai fforddiadwy;
- Lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cytuno ar amgylchiadau eithriadol eraill.

5.2.9 Bydd yr unedau fforddiadwy oddi ar y safle o'r un ansawdd ac yn darparu'r un cyfuniad ag a fyddai wedi cael ei ddarparu ar y safle. Cytunir ar faint a chyfuniad yr unedau gyda'r Cyngor a'r LCC cyn y gwaith adeiladu.

5.2.10 Dylai'r cyfraniad tai fforddiadwy oddi ar y safle fod â'r un gwerth ariannol â'r unedau a fyddai wedi cael eu darparu ar y safle. Bydd y cyfraniad yn cael ei seilio ar werth marchnad yr unedau ar safle gwreiddiol y datblygiad, ac ni ddylai darparu'r unedau oddi ar y safle arwain at golled nac elw ariannol.

5.2.11 Bydd angen lleoli unrhyw ddarpariaeth oddi ar y safle yn agos at y safle, neu yn yr un gymuned. Lle nad yw hynny'n ymarferol, dylid darparu'r unedau o fewn yr un ardal ofodol â'r datblygiad, yn amodol ar gytundeb y Cyngor. Dylai'r unedau barchu cymeriad a hunaniaeth unigryw'r ardal lle maent yn cael eu hadeiladu, ac ni ddylai fod modd gwahaniaethu rhyngddynt a thai marchnad cyffredin o'u gwedd allanol.

5.2.12 Lle cytunir ar ddarpariaeth oddi ar y safle, bydd y cytundeb A106 yn darparu amodiadau i sicrhau bod y tai fforddiadwy oddi ar y safle yn cael eu darparu naill ai yn unol â'r tai marchnad, neu y dylid eu darparu cyn bod cyfran o'r tai marchnad wedi'u meddiannu.

5.2.13 O dan amgylchiadau eithriadol, lle nad yw darpariaeth ar y safle yn ymarferol, ac ni ellir dod o hyd i safle addas ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle, bydd y Cyngor yn ystyried derbyn taliad ar ffurf swm gohiriedig.

Symiau Gohiriedig

5.2.14 Bydd y Cyngor yn ystyried derbyn taliad swm gohiriedig lle nad yw'r cyfraniad tai fforddiadwy yn cyfateb i uned gyfan, neu lle mae'r Cyngor o'r farn nad yw darpariaeth ar y safle nac oddi ar y safle yn briodol. Gallai'r amgylchiadau hyn gynnwys:

- Lle gellir dangos, oherwydd maint y datblygiad neu ei fath, nad yw darpariaeth ar y safle yn briodol i ymateb i'r angen o ran tai fforddiadwy, a byddai taliad swm gohiriedig yn darparu cyfraniad cyffredinol fwy tuag at dai fforddiadwy;
- Lle nad yw darpariaeth ar y safle yn ymarferol, a/neu lle dangoswyd nad oes safleoedd datblygu addas ar gael oddi mewn i'r ardal ofodol ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle;
- Lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cytuno ar amgylchiadau eithriadol eraill.

5.2.15 Dylai'r swm fod o leiaf o werth cyfatebol i gost darparu tai fforddiadwy ar y safle i'r datblygwr, ac ni ddylai gwneud cyfraniad ar ffurf swm gohiriedig arwain at elw ariannol i'r datblygwr.

5.2.16 Mae'r fformwla ar gyfer cymhwyso symiau gohiriedig fel a ganlyn:

Swm Gohiriedig

Nifer yr unedau yn y cynllun x (wedi'i luosi gan) % darged tai fforddiadwy yr ardal ofodol = N

Gwerth Marchnad uned fforddiadwy x (wedi'i luosi gan) N = £Y

£Y x (wedi'i luosi gan) gyfraniad o 60% gan y datblygwr = Swm Gohiriedig

5.2.17 Bydd y cyfrifiad yn gofyn bod cyfanswm nifer yr unedau yn y datblygiad yn gyffredinol yn cael eu llusgi gan ganran targed tai fforddiadwy ardal ofodol y datblygiad, fel y manylir ym Mholisi AH1. Bydd hynny'n darparu ffigur, y cyfeirir ato fel 'N' yn y cyfrifiad uchod.

