

GWASANAETH POLISI CYNLLUNIO STRATEGOL

Coed Pella, Conway Road, Bae Colwyn, LL29 7AZ

www.conwy.gov.uk/taifforddiadwy

01492 57 5445

cdll.ldp@conwy.gov.uk

RHWYMEDIGAETHAU TAI Fforddiadwy A CHYNLLUNIO FFURFLEN ASESU DICHONOLDEB ARIANNOL

Dylid cyflwyno'r ddogfen hon gyda phob cais sy'n cynnwys enillion o ran unedau preswyl pan fo'r cynnig yn darparu lefel is o ddarpariaeth Tai Fforddiadwy na'r hyn sy'n ofynnol dan bolisi HOU/2 y Cynllun Datblygu Lleol.

Mae ar y Cyngor angen i ddatblygiadau preswyl gyfrannu at ddarparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol (AHLN) yn unol â pholisi HOU/2 Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Conwy. Pan na all datblygwr ddarparu'r lefel o AHLN a geisir drwy'r polisi, rhaid cyfiawnhau cymysgedd eu datblygiad arfaethedig yn llawn drwy gynnal asesiad dichonoldeb ariannol wedi ei gefnogi gan dystiolaeth pan ofynnir am hynny.

Mae'r Cyngor yn defnyddio Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiadau (DAT) i asesu dichonoldeb ariannol safleoedd datblygu, yn seiliedig ar yr wybodaeth a ddarperir yma. Os cynhelir asesiad hyfywdra fel rhan o gais cynllunio, bydd yr asesiad ar gael yn gyhoeddus ynghyd â dogfennau cais eraill.

Mae'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol yn argymhell ceisio cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio. I gael cyngor cyffredinol cyn ymgeisio cysylltwch â thîm Rheoli Datblygu'r Cyngor yng Nghoed Pella, Bae Colwyn - 01492 57 5247 neu www.conwy.gov.uk/cynllunio

Am gyngor ynglŷn â dichonoldeb datblygu a rhwymedigaethau cynllunio (mae ffi yn daladwy am hyn), cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol gan ddefnyddio'r manylion cyswllt uchod.

Adran 1: Pob Datblygiad

Rhaid i ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth y gofynnir amdani yn yr adran hon, sy'n berthnasol i bob datblygiad

Adran 2: Datblygiadau nad ydynt yn bwriadu darparu AHLN ar y safle

Blaenoriaeth y Cyngor yw darparu AHLN ar y safle. Mae Polisi HOU/2 y Cynllun Datblygu Lleol yn datgan: *Bydd darpariaeth oddi ar safle neu daliadau wedi'u cymudo yn dderbyniol ar safleoedd lle mai 3 uned neu lai ac efallai y bydd yn dderbyniol ar gyfer ceisiadau sy'n cynnwys 4 neu fwy annedd os oes cyfiawnhad digonol.* Mae'r adran hon yn darparu crynodeb o'r asesiad o ddichonoldeb ariannol cynigion nad ydynt yn darparu AHLN ar y safle.

Dylid anwybyddu Adran 2 os yw'r cynnig yn cynnwys unedau AHLN ar y safle.

Adran 2: Datblygiadau nad ydynt yn bwriadu darparu AHLN ar y safle

Pan fo'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys elfen o AHLN ar y safle, rhaid i'r ymgeiswyr lenwi Adran 3, gan ddarparu gwybodaeth ychwanegol am y ddarpariaeth.

Dylid anwybyddu Adran 3 os nad yw'r cynnig yn cynnwys unrhyw unedau AHLN ar y safle.

Mae'r ddogfen hon wedi'i darparu fel PDF rhyngweithiol, a ddylai alluogi ymgeiswyr i'w chwblhau a'i chyflwyno heb fod angen ei hargraffu. Bydd arnoch angen fersiwn gydnaws o Adobe Acrobat Reader i wneud hyn.

Pan fyddwch wedi gorffen ei llenwi, cyflwynwch y ffurflen hon gyda'ch cais cynllunio.

