

An aerial photograph of Bridgend, Wales, showing the town, a large parking lot, a road, and the harbor with a stone pier and a lighthouse.

Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
Cynllun Datblygu Lleol
2018-2033

Drafft o Ganllawiau Cynllunio Atodol
Tai Fforddiadwy
Chwefror 2025

Cyngor Bwrdeistref Sirol

Pen-y-bont ar Ogwr
BRIDGEND
County Borough Council

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad	1
2.0	Y Cyd-destun o ran Polisi	3
3.0	Y Cefndir.....	5
4.0	Gofynion Cynllunio.....	7
5.0	Darparu Tai Fforddiadwy ar y Safle	10
	Safonau Gofod	10
	Clystyru, Deiliadaeth a'r Gymysgedd o Anheddau	11
	Y Broses Enwebu a Dyrannu.....	13
6.0	Darparu Tai Fforddiadwy Oddi Ar y Safle a Symiau Cymudedig	15
7.0	Trefniadau Ariannu a Gwerthoedd Trosglwyddo	17
	Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Tai Cymdeithasol Dim Grant.....	17
	Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Tai Canolradd Dim Grant.....	19
	Cyfrifo Symiau Cymudedig	21
8.0	Cytundebau Adran 106.....	22
9.0	Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy.....	25
10.0	Hyfywedd Datblygiadau	29
	Atodiad A – Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Anheddau Rhent Cymdeithasol	1
	Atodiad B – Data sy'n Ofynnol i'w Mewnbynnu ar gyfer Arfarniadau Hyfywedd Ariannol.....	1



Y Rhiw, Pen-y-bont ar Ogwr

Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2018-2033
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

1.0 Cyflwyniad

- 1.1. Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yw cefnogi a rhoi cyfarwyddyd pellach i weithredu'r polisïau tai fforddiadwy sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) mabwysiedig (Mawrth 2024). Mae'n esbonio sut y dylid darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio ledled Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Rhaid i dai fforddiadwy newydd fodloni '*angen tai*' fel y nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) neu ymateb i angen lleol a nodwyd gan yr Awdurdod Tai Lleol (ATLI), gan alluogi datblygiad cynaliadwy sy'n seiliedig ar greu lleoedd. Mae'r dull amlweddol hwn yn allweddol i sicrhau cymunedau cytbwys, cymdeithasol gydlynol a chynaliadwy.
- 1.2. Bydd y CCA hyn yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ynghylch pob cais cynllunio am datblygiad preswyl, gan gynnwys ceisiadau i adnewyddu caniatâd. Cyn gynted ag y byddant wedi'u mabwysiadu, byddant yn diweddarau ac yn disodli'r CCA 13: Tai Fforddiadwy (2015) blaenorol.
- 1.3. Anogir unrhyw un sy'n dymuno gwneud cais am ddatblygiad preswyl ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr i ystyried y CCA hyn, ac i gysylltu â'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) cyn cyflwyno cais, i drafod y materion sy'n codi yn y ddogfen hon sy'n berthnasol yn benodol i'r safle dan sylw.
- 1.4. Mae'r CCA hyn yn rhoi arweiniad penodol ar:
- Ofynion tai fforddiadwy ar gyfer datblygiadau preswyl, gan gynnwys lefel y ddarpariaeth yn ôl lleoliad, ynghyd â math, deiliadaeth, maint a safon ofynnol yr anheddau tai fforddiadwy.
 - Clystyrau cynaliadwy o dai fforddiadwy a'r gofyniad i bob datblygiad gydymffurfio ag egwyddorion creu lleoedd cynaliadwy;
 - Defnyddio rhwymedigaethau cynllunio (drwy gytundebau adran 106 (a106)) i sicrhau ddarpariaeth tai fforddiadwy ar hyd oes y datblygiad;
 - Y broses enwebu ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs);

- Diffiniadau o hawliau enwebu ac aelwydydd cymwys (gan gynnwys angen lleol am dai a chysylltiadau lleol);
- Ymagwedd y CDLIN at ddarpariaeth oddi ar y safle a chyfraniadau ariannol yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle;
- Defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol (SHG) i ddarparu tai fforddiadwy mewn perthynas â'r system gynllunio;
- Gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy heb grant;
- Sut y gellir ystyried materion yn ymwneud â hyfywedd datblygiad mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy; a
- Safleoedd eithriadau tai fforddiadwy.



2.0 Y Cyd-destun o ran Polisi

- 2.1 Nodir y cyd-destun o ran Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar gyfer darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio yn Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040, Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN) Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy.
- 2.2 **Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol** yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol sy'n nodi'r cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040. Mae '*Darparu Tai Fforddiadwy*' yn bolisi allweddol yng nghynllun Cymru'r Dyfodol (Polisi 7) a chydabyddir bod rôl y system gynllunio wedi'i hen sefydlu yn hyn o beth. Mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio ddatblygu fframweithiau polisi cryf sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn darparu tai fforddiadwy i rai na all fodloni eu hanghenion o ran tai ar y farchnad agored. Ystyrir bod cydgysylltu'r darpariaeth tai i fodloni anghenion a nodwyd yn dasg bwysig i'r system gynllunio er mwyn creu cymunedau cymdeithasol-gymysg sy'n cynnig ystod o fathau o dai a deiliadaethau sy'n darparu ar gyfer ffyrdd amrywiol o fyw.
- 2.3 Mae **PCC (Argraffiad 12)** yn amlygu cyfraniad pwysig tai fforddiadwy tuag at adfywio cymunedau, cynhwysiant cymdeithasol a datblygu cymunedau cynaliadwy. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i ACLlau ddeall yn llawn beth yw lefel yr angen am dai fforddiadwy o fewn eu hardal, ochr yn ochr â hyfywedd datblygu ac argaeledd cymhorthdal cyhoeddus. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy sy'n seiliedig ar yr AFDL ac yn rhoi ystyriaeth i'r gallu i ddarparu a hyfywedd. Er mwyn cyrraedd y targed hwn, dylid pennu trothwyon ar gapasiti safleoedd a chyfrannau i'w gwneud yn ofynnol i gynigion preswyl ddarparu tai fforddiadwy. Mae hyn yn berthnasol i safleoedd wedi'u neilltuo a heb eu neilltuo (hap-safleoedd), ar ôl rhoi ystyriaeth ddigonol i hyfywedd er mwyn sicrhau bod safleoedd preswyl yn parhau i fod yn gyflawnadwy.
- 2.4 Mae **TAN 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy** yn darparu canllawiau ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth ddarparu tai fforddiadwy. Mae'r TAN yn ei gwneud yn

ofynnol i ACLlau gynnwys targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu (yn seiliedig ar yr AFDL), nodi sut y cyrhaeddir y targed drwy ddefnyddio ymagweddau polisi a nodwyd, a monitro darpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn y targed hwnnw. Mae TAN 2 hefyd yn amlinellu rôl RSLs, rhwymedigaethau cynllunio ac amodau wrth sicrhau tai fforddiadwy; gan nodi rhagdybiaeth gref o blaid darparu tai fforddiadwy ar safle'r cais er mwyn creu cymunedau cymdeithasol-gymysg. Mae TAN 2 yn diffinio tai fforddiadwy fel:

“tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl. Fodd bynnag, sylweddolir y gall rhai cynlluniau arwain at berchnogaeth lawn. Os felly, rhaid cael trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle” (LIC, 2006, para 5.1).

2.5 Ceir dau brif fath o dai fforddiadwy, fel y'u diffinnir yn TAN 2:

- Tai Rhent Cymdeithasol - a ddarperir gan awdurdodau lleol ac RSLs o dan Safon Rhent Llywodraeth Cymru (LIC).
- Tai Canolradd - lle bo prisiau neu renti yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rhenti'r farchnad dai (gweler hefyd bara 7.9 y CCA hyn).

2.6 Mae **Cynllun Llesiant Lleol Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus (BGC) Cwm Taf Morgannwg Cynllun Llesiant Lleol 2023-28** yn esbonio sut y bydd y BGC yn cydweithio i gyflawni saith nod llesiant Cymru, fel y cyfeiriwyd atynt yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r Cynllun wedi'i fframio o amgylch yr egwyddor datblygu cynaliadwy ac yn canolbwyntio ar fynd i'r afael â'r achosion wrth wraidd problemau, gan helpu ar yr un pryd i'w hatal rhag gwaethygu neu godi yn y dyfodol. Ceir dau amcan allweddol: Cymdogaethau Lleol Iach a Chymdogaethau Lleol Cynaliadwy a Chryf. Bydd darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio mewn ardaloedd lle nodir angen am dai yn cyfrannu'n sylweddol at y ddau amcan ac yn meithrin cymunedau cydlynus, cynaliadwy. O ran defnydd tir, mae'r CDLI Newydd yn cyfleu amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a blaenoriaethau'r Cynllun Llesiant Lleol.

3.0 Y Cefndir

- 3.1 Mae'r CDLI Newydd a fabwysiadwyd yn canolbwyntio ar Weledigaeth sy'n ceisio datblygiad parhaus rhwydwaith diogel, iach a chynhwysol o gymunedau sy'n cysylltu'n ehangach â'r rhanbarth, yn gatalydd ar gyfer twf economaidd cynaliadwy. Roedd yr AFDL yn 2021 yn rhan allweddol o sylfaen dystiolaeth y CDLIN mabwysiedig er mwyn cyflawni yn erbyn y Weledigaeth hon a'r nodau a'r amcanion sy'n deillio ohoni. Roedd graddfa a dosbarthiad gofodol yr angen am dai a nodwyd yn AFDL 2021 yn ystyriaethau allweddol wrth bennu lefel a lleoliad cyffredinol tai yn y CDLIN mabwysiedig.
- 3.2 Er bod angen tai fforddiadwy ychwanegol ledled Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, mae nifer a natur y tai yn amrywio fesul Ardal Marchnad Dai. Dynodir Pen-y-bont ar Ogwr fel y Prif Anheddiad Allweddol yn y CDLIN mabwysiedig, ac fe'i nodir fel yr ardal â'r angen mwyaf am dai yn AFDL 2021. Mae'r ardaloedd eraill lle nodwyd angen mawr, gan gynnwys Pencoed, Porthcawl, Cwm Llynfi ac anheddiad grŵp Y Pîl, Cynffig a Gogledd Corneli hefyd wedi'u dynodi'n Brif Aneddiadau. Nodwyd bod fforddiadwyedd yn broblem llai amlwg ym marchnadoedd tai'r Cymoedd eraill, er bod AFDL 2021 yn nodi bod angen amrywio'r stoc tai yn yr ardaloedd hyn a darparu tai fforddiadwy llai ond cynaliadwy, yn enwedig darpariaeth 1 ystafell wely.
- 3.3 Yn ystod cyfnod y Cynllun, disgwylir i gynigion datblygu o fewn y CDLIN gyflawni cyfanswm targed o 1,711 o anheddau fforddiadwy ar draws Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr er mwyn cyfrannu at lefel yr angen am dai a nodwyd yn AFDL. Mae cyfraniad y Cynllun at ddarparu tai fforddiadwy wedi'i bennu'n gadarn drwy ystyried yr angen am dai a nodwyd yn yr AFDL ochr yn ochr â phrofion hyfywedd trwyadl i sicrhau trothwyon a chyfrannau hyfyw mewn polisiau o ran tai fforddiadwy. **Nid yw'r targed tai fforddiadwy ond yn berthnasol i ffynonellau cyflenwi a gyllidir ac a ddarperir drwy'r system gynllunio, ac mae'r Cynllun wedi gwneud darpariaeth i gyflawni'r targed tai fforddiadwy o fewn terfynau'r aneddiadau dynodedig.**

3.4 Mae AFDL 2024 wedi cael ei gwblhau ers mabwysiadu'r CDLIN (Mawrth 2024) ac mae'n darparu tystiolaeth wedi'i diweddarau yn sail ar gyfer y gymysgedd briodol o anheddau mewn datblygiadau newydd, yn enwedig y mathau o dai fforddiadwy (sef tai canolradd neu rent cymdeithasol) sy'n brin mewn gwahanol ardaloedd. Bydd yr AFDL yn cael ei adnewyddu o bryd i'w gilydd yn unol â Chanllawiau LIC a bydd yr AFDL diweddaraf yn darparu'r dystiolaeth ddiweddaraf ar yr angen am dai i lywio darpariaeth tai fforddiadwy priodol ar ddatblygiadau newydd. Fodd bynnag, rhaid cydnabod bod yr angen am dai a nodir yn yr AFDL yn cynrychioli maint y bwlch fforddiadwyedd yn y farchnad ac nad y CDLIN ei hun yw'r unig fecanwaith i ddarparu tai fforddiadwy er mwyn helpu i fynd i'r afael â'r angen hwnnw. Bydd cyfraniad y Cynllun felly'n ffurfio sawl ffrwd cyflenwi tai fforddiadwy er mwyn bodloni'r angen hwn a nodwyd, gan gynnwys y Grant Tai Cymdeithasol a chynlluniau eraill a ariennir drwy gyfalaf/grant, cynlluniau hunanariannu RSLs, ailgyflunio'r stoc presennol, cynlluniau prydlesu'r sector preifat, cyflawni dyletswyddau digartrefedd yn y sector rhentu preifat ac ailddefnyddio eiddo gwag.



