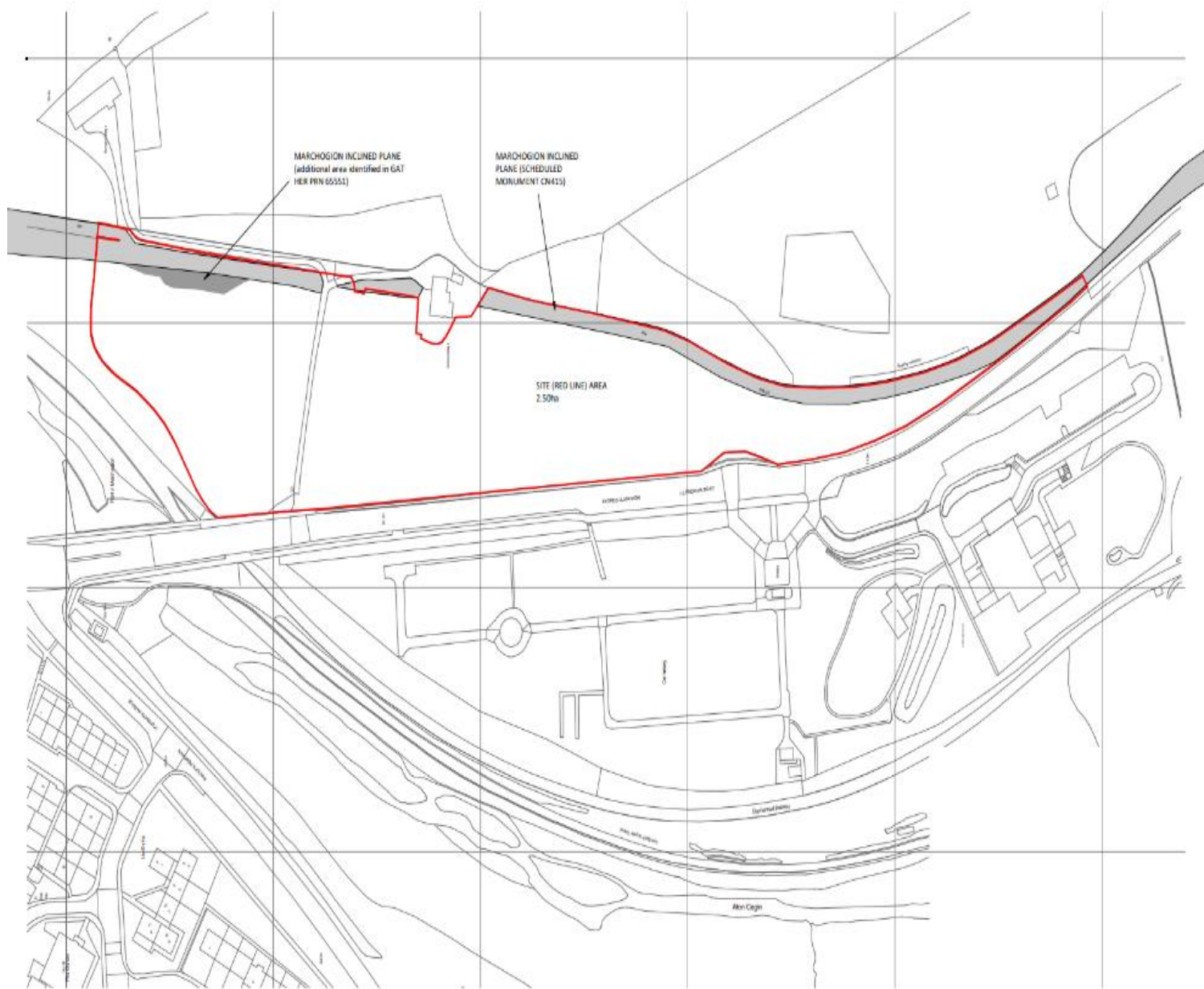




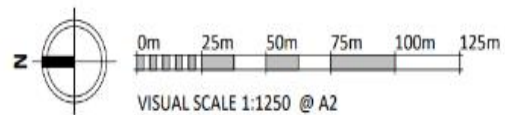
PROPOSED AERIAL 3D VIEW

**Incline Fields
Bangor, Gwynedd
LL57 4HP
Datganiad Tai
Fforddiadwy**



1 | SITE - LOCATION PLAN

SCALE: 1:1250



Datblygiad: Tir yn Incline Fields

Cyfeiriad: Incline Fields, Ffordd Llandegai,

Bangor, Gwynedd LL57 4HP

Datblygwr: Adra (Tai) Cyf

Teitl y Ddogfen: DEV-0055 Datganiad Tai Fforddiadwy

Wedi ei baratoi *Phil Burdett*

Dyddiad: *05.12.24*

Wedi'i wirio *Owen Bracegirdle*

Dyddiad: *05.12.24*

1.0 ADRA (TAI) CYF

Fel y gymdeithas dai fwyaf yng ngogledd Cymru, mae Adra yn darparu gwasanaethau a chartrefi o ansawdd da i breswylwyr gan geisio diogelu a chryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau yr ydym yn eu gwasanaethu.

Fel landlord cymdeithasol cofrestredig, prif bwrpas Adra yw darparu tai fforddiadwy i'r rhai mewn angen. Rydym yn sefydliad annibynnol dielw sydd wedi'i gofrestru a'i reoli gan Lywodraeth Cymru. Fel sefydliad dielw, caiff unrhyw incwm dros ben ei ddychwelyd i'r busnes i'n galluogi i barhau i ddarparu cartrefi a gwasanaethau a chyflawni ein hamcanion.

Ar hyn o bryd, mae gan Adra dros 7,300 o gartrefi rhent fforddiadwy ac rydym yn rheoli ac yn cynnal a chadw yr eiddo yma. Yn ystod y deng mlynedd diwethaf, rydym wedi buddsoddi £137 miliwn yn ein cartrefi i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC).

Fodd bynnag, mae galw mawr am fwy o unedau fforddiadwy yng Ngwynedd. I ddiwallu'r angen, mae Adra yn adeiladu cartrefi newydd ac wedi rhoi rhaglen 'ddatblygu' uchelgeisiol ar waith, i fuddsoddi tua £200m yng ngogledd Cymru ar ein rhaglen adeiladu o'r newydd.

Mae Adra yn cydnabod bod tai fforddiadwy yn elfen hanfodol wrth adfywio cymunedau a chryfhau cynhwysiant cymdeithasol.

2.0 Y DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

Tabl 1: Pob uned

Math o Unedau	Nifer o bobl / ystafelloedd gwely	Nifer o Unedau a
