



Cyngor Castell-nedd Port Talbot  
Neath Port Talbot Council

# Cynllun Datblygu Lleol Amnewid 2023 - 2038

**Nodyn Canllaw Dichonoldeb**  
(Tachwedd 2023)





1. Cyflwyniad .....	3
1.1. Cyflwyniad .....	3
1.2. Pwrpas y Ddogfen .....	4
1.3. Strwythur y Ddogfen .....	5
2. Gwybodaeth Gefndir .....	6
2.1. Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol.....	6
2.2. Polisi Cynllunio Cenedlaethol .....	6
2.3. Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol .....	7
3. Dull y Cyngor o Ymdrin â Dichonoldeb .....	12
4. Rhagdybiaethau.....	15
4.1. Ardaloedd Marchnad Dai.....	15
4.2. Maint Preswylfeydd .....	17
4.3. Cyfuniad a Mathau o Breswylfeydd .....	19
4.4. Tai Fforddiadwy – Y Gofynion .....	20
4.5. Ffrydiau Cyllido.....	21
4.6. Prisiau Tai .....	23
4.7. Ardal Ddatblygadwy Net.....	24
4.8. Dwysedd.....	24
4.9. Costau Adeiladu/Plot Sylfaenol .....	25
4.10. Costau Adeiladu Ychwanegol .....	26
4.11. Costau Allanol Arferol Safle .....	27
4.12. Costau Paratoi .....	27
4.13. Costau Annormal .....	27
4.14. SuDS.....	28
4.15. Elw .....	28
4.16. Llog .....	29
4.17. Darpariaeth wrth gefn.....	29
4.18. Costau a.106 (ac eithrio Tai Fforddiadwy) .....	30

4.19.	Ffioedd Proffesiynol .....	31
4.20.	Ffioedd Cost y Tir.....	31
4.21.	Ffioedd Gwerthu a Marchnata.....	31
4.22.	Meincnodau Gwerth Tir.....	32
4.23.	Cyfnod Datblygu, Cyfnod Adeiladu a Dechrau Gwerthu .....	32
5.	Model Dichonoldeb Rhanbarthol a Model Dichonoldeb Datblygu .....	34
5.1.	Cefndir.....	34
5.2.	Cychwyn Arni .....	36

# 1. Cyflwyniad

## 1.1. Cyflwyniad

- 1.1.1. Fel yr amlinellwyd ym Methodoleg Asesu a Nodyn Cyfarwyddyd y Cyngor ar gyfer Safleoedd Ymgeisiol, mabwysiadodd CNPT ei CDLI cyfredol ym mis Ionawr 2016. Mae'r CDLI yn cyflwyno gweledigaeth ac amcanion y Cyngor, ynghyd â chyfres o bolisiau a chynigion sydd, gyda'i gilydd, yn pennu fframwaith ar gyfer datblygu a defnyddio tir yn y Fwrdeistref Sirol hyd at ddiwedd 2026.
- 1.1.2. Yn unol ag Adran 69 o Ddeddf Cyllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Rheoiad 41 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (CDLI) 2005, fel y'u newidiwyd yn 2015, ym mis Ionawr 2020, gan fod pedair blynedd wedi mynd heibio ers i'r CDLI gael ei fabwysiadu, cychwynnodd CCNPT adolygiad o'i CDLI. Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus rhwng Ionawr a Mawrth 2020, cymeradwywyd Adroddiad Adolygu'r CDLI1 i'w gyhoeddi ym mis Gorffennaf 2020.
- 1.1.3. Wedi i'r Cytundeb Cyflawni (CC) ar gyfer y CDLI Amnewid (CDLIA) gael ei gymeradwyo gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2021, ac i Lywodraeth Cymru (LIC) gytuno arno wedyn ym mis Ionawr 2022, aeth y Cyngor ati i ddechrau paratoi ei CDLIA. Yn unol â'r CC, cynhaliwyd Galwad am Safleoedd rhwng 1 Mawrth 2022 a 31 Mai 2022. Cyflwynwyd cyfanswm o 229 o Safleoedd Ymgeisiol.
- 1.1.4. Roedd canfyddiadau cychwynnol yr Alwad am Safleoedd, ynghyd â gwybodaeth a gafwyd o Adroddiadau Monitro Blynyddol y Cyngor (AMB) a rhagolygon twf, yn dangos bod rhaid cael hyd i dai ychwanegol, yn ogystal â materion seilwaith a dichonoldeb yr oedd angen amser ychwanegol i'w goresgyn.
- 1.1.5. O ystyried hyn, penderfynodd y Cyngor roi'r gorau i baratoi'r CDLIA a dechrau eto. Cymeradwyodd y Cyngor CC newydd ym mis Hydref 2023, ac fe'i cymeradwywyd wedyn gan LIC. Mae'r CC newydd yn amlinellu'r terfynau amser ar gyfer paratoi'r CDLIA newydd, a fydd yn cwmpasu cyfnod y cynllun, sef 2023-2038, gan gychwyn gyda Galwad am Safleoedd ym mis Tachwedd

---

<sup>1</sup> Ar gael yn <https://www.npt.gov.uk/29464>

2023.

1.1.6. Nid oes angen ailgyflwyno safleoedd a gafodd eu hyrwyddo'n flaenorol fel rhan o Alwad 2022 am Safleoedd fel rhan o'r Alwad hon, ond gellir darparu gwybodaeth ychwanegol ynghylch dichonoldeb lle bo hynny'n berthnasol.

## **1.2. Pwrpas y Ddogfen**

1.2.1. Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol (PCC, Argraffiad 11, 2021) a'r Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol (Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM), Argraffiad 3, 2021) yn gofyn bod y Cyngor, fel rhan o baratoi'r CDLIA, yn paratoi:

- Asesiad dichonoldeb lefel uchel; ac
- Asesiadau safle-benodol.

1.2.2. Iywio'r darnau yma o waith, cynhaliwyd cyfres o gyfarfodydd Gweithgorau/grwpiau llywio ar Destun Dichonoldeb yn ystod 2021 a 2022. Canlyniad y cyfarfodydd hynny yw cyfres o ragdybiaethau, y cytunwyd arnyn nhw'n gyffredinol ar gyfer y gwaith lefel uchel, ac y dylid eu cymryd i ystyriaeth fel rhan o'r gwaith safle-benodol. Manylir ar y rhain ym Mhennod 4 o'r Ddogfen hon.

1.2.3. Fel rhan o'r alwad am safleoedd ymgeisiol, mae'r Cyngor yn gofyn bod hyrwyddwyr safleoedd yn darparu:

1.2.4. Mae gofyn bod safleoedd preswyl a rhai a arweinir gan gyflogaeth sydd â 50 neu fwy o dai neu 1.0ha+ o dir yn cyflwyno arfarniad dichonoldeb lefel uchel, gan ddefnyddio Model Dichonoldeb Datblygu Canolbarth a De-orllewin Cymru (DVM) a datganiad dichonoldeb lefel uchel i gyd-fynd â hynny fel rhan o'r Alwad am Safleoedd. Dylai hyrwyddwyr safleoedd gynnwys y rhagdybiaethau y manylir arnynt yn y Ddogfen hon, neu ddarparu tystiolaeth ategol i gyfiawnhau gwerthoedd amgen. Bydd gofyn bod safleoedd preswyl a chyflogaeth o dan y trothwyon uchod yn cwblhau holiadur dichonoldeb, sydd ar gael ar wefan y Cyngor ([www/npt.gov.uk/sy](http://www/npt.gov.uk/sy)) ac mewn lleoliadau adnau fel rhan o'r Alwad am Safleoedd. Fel rhan o'r holiadur, bydd yn rhaid i hyrwyddwyr safleoedd ystyried a yw'r rhagdybiaethau yn y ddogfen hon yn briodol ar gyfer math a maint y datblygiad a ragwelir, a darparu tystiolaeth ategol i gefnogi gwerthoedd amgen. Bydd angen darparu rhagor o wybodaeth, gan gynnwys DVM cyflawn a Datganiad Dichonoldeb Lefel Uchel yn ddiweddarach yn y broses, fel rhan o

Gyfnod 2: Asesu Safleoedd Ymgeisiol.