4.0 Gofynion Cynllunio

- 4.1 Mae Strategaeth Tai Cynaliadwy'r CDLIN yn darparu ar gyfer 8,628 o gartrefi i fodloni'r gofyniad tai o 7,575 o gartrefi. Mae hyn yn cynnwys darparu targed o 1,711 o gartrefi fforddiadwy dros gyfnod y Cynllun. Mae'r fframwaith cynllunio strategol wedi'i nodi ym Mholisi Strategol 6 (SP6) ac wedi'i ategu gan Bolisiâu Rheoli Datblygu COM 1-5:

SP6: Strategaeth Tai Cynaliadwy

COM1: Dyraniadau Tai

COM2: Tai Fforddiadwy

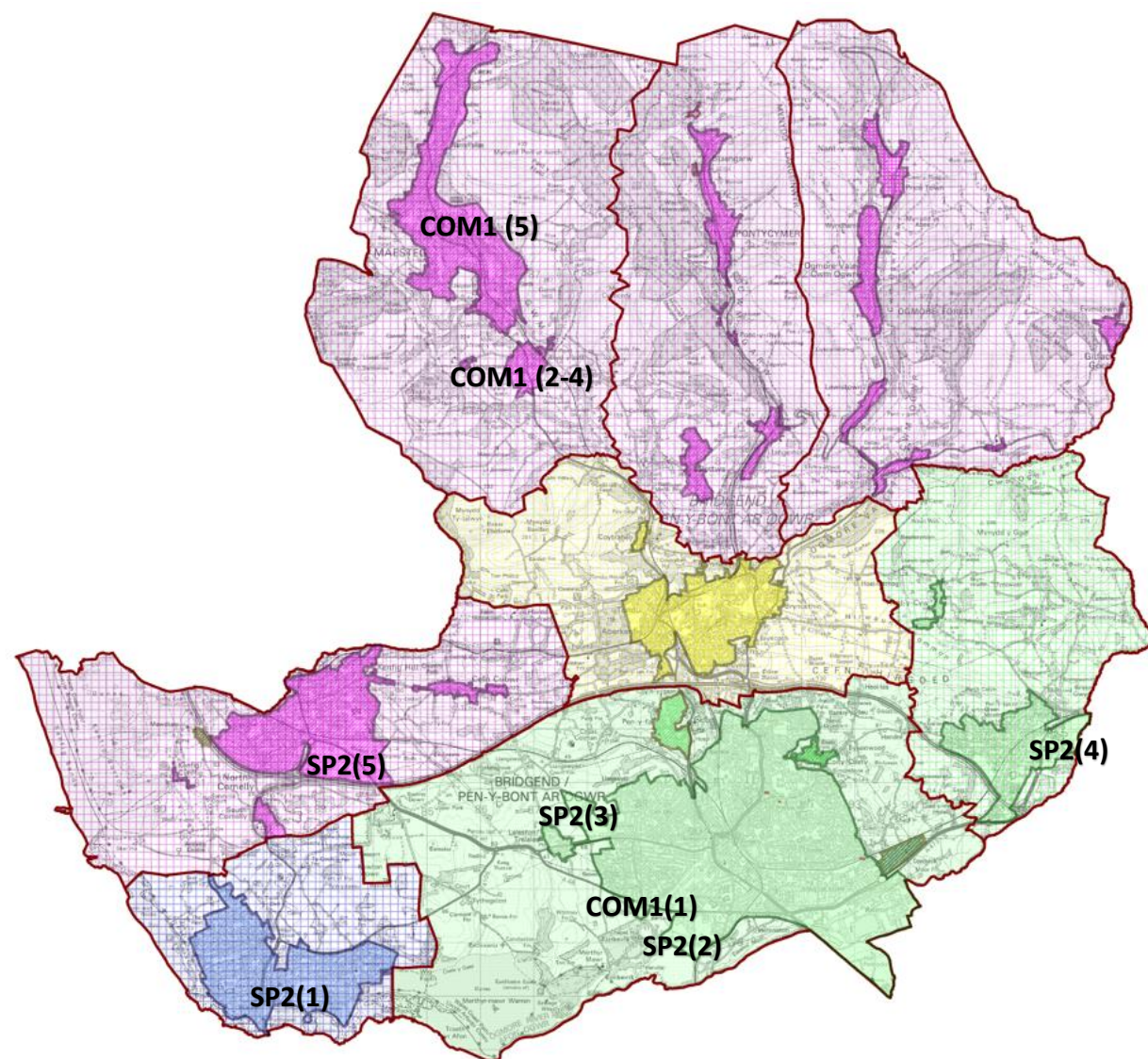
COM3: Darparu Tai Fforddiadwy ar y Safle

COM4: Darparu Tai Fforddiadwy ar y Safle

COM5: Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy

- 4.2 Bydd y rhan fwyaf o'r targed tai fforddiadwy yn cael ei gyrraedd drwy'r Safleoedd Strategol a'r Dyraniadau Tai y manylir arnynt yn COM1. Gyda'i gilydd, bydd yr elfennau hyn o fewn y cyflenwad yn galluogi darparu 977 o gartrefi fforddiadwy newydd dros gyfnod y CDLIN, gan ffurfio rhan o'r targed o 1,711 o gartrefi fforddiadwy. Bydd gweddill y targed tai fforddiadwy yn cael ei gyflawni drwy geisiadau newydd am hap-safleoedd yn ogystal â safleoedd a gwblhawyd yn flaenorol ac ymrwymadau presennol ar adeg mabwysiadu'r CDLIN.
- 4.3 Mae COM3 yn amlinellu'r gofynion polisi tai fforddiadwy a throthwyon ar gyfer datblygiadau preswyl er mwyn cyfrannu at gyrraedd y targed tai fforddiadwy. Mae Polisi COM3 yn cynnwys polisiâu ardal gyfan a safle-benodol yn seiliedig ar yr angen a nodwyd yn yr AFDL, ynghyd ag ystyriaethau hyfywedd a chyflawnadwyedd. Dangosir y gwahaniaethau hyn o ran polisi yn Ffigur 1. Bydd y polisiâu tai fforddiadwy ardal gyfan yn cael eu defnyddio yn y pen draw i asesu ceisiadau preswyl ar hap-safleoedd, tra bydd y polisiâu tai fforddiadwy safle-benodol yn berthnasol i ddyraniadau penodol, yn dilyn ystyriaeth o asesiadau hyfywedd pwrpasol. Mae'r agwedd ddeublyg hon yn cydnabod y sgôp i wahanol ardaloedd a safleoedd ddarparu tai fforddiadwy mewn modd hyfyw, ynghyd â'r holl gyfraniadau cynllunio eraill gofynnol ac angenrheidiol.

Ffigur 1: Gofynion Tai Fforddiadwy, Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr



Polisiau Tai Fforddiadwy Safle-Benodol

- 30% SP2(1) – Glannau Porthcawl
- 20% {
 - SP2(2) – Tir i'r De o Ben-y-bont ar Ogwr
 - SP2(3) – Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr
 - SP2(4) – Tir i'r Dwyrain o Ben-y-bont ar Ogwr
 - COM1(1) – Craig y Parcau, Pen-y-bont ar Ogwr
- 15% {
 - SP2(5) – Tir i'r Dwyrain o'r Pîl
 - COM1(2) – Tir i'r De-ddwyrain o Bont Rhyd-y-cyff
 - COM1(3) – Tir i'r De o Bont Rhyd-y-cyff
 - COM1(4) – Tir i'r De-orllewin o Bont Rhyd-y-cyff
 - COM1(5) – Hen Safle Cooper Standard, Heol Ewenni, Maesteg

Polisiau Tai Fforddiadwy Ardal Gyfan (Yn berthnasol i hap-safleoedd)

- 30% - Porthcawl
- 15% - Pen-y-bont ar Ogwr a
- 10% - Porth y Cymoedd
- 0% - Cymoedd Llynfi, Ogwr a Garw - Y Pîl, Cynffig a Chorneli

- 4.4 Mae Polisi COM3 yn berthnasol i bob cynnig am anheddau preswyl hunangynhwysol (h.y. pob defnydd sydd oddi mewn i ddosbarth C3 Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd Cymru) a chanddo'r capasiti i sicrhau cynnydd net o 10 annedd neu fwy. Mae hyn yn cynnwys yr elfennau preswyl C3 canlynol: safleoedd tai, datblygiadau defnydd cymysg, datblygiadau wedi'u targedu at aelwydydd o gategori oedran penodedig (h.y. fflatiau 'ymddeol'), tai gwarchod neu ddatblygiadau gofal ychwanegol.
- 4.5 Fodd bynnag, nid yw Polisi COM3 yn berthnasol i anheddau menter wledig gan y bydd ceisiadau o'r fath yn ddarostyngedig i gyfres briodol o gyfyngiadau cynllunio ar wahân (yn seiliedig ar y canllawiau y manylir arnynt yn TAN 6). Yn ôl y cyfyngiadau hyn bydd hi'n ofynnol neilltuo annedd menter wledig i weithwyr menter wledig. Os na ellir cael hyd i weithiwr menter wledig priodol i feddiannu annedd o'r fath, bydd cymhwysra yn cael ei ymestyn i gynnwys rhai a fyddai'n gymwys i gael tai fforddiadwy o dan Bolisi Dyrannu'r ATLI.
- 4.6 Mae COM3 yn cyfleu'n glir, os bydd y ganran darged yn creu gofyniad am ran o annedd fforddiadwy, caiff y cyfraniad am dai fforddiadwy ei dalgrynnu i fyny i'r rhif cyfan nesaf. Cafodd yr holl brofion hyfywedd i gefnogi'r CDLIN eu cynnal ar y sail hon, ac mae'r egwyddor hon yn berthnasol i'r gofynion polisi ardal gyfan a safle-benodol.
- 4.7 Lle bo safle wedi'i is-rannu, gan gynnwys lle bo parseli cyfagos wedi'u dwyn ymlaen ar wahân i'w datblygu, caiff yr holl barseli datblygu eu cyfuno a'u trin fel un cynnig i ddibenion cymhwyso'r trothwyon a'r polisiâu yn COM3. Pan fydd amgylchiadau o'r fath yn creu cyfanswm cyfunol o anheddau sy'n cyrraedd neu'n uwch na'r trothwyon penodedig, bydd yn rhaid darparu cyfraniad tai fforddiadwy ar y safle yn y lle cyntaf. Ni chaiff cyfraniadau oddi ar y safle ond eu derbyn yn y senario hon ar yr amod bod yr holl feini prawf yn COM4 wedi'u bodloni. Mae'n rhaid i gyfraniad ariannol yn lle darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle fod wedi'i gyfiawnhau'n llawn ac yn gyfwerth â'r hyn a fyddai fel arall wedi bod yn ofynnol ar y safle. Mae'r egwyddorion hyn hefyd yn berthnasol os bydd adeiladwr tai mawr yn trosglwyddo rhan o safle i ddatblygwr arall neu Fusnes Bach i Ganolig (BBaCh).