Byngalos	3per/2ystafell wely	5
Fflat	2per/1ystafell wely	8
Fflat	3per/2ystafell wely	6
Tŷ	4per/2ystafell wely	13
Tŷ	5per/3ystafell wely	4
Tŷ Agwedd Ddeuol	5per/3ystafell wely	6
Byngalo Byw â Chymorth	5per/3ystafell wely	1
Tŷ Blaen Llydan	5per/3ystafell wely	2
Tŷ	7per/4ystafell wely	2
Tŷ Sengl	8per/5ystafell wely	1
CYFANSWM	Hyd at 185per/106 ystafell wely	48

Mae'r tabl uchod yn rhoi gwybodaeth ar y nifer a'r gymysgedd o unedau ar safle Adra



Nod y cynllun arfaethedig yw darparu cartrefi o ansawdd da ym Mangor. Bydd y cynllun yn cynnig deiliadaethau fforddiadwy cymysg o rent cymdeithasol a rhent canolraddol a fydd yn cefnogi twf parhaus y boblogaeth a'r ardal.

Mae'r cynnig presennol ar gyfer y gymysgedd ganlynol o unedau:

5 x Byngalo 2 ystafell wely 3 Person - Rhent Cymdeithasol

8 x Fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent Cymdeithasol

6 x Fflat 2 ystafell wely 3 person - Rhent Cymdeithasol

13 x Tŷ 2 ystafell wely 3 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

4 x Tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

1 x Byngalo cefnogol 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol

2 x Tŷ blaen llydan 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

2 x Tŷ 4 ystafell wely 7 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

1 x Tŷ 5 ystafell wely 8 person - Rhent Cymdeithasol

6 x Tŷ agwedd ddeuol 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

Mae Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd, a roddwyd ar waith ym mis Gorffennaf 2017, yn nodi bod rhaid i unrhyw ddatblygiad o 2 eiddo neu fwy ym Mangor gynnwys o leiaf 20% o unedau fforddiadwy (POLISI TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad). Mae'r cynnig cyfredol ar gyfer y datblygiad hwn ymhell y tu hwnt i'r gofyniad hwn, gyda'r cynnig yn cynnwys o bosib darparu 100% o unedau fforddiadwy ar y safle.