5.2.18 Bydd gofyn bod ymgeiswyr yn darparu'r gwerth marchnad a ragwelir ar gyfer pob un o'r unedau yn y cais. Wedyn byddai gofyn bod yr ymgeisydd yn enwebu'r unedau y mae am eu cynnig i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy, y mae'n rhaid iddynt fod ymhlith yr unedau sy'n cael eu hadeiladu ar y safle, yn hytrach na gwerth marchnad cymaradwy o ddatblygiadau eraill yn yr ardal. Er mai'r ymgeisydd fydd yn enwebu'r uned maent am iddi gael ei hystyried yn y cyfrifiad, mater i ddisgresiwn y Cyngor fydd penderfynu a yw'r

5 . Gweithredu'r Polisi

uned yn dderbyniol. Byddai angen i'r unedau a enwebir gydweddu â'r datblygiad yn gyffredinol, cynrychioli cyfran resymedig o gyfuniad y datblygiad yn gyffredinol, a bod yn unol â pholisïau eraill y CDLI. Byddai gwerth yr uned hon yn cael ei lluosu gan 'N'.

5.2.19 Wedyn lluosir y gwerth ariannol gan 60% i ddarparu'r swm gohiriedig. Petai datblygwr yn darparu'r uned ar y safle, byddai'r unedau fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i LCC am 40% o'u gwerth marchnad, ac felly cyfraniad y datblygwr fyddai 60%. O ganlyniad, defnyddir cyfraniad datblygwr o 60% hefyd i gyfrifo'r swm gohiriedig.

5.2.20 Ceir enghreifftiau a gwblhawyd yn Atodiad C.

5.2.21 Defnyddir cyfraniadau i gefnogi'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot. Fel dewis cyntaf, bydd cyfraniadau'n cael eu gwario yn yr ardal ofodol y daethant ohoni. Lle nad yw hynny'n ymarferol, defnyddir cyfraniadau ariannol mewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol i gefnogi'r ddarpariaeth tai fforddiadwy. Gellir defnyddio Cyfraniadau Ariannol ar gyfer y canlynol, ond nid ydynt wedi'u cyfyngu i hynny:

- Prynu tir ar gyfer tai fforddiadwy;
- Darparu tai fforddiadwy ar y safle mewn datblygiadau eraill;
- Datblygu tai â chymorth / wedi'u haddasu;
- Dod â thai a fu'n wag ers cyfnod hir yn ôl i ddefnydd buddiol fel tai fforddiadwy, a all gynnwys eu prynu a'u hadnewyddu;
- Unrhyw fesurau eraill a fydd yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot.

5.2.22 Defnyddir cyfraniadau ariannol yn ôl disgrisiwn y Cyngor, ac mewn modd a fydd yn cefnogi darparu tai fforddiadwy yng Nghastell-nedd Port Talbot.

5.2.23 Bydd y cytundeb A106 yn pennu maint y swm gohiriedig a'r amodiadau ar gyfer defnyddio'r arian. Bydd hefyd yn pennu pryd mae'r taliad i'w wneud, naill ai cyn i'r datblygiad gychwyn, neu cyn bod modd i gyfran o'r tai marchnad gael eu meddiannu.

Cyd-drafod Tai Fforddiadwy

5.2.24 Er bod y Cyngor o'r farn bod y targedau a'r trothwyon tai fforddiadwy yn ymarferol ac yn gyflawnadwy, mae'n cydnabod y gall amgylchiadau eithriadol godi lle mae datblygwr o'r farn nad yw lefel y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn ddichonadwy. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd y Cyngor yn ystyried, yn amodol ar arfarniad ariannol manwl, gyfraniadau is, taliadau graddol, neu ddileu'r gofyniad i gyfrannu tai fforddiadwy. Yn gynnar yn y trafodaethau cyn ymgeisio, anogir datblygwyr i ymgyswngwyr â'r holl rwymedigaethau cynllunio, gan gynnwys tai fforddiadwy, a nodi unrhyw faterion dichonoldeb wrth baratoi eu cais cynllunio.

5.2.25 Cyfrifoldeb y datblygwr fydd dangos bod ffactorau penodol yn effeithio ar ddichonoldeb economaidd safle arbennig, trwy gyflwyno arfarniad dichonoldeb ariannol manwl. Bydd angen i'r arfarniad ddangos bod cyfyngiadau economaidd dilys sy'n atal cyfraniad tai fforddiadwy, a bod opsiynau eraill wedi cael eu harchwilio i weld a fyddai modd i'r datblygiad ddarparu peth neu'r cyfan o'r tai fforddiadwy sy'n ofynnol.

5.2.26 Mae Nodiadau Cyfarwyddyd Dichonoldeb⁽⁶⁾ ar gael ar wefan y Cyngor. Cyflwynir y ffioedd cyfredol am waith a gyflawnir gan brisiwr y Cyngor, sydd i'w talu gan yr ymgeisydd/y datblygwr, yn Nodiadau Cyfarwyddyd yr Asesiad Dichonoldeb, a byddant yn destun adolygiad cyfnodol a newidiadau gan Bennaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd.

