

ATODIAD 3 – Sesiwn Gwrandawriad 4 Pwynt Gweithredu 13 Newidiadau o Faterion yn Codi Arfaethedig i Bolisiau H5 a H7

Mae'r cyflwyniad i'r polisiau safleoedd eithriedig tai fforddiadwy yn cael ei ddileu fel a ganlyn:

4.6.18 — **Safleoedd Tai Fforddiadwy Eithriedig.** Mae'r CDLI yn cynnwys tri pholisi eithriadau lle caniateir datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol penodol sydd wedi'i nodi:

- Safleoedd Eithriedig — Polisi H5.
- Cartrefi Fforddiadwy Gwledig — Polisi H7.

4.6.19 — Rhaid dod i gytundeb â'r SHA ar ddaliadaeth tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig, yn unol â'r dystiolaeth o'r angen lleol am dai. Ni fydd cyfraniad ariannol yn lle tai fforddiadwy'n dderbyniol ar safleoedd eithriedig.

4.6.20 Dylai maint y tai ar safleoedd eithriedig fod yn unol â Safonau Gofod Tybiannol Canllawiau Cost Derbyniol (ACG) Llywodraeth Cymru. Dylai maint lleiniau tir hefyd fod yn unol yn fras â'r ystodau dwysedd ym Mholisi H3

SYLWER: mae cynnwys 4.6.19 wedi'i ail-leoli i bolisi H5, fel y nodir isod.

Mae Polisiau H5 a H7 yn cael eu dileu gyda pholisi H5 diwygiedig fel a ganlyn:

Polisi H5 – Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy [® 34.54](#)

I ddiwallu angen lleol wedi'i brofi a heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy, caniateir cynigion am ddatblygiadau tai fforddiadwy dim ond fel eithriadau mewn:

1. **Trefi a Phentrefi Mawr** – ar safleoedd sy'n estyniad rhesymegol, sy'n cyffinio â, neu sy'n agos i'r ffin ddatblygu.
2. **Pentrefi Bach** – ar safleoedd sy'n integredig o fewn neu sy'n estyniad rhesymegol ar bentref.

Caniateir datblygiadau safleoedd eithriedig lle:

- i. Mae maint y datblygiad yn gymesur â maint yr anheddiad.
- ii. Rhaid i'r tai fforddiadwy gael eu datblygu gan neu eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, neu sefydliad cyfwerth neu'r Awdurdod Tai Strategol.
- iii. Rhaid i ddaliadaeth a maint y tai fforddiadwy gyfateb i'r dystiolaeth o'r angen lleol am dai. Ni ddylai maint unrhyw uned fod yn fwy na 115 metr sgwâr.

4.6.21 Mae Polisi H5 yn bolisi safleoedd eithriedig traddodiadol sy'n caniatáu datblygu safle ar gyfer 100% tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol mewn lleoliadau nad ydynt fel arfer yn dderbyniol i godi tai arnynt, yn unol â PPW a TAN2.

Polisi H7 - Cartrefi Fforddiadwy Gwledig @ 34.58

I ddiwallu angen lleol wedi'i brofi a heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy, caniateir cynigion ar gyfer Cartrefi Fforddiadwy Gwledig unigol ar safleoedd o fewn neu sy'n estyniad rhesymegol llai ar Bentref Bach neu Anheddig Gwledig, ar yr amod y bodlonir y meini prawf isod:

1. Cyfyngir ar faint yr uned i uchafswm fforddiadwy o 115 metr sgwâr o'i mesur yn allanol, a heb gynnwys tŷ allan neu fodurdy.
2. Ni chaiff maint y llain, gan gynnwys gerddi a thir ategol, fod yn fwy na 0.1ha (1000 metr sgwâr).
3. Rhaid i dŷ allan / modurdy unigol, p'un ai'n integredig neu beidio, fod yn unllawr a dim mwy na 15 metr sgwâr.
4. Bydd hawliau datblygiad â ganiateir ar gyfer datblygiad a fyddai'n cynyddu arwynebedd llawr yn cael eu tynnu'n ôl.

4.6.26— Nod Polisi H7 yw helpu i gynnal cymunedau gwledig a chadw pobl yn eu cymuned leol drwy ganiatáu datblygu cartrefi fforddiadwy unigol i ddiwallu angen lleol penodol am dai. Bydd cartrefi fforddiadwy gwledig yn aros yn fforddiadwy am byth drwy gyfyngu'n llym ar faint y tai, maint y llain, maint y tŷ allan / modurdy a chyfyngu ar feddiannaeth. Gall cartrefi fforddiadwy gwledig gael eu datblygu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu unigolyn (yn codi ei dŷ ei hun) i ddiwallu angen lleol penodol am dai.