5.0 Darparu Tai Fforddiadwy ar y Safle

- 5.1 Mae Polisi COM3 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn darparu tai fforddiadwy ar y safle er mwyn cyfrannu at y gofyniad tai fforddiadwy a nodir ym Mholisiâu SP6 a COM2. Ystyrir mai darpariaeth ar y safle yw'r ffordd orau o ddarparu tai fforddiadwy er mwyn meithrin cymunedau cynaliadwy, cytbwys â deiliadaeth gymysg ar draws y Fwrdeistref Sirol. Gan hynny, ceisir canran lawn y ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â'r polisi yn y lle cyntaf, ac ni cheir rhagdybiaeth o blaid cyfraniadau oddi ar y safle.
- 5.2 Ar gyfer ceisiadau cynllunio amlinellol, bydd angen ymrwymiad i ddarparu tai fforddiadwy lle bo'n berthnasol, i'w sicrhau drwy gytundeb a106. Bydd yr ymrwymiad hwn yn cynnwys manylion y mathau o anheddau, y meintiau, y safonau a'r ddeiliadaeth y mae'n rhaid eu darparu mewn unrhyw gais dilynol ar gyfer materion a godwyd yn ôl. Wedyn rhaid manylu ar leoliad a chynllun yr anheddau hynny mewn unrhyw gais ar gyfer materion a godwyd yn ôl ar ôl ymgynghori â'r All. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd sicrhau bod modd adnabod yr anheddau fforddiadwy perthynol ar gynllun y safle er mwyn bodloni'r ymrwymiad dan sylw.

Safonau Gofod

- 5.3 Yn ôl LIC *"rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru"* (PCC Argraffiad 12, para 4.2.30). Mae'r gofyniad hwn yn berthnasol i anheddau rhent cymdeithasol a chanolradd. Dylai datblygwyr gyfeirio at y ddogfen Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (GADC) 2021 (neu ddiweddariadau dilynol ohoni), sy'n egluro:

"Bydd angen i dai fforddiadwy newydd a ddarperir drwy gytundebau cynllunio (o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) ac amodau cynllunio fodloni'r "gofynion gwagle" yn Atodiad A ac Atodiad B yn unig ar gyfer cytundebau newydd ar ôl 01 Hydref 2021 (LIC, 2021, t.1)".

- 5.4 Rhaid i ymgeiswyr ddangos bod cynigion am yr holl dai fforddiadwy newydd (gan gynnwys anheddau rhent cymdeithasol a chanolradd) yn bodloni'r safonau GADC hyn. **Cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd dangos cydymffurfiaeth drwy anodi'n glir ar y cynlluniau a chadarnhau mewn ysgrifen fod y cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion hyn.** Dylai fod gan bob cartref teuluol ardd breifat sy'n ddiogel i blant bach chwarae ynddi, sy'n gyfleus i'w defnyddio, o faint digonol ac sy'n hawdd ei chynnal.
- 5.5 Mae'r gofyniad i sicrhau cydymffurfiaeth â GADC hefyd yn berthnasol i gartrefi fforddiadwy adferedig ar gyfer anghenion cyffredinol. Yn ôl GADC 2021:

"Pan fo cartrefi'n cael eu hadnewyddu, dylai darparwyr (os yw'n ymarferol ac yn gost effeithiol i wneud hynny), fanteisio ar bob cyfle i fodloni'r safon, ond os nad yw hyn yn bosibl, dylent sicrhau bod gwagle a chyfleusterau digonol ar gael ar gyfer bywyd pob dydd (ibid.)."

Bydd y canllawiau hyn yn berthnasol i gynigion adnewyddu sy'n arwain at gynydd net o 10 neu fwy o anheddau lle bodlonir y gofynion i ddarparu tai fforddiadwy o dan Bolisi COM3. Bydd angen i'r ymgeisydd ddangos bod yr anheddau fforddiadwy sy'n deillio o hyn yn cydymffurfio â GADC yn y lle cyntaf. Bydd yn rhaid cael cyfiawnhad llawn ar gyfer cynigion adnewyddu a fyddai'n arwain at anheddau nad ydynt yn cydymffurfio â GADC ar sail cyfyngiadau safle-benodol ac/neu gyfyngiadau ar hyfywedd, gan ddangos hefyd y byddai'r anheddau'n dal i ddarparu digon o le a chyfleusterau ar gyfer bywyd bob dydd.

Clystyru, Deiliadaeth a'r Gymysgedd o Anheddau

- 5.6 Gall crynodiadau mawr o dai fforddiadwy arwain at stigmatiddio, chwalu cymdeithasol a chymunedau ansefydlog. Felly mae paragraff 5.3.28 sy'n ategol i Bolisi COM3 yn rhoi arweiniad pellach ar glystyru tai fforddiadwy mewn modd cynaliadwy o fewn datblygiadau preswyl a defnydd cymysg ehangach. Eglurir na "ddylai tai fforddiadwy gael eu gosod ar wahân mewn modd amlwg trwy gynllun, lleoliad na dyluniad" ac y dylid eu "hintegreiddio yn y datblygiad ar y cyfan trwy glystyrau ar wahân o ddim mwy na deg uned fforddiadwy".

- 5.7 Ystyrir mai clwstwr 10 uned yw'r maint mwyaf priodol ar gyfer clwstwr cynaliadwy o dai fforddiadwy mewn datblygiad tai deiliadaeth gymysg. Mae hyn wedi'i seilio ar drafodaethau rheolaidd â rheolwyr tai RSL sy'n gweithredu ar draws y rhanbarth. Fel arall, gall clystyrau tai sy'n cynnwys mwy na 10 uned fod yn fwyfwy anghydnaws â darparu a chynnal cymunedau cytbwys, deiliadaeth gymysg. Dylid gwasgaru clystyrau o dai fforddiadwy yn ofalus ar draws y datblygiad i osgoi gor-grynhoad o ddeiliadaeth benodol yn unrhyw ran o gynllun y lleoliad, ac i osgoi gwahanu'r gwahanol ddeiliadaethau mewn ffordd amlwg.
- 5.8 Bydd union gymysgedd y tai fforddiadwy o ran deiliadaeth, maint a math yn amrywio yn ddaearyddol a thros amser. Yn y lle cyntaf, dylai ymgeiswyr wirio canfyddiadau'r AFDL diweddaraf yn sail ar gyfer y gymysgedd o anheddau, neu sicrhau fel arall fod cynigion yn ymateb i angen dybryd am dai a nodwyd gan yr ATLI. Ym mhob achos, rhaid i ymgeiswyr ddangos a chyfiawnhau sut maent wedi penderfynu ynghylch cymysgedd neilltuol o dai. Bydd yr All yn ystyried a yw'r cynnig yn ymateb i'r angen am dai a nodwyd ac a yw'n cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg. Mewn rhai achosion, efallai y bydd angen diwygio'r gymysgedd o dai er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol cydweithio â datblygwyr i wneud y gorau o'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn hyn o beth, gan roi sylw i'r holl ystyriaethau perthnasol.
- 5.9 Ceir angen mawr ers tro byd am lety un ystafell wely cynaliadwy yn y sector rhentu cymdeithasol. Yn aml, fflatiau un ystafell wely cerdded-i-fyny heb unrhyw fannau cymunol yw'r ffordd fwyaf cynaliadwy o ddiwallu'r angen hwn. Mae hyn am eu bod yn dueddol iawn o integreiddio'n ddi-dor i'r strydlun, diffyg mannau cymunol i hwyluso rheolaeth effeithiol ar denantiaeth a'r posibilrwydd i'r llawr gwaelod gynnwys aelwydydd â chyfyngiadau ar symudedd. Yn y lle cyntaf, dylai datblygwyr ymdrechu i ddiwallu unrhyw angen a nodwyd am ddarpariaeth rhentu cymdeithasol un ystafell wely drwy ddarparu fflatiau cerdded-i-fyny.
- 5.10 Mae Polisi COM6 yn nodi y dylai datblygiadau preswyl geisio adlewyrchu dwysedd o 50 annedd yr hectar yn y lle cyntaf, yn enwedig ar hyd canolfannau

trafnidiaeth gyhoeddus a thorfol i fanteisio i'r eithaf ar gyfleoedd am ddatblygiadau sy'n seiliedig ar systemau trafndiaeth. Ni chaniateir dwysedd datblygu is ond pan fo'r meini prawf o fewn Polisi COM6 wedi'u bodloni ac, ym mhob achos, bydd yn rhaid defnyddio Dylunio Da i gynyddu'r dwysedd datblygu hyd yr eithaf. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn diffinio Dylunio Da fel mwy "*na phensaerniaeth adeilad; mae'n golygu'r berthynas rhwng holl elfennau'r amgylchedd naturiol ac adeiledig a rhwng pobl a lleoedd hefyd*" (LIC, 2024, para 3.3). Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu pum agwedd allweddol ar Ddylunio Da (mynediad, cynaliadwyedd amgylcheddol, cymeriad, diogelwch cymunedol a symudiad), y dylid eu cymhwyso i bob cynnig datblygu, ar bob graddfa.

- 5.11 Cydnabyddir efallai na fydd hi bob amser yn bosib defnyddio fflatiau cerdded-i-fyny i fodloni'r holl angen a nodwyd am lety rhent cymdeithasol un ystafell wely, er mwyn bodloni gofynion polisi COM6. Mae'n bosibl felly y bydd niferoedd llai o fflatiau y ceir mynediad iddynt drwy fynedfeydd cymunol yn dderbyniol lle bôn wedi'u hintegreiddio'n dda i'r strydlyn ac nad ydynt yn arwain at flociau o fflatiau rhent cymdeithasol nad ydynt yn cydweddu'n dda. Lle cynigir fflatiau rhent cymdeithasol â mynediad cymunol, dylent fod yn debyg i'r anheddau eraill preifat o fewn y safle o ran graddfa a chrynodiad fel bo modd sicrhau synergedd y dyluniad. Er enghraifft, gellir dylunio blociau tri llawr o fflatiau mewn modd esthetig allanol tebyg i dai tref tri llawr er mwyn hwyluso integreiddio gweledol. I'r gwrthwyneb, dylid osgoi blociau amlwg o dai rhent cymdeithasol ar gyrion pellaf ynysig cynlluniau safle. Yn y pen draw, dylai datblygiadau geisio lleihau'r gwahaniaeth gweledol rhwng deiliadaeth, drwy ddefnyddio Dylunio Da i gymathu tai fforddiadwy â'r datblygiad ehangach er mwyn hyrwyddo aneglurder deiliadaethau.

