

Cynnwys

Cyflwyniad	3
1. Beth yw tai fforddiadwy a pham fod arnom eu hangen?	4
2. Pryd fydd angen tai fforddiadwy?	7
3. Pa dystiolaeth sydd ei hangen ar gyfer geisiadau cynllunio?	11
3.1 Tystiolaeth o angen ar gyfer ceisiadau cynllunio.....	11
3.2 Gwybodaeth sydd ei hangen ar gyfer arfarniadau ymarferoldeb datblygwyr	14
4. Sut fydd polisiau tai fforddiadwy'n cael eu gweithredu?.....	16
4.1 Pwy sy'n gallu byw mewn cartrefi fforddiadwy?	16
4.2 Cytundebau cyfreithiol	18
Atodiadau.....	23
Atodiad 1: Cyfrifo Symiau yn Lle.....	24
Atodiad 2: Rhestr yr anheddau gyda Chanran Tai Fforddiadwy gofynnol ar ddatblygiad ar hap (gan gynnwys symiau yn lle).	27
Atodiad 3: Rhenti Fforddiadwy a Chanllawiau Costau Derbyniol.....	29
Atodiad 4: Arolygu targedau Cyfraniadau CDLI y Cyngor	30
Atodiad 5: Geirfa.....	31
Atodiad 6: Rhestr Cysylltiadau Defnyddiol.....	35

Cyflwyniad

i. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yn rhoi canllawiau ar sut fydd y polisiau tai fforddiadwy yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) mabwysiedig y Cyngor yn cael eu gweithredu.

ii. Mae'r canllawiau hyn yn berthnasol i bob rhan o Sir Benfro ac eithrio'r Parc Cenedlaethol.

iii. Bu cyfnod ymgynghori ffurfiol o chwe wythnos ar y CCA cyn ei fabwysiadu gan y Cabinet. Felly, mae'n ystyriaeth berthnasol arwyddocaol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

iv. Trefnwyd y CCA fel a ganlyn:

[1. Beth yw tai fforddiadwy a pham fod arnom eu hangen?](#)

[2. Pryd fydd angen tai fforddiadwy?](#)

[3. Pa dystiolaeth sydd ei hangen ar gyfer ceisiadau cynllunio?](#)

[4. Sut fydd polisiau tai fforddiadwy'n cael eu gweithredu?](#)

v. Mae gwybodaeth dechnegol ychwanegol a rhestr o gysylltiadau defnyddiol yn yr [Atodiadau](#).

1. Beth yw tai fforddiadwy a pham fod arnom eu hangen?

- 1.1 Math o dai sydd ar gael yn unig i bobl sydd angen tai ar werth neu rent islaw cyfraddau'r farchnad yw tai fforddiadwy.
- 1.2 Mae angen mawr am dai fforddiadwy yn Sir Benfro, fel sy'n cael ei dystio gan nifer y bobl a nodwyd mewn angen ar y Gofrestr Dai Gyffredin – dros 2,150 ym mis Mawrth 2015) a'r dystiolaeth o Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2014 (bod angen 1,641 o gartrefi fforddiadwy bob blwyddyn).
- 1.3 Mae polisi cynllunio cenedlaethol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a CDLI y Cyngor yn ceisio cael y nifer eithaf o dai fforddiadwy.
- 1.4 Mae polisi cynllunio cenedlaethol ar dai fforddiadwy i'w gael ym Mholisi Cynllunio Cymru, gyda chanllawiau atodol yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy. Mae'r dogfennau hyn yn egluro swyddogaeth Awdurdodau Cynllunio Lleol o ran darparu tai fforddiadwy ac yn nodi pa wybodaeth a pholisïau sydd eu hangen yn y Cynllun Datblygu Lleol.
- 1.5 Polisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) cysylltiedig â thai fforddiadwy yw'r canlynol:

CP 8 Targed Tai Fforddiadwy

Polisi strategol yn amlinellu'r targed tai fforddiadwy at ei gilydd ar gyfer ardal y cynllun yn ystod cyfnod cyfan y cynllun

GN.27 Tir ar gyfer Tai Preswyl

Ceisio cyfraniadau arwyddol tai fforddiadwy penodol i safle ar dir ar gyfer tai yn y CDLI

GN.28 Tai Fforddiadwy i Ddiwallu Anghenion Lleol

Agwedd gyffredinol at ddarparu tai fforddiadwy, gan gynnwys y cyfraniad tai fforddiadwy sy'n cael ei geisio o holl ddatblygiadau ar hap.

GN.29 Safleoedd Eithriedig ar gyfer Tai Fforddiadwy i Ddiwallu Anghenion Lleol

Polisi'n galluogi datblygu tai fforddiadwy ar dir na fyddai fel arall yn cael ei ryddhau ar gyfer tai.

- 1.6 Datblygwyd polisiâu'r CDLI pan oedd yr economi mewn dirwasgiad a'r targedau a bennwyd ar gyfer cyfraniadau ar safleoedd tai wedi'u seilio ar brofion hyfywedd ariannol bryd hynny. Er mwyn cael hyblygrwydd a chydnerthedd, nododd adran arolygu'r CDLI y byddai'r Awdurdod yn arolygu prisiau tai a dangosyddion eraill y farchnad dai leol ac yn ystyried a oedd angen iddo edrych eto neu beidio ar y dystiolaeth a

ddefnyddiwyd i bennu targedau yn y Cynllun. Mae [Atodiad 4](#) yn cyflwyno'r dangosyddion tai lleol eraill fydd yn cael eu defnyddio fel rhan o'r arolygu parhaol hwn o dargedau. Os bydd unrhyw dargedau'n cael eu newid, byddant yn cael eu cyhoeddi mewn fersiwn diweddar o'r CCA hyn.

1.7 Rhaid i holl gartrefi fforddiadwy fod yn fforddiadwy i denantiaid / prynwyr gwreiddiol a dilynol, oherwydd ei bod yn bwysig sicrhau bod tai o'r fath ar gael i genedlaethau a ddaw. Mae [Adran 4](#) yn disgrifio'r peirianwaith sy'n cael ei ddefnyddi ar gyfer gweithredu tai fforddiadwy a sicrhau bod eiddo'n aros yn fforddiadwy am byth.

1.8 Mae dau brif fath o gartrefi fforddiadwy, y rhai ar rent a'r rhai i brynu. Caiff y ddau eu trafod yn fanylach isod:

Tai fforddiadwy ar rent

1.9 Fel arfer, bydd tai fforddiadwy ar rent yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) neu, yn achlysurol, gan gwmnïau rheoli preifat neu Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Mae manylion cysylltu'r LCC a ddynodwyd i ddatblygu Tai Fforddiadwy dan raglen y Grant Tai Cymdeithasol yn Sir Benfro i'w cael yn Atodiad 6.

1.10 Bydd cartrefi fforddiadwy ar rent naill ai'n 'rhent cymdeithasol' neu'n 'dai rhent canolradd'. Caiff rhenti tai cymdeithasol eu pennu'n sylweddol is na rhenti'r farchnad gan Lywodraeth Cymru a'u henw yw rhenti meincnod, sydd i'w gweld yn [Atodiad 3](#). Mae rhenti canolradd yn uwch na rhenti meincnod ond islaw rhenti'r farchnad. Caiff rhenti canolradd yn Sir Benfro eu hystyried fel y rhai sy'n dod o fewn y Lwfans Tai Lleol.

Perchentyaeth cost isel

1.11 Perchentyaeth cost isel (LCHO) yw cartrefi fforddiadwy ar werth islaw pris y farchnad i aelwydydd sydd angen llety fforddiadwy. Lluniwyd i fod yn ddewis fforddiadwy i aelwydydd sydd eisiau dechrau dringo'r ysgol dai ond sydd heb adnoddau i dalu'r blaendal neu'r addaliadau misol am gartref ar y farchnad agored. Er mwyn sicrhau bod eiddo o'r fath yn aros yn gartrefi fforddiadwy, bydd terfyn yn cael ei bennu ar y pris ailwerthu fel arfer, er enghraifft canran o ostyngiad ar werthoedd y farchnad agored. Mewn rhai achosion fe all cynllun rhannu ecwiti gael ei ddefnyddio hefyd, pan fydd prynwr yn berchennog canran o'r eiddo.

1.12 Y dull sydd orau gan y Cyngor, yn dilyn canllawiau arferion da, yw canran benodol o ostyngiad ar werthoedd y farchnad agored.¹ Fodd bynnag, bydd dewisiadau eraill yn cael eu hystyried os oes tystiolaeth bod modd eu cyflawni a'r datblygwr yn gallu dangos bod hynny'n sicrhau y bydd eiddo'n aros yn fforddiadwy am byth.

Hunanadeiladu ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

1.13 Mae polisiau'r Cyngor yn galluogi datblygu cartrefi a datblygiadau LCHO hunanadeiladu gan unigolion ac Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol.

1.14 Fel gyda mathau eraill o dai fforddiadwy bydd angen i geiswyr sicrhau y gallant ddangos angen a bod peirianwaith priodol yn bodoli i sicrhau bod yr eiddo'n aros yn fforddiadwy (gwelwch [Adran 4](#) i gael rhagor o wybodaeth).

1.15 Pan fo cymuned yn dymuno darparu tai fforddiadwy, gall gefnogi hunanadeiladu neu ddulliau darparu eraill trwy gyfrwng Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Perchenogion tir er lles pobl sy'n byw ac yn gweithio yn y gymuned yw Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol. Gallant ddarparu tai fforddiadwy ar rent cymdeithasol a/neu fathau o LCHO, yn dibynnu ar y datblygiad.