5.2.27 Os yw'r Cyngor wedi'i fodloni bod y datblygwr wedi gallu dangos, gan ddefnyddio tystiolaeth gadarn, nad yw darparu tai fforddiadwy fel y nodwyd ym Mholisi AH1 yn ddichonadwy, gellir cyd-drafod canran is neu gellir dileu'r gofyniad i ddarparu tai fforddiadwy.

5.2.28 Yn achos datblygiadau mwy o 100 uned neu ragor, lle cytunwyd ar gyfraniad is o ran tai fforddiadwy neu lle diddymwyd y gofyniad, gall fod gofyn i'r datblygwr gyflwyno arfarniadau dichonoldeb blynyddol, o'r eiddo sydd heb eu cwblhau eto, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol nes bod y datblygiad wedi'i gwblhau. Os daw tai fforddiadwy yn ddichonadwy yn ystod cyfnod y datblygiad, gellir ceisio tai fforddiadwy, heb ystyried unrhyw gytundebau blaenorol. Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i newid y gyfradd darged isaf ar gyfer fforddiadwyedd a gofyn bod y datblygiad yn darparu cyfraniad ychwanegol hyd at y gyfradd darged a nodwyd ym Mholisi AH1.

5.2.29 Ni fydd cyflwyno arfarniad dichonoldeb ariannol yn gwarantu y bydd y Cyngor yn derbyn lefel is o ddarpariaeth tai fforddiadwy. Bydd y Cyngor yn ystyried pob cais cynllunio yng nghyd-destun y cynnig datblygu penodol, ac yn barnu a yw cynllun yn flaenoriaeth digon uchel neu a oes manteision neu amgylchiadau eraill sy'n cyfiawnhau amrywiad ar darged tai fforddiadwy'r Cyngor.

5.2.30 Gwrthodir caniatâd cynllunio i unrhyw arfarniad dichonoldeb ariannol sy'n dadlau dros lai o dai fforddiadwy, neu ddim o gwbl, ond sydd hefyd yn caniatáu swm afresymol i'r datblygwr neu werthoedd tir anghymesur o uchel. Os bydd y Cyngor a datblygwr yn anghytuno ynghylch dichonoldeb safle, bydd y Cyngor yn ystyried comisiynu prisiwr RICS annibynnol i asesu'r arfarniad a gyflwynwyd gan y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr dalu am gost y prisiwr annibynnol trydydd parti hwn.

5.2.31 Dylid nodi na fydd unrhyw ofyniad i gyfrannu at ofynion seilwaith eraill (fel y'u hamlinellwyd yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio y Cyngor) o ganlyniad i'r datblygiad yn dileu'r angen am dai fforddiadwy. **Mae angen i ddatblygwyr ystyried y costau sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill cyn cychwyn ar gyd-drafodaethau ynghylch tir.** Os bydd y Cyngor o'r farn, ar ôl rhoi sylw i'r holl ystyriaethau pwysig, nad yw'r cynigion datblygu'n ymdrin yn foddhaol â'r angen am dai fforddiadwy, bydd y Cyngor yn ystyried gwrthod y cais.

5 . Gweithredu'r Polisi

5.3 Safleoedd sy'n Eithriadau o ran Tai Fforddiadwy

5.3.1 Mae Polisi AH2 yn y CDLI (fel y manylir yn adran 3.2) yn darparu meini prawf ar gyfer asesu ceisiadau am safleoedd sy'n eithriadau. Bydd datblygiadau ar gyfer y cyfryw safleoedd yn destun arfarniad manwl i sicrhau eu bod yn bodloni'r holl feini prawf perthnasol a geir ym Mholisi AH2, polisïau eraill sy'n rhan o'r CDLI, a hefyd bolisi lleol a chenedlaethol.

5.3.2 Dylid nodi na fydd yr asesu wrth benderfynu ar geisiadau ar gyfer safleoedd sy'n eithriadau yn digwydd yn yr un modd ag yn achos ceisiadau cyffredinol am dai, a byddant fel arfer wedi'u lleoli ar safleoedd na fyddent fel arfer yn cael caniatâd cynllunio ar gyfer tai marchnad.

5.4 Monitro ac Adolygu

5.4.1 Bydd gweithredu a darparu tai fforddiadwy yn cael ei fonitro'n flynyddol a'i adrodd yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol. Bydd y Cyngor yn monitro dangosyddion y farchnad dai leol i asesu a fyddai'n briodol ailasesu'r dystiolaeth dichonoldeb datblygu sydd wedi dylawnadu ar dargedau dangosol y CDLI.

5.4.2 Ar ben hynny, bydd yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn cael eu diweddarau'n rheolaidd i adlewyrchu newidiadau yn y farchnad dai dros gyfnod y Cynllun. Gall y CCA gael ei ddiweddarau dros gyfnod y CDLI i adlewyrchu unrhyw newidiadau sylweddol yn y farchnad dai, yr angen am dai a dichonoldeb.