1.2.5. Dylai safleoedd sy'n cael eu hyrwyddo at ddefnyddiau eraill ddarparu tystiolaeth gymesur ynghylch dichonoldeb fel rhan o'r Alwad am Safleoedd, gan gymryd i ystyriaeth y rhagdybiaethau y manylir arnynt yn y Ddogfen hon. Bydd angen darparu arfarniad dichonoldeb manwl yn ddiweddarach yn y broses asesu.

1.2.6. Mae'r ddogfen hon yn rhoi arweiniad ynghylch y math o wybodaeth am ddichonoldeb mae'n rhaid ei chyflwyno fel rhan o'r Alwad am Safleoedd, a sut y dylid ei chyflwyno. Dylid ei darllen ochr yn ochr â Methodoleg a Nodyn Cyfarwyddyd y Cyngor ar gyfer Asesu Safleoedd Ymgeisiol.

### **1.3. Strwythur y Ddogfen**

1.3.1. Mae Pennod 2 yn darparu trosolwg cyffredinol o bolisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

1.3.2. Mae Pennod 3 yn manylu ar ddull y Cyngor o ymdrin â dichonoldeb.

1.3.3. Mae Pennod 4 yn manylu ar y rhagdybiaethau dichonoldeb lefel uchel.

## **2. Gwybodaeth Gefndir**

### **2.1. Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol**

2.1.1. Mae'r Bennod hon yn rhoi gwybodaeth gefndir, gan gynnwys polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol a lleol.

### **2.2. Polisi Cynllunio Cenedlaethol**

2.2.1. Ers mabwysiadu CDLI cyfredol CNPT yn 2016, mae'r polisi cynllunio cenedlaethol (Polisi Cynllunio Cymru (PCC)) wedi'i ddiweddarau o ran dichonoldeb.

2.2.2. Mae'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol (PCC, Argraffiad 11, 2021) yn amlinellu'r dull canlynol o ran dichonoldeb.

2.2.3. Mae paragraff 4.2.19 yn nodi bod rhaid, fel rhan o arddangos cyflawnadwyedd safleoedd tai, asesu dichonoldeb ariannol cyn eu cynnwys fel dyraniadau mewn cynllun datblygu. Yng nghyfnod 'Safleoedd Ymgeisiol' paratoi'r cynllun datblygu mae'n rhaid i dirfeddianwyr/ddatblygwyr gynnal asesiad dichonoldeb cychwynnol o'r safle a darparu tystiolaeth i ddangos pa mor gyflawnadwy yw eu safleoedd yn ariannol. Yn y cyfnod 'Adneuo', rhaid cynnal arfarniad dichonoldeb lefel uchel ar draws y cynllun i roi sicrwydd y gellir cyflawni'r cynllun datblygu a'i bolisïau mewn egwyddor, gan gymryd i ystyriaeth dargedau tai fforddiadwy, seilwaith a gofynion polisi eraill. Yn ogystal, ar gyfer safleoedd sy'n allweddol i gyflawni strategaeth y cynllun, rhaid ymgymryd ag arfarniad dichonoldeb safle-benodol drwy ystyried costau manylach, cyfyngiadau a gofynion penodol. Rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried sut byddant yn diffinio 'safle allweddol' yn gynnar yn y broses o greu'r cynllun. Rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried hefyd a fydd angen ymyriadau penodol gan y sector cyhoeddus a/neu'r sector preifat, megis strategaethau adfywio neu gyllid, i helpu i gyflawni'r cyflenwad tai.

2.2.4. Noda paragraff 4.2.20, pan fo tai newydd i gael eu cynnig, bod rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys polisïau i egluro y bydd disgwyl i ddatblygwyr ddarparu buddion cymunedol sy'n rhesymol gysylltiedig â maint a lleoliad y datblygiad. Wrth wneud hynny, dylai polisïau o'r fath hefyd ystyried dichonoldeb economaidd safleoedd a sicrhau na fyddai darparu buddion cymunedol yn afrealistig nac yn effeithio'n afresymol ar gyflawni safle.



2.2.5. Ymhellach, noda paragraff 4.2.21 lle mae polisïau cynllun datblygu cyfredol wedi nodi'r buddion cymunedol a ddisgwylir yn sgîl datblygu, y dylid rhagdybio bod ceisiadau cynllunio sy'n cydymffurfio â nhw yn ddichonadwy, ac ni ddylai fod yn angenrheidiol rhoi ystyriaeth bellach i faterion dichonoldeb. Mater i'r ymgeisydd neu'r awdurdod cynllunio yw dangos bod amgylchiadau eithriadol penodol yn cyfiawnhau'r angen am asesiad dichonoldeb yn y cyfnod ymgeisio. Mater i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad yw'r pwysau sydd i'w roi ar asesiad dichonoldeb, gan roi sylw i holl amgylchiadau'r achos, gan gynnwys a yw'r cynllun datblygu a'r dystiolaeth ddichonoldeb sy'n sail iddo yn gyfredol, ac unrhyw newid mewn amgylchiadau ers mabwysiadu'r cynllun. Gallai amgylchiadau o'r fath gynnwys, er enghraifft, lle mae angen rhagor o wybodaeth am gostau seilwaith neu am gostau safle neu lle mae dirwasgiad neu newidiadau economaidd sylweddol tebyg wedi digwydd ers mabwysiadu'r cynllun. Lle bo angen cyd-drafod, dylai'r awdurdod cynllunio a'r datblygwr weithredu mewn modd agored a thryloyw gyda'r holl wybodaeth yn cael ei darparu ar sail 'llyfr agored'.

### **2.3. Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol**

2.2.1. Ers mabwysiadu CDLI cyfredol CNPT yn 2016, mae canllawiau cynllunio cenedlaethol hefyd wedi'u diweddarau. Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol a geir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM) (Argraffiad 3, 2020) yn rhoi arweiniad ynghylch paratoi CDLIau.

2.2.2. Noda paragraff 3.10 y dylai cynlluniau gyflawni'r hyn a fwriedir trwy gynlluniau cyflawnadwy a dichonadwy, gan gymryd i ystyriaeth ofynion seilwaith angenrheidiol sy'n cynnwys dichonoldeb ariannol a ffactorau eraill yn y farchnad. Dywed paragraff 3.12 y dylai polisïau nodi unrhyw ofynion lliniaru/gwneud iawn perthnasol, yn seiliedig ar asesiadau dichonoldeb/paramedrau deddfwriaeth.