Tabl 2: Cymysgedd arfaethedig o dai

Rhif Plot	Math o Unedau	Nifer o ystafelloedd gwely	Maint m ²	Gofyniad Ansawdd Datblygu
Plot 1	Tŷ Pen Teras (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 2	Tŷ canol teras	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 3	Tŷ canol teras	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 4	Tŷ pen teras	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 5	Tŷ Pâr	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 6	Tŷ canol teras	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 7	Byngalo pâr	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 8	Tŷ Sengl Blaen Llydan	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 9	Tŷ Sengl Blaen Llydan	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 10	Byngalo (Dormer) Pâr gyda Chymorth	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 11	Tŷ Sengl	5 ystafell wely 8 person	111	Ydi
Plot 12	Fflat Llawr Isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 13	Fflat Llawr Cyntaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 14	Tŷ Pâr (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 15	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 16	Byngalo pâr	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 17	Byngalo pâr	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 18	Tŷ Pâr (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi

Plot 19	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 20	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 21	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 22	Tŷ Pâr (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 23	Byngalo Pen Teras	2 ystafell wely 3 Person	60	Ydi
Plot 24	Tŷ canol teras	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 25	Tŷ Pâr	3 ystafell wely 5 Person	95	Ydi
Plot 26	Tŷ Pâr	3 ystafell wely 5 Person	95	Ydi
Plot 27	Tŷ canol teras	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 28	Byngalo Pen Teras	2 ystafell wely 3 Person	60	Ydi
Plot 29	Fflat Llawr Isaf	2 ystafell wely 3 Person	60	Ydi
Plot 30	Fflat Llawr Cyntaf	2 ystafell wely 3 Person	60	Ydi
Plot 31	Fflat Llawr Isaf	2 ystafell wely 3 Person	60	Ydi
Plot 32	Fflat Llawr Cyntaf	2 ystafell wely 3 Person	60	Ydi
Plot 33	Tŷ Pâr (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 34	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 35	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 36	Tŷ Pâr	4 ystafell wely 7 Person	107	Ydi
Plot 37	Tŷ Pâr	4 ystafell wely 7 Person	107	Ydi
Plot 38	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 39	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 40	Tŷ Pâr (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 41	Fflat Llawr Isaf	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi
Plot 42	Fflat Llawr Cyntaf	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi
Plot 43	Fflat Llawr Gwaelod	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi
Plot 44	Fflat Llawr Cyntaf	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi

Plot 45	Fflat Llawr Gwaelod	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi
Plot 46	Fflat Llawr Cyntaf	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi
Plot 47	Fflat Llawr Isaf	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi
Plot 48	Fflat Llawr Cyntaf	1 ystafell wely 2 berson	54	Ydi

Ystyrir bod y gymysgedd arfaethedig uchod yn cydymffurfio gydag unrhyw barthau datblygu lleol A106 ac yn “darparu cymysgedd o unedau fforddiadwy o ansawdd da, o amrywiaeth o fathau o ddeiliadaeth, i ddiwallu anghenion tai ar gyfer pob rhan o'r boblogaeth”.

Bydd y datblygiad yn cyflawni'r weledigaeth ar gyfer y JLDP i greu “man lle mae anghenion tai cymunedau lleol yn cael eu cyflawni'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd, lleoliad a fforddiadwyedd”.

Er bod 48 o unedau wedi'u cynnig, mae'n amlwg, gyda deg math gwahanol o ddyluniad a chynllun eiddo, fod hyn yn dystiolaeth o ymrwymiad Adra i gefnogi'r cymysgedd ehangaf posib o fathau o ddyluniadau tai, ac mae darpariaeth ar gyfer tai arbenigol a byngalos gyda chymorth, er mwyn diwallu'r angen tai sy'n ofynnol ar gyfer y safle hwn.