Appendix A Rhestr Termâu

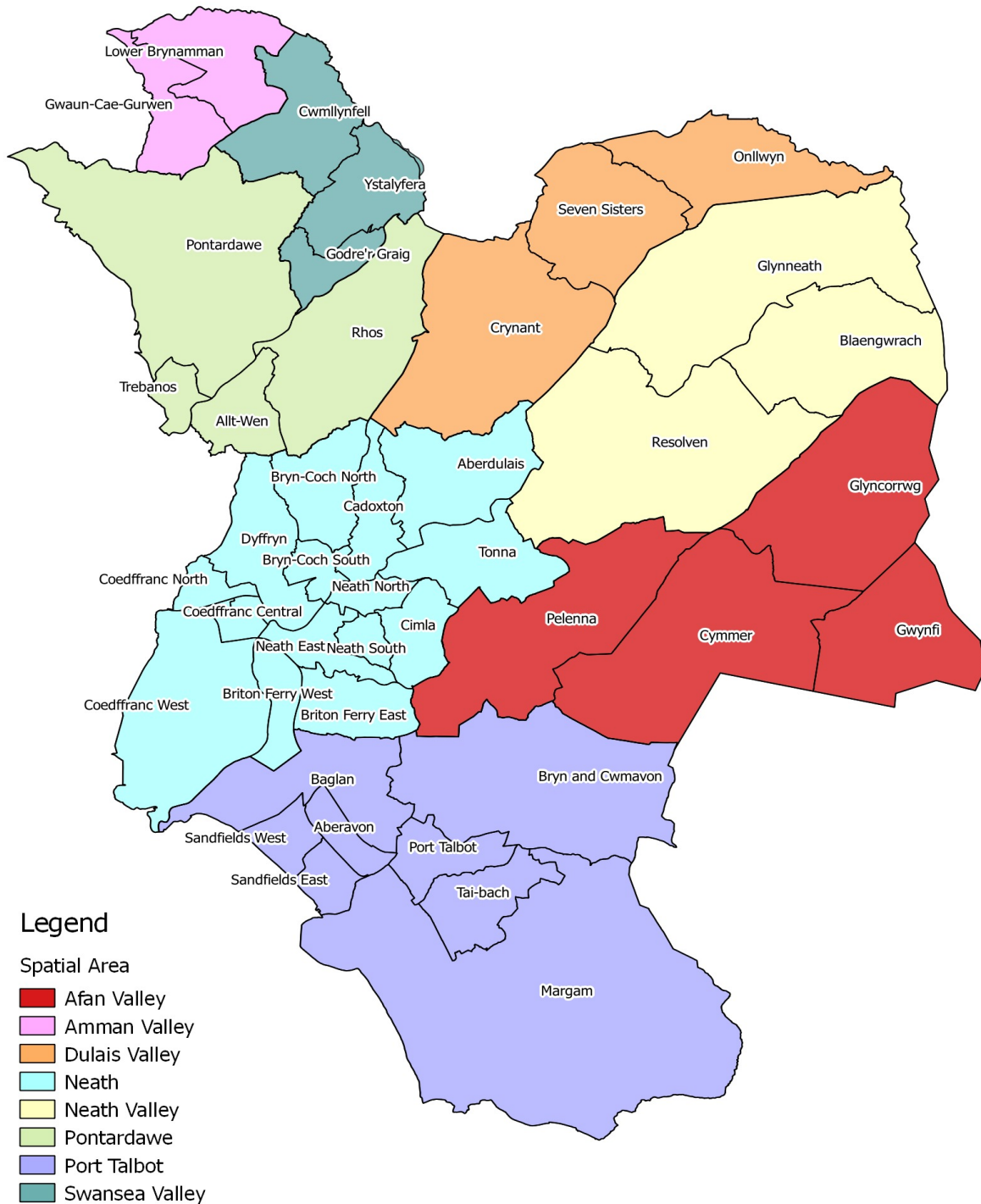
Table A.1 Rhestr Termâu

Tai Fforddiadwy	Tai lle mae systemau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod ar gael i'r rheiny sy'n methu â fforddio tai ar y farchnad agored, a hynny wrth i'r preswylwyr cyntaf eu meddiannu ac yn achos preswylwyr dilynol.
Safle sy'n Eithriad o ran Tai Fforddiadwy	Safleoedd tai ar raddfa fach o fewn neu yn ymyl aneddiadau sydd eisoes yn bodoli, er mwyn darparu 100% o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, ar safleoedd na fyddent fel arall yn cael eu dyrannu yn y cynllun datblygu neu eu hystyried ar gyfer tai marchnad.
Astudiaeth Dichonoldeb Tai Fforddiadwy (AHVS)	Astudiaeth a gynhaliwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol i brofi dichonoldeb economaidd safleoedd datblygu preswyl preifat o ran cyfrannu at dai fforddiadwy, a ddefnyddir i lywio polisïau Tai Fforddiadwy sy'n rhan o'r CDLI.
Cyfraniadau Datblygwyr	Gweler y Rhwymedigaeth Gynllunio
Tai Canolraddol	Lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch nag eiddo tai cymdeithasol ar rent, ond yn is na phrisiau neu renti tai marchnad. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti. Mae tai canolraddol yn wahanol i dai cost isel yn y farchnad, nad yw Llywodraeth Cymru yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.
Y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)	Cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol yng Nghymru o dan Ran 6 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004. Cynllun defnydd tir sy'n destun archwiliad annibynnol, a fydd yn ffurfio'r cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal awdurdod lleol. Mabwysiadwyd CDLI Castell-nedd Port Talbot ym mis Ionawr 2016.
Tai Marchnad	Tai preifat sydd ar rent neu ar werth ar y farchnad agored.
Gwerth Marchnad	Gwerth Marchnad yw amcangyfrif o'r swm y dylid ei roi'n gyfnewid am ased ar y dyddiad priso rhwng prynwr parod a gwerthwr parod mewn trafodyn hyd braich yn dilyn marchnata priodol, lle bu'r partion fel ei gilydd yn gweithredu'n wybodus, yn ddoeth a heb orfodaeth.
Rhwymedigaeth Gynllunio	Cytundebau cyfreithiol rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol a datblygwr yw cytundebau Adran 106, neu ymrwymadau unochrog a gynigir gan ddatblygwr, sy'n sicrhau bod peth gwaith ychwanegol sy'n gysylltiedig â datblygiad yn cael ei gyflawni. Er enghraifft, darparu Tai Fforddiadwy. Weithiau gelwir y rhain yn gytundebau "Adran 106".