¹ *Sicrhau bod Morgeisi ar gael ar gyfer Tai Fforddiadwy* (2012). Cynhyrchwyd ar y cyd rhwng CLILC, Llywodraeth Cymru, Cyngor Benthycwyr Morgeisi a'r Sefydliad Tai Siartredig.

2. Pryd fydd angen tai fforddiadwy?

2.1 Polisiau'r CDLI sy'n penderfynu pryd fydd angen tai fforddiadwy fel rhwymedigaeth gynllunio, neu mewn achosion pan fo'r unig fath o ddatblygiad all ddigwydd yw tai fforddiadwy. Yn ogystal â hyn, mewn rhai achosion, fe all unigolyn, datblygwr, cymuned neu LCC ddewis codi cartref fforddiadwy.

Rhwymedigaethau cynllunio ar safleoedd y farchnad

2.2 Mae'r Cynllun yn pennu y bydd cyfraniad tai fforddiadwy'n cael ei geisio ymhob datblygiad adeiladu o'r newydd, yn unol â gofynion polisiau GN.27 a GN.28 y CDLI. Dylid darparu tai fforddiadwy ar safle'r datblygiad heblaw dan amgylchiadau lle nad yw hyn yn ymarferol (naill ai oherwydd maint y safle, neu oherwydd materion ymarferoldeb datblygu) a bod cyfraniad ariannol (swm yn lle) yn fwy priodol.

Rhwymedigaethau cynllunio – darparu Unedau tai fforddiadwy

2.3 Bydd y rhan fwyaf o safleoedd tai a neilltuwyd, a rhai safleoedd ar hap, yn ddigon mawr i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle.

2.4 Mae'r Awdurdod yn ymrwmo i sicrhau cyflenwi'r math mwyaf priodol o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion y gymuned. Dangosodd Asesiad o Farchnad Dai Leol Sir Benfro yn 2014 mai'r angen pennaf am dai fforddiadwy ymhob rhan o Sir Benfro yw eiddo cymdeithasol ar rent (83%). Mae gan yr Awdurdod hefyd dystiolaeth rymus o waith arolygu bod anawsterau cael morgeisi ar gyfer eiddo LCHO, gan lesteirio cyflenwi. Yn y dyfodol agos mae'n debygol y bydd agwedd fwyfwy cyndyn o fentro rhoddwyr benthyg morgeisi mewn cysylltiad â'r mathau hyn o eiddo'n dal i olygu bod nifer cyfyngedig ohonynt ar gael ar y farchnad. Canlyniad hyn yw ceiswyr yn cael anawsterau cael morgais addas. Materion ychwanegol cysylltiedig ag eiddo LCHO yw tystiolaeth, hyd yn oed pan fo rhoddwyr benthyg morgeisi'n barod i roi benthyg, bod y blaendaliadau gofynnol mewn rhai achosion mor uchel ag i wneud eiddo'n rhy ddrud yn y bôn. Mae eiddo LCHO hefyd yn cynrychioli baich gweinyddol sylweddol ar yr Awdurdod ar adeg o adnoddau gostyngol. Ar ben hynny, profiad yr Awdurdod o ailwerthu'r eiddo hwn fu bod meddianwyr sydd wedi elwa ar yr eiddo LCHO yn aml heb ddeall yn llawn natur y rhwymau cysylltiedig â'r eiddo ac yn anfodlon ar y broses dan sylw. Mae trefnau eraill ar gael sydd hefyd yn cyflenwi cartrefi fforddiadwy gyda meddiant, er enghraifft trwy'r cynllun Cynorthwyo Prynu². Am y rhesymau hyn i gyd, mae'r Cyngor yn

² Nid oes modd defnyddio Cynorthwyo Prynu mewn cysylltiad ag eiddo LCHO ac, felly, nid yw'n cynorthwyo cael morgeisi ar gyfer y mathau hyn o gartrefi.

awyddus i flaenoriaethu cyflenwi eiddo fforddiadwy ar rent, pan fo hwn yn ofyniad trwy gytundeb Adran 106 ar safleoedd marchnad. O ganlyniad i'r dystiolaeth hon, ar safleoedd y farchnad lle mae cyfraniad neu ddarpariaeth ar y safle'n angenrheidiol, bydd ar yr Awdurdod yn mynnu cyflenwad o eiddo cymdeithasol a/neu rent canolradd. Yn gyffredinol, ni fydd cais am eiddo LCHO.

2.5 Dylai'r mathau o eiddo sy'n cael eu darparu fel cartrefi fforddiadwy adlewyrchu'r angen a nodwyd am faint o ystafelloedd gwely yn yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol (gyda chopi ohono ar gael ar wefan y Cyngor neu ar gais o Adran Dai'r Cyngor).

2.6 Ar rai safleoedd datblygu bydd y ganran darged yn peri gofyniad sy'n ddarn bach o un cartref fforddiadwy. Er enghraifft, ar safle 24 annedd gyda tharged o 10%, bydd y Cyngor yn ceisio "2.4 o anheddau fforddiadwy". Yn yr enghraifft hon, gall y datblygwr ddewis talgrynnu i fyny a darparu trydydd annedd fforddiadwy ar y safle; fel arall gall y datblygwr darparu dau annedd fforddiadwy am rent cymdeithasol neu ganolradd ac yn talu swm yn lle 0.4 o gartref fforddiadwy. Yn yr achos hwn byddai'r swm yn lle wedi'i seilio ar ofyniad o 10%, am y 24 uned i'w darparu llai'r ddarpariaeth ar y safle (20 uned yn darparu 2 uned ar y safle, a 4 uned yn darparu swm yn lle ($4 \times \text{£}5,087.50 = \text{£}20,350$). Mae rhagor o fanylion isod am sut fydd symiau yn lle'n cael eu cyfrifo.

2.7 Ar safleoedd llai gall y ganran darged olygu nad oes modd cyflenwi annedd fforddiadwy gyfan. Yn yr achosion hyn gall y datblygwr dewis darparu annedd gyfan, neu dalu swm yn lle hynny, fydd yn cyfrannu tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle.

Lleiniau gyda Gwasanaethau – Darparu Tir yn lle Anheddau

2.8 Pan fo gofyn i safle marchnad ddarparu tai fforddiadwy ar y safle, y dewis sydd orau gan y Cyngor yw i'r datblygwr ddarparu unedau gorffenedig fel eiddo rhent cymdeithasol neu ganolradd. Hyn sy'n diwallu'r angen mwyaf am dai fforddiadwy gan hefyd ddarparu eiddo sydd ar gael ar unwaith i ddiwallu angen o'r fath. Fodd bynnag, mewn achosion lle nad oes modd i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, neu gorff arall a gytunwyd, brynu a gweithredu eiddo rhent cymdeithasol neu ganolradd, y trefniant arall sydd orau gan y Cyngor yw cyflenwi lleiniau gyda gwasanaethau naill ai i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu gorff priodol arall a gytunwyd gan y Cyngor (er enghraifft Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol). Bydd y dewis hwn wrth gefn yn cael ei enwi yn y cytundebau cyfreithiol Adran 106 gyda datblygwr.

2.9 Lleiniau gyda gwasanaethau yw darnau o dir gyda chaniatâd cynllunio sy'n cael eu darparu ar safle gyda gwasanaethau (er enghraifft dŵr, carthffosiaeth, trydan a mynediad at ffordd) wedi'u cysylltu â'r llain eisoes. Bydd gofyn i ddarpariaeth lleiniau gyda gwasanaethau gyfateb

yn ariannol i'r cyfraniad a fyddai fel arall wedi cael ei wneud trwy eiddo tai fforddiadwy gorffenedig. Gallai hyn olygu naill ai ddarparu cyfran uwch o leiniau gyda gwasanaethau, neu fod lleiniau gyda gwasanaethau'n cael eu trosglwyddo i gorff cymeradwy (LCC yn gyffredinol) yn ddi-dâl iddynt neu am swm enwol o £1.