3.0 CARTREFI FFORDDIADWY

Mae Adra wedi ymrwymo i ddarparu 48 o unedau fforddiadwy yn y cynllun yma, mae hynny yn 100% o'r datblygiad sy'n welliant mawr i'r polisi presennol. Bydd y daliadaethau yn rhai rhent cymdeithasol neu ganolraddol yn ddibynnol ar anghenion y gymuned a'r lefel o grant tai cymdeithasol sydd ar gael.

Er mwyn darparu'r ganran yma o unedau fforddiadwy yn llwyddiannus a sicrhau bod eu lefelau rhent yn unol â'r paramedrau tai fforddiadwy, bydd y datblygiad yn dibynnu ar dderbyn grant tai cymdeithasol gan Gyngor Gwynedd a Llywodraeth Cymru.

Os bydd grant ychwanegol neu arian SHG ar gael gall Adra ystyried, yn ofalus iawn, gynyddu nifer o gartrefi cymdeithasol sydd ar gael ar y safle.

I fod yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol, bydd angen i ymgeiswyr fod wedi cofrestru gyda Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd, tra bydd angen i ymgeiswyr am Rent Canolraddol gofrestru eu diddordeb gyda Thai Teg.

Bydd pob uned fforddiadwy yn cael eu hadeiladu i safonau Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru a byddant yn cael eu gosod i bobl leol yn unol â'r polisiâu a'r meini prawf perthnasol fel sydd wedi eu gosod gan Dîm Tai Gwynedd a'u cefnogi gan Dai Teg.

Gwelir bod angen tai rent fforddiadwy gan fod y safle ar gyrion y ddinas ac mae galw mawr yn yr ardal gan y rhai sy'n dymuno aros yn agos at gymunedau Hirael, Marchog, a'r ardaloedd cyfagos.

Mae'r tabl canlynol yn dangos cymysgedd o eiddo sydd ar werth gan Werthwyr Tai: W.Owen, Bangor, Dafydd Hardy, a Rightmove, neu ar Zoopla (Rhagfyr 2024) o fewn radiws o 10 milltir.

Pentir LL57	Tŷ Sengl 6 ystafell	£750,000
Llanllechid LL57	Tŷ Sengl 4 ystafell	£725,000
Glasinfryn LL57	Tŷ Sengl 4 ystafell	£650,000
Ffordd Garth Uchaf, LL57	Tŷ Sengl 2 ystafell wely	£269,000
Llandegai LL57	Tŷ Pâr 3 ystafell	£550,000
Bryn yr Awel LL57	wely	£355,000
	Tŷ Sengl 3 ystafell wely	£350,000
	Cyfanswm ar gyfer 7 Uned	3,649,000
	Cost gyfartalog	<u>£521,285</u>

Oherwydd incwm cymharol isel yr ardal, ystyrir nad yw'r gost prynu tŷ cyfartalog hon ar gyfer unedau gwerthu ar y farchnad yn hygyrch i'r mwyafrif helaeth o'r boblogaeth leol.

Gan fod màs y safle yn cael ei ystyried yn deg mewn perthynas â lleoliad Bangor, ystyriwyd mai ffocws y safle oedd darparu tai fforddiadwy mewn ymateb i angen o ran tai pobl leol.

Mewn cyferbyniad â thai fforddiadwy, nid oes unrhyw ofynion i'r trigolion sy'n prynu'r unedau gwerthu ar y farchnad agored fod yn lleol, ond gan fod Adra yn darparu'r tai fforddiadwy newydd o ansawdd uchel hyn, bydd gofyniad bob amser i unrhyw drigolion yn y dyfodol gael cysylltiad lleol.

4.0 ANGHENION TAI - EIDDO RHENT CYMDEITHASOL

Mae rhent cymdeithasol yn gartrefi rhent cost is a ddarperir gan landlord cymdeithasol cofrestredig. Caiff tai cymdeithasol eu gosod yn seiliedig ar angen, mae Gwynedd yn defnyddio system sy'n rhoi pwyntiau i adlewyrchu amgylchiadau ac anghenion ymgeisydd. Mae system newydd wedi cael ei rhoi ar waith yn ddiweddar gan Wynedd sy'n llawer haws i bobl ei deall ac yn y pen draw yn sicrhau bod pobl leol sydd â'r angen mwyaf am dai yn cael y cartrefi sydd eu hangen arnynt.