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)	Landlord sy'n berchen ar dai cymdeithasol neu yn eu rheoli, ac sydd wedi'i gofrestru a'i reoleiddio gan Lywodraeth Cymru.
Cytundeb Adran 106 (A106)	Cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Cytundebau cyfreithiol rhwng Awdurdod Cynllunio a datblygwr yw cytundebau Adran 106, neu ymrwymadau unochrog a gynigir gan ddatblygwr, sy'n sicrhau bod peth gwaith ychwanegol sy'n gysylltiedig â datblygiad yn cael ei gyflawni.
Tai Cymdeithasol	Tai sy'n cael eu darparu gan awdurdodau lleol a LCCiaid, ac sydd ar gael i'w rhentu am brisiau fforddiadwy, o dan y lefel ganolradd a phris y farchnad.
Grant Tai Cymdeithasol	Grant cyfalaf sy'n cael ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru i ariannu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn ariannu buddsoddiad mewn tai cymdeithasol yn llawn neu'n rhannol.
Canllawiau Cynllunio Atodol	Canllawiau a gynhyrchir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n ehangu ar rai polisïau a chynigion a gyflwynwyd yn y CDLI.
Deiliadaeth Niwtral	Tai Fforddiadwy sy'n cyflawni'r diffiniadau a nodwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru a lle nad yw deiliadaeth y tai wedi'i phennu ymlaen llaw, ond yn gallu amrywio yn ôl yr angen.
Dichonoldeb	Prawf ariannol gwrthrychol o allu datblygiad i dalu am ei gostau (gan gynnwys cost rhwymedigaethau chynllunio), gan sicrhau gwerth priodol i'r safle o safbwynt y tîrfeidiannwr, ac elw wedi'i addasu i risg y farchnad i'r datblygwr.

Appendix A . Rhestr Termau

Appendix B Is-ardaloedd Castell-nedd Port Talbot

Map B.1 Ardaloedd Gofodol y CDLI



Appendix B . Is-ardaloedd Castell-nedd Port Talbot

Rhestr o'r Wardiau yn ôl Ardal Ofodol

Cwm Afan - Targed Tai Fforddiadwy o 0%

- Cymer
- Glyncoed
- Gwynfi
- Pelena

Dyffryn Aman - Targed Tai Fforddiadwy o 0%

- Gwaun Cae Gurwen
- Brynaman Isaf

Cwm Dulais - Targed Tai Fforddiadwy o 0%

- Creunant
- Onllwyn
- Blaendulais

Castell-nedd - Targed Tai Fforddiadwy o 25%

- Aberdulais
- Dwyrain Llansawel
- Gorllewin Llansawel
- Gogledd Bryncoch
- De Bryncoch
- Llangatwg
- Cimla
- Canol Coedffranc
- Gogledd Coedffranc
- Gorllewin Coedffranc