Y Broses Enwebu a Dyrannu

- 5.12 Dylai tai fforddiadwy a sicrhawyd drwy'r system gynllunio fel arfer gael eu trosglwyddo i RSL wedi'i enwebu gan y Cyngor neu i'r Cyngor ei hun a **rhaid iddynt gael eu dyrannu yn unol â Pholisi Dyrannu Tai y Cyngor.**

- 5.13 Bydd yr RSL a enwebir yn cael ei ddarparu gan yr ATLI i'r datblygwr cyn cychwyn y datblygiad. Mae'r ATLI yn cadw'r hawl i enwebu'r RSL ar gyfer yr holl dai fforddiadwy a sicrheir drwy'r system gynllunio, neu i berchnogi'r anheddau hynny'n uniongyrchol. Ar sail hynny, ni chaiff unrhyw RSL neilltuol ei enwi mewn unrhyw gytundeb a106, a'r ATLI fydd yn rheoli'r broses enwebu. Bydd y trefniant hwn hefyd yn rhoi hyblygrwydd i ddiogelu darpariaeth tai fforddiadwy yn y dyfodol os bydd perchnogaeth y safle yn newid cyn cwblhau'r datblygiad.
- 5.14 Ni ddylai RSL gymryd yn ganiatáu ei fod wedi cael ei enwebu, neu y bydd yn cael ei enwebu i brynu tai fforddiadwy dim grant a sicrheir drwy'r system gynllunio ar unrhyw ddatblygiad neilltuol, onid yw hynny wedi'i gadarnhau mewn ysgrifen ymlaen llaw gan yr ATLI. Bydd y broses ar gyfer enwebu RSL yn cae lei phennu a'i rheoli gan yr ATLI. Ceisir dosbarthu swm cymesur o anheddau a106 dim grant ar draws yr holl bartneriaid RSL dros gyfnod y CDLIN.



Parc Tondy, Tondy

6.0 Darparu Tai Fforddiadwy Oddi Ar y Safle a Symiau Cymudedig

- 6.1 Mae Polisi COM3 yn cyfleu'n glir, *“bydd disgwyl i dai fforddiadwy gael eu darparu ar y safle yn y lle cyntaf a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y derbynnir darpariaeth oddi ar y safle a/neu gyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle”*. O'r herwydd, nid oes unrhyw ragdybiaeth o blaid gwyro oddi wrth ddarpariaeth tai fforddiadwy lawn sy'n cydymffurfio â pholisi, ac wedi'i chyflenwi ar y safle. Rhaid darparu tystiolaeth gadarn i ddangos unrhyw amgylchiadau eithriadol a allai gyfiawnhau darpariaeth oddi ar y safle neu dalu cyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle yn unol â Pholisi COM4.
- 6.2 Yn ôl eu hanfod, bydd amgylchiadau lle gallai darpariaeth oddi ar safle neu symiau cymudedig fod yn briodol yn eithriadol, ac nid nod y CCA yw rhoi rhestr gynhwysfawr o'r amgylchiadau hynny. Lle bo'r eithriadau hyn yn ymwneud â chyfyngiadau safle-benodol, y datblygwr fydd yn gyfrifol am ddangos pam na fyddai'n bosibl defnyddio egwyddorion Dylunio Da i integreiddio anheddau fforddiadwy a'r farchnad yn ddi-dor, drwy ddefnyddio crynhoad, graddfa a dyluniad tebyg.
- 6.3 Os bydd cytundeb a106 wedi'i gwblhau yn darparu ar gyfer trosglwyddo unedau fforddiadwy i RSL ond nad yw'r ATLI yn gallu enwebu RSL yn llwyddiannus i gaffael yr unedau hynny, gallai swm cymudedig fod yn dderbyniol fel dewis olaf. Ar ôl ymchwilio i'r holl lwybrau posibl er mwyn trosglwyddo'r anheddau fforddiadwy i RSL neu i'r Cyngor, byddai angen i'r datblygwr wedyn drin yr anheddau hynny fel anheddau'r farchnad yn amodol ar dalu swm cyfatebol i'r Cyngor yn lle darpariaeth ar y safle.
- 6.4 Ym mhob achos, rhaid i unrhyw ddarpariaeth oddi ar y safle neu swm cymudedig a gytunir fel dewis olaf fod yn gyfwerth â sicrhau cydymffurfiaeth lawn â'r polisi ar y safle. Os bernir bod darpariaeth oddi ar y safle yn dderbyniol, rhaid i'r anheddau fforddiadwy canlyniadol fod o'r un safon, maint a deiliadaeth ag a fyddai fel arall yn ofynnol ar y safle. Os bernir bod cyfraniad ariannol yn dderbyniol, rhaid i'r swm cymudedig sy'n daladwy i'r Cyngor fod o werth cyfatebol i'r cyfraniad ariannol sydd ei angen gan y datblygwr i ddarparu'r tai fforddiadwy ar y safle (gweler paragraff 7.12).



Cwm Garw

Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2018-2033
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

7.0 Trefniadau Ariannu a Gwerthoedd Trosglwyddo

- 7.1 Mae profion hyfywedd cynllun cyfan a safle-benodol wedi dangos bod y cyfraniadau tai fforddiadwy a nodir ym Mholisi COM3 yn hyfyw heb gymhorthdal. Nid yw cyfraniad y CDLIN tuag at fodloni angen am dai fforddiadwy felly'n ddibynnol ar grantiau. Ni ddylai datblygwyr gymryd yn ganiataol y bydd Grant Tai Cymdeithasol ar gael i gefnogi datblygiad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preifat. Disgwylir i ddatblygwyr ddarparu'r cymhorthdal cyfatebol i ddarparu tai fforddiadwy, a bydd hyn yn cael ei gynnwys yn y pris trosglwyddo ar gyfer pob annedd fforddiadwy yn seiliedig ar ei maint, ei math a'i deiliadaeth.
- 7.2 Cydnabyddir y bydd cynlluniau tai fforddiadwy a gynigir gan RSLs fel arfer yn ceisio darparu canran uwch o dai fforddiadwy na'r hyn sy'n ofynnol yn COM3, ac yn aml y bydd y rheiny'n ddatblygiadau wedi'u cefnogi drwy grant lle mae 100% o'r tai yn fforddiadwy. Mewn achosion o'r fath, bydd yn ofynnol o hyd i'r RSL ymrwymo i gytundeb a106 er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi CDLIN fel isafswm. Mae hyn yn angenrheidiol i ddiogelu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy rhag i'r safle newid perchnogaeth yn y dyfodol. **Ni fydd cynllun a arweinir gan dai fforddiadwy ychwaith wedi'i eithrio rhag rhwymedigaethau cynllunio eraill sy'n angenrheidiol i sicrhau cydymffurfiaeth ehangach â pholisi'r CDLIN. Gall rhwymedigaethau o'r fath gynnwys parciau (fel mannau chwarae â chyfarpar a mannau hamdden), darpariaeth addysg a/neu welliannau i'r priffyrdd.**

Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Tai Cymdeithasol Dim Grant

- 7.3 Yn hanesyddol, mae gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer tai cymdeithasol dim grant a sicrhawyd drwy'r system gynllunio wedi cael eu cysylltu â Chanllawiau Cost Derbyniol (ACG) LIC). Yn gonfensiynol, bu cyfraniad y datblygwr gyfwerth â 58% o gyfradd ymyrraeth grant ACG a fyddai fel arall yn cael ei defnyddio ar gyfer cynlluniau a ariennir drwy Grant Tai Cymdeithasol. Yn ei hanfod, byddai'r RSL neu'r Cyngor yn prynu pob annedd rhent cymdeithasol gan y datblygwr am 42% o'r ACG llawn.

- 7.4 Yn hanesyddol, pennwyd ACGs i gynnwys elfen gwerth tir ac elfen ar gyfer y gwaith, gan amrywio yn ôl maint a math yr annedd, a'r band daearyddol. Fe'u defnyddid fel pwynt cyfeirio cyffredin ar gyfer gwerthoedd trosglwyddo a106 oherwydd ystyriwyd eu bod yn cynrychioli costau nodweddiadol adeiladu anheddau rhent cymdeithasol. Fodd bynnag, rhoddodd LIC y gorau i ddiweddarau ACGs yn y modd hwn o 2021 gan fod y model ar gyfer pennu cyllid grant wedi newid. Bellach, costau'r gwaith yw'r unig elfen a ragnodir gan LIC, tra bo'r elfen gwerth tir wedi'i phennu drwy asesiad pwrpasol o bob cynllun Grant Tai Cymdeithasol. Mae'r ACGs 'gwaith yn unig' a gyhoeddir bellach gan LIC yn anaddas i bennu gwerthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy dim grant ar gyfer cynlluniau a106. Y rheswm am hyn yw nad ydynt yn cynnwys elfen gwerth tir, ac ni ddylid ond eu defnyddio ar y cyd â Model Hyfywedd Safonol (SVM) LIC i lywio cynlluniau a ariennir drwy Grant Tai Cymdeithasol.
- 7.5 Yr ACGs 'tir a gwaith' olaf a gyhoeddwyd gan LIC ym mis Awst 2021 yw'r pwynt cyfeirio diwethaf i bennu gwerthoedd tai fforddiadwy dim grant o fewn cytundebau a106. Fodd bynnag, mae'r gwerthoedd hyn yn troi'n fwyfwy hen ffasiwn, ac mae angen methodoleg newydd. Cymerodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ran mewn Is-grŵp Hyfywedd a gynullwyd gan Grŵp Cynllunio Strategol De-ddwyrain Cymru (yn cynrychioli'r deg All yn Rhanbarth De-ddwyrain Cymru) i bennu methodoleg newydd. Nod y Grŵp hwn oedd pennu gwerthoedd trosglwyddo newydd ar gyfer tai cymdeithasol dim grant a sicrhau drwy a106. Yr opsiwn mwyaf pragmatig a ffafriwyd gan y Grŵp oedd parhau i ddefnyddio gwerthoedd ACG 2021 fel llinell sylfaen a chymhwyso cynnydd blynyddol iddynt yn unol ag uchafswm chwyddiant rhent cymdeithasol cyhoeddedig LIC. Mae'r dull hwn yn caniatáu mynegai sy'n gysylltiedig â chynnydd blynyddol mewn rhent cymdeithasol, yn darparu mecanwaith rheolaidd i ddiweddarau'r gwerthoedd hyn mewn modd tryloyw a hefyd yn hyrwyddo cysondeb rhanbarthol. Cynigiwyd y fethodoleg hon i'w defnyddio yn y CCA drafft hyn, er bod y gwerthoedd trosglwyddo deilliedig yn benodol i Fwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr.
- 7.6 Manylir ar werthoedd trosglwyddo canlyniadol 2025 yn Atodiad A ac fe'u diweddarir yn ôl yr angen. Yn ymarferol, byddai'r RSL enwebedig neu'r Cyngor yn

talur 'Gwerthoedd Trosglwyddo' i'r datblygwr a nodir yn Nhabl 1 neu Dabl 2 Atodiad A (yn ôl maint y datblygiad). Y gwerthoedd trosglwyddo hyn yw 42% o'r ffigurau ACG uwch, gan ddilyn y gyfradd ymyrraeth hirsefydlog a ddefnyddiwyd ar gyfer datblygiadau dim grant a106. Mae'r gwerthoedd yn amrywio yn ôl y math a maint yr annedd, Ardal y Farchnad Dai ('band' gynt, sydd bellach wedi'i ailddiffinio i adlewyrchu'r wyth Ardal Marchnad Dai y cyfeirir atynt yn yr AFDL).

Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Tai Canolradd Dim Grant

- 7.7 Mae Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol olynol wedi canfod bod 70% o Werth y Farchnad Agored (OMV) yn creu cynnyrch canolradd sy'n '*ddefnyddiol fforddiadwy*' yn sawl rhan o'r Fwrdeistref Sirol. Fodd bynnag, oherwydd cymarebau prisiau tai i incwm ehangach, mae angen cynnyrch 60% OMV fel arfer ym Mhorthcawl er mwyn bodloni anghenion aelwydydd newydd sy'n ffurfio yno. Cynhaliwyd yr holl brofion hyfywedd i gefnogi'r CDLIN a fabwysiadwyd ar y sail hon, felly mae'n ofynnol i ddatblygwyr roi cymhorthdal i brynu unedau canolradd o 40% OMV ym Mhorthcawl a 30% OMV ym mhob rhan arall o Fwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Rhaid i aelwydydd naill ai gael eu henwebu gan yr ATLI neu'n unol â'r meini prawf a osodwyd ganddo ar gyfer anheddau canolradd, yn seiliedig ar asesiad o angen am dai.
- 7.8 Yn ymarferol, byddai'r RSL enwebedig neu'r aelwyd enwebedig yn prynu pob uned ganolradd gan y datblygwr am 60% OMV (ym Mhorthcawl) neu 70% OMV (mewn mannau eraill ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr). Caiff yr OMV ar gyfer pob annedd ei gyfrifo ar sail prisiau gwerthu cyfatebol a sicrhawyd ar y safle dan sylw. Mewn achos annhebygol lle na cheir unrhyw fathau tebyg o eiddo ar y safle datblygu yn sail ar gyfer yr OMV, bydd y gwerth trosglwyddo yn cael ei seilio yn lle hynny ar ddata Pris Talu'r Gofrestrfa Tir ar gyfer adeiladau newydd yng nghyffiniau ehangach y safle (gan gymhwyso cynnydd adeilad newydd priodol os nad oes digon o ddata ar drafodion adeiladau newydd ar gael i gynhyrchu prisiau cyfartalog cadarn)
- 7.9 Mae'r trefniant trosglwyddo hwn yn berthnasol i bob math o lety canolradd, gan gynnwys:

Perchentyaeth Cost Isel – lle bo'r prynwr enwebedig yn prynu cartref am ganran o'i OMV (h.y. 70%) gyda'r datblygwr yn rhoi cymhorthdal ar gyfer gweddill cost yr eiddo (h.y. 30%), ac i bob pwrpas wedi'i ddal ar ffurf benthyciad ecwiti di-log gan yr RSL enwebedig neu'r Cyngor.

Rhent Canolradd - lle pennir rhenti yn uwch na rhenti cymdeithasol ac yn is na rhenti cymdeithasol.

Rhanberchnogaeth -pan fo'r aelwyd enwebedig yn prynu cyfran o'r eiddo ac yn talu rhent i'r RSL enwebedig neu'r Cyngor am y gweddill.

7.10 Dylid pennu'r math mwyaf priodol o lety canolradd ar sail canfyddiadau'r AFDL diweddaraf a/neu anghenion a nodwyd gan yr ATLI. Fodd bynnag, y gofyniad sylfaenol yw creu cynnyrch canolradd sy'n ddefnyddiol fforddiadwy ar gyfer aelwydydd mewn angen ar draws Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Er mwyn cael eu hystyried '*yn ddefnyddiol fforddiadwy*', dylai cynnyrch canolradd geisio sicrhau morgais neu rent nad yw'n fwy na 25% o chwartel isaf incwm aelwydydd gros yr ardal leol. Mae hyn yn seiliedig ar y meini prawf fforddiadwyedd a gyfiawnhawyd yn AFDL 2024, a ddiffiniwyd yn unol â Chanllawiau AFDL LIC (2022), er mai canllaw ydyw yn hytrach na tharged union. Yn ymarferol, gall aelwydydd a all fforddio gwahanol fathau o ddeiliadaethau canolradd orgyffwrdd â'i gilydd. Pennir y deiliadaethau canolradd mwyaf priodol fesul safle, gan ystyried amodau'r farchnad dai leol. Bydd angen ystyriaeth fanwl o brisiau tai lleol, rhenti preifat, rhenti cymdeithasol a'r angen am dai wrth bennu union natur unrhyw ddeiliadaethau canolradd a ddarperir, a dylid cytuno â'r ATLI ynghylch y rhain i ddechrau.

7.11 Mae'n debygol y bydd darpariaeth ganolradd yn cynnwys cymysgedd o ddeiliadaethau Perchentyaeth Cost Isel a Rhent Canolradd gan mai'r rheiny sydd yn fwyaf tebygol o greu cynnyrch terfynol '*sy'n ddefnyddiol fforddiadwy*'. Mae'r posibilrwydd o gyflwyno cynnyrch Rhanberchnogaeth yn debygol o fod yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Serch hynny, gellir ystyried y ddeiliadaeth hon fel ffordd o ddiwallu'r angen am dai lle bo tystiolaeth gadarn yn dangos y gall Rhanberchnogaeth greu cynnyrch sy'n '*ddefnyddiol fforddiadwy*' yn nalgylch marchnad y safle.

Cyfrifo Symiau Cymudedig

- 7.12 Lle cyfiawnhawyd ac y tybiwyd bod cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth tai fforddiadwy ar-safle yn dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, bydd yn rhaid ei sicrhau drwy gytundeb a106 a'i gyfrifo ar sail y canlynol:

Cyfraniad Swm Cymudedig Rhent Cymdeithasol (fesul math o annedd) =

A) ACG gyda chynnydd x **B)** Cyfradd Ymyrraeth x **C)** Nifer yr Anheddau

Lle bo:

- A) = cyfanswm gwerth ACG gyda chynnydd, ar gyfer maint a math yr annedd, ac Ardal y Farchnad Dai, fel y manylir yn Atodiad A, Tabl 1 (ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 10 cartref neu lai) neu Dabl 2 (ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 11 cartref a mwy).
- B) = 58% o A), sy'n adlewyrchu'r gyfradd ymyrraeth grant gonfensiynol a'r cymhorthdal effeithiol y byddai disgwyl i'r datblygwr ei ddarparu ar y safle fel arall.
- C) = nifer yr anheddau rhent cymdeithasol o'r maint a'r math hwnnw y byddai disgwyl i'r datblygwr eu ddarparu ar y safle fel arall.

Cyfraniad Swm Cymudedig Canolradd (fesul math o annedd) =

A) OMV x **B)** Cyfradd Ymyrraeth x **C)** Nifer yr Anheddau

Lle bo:

- A) = yr OMV ar gyfer pob annedd yn ôl ei faint a'i fath, yn seiliedig ar brisiau gwerthu cyfatebol y farchnad agored a sicrhawyd ar y safle dan sylw. Os nad oes unrhyw fathau tebyg o eiddo ar y safle datblygu i fod yn sail i'r OMV, bydd yr OMV yn hytrach yn seiliedig ar ddata Pris Talu'r Gofrestrfa Tir o fewn cyffiniau ehangach y safle (gyda chynnydd adeilad newydd priodol os nad oes digon o ddata ar drafodion adeiladau newydd ar gael i gynhyrchu gwerthoedd cyfartalog cadarn).
- B) = 40% o A) ym Mhorthcawl neu 30% o A) yng ngweddill Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, sy'n adlewyrchu'r cymhorthdal effeithiol y byddai disgwyl i'r datblygwr ei ddarparu ar y safle fel arall.
- C) = nifer yr anheddau canolradd o'r maint a'r math hwnnw y byddai disgwyl i'r datblygiad eu cyflenwi ar y safle fel arall.

8.0 Cytundebau Adran 106

8.1 Cytundebau cyfreithiol rhwng awdurdod cynllunio a thirfeddiannwr/datblygwr yw cytundebau A106, neu ymgymeriadau a gynigir yn unochrog gan dirfeddiannwr/datblygwr, sy'n sicrhau y cydymffurfir â rhwymedigaethau penodol yn gysylltiedig â datblygiad. Un math o rwymedigaeth yw Tai Fforddiadwy a fydd fel arfer yn cael eu sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol o dan a106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

8.2 Mae cytundebau a106 yn rhwymo'r tir, yn gofrestradwy fel pridiant tir lleol ac yn berthnasol i berchnogion olynol y tir. Fel arfer bydd cytundebau a106 yn nodi'r canlynol mewn perthynas â thai fforddiadwy:

8.2.1 **Nifer, math, maint, gosodiad, deiliadaeth a safon y tai fforddiadwy sydd i'w hadeiladu ar y safle.** Bydd darpariaethau hefyd yn cael eu cynnwys i'r anheddau hynny gael eu cadw fel tai fforddiadwy hyd ddiwedd oes y datblygiad o leiaf neu, unol â TAN2, ceir darpariaethau i sicrhau trefniadau i ailgylchu derbyniadau cyfalaf er mwyn darparu tai fforddiadwy newydd yn gyfnewid am y rhai gwreiddiol (lle bo'n berthnasol). Yr ymgeisydd fydd yn gyfrifol am nodi lleoliad anheddau fforddiadwy perthynol ar gynllun y safle (ar gyfer ceisiadau cynllunio llawn) ac am gadarnhau cydymffurfiaeth â GADC o fewn telerau ac amodau'r cytundeb a106 i sicrhau cydymffurfiaeth. Ar gyfer cytundebau a106 yr ymrwymir iddynt yng ngham y cais cynllunio amlinellol, bydd angen ymrwymiad i ddarparu tai fforddiadwy lle bo'n berthnasol. Bydd hyn yn cynnwys manylion y mathau o unedau, eu maint, safonau a deiliadaethau y mae'n rhaid eu cynnwys mewn unrhyw gais dilynol ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Bydd yn rhaid dangos lleoliad yr anheddau fforddiadwy hynny sydd wedi'u clustnodi mewn unrhyw gais dilynol am faterion a gadwyd yn ôl, ar ôl ymgynghori â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8.2.2 **Diffiniadau sy'n ymwneud â hawliau enwebu ac aelwydydd cymwys.** Bydd darpariaethau'n cael eu cynnwys i ddiffinio hawliau'r cyngor i enwebu aelwydydd cymwys, sef y drefn lle bydd y Cyngor yn nodi ymgeiswyr o'i restr tai i'w cartrefu mewn unrhyw annedd fforddiadwy benodol yn unol â'i Bolisi

Dyrannu Tai. Bydd aelwydydd cymwys hefyd yn cael eu diffinio fel aelwydydd y mae'r Cyngor wedi'u cadarnhau fel aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yn yr ardal leol. Rhaid i aelwydydd o'r fath fod wedi'u cofrestru ar y Gofrestr Tai Cyffredin neu unrhyw restr aros a ddelir gan y Cyngor ar gyfer angen am dai, bod â chysylltiad bywyd neu waith â'r ardal leol neu allu dangos na allant ddiwallu eu hanghenion tai o fewn y farchnad dai agored.

8.2.3 Sbardunau pan fo'n rhaid darparu tai fforddiadwy ar y safle. Fel rheol, bydd y sbardunau'n gysylltiedig â meddiannaeth anheddau'r farchnad agored. Bydd angen darparu tai fforddiadwy naill ai'n llawn ar neu cyn y sbardun diffiniedig, neu fesul cam ar neu cyn amryw o sbardunau (ar gyfer safleoedd mwy).

8.2.4 Trefniadau trosglwyddo i RSL Enwebedig neu'r Cyngor. Bydd darpariaethau'n cael eu cynnwys yn y cytundeb a106 i gadarnhau pryd y bydd manylion yr RSL Enwebedig neu'r Cyngor (os bydd y Cyngor i gaffael unrhyw anheddau fforddiadwy) yn cael eu darparu mewn ysgrifen i'r datblygwr (fel arfer cyn cychwyn datblygu). Bydd manylion y pris trosglwyddo yn cael eu cynnwys yn unol â'r canllawiau ym Mhennod 7 y CCA hyn. Bydd y sbardun(au) ar gyfer pryd y bydd yn rhaid i'r datblygwr ymrwymo i gontract ar gyfer gwerthu'r anheddau fforddiadwy i'r RSL enwebedig neu'r Cyngor hefyd wedi'i nodi yn y Cytundeb a106.