Er mwyn i ymgeisydd gael ei ystyried ar gyfer tai cymdeithasol rhaid iddynt gofrestru gyda Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd. Gwneir hyn trwy wneud cais i Dîm Opsiynau Tai Gwynedd.

Drwy ddarparu eiddo ar hyd rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus gyfleus a rheolaidd, bydd yn caniatáu i bobl aros mewn cysylltiad â'r ardaloedd cyfagos a'r gymuned ehangach, gan leihau dibyniaeth ar geir.

Angen Tai fel y'i Derbyniwyd gan Opsiynau Tai Gwynedd ar gyfer 4ydd chwarter 2024

Marchog	Fflat 1 ystafell wely	Fflat 2 ystafell wely	Tŷ 1 ystafell wely	Tŷ 2 ystafell wely	Tŷ 3 ystafell wely	Tŷ 4 ystafell wely	Byngalo 1 ystafell wely	Byngalo 2 ystafell wely	Byngalo 3 ystafell wely	Byngalo 4 ystafell wely
Anghenion cyffredinol - dim dynodiad oedran	122	98	98	149	72	28	64	76	10	1
Wedi'i ddynodi ar gyfer y rhai 55+ oed	28	17	16	17	3	3	39	42	2	1

Hirael	Fflat 1 ystafell wely	Fflat 2 ystafell wely	Tŷ 1 ystafell wely	Tŷ 2 ystafell wely	Tŷ 3 ystafell wely	Tŷ 4 ystafell wely	Byngalo 1 ystafell wely	Byngalo 2 ystafell wely	Byngalo 3 ystafell wely	Byngalo 4 ystafell wely
Anghenion cyffredinol - dim dynodiad oedran	200	169	160	239	112	49	97	107	10	4
Wedi'i ddynodi ar gyfer y rhai 55+ oed	44	34	24	29	6	3	55	56	1	1

Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

Cynigir rhent cymdeithasol ar gyfer y rhan fwyaf o'r safle, gyda thua traean ar gyfer Rhent Canolraddol. Mae pobl leol ar incwm isel yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol a ariennir trwy dîm Opsiynau Tai Gwynedd. Mae angen i'n hymgeiswyr fod wedi'u cofrestru fel rhai sydd angen llety, neu'n ddigartref neu'n ailsefydlu.

Mae pobl leol eraill ar incwm isel i ganolig yn cofrestru am gartref newydd drwy Tai Teg. O'i gymharu (Rhent y Farchnad) gall rhent canolraddol Adra ddarparu datrysiad tai rhent canolradd i bobl yn ogystal â'u cynorthwyo o bosib i brynu cartref gwahanol yn gyfan gwbl yn y dyfodol ar ôl cael yr amser i gynilo. Mae opsiwn rhent canolraddol i bobl nad ydynt yn gallu prynu cartref am amryw o resymau, fel dim digon o flaendal neu hanes credyd gwael, hefyd

yn ddatrasiad fforddiadwy.

Mae'r safle wedi'i hanelu at bobl sydd angen Tai Cymdeithasol trwy dîm Opsiynau Tai Gwynedd a rhent Canolraddol trwy Tai-Teg.

Cymysgedd Tai

Dros y blynyddoedd diwethaf mae datblygiadau deiliadaeth gymysg wedi dod yn fwy poblogaidd. Yn 2006, cynhaliodd Sefydliad Joseph Rowntree astudiaeth a ganmolodd gynlluniau tai cymysg ac yn dweud bod tai cymysg yn gymunedau mwy llwyddiannus i fyw ynddynt. Darganfuwyd bod cymunedau tai cymysg yn lleoedd dymunol i fyw.

Daeth yr astudiaeth a wnaed gan Sefydliad Joseph Rowntree i'r casgliad bod deiliadaeth gymysg ac incwm cymysg yn “ddifater” i'r preswylwyr ac roeddent yn gweld eu cymdogion fel “pobl gyffredin” a bod y berthynas rhwng y gwahanol breswylwyr deiliadaeth yn “sifil” ac yn “gwrtais”.