2.2.3. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM) (t.138) yn diffinio hyfywedd fel a ganlyn:

*"Gellir ystyried bod datblygiad yn ddichonadwy os bydd gwerth y datblygiad, ar ôl cymryd i ystyriaeth yr holl gostau hysbys, gan gynnwys: polisi/rheoliadau'r Llywodraeth, yr holl gostau adeiladu a seilwaith, cost ac argaeledd cyllid, costau eraill fel ffioedd a swm wrth gefn, yn creu gweddill sy'n ddigon i roi elw digonol i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Gall datblygiad hefyd gael ei wneud yn ddichonadwy drwy argaeledd grantiau gan y Llywodraeth".*

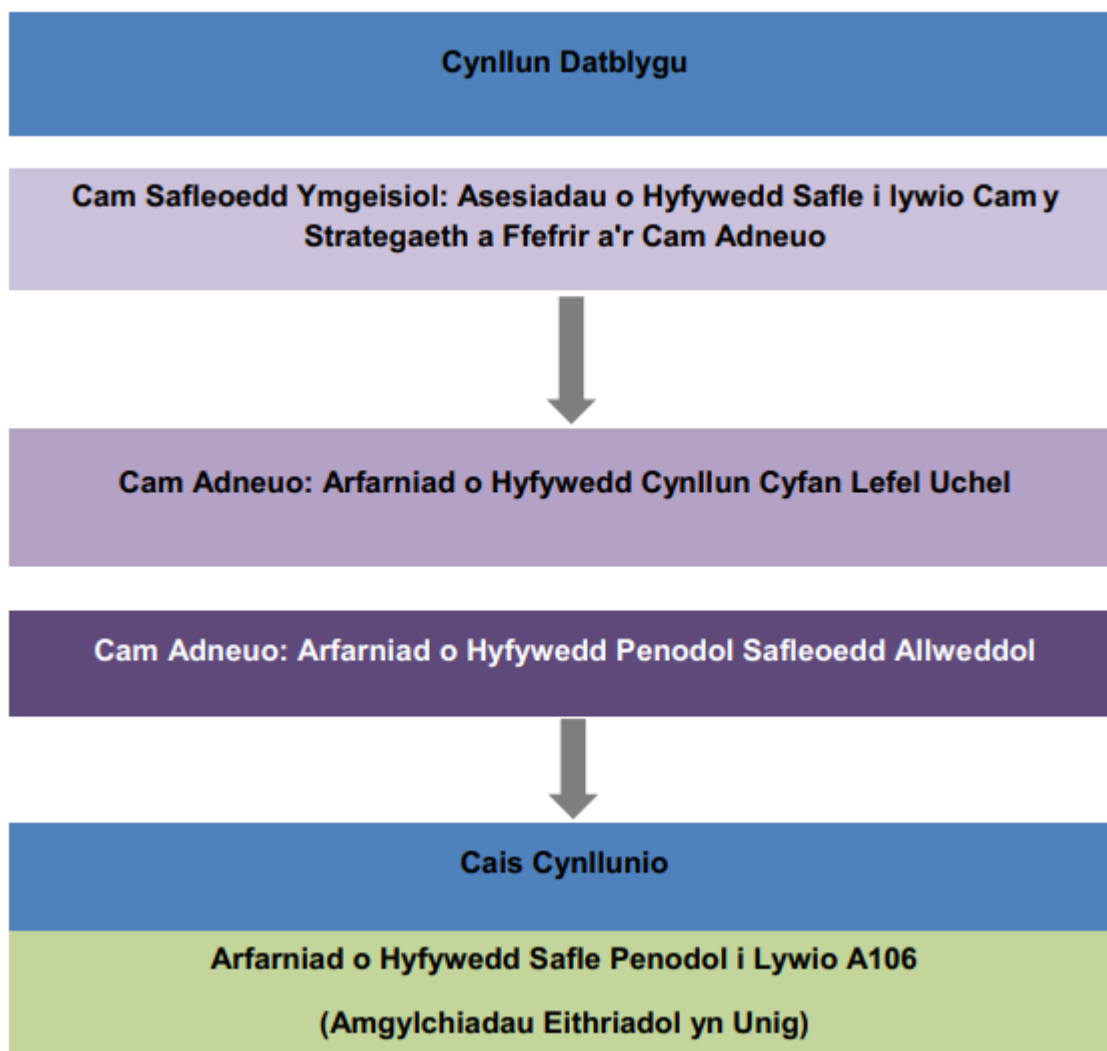
2.2.4. O ran Safleoedd Ymgeisiol, mae'r DPM (Paragraff 3.36) yn glir bod rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio'r broses safleoedd ymgeisiol i gasglu tystiolaeth addas gan hyrwyddwyr safleoedd i ddangos yn glir ddichonoldeb ariannol safleoedd. Mae paragraff 3.50 yn dweud, er mwyn i hyrwyddwr safle ddarparu'r dystiolaeth ddigonol sy'n angenrheidiol i ddangos bod materion cyflawni a dichonoldeb wedi cael sylw ar y cam safle ymgeisiol, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol gyhoeddi ystod o wybodaeth i gynorthwyo'r broses hon. Dylai hyn fod yn seiliedig ar y canlynol:

- Sicrhau bod polisiâu tai fforddiadwy'r CDLI mabwysiedig ar gael (lle maent yn addas at y diben) gan gynnwys polisiâu penodol, yn seiliedig ar ardal neu amrediad;
- Pan fo polisiâu cynllun mabwysiedig wedi dyddio, neu wedi cael eu disodli gan amgylchiadau newidiol, dylai'r awdurdod cynllunio lleol nodi pa lefelau eraill o dai fforddiadwy a geisiwyd. Gall trafodaethau safle diweddar dros y 12 i 18 mis blaenorol ddarparu sylfaen o dystiolaeth fwy diweddar;
- Costau a.106 cyfartalog (penodol, ardal neu amrediadau) yn seiliedig ar drafodaethau a.106 gwirioneddol diweddar dros y 12 i 18 mis blaenorol;
- Gofynion polisi eraill y rhagwelir y bydd iddyn nhw oblygiadau cost ariannol;
- Unrhyw CCA perthnasol a chyfoes;
- Gofynion cynllun seilwaith cyfredol neu wedi'i ddiweddarau / sy'n dod i'r amlwg / Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL); a

- Rhagdybiaethau craidd a ddefnyddir mewn unrhyw wybodaeth/astudiaeth dechnegol gyfredol neu wedi'i diweddarau h.y. meincnod gwerthoedd tir, proffil datblygu a rhagdybiaethau craidd perthnasol a chyfoes eraill.

2.2.5. Ar gyfer safleoedd sy'n allweddol i gyflawni'r cynllun, mae Paragraffau 3.52 a 5.89 yn nodi y dylid cynnal arfarniad dichonoldeb safle-benodol ac y dylai hyn gael ei lywio gan yr arfarniad dichonoldeb lefel uchel. Mae paragraff 5.86 yn manylu ar yr hierarchaeth ddichonoldeb a ganlyn ar gyfer paratoi CDLliau:

Ffigur 1: Hierarchaeth Dichonoldeb



2.2.6. Mae paragraffau 5.88 a 5.90 yn rhoi arweiniad pellach mewn perthynas â'r arfarniad dichonoldeb lefel uchel, gan nodi bod rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gynnal arfarniad dichonoldeb lefel uchel i asesu lefelau cyffredinol dichonoldeb datblygu mewn ardaloedd marchnad dai (Gweler Ffigur 3.1). Mae profion dichonoldeb lefel uchel yn seiliedig yn gyffredinol ar fethodoleg sy'n

cynhyrchu gwerth tir gweddilliol (ar ôl caniatáu ar gyfer maint elw canrannol i'r datblygwr) sydd wedyn yn cael ei gymharu â gwerth (neu werthoedd) tir meincnod ar gyfer ardal ddaearyddol.