Rhwymedigaethau cynllunio – symiau yn lle

- 2.10 Bydd symiau yn lle'n cael eu defnyddio mewn un o ddwy sefyllfa – lle nad oes modd darparu uned lawn o dai fforddiadwy a bod angen darn o uned, neu os oes angen cyfraniad oddi ar y safle. Dim ond ar ddatblygiad tai'r farchnad agored newydd y bydd cais am symiau yn lle, yn unol â pharagraff 6.120 o'r CDLI. Ni fydd y symiau hyn yn berthnasol heblaw pan fo cynnydd clir o un annedd neu fwy. Bydd dan ba amgylchiadau nad oes modd darparu uned fforddiadwy lawn ar y safle'n dibynnu ar ganran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn y fan honno. Er enghraifft, lle seiliwyd cyfraniadau tai fforddiadwy ar 10%, ni fydd darpariaeth ar y safle ond yn bosibl ar safleoedd gyda 10 uned neu fwy. Lle seiliwyd cyfraniadau tai fforddiadwy ar 50%, ni fydd darpariaeth ar y safle ond yn bosibl ar safleoedd gyda 2 uned neu fwy. Mewn achosion o'r fath islaw'r trothwyon hyn, bydd symiau yn lle'n cael eu defnyddio. Ni fydd symiau yn lle'n ofynnol yn achos cartrefi yn lle hen rai.
- 2.11 Dan y dull swm yn lle, byddai'r cyfraniad yn cyfateb i ganran y cyfraniad a fyddai fel arall yn cael ei geisio ar y safle. Caiff yr union fethodoleg ar gyfer penderfynu'r cyfraniad hwn ei chyflwyno yn [Atodiad 1](#) i'r ddogfen hon.
- 2.12 Os yw'r farchnad yn gwella yn ystod oes y Cynllun a chanran gofynion uwch yn cael eu penderfynu o ganlyniad i arolygu a rhagor o brofi ymarferoldeb, bydd gofynion swm yn lle'n amrywio hefyd, er mwyn sicrhau cysondeb ar draws holl ofynion. Bydd y ddogfen hon yn cael ei chadw'n gyfoes i adlewyrchu'r sefyllfa gyfredol o ran polisi.
- 2.13 Bydd yr Awdurdod yn ceisio blaenoriaethu gwariant symiau yn lle o fewn y cymunedau lle cânt eu cynhyrchu. Er mwyn gwneud hyn, bydd yr Awdurdod yn gwario unrhyw gyfraniadau o symiau yn lle ar gynlluniau tai fforddiadwy yn ardaloedd y Cyngor Tref neu Gymuned a Chynghorau Cymuned cyfagos lle cawsant eu cynhyrchu cyn pen 3 blynedd. Ar ôl 3 blynedd, os na ddechreuwyd cynllun addas a'r swm heb ei wario, bydd yr Awdurdod yna'n dosbarthu gwariant y cyfraniad ar unrhyw gynllun tai fforddiadwy ar hyd a lled Sir Benfro (gan gynnwys y Parc Cenedlaethol) am 2 flynedd ychwanegol. Os na fydd y swm gwreiddiol wedi cael ei wario ar ôl cyfanswm o 5 mlynedd ers derbyn y cyfraniad, bydd yn cael ei ddychwelyd i'r datblygwr ar gyfradd a addaswyd i adlewyrchu chwyddiant yn ystod y 5 mlynedd.

Pentrefi Lleol

2.14 Mae'r CDLI yn ceisio cyfyngu ar ddatblygiadau tai newydd y farchnad mewn Pentrefi Lleol ond mae'n caniatáu tai fforddiadwy at anghenion lleol mewn Pentrefi Lleol mawr a bach. Cynlluniau sy'n debygol o gael eu gwireddu mewn Pentrefi Lleol fyddai safleoedd bach ar hap lle mae tîrfeddianwyr yn fodlon rhyddhau tir am bris sy'n sicrhau y bydd yn ymarferol adeiladu unedau fforddiadwy. Enghraifft o hyn fyddai tîrfeddiannwr yn cynorthwyo aelodau o'r teulu gyda chysylltiadau lleol sicrhau cartref yn eu cymuned. Gall tîrfeddianwyr eraill fabwysiadu'r un agwedd am resymau anhunanol. Yn llawer o'r achosion hyn mae profiad lleol yn awgrymu y byddai'r tai'n brosiectau hunanadeiladu lle mae llafur a rhai costau eraill yn sylweddol is gan gynorthwyo ymarferoldeb a fforddiadwyedd. Ymhob achos bydd ceiswyr yn dal i orfod dangos bod angen y math o dai fforddiadwy sy'n cael eu hawgrymu ganddynt yn yr ardal honno (gall hyn gynnwys tystiolaeth o'u hangen eu hunain). Dylai'r angen hwn adlewyrchu'r math e.e. eiddo LCHO a nifer yr ystafelloedd gwely.

2.15 Mae'r CDLI yn datgan bod 50% o gartrefi mewn Pentrefi Lleol Mawr yn gorfod bod yn fforddiadwy; os mai dim ond un cartref newydd sy'n cael ei gynnig rhaid iddo fod naill ai'n fforddiadwy neu swm yn lle'n cael ei dalu seiliedig ar y gyfradd 50%. Mewn Pentrefi Lleol Bach rhaid i holl gartrefi newydd fod yn fforddiadwy.

Safleoedd eithriedig

2.16 Safleoedd eithriedig yw'r safleoedd tai hynny a ganiateir mewn mannau lle na fyddai tai'r farchnad agored fel arfer yn cael caniatâd cynllunio.

2.17 Mae polisïau'r CDLI yn mynnu bod angen tai fforddiadwy'n cael ei ddangos ac yn datgan ei bod yn bwysig i'r eiddo hwn aros yn fforddiadwy am byth. Yn achos eiddo LCHO, ni fydd unrhyw roddwr morgeisi'n rhoi benthyg heb fod cymal morgeisai â meddiant yn rhan o gytundeb cyfreithiol adran 106. Oherwydd bod cymal o'r fath yn galluogi ailwerthu'r eiddo heb unrhyw gyfyngiad (dan amgylchiadau pan fo'r eiddo'n cael ei ailfeddiannu), nid yw hyn yn gwarantu y bydd yn aros yn fforddiadwy am byth. Mae'r Awdurdod yn awyddus i sicrhau nad yw safleoedd eithriedig yn dod yn safleoedd marchnad gyda threigl amser o ganlyniad i gymalau o'r fath. O dderbyn y sefyllfa hon, bydd safleoedd eithriedig yn cael eu goddef yn unig ar gyfer eiddo rhent cymdeithasol neu ganolradd.

3. Pa dystiolaeth sydd ei hangen ar gyfer geisiadau cynllunio?

Mae Adran 3.1 yn cyflwyno'r math o dystiolaeth fydd ar y Cyngor ei hangen wrth ystyried cynigion am dai fforddiadwy neu pan fo angen tai fforddiadwy fel cyfraniad.

Mae Adran 3.2 yn cyflwyno'r dystiolaeth y bydd angen i ddatblygwyr ei darparu pan fyddant yn ceisio cyd-drafod maint y cyfraniad tai fforddiadwy sy'n cael ei ofyn gan y Cyngor ar sail tystiolaeth ymarferoldeb.

3.1 Tystiolaeth o angen ar gyfer ceisiadau cynllunio

Datganiad Tai Fforddiadwy

3.1 Bydd datganiad tai fforddiadwy'n tynnu ynghyd yr holl wybodaeth sydd ar y Cyngor ei hangen i brosesu cais cynllunio ac mae'n hanfodol wrth ddelio â cheisiadau cynllunio sy'n cynnwys tai fforddiadwy (gan gynnwys ceisiadau materion neilltuedig). Ar gyfer eiddo unigol (gan gynnwys hunanadeiladu) gall fod yn ddim mwy na thystiolaeth bod ceisydd yn lleol ac mewn angen, a drafft o gytundeb Adran 106 ar gyfer Perchentyaeth Cost Isel.

3.2 Ar gyfer safleoedd mwy rhaid rhoi'r wybodaeth ganlynol:

- Cyfran tai fforddiadwy i dai'r farchnad agored (gan gyfeirio at bolisi GN.27 a/neu GN.28 y CDLI);
- Nifer, math, a maint yr anheddau gan gynnwys y canlynol:
 - Nifer yr ystafelloedd gwely;
 - Niferoedd rhent y farchnad a rhent fforddiadwy neu ganolradd;
 - Tai rhes, fflatiau, tai ar wahân ac ati.
- Cynllun o'r safle'n dangos sut fydd cartrefi fforddiadwy'n ymdoddi i'r datblygiad;
- Rheolaeth a threfniadau trosglwyddo arfaethedig y cartrefi fforddiadwy, h.y. gwerthu i LCC neu gwmni rheoli, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol;
- Cadarnhad o drefniadau trosglwyddo o'r LCC, cwmni rheoli ac ati; a
- Drafft o gytundebau Adran 106.
- Pan fo trafodaethau cyn ceisio wedi arwain at ostyngiad yn y gofyniad tai fforddiadwy dylai tystiolaeth ychwanegol gynnwys:
 - Arfarniad ymarferoldeb;
 - Disgrifiad o'r gwahaniaeth rhwng nifer arfaethedig y tai fforddiadwy a'r nifer gofynnol yn y polisi; a

- Cyfiawnhad dros y gofyniad llai gan gynnwys gohebiaeth gyda swyddogion cynllunio'n cytuno i'r gofyniad llai.
- Ar gyfer safleoedd eithriedig, tystiolaeth o angen.

Tystiolaeth o angen

3.3 Mae'r adran hon yn sefydlu faint a math o wybodaeth fydd yn cael ei defnyddio i gloriannu tystiolaeth o angen tai fforddiadwy. Mae amryw o'r polisïau tai fforddiadwy'n gofyn i geiswyr ddangos tystiolaeth o angen i gefnogi cais cynllunio. Bydd yr Awdurdod hefyd yn ystyried tystiolaeth o angen pan fydd yn gofyn am rwymedigaeth gynllunio ar gyfer tai fforddiadwy.

3.4 Yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yw prif ffynhonnell tystiolaeth o anghenion tai. Mae'r ddogfen hon ar gael ar wefan y Cyngor neu ar gais o Adran Dai'r Cyngor ac mae'n rhoi dadansoddiad o angen fesul Cyngor Cymuned, math o dai fforddiadwy a nifer yr ystafelloedd gwely. Prif ffynhonnell ddata ar gyfer y LHMA yw'r Gofrestr Dai Gyffredin – LCC a Chyngor Sir Penfro sy'n dal y gofrestr ac mae'n cynnwys pobl sydd angen tai fforddiadwy ar rent.

3.5 Yn ogystal â'r LHMA a'r Gofrestr Dai Gyffredin, mae arolygon anghenion tai lleol yn rhoi tystiolaeth o anghenion tai yng nghefn gwlad.