8.2.5 Trefniadau wrth gefn ar gyfer darparu cyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar-safle mewn amgylchiadau eithriadol. Bydd manylion trefniadau amgen yn cael eu darparu os bydd RSL enwebedig neu'r Cyngor yn gwrthod neu'n methu prynu'r anheddau fforddiadwy ar-safle o fewn cyfnod penodedig. Bydd trefniadau wrth gefn o'r fath i ddechrau'n cynnwys enwebu RSL arall, ac yna talu swm cymudedig sydd gyfwerth â'r ddarpariaeth ar-safle (fel bo'n briodol). Os telir swm cymudedig (a gyfrifir yn unol â pharagraff 7.12 y CCA hyn) i'r Cyngor yn lle darpariaeth ar-safle, byddai'r datblygwr wedyn yn gallu trin yr anheddau hynny fel anheddau'r farchnad. Bydd trefniadau ar gyfer

amgylchiadau anarferol fel senarios diffygdlu morgais / morgeisiai mewn meddiant hefyd yn cael eu darparu ar gyfer y cytundeb a106, sydd fel arfer yn angenrheidiol i sicrhau ei bod hi'n bosib cael morgais ar gyfer yr anheddau fforddiadwy.

8.2.6 Swm ac amseriad unrhyw gyfraniad ariannol sydd i'w dalu yn lle darpariaeth ar y safle (os yw'n briodol). Bydd y swm cymudedig yn cael ei gyfrifo yn unol â'r canllawiau a fanylir ym mharagraff 7.12 y CCA hyn, ac yn daladwy ar sbardun penodol neu fesul cam yn gyfrannol dros sawl sbardun (ar gyfer safleoedd mwy) Bydd y sbardunau fel arfer yn gysylltiedig â meddiannaeth anheddau'r farchnad agored.



9.0 Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy

- 9.1 Mae'r CDLIN mabwysiedig yn ceisio hyrwyddo datblygu cynaliadwy drwy ei hierarchaeth aneddiadau strategol. Mae'r Cynllun yn nodi twf cynaliadwy o fewn terfynau anheddiad i sicrhau bod cefn gwlad agored, sy'n adnodd y mae pen draw iddo, yn cael ei warchod rhag datblygiad afreolus ac anghynaliadwy. Mae'r CDLIN mabwysiedi yn cynnwys darpariaeth i gyflawni'r targed tai fforddiadwy o 1,711 o anheddau fforddiadwy (fel y manylwyd yn SP6) o fewn terfynau aneddiadau dynodedig yn unol ag egwyddorion creu lle.
- 9.2 Mae'r CDLIN hefyd yn darparu fframwaith i alluogi safleoedd eithriadau tai fforddiadwy drwy Bolisi COM5. Mae'r polisi hwn yn cydnabod y gall ffactorau penodol fodoli sy'n atal darparu tai fforddiadwy, a bwriedir iddo weithredu fel 'falf gwasgedd' i fodloni angen dybryd eglur am dai. Mae COM5 yn darparu eithriad i bolisiâu darparu tai cyffredinol y CDLIN nad ydynt fel arall yn caniatáu tai newydd y tu allan i derfynau anheddiad neu ar safleoedd penodol wedi'u dyrannu at ddefnyddiau penodol eraill o fewn terfynau anheddiad. Serch hynny, ni fwriedir i Bolisi COM5 fod yn fecanwaith i gyflenwi niferoedd sylweddol o dai fforddiadwy o fewn lleoliadau anghynaliadwy yng nghefn gwlad, neu mewn lleoliadau eraill amhriodol o fewn terfynau anheddiad. Mae'r polisi yn ceisio galluogi datblygiadau cynaliadwy sy'n fach o ran graddfa, sy'n eithriadol o ran eu hamgylchiadau, ac sy'n ymateb yn benodol i angen dybryd am dai a nodwyd yn yr AFDL ac/neu gan yr ATLI. **Ni fydd safle anghynaliadwy yn dod yn gynaliadwy yn nhermau cynllunio ar yr unig sail bod ymgeisydd yn bwriadu darparu 100% o dai fforddiadwy ar y safle hwnnw.** Er mwyn i safle eithriadau gael ei ystyried yn dderbyniol, rhaid i'r ymgeisydd ddangos yn glir bod meini prawf COM5 yn cael eu bodloni yn y lle cyntaf, gan ddangos cydymffurfiaeth â pholisiâu ehangach y CDLIN yn ei gyfanrwydd. Nid yw targed tai fforddiadwy'r CDLIN yn ystyried y cyflenwad posibl a allai ddeillio o safleoedd eithriadau am y rhesymau hyn.
- 9.3 Y brif ystyriaeth a amlinellir ym Maen Prawf 1 o Bolisi COM5 yw “*bod y cynnig yn diwallu angen lleol a nodwyd na ellir ei fodloni ar safleoedd eraill o fewn terfyn anheddiad dynodedig yr ardal leol*”. Yn y lle cyntaf, mae'n rhaid i'r

ymgeisydd gofnodi'n glir pa angen a nodwyd y mae'r cynnig yn ceisio'i fodloni, gan ddarparu cadarnhad ysgrifenedig i ddangos cefnogaeth yr ATLI. Rhaid i'r ymgeisydd wedyn ddangos pam na ellir bodloni'r angen hwnnw ar safleoedd eraill priodol o fewn terfynau'r anheddiad lleol. Mae hyn yn berthnasol p'un ai yw'r cynnig i ddatblygu safle mewn ardal o gefn gwlad agored sy'n ffinio ag anheddiad presennol neu i ddatblygu safle a ddyrannwyd at ddiben arall o fewn terfyn anheddiad presennol. Dylai'r ymgeisydd ddangos yn glir pa safleoedd eraill a ystyriwyd o fewn y terfyn anheddiad perthnasol a rhoi cyfiawnhad dros ddiystyru'r safleoedd hynny. Mae'r dull hwn yn angenrheidiol i ddangos yn gadarn pam na ellir diwallu'r angen dybryd a nodwyd yn realistig ar safleoedd eraill o fewn terfyn anheddiad dynodedig yr ardal leol, er mwyn bodloni Maen Prawf 1.

9.4 Mae maen prawf 2 ym Mholisi COM5 hefyd yn mynnu bod cynigion yn cynrychioli estyniad rhesymegol i'r anheddiad presennol, ar raddfa sy'n briodol ac sy'n cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad. Rhaid i ymgeiswyr ddangos y bydd y datblygiad yn hyrwyddo eglurder, sef patrwm cydlynol o ddatblygiad sy'n atgyfnerthu hunaniaeth yr ardal leol ac yn hyrwyddo cymeriad ffiniau sydd wedi'u ddiffinio'n dda. Mae'r pwynt olaf hwn yn arbennig o bwysig ar gyfer safleoedd eithriadau sy'n ffinio â therfynau anheddiad ac ar ymylon anheddiad er mwyn cadw ymdeimlad o gwr gwledig. Dylai tai wynebu ymylon gwledig o'r fath i ddangos yn glir lle mae gofod trefol yn cwrdd â chefn gwlad. Dylai safleoedd eithriadau gael eu dylunio'n sensitif ar raddfa sy'n briodol yn lleol a darparu cysylltiadau i gerddwyr â chraidd o wasanaethau a chyfleusterau sy'n bodoli eisoes er mwyn galluogi cymathu o fewn yr anheddiad presennol. Byddai safleoedd eithriadau sy'n anghysbell o'u cymharu â'r anheddiad presennol, sy'n cynnig crynodiadau o dai fforddiadwy ac/neu sydd ar raddfa a dyluniad sy'n gwrthdaro â'r raddfa a'r cymeriad lleol yn groes i'r maen prawf hwn.

9.5 Mae maen prawf 2 o Bolisi COM5 hefyd yn cyfyngu safleoedd eithriadau i gynigion sy'n cynnwys dim mwy na deg tŷ fforddiadwy. Mae'r egwyddor clwstwr 10 uned hon wedi'i llywio gan drafodaethau rheolaidd â rheolwyr tai o

ran maint priodol clwstwr cynaliadwy o gartrefi fforddiadwy. Mae'r egwyddor hon yn dilyn arfer gorau i wasgaru tai fforddiadwy ar draws datblygiadau tai mwy aml-ddeiliadaeth, ac felly'r un mor berthnasol i safle eithriadau. Fel arall, gall clystyrau tai sy'n cynnwys mwy na 10 uned fod yn fwyfwy anghydnaws â darparu a chynnal cymunedau cytbwys, deiliadaeth gymysg. Mae'r terfyn 10 annedd hwn yn berthnasol i bob Anheddiad Lleol fel y'i diffinnir gan Bolisi SF1.

9.6 Fodd bynnag, mae Polisi COM5 yn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i'r clwstwr 10 annedd ar gyfer cynigion o fewn neu'n ffinio ag Aneddiadau Haen 1 (h.y. Pen-y-bont ar Ogwr) a Haen 2 (h.y. Maesteg a Chwm Llynfi, Porthcawl, Pencoed a'r Pîl, Mynydd Cynffig a Gogledd Corneli). Gellir ystyried cynigion am fwy na deg o anheddau fforddiadwy ar safleoedd eithriadau yn yr aneddiadau hyn, lle bo'r ymgeiswyr yn amlwg yn cyfiawnhau'r angen i wroddi wrth glwstwr o ddeg uned yng nghyd-destun yr amgylchedd ehangach ac mewn ymateb i angen difrifol lleol am dai, a nodwyd gan yr AFDL ac/neu'r ATLI. Er mwyn cadarnhau'r angen i ddatblygu mwy na deg cartref fforddiadwy, bydd yn rhaid i ymgeiswyr ddarparu datganiad tai fforddiadwy cadarn gan ddilyn y canllawiau y manylir arnynt ym mharagraff ategol 5.3.35 y CDLIN, gan ddangos bod Meini Prawf A, B ac C o Bolisi COM5 wedi'u bodloni. Mae hyn yn hanfodol i ddangos sut y gallai safle eithriadau o faint mwy integreiddio â chymunedau presennol cyfagos mewn modd sy'n atal stigmatiddio a diffyg cynwysoldeb, gan wneud y mwyaf ar yr un pryd o gyfleoedd i aelwydydd o strwythur amrywiol breswyllo'n gydlynol.

9.7 Mae Maen Prawf 3 o Bolisi COM5 yn mynnu bod unrhyw safle eithriadau *'mewn lleoliad cynaliadwy, o fewn neu ar bwys ffin anheddiad sydd eisoes yn bodoli gyda mynediad rhesymol at ystod sylfaenol o leiaf o wasanaethau a chyfleusterau cymunedol lleol'*. Ni fydd cynigion a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i drigolion y dyfodol ddibynnu'n ormodol ar gar preifat yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn. Mae'r rhain yn cynnwys safleoedd sydd wedi'u gwahanu oddi wrth aneddiadau presennol, mewn lleoliadau anghysbell ac/neu nad ydynt yn gallu darparu cysylltiadau teithio llesol addas. Ym mhob achos, mae

Polisi COM5 yn nodi'n glir bod yn rhaid i safleoedd eithriadau ddarparu cysylltiadau teithio llesol gwell i gysylltu â'r Rhwydwaith Teithio Llesol (llwybrau cerdded a beicio mewn ardaloedd dynodedig ledled y Fwrdeistref Sirol fel y dangosir ar y Map Rhwydwaith Teithio Llesol) ac/neu'r ganolfan fasnachol agosaf fel y bo'n briodol. Mae mynediad diogel, uniongyrchol i gerddwyr a beicwyr i ddarpariaeth manwerthu cyfleus a chyfleusterau cymunedol (fel ysgol gynradd) lleol yn hanfodol fel nad yw trigolion yn cael eu gorfodi i deithio i gyrchfannau eraill er mwyn diwallu eu hanghenion sylfaenol. Dylai ymgeiswyr ddangos sut y cafodd y gofynion polisi hyn eu hystyried, a sut y'u cyflawnir wrth gynnig unrhyw safle eithriadau i ddiwallu angen dybryd am dai a nodwyd yn lleol.