2.2.7. Mae paragraff 5.89 yn rhoi arweiniad pellach mewn perthynas ag arfarniadau dichonoldeb safle-benodol. Mae'n nodi y dylid cynnal arfarniadau dichonoldeb safle-benodol i'r safleoedd hynny sy'n allweddol i gyflawni'r cynllun. Bydd arfarniad yn golygu bod modd cymryd gwybodaeth fanylach i ystyriaeth, gan roi sylw i fanylion safle-benodol. Y dull a ffeirir yw gwneud hyn ar y cyd â hyrwyddwr safle sydd â mynediad at y manylion, neu fel arall, trwy fodelu manylach gyda rhagdybiaethau safle-benodol. Gellir cael llawer mwy o fewnwelediad a all arwain at dargedau tai fforddiadwy wedi'u mireinio, yn hytrach na'r ardal ehangach a nodwyd yn yr arfarniad lefel uchel.

2.2.8. O ran manylion yr arfarniadau dichonoldeb, mae canllawiau cynllunio cenedlaethol (DPM, Paragraff 5.92) yn nodi nad yw'r Llawlyfr yn pennu model penodol ar gyfer cynnal arfarniadau dichonoldeb, ond mae'n nodi bod angen ymdrin â'r elfennau allweddol a ganlyn a'u mynegi'n glir yn sylfaen dystiolaeth y Cynllun, gydag eglurhad ar sut mae casgliadau'r gwaith dichonoldeb wedi llywio polisiau a dyraniadau'r cynllun i ddangos bod modd eu cyflawni:

- Cymysgedd datblygu (dwysedd a mathau o dai);
- Prisiau tai;
- Darpariaeth wrth gefn;
- Ffioedd;
- Costau adeiladu;
- Elw'r datblygwr;
- Disgwyliadau tiffeddianwyr/meincnod gwerth tir;
- Costau annormal (lle bo hynny'n berthnasol);
- Safleoedd tybiannol/gwirioneddol;
- Effeithiau cronol polisiau'r cynllun (rhwymedigaethau a.106/Ardoll Seilwaith Cymunedol);

- Canran tai fforddiadwy a rhaniad deiliadaeth (canolradd, rhentu cymdeithasol);
- Bandiau ACG.

2.2.9. Ceir canllawiau pellach mewn perthynas ag arfarniadau dichonoldeb lefel uchel a safle-benodol ym Mhennod 5 y DPM.

2.2.10. O ran cyflwyno gwybodaeth, mae'r DPM yn nodi ym Mharagraff 5.102 y cydnabyddir y gall lefel yr wybodaeth a ddarperir fod yn amrywiol, gan ddibynnu ar ble mae'r safle yn y broses rheoli datblygu a pharodrwydd y tiffeddiannwr/datblygwr i ymgysylltu. Mae'n hollbwysig bod cymaint o wybodaeth â phosibl yn cael ei darparu gan yr holl bartïon perthnasol i sicrhau y gellir darparu safleoedd a'u cynnwys yn y cynllun datblygu. Lle na fu'n bosibl cael yr wybodaeth angenrheidiol, gall fod yn briodol eu heithrio.

2.2.11. Mae'r DPM yn glir ym Mharagraffau 5.95, 5.96 a 5.102 y dylid defnyddio dull 'llyfr agored' ble bynnag a phryd bynnag y bo modd. Maent yn nodi bod tryloywder tystiolaeth yn hanfodol i sicrhau dealltwriaeth realistig o gostau a gwerth datblygu yn yr ardal leol. Er y cydnabyddir y gallai rhywfaint o'r wybodaeth sy'n angenrheidiol i ddangos dichonoldeb fod yn fasnachol sensitif, nid yw hynny'n rheswm digonol i osgoi darparu'r dystiolaeth briodol. Gall yr awdurdod cynllunio lleol drafod gyda'r diwydiant datblygu sut gellir cyflwyno'r dystiolaeth mewn fformat sy'n llywio'r broses ond sy'n cadw sensitifrwydd masnachol, er enghraifft gellid cyfuno ffigurau, yn hytrach na dadansoddi'r costau'n fanylach.

2.2.12. Mae'r DPM yn nodi ym Mharagraff 5.103 ei bod yn bwysig bod y fethodoleg ar gyfer cynnal arfarniadau safle yn cael ei nodi'n glir a'i chymhwyso'n gyson. Er mwyn sicrhau'r lefel fwyaf o gonsensws wrth baratoi gwaith dichonoldeb, dywed paragraff 5.94 y dylid hysbysu Grŵp Llywio Dichonoldeb i gytuno ar gostau penodol ar gyfer yr holl elfennau.

### 3. Dull y Cyngor o Ymdrin â Dichonoldeb

- 3.1. Mae'r Bennod hon yn amlinellu dull y Cyngor o ymdrin â gwaith dichonoldeb.
- 3.2. Yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol, fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLIA, mae angen i'r Cyngor baratoi'r canlynol:
  - Asesiad dichonoldeb lefel uchel: i asesu lefelau cyffredinol dichonoldeb datblygu mewn ardaloedd o'r farchnad dai
  - Asesiad dichonoldeb safle-benodol: fel bod modd cymryd gwybodaeth fanylach i ystyriaeth, gan roi sylw i'r manylion safle-benodol
- 3.3. Er mwyn llunio rhagdybiaethau dichonoldeb lefel uchel, ffurfiodd y Cyngor Weithgor/grŵp llywio Dichonoldeb gyda thirfeddianwyr, datblygwyr, syrfewyr, a gwerthwyr tai, a chynnal cyfres o gyfarfodydd yn ystod 2022 a 2023. Wedi'r cyfarfodydd hynny, cytunwyd yn gyffredinol ar gyfres o ragdybiaethau (y manylir arnynt yn y bennod sy'n dilyn) ar gyfer gwaith dichonoldeb lefel uchel.
- 3.4. Yn dilyn hynny, gofynnwyd i hyrwyddwyr safleoedd a gyflwynwyd yn ystod Galwad am Safleoedd Mawrth-Mai 2022 gyflwyno arfarniadau dichonoldeb manwl fel rhan o'r cais am wybodaeth fanwl ynghylch dichonoldeb yng Nghyfnod 2, gan ddefnyddio'r rhagdybiaethau cyffredinol hyn, neu ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau gwerthoedd amgen.
- 3.5. Fel rhan o'r Alwad ddilynol hon am Safleoedd, ni fydd angen ail-hyrwyddo safleoedd a gyflwynwyd fel rhan o'r Alwad flaenorol am Safleoedd, ac ni fydd angen diweddarau'r wybodaeth am ddichonoldeb.
- 3.6. Fodd bynnag, bydd rhaid i safleoedd sy'n cael eu hyrwyddo fel rhan o'r Alwad hon am Safleoedd ddarparu'r wybodaeth ganlynol ynghylch dichonoldeb:
  - Fel rhan o'r Alwad hon am Safleoedd, bydd gofyn bod safleoedd preswyl a rhai a arweinir gan gyflogaeth sydd ar gyfer 50 neu fwy o dai neu 1.0ha+ yn cyflwyno arfarniad dichonoldeb lefel uchel, gan ddefnyddio Model Dichonoldeb Datblygu (DVM) Canolbarth a De-orllewin Cymru, a datganiad dichonoldeb lefel uchel i gyd-fynd â hynny.
  - Bydd gofyn bod safleoedd preswyl a chyflogaeth o dan y trothwyon uchod yn cwblhau holiadur dichonoldeb, a fydd ar gael ar wefan y

Cyngor ([www.npt.gov.uk/cs](http://www.npt.gov.uk/cs)) ac mewn lleoliadau adnau. Bydd gofyn darparu gwybodaeth bellach, gan gynnwys DVM cyflawn a Datganiad Dichonoldeb Lefel Uchel, yn ddiweddarach yn y broses, fel rhan o Asesiad Cyfnod 2 o'r Safleoedd Ymgeisiol (gweler y nodiadau cyfarwyddyd ynghylch dichonoldeb i gael rhagor o wybodaeth).