3.6 Gall unigolion hefyd ddangos bod arnynt angen tai fforddiadwy. Mae'r Awdurdod Tai Lleol yn Sir Benfro'n dosbarthu angen pobl am dai trwy drefn o fandau – caiff y rhain eu cyhoeddi ym Mholisi Neilltuo'r Cyngor. Ystyrir bod pawb sydd yn y bandiau Arian neu Aur mewn angen. Er mwyn dangos eu bod angen tai, bydd angen i unigolion nad ydynt ar y Gofrestr Dai Gyffredin ddangos eu bod yn cyrraedd y meini prawf sydd ym mholisi neilltuo'r Cyngor. Dylai unrhyw un sydd angen copi o bolisi neilltuo'r Cyngor gysylltu ag Adran Dai'r Cyngor.

Math o ystafelloedd gwely

3.7 Dylai datblygwyr sicrhau bod darpariaeth tai fforddiadwy arfaethedig o ran nifer ystafelloedd gwely'n cyfateb i'r angen presennol a nodwyd.

Diffinio'r Ardal Leol

Ystyried gwybodaeth am angen i gefnogi datblygiad newydd

3.8 Wrth asesu a oes tystiolaeth o angen lleol neu beidio i gefnogi cynnig i ddatblygu cartref neu gartrefi fforddiadwy newydd, bydd y Cyngor yn ystyried mai'r "ardal leol" yw cyngor cymuned a'i gynghorau cymuned cyffiniol o ran ardaloedd gwledig. Nid yw cynghorau cymuned cyffiniol yn cynnwys cynghorau cymuned ar ddwy lan Afon Cleddau. Bydd y Trefi (Hwlfordd, Aberdaugleddau, Neyland, Abergwaun ac Wdig, Arberth, Penfro a Doc Penfro) yn cael eu hystyried ar wahân fel

ardaloedd hunanddigonol. Mae'n bwysig bod cartrefi fforddiadwy'n cael eu datblygu yn yr ardaloedd hynny lle nodwyd bod angen yn bodoli yn y gymuned leol. Pan fo unigolion yn cynnig eiddo LCHO ar gyfer eu meddiant eu hunain, bydd dangos cysylltiad â Sir Benfro'n cael ei ystyried yn dystiolaeth ddigonol o angen lleol.

Ystyried gwybodaeth am yr angen wrth geisio dileu cyswllt annedd menter wledig / tai fforddiadwy

3.9 Pan fo cais cynllunio'n ceisio dileu amod sy'n cyfyngu deiliadaeth eiddo i annedd gweithiwr menter wledig neu dai fforddiadwy, bydd yr awdurdod yn mynnu tystiolaeth nad oes angen math tebyg o eiddo o unrhyw ran o Sir Benfro.

Yr Angen am Safleoedd Eithriedig

3.10 Yn achos safleoedd eithriedig, bydd y Cyngor yn mynnu tystiolaeth fod anghenion tai uwchlaw'r hyn a fyddai'n cael ei gyflenwi trwy ganiatâd cynllunio sy'n bodoli gyda disgwyl eu darparu ar safleoedd goddefedig yn y cylch lleol a thrwy gynlluniau rhaglennol LCC. Mae hyn er mwyn sicrhau nad yw'r tir y tu hwnt i derfynau anheddiad diffiniedig ac, felly, yng nghefn gwlad yn cael ei ddatblygu heblaw ar gyfer tai fforddiadwy pan fo angen lleol dangosadwy nad oes modd ei ddiwallu fel arall o fewn y cylch lleol.

3.2 Gwybodaeth sydd ei hangen ar gyfer arfarniadau ymarferoldeb datblygwyr

3.11 Seiliwyd y cyfraddau cyfraniadau tai fforddiadwy arwyddol ym mholisiâu GN.27 a GN.28 ar arfarniadau ymarferoldeb a wnaed gan y Cyngor trwy ddefnyddio Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiadau (DAT) 3-Dragons. Mae'r arfarniadau'n dadansoddi a oes modd talu am gyfraniadau tai fforddiadwy, rhwymedigaethau cynllunio eraill ac unrhyw gostau datblygu eithriadol; a all datblygwyr a chontractwyr wneud elw teg; ac a yw incwm o'r datblygiad yn dal i ganiatáu talu swm rhesymol i dirfeddiannwr am y tir. Targedau arwyddol yw'r canrannau sy'n cael eu mynegi yn y polisiâu ac, felly, mae'r Cyngor yn barod i gyd-drafod gyda datblygwyr, os oes cyfyngiadau neu gostau anarferol ar safleoedd sy'n effeithio ar ymarferoldeb. Bwriad cyd-drafodaethau fydd dod i gytundeb ar faint o dai fforddiadwy sy'n cyflawni amcan y Cyngor o gynyddu cyflenwad cartrefi fforddiadwy, wrth sicrhau bod y datblygiad yn aros yn ymarferol. Mae'r Cyngor yn ystyried bod y canrannau yn y polisi'n rhesymol a byddant yn ffurfio'r safon; dim ond dan amgylchiadau eithriadol y bydd cyfiawnhad dros ganrannau is.

3.12 Pan fo datblygwr yn credu nad yw'n ymarferol cyflenwi nifer y tai fforddiadwy sy'n cael eu ceisio gan bolisiâu'r CDLI bydd y Cyngor yn disgwyl i arfarniad ymarferoldeb gael ei ddarparu, sy'n egluro pam nad oes modd ateb gofynion y polisi a pha nifer sy'n cael ei ystyried yn ymarferol gan y datblygwr. Bydd y Cyngor yn defnyddio DAT neu asesiad a wnaeth Swyddfa'r Prisiwr Ardal i asesu cadernid arfarniad y datblygwr. Mae cyngor manwl ychwanegol ar sut fydd y Cyngor yn edrych ar asesiadau ymarferoldeb yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio.

3.13 **Bydd angen darparu'r wybodaeth ganlynol** i'r Cyngor allu gwneud hyn. Mewn achosion lle nad yw gwybodaeth lawn yn cael ei darparu, ni fydd y Cyngor yn gwneud arfarniad.

1.) *Cyfanswm yr unedau arfaethedig*

2.) *Arwynebedd y safle, cynllun safle a chynllun lleoliad*

3.) *Nifer yr unedau i'w gwerthu'n breifat*

4.) *Nifer yr unedau fforddiadwy (rhent cymdeithasol / perchentyaeth cost isel)*

5.) *Nifer a math gyda phris / gwerth, e.e. 7 pum gwely ar wahân, 3 o dai pâr dau wely, 7 o fflatiau un gwely*

6.) *Arwynebedd llawr pob math o uned*

7.) Costau adeiladu fesul metr sgwâr – i'w ddymuno os gall y ceiswyr ei ddarparu (os oes ganddynt dystiolaeth ddiweddar, leol, gyffelyb, seiliedig ar gontractau gwirioneddol)

8.) Ar gyfer fflatiau, nifer y lloriau a'r math o barcio (arwyneb, llawr isaf neu islawr?)

9.) Enghraifft o Osodiad y Wybodaeth sydd ei Hangen

Disgrifiad o'r annedd e.e. tŷ rhes 3 gwely	Nifer yr ystafelloedd gwely	Nifer yr unedau	Maint mewn m ² Fforddiadwy	Maint mewn m ² Marchnad	Pris gwerthu

10.) **Prisiau Gwerthu** arfaethedig ar gyfer pob math o uned. Dylid rhoi manylion gwerthiannau eiddo tebyg, o ddewis gyda ffotograff, cyfeiriad i, dyddiad gwerthu, pris gwerthu, nifer yr ystafelloedd gwely, ac ati.

11.) **Costau datblygu eithriadol** ar gyfer y datblygiad. Eitemau yw'r rhain fel gwaith carthffosiaeth oddi ar y safle, sylfeini anarferol, gwaith atal llifogydd, gwaith archeolegol, gwaith adfer halogiad. I fod yn berthnasol, rhaid i hwn fod yn waith sy'n hanfodol i alluogi'r datblygiad. Y gost fydd y gost **ychwanegol** uwchlaw cost safonol yr eitem.

Nodwch y gost safonol a'r gost ychwanegol.

Er enghraifft, os oes angen sylfeini rafft, bydd angen tynnu cost sylfeini sribed cyffredin o gost sylfeini rafft i gyrraedd y gost eithriadol i'w thalu.

Dylai ceiswyr ddarparu dadansoddiad manwl o eitemau unigol a chost, ac esboniad pam fod costau eithriadol yn hanfodol i alluogi datblygu.

Dylai hyn gynnwys manylion fel: costau darparwr y gwasanaeth, dyfynbrisiau, holl feintiau, a'r cyfraddau a ddefnyddiwyd ar gyfer ffyrdd a draeniau, ac ati.

4. Sut fydd polisiau tai fforddiadwy'n cael eu gweithredu?

Mae Adran 4.1 yn egluro sy'n gallu byw mewn cartrefi fforddiadwy. Mae Adran 4.2 yn disgrifio'r cytundebau cyfreithiol sy'n cael eu defnyddio i sicrhau cyflawni rhwymedigaethau tai fforddiadwy.