Os oes arnoch angen cymorth i lenwi'r ffurflen, dylid cyfeirio at y Canllawiau sydd ar gael ar y wefan, neu i gael rhagor o wybodaeth cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol gan ddefnyddio'r manylion uchod.

Dyddiad y Ffurflen: 29/01/2019

Adran 1: Pob Datblygiad

I'n helpu ni i wneud penderfyniad ynglŷn â'ch cais yn yr achos hwn, mae angen gwneud Asesiad o Ddichonoldeb Ariannol.

Dylai'r wybodaeth y dylid ei darparu gynnwys gwerth y datblygiad sy'n cael ei gynnig yn y cais yn dilyn ei gwblhau a'r holl gostau a geir neu y disgwylir eu cael er mwyn cyflawni'r gwerth hwn. Os yw'r ffurflen yn anghyflawn, efallai y gofynnir i chi roi rhagor o wybodaeth i ganiatáu i asesiad dichonoldeb gael ei gynnal.

Yn achos ceisiadau amlinellol, efallai y bydd asesiad dichonoldeb yn dal yn ofynnol felly dylech gwblhau'r ffurflen hyd orau eich gallu, ond dylid cynnwys fan leiaf y gwerth defnydd presennol, amcangyfrif o gyfanswm y costau adeiladu a chostau eithriadol/annormal eraill a gwerth y safle gyda chaniatâd cynllunio a/neu werth yr annedd (anheddau) wedi'i chwblhau ar y farchnad.

Bydd y Cyngor yn asesu'r data a ddarparwyd gan ddefnyddio system y Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiadau. Mae'r canlynol yn cynnwys rhestr o'r data y gofynnir amdano gan y datblygwr a'r tybiaethau o ran y costau datblygu a gaiff eu cymhwyso. Pan fo'r tybiaethau'n wahanol i'r rhai a restrir, neu pan fo costau annormal yn amlwg ac wedi eu cyfiawnhau, dylid cyflenwi cyfrif clir a data ategol. Dylid cyflwyno'r ffurflen hon gyda chais cynllunio.

Manylion Cyswllt

Ymgeisydd:

Asiant:

Cyfeiriad:

Rhif Ffôn:

E-bost:

Manylion y Safle

Cyfeiriad:

Disgrifiad o'r cynllun:

Rhif y cais (os yn hysbys):

Arwynebedd Safle (hectar)	Nifer o Anheddau	Dwysedd y safle	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd cyfanheddol

Sylwer: Arwynebedd y Safle yw'r ardal gyfan sydd i gael eu datblygu, i gynnwys unrhyw ffyrdd mewnol a mannau agored.

Nifer yr ystafelloedd gwely yw cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely, wedi ei gyfrifo ar draws pob annedd arfaethedig.

Nid yw ystafelloedd cyfanheddol yn cynnwys ystafelloedd ymolchi, toiledau, cynteddau, pen y grisiau nac ystafelloedd a ddefnyddir ar gyfer storio. Rhowch y cyfanswm o fewn yr holl anheddau.

Nodweddion y Datblygiad

Cwblhewch y tabl isod. Dim ond i fflatiau y mae'r math o ofod parcio a nifer y lloriau yn berthnasol.

Disgrifiad o'r Annedd	Nifer yr unedau marchnad	Nifer yr unedau AHLN	Maint mewn Metrau ²	Math o Annedd	Parcio (fflatiau'n unig)	Nifer y Lloriau (fflatiau)
Cyfanswm				Lluosi maint yr uned gyda nifer yr unedau		

Gwerth y Farchnad

Nodwch nifer yr ystafelloedd gwely a gwerth pob math o annedd ar y farchnad yn y tabl isod.