- Dylai safleoedd sy'n cael eu hyrwyddo at ddefnyddiau eraill ddarparu swm cymesur o dystiolaeth ynghylch dichonoldeb. Bydd gofyn darparu arfarniad dichonoldeb manwl yn ddiweddarach yn y broses asesu.
- Cyflwynir y ffioedd ar gyfer y DVM isod:
  - Safleoedd ag 1-9 o unedau preswyl: £195
  - Safleoedd â 10-50 o unedau preswyl: £345
  - Safleoedd â 51-100 o unedau preswyl: £495
  - Safleoedd â 100 neu fwy o unedau preswyl: £ i'w gytuno gyda'r Cyngor yn ôl maint a chymhlethdod y cynnig, ond heb fod yn llai na £495
  - Cyflogaeth: £ i'w gytuno gyda'r Cyngor yn ôl maint a chymhlethdod y cynnig, ond heb fod yn llai na £4952.
- Bydd gofyn bod hyrwyddwyr safleoedd sy'n cynnig 50 neu fwy o unedau preswyl neu 1.0ha neu fwy o dir cyflogaeth dalu'r ffioedd llawn yn ystod yr Alwad am Safleoedd. Dylai hyrwyddwyr safleoedd ddefnyddio'r rhagdybiaethau dichonoldeb y cytunwyd arnynt gan grŵp rhanddeiliaid dichonoldeb y Cyngor (fel y nodir yn y Nodiadau Cyfarwyddyd ynghylch Dichonoldeb) a darparu tystiolaeth ategol lle na ddefnyddiwyd y rhagdybiaethau.
- Lle bo gofyn, i gael copi o'r DVM, dylai hyrwyddwyr safleoedd gysylltu â'r Cyngor cyn cyflwyno eu safleoedd er mwyn sicrhau copi o'r DVM safle-benodol trwy e-bost ([LDP@npt.gov.uk](mailto:LDP@npt.gov.uk)), gan ddarparu rhif ffôn i'r Cyngor ddychwelyd yr alwad a chymryd tâl. Ar ôl derbyn y tâl, bydd y

---

<sup>2</sup> Y ffi cychwynnol ar gyfer defnyddiau Cyflogaeth a Safleoedd o 100 neu fwy o unedau preswyl fydd £495. Gall ffioedd ychwanegol fod yn ofynnol yn ôl maint a chymhlethdod y cynnig. Trafodir unrhyw ffi ychwanegol gyda hyrwyddwr y safle cyn gwneud gwaith pellach.

Cyngor yn cyflwyno'r DVM safle-benodol, y templed ar gyfer datganiad dichonoldeb lefel uchel, a chyfarwyddiadau defnydd.

- Sylwer nad yw'r ffi yn cynnwys unrhyw lwfansau ar gyfer trafodaethau rhwng Swyddogion y Cyngor a hyrwyddwyr safleoedd. Er y bydd y Cyngor yn cynnal adolygiad lefel uchel o briodoldeb yr wybodaeth a gyflwynwyd, bydd hynny ar gael fel rhan o'r dystiolaeth ddichonoldeb yn yr ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffafrir yn unig. Ni fydd hyn nac adroddiad dichonoldeb manwl yn cael eu darparu i hyrwyddwr y safle.

3.7. Cyn yr ymgynghori ar y cynllun Adnau, bydd y Cyngor yn cynnal cyfarfodydd pellach o'r Gweithgor Pwnc/grŵp llywio dichonoldeb, ac yn cwblhau'r gwaith lefel uchel a safle-benodol. Cysylltir â hyrwyddwyr safleoedd yn benodol, fesul safle.

3.8. Mae'r Cyngor yn annog ymgysylltu â rhanddeiliaid, ac os hoffech gymryd rhan yn y Gweithgor Pwnc Hyfywedd, cysylltwch â Thîm Polisi Cynllunio y Cyngor drwy:

- E-bost: [ldp@npt.gov.uk](mailto:ldp@npt.gov.uk)
- Ffôn: 01639 686821

### **Dull Llyfr Agored**

3.9. Yn dilyn trafodaethau gyda Thîm Cyfreithiol y Cyngor a'r diwydiant datblygu, yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol (LICD, Argraffiad 3, Paragraff 5.95), bydd y Cyngor yn cymhwyso dull 'llyfr agored' at wybodaeth am ddichonoldeb a gyflwynir er mwyn sicrhau tryloywder tystiolaeth.



## **4. Rhagdybiaethau**

4.0.1. Mae'r Bennod hon yn amlinellu'r rhagdybiaethau y cytunwyd arnynt yn fras gyda Grŵp Llywio Dichonoldeb y Cyngor.

4.0.2. Bydd gofyn bod hyrwyddwyr safleoedd preswyl sy'n darparu 50+ o unedau yn defnyddio'r rhagdybiaethau sydd yn y ddogfen hon neu ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau bod angen rhagdybiaethau amgen.

4.0.3. Bydd angen i hyrwyddwyr safleoedd preswyl sy'n darparu llai na 50 o unedau gwblhau'r holiadur dichonoldeb a ddylai ystyried y rhagdybiaethau sydd yn y ddogfen hon neu ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau gwerthoedd amgen. Fodd bynnag, nid oes angen i'r wybodaeth ddichonoldeb fod mor fanwl â'r hyn sy'n ofynnol ar gyfer safleoedd â 50+ o unedau. Fel rhan o'r grŵp llywio dichonoldeb, cytunwyd bod safleoedd cyflogaeth yn rhai safle-benodol ac felly y byddai'n anodd llunio rhagdybiaethau cyffredinol. Yn lle hynny, dylai hyrwyddwyr safleoedd ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau rhagdybiaethau safle-benodol.

4.0.4. Bydd angen i safleoedd ar sail cyflogaeth sy'n fwy nag 1Ha gwblhau'r DVM ac felly dylent ddarparu rhagdybiaethau safle-benodol. Dylai Safleoedd Cyflogaeth sy'n darparu llai nag 1.0+ha o dir cyflogaeth gwblhau'r holiadur dichonoldeb. Dylai lefel yr wybodaeth a ddarperir fod yn gymesur â maint y datblygiad.

4.0.5. Dylai hyrwyddwyr safleoedd at ddibenion eraill ddefnyddio gwerthoedd priodol sy'n berthnasol i ddatblygiad o'r math a'r maint a gynigir.

4.0.6. Dylid darparu cymaint o dystiolaeth a manylion â phosibl, ond dylai hyn fod yn gymesur â math a maint y datblygiad a ragwelir.

