Gwybodaeth ar gyfer Ymgeiswyr sy'n cyflwyno cais cynllunio am Dai Fforddiadwy.

Nodir isod y mae'r prif bwyntiau i'w hystyried wrth baratoi cai cynllunio ar gyfer annedd/au fforddiadwy newydd neu drosi adeilad presennol yn ddefnydd preswyl. Hefyd, ynghlwm mae siart llif i sicrhau bod y wybodaeth gywir yn cael ei chyflwyno ar bob cam o'r broses gynllunio. Mae gwybodaeth fanylach wedi'i chynnwys yng Nghanllaw Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy (CCA4), y dylid ei ddarllen ar y cyd â'r nodyn hwn.

1. Sicrhau y cydymffurfir â Pholisïau G, 30 ac 11 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 – 2031 (CDLl). (Mae cyfarwyddyd pellach ar gael o fewn CCA4).

2. Sicrhau bod darpar breswylydd y ty'n cydymffurfio â'r diffiniad o "lleol" a bod arno ef / hi angen ty fforddiadwy yn unol â Pholisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy a pharagraffau 5.26 a 5.27 o CDLl.

3. Disgwylir i ymgeiswyr ymrwymo i gytundeb cyfreithiol gydag Awdurdod y Parc Cenedlaethol Eryri (APCE). Diben y cytundeb hwn yw sicrhau bod y ty ar gael am werth fforddiadwy, ac y bydd yn parhau i fod yn fforddiadwy yn y dyfodol i bobl leol sy'n methu fforddio prynu ty ar y farchnad agored. Mae'r gwerth fforddiadwy'n cael ei benderfynu trwy osod disgownt canrannol ar gyfer yr eiddo o'i werth ar y farchnad agored. Bydd yr union ddisgownt canrannol yn cael ei bennu trwy gymharu'r gwerth ar y farchnad agored â'r hyn y mae'r APCE yn ei ystyried yw gwerth fforddiadwy, sy'n seiliedig ar luosydd o gyflogau cyfartalog mewn ardaloedd gwahanol yn y Parc Cenedlaethol. Mae'n bosibl i gopi o Gytundeb 106 safonol fod ar gael yn fuan yn y broses ymgeisio neu cyn cyflwyno.

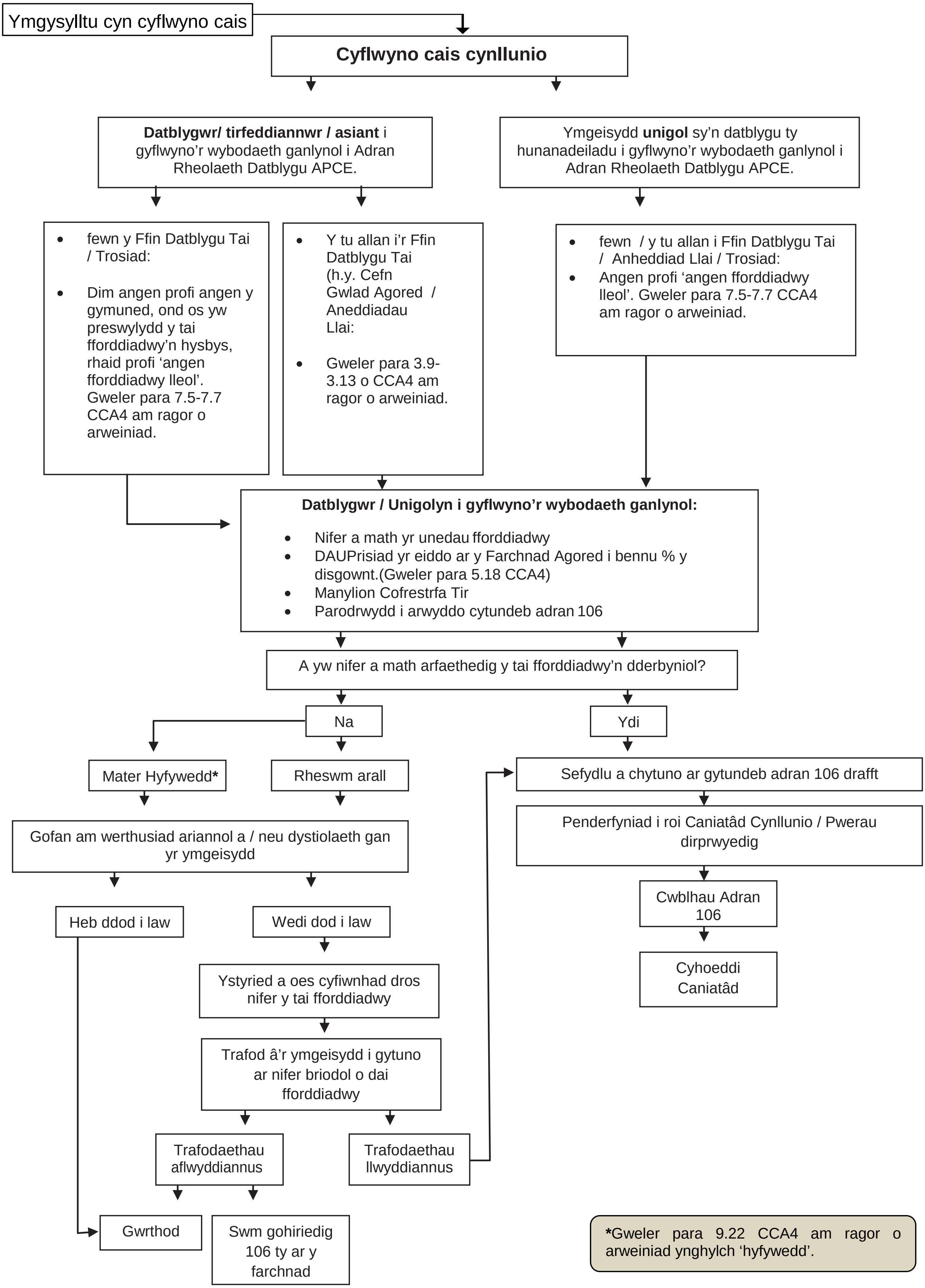
4. Er mwyn penderfynu beth yw'r gwerth ar y farchnad agored, rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno dau brisiad ar wahân gan ddau Syrfëwr Siartredig cymwys annibynnol yn seiliedig ar gynlluniau'r pensaer, a datgan beth fyddai gwerth yr eiddo ar y farchnad agored heb unrhyw gyfyngiad cynllunio. Rhaid darparu prisiad ar gyfer pob uned breswyl unigol.