Disgrifiad o'r Annedd	Cyfanswm yr anheddau	Ystafelloedd gwely fesul uned	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely	Gwerth y Farchnad fesul uned
				£
				£
				£
				£
				£
				£
				£
				£
				£
				£
Cyfanswm				£

Lluosi'r gwerthoedd â nifer yr unedau

Costau Datblygu

Caiff data cost adeiladu ei ffrydio o Wasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladu Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig (BCIS). Caiff y costau hyn eu haddasu yn ôl lleoliad i fod yn berthnasol i'w defnyddio yng Nghonwy. Yn eu ffurf amrwd mae'r costau adeiladu sylfaenol yn rhoi cyfiri am gostau brics a mortar fesul metr sgwâr ar gyfer adeiladu adeiladau newydd o fewn llain adeiladu. Mae costau hyn wedi cael eu cynyddu gan 15% i lwfio ar gyfer gwaith ychwanegol sydd ei angen fel arfer o fewn safle adeiladu, e.e. draenio, tirlunio, ffyrdd ystâd.

Pan fo gwerthoedd y costau adeiladu yn wahanol i'r wybodaeth a ddefnyddir yn y system Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiadau, nodwch ffigwr isod a chynnwys tystiolaeth ategol.

Math o Annedd	Cyfanswm Arwynebedd Llawr (m2)	Costau Adeiladu yn ôl y DAT fesul metr ²	Cyfanswm y Costau Adeiladu fesul math o annedd	Darparuwyd Tystiolaeth? (ticiwch)
Byngalos		£	£	
Fflatiau (16+ Llawr)		£	£	
Fflatiau (6-15 Llawr)		£	£	
Fflatiau (< 5 Llawr)		£	£	
Tai < 75m ²		£	£	
Tai > 75m ²		£	£	
Trawsnewid/Arall		£	£	
Cyfanswm Costau Adeiladu			£	

Pan fo cyfanswm y costau wedi eu cyfrifo'n hytrach na'r costau fesul metr sgwâr, gellir eu darparu yn y blwch Cyfanswm Costau Adeiladu uchod, ar yr amod bod tystiolaeth ar gyfer y costau hefyd yn cael ei chyflwyno.

Os mai addasiad yw'r cynllun yna dylai'r defnyddwyr ddarparu eu costau adeiladu eu hunain yn y blwch, gan nad yw'r DAT yn darparu gwerthoedd diodyn ar gyfer addasiadau.

Costau Datblygu Eraill

Yn ychwanegol at y costau adeiladu sydd wedi eu cyfrifo uchod, mae costau datblygu safonol eraill yn cynnwys ffioedd proffesiynol (e.e. pensaer, cyfreithwyr), costau cyllido ac elw'r datblygwr (elw). Pan fo costau'r datblygiad arfaethedig yn wahanol i'r rhai a restrir isod, yna dylech newid y ffigwr.

Math y Gost	Tybiaeth y DAT		Cyfanswm cost	Tystiolaeth? (ticiwch)
Ffioedd Proffesiynol	%	o gostau adeiladu	£	
Argostau	%	o gostau adeiladu	£	
Cyllido (marchnad a AHLN)	%	o gostau adeiladu	£	
Ffioedd Marchnata	%	o GDV*	£	
Ffin datblygwr	%	o GDV* (marchnad)	£	
Adenillion contractwr	%	o gostau adeiladu AH	£	
Cyfanswm Costau Datblygu Eraill			£	

* Gwerth Datblygu Crynswth (cyfanswm cost gwerthiant yr holl unedau)

Costau Eithriadol/Anarferol

Y cwestiwn dylai'r datblygwr ei ofyn ydi 'Ydi'r costau datblygu sy'n gysylltiedig efo'r safle hwn yn sylweddol fwy llethol nag ar y rhan fwyaf o safleoedd yn yr awdurdod lleol?'

Bydd gan rai safleoedd, am wahanol resymau, gostau ychwanegol y tu hwnt i'r costau datblygu safonol tybiedig fel y'u cyfrifwyd uchod. Pan fo'r datblygwr yn ymwybodol ohonynt yn gynnar yn y broses drwy wneud ymchwiliadau safle disgwylir iddynt eu hystyried wrth drafod prynu'r tir. Ni chaiff penderfyniadau a wneir gan ddatblygwyr mewn perthynas â gwaith tirlunio/ansawdd adeiladu sy'n arwain at gostau datblygu uwch eu derbyn pan fo'n lleihau'r cyfraniad o ran tai fforddiadwy / rhwymedigaethau cynllunio.