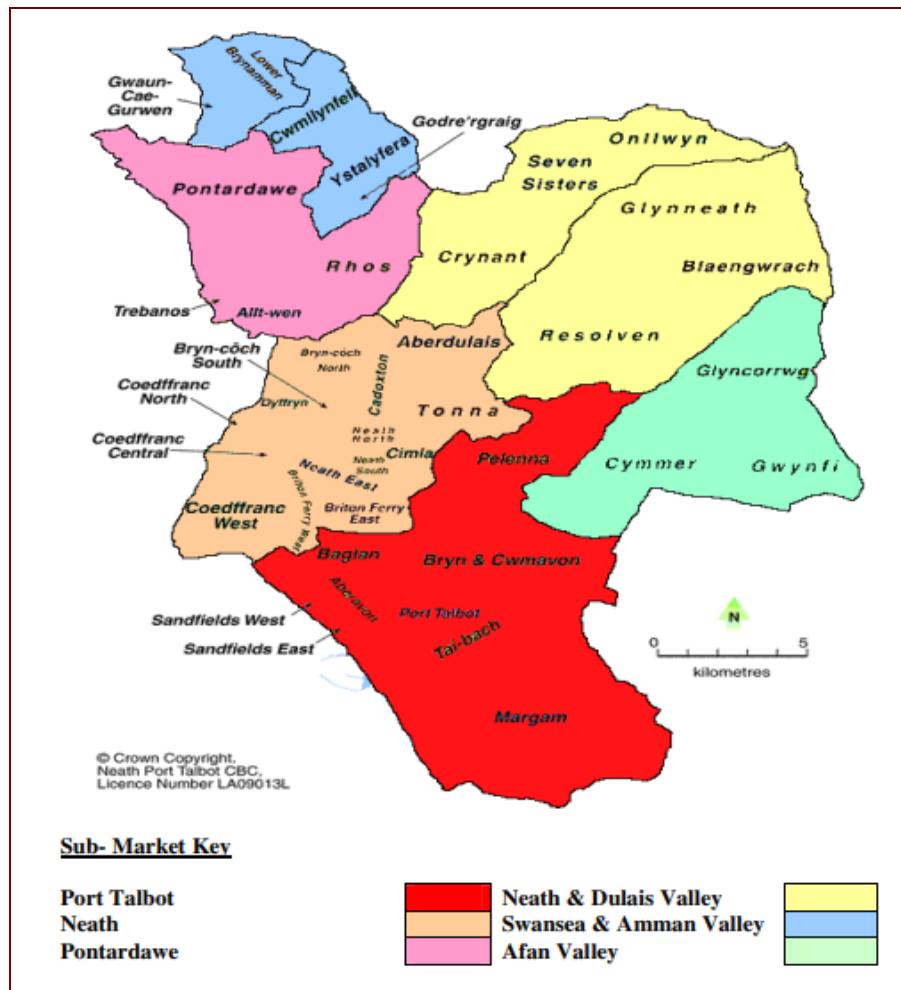
### **4.1. Ardaloedd Marchnad Dai**

4.1.1. Nodwyd chwe ardal is-farchnad dai yn CNPT:

- Port Talbot;
- Castell-nedd;
- Pontardawe;

- Cwm Nedd a Chwm Dulais;
- Cwm Tawe a Dyffryn Aman;
- Cwm Afan

Ffigur 2: Ardaloedd Marchnad Dai



Tabl 1 NPT LDP Sub-Market Areas

Is farchnad	Ardaloedd	Côd post
Port Talbot	Taibach/ Bryn/ Margam/ Cwmavon/ Pelenna/ Port Talbot/ Aberavon/ Sandfields East and West/ Baglan	SA13 1/2  SA12 6/7/8/9
Neath	Coeddfranc Central, North and West/ Bryncoch North and South/ Dyffryn/ Crynant/ Aberdulais/ Cadoxton/ Neath North, East and South/ Briton Ferry/ Cimla/ Tonna	SA10 6/7/8  SA11 1/2/3
Pontardawe	Pontardawe/ Trebanos/ Alltwen/ Rhos	SA8 3/4
Neath and Dulais Valleys	Crynant/ Seven Sisters/ Onllwyn/ Glynneath/ Blaengwrach/ Resolven	SA10 8/9  SA11 4/5
Swansea and Amman Valleys	Gwaun Cae Gurwen/ Lower Brynamman/ Cwmllynfell/ Ystalyfera/ Godre'graig	SA9 2  SA18 1
Afan Valley	Glyncorwg/ Cymmer/ Gwynfi	SA13 3

## 4.2. Maint Preswylfeydd

4.2.1. Er na chytunodd y grŵp llywio/ TWG Dichonoldeb ar ragdybiaethau ar gyfer gwaith safle-benodol, cytunwyd y dylid defnyddio Gofynion Safon Datblygu Cymru (DQR) - Mannau a Chartrefi Prydferth Llywodraeth Cymru yn achos y Gwaith Dichonoldeb Lefel Uchel.

4.2.2. Mae'r DVM wedi'i boblogi â'r safonau canlynol (safonau DQR LIC 2021 – Mannau a Chartrefi Prydferth a safonau gofod Lloegr a ddisgrifir yn genedlaethol). Mae modd mewnbynnu gwerthoedd amgen. Dylid darparu tystiolaeth i gefnogi meintiau amgen ar gyfer preswylfeydd.

Ffigur 3: DQR Cymru LIC 2021 – Mannau a Chartrefi Prydferth

<b>Dynodiad y Cartref</b>	<b>Y Math o Gartref</b>	<b>Arwynebedd (llawr) Mewnol Gros (m<sup>2</sup>)</b>
7P4B	Tŷ 2 lawr	114
6P4B	Tŷ 2 lawr	110
5P3B	Tŷ 2 lawr	93
4P3B	Tŷ 2 lawr	88
4P2B	Tŷ 2 lawr	83
3P2B	Tŷ 2 lawr	74
3P2B	Byngalo	58
3P2B	Fflat – cerdded i fyny	65
3P2B	Fflat – mynediad cyffredin	58
2P1B	Fflat – cerdded i fyny	53
2P1B	Fflat – mynediad cyffredin	50

Ffigur 4: Safonau Gofod Lloegr a Ddisgrifir yn Genedlaethol

Dynodiad y Cartref	Y Math o Gartref	Arwynebedd (llawr) Mewnol Gros (m <sup>2</sup> )
8P6B	Tŷ	132
7P6B	Tŷ	123
8P5B	Tŷ	128
7P5B	Tŷ	119
6P5B	Tŷ	110
8P4B	Tŷ	124
7P4B	Tŷ	115
6P4B	Tŷ	106
5P4B	Tŷ	97
6P3B	Tŷ	102
5P3B	Tŷ	93
4P3B	Tŷ	84
4P2B	Tŷ	79
4P2B	Fflat	70
3P2B	Tŷ	70
3P2B	Fflat	61
2P1B	Fflat	50
1P1B	Fflat	39 (37m <sup>2</sup> os bydd cawod)

#### 4.3. Cyfuniad a Mathau o Breswylfeydd

4.3.1. Dylai hyrwyddwyr safleoedd ddefnyddio'r gyfran ddilydol o gyfuniad a mathau

o breswylfeydd. Mae'r rhain wedi'u seilio ar yr Asesiad mwyaf diweddar o'r Farchnad Dai Leol (drafft, 2023) a thrafodaethau yng nghyfarfodydd y grŵp llywio/TWG Dichonoldeb.