4.1 Pwy sy'n gallu byw mewn cartrefi fforddiadwy?

Tai Cymdeithasol Fforddiadwy ar Rent

- 4.2. Fel arfer, mae tai fforddiadwy cymdeithasol ar rent dan reolaeth y landlordiaid cymdeithasol (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a/neu'r Cyngor Sir). Mae meini prawf asesu anghenion tai'n cael eu cyflwyno ym Mholisi Clustnodi Cartrefi Dewisedig@SirBenfro. Seiliwyd y meini prawf ar bethau fel:
 - i. Cwsmeriaid sy'n anfwriadol ddigartref ar hyn o bryd;
 - ii. Cwsmeriaid sy'n rhannu llety gyda theulu a/neu gyfeillion a/neu eraill na fydd yn cael eu hailgartrefu gyda'r cwsmeriaid; a
 - iii. Cwsmeriaid sydd angen symud am na allant fforddio byw yn eu llety presennol.
- 4.3. Mae rhestr lawn o'r meini prawf yn www.choicehomespembrokeshire.org.
- 4.4. Pan gaiff cwsmeriaid eu derbyn ar y Gofrestr byddant yn cael eu doddi mewn un o dri 'band'. Bydd pa fand yn dibynnu ar y cwsmeriaid ac anghenion eu haelwydydd, seiliedig ar y wybodaeth a roddwyd ar eu ffurflenni cais.
- 4.5. Caiff cwsmeriaid yn y bandiau Aur ac Arian eu dosbarthu fel rhai sydd angen tai a'r rhai yn y band Efydd fel rhai â blaenoriaeth eu hangen yn isel.
- 4.6. Pan fydd eiddo'n cael ei hysbysebu, gall cwsmeriaid ar y Gofrestr a fyddai'n hoffi byw yno wneud cais am yr eiddo. Yna bydd y cwsmer gyda'r angen mwyaf a'r dyddiad cais cynharaf yn cael cynnig tenantiaeth.
- 4.7. Mae'r landlordiaid cymdeithasol yn gweithredu polisiau cysylltiad lleol sy'n berthnasol i gylchoedd gwledig a threfol o'r Sir ac sy'n gofyn bod cwsmeriaid yn dangos eu bod yn cyrraedd meini prawf penodol. Bydd aelwydydd sy'n cyrraedd y meini prawf hyn yn cael blaenoriaeth ychwanegol o ran eiddo sy'n cael ei hysbysebu i'w osod gyda chysylltiad lleol â'r ardal honno. I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â'r landlordiaid cymdeithasol.

Rhentu Preifat Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel

- 4.8. O ran eiddo fforddiadwy ar rent canolradd sy'n cael ei weithredu gan gwmni rhentu preifat, bydd angen i geiswyr ddangos bod arnynt angen cartref a bod ganddynt gysylltiad lleol. O ran eiddo LCHO, yn ogystal â dangos bod arnynt angen cartref, bydd angen i geiswyr neu rai sy'n ceisio prynu eiddo LCHO ddangos bod ganddynt gysylltiad lleol a'u bod mewn angen ariannol. Rhaid i Swyddog Arolygu Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor gadarnhau hawl ceisydd i dŷ cyn ei feddiannu.

Diffinio lleol ar gyfer eiddo Rhentu Preifat Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel:

- 4.9. Bydd cwsmeriaid yn cymhwyso am gysylltiad lleol os ydynt hwy, neu rywun ar eu haelwyd, yn cyrraedd y meini prawf a sefydlwyd ym meini prawf cysylltiad lleol y Cyngor. Fodd bynnag, at ddibenion rhentu preifat fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel yr "ardal" y cyfeirir ati yw Sir Benfro, gan gynnwys y Parc Cenedlaethol.

Angen ariannol ar gyfer eiddo LCHO

- 4.10. Yn ariannol, bydd hawl i Berchentyaeth Cost Isel yn cael ei hasesu trwy ystyried incwm a chyfalaf ac amgylchiadau ariannol eraill y ceiswyr. Mae ffurflen, sy'n cael eu darparu gan Swyddog Arolygu Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor, yn nodi faint o wybodaeth fydd yn ofynnol. Bydd incwm yn cael ei asesu trwy ddefnyddio "lluosydd incwm" safonol y diwydiant morgeisi. Bydd y lluosydd hwn yn cael ei adolygu a'i newid fel bo angen.
- 4.11. Gyda morgais incwm sengl, os yw pris tai addas yn fwy na thair gwaith y cyflog gros, yna bydd yn cael ei ystyried nad yw'r tai addas yn fforddiadwy.
- 4.12. Gyda morgais ar y cyd â phartner neu gyfaill, os yw pris tai addas yn fwy na 2.5 gwaith y cyflogau gros ar y cyd neu 3 gwaith y cyflog uchaf ynghyd â'r cyflog isaf, pa un bynnag yw'r uchaf, bydd yn cael ei ystyried nad yw'r tai addas yn fforddiadwy.

4.2 Cytundebau cyfreithiol

- 4.21. Bydd gofyn i ddatblygwyr wneud ymrwymiad cyfreithiol (yn dwyn yr enw cytundeb cyfreithiol adran 106) i sicrhau cyflawni rhwymedigaethau tai fforddiadwy.
- 4.22. Bydd disgwyl i ddatblygwyr gyflwyno drafft o gytundebau cyfreithiol gyda'u cais cynllunio. Mae cost weinyddol rhwng £100 a £500, taladwy i Gyngor Sir Penfro, am oruchwylio proses cytundeb cyfreithiol.

Ymgymeriadau Unochrog ar gyfer Symiau yn Lle

- 4.21. Ar gyfer safleoedd llai pan fo gofyn swm yn lle darpariaeth ar y safle fel rhwymedigaeth gynllunio, rhaid i ddatblygwr gyflwyno ymgymeriad unochrog wedi'i lofnodi gyda chais cynllunio ac yn unol â'r templed sydd ar gael ar wefan y Cyngor. Caiff datblygwyr eu hannog i ddefnyddio'r templed hwn oherwydd mai'r dewis arall yw cytundeb Adran 106 dwyochrog fydd yn golygu amser prosesu sylweddol fwy.
- 4.22. Ymhob achos rhaid i'r ymgymeriad unochrog fanylu bod swm yn lle'n cael ei dalu i'r Cyngor cyn dechrau'r datblygiad.

Cytundebau cyfreithiol sy'n darparu Tai Fforddiadwy

- 4.23. Pan fo safle'n darparu tai fforddiadwy naill ai ar neu oddi ar y safle, bydd y cytundeb cyfreithiol yn penderfynu sut mae'r eiddo hwn i gael ei ddarparu a bydd yn sicrhau y bydd yn aros ar gael i bobl leol anghenus ac am rent neu bris fforddiadwy drwy gydol oes y cartref.
- 4.24. Ar sail [Adran 2](#) y ddogfen hon, bydd y Cyngor yn gofyn bod holl dai fforddiadwy sy'n cael eu darparu fel rhwymedigaeth gynllunio ar safleoedd marchnad am rent cymdeithasol neu ganolradd. Mewn achosion lle bo LCC neu gorff arall a gytunwyd yn dewis peidio, neu'n methu, cymryd yr eiddo cymdeithasol ar rent, bydd y cytundeb cyfreithiol yn nodi mai'r trefniant sy'n cael ei ffafrio yw bod lleiniau gyda gwasanaethau'n cael eu cyflenwi i'r LCC neu gorff arall a gytunwyd fel sefyllfa wrth gefn. Mewn achosion eithriadol, lle nad oes modd darparu lleiniau gyda gwasanaethau, bydd swm yn cael ei godi yn lle hynny.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn datblygu Cynlluniau Tai Fforddiadwy 100%

- 4.25. Ni fydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n datblygu cynlluniau fforddiadwy 100% yn gorfod mynd i gytundeb cyfreithiol. Fodd bynnag, mewn achosion o'r fath, fe all amod gael ei atodi at ganiatâd cynllunio i sicrhau bod y LCC yn cyflenwi'r datblygiad.

Cytundebau Cyfreithiol Perchentyaeth Cost Isel

- 4.26. Bydd pris uchaf anheddau LCHO yn cael ei bennu fel 70% o'u gwerth ar y farchnad agored, fel y penderfynir gan Syrfëwr Siartredig Practis Cyffredinol annibynnol sy'n gymeradwy i Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu marchnata. Mewn ardaloedd o'r Sir lle mae problem fforddiadwyedd arbennig o anodd, gyda chymarebau prisiau tai i incwm yn uwch, efallai y bydd angen i ddatblygwyr ystyried gosod y pris ar ganran gostyngiad is o werth y farchnad.
- 4.27. Bydd y cytundeb cyfreithiol yn sicrhau bod yr un gostyngiad o'r pris llawn sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer holl werthiannau o'r eiddo yn y dyfodol.
- 4.28. Pan fo unigolion yn dymuno adeiladu unedau fforddiadwy drostynt eu hunain neu aelodau o'u teulu, byddant yn gorfod profi bod gan y meddiannydd arfaethedig gysylltiad lleol ac angen tai fforddiadwy, a llofnodi cytundeb cyfreithiol (cytundeb adran 106) sy'n cyfyngu, am byth, holl brisiau gwerthu'r dyfodol i brisiau fforddiadwy ac i ddeiliadaeth pobl leol sydd angen tai.
- 4.29. Bydd y Cyngor yn cadw golwg bendant ar broses werthu a phrisio eiddo LCHO, gan gynnwys gofyn bod y partiön yn rhoi manylion ac yn caniatáu 28 diwrnod i'r Cyngor ystyried y prisiad a'r pris gwerthu arfaethedig cyn cyfnewid unrhyw gontractau. Syrfëwr gyda chymwysterau proffesiynol ddylai wneud y prisio. Os yw'r Cyngor yn ystyried nad yw'r pris gwerthu arfaethedig yn cynrychioli canran gywir o werth teg y farchnad bydd yn gallu atal gwerthiant nes bydd canolwr annibynnol wedi penderfynu'r gwerth a'r pris gwerthu dilynol. Bydd y Cyngor yn cadw'r hawl i godi ffi weinyddol i adennill ei gostau rhesymol.