Mae'r datblygiad hwn yn gyfle perffaith i greu math llwyddiannus o ddyluniad cymysg, o gynllun datblygu fforddiadwy a allai newid ac esblygu i ddiogelu a chryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau y mae'n eu gwasanaethu.

Ymgynghorir â Thîm Opsiynau Gwynedd i ddarganfod yr angen ac i osod yr unedau rhent fforddiadwy, a byddant yn cael eu cynnig yn unol â'r polisiau perthnasol.

Darparu Fflatiau o fewn Cymysgedd y Safle

Mae'n bwysig nodi bod gan Fangor sawl caniatâd cynllunio sy'n bodoli ar hyn o bryd sy'n cynnwys fflatiau neu 'apartments'. Mae rhai o'r rhain o fewn rheolaeth Adra, tra bod eraill o fewn perchnogaeth trydydd parti. Er gwaethaf hyn, gellid dadlau na fydd nifer o'r safleoedd hyn yn dwyn ffrwyth; ac na fyddant yn cael eu datblygu. Bydd Adra hefyd yn edrych i newid a diwygio sawl caniatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes, er mwyn lleihau nifer y fflatiau sydd wedi'u cynnwys yn y datblygiad perthnasol.

Drwy leihau nifer y fflatiau sydd wedi'u cynnwys o fewn caniatâd cynllunio presennol Adra, credwn y bydd hyn (ar y cyd â'r unedau sydd wedi'u cynnwys yn Incline Fields) yn darparu darpariaeth fwy cytbwys o fflatiau yn yr ardal.

Pwyslais ar Unedau 2 a 3 ystafell wely

Mae amcangyfrif cartrefi Llywodraeth Cymru yn 2014 yn dangos y rhagwelir y bydd cyfansoddiadau cartrefi yn newid.

Bydd llai o alw am eiddo mawr, ond bydd cynnydd i'w weld mewn eiddo llai, wrth i aelwydydd a theuluoedd llai a chanolig ddod yn norm.

Fel y nodwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018) “Bydd darparu fflatiau / tai dwy a thair ystafell wely yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc a phobl ifanc sydd eisiau rhannu, neu aelwydydd hŷn sy'n dymuno lleihau maint eu cartrefi.

Byddai'r math yma o aelwydydd yn ei chael hi'n anodd fforddio tai pedair neu bum ystafell wely, neu byddai tai o'r maint yma yn rhy fawr i'w gofynion.

Byddai darparu unedau 2 a 3 ystafell wely'n cynnig cyfle i deuluoedd sydd mewn tai anaddas

ar hyn o bryd gael cartref â gardd breifat mewn lleoliad dymunol mewn lleoliad addas.

Byddai hyn yn cynorthwyo teuluoedd amrywiol i sefydlu cartref yn yr ardal trwy wella'r amodau byw i'r holl deulu.

Dyma gymysgedd nifer yr ystafelloedd gwely:

- 1 ystafell wely x 8 uned
- 2 ystafell wely x 13 uned
- 3 ystafell wely x 18 uned
- 4 ystafell wely x 2 uned
- 5 ystafell wely x 1 uned

Yn dilyn newidiadau diweddar i'r system fudd-daliadau, mae sawl tenant wedi dioddef oherwydd y dreth ystafell wely oherwydd tan-feddiannaeth ac yn dymuno symud i gartref llai.

Byddai eiddo dwy ystafell wely yn cynorthwyo Adra i reoli ei stoc bresennol yn well a galluogi'r ymgeiswyr hynny sy'n dymuno symud i gartref llai wneud hynny, a thrwy hynny ryddhau eiddo mwy i ymgeiswyr eraill.

Byddai hyn hefyd yn helpu teuluoedd ar y gofrestr dai sydd angen cartrefi 3 ystafell wely.

Tai ar gyfer pobl hŷn

Wrth ddylunio'r datblygiad, mae Adra wedi ystyried anghenion newidiol y boblogaeth ac wedi diogelu'r datblygiad ar gyfer y dyfodol lle bo modd.

Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd tua 10% o gartrefi un person yng Ngwynedd yn 65+ oed. Rhagwelir y bydd y ffigurau hyn yn cynyddu dros y degawdau nesaf.