Costau Eithriadol/Anarferol (e.e. dat-halogi)	Cost	Yn hysbys cyn prynu?
	£	
	£	
	£	
	£	
	£	Cyfanswm Cost

Costau Caffael Tir

Ni ddylai datblygwyr ddisgwyl i'r rheidrwydd arnynt i ddarparu tai fforddiadwy neu rwymedigaeth cynllunio arall gael ei hepgor am ddim rheswm ond na roddwyd ystyriaeth i gostau cysylltiedig pan brynwyd y tir. Mae'n annhebygol y bydd unrhyw Aseidiadau o Ddichonoldeb Ariannol sy'n seiliedig ar gynsail o'r fath yn cael unrhyw ystyriaeth. Felly, dylid trafod cost prynu'r tir fel y bo'n briodol i adlewyrchu'r gost o ddarparu tai fforddiadwy, rhwymedigaethau cynllunio eraill, goresgyn cyfyngiadau datblygu a chostau adeiladu eraill. Os nad yw'r tir eto wedi ei werthu ar gyfer datblygu, darparwch werth defnydd presennol ar gyfer y tir. Efallai y bydd angen i chi ddarparu prisiad annibynnol i gefnogi hyn.

Costau caffael/Gwerth Defnydd Presennol:

Costau Rhwymedigaethau Cynllunio

Mae'r Pecyn Gymorth Gwerthuso Datblygiadau'n galluogi'r Cyngor i ystyried effaith amrywiaeth o rwymedigaethau cynllunio gwahanol. Caiff y rhwymedigaethau hyn eu diffinio gan Bolisiâu CFS/1 a CFS/11 y Cynllun Datblygu Lleol a chaiff rhagor o fanylion eu darparu yng Nghanllawiau Cynllun Atodol mabwysiedig Rhwymedigaethau Cynllunio. Gweler www.conwy.gov.uk/cdll

Os yw'r ymgeisydd wedi ceisio cyngor gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol o'r blaen ac wedi derbyn manylion Rhwymedigaethau Cynllunio, gellir ychwanegu hyn at y tabl isod. Fel arall caiff y Rhwymedigaethau Cynllunio angenrheidiol eu cyfrifo fel rhan o'r broses ymgeisio.

Rhwymedigaethau Cynllunio	Costau Darparu
Gwastraff	£
Mannau Agored	£
Addysg	£
Lotments	£
Llyfrgelloedd	£
Priffyrdd	£
Gwelliannau Canol Tref	£
	£
Cyfanswm Costau Rhwymedigaethau Cynllunio	£

Adran 2: Datblygiadau gyda dim AHLN ar y safle

Crynodeb o'r Cyfrifon Dichonoldeb Ariannol

Os **nad** yw'r datblygiad yn bwriadu cynnwys unrhyw Dai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol ar y safle, mae'r dudalen hon yn rhoi crynodeb o'r cyfrifiad dichonoldeb. Os yw hyn yn gymwys, peidiwch ag ateb Adran 3.

Os **yw'r** datblygiad arfaethedig yn cynnwys unedau Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol, anwybyddwch y dudalen hon a bwrw ymlaen i Adran 3.

Gwerth Gros	
Nifer yr unedau marchnad	
Pris gwerthu fesul uned marchnad*	£
Cyfanswm Gwerth Datblygu Crynswth	£
Costau Datblygu	
Cost Adeiladu fesul uned*	£
Cyfanswm costau adeiladu	£
Costau datblygu eraill (gan gynnwys elw)	£
Costau anarferol/eithriadol	£
Cost caffael tir /gwerth defnydd presennol	£
Costau Rhwymedigaethau Cynllunio	£
Cyfanswm costau datblygu	£
Cyfanswm Costau Datblygu Net	
Gwarged / Diffyg	£

* dim ond yn gymwys pan fo'r ffigwr hwn yn yr un peth ar gyfer pob uned

Adran 3: Datblygiadau sy'n darparu AHLN ar y safle

Cymysgedd o Ddeiliadaethau

Nodwch nifer yr unedau ar draws y deiliadaethau gwahanol drwy gwblhau'r tabl isod.