- 9.8 Wrth ddangos Maen Prawf 4 o Bolisi COM5, dylai ymgeiswyr gyfeirio'n glir at y modd y cafodd y gymysgedd arfaethedig o anheddau, gan gynnwys mathau, meintiau a deiliadaethau tai, eu llywio i ymateb i'r angen a nodwyd am dai yn yr ardal leol. Dylid creu cysylltiadau cryf â'r AFDL diweddaraf a dylid dangos hefyd bod y cynnig wedi cael ei lunio ar ôl cynnal deialog â'r ATLI. Bydd hefyd yn ofynnol i ymgeiswyr ymrwymo i gytundeb a106 i ddarparu mecanweithiau sy'n sicrhau bod yr anheddau yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai marchnad, wrth eu meddiannu am y tro cyntaf, ac i feddianwyr dilynol, yn unol â Maen Prawf 5 o Bolisi COM5.
- 9.9 Fel y nodir ym Mholisi COM5, ni fydd unrhyw fath o dai marchnad, sef llety nad yw'n cydymffurfio â'r diffiniad o 'dai fforddiadwy' a nodir ym mharagraff 2.4 y CCA hyn, yn cael ei ganiatáu ar safleoedd eithriadau.

10.0 Hyfywedd Datblygiadau

- 10.1 Cafodd y trothwyon ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy, a'r canrannau ohonynt, eu pennu gan roi sylw i'r angen am dai a nodwyd yn yr AFDL, Asesiad Hyfywedd Holl Ardal y Cynllun a phrofion hyfywedd safle-benodol. Ni ddylid felly bod angen gwyro oddi wrth y gofynion a nodwyd ym Mholisi COM3, ac ni fydd hynny ond yn dderbyniol mewn amgylchiadau eithriadol.
- 10.2 Ar gyfer dyraniadau a gefnogir gan arfarniadau hyfywedd safle-benodol yng nghanam creu'r cynllun, rhaid i ymgeiswyr sy'n cyfeirio at broblemau hyfywedd ddangos yn glir pa ffactorau sydd wedi newid a allai gyfiawnhau gwyro oddi wrth Polisi COM3. Rhaid darparu tystiolaeth ategol briodol yn sail ar gyfer unrhyw honiad o'r fath, a rhaid i'r dystiolaeth honno fod yn gynhwysfawr. Er enghraifft, ni fyddai'n dderbyniol amlygu newid i un ffactor yn unig (fel costau adeiladu), heb ddangos tystiolaeth glir o'r modd y gallai ffactorau eraill (fel prisiau tai) hefyd fod wedi newid. Felly mae'n rhaid darparu arfarniad hyfywedd cynhwysfawr newydd, gyda thystiolaeth gadarn ar gyfer pob mewnbyn a rhagdybiaeth. Ni fydd sylwebaeth ddi-sail yn dderbyniol.



Tŷ Llwynderw, Maesteg

Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2018-2033
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

- 10.3 Ar gyfer hap-safleoedd, mae'n rhaid i ymgeiswyr roi tystiolaeth gadarn o unrhyw gyfyngiadau safle-benodol, costau anarferol ac/neu heriau eraill o ran hyfywedd, a fyddai'n golygu bod angen lleihau'r polisïau ardal gyfan a nodir ym Mholisi COM3. Bydd yr All yn cydweithio â datblygwyr mewn achosion o'r fath i werthuso tystiolaeth safle-benodol. Os bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno bod materion safle-benodol â thystiolaeth gadarn yn cael effaith andwyol ar hyfywedd safle o gydymffurfio'n llawn â pholisi, ceisir canran briodol o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle yn lle hynny. Mae'r All yn cadw'r hawl i wrthod unrhyw hawliadau honiadau ynghylch hyfywedd datblygiad os na ddarperir tystiolaeth gynhwysfawr i gefnogi hynny.
- 10.4 Ym mhob achos, cydnabyddir y gallai rhywfaint o'r wybodaeth sydd ei hangen i ddangos hyfywedd fod yn fasnachol sensitif. Fodd bynnag, nid yw hyn yn rheswm digonol i osgoi darparu'r dystiolaeth briodol i'r All, ac ni fydd yr wybodaeth hon ond yn cael ei defnyddio i ystyried a oes modd cyfiawnhau unrhyw wyro oddi wrth Bolisi COM3.
- 10.5 Caiff model arfarnu hyfywedd cyffredin ei ddefnyddio ar draws Rhanbarth De-ddwyrain Cymru a elwir yn Fodel Hyfywedd Datblygu (DVM) Burrows-Hutchinson Ltd. Mae'r DVM wedi cael ei greu i fod yn fodel cynhwysfawr a hawdd ei ddefnyddio i asesu hyfywedd ariannol cynigion datblygu. Gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol sicrhau bod y DVM ar gael i ymgeiswyr er mwyn arfarnu hyfywedd ariannol datblygiad arfaethedig, a dangos unrhyw angen i wyro oddi wrth Bolisi COM3. Darperir y prif fewnbynnau sydd eu hangen i gynnal arfarniad hyfywedd ariannol drwy'r DVM yn Atodiad B.
- 10.6 Gellir rhyddhau'r DVM a'r canllaw defnyddwyr i unrhyw ymgeisydd yn amodol ar dalu ffi safonol (a nodir yn Atodlen Ffioedd a Thaliadau ddiweddaraf y Cyngor) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bwriedir i'r ffi dalu costau gweinyddol yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gloi a dosbarthu'r model, gwirio'r arfarniad ar ôl ei gwblhau a rhoi adolygiad lefel uchel i'r ymgeisydd. Fodd bynnag, **ni fydd** talu ffi yn rhoi unrhyw sicrwydd y bydd cyfran lai o dai fforddiadwy yn cael ei thybio'n dderbyniol, nac yn arwain yn uniongyrchol at roi caniatâd cynllunio. Ni

fydd y ffi ond yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried:

- a) a yw'r DVM wedi cael ei gwblhau'n gywir ac mewn modd priodol;
- b) a yw'r dystiolaeth a ddarparwyd i gefnogi'r costau a'r gwerthoedd a gyflwynwyd yn ddigonol a chymesur;
- c) a yw'r amserlenni a awgrymir ar gyfer y datblygiad yn realistig; a
- d) a yw'r arfarniad yn gyson â gofynion polisi'r CDLIN a chanllawiau eraill ac/neu ddatganiadau polisi sy'n berthnasol wrth asesu hyfywedd yng nghyd-destun cynllunio.

10.7 Nid yw'r ffi ragarweiniol yn caniatáu unrhyw amser pellach y gallai ymgeisydd fod eisiau ei dreulio'n trafod canfyddiadau adolygiad lefel uchel cychwynnol yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw ychwaith yn caniatáu unrhyw amser y byddai angen i swyddogion ei dreulio'n ailarfarnu fersiynau dilynol a gyflwynir o'r model a thystiolaeth ategol. Codir tâl eto am y rheiny. Os ceir unrhyw anghydfod na ellir ei ddatrys, efallai y bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ofyn am arbenigedd trydydd parti i weithredu fel cymrodeddwr annibynnol. Bydd yn rhaid i'r datblygwr/ymgeisydd dalu'r costau yn gysylltiedig â hyn. Ar gyfer safleoedd mwy (amryw o gannoedd o unedau), datblygiadau defnydd cymysg neu safleoedd ar raddfa strategol, gallai fod yn fwy priodol i ymgeisydd gomisiynu cymrodeddwr annibynnol o'r cychwyn cyntaf, yn dilyn trafodaeth â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Atodiad A – Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Anheddau Rhent Cymdeithasol

1.1 Mae'r gwerthoedd a gynhwysir yn Nhablau 1 a 2 isod yn deillio o ffigurau Canllawiau Costau Derbyniol (ACG) 2021. Mae cynnydd cronus wedi cael ei gymhwyso am y pedair blwyddyn ariannol ers i'r gyfres ddiwethaf (ac olaf) o ACGs 'tir a gwaith' gael eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru (LIC) yn 2021. Manylir ar yr ACGs hyn o 2021 yn Nhabl A, Atodiad A o gyhoeddiad LIC 'Costau/Argostau Derbyniol i'w Defnyddio ar gyfer Tai a Gyllidir drwy Grant Tai Cymdeithasol yng Nghymru', 2021 ar gyfer cynlluniau anghenion cyffredinol hunangynhwysol sy'n cynnwys 11 cartref neu fwy. Cafwyd cynnydd i werthoedd ACG 2021 drwy'r capiau cynnydd blyneddol a ganlyn gan LIC ar gyfer uchafswm rhent cymdeithasol:

- Ebrill 2022 – 3.1%
- Ebrill 2023 – 6.5%
- Ebrill 2024 – 6.7%
- Ebrill 2025 – 2.7%

1.2 Byddai'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) enwebedig neu'r Cyngor yn prynu'r unedau rhent cymdeithasol am y Gwerthoedd Trosglwyddo perthynol y manylir arnynt yn Nhabl 1 a 2 (yn dibynnu ar nifer y cartrefi a gynllunnir o fewn y datblygiad cyfan) Mae'r gwerthoedd trosglwyddo hyn yn cynrychioli 42% o'r gwerthoedd ACG uwch, sy'n adlewyrchu'r gyfradd ymyrraeth grant hirsefydlog. Byddai symiau cymudedig yn daladwy ar 58% o'r gwerthoedd ACG uwch, sy'n adlewyrchu lefel y cymhorthdal y byddai'n ofynnol i'r datblygwr ei ddarparu ar y safle i bob pwrpas.