Tabl 4: Rhagamcanion sylfaenol 2014 o nifer y bobl 65 oed a hŷn yng Ngwynedd

Nifer y bobl 65+ oed - rhagolygon sylfaen 2014	2014	2019	2024	2029	2034	2039
Gwynedd	17,000	18,000	20,000	21,000	22,000	23,000

*(*gwybodaeth a ddarperir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai)*

Bydd yr holl gartrefi newydd a gynigir yn y datblygiad yn cynnig tai a fydd yn bodloni holl Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru yn ogystal â'r Safonau Diogel Drwy Ddylunio.

Hefyd, wrth gyflawni gofynion Safonau Cartrefi Gydol Oes, bydd yr holl gartrefi newydd yn darparu dyluniad sy'n addas ar gyfer y dyfodol a fydd hefyd yn diwallu anghenion poblogaeth sy'n heneiddio.

Gan y bydd eu cartrefi yn cyfarch eu hanghenion am oes, bydd hyn yn annog trigolion i gymryd rhan yn eu cymuned, ac i gael sicrwydd na fydd yn rhaid iddynt symud, pe bai amgylchiadau byth yn newid.

Bydd mynediad o amgylch yr ystâd newydd yn cael ei ystyried yn llawn gan fod mynediad gwastad a mannau cymunedol gwyrdd yn nodwedd allweddol o'r dyluniad.

Bydd hyn yn caniatáu i'r trigolion uniaethu â'r byd y tu allan o fewn ardal wedi'i gwarchod, a fydd yn ddiogel a thawel, lle gall ymgysylltu â'r holl drigolion eraill ddod yn rhan allweddol o fyw yn y gymuned leol.

5.0 ANGEN O RAN TAI - EIDDO RHENT CANOLRADDOL

Pwrrpas Rhent Canolraddol yw cynnig dewis amgen i bobl sydd o bosib yn cael trafferthion ar y farchnad agored, fodd bynnag, oherwydd amgylchiadau nid ydynt yn cael eu hystyried yn flaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol.

Bydd y cartrefi hyn yn cael eu targedu at bobl mewn cyflogaeth, nad ydynt yn dibynnu ar fudd-daliadau, ac yn ennill rhwng £16,000 a £ 45,000 y flwyddyn. Caiff lefelau'r rhent ar gyfer unedau rhent canolraddol eu pennu gan renti'r farchnad leol - fel arfer, ar gyfradd 80% i'r rhent y farchnad am anheddau tebyg yn yr ardal dan sylw.

Gellir gweld cofrestr ddiweddaraf o'r holl bobl sydd wedi ceisio am ac yn diwallu'r meini prawf cymhwyso ar gyfer unedau fforddiadwy drwy Tai Teg. Isod, gwelwch y rhai sydd wedi cofrestru eu hangen drwy Tai Teg.

Angen am Dai Rhent Fforddiadwy fel y'i Derbyniwyd gan Tai Teg ar gyfer 4ydd chwarter 2024

<u>Rhestr wedi'i chadarnhau gan TAI TEG o'r Angen o ran Tai Cyfredol ym Mangor ar gyfer 4ydd Chwarter 2024</u>		
<u>Nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>Math o Unedau</u>	<u>Nifer o ymgeiswyr</u>
<u>1 Ystafell Wely</u>	<u>Byngalos</u>	<u>0</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>40</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>16</u>
	<u>Fflatiau Deulawr (maisonette)</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>56</u>
<u>2 Ystafell wely</u>	<u>Byngalos</u>	<u>3</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>51</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>218</u>
	<u>Fflatiau Deulawr</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>272</u>
<u>3 Ystafell Wely</u>	<u>Byngalos</u>	<u>1</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>4</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>170</u>
	<u>Fflatiau Deulawr</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>175</u>
<u>4 Ystafell Wely</u>	<u>Byngalos</u>	<u>0</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>0</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>14</u>
	<u>Fflatiau Deulawr</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>51</u>
<u>5 Ystafell Wely</u>	<u>BYNGALO heb ei gofnodi</u>	<u>0</u>
	<u>Tŷ heb ei gofnodi</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely heb ei gofnodi</u>	<u>0</u>
<u>Cyfanswm Ardal Bangor LL57 4HP</u>		<u>554</u>

Trwy hysbysebu, hyrwyddo a marchnata'r cynllun hwn yn fwy, disgwylir y bydd mwy o

ymgeiswyr yn dod ymlaen. Mae profiad yn dangos y bydd y ffigurau yma yn cynyddu wrth i'r prosiect agosáu at y cam adeiladu.