5. Efallai, er gwaethaf pob ymdrech, y bydd y costau datblygu cyffredinol o ddarparu ty'n mynd y tu hwnt i werth fforddiadwy, ac felly'n dod yn anhyfyw i'w adeiladu neu ei drosi'n dy fforddiadwy. Dan amgylchiadau o'r fath, bydd angen i'r ymgeisydd brofi costau datblygu ychwanegol anarferol yn ogystal â'r costau adeiladu arferol. Bydd APCE yn gwirio'r costau hyn yn erbyn canllawiau costau datblygu arferol. Os gwnaed pob ymdrech i ddarparu ty fforddiadwy, ond bod y costau'n parhau i fod yn anhyfyw ac y gellir profi hynny, disgwylir i'r ymgeisydd wneud taliad gohiriedig i'r Awdurdod yn unol â Pholisi Startegol G: Tai a Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy fel cyfraniad at ddarparu tai fforddiadwy yn rhywle arall. **Ni fydd APCE yn rhoi ystyriaeth i gostau prynu tir eithafol**. Bydd angen arwyddo cytundeb adran 106 i sicrhau y trosglwyddir y taliadau gohiriedig i'r Awdurdod.

6. Mae cyfrifiadau taliadau gohiriedig yn seiliedig ar swm y grant tai cymdeithasol y byddai'r Gymdeithas Dai'n ei dderbyn. Mae'r fformiwla ar gyfer cyfrifo'r swm cymudo i'w gweld ar dudalennau 26-28 CCA4.

7. Dim ond ar ôl i'r cytundeb 106 gael ei gwblhau a'i lofnodi gan y ddau barti y bydd y penderfyniad cynllunio yn cael ei ryddhau.

Mae ymgysylltu cyn cyflwyno cais yn cynnig y potensial i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y system ceisiadau cynllunio ac yn gwella ansawdd ceisiadau cynllunio. Mae'r Awdurdod wedi ymrwymo i weithio gydag ymgeiswyr yn y cam cyn cyflwyno cais ac yn mynd ati i annog trafodaethau cyn cais ar gyfer pob math o ddatblygiad. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth ar wefan yr Awdurdod;
https://www.eryri.llyw.cymru/planning/planning-permission/pre-application-enquiry?name=


Ymgysylltu cyn cyflwyno cais
Cyflwyno cais cynllunio
Datblygwr/ tirfeddiannwr / asiant i gyflwyno'r wybodaeth ganlynol i Adran Rheolaeth Datblygu APCE.
Ymgeisydd unigol sy'n datblygu ty hunanadeiladu i gyflwyno'r wybodaeth ganlynol i Adran Rheolaeth Datblygu APCE.
fewn y Ffin Datblygu Tai / Trosiad:
Dim angen profi angen y gymuned, ond os yw preswylydd y tai fforddiadwy'n hysbys, rhaid profi 'angen fforddiadwy lleol'. Gweler para 7.5-7.7 CCA4 am ragor o arweiniad.
Y tu allan i'r Ffin Datblygu Tai (h.y. Cefn Gwlad Agored / Aneddiadau Llai:
Gweler para 3.9-3.13 o CCA4 am ragor o arweiniad.
fewn / y tu allan i Ffin Datblygu Tai / Anheddiad Llai / Trosiad:
Angen profi 'angen fforddiadwy lleol'. Gweler para 7.5-7.7 CCA4 am ragor o arweiniad.
Datblygwr / Unigolyn i gyflwyno'r wybodaeth ganlynol:
Nifer a math yr unedau fforddiadwy
DAUPrisiad yr eiddo ar y Farchnad Agored i bennu % y disgownt.(Gweler para 5.18 CCA4)
Manylion Cofrestrfa Tir
Parodrwydd i arwyddo cytundeb adran 106
A yw nifer a math arfaethedig y tai fforddiadwy'n dderbyniol?
Na
Ydi
Mater Hyfywedd*
Rheswm arall
Gofan am werthusiad ariannol a / neu dystiolaeth gan yr ymgeisydd
Heb ddod i law
Wedi dod i law
Ystyried a oes cyfiwnhad dros nifer y tai fforddiadwy
Trafod â'r ymgeisydd i gytuno ar nifer briodol o dai fforddiadwy
Trafodaethau aflwyddiannus
Trafodaethau llwyddiannus
Gwrthod
Swm gohiriedig 106 ty ar y farchnad
Sefydlu a chytuno ar gytundeb adran 106 drafft
Penderfyniad i roi Caniatâd Cynllunio / Pwerau dirprwyedig
Cwblhau Adran 106
Cyhoeddi Caniatâd
*Gweler para 9.22 CCA4 am ragor o arweiniad ynghylch 'hyfywedd'.