Appendix B . Is-ardaloedd Castell-nedd Port Talbot

- Dyffryn
- Dwyrain Castell-nedd
- De Castell-nedd
- Gogledd Castell-nedd
- Tonna

Cwm Nedd - Targed Tai Fforddiadwy o 0%

- Blaengwrach
- Glyn-nedd
- Resolfen

Pontardawe - Targed Tai Fforddiadwy o 10%

- Alltwen
- Pontardawe
- Rhos
- Trebannws

Port Talbot - Targed Tai Fforddiadwy o 25%

- Aberafan
- Baglan
- Bryn a Chwmafan
- Margam
- Port Talbot
- Dwyrain Sandfields
- Gorllewin Sandfields
- Taibach

Cwm Tawe - Targed Tai Fforddiadwy o 0%

Appendix B . Is-ardaloedd Castell-nedd Port Talbot

- Cwmllynfell
- Godre'r Graig
- Ystalyfera

Appendix C Cyfrifo Tai Fforddiadwy

Mae'r fformwla ar gyfer cymhwyso symiau gohiriedig fel a ganlyn:

Swm Gohiriedig

Nifer yr unedau yn y cynllun x (wedi'i luosi gan) y % darged fforddiadwy ar gyfer yr ardal ofodol = N

Gwerth Marchnad uned fforddiadwy x (wedi'i luosi gan) N = £Y

£Y x (wedi'i luosi gan) gyfraniad o 60% gan y datblygwr = Swm Gohiriedig

Enghraifft 1: Swm Gohiriedig yn ardal ofodol Castell-nedd, cynllun 3 uned lle mae cyfraniad yn llai nag 1 uned.

Yn ardal ofodol Castell-nedd mae'r cynllun hwn, lle mae Polisi AH1 yn gofyn am gyfraniad o 25% o'r unedau. Gan nad yw'r cyfraniad yn cyfateb i uned gyfan, dylid ceisio swm gohiriedig.

Datblygiad o:

- 1 x uned ar wahân 3 ystafell wely @ £180,000
- 2 x uned pâr 3 ystafell wely @ £155,000 yr un
- Yr uned tai fforddiadwy a gynigiwyd gan y datblygwr yw 1 x uned £155,000

Swm Gohiriedig:

3 uned (maint y cynllun) x 25% (targed canran ar gyfer yr ardal ofodol) = 0.75

(uned 'fforddiadwy') £155,000 x 0.75 = £116,250

£116,250 x 60% (cyfraniad datblygwr) = **£69,750**

Enghraifft 2: Swm Gohiriedig yn ardal ofodol Pontardawe, cynllun 6 uned lle mae cyfraniad yn llai nag 1 uned.

Yn ardal ofodol Pontardawe mae'r cynllun hwn, lle mae Polisi AH1 yn gofyn am gyfraniad o 10% o'r unedau. Gan nad yw'r cyfraniad yn cyfateb i uned gyfan, dylid defnyddio swm gohiriedig.

Appendix C . Cyfrifo Tai Fforddiadwy

Datblygiad o:

- 4 x uned pâr 2 ystafell wely @ £125,000
- 2 x uned pâr 3 ystafell wely @ £150,000
- Yr uned tai fforddiadwy a gynigiwyd gan y datblygwr yw 1 x uned £125,000

Swm Gohiriedig:

6 uned (maint y safle) x 10% (targed canran ar gyfer yr ardal ofodol) = 0.6

(uned 'fforddiadwy') £125,000 x 0.6 = £75,000

£75,000 x 60% (cyfraniad datblygwr) = **£45,000**

Enghraifft 3: Lle mae datblygiad yn cyfateb i unedau llawn a rhannol, cynllun 18 uned ym Mhort Talbot.

Byddai'r datblygiad hwn yn galw am gyfraniad tai fforddiadwy o 25%, gan ei fod yn rhan o ardal ofodol Port Talbot. Y cyfraniad gofynnol fyddai 4.5 uned (18 x 25%), felly dylid darparu 4 uned ar y safle fel rhan o'r datblygiad, gyda 0.5 uned yn cael eu darparu ar ffurf swm gohiriedig.

Datblygiad o:

- 4 x tŷ teras 2 ystafell wely @ £110,000
- 10 x uned pâr 2 ystafell wely @ £125,000
- 4 x uned pâr 3 ystafell wely @ £145,000

Mae'r datblygwr yn darparu 3 x tŷ teras 2 ystafell wely ac 1 x annedd pâr 3 ystafell wely, fel cyfraniad ar y safle, ac yn nodi uned pâr 2 ystafell wely yn uned ar gyfer y swm gohiriedig (dyma'r uned y byddai wedi'i ddarparu ar y safle petai angen uned llawn arall, ac felly ni all fod yn un o'r unedau a ddarparwyd eisoes ar gyfer tai fforddiadwy ar y safle). Yr uned a gynigir ar gyfer y swm gohiriedig yw'r £125,000.