Dull Rhaeadru

- 4.30. Mae canllawiau'r llywodraeth yn awgrymu gadael rheoli deiliadaeth i LCC yn hytrach na gosod amodau arnynt.³ Fodd bynnag mae LCC wedi cytuno, lle bo modd, i annog pobl leol i ymuno â'r Gofrestr Dai Gyffredin a gwneud cais am gartrefi fforddiadwy ar rent sy'n dod ar gael ar hyd y llwybr hwnnw (yn ôl y disgrifiad yn Adran 4.1).
- 4.31. Pan fo Ymddiriedolaeth neu gwmni rheoli preifat yn rheoli cartrefi fforddiadwy ar rent, neu fod yr eiddo ar werth, byddant ar gael i bobl leol sydd angen tai, ar sail y meini prawf yn Adran 4.1.
- 4.32. Am ba gyfnod y mae eiddo'n gorfod bod ar gael ac yn cael ei hysbysebu i'w weld yn y tabl isod:

³ Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, 2006. adran 13.2-13.3.

Lefel rhaeadru	Math o gartref fforddiadwy	
	I osod	LCHO
Sir Benfro gyfan	12 wythnos	12 wythnos
Cyfanswm amser marchnata ⁴ cyn all gwerthwr gynnig yr eiddo ar y farchnad agored	12 wythnos	12 wythnos

4.33. Os bydd y marchnata'n aflwyddiannus fe all yr eiddo gael ei gynnig ar werth ar y farchnad agored, ar y sail y bydd diffiniad deiliad cymhwysol yn cael ei ymestyn ar gyfer y gwerthiant arfaethedig i olygu "unrhyw brynwr parod". Bydd unrhyw werthiant o'r fath yn amodol ar ddarpariaethau gofynnol gan yr Awdurdod i warchod ei fforddiadwyedd yn y dyfodol; bydd hyn yn sicrhau pan gaiff eiddo ei werthu eto, bod holl gyfyngiadau'n berthnasol eto i werthiannau dilynol, gan gynnwys rhaeadru.

Datblygu gam wrth gam

4.34. Er mwyn sicrhau cyflenwi tai fforddiadwy'n amserol, gall ymrwymadau cyfreithiol gynnwys cynllun cam wrth gam ar gyfer safleoedd mwy neu gymal yn mynnu cwblhau anheddau fforddiadwy cyn bo modd meddiannu tai'r farchnad agored neu gyfran o dai'r farchnad agored. Os oes darpariaeth oddi ar y safle, bydd gofyn cael cytundeb cynllunio adran 106 i sicrhau nad yw datblygiad y farchnad yn dechrau nes bydd y ddarpariaeth yn bodoli oddi ar y safle cyn dechrau'r datblygiad.

Dylunio

4.35. Dylai datblygwyr gyfeirio at ganllawiau cenedlaethol ar ddylunio yn Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio; at bolisiâu perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol; ac at Ganllawiau Cynllunio Atodol penodol.

4.36. Dylai cynlluniau barchu cymeriad ac arbenigrwydd yr ardaloedd lle cânt eu hadeiladu a rhaid iddynt edrych yr un fath yn allanol â thai'r farchnad gyffredinol sy'n cael eu darparu ar y safle. Ni ddylid crynhoi unedau fforddiadwy ar safleoedd mwy yn un rhan o'r datblygiad ond eu gwasgaru mewn grwpiau bach ar hyd a lled y safle. Bydd hyn yn cynorthwyo cynhyrchu cymunedau cymysg ac amrywiol. Dylai cynlluniau hefyd fod yn ddigon hyblyg i gynnig ateb esthetig wrth fesur lle bo angen (wrth gydnabod yr angen i gydymffurfio â [Gofynion Ansawdd Dylunio](#) (GAD) a safonau dylunio eraill). Yn y cyd-destun iawn caiff ateb cwbl gyfoes o ansawdd da ei hybu tra byddai disgwyl golwg mwy traddodiadol pan fyddai'r arwyddion cyd-destunol yn awgrymu agwedd o'r fath. Erbyn hyn mae nifer o astudiaethau achos a dogfennau arferion da'n bodoli sy'n rhoi tystiolaeth bod modd cyflawni

⁴ Amser marchnata yw'r amser pan fydd yr eiddo'n cael ei hysbysebu cyn derbyn cynnig. Os yw cytundeb gwerthu neu rentu'n methu, bydd y dull rhaeadru a'r amser ar gael i farchnata'n dechrau eto.

dylunio o safon mewn tai fforddiadwy heb effeithio'n annymunol ar ymarferoldeb.

4.37. Bydd gofyn i holl lety sy'n cael ei adeiladu gyda Grant Tai Cymdeithasol ateb [Gofynion Ansawdd Dylunio](#) (GAD) Llywodraeth Cymru. Mae'r rhain yn nodi safonau gofod gofynnol a manylebau technegol ac maent ar gael oddi wrth LCC (gwelwch y [cysylltiadau](#)). Rhaid i holl dai fforddiadwy ar rent gyrraedd [Safon Ansawdd Tai Cymru](#).

Faint fydd datblygwr yn ei gael am adeiladu neu rentu cartrefi fforddiadwy

4.38. Mae'r swm a gaiff datblygwr am ddarparu cartrefi fforddiadwy'n dibynnu ar y canlynol:

- Pa un ai yw ar rent neu ar werth;
- Nifer yr ystafelloedd gwely;
- Math yr annedd – tŷ, tŷ unllawr neu fflat;
- Pa un ai yw'n cael ei gadw a'i reoli gan y datblygwr, yn cael ei werthu i LCC neu'n cael ei werthu i rywun arall (e.e. Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol).

Math o Dderbyniadau Tai Fforddiadwy (h.y. Pris Gwerthu / Rhent)

Math o dai fforddiadwy	Derbyniadau (h.y. Pris Gwerthu / Rhent)
Perchentyaeth Cost Isel	Canran ddiffiniedig o'r farchnad agored (70% fel arfer)
Ar rent fforddiadwy'n cael ei werthu i LCC	55% o'r Canllawiau Costau Derbyniol
Ar rent fforddiadwy'n cael ei werthu i gwmni rheoli, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ac ati	I'w gyd-drafod yn breifat a'i gytuno gan yr awdurdod cynllunio
Rhent fforddiadwy dan reolaeth y datblygwr	Rhent Meincnod / Canolradd
Lleiniau gyda gwasanaethau	Dim cyfraniad ariannol neu daliad o £1
Safle Eithriedig yn cael ei werthu i LCC	96% o'r Canllawiau Costau Derbyniol

4.39. Bydd LCC yn talu 55% o'r Canllawiau Costau Derbyniol (ACG) am gartrefi fforddiadwy ar rent. Mae ffigur ACG yn wahanol ar bob gwahanol fath a maint o gartref, gyda detholiad o'r ffigurau diweddaraf (Awst 2012) yn [Atodiad 3](#). Bydd Llywodraeth Cymru'n diweddarau ACG yn gyfnodol. Bydd y ffigurau ACG diweddaraf yn cael eu defnyddio yn unrhyw gytundeb cynllunio. O dderbyn yr angen sylweddol am eiddo cymdeithasol ar rent yn Sir Benfro, bydd yr Awdurdod yn rhoi blaenoriaeth i gyflenwi'r math hwn o dai fforddiadwy wrth sicrhau rhwymedigaethau cynllunio ar gynlluniau'r farchnad. Yn gyffredinol, ni fydd gofyn unedau LCHO.

4.40. Caiff datblygwyr werthu eiddo LCHO yn uniongyrchol i'r prynwr, neu drwy asiant, am y pris a bennwyd uchod. Rhaid i ddarpar brynwyr eiddo LCHO naill ai fod wedi cofrestru ar gofrestr LCHO neu brofi'n foddhaol i swyddogion cynllunio a thai Cyngor Sir Penfro eu bod yn gymwys i gael tai fforddiadwy.

Atodiadau

Atodiad 1: Cyfrifo Symiau yn Lle

- a. Bydd swm yn lle yn cael ei godi ar bob annedd newydd ar ddatblygiadau lle nad yw cyfraniadau ar y safle'n ymarferol.
- b. Ar safleoedd bach, lle mae'r cyfraniad cyffredinol yn 10%, pennwyd **£5,087.50 yr eiddo** fel y swm yn lle.
- c. Sut y cyfrifwyd y swm:
 - Dylai'r swm fod yn uniongyrchol berthnasol i neu gysylltiedig â'r hyn fydd datblygwr yn ei gyfrannu tuag at ddarparu tai fforddiadwy ar y safle; bydd y swm yn galluogi i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ddatblygu cartref fforddiadwy newydd.
 - Mae Polisi GN.28 yn datgan mai'r targed tai fforddiadwy yw 10% ar safleoedd ar hap o fewn anheddau, heblaw 'pentrefi lleol'. Mae hyn yn golygu y bydd 1 o bob 10 o gartrefi newydd ar hap-safle'n fforddiadwy; 9 cartrefi marchnad ac 1 annedd fforddiadwy.
 - Canllawiau Costau Derbyniol (ACG) yw costau datblygu tybiannol cartref fforddiadwy (gan gynnwys caffael tir).
 - Yn ardal y Cynllun mae anheddau ym Mandiau ACG 1, 2 a 3. Gwerth ACG cartref fforddiadwy ar gyfartaledd i'w ddarparu gan ddatblygwyr ym Mandiau 1 a 2 yw £97,301.
 - Ar safle datblygu nodweddiadol, wrth ddarparu cartref fforddiadwy, bydd y datblygwr yn derbyn 55% o ACG oddi wrth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Ar y tŷ fforddiadwy 'cyfartalog' mae hyn yn cyfateb i £53,515.
 - Y gweddill tybiannol yw 45% o ACG sef £43,785.
 - *Mewn egwyddor* mae'r 9 o anheddau'r farchnad ar safle'r datblygiad gyda'i gilydd yn gwneud iawn am y gwerth hwn. Felly, mae modd dweud bod pob un o anheddau'r farchnad yn gwneud cyfraniad ariannol o £4,865 (£43,785 / 9) tuag at dai fforddiadwy.