Nodyn: mae'rgymysgedd daliadaeth trwy'r Fwrdeistref Sirol yn amrywio o ganlyniad i'r angen cyffredinol am dai yn yr ardal honno. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Strategaeth Tai cyn llenwi'r adran yma, neu trafodwch y gymysgedd daliadaeth yn ystod y cyfnod cyn ymgeisio).

Disgrifiad o'r Annedd	Anheddae'r farchnad	Anheddau Fforddiadwy				Cyfanswm yr anheddau
		Rent Cymdeithasol	Prynu Cartref	Rent Canolraddol	Rhannu Ecwiti	

Cymdeithasol ac Incwm Canolraddol

Disgrifiad o'r Annedd	Gwerthoedd Rhent Cymdeithasol (yr wythnos)		Gwerthoedd Rhent Canolraddol (yr wythnos)		Gwerth Gwerthiant Canolraddol
	Nifer yr unedau	Rhenti Meincnod	Nifer yr unedau	Rhenti Meincnod	
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
		£		£	£
Cyfanswm Incwm Fforddiadwy		£	£		£

Cyfraniad Cyfalaf o Ffynonellau Eraill

Mae'r DAT yn caniatáu'r Cyngor i ystyried ffynonellau refeniw i'r cynllun preswyl oddi wrth ystod o wahanol gyfraniadau cyfalaf. Mae yna restr o gyfraniadau cyffredinol â'r categori a elwir yn 'Arall' ar gyfer eitemau sydd ddim ar y rhestr. Pan fo cyfraniadau o'r fath yn berthnasol, llenwch y tabl isod.

Cyfraniad	Mewnbyn fesul Uned					Cyfanswm Cyfraniadau
	GWERTHI- ANT AR Y FARCHNAD	FFORDDIADWY				
		Rent Cymde- ithasol	Prynu Cartref	Rent Canol- raddol	Rhannu Ecwiti	
Llywodraeth Cymru						
Cymhorthdal ar gyfer Rent Canolraddol						
Nawdd Uned Ewropeaidd						
Grant Cyfalaf Awdurdod Lleol						
Nawdd Adfywio Arall						
Grant y Loteri						
Swm Cymudol						
CADW (Nawdd Treftadaeth)						
Cyfraniad Cyflogwr						
Cyfanswm Cyfraniadau Cyfalaf						

Gwerth Cyfalaf Tai Fforddiadwy

Mae refeniw cynllun a gyfrifir gan y DAT yn cynnwys refeniw o'r farchnad dai ac oddi wrth dai fforddiadwy. Ar gyfer y tai fforddiadwy, yr egwyddor sylfaenol o'r DAT ydi bod yna werth cyfalaf ar gyfer pob uned a bod darparwyr y tai fforddiadwy (cymdeithas tai nodweddiadol) yn talu y gwerth cyfalaf hwn i'r datblygwr. Mae symiau'r gwerthoedd hyn yn cyfrif tuag at gyfanswm refeniw'r cynllun.

Dewiswch un o'r opsiynau canlynol ar ôl ymgynghori â Gwasanaeth Strategol Tai y Cyngor:

Gwerth cyfalaf yn seiliedig ar Ganllaw Cost Derbyniol (ACG) – grant ar gael

Gwerth cyfalaf yn seiliedig ar ACG – grant ddim ar gael

Gwerth cyfalaf yn seiliedig ar incwm i'r gymdeithas tai – efallai y bydd grant ar gael

Gwerth cyfalaf wedi ei gytuno rhwng y gymdeithas tai a'r datblygwr