4.6.27— Mae'r cyfyngiad ar faint tŷ yn seiliedig ar asesu fforddiadwyedd lleol i ganfod lefel fforddiadwyedd sy'n gysylltiedig ag incwm a chostau adeiladu cyfartalog y metr sgwâr ym Mhowys⁴.

4.6.28— Mae safonau gofod tybiannol ACG yn ganllaw ar gyfer darparu tai o faint fforddiadwy, cyraeddadwy ac ymarferol gan nodi y dylai tŷ tair llofft i 5 o bobl fod yn 94 metr sg. Y safon gofod fwyaf yw 115 metr sgwâr. O ystyried y dystiolaeth yma, cyfannwyd yr uchafswm gofod llawr i 115 metr sgwâr er mwyn hyblygrwydd ac i ddarparu ar gyfer mân-newidiadau mewn incwm dros gyfnod y Cynllun.

4.6.29— Mae'r cyfyngiad ar faint hefyd yn cefnogi'r angen am dai llai oherwydd bod aelwydydd yn mynd yn llai a mwy o aelwydydd un neu ddau berson, a hefyd yn ddigon hyblyg i ganiatáu datblygu tai ar gyfer teuluoedd.

Polisi H5 – Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy

Bydd cynigion ar gyfer datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol wedi'i brofi a heb ei ddiwallu mewn Trefi, Pentrefi Mawr, Pentrefi Bach ac Anheddau Gwledig yn cael ei ganiatáu os yw'r:

- 1. Datblygiad arfaethedig o faint, graddfa a daliadaeth sy'n gymesur â'r angen diffiniedig ac sy'n briodol i haen yr anheddiad, ac sy'n unol â gofynion Polisi H1;**
- 2. Safle ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac mae yna drefniadau clir a digonol i sicrhau bod y buddion o dai fforddiadwy yn cael eu diogelu ar gyfer y preswylwyr cychwynnol a dilynol yn unol â gofynion Polisi SP3.**

4.6.18 Mae Polisi H5 yn bolisi safle eithriedig traddodiadol sy'n caniatáu datblygu safleoedd ar gyfer 100% o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol nad yw fel arfer yn dderbyniol ar gyfer datblygiadau preswyl yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a TAN 2. Mae safleoedd wrth ymyl Trefi a Phentrefi Mawr yn debygol o fod yn addas ar gyfer y cynlluniau tai fforddiadwy mwy o faint ac felly mae'r safleoedd hyn wedi'u cadw i'w datblygu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, neu sefydliadau cyfwerth, neu'r Awdurdod Tai Strategol. Ni chaniateir datblygiadau o unedau unigol gan unigolion yn y lleoliadau hyn.

4.6.19 Nod y polisi hefyd yw helpu cynnal cymunedau gwledig a chadw pobl yn eu cymunedau lleol trwy ganiatáu datblygu cartrefi fforddiadwy ar raddfa fach i ddiwallu angen lleol am dai sydd wedi'i adnabod. Bydd datblygiadau o dai fforddiadwy mewn Anheddau Gwledig yn cael eu cyfyngu i dai fforddiadwy unigol i ddiwallu angen penodol sydd wedi'i adnabod. Gall Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig datblygu tai fforddiadwy mewn Pentrefi Bach ac Anheddau Gwledig neu gan unigolyn (adeiladu'r eiddo ei hun) i ddiwallu angen lleol penodol sydd wedi'i adnabod.

4.6.20 Dylai tai fforddiadwy newydd fod o faint, graddfa a daliadaeth sy'n gymesur â'r angen sydd wedi'i ddiffinio. Mae dyluniad tai cymdeithasol wedi'i lywodraethu gan safonau amrywiol a gofynion sylfaenol, megis Gofynion Ansawdd Datblygu a'r Safonau Ansawdd Tai Cymru dan gyfarwyddyd Llywodraeth Cymru. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy yn darparu rhagor o fanylion ar y mecanweithiau i reoli fforddiadwyedd tai o ran eu maint a dyluniad, ac yn benodol o ran mathau canolog o dai fforddiadwy.