Ffigur 5: Cyfuniad a Mathau o Breswylfeydd

Nifer yr Ystafelloedd Gwely	Cyfran o Dai Marchnad	Cyfran o Dai Fforddiadwy
1 ystafell wely	5%	57%
2 ystafell wely	15%	18%
3 ystafell wely	50%	19%
4 ystafell wely	30%	6%

#### 4.4. Tai Fforddiadwy – Y Gofynion

4.4.1. Yn achos tai fforddiadwy, dylai hyrwyddwyr safleoedd gynnwys y lwfansau canlynol ar gyfer tai fforddiadwy:

- Castell-nedd a Phort Talbot: Safleoedd â 10 neu fwy o breswylfeydd, mae gofyn bod 20% o dai fforddiadwy ar y safle.
- Pontardawe: Safleoedd â 10 neu fwy o breswylfeydd, mae gofyn bod 10% o dai fforddiadwy ar y safle.
- Cwm Nedd, Cwm Dulais, Cwm Afan, Cwm Tawe a Dyffryn Aman: Dim gofynion o ran tai fforddiadwy.

4.4.2. Mae'r gwerthoedd hyn yn wahanol i'r gofynion yn y CDLI presennol, ac fe'u seiliwyd ar asesiad dichonoldeb lefel uchel cychwynnol y Cyngor.

4.4.3. O ran y gofynion hyn, dylid darparu'r mathau canlynol o ddeiliadaeth:

- Rhent cymdeithasol: 70%
- Canolradd: 30%

4.4.4. Dylid defnyddio'r gwerthoedd trosglwyddo canlynol ar gyfer pob deiliadaeth:

- Rhent cymdeithasol: 40% o'r gwerth ar y farchnad agored;
- Perchnogaeth ganolradd/gost isel: 70% o'r gwerth ar y farchnad agored.

4.4.5. Mae'r Cyngor yn gofyn bod y ganran o dai fforddiadwy a nodir uchod yn cael ei darparu trwy gyfraniadau a. 106 yn hytrach na thrwy ddibynnu ar Gyllid y Grant Tai Cymdeithasol.

4.4.6. Lle bydd landlord cymdeithasol cofrestredig yn rhan o'r cynnig, gellid cynnwys Cyllid y Grant Tai Cymdeithasol fel rhagdybiaeth er mwyn darparu unedau fforddiadwy ychwanegol lle amlygwyd cynlluniau yn rhan o'r broses PDP neu drwy drafodaethau gyda chydweithwyr yn yr adran dai ac y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno yn ddiymdroi (gweler yr adran ariannu isod).

4.4.7. Bydd eithriadau i hyn yn cynnwys cynlluniau tai fforddiadwy 100% a hyrwyddir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a amlygwyd fel rhan o'r broses PDP neu drwy drafodaethau gyda chydweithwyr yn yr adran dai ac y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno yn ddiymdroi.

4.4.8. Yn achos y cynlluniau hyn byddai'r Cyngor yn pennu amod wrth gyflwyno'r cais fod 25% yn aros yn breswylfeydd fforddiadwy. Yn yr achosion hyn, dylai'r broses o gyfrifo Gwerth Datblygu Crynswth (GDV) gynnwys y tair elfen ganlynol:

- a) Derbyniadau rhent a/neu gyfalaf o'r preswylfeydd fforddiadwy. Bydd incwm o'r ffynhonnell hon yn dod o'r rhenti blynyddol net wedi'u cyfalafu (am gyfnod penodol o amser ar gyfradd ddisgownt benodol) o'r rhent cymdeithasol, y rhent fforddiadwy a'r rhent uniongyrchol, ac elfen rentu'r preswylfeydd a berchnogir yn rhannol;
- b) Unrhyw elw y gellir ei ail-fuddsoddi o dderbyniadau yn sgîl cynyddu cyfran perchentyaeth, yr Hawl i Gaffael neu gymorthdaliadau allanol, megis grantiau cyfalaf a'r Bonws Cartrefi Newydd;
- c) Unrhyw gymhorthdal darparwr cofrestredig mewnol

## 4.5. Ffrydiau Cyllido

4.5.1. Er bod y CDLI yn un o'r ffyrdd pwysicaf o ddarparu tai fforddiadwy, mae'r Cyngor yn cydnabod nad ei bolisïau a'i ddyraniadau yw'r unig fecanwaith

cyflawni. Mae mecanweithiau eraill yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i'r Grant Tai Cymdeithasol, grantiau cyfalaf eraill, cynlluniau hunan-ariannu LCC, isrannu eiddo presennol, ailddefnyddio eiddo gwag ar draws y stoc gymdeithasol, asiantaethau gosod tai cymdeithasol, ailddefnyddio lleoedd gwag, caffael stoc a throsi cartrefi gwag yn y sector preifat.

4.5.2. O ran mesur cyfraniadau tai fforddiadwy lle cynigir defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol, mae CCA Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn darparu'r canllawiau canlynol ar gyfer darparu tai fforddiadwy trwy ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol.

- Noda Paragraff 4.2.7 yn achos cynllun sy'n cael ei ddatblygu mewn partneriaeth gan ddatblygwr preifat a LCC gan ddefnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol, arian y LCC ei hun neu gyllid grant arall, ar gyfer tai marchnad rhannol a thai fforddiadwy a ariennir yn rhannol â grant, y bydd gofyn i'r datblygwr wneud cyfraniad i dai fforddiadwy ar sail elfen tai marchnad agored y cynllun yn unig. Er enghraifft, mewn parth tai 24%, lle cynigir cynllun 20 uned sy'n cynnwys 8 uned sydd i'w hadeiladu gan ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol, a 12 uned i'w gwerthu ar y farchnad agored, ni fydd yr 8 uned Grant Tai Cymdeithasol yn cael eu cynnwys yn y cyfrifiad, a cheisir cyfraniad tai fforddiadwy yn achos y 12 uned marchnad yn unig.
- Noda Paragraff 4.2.8 y bydd y dull gweithredu hwn yn sicrhau bod unedau marchnad agored yn gwneud cyfraniad tai fforddiadwy priodol trwy'r system gynllunio, ac nad yw datblygwyr yn ceisio defnyddio arian grant yn lle cyfraniadau datblygwyr. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai'r cytundeb Adran 106 yn nodi, pe na bai'r unedau a gafodd eu cyllido trwy'r Grant Tai Cymdeithasol/arian grant a gynigir yn cael eu datblygu ar gyfer tai fforddiadwy, a'u bod ar werth ar y farchnad agored, y byddid yn ailedrych ar y cytundeb Adran 106 ac y byddai'r cyfraniad tai fforddiadwy yn cael ei seilio ar nifer llawn yr unedau yn y datblygiad.

4.5.3. Mae canllawiau cenedlaethol (DPM, Tabl 25) yn nodi y dylai gwybodaeth LCC/argaeledd grant, os yw'n hysbys, fod yn un o'r prif fewnbynnau craidd i arfarniadau dichonoldeb safle-benodol.

4.5.4. Yn unol â'r arweiniad hwn, lle cynigir defnyddio Grant Tai Cymdeithasol, neu



unrhyw grant/gymhorthdal arall, dylid nodi hyn ar ddalen “costau” y DVM. Gan ddibynnu ar natur y grantiau cyfalaf a/neu'r cymhorthdal, dylid nodi'r rhain naill ai fel cyfandaliad neu fesul rhandaliadau.