Swm Gohiriedig:

18 uned x 25% = 4.5 uned. Gan fod 4 uned wedi cael eu darparu ar y safle, byddai'r 0.5 uned sy'n weddill yn cael ei chyfrifo ar ffurf swm gohiriedig.

£125,000 (cost yr uned a gynigiwyd ar gyfer Tai Fforddiadwy) x 0.5 uned = £62,500

£62,500 x 60% (cyfraniad datblygwr) = **£37,500**

Appendix D Y Broses

Gweithdrefnau: Canllaw Cam-wrth-Gam

Cam 1: Y Safle Cychwynnol a'r Arfarniad Datblygu

- Dylai arfarniadau safle a datblygiad roi sylw i ofynion tai fforddiadwy CBSCNPT.
- Dylai darpar ymgeiswyr gysylltu â'r Cyngor am gyngor cyn llunio cynllun.
- Dylai darpar ymgeiswyr gysylltu â'r Awdurdod Tai i gael tystiolaeth o'r angen am dai fforddiadwy yn lleol.
- Cyfrifo dichonoldeb y cynllun, gan gymryd i ystyriaeth y costau, gan gynnwys y ddarpariaeth ofynnol o unedau tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill, wedi'u gosod yn erbyn yr incwm; a chyd-drafod opsiynau gyda pherchennog y tir.

Cam 2: Cyn Ymgeisio

Cyn cyflwyno cais, dylai ymgeiswyr gysylltu â'r Cyngor i drafod y gofynion o ran tai fforddiadwy. Yn ogystal ag ystyriaethau cynllunio cyffredinol perthnasol, bydd y Cyngor yn ystyried y canlynol:

- Ydy'r safle'n cyrraedd y trothwy maint safleoedd, sef 3 chartref neu fwy?
- Ydy'r safle'n addas ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle?
- Ydy'r ymgeisydd yn gallu dangos cynllunio cadarn neu resymau eraill pam dylid derbyn tai fforddiadwy oddi ar y safle neu daliad swm gohiriedig yn lle tai fforddiadwy ar y safle?

Lle bo modd, bydd swyddogion yn cynghori ar y canlynol:

- Math, deiliadaeth a maint y tai fforddiadwy sy'n ofynnol ar y safle;
- Gwerth unrhyw daliad gohiriedig yn lle darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle;
- Telerau'r Cytundeb Adran 106;
- Bydd y rôl a gyflawnir gan swyddogion yn dibynnu ar raddfa a chymhlethdod y datblygiad, ond gall gynnwys Rheoli Datblygu, Cyfreithiol, Tai, Polisi Cynllunio, Gwasanaethau Eiddo.

Bydd y cyngor cyn ymgeisio yn:

- Cadarnhau'r polisi ac a oes angen tai fforddiadwy;

Appendix D . Y Broses

- Cyngori ynghylch Data Angen Tai;
- Cyngori ar unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n hysbys;
- Esbonio polisiau Corfforaethol y Cyngor;
- Darparu manylion partneriaid sy'n LCCiaid;
- Cyngori ar Rwymedigaethau Cynllunio;
- Cadarnhau lefel y manylder/y sylfaen o dystiolaeth sy'n ofynnol i lywio'r Asesiad Dichonoldeb Ariannol.

Cam 3: Cais Cynllunio

- Datganiad Tai Fforddiadwy, sydd i gynnwys manylion lefel y cyfraniad o ran tai fforddiadwy a sut mae'r cyfraniad hwnnw i gael ei wneud, gydag arfarniad dichonoldeb ariannol (lle bo hynny'n berthnasol).