- Maint anheddau newydd yn ardal y Cynllun ar gyfartaledd yw tua 92.5 metr sgwâr. Cost metr sgwâr o [arwynebedd llawr](#) ar gyfer 9 annedd y farchnad, gan dybio [arwynebedd llawr](#) o 92.5m² ar gyfartaledd = £52.60 (£43,785 / (92.5 x 9))
 - Ystyriaeth arall yw, pan fo LCC yn talu 55% o ACG am gartref fforddiadwy, nad yw'n gorfod talu i gaffael tir wrth godi annedd fforddiadwy. Fodd bynnag, o dderbyn symiau yn lle, bydd angen i'r LCC gaffael tir i ddatblygu'r annedd fforddiadwy fel arfer. Felly dylai 9 annedd y farchnad hefyd dalu elfen ddamcaniaethol caffael tir 55% yr ACG sy'n weddill.
 - Mae cost lleiniau ar gyfer tai fforddiadwy'n amrywio. Trwy ddefnyddio 90 o'r anheddau diweddaraf a adeiladwyd gan Gymdeithas Dai Sir Benfro fel tystiolaeth, y dyb yw mai costau tir rhesymol ar gyfer cartref fforddiadwy ar safle eithriedig yw £4,640. (Dyma gost chwarter y lleiniau a brynwyd gan PHA yn ddiweddar). 55% o'r ffigur hwn yw £2,551 ac, o'i rannu'n gyfartal rhwng 9 cartref y farchnad, daw i £3.07 y metr sgwâr.
 - Y Swm yn Lle, felly, yw £52.60 + £3.07 y metr sgwâr o [arwynebedd llawr](#) = £55.67. Caiff hwn ei dalgrynnu i **£55** er cyfleuster.
- d. Yn gryno, mae'r dull wedi ceisio nodi'r gost enwol i ddatblygwr o rannu'r gost ar y safle i Dai Fforddiadwy. O'r ffigur hwnnw, mae'n mynd ymlaen i gyfrifo'r cyfraniad cyffelyb y dylid ei geisio am gyfraniadau oddi ar y safle. Yn ei hanfod, mae'n ceisio cydnabod y ffaith y dylai'r cyfraniad oddi ar y safle gynnwys darparu tir a fyddai fel arfer yn cael ei ddarparu ar y safle.
- e. Mae'r cyfrifiad uchod yn berthnasol i gyfraniad tai fforddiadwy cyffredinol o 10%. Mewn rhai ardaloedd, bydd y cyfraniad yn wahanol, a gall hefyd newid gyda threigl amser. Dengys y tabl isod y berthynas a fydd rhwng y swm yn lle a gwahanol gyfraniadau tai fforddiadwy.

Gofyniad tai fforddiadwy	5%	10%	15%	20%	25%	50%
<i>Swm yn lle / m²</i>	<i>£27.50</i>	<i>£55</i>	<i>£82.50</i>	<i>£110</i>	<i>£137.50</i>	<i>£275</i>
Swm yn lle i'w ddarparu fesul eiddo	£2543.75	£5087.50	£7631.25	£10175	£12718.75	£25437.50

- f. Felly, trwy ddefnyddio'r tabl uchod, byddai eiddo unigol mewn lleoliad y mae disgwyl iddo ddarparu 10% o dai fforddiadwy'n cyfrannu £5087.50.
- g. Datblygiad o 96 eiddo mewn lleoliad y mae disgwyl iddo ddarparu 10% o gyfraniad tai fforddiadwy – yn arwain at ofyniad o 9.6 cartref fforddiadwy. Yn gyffredinol, byddai hyn yn cael ei gyflawni trwy ddarparu 9 uned ar y safle a 0.6 eiddo trwy swm yn lle. Mae 90 eiddo'n ddarparu 9 uned ar y safle a dylai'r 6 eiddo arall ddarparu swm yn lle ar gyfradd o 10% ($£5087.50 \times 6 = \underline{£30,525}$).

Atodiad 2: Rhestr yr anheddau gyda Chanran Tai Fforddiadwy gofynnol ar ddatblygiad ar hap (gan gynnwys symiau yn lle).

Anheddiad	Canran Arwyddol Tai Fforddiadwy i'w geisio ar ddatblygiad ar hap
Trefi Ffocws	
Hwlfordd	25%
Aberdaugleddau	5%
Doc Penfro	5%
Penfro	10%
Neyland	10%
Abergwaun	10%
Wdig	10%
Tref Wledig	
Arberth	25%
Canolfannau Gwasanaeth	
Crymych	5%
Johnston	10%
Cilgeti	20%
Treletert	5%
Pentrefi Gwasanaeth	
Aber-cych	10%
Begeli	10%
Blaen-ffos	5%
Boncath	5%
Broadmoor	10%
Bwlch-y-groes	10%
Caeriw / Sageston	10%
Cilgerran	5%
Clarbeston Road	15%
Clunderwen	5%
Cosheston	10%
Croes-goch	5%
Cryndal	25%
Eglwyswrw	5%
Croes Cas-lai	10%
Hermon	10%
Hook	10%
Houghton	10%
Hundleton	5%
Jeffreyston	25%
Llandyfái	10%
Llanddewi EfelFre	10%
Llandysilio-yn-Nyfed	10%

Llangwm	15%
Maenclochog	5%
Mathri	5%
Milton	10%
Llan-Fair	10%
Penalun	25%
Pentlepoir	25%
Pont-yr-hafod	10%
Cas-mael	5%
Llangwathen	25%
Y Garn	20%
Rhosfarced	15%
Simpson Cross	20%
Spital	15%
Llandudoch	5%
St Florence	25%
Tafarn Ysbyty	10%
Tegryn	10%
Tredeml	15%
Tiers Cross	5%
Cas-blaidd	15%
Pentrefi Lleol Mawr	50%
Pentrefi Lleol Bach	100%

Atodiad 3: Rhenti Fforddiadwy a Chanllawiau Costau Derbyniol.

- a. Mae'r tabl isod yn rhoi enghraifft o renti, costau a phrisiau ar gyfer gwahanol eiddo. Y ffigurau Canllawiau Costau Derbyniol yw'r rhai ar gyfer Band 2 o'r ffigurau diweddaraf a gyhoeddwyd (Awst 2012). Bydd fersiwn ar-lein o'r tabl hwn yn cael ei ddiweddarau pan fo angen.

Math o annedd	Rhent meincnod £/w	Canllawiau Costau Derbyniol
Fflat 1 ystafell wely i 2	£63.45	£81,200
Fflat 1 ystafell wely i 2	£64.00	£101,800
Tŷ 2 ystafell wely i 4	£77.05	£124,200
Tŷ 3 ystafell wely i 4	£75.00	£129,800
Tŷ 3 ystafell wely i 5	£78.53	£138,600
Tŷ 4 ystafell wely i 6	Amherthnasol	£161,600

Atodiad 4: Arolygu targedau Cyfraniadau CDLI y Cyngor

- a. Mae cyfrifo hyfywedd ariannol darparu tai fforddiadwy'n gymhleth ac yn cynnwys mewnbynnau newidynnau lluosog, lle gall unrhyw newidiadau effeithio ar y canlyniad at ei gilydd (gwerth tir gweddilliol). Y prif ddylanwad ar hyfywedd yw newid ym mhrisiau tai, ond nid yw cynnydd o angenrheidrwydd yn arwain at well hyfywedd. O fewn fframwaith arolygu ei CDLI mae'r Cyngor wedi ymrwymo i gadw golwg ar brisiau tai lleol a, phan fo cynnydd o 5% cyson dros ddau chwarter olynol, bydd y Cyngor yn chwilio am newidiadau yn nangosyddion lleol eraill tai'r farchnad i asesu a fyddai'n briodol ailasesu tystiolaeth ymarferoldeb datblygu sydd wedi dylanwadu ar dargedau arwyddol y CDLI. Bydd data'r Gofrestrfa Tir yn cael eu defnyddio i gadw golwg ar ganolfir pris anheddau yn Sir Benfro gyferbyn â man cychwyn rhwng Medi a Rhagfyr 2012 fel chwarter arwyddol.
- b. Bydd y dangosyddion eraill yn cynnwys:
 - Costau adeiladu ar gyfartaledd (ffynhonnell: Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig;
 - Nifer yr anheddau newydd a orffennwyd (ffynhonnell: Adroddiad Arolygu Blynyddol CSP; a
 - Nifer yr anheddau a werthwyd (ffynhonnell: data'r Gofrestrfa Tir).
- c. Os bydd y dangosyddion hyn yn awgrymu bod y farchnad dai wedi gwella bydd y Cyngor yn ymgymryd â phrofi hyfywedd ychwanegol ar ddeddoliad o dir ar gyfer tai gan ddefnyddio Pecyn Cymorth 3-Dragons. Os bydd y gwaith hyfywedd wedyn yn dangos y byddai modd darparu cyfraniadau tai fforddiadwy uwch, bydd y Cyngor yn cyhoeddi diweddariad o dargedau tai fforddiadwy ar ei wefan ar gyfer safleoedd a neilltuwyd (GN.27) a safleoedd ar hap (GN.28). Bydd y diweddariadau hyn yn cael eu cyfleu hefyd yn uniongyrchol i randdeiliaid fel cynghorwyr sir, cynghorwyr tref a chymuned, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac asiantau cynllunio.
- d. Byddai targedau newydd yn disodli'r rhai a gyhoeddwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Atodiad 5: Geirfa