COSTAU RHEDEG

Bydd yr eiddo'n cael eu hadeiladu gyda manyleb inswleiddio lefel uchel iawn, gyda phob un yn cyflawni EPC A.

Bydd gwresogi ffynhonnell aer ac offer arall sy'n effeithlon o ran ynni yn cael eu gosod. Bydd hyn yn sicrhau bod costau rhedeg y cartref i breswylwyr yn isel iawn a bydd yn lleihau biliau teuluoedd lleol a fydd yn byw yno.

Bydd cefnogaeth ar gael i'r unedau fforddiadwy i sicrhau bod yr offer yn cael ei ddefnyddio'n gywir ac i annog tenantiaid i fod yn ynni effeithlon.

ANSAWDD A HYBLYGRWYDD

Cyflawnir ansawdd a hyblygrwydd dylunio drwy fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru. Bydd yr eiddo'n cael eu hadeiladu yn unol â safonau Cartrefi Gydol Oes a fydd yn darparu hyblygrwydd i'r eiddo. Bydd hyn yn caniatáu i breswylwyr aros yn eu cartrefi hyd yn oed os bydd amgylchiadau'n newid; gan y bydd yr eiddo'n addas ar gyfer tenantiaid gydag ychydig o broblemau symudedd.

Trwy sicrhau bod yr holl ystâd, gan gynnwys ardaloedd allanol, yn cael eu datblygu yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, bydd ymwelwyr a thenantiaid yn gallu symud yn rhydd o fewn yr ystâd.

Gan y bydd yr holl eiddo yn cael eu hadeiladu i'r Gofyniad Ansawdd Datblygu, pe bai'r galw yn y dyfodol yn newid, gallai Adra edrych ar ddiwygio deiliadaethau fforddiadwy'r eiddo, a fydd yn sicrhau hirhoedledd y safle.

Ffynonellau

Defnyddiwyd ffynonellau ac adroddiadau canlynol fel cyfeiriadau ar gyfer y datganiad cymysgedd tai hwn.

- Cofrestr Tai Cyngor Gwynedd
- Cofrestr Tai Teg
- Adroddiadau Gwerthwyr Tai Lleol
- Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
- Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (Drafft Ebrill 2019)
- Sefydliad Joseph Rowntree: Astudiaeth Gymunedol Gymysg (Mawrth 2006)

6.0 CASGLIAD

- Mae'r gymysgedd tai arfaethedig yn bodloni'r galw lleol, gan gynnwys tai arbenigol.
- Bydd y tai yn effeithlon o ran ynni, wedi'u hadeiladu i safon uchel ac yn darparu lle byw sy'n ddigonol ar gyfer bywyd modern, cyfforddus.
- Mae'r math a chymysgedd o ddyluniad dan sylw yn mynd i'r afael gyda'r anghydbwysedd o gyflenwad tai yn yr ardal. Mae'r unedau mwy i ateb galw penodol am dai.
- Mae'r rhan fwyaf yn gartrefi 2 a 3 ystafell wely, mae hyn yn mynd i'r afael â'r angen am gartrefi llai, ar gyfer newid cyfansoddiad yn y cartref, ac ar gyfer yr unigolion hynny lle mae'r dreth ystafell wely yn effeithio arnynt.
- Mae'r lleoliad a'r math o unedau yn cynnig datrysiad ar gyfer aelwydydd ifanc a hŷn a theuluoedd llai.
- Mae adeiladu'r tai i Ofynion Ansawdd Datblygu yn cynnig hyblygrwydd am oes yn yr adeiladau.
- Mae gan ddatblygiad deiliadaeth gymysg y gallu i greu cymuned gynaliadwy.
- Mae'r mannau agored cyhoeddus sydd wedi'u cynnwys yn y datblygiad yn cynnig lle dymunol i fyw.
- Mae Buddion Cymunedol yn cynnwys nifer o opsiynau ar gyfer lleoedd chwarae cyhoeddus.