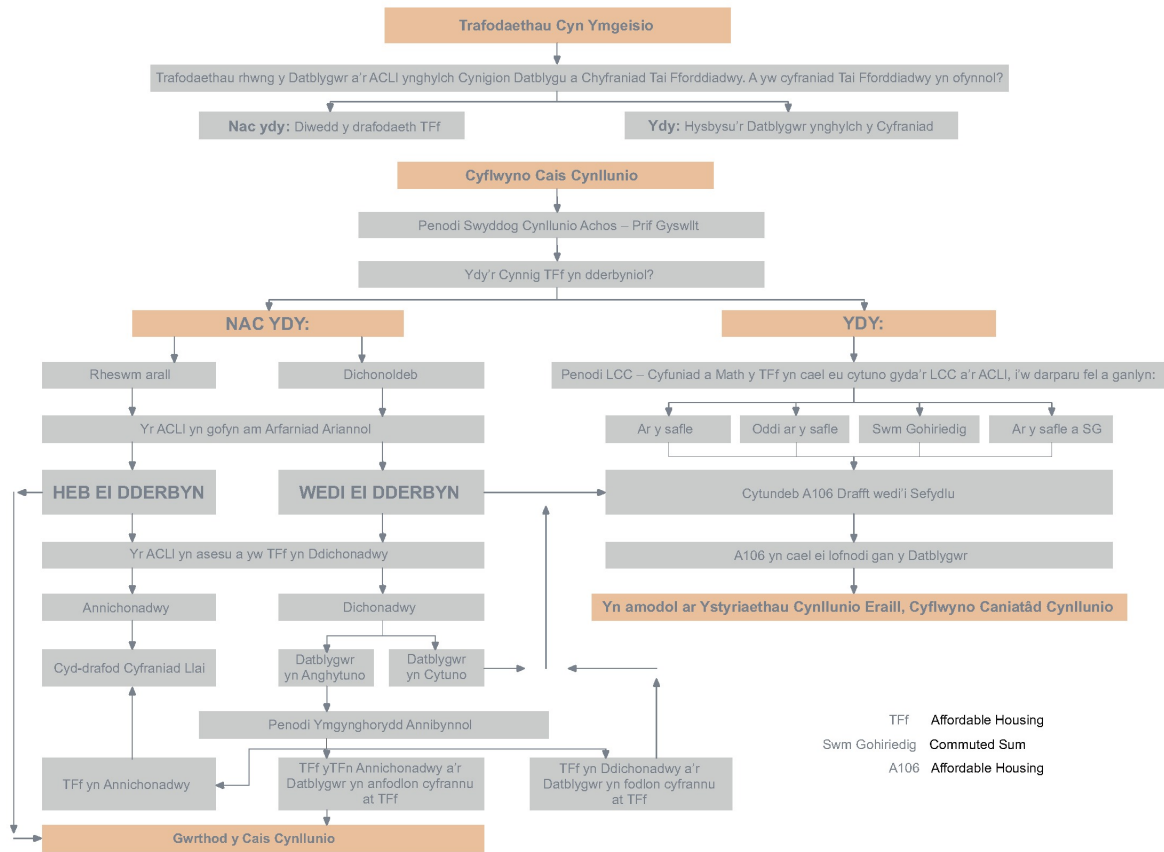
Bydd Swyddogion Cynllunio yn:

- Gwirio bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisiau perthnasol y CDLI a'r CCA;
- Cadw mewn cysylltiad ag adrannau tai mewnol, gan sicrhau bod canran, math, lleoliad a dyluniad y tai fforddiadwy yn briodol;
- Cysylltu â'r adran gyfreithiol i ddrafftio cytundeb A106, fydd yn manylu ar y cyfraniad a'r gofynion;
- Llofnodi cytundeb A106 ac, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio eraill, argymhell ei gymeradwyo.

Cam 4: Y Gwaith Adeiladu ac ar ôl derbyn Caniatâd

- Gwirio bod y datblygiad yn cael ei roi ar waith yn unol â'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd;
- Sicrhau bod amodau meddiant a chyfnodau'r A106 yn cael eu bodloni.

Appendix D . Y Broses



Appendix D . Y Broses

Appendix E Cysylltiadau

Rheoli Datblygu

[Y prif bwynt cyswllt ar gyfer pob cais cynllunio ac ar gyfer cyngor cyn ymgeisio]

Steve Ball [Rheolwr Datblygu - Cynllunio]: Ffôn: 01639 686727

Nicola Lake [Arweinydd Tîm - y Dwyrain]: Ffôn: 01639 686737

Chris Davies [Arweinydd Tîm - y Gorllewin]: Ffôn: 01639 686726

E-bost: planning@npt.gov.uk

Strategaeth Tai

[Ar gyfer ymholiadau ynghylch yr angen am dai a gofynion tai]

Claire Jones [Prif Swyddog - Tai]: Ffôn: 01639 763702

E-bost: s.c.jones@npt.gov.uk

Polisi Cynllunio

[Ar gyfer ymholiadau sy'n ymwneud â'r CDLI a Pholisi Cynllunio]

Ceri Morris [Rheolwr Polisi Cynllunio]: Ffôn: 01639 686320

Lana Beynon [Arweinydd y Tîm Polisi Cynllunio]: Ffôn: 01639 686314

Rachel Jordan [Swyddog Cynllunio]: Ffôn: 01639 686011

E-bost: ldp@npt.gov.uk

Appendix E . Cysylltiadau



Neath Port Talbot
Castell-nedd Port Talbot
County Borough Council Cyngor Bwrdeistref Sirol



www.npt.gov.uk/ldp



Local Development Plan
Cynllun Datblygu Lleol