Tabl 1: Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Datblygiadau o 10 Cartref neu Lai

Ardal(oedd) Marchnad Dai*	Maint yr Annedd	Math o Annedd	ACG uwch o 1 st Ebrill 2025	Gwerthoedd Trosglwyddo o 1 Ebrill 2025	Gwerthoedd Swm Cymudedig o 1 Ebrill 2025
- Cwm Ogwr - Cwm Garw (Band 1 LIC Gynt)	7 Person, 4 Gwely	Tŷ	£295,990.82	£124,316.14	£171,674.68
	6 Pherson, 4 Gwely	Tŷ	£281,431.92	£118,201.41	£163,230.52
	5 Person, 3 Gwely	Tŷ	£240,763.27	£101,120.57	£139,642.69
	4 Person, 3 Gwely	Tŷ	£225,602.76	£94,753.16	£130,849.60
	4 Person, 2 Wely	Tŷ	£214,172.22	£89,952.33	£124,219.89
	3 Pherson, 2 Wely	Tŷ	£205,749.72	£86,414.88	£119,334.84
	2 Berson, 1 Gwely	Tŷ	£162,674.63	£68,323.34	£94,351.29
	3 Pherson, 2 Wely	Byngalo	£190,228.25	£79,895.86	£110,332.38
	3 Pherson, 2 Wely	Fflat	£188,182.78	£79,036.77	£109,146.01
	2 Berson, 1 Gwely	Fflat	£154,372.45	£64,836.43	£89,536.02
Cwm Llynfi (Band 3 LIC Gynt)	7 Person, 4 Gwely	Tŷ	£332,087.26	£139,476.65	£192,610.61
	6 Pherson, 4 Gwely	Tŷ	£311,993.58	£131,037.30	£180,956.27
	5 Person, 3 Gwely	Tŷ	£267,233.99	£112,238.28	£154,995.71
	4 Person, 3 Gwely	Tŷ	£250,388.98	£105,163.37	£145,225.61
	4 Person, 2 Wely	Tŷ	£238,958.44	£100,362.55	£138,595.90
	3 Pherson, 2 Wely	Tŷ	£230,535.94	£96,825.09	£133,710.85
	2 Berson, 1 Gwely	Tŷ	£187,340.53	£78,683.02	£108,657.51
	3 Pherson, 2 Wely	Byngalo	£220,789.90	£92,731.76	£128,058.14
	3 Pherson, 2 Wely	Fflat	£200,575.89	£84,241.88	£116,334.02
	2 Berson, 1 Gwely	Fflat	£165,442.02	£69,485.65	£95,956.37

Ardal(oedd) Marchnad Dai*	Maint yr Annedd	Math o Annedd	ACG uwch o 1 st Ebrill 2025	Gwerthoedd Trosglwyddo o 1 Ebrill 2025	Gwerthoedd Swm Cymudedig o 1 Ebrill 2025
• Pen-y-bont ar Ogwr • Porthcawl • Pencoed • Y Pîl, Cynffig a Chorneli • Porth y Cymoedd (Band 4 LIC Gynt)	7 Person, 4 Gwely	Tŷ	£356,151.56	£149,583.65	£206,567.90
	6 Pherson, 4 Gwely	Tŷ	£332,327.91	£139,577.72	£192,750.19
	5 Person, 3 Gwely	Tŷ	£284,921.25	£119,666.92	£165,254.32
	4 Person, 3 Gwely	Tŷ	£266,873.02	£112,086.67	£154,786.35
	4 Person, 2 Wely	Tŷ	£255,442.48	£107,285.84	£148,156.64
	3 Pherson, 2 Wely	Tŷ	£247,019.98	£103,748.39	£143,271.59
	2 Berson, 1 Gwely	Tŷ	£203,944.89	£85,656.86	£118,288.04
	3 Pherson, 2 Wely	Byngalo	£241,124.23	£101,272.18	£139,852.05
	3 Pherson, 2 Wely	Fflat	£208,757.75	£87,678.26	£121,079.50
	2 Berson, 1 Gwely	Fflat	£172,781.63	£72,568.29	£100,213.35

*Mae hen fandiau ACG LIC wedi cael eu hailddiffinio i adlewyrchu wyth Ardal Marchnad Tai Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr fel y cyfeirir atynt yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Tabl 2: Gwerthoedd Trosglwyddo ar gyfer Datblygiadau 11 Cartref a Mwy

Ardal(oedd) Marchnad Dai*	Maint yr Annedd	Math o Annedd	ACG uwch o 1 st Ebrill 2025	Gwerthoedd Trosglwyddo o 1 Ebrill 2025	Gwerthoedd Swm Cymudedig o 1 Ebrill 2025
- Cwm Ogwr - Cwm Garw (Band 1 LIC Gynt)	7 Person, 4 Gwely	Tŷ	£272,407.81	£114,411.28	£157,996.53
	6 Pherson, 4 Gwely	Tŷ	£258,570.84	£108,599.75	£149,971.09
	5 Person, 3 Gwely	Tŷ	£221,271.19	£92,933.90	£128,337.29
	4 Person, 3 Gwely	Tŷ	£207,313.90	£87,071.84	£120,242.06
	4 Person, 2 Wely	Tŷ	£196,966.25	£82,725.82	£114,240.42
	3 Pherson, 2 Wely	Tŷ	£189,025.03	£79,390.51	£109,634.52
	2 Berson, 1 Gwely	Tŷ	£149,559.59	£62,815.03	£86,744.56
	3 Pherson, 2 Wely	Byngalo	£175,669.35	£73,781.13	£101,888.22
	3 Pherson, 2 Wely	Fflat	£172,180.03	£72,315.61	£99,864.42
	2 Berson, 1 Gwely	Fflat	£141,377.73	£59,378.65	£81,999.08
Cwm Llynfi (Band 3 LIC Gynt)	7 Person, 4 Gwely	Tŷ	£308,504.25	£129,571.79	£178,932.47
	6 Pherson, 4 Gwely	Tŷ	£289,132.50	£121,435.65	£167,696.85
	5 Person, 3 Gwely	Tŷ	£247,741.91	£104,051.60	£143,690.31
	4 Person, 3 Gwely	Tŷ	£232,100.12	£97,482.05	£134,618.07
	4 Person, 2 Wely	Tŷ	£221,752.47	£93,136.04	£128,616.43
	3 Pherson, 2 Wely	Tŷ	£213,811.26	£89,800.73	£124,010.53
	2 Berson, 1 Gwely	Tŷ	£174,225.49	£73,174.71	£101,050.78
	3 Pherson, 2 Wely	Byngalo	£206,231.00	£86,617.02	£119,613.98
	3 Pherson, 2 Wely	Fflat	£184,573.14	£77,520.72	£107,052.42
	2 Berson, 1 Gwely	Fflat	£152,447.30	£64,027.87	£88,419.44

Ardal(oedd) Marchnad Dai*	Maint yr Annedd	Math o Annedd	ACG uwch o 1 st Ebrill 2025	Gwerthoedd Trosoglwyddo o 1 Ebrill 2025	Gwerthoedd Swm Cymudedig o 1 Ebrill 2025
• Pen-y-bont ar Ogwr • Porthcawl • Pencoed • Y Pîl, Cynffig a Chorneli • Porth y Cymoedd (Band 4 LIC Gynt)	7 Person, 4 Gwely	Tŷ	£332,568.55	£139,678.79	£192,889.76
	6 Pherson, 4 Gwely	Tŷ	£309,466.83	£129,976.07	£179,490.76
	5 Person, 3 Gwely	Tŷ	£265,429.17	£111,480.25	£153,948.92
	4 Person, 3 Gwely	Tŷ	£248,584.16	£104,405.35	£144,178.81
	4 Person, 2 Wely	Tŷ	£238,236.51	£100,059.34	£138,177.18
	3 Pherson, 2 Wely	Tŷ	£230,295.30	£96,724.02	£133,571.27
	2 Berson, 1 Gwely	Tŷ	£190,829.85	£80,148.54	£110,681.32
	3 Pherson, 2 Wely	Byngalo	£226,565.33	£95,157.44	£131,407.89
	3 Pherson, 2 Wely	Fflat	£192,755.00	£80,957.10	£111,797.90
	2 Berson, 1 Gwely	Fflat	£159,786.91	£67,110.50	£92,676.41

*Mae hen fandiau ACG LIC wedi cael eu hailddiffinio i adlewyrchu wyth Ardal Marchnad Tai Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr fel y cyfeirir atynt yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Atodiad B – Data sy'n Ofynnol i'w Mewnbynnu ar gyfer Arfarniadau Hyfywedd Ariannol

1) Rhestr o fathau o anheddau marchnad agored, gan nodi'r canlynol ar gyfer pob un:

- a) Nifer yr ystafelloedd gwely
- b) Nifer yr ystafelloedd y gellir byw ynddynt
- c) Arwynebedd gros/net y lloriau mewnol
- d) Amcangyfrif o werth ar y farchnad agored (pris gwerthu rhydd-ddaliadol) gyda thystiolaeth ategol
- e) Cyfanswm pob math o annedd o fewn y datblygiad arfaethedig

2) Rhestr o fathau o anheddau fforddiadwy, gan nodi'r canlynol ar gyfer pob un:

- a) Nifer yr ystafelloedd gwely
- b) Nifer yr ystafelloedd y gellir byw ynddynt
- c) Arwynebedd gros/net y lloriau mewnol
- d) Amcangyfrif o werth ar y farchnad agored (pris gwerthu rhydd-ddaliadol anghyfyngedig) ar gyfer anheddau canolradd
- e) Gwerthoedd trosglwyddo (gan gyfeirio at Atodiad A) ar gyfer anheddau rhent cymdeithasol.
- f) Cyfanswm pob math o annedd o fewn y datblygiad arfaethedig

3) Cynllun o osodiad y safle ar gyfer datblygu (amlinellol, neu fanwl os oes un ar gael) gan gynnwys yr ardaloedd datblygadwy net a niferoedd yr anheddau ar gyfer pob elfen/cam yn y datblygiad arfaethedig.

4) Amcangyfrif o raglenni adeiladu a gwerthu ar gyfer y datblygiad.

5) Manylion perchnogaeth bresennol y tir neu fanylion y telerau cytundebol a'r cam a gyrhaeddwyd yn y trafodiad er mwyn i'r datblygwr ei gaffael. Rhaid i hyn gynnwys y pris a dalwyd am y tir (neu, os yw wedi'i amcangyfrif ac heb ei dalu eto, y sail ar gyfer yr amcangyfrif hwnnw) a'r ddarpariaeth a wnaed ar gyfer ffioedd caffael a'r Dreth Trafodiadau Tir.

- 6) Costau cynllunio a'r cyfnod a ragwelir cyn dechrau'r datblygiad (mewn misoedd) ar ôl cwblhau caffael y tir.
- 7) Costau adeiladu tai (costau plot), fel cyfanswm neu £/m², gan nodi unrhyw ddarpariaeth a wneir i sicrhau cydymffurfiaeth â rheoliadau adeiladu sydd ar ddod. Rhaid darparu tystiolaeth i gyfiawnhau'r sail ar gyfer y costau hyn.
- 8) Costau seilwaith ffisegol, wedi'u dadansoddi rhwng:
- a) Gwaith draenio oddi ar y safle, priffyrdd ac/neu waith arall, gyda dadansoddiad / cyfiawnhad manwl
 - b) Costau arferol ar y safle ar gyfer darparu mynediad ffordd a gwasanaethau i blotiau unigol (gan gynnwys "agweddau allanol" fel garejys ar wahân a thirwedd, y gellir eu hasesu'n seiliedig ar swm cyfartalog sefydlog fesul annedd, neu fel canran o gostau plotiau)
 - c) Costau anarferol yn gysylltiedig â'r safle (os oes rhai) gyda dadansoddiad/cyfiawnhad manwl.
- 9) Darpariaeth a wneir ar gyfer ffioedd proffesiynol yn gysylltiedig â'r canlynol:
- a) Cymeradwyaeth cynllunio a rheoliadau adeiladu
 - b) Costau adeiladu tai
 - c) Gwaith seilwaith ffisegol
- 10) Swm amcangyfrifedig (neu ddarpariaeth yn seiliedig ar ganran) ar gyfer digwyddiadau annisgwyl
- 11) Cyfraniadau A106 sy'n angenrheidiol i sicrhau cydymffurfiaeth lawn â pholisi'r CDLIN a'r amserlen a ragwelir ar gyfer taliadau.
- 12) Costau gwerthu a marchnata ar gyfer anheddau'r farchnad agored
- 13) Costau cyllido, gan gynnwys cyfradd(au) llog a gymhwyswyd, a'r sail ar gyfer eu cyfrifo

- 14) Manylion unrhyw ddefnyddiau dibreswyl arfaethedig, gan gynnwys arwynebedd llawr allanol gros a mewnol net, ynghyd ag amcangyfrif o'r costau a'r refeniw sy'n gysylltiedig â'r rhannau hynny o'r datblygiad. Bydd hyn yn cynnwys, pan fyddant ar gael, amcangyfrif o werthoedd rhydd-ddaliadol a rhent ar gyfer pob elfen/uned, yr arenillion buddsoddi y seiliwyd/cyfrifwyd gwerthoedd rhydd-ddaliadol amcangyfrifedig arnynt, a manylion unrhyw drefniadau rhagosod neu flaenwerthu.

Cyngor Bwrdeistref Sirol