Canllawiau Costau Derbyniol (ACG)	Rhestr o gostau safonol darparu tai fforddiadwy mewn lleoliad arbennig yw ACG wedi'i chyfrifo gan Lywodraeth Cymru. Ystyrir bod ffigurau hyn yn cynrychioli holl gostau datblygu, h.y. prynu tir, gwaith adeiladu ac argostau. Caiff pob ardal yn Sir Benfro ei dodi yn un o bedwar band ACG i adlewyrchu gwahaniaethau mewn costau, fel tir. Caiff costau ACG Band 2 eu rhoi fel enghraifft o hyn yn adran 14.
Tai Fforddiadwy	Diffiniad 'Tai Fforddiadwy' at ddibenion trefn cynllunio defnydd tir yw tai sydd â pheirianwaith yn bodoli ar eu cyfer i sicrhau eu bod o fewn cyrraedd y rhai sy'n methu fforddio tai'r farchnad agored, o ran deiliaid cyntaf a deiliaid dilynol.
Rhenti Meincnod	Rhenti a bennir gan Lywodraeth Cymru fel rhai sy'n fforddiadwy.
Y Gofrestr Dai Gyffredin	Y gofrestr ar gyfer pobl sydd am gael eu hystyried ar gyfer llety fforddiadwy ar rent ym meddiant Cyngor Sir Penfro, Tai Sir Benfro neu Cantref. Caiff ceiswyr eu hasesu a'u gosod mewn bandiau ar y gofrestr, gan ystyried bod angen tai ar y rhai yn y bandiau aur ac arian.
Gofyniad Ansawdd Dylunio (DQR)	Safonau gofynnol gofodol a thechnegol ar gyfer holl gartrefi fforddiadwy sy'n cael eu codi gyda mantais Grant Tai Cymdeithasol. Llywodraeth Cymru sy'n pennu'r safonau hyn.

Safleoedd Eithriedig	Safleoedd yw'r rhain ar gyfer 100% tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, o fewn neu ar bwys aneddiadau, ar safleoedd lle na fyddai tai fel arfer yn cael eu caniatáu. Fe all caniatáu tai ar dir heb fawr ddim gwerth datblygu alluogi codi tai'n rhad a'u gwerthu neu rentu am brisiau fforddiadwy.
Arwynebedd Llawr	Dyma'r arwynebedd allanol llawn adeilad gan gynnwys cynteddau a balconïau sy'n rhan o'r prif eiddo ond heb gynnwys modurdai.
Rhent Canolradd	Tai canolradd yw tai ar rent neu ar werth, am brisiau uwchlaw rhent cymdeithasol ond islaw prisiau neu renti tai'r farchnad agored. Yn Sir Benfro Rhent Canolradd fydd rhenti sy'n dod o fewn Lwfans y Farchnad Dai Leol.
Perchentyaeth Cost Isel (LCHO)	Tai Fforddiadwy sydd ar gael i'w prynu am bris islaw'r hyn sy'n cael ei ddarparu ar y farchnad agored. Mae cartrefi Perchentyaeth Cost Isel yn Sir Benfro ar gael i'w prynu gan bobl gymwys am 70% o Brisiau Gwerth y Farchnad Agored gan amrywio yn ôl yr eiddo unigol.
Enwebiadau	Caiff cytundebau enwebu eu defnyddio i sicrhau bod yr unedau tai fforddiadwy'r datblygiad yn cael eu dal ar gyfer pobl leol sydd angen tai fforddiadwy. Dylai'r rhai sy'n cael eu henwebu am dai fforddiadwy fod ar Gofrestr Dai Gyffredin Sir Benfro sy'n cael ei gweithredu gan holl ddarparwyr tai cymdeithasol ar hyd a lled y Sir.
Bytholbarhad	Dylai cartrefi fforddiadwy aros yn fforddiadwy drwy gydol oes yr eiddo. Disgrifiwyd hyn fel "am byth" at ddibenion y CCA hyn.

<p>Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)</p>	<p>Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yw'r term ar gyfer landlord sydd wedi cofrestru gyda Llywodraeth Cymru. Cymdeithasau Tai yw'r mwyafrif ond gallant hefyd fod yn ymddiriedolaethau neu gydweithfaoedd. Cânt eu rhedeg fel busnesau dielw gydag unrhyw arian dros ben yn cael ei droi'n ôl i'r sefydliad. Cânt eu rhedeg gan bwyllgorau neu fyrddau rheoli wedi'u ffurfio o wirfoddolwyr. Gallai bwrdd nodweddiadol gynnwys tenantiaid, aelodau awdurdodau lleol, pobl fusnes / pobl broffesiynol a chynrychiolwyr cyrff a mudiadau gwirfoddol.</p>
<p>Cytundebau Adran 106</p>	<p>Cytundeb cyfreithiol dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol a'r unigolyn, sefydliad neu fusnes sy'n berchen tir sy'n destun cais cynllunio, yn manylu sut mae amrywiol rwymedigaethau cynllunio i gael eu cyflawni. Mae cytundebau Adran 106 yn cydfynd â'r tir ac yn berthnasol i berchenogion olynol. Fel arfer, bydd tai fforddiadwy'n cael eu cyflenwi drwy gytundeb Adran 106 oherwydd bod eu cadw yn y dyfodol yn rhy gymhleth yn aml i fod yn addas i'w cynnwys mewn amod cynllunio.</p>
<p>Grant Tai Cymdeithasol</p>	<p>Y grant sy'n cael ei dalu gan Lywodraeth Cymru i Awdurdodau Tai i gynorthwyo adeiladu rhaglenni tai cymdeithasol.</p>

<p>Hyfywedd / Ymarferoldeb</p>	<p>Caiff cynllun datblygu ei ystyried yn ymarferol os oes digon o wahaniaeth rhwng derbyniadau a chostau at ei gilydd i'r datblygwr wneud elw rhesymol a gwerth gweddilliol derbyniol i dalu'r tirlfeddiannwr.</p> <p>Bydd Cyngor Sir Penfro'n asesu ymarferoldeb safleoedd datblygu trwy ddefnyddio Cymorth Arfarnu Datblygiadau 3-Dragons (gwelwch adran 16).</p>
<p>Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)</p>	<p>Safon a bennwyd gan Lywodraeth Cymru i sicrhau bod anheddau o ansawdd da ac yn addas ar gyfer anghenion trigolion heddiw a'r dyfodol. Mae'n berthnasol i anheddau presennol a newydd.</p>

Atodiad 6: Rhestr Cysylltiadau Defnyddiol

Cyngor Sir Penfro

Cynllunio

Ar gyfer materion polisi ac ymholiadau cysylltiedig â'r canllawiau hyn:

Sara Morris

Prif Swyddog Cynllunio
Tîm Cynlluniau Datblygu
Cyngor Sir Penfro
Neuadd y Sir
Hwlfordd
SA61 1TP

Ffôn: 01437 764551

E-bost:

sara.morris2@pembrokeshire.gov.uk

Ar gyfer materion ac ymholiadau Adran 106:

Eirian Forrest

Swyddog Arolygu Adran 106
Cyngor Sir Penfro
Neuadd y Sir, Hwlfordd
SA61 1TP

Ffôn: 01437 764551

E-bost: Eirian.Forrest@pembrokeshire.gov.uk

Tai

Ar gyfer materion tai cyffredinol ar hyd a lled y Sir ac ymholiadau anghenion tai oddi allan i'r Parc Cenedlaethol:

Andrew Davies-Wrigley

Rheolwr Cynllunio Polisi a Newid
Tai a Gofal Cymdeithasol
Cyngor Sir Penfro
Neuadd y Sir
Hwlfordd
SA61 1TP

Ffôn: 01437 764551

Ffacs: 01437 776492

Andrew.Davies-

Wrigley@pembrokeshire.gov.uk

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn Sir Benfro

I drafod gwerthu unedau tai fforddiadwy neu dir i'r LCC a gwybodaeth ynghylch Gofynion Ansawdd Dylunio, Rhent a Chanllawiau Costau Derbyniol.

Cymdeithas Dai Sir Benfro

Nigel Sinnett

Cyfarwyddwr Gwasanaethau Technegol
Cymdeithas Dai Sir Benfro Cyfyngedig
Meyler House, St. Thomas Green
Hwlffordd
SA61 1QP

Ffôn: 01437 763688

E-bost: nigel.sinnett@pembs-ha.co.uk

Hilary Jones

Prif Weithredwr
Cymdeithas Tai Bro Myrddin
Plas Myrddin, Heol Myrddin
Caerfyrddin, Sir Gâr
SA31 1RU

Ffôn: 01267 232714

E-bost: info@bromyrdin.co.uk

Cantref

Gareth Thomas

Cantref
Llys Cantref
Lôn yr Eglwys
Castellnewydd Emlyn
Sir Gâr
SA48 9AB

Ffôn: 01239 712000

E-bost: garetht@cantref.co.uk