#### **4.6. Prisiau Tai**

4.6.1. Dylid defnyddio'r prisiau gwerthu canlynol fesul metr sgwâr mewn arfarniadau dichonoldeb safle-benodol. Mae'r rhain yn seiliedig ar drafodaethau â TWG Dichonoldeb y Cyngor. Os bernir bod gwerthoedd amgen yn fwy priodol, dylid darparu tystiolaeth fanwl i gefnogi'r gwerthoedd hynny, gan gynnwys gwybodaeth megis prisiau gwerthu cymaradwy ac ati.

Tabl 2: Gwerthoedd Gwerthu fesul Metr Sgwâr

Ardal Marchnad Dai	Prisiau Gwerthu (£) fesul Metr Sgwâr (m <sup>2</sup> )
Port Talbot	£3,100
Castell-nedd	£3,100
Pontardawe	£2,850
Cwm Nedd a Chwm Dulais	£2,600
Cwm Tawe a Dyffryn Aman	£2,600
Cwm Afan	£2,500

#### 4.7. Ardal Ddatblygadwy Net

4.7.1. Dylid defnyddio'r cymarebau canlynol i gyfrifo'r ardal ddatblygadwy net. Lle cynigir gwerthoedd amgen, dylid darparu rhagor o wybodaeth (megis map cyfyngiadau/map arfarnu'r safle).

- Cymhareb o 100% ar gyfer safleoedd hyd at 1ha
- Cymhareb o 85% ar gyfer safleoedd rhwng 1ha a 2ha
- Cymhareb o 80% ar gyfer safleoedd rhwng 2ha a 4ha
- Cymhareb o 75% ar gyfer safleoedd 4ha a throsodd
- PLWS Lwfans o 10% ar gyfer SuDS ar bob safle<sup>3</sup>.

#### 4.8. Dwysedd

4.8.1. Dywed Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ynghylch 'Dylunio'(19) bod nifer o ddulliau dylunio y gellir eu defnyddio yng nghysyniad dylunio cyffredinol y safle er mwyn sicrhau bod modd cyflawni dwysedd uwch yn llwyddiannus heb beryglu egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Darparu manau agored o ansawdd uchel i gynnig diddordeb gweledol

<sup>3</sup> Gweler yr adran SuDS isod.

a chyfluoedd hamdden, wedi'u lleoli os oes modd o amgylch crynodiadau o wasanaethau a chyfleusterau;

- Darparu man agored preifat hawdd ei ddefnyddio ar gyfer pob preswylfa, er enghraifft patio a balconi;
- Gwahaniaethau'n glir rhwng mannau cyhoeddus a mannau preifat;
- Integreiddio'r ddarpariaeth parcio ceir yn fwy effeithlon yn y cysyniad cyffredinol, gan osgoi dominyddu'r strydlyn

4.8.2. Yn ôl y CCA, i gyfrifo dwysedd safle:

- Mae angen mesur arwynebedd y safle mewn hectarau;
- Yn achos datblygiadau tai mwy o faint, neu ddatblygiadau sy'n cynnwys preswylfeydd lluosog, bydd arwynebedd y safle yn cwmpasu'r safle cyfan, gan gynnwys unrhyw ffyrdd mynediad ac amwynderau;
- Yn achos cynlluniau uned sengl, mesurir arwynebedd y safle o'r ffin flaen gan gwmpasu maint y plot cyfan.

- [Ffigur 6: Cyfrifo Dwysedd](#)

Anheddau fesul hectar = Nifer o anheddau/ Arwynebedd y safle  
(hectarau)

4.8.3. Mae angen ystyried Cymru'r Dyfodol a Pholisi BE1 'Dylunio', CDLI CNPT.

4.8.4. Dylid asesu Cynlluniau felly ar sail 35 preswylfa fesul hectar o leiaf, gan gynyddu i 50 preswylfa fesul hectar lle bydd hynny'n briodol (codwyd y ffigurau hyn o CDLI CNPT a Chymru'r Dyfodol yn y drefn honno). Os defnyddir gwerthoedd amgen, dylid darparu tystiolaeth i gefnogi rhagdybiaethau amgen.

#### 4.9. Costau Adeiladu/Plot Sylfaenol

4.9.1. Dylid defnyddio'r gwerthoedd canlynol i gyfrifo costau adeiladu/plot sylfaenol, neu ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau gwerthoedd amgen.

- yn achos safleoedd â 50 o unedau neu lai, £1,200/m<sup>2</sup>;

- yn achos safleoedd â mwy na 50 o unedau, £1,100/m<sup>2</sup>.

4.9.2. Fel rhan o'r cyflwyniad DVM, gellir gwasgaru costau adeiladu yn llinol dros y cyfnod adeiladu diffiniedig neu gall hyrwyddwyr safle ddewis dosbarthiad cromlin-S nodweddiadol o'r costau hyn, neu greu eu dosbarthiad personol eu hunain.

#### **4.10. Costau Adeiladu Ychwanegol**

4.10.1. Yn ogystal â'r costau adeiladu sylfaenol, mae'r canllawiau cynllunio cenedlaethol (DPM, Tabl 24) yn awgrymu y dylid hefyd ystyried costau adeiladu eraill nad ydynt wedi'u cynnwys yn y ffigurau adeiladu/plot sylfaenol (er enghraifft newidiadau i reoliadau adeiladu) ac yn nodi ei fod "yn bwysig bod y gwaith dichonoldeb yn cynnwys yr holl gostau hysbys er mwyn sicrhau bod y gwaith yn berthnasol, yn gyfredol ac yn gadarn ". Dylid cofnodi'r rhain ar ddalen "costau" y DVM a dylid darparu tystiolaeth ynghylch rhagdybiaethau yn y datganiad dichonoldeb lefel uchel sy'n cyd-fynd ag ef.

4.10.2. Dylid defnyddio'r gwerthoedd canlynol ar gyfer costau adeiladu ychwanegol, neu ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau gwerthoedd amgen:

- Taenellwyr: £2,000 fesul preswylfa
- Mannau gwefru cerbydau ULEV: £550 fesul preswylfa
- Gofynion Rhan L: £3,000 fesul preswylfa

#### **4.11. Costau Allanol Arferol Safle**

4.11.1. Yn ogystal â chost sylfaenol adeiladu tai (“cost y plot”) mae costau sy’n gysylltiedig â gwasanaethau nad ydynt wedi’u cynnwys yn y gost adeiladu/plot sylfaenol. Gyda’i gilydd, gelwir y rhain yn “gostau allanol”, ac maent yn cynnwys yr holl gostau ychwanegol sy’n gysylltiedig â chwrtil safle’r ardal adeiledig gan gynnwys gofod cylchdroi mewn ardaloedd gwastad a gardd gydag unedau tai; costau tirlunio achlysurol, gan gynnwys coed a pherthi, tirlunio meddal a chaled; ffyrdd ystâd a chysylltiadau â’r seilwaith strategol megis carthffosydd a chyfleustodau.

4.11.2. Dylai hyrwyddwyr safleoedd gynnwys y rhagdybiaethau canlynol yng nghyswllt costau allanol arferol safle, neu ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau gwerthoedd amgen.

- Safleoedd â llai na 10 uned: 15% o gostau’r “plot”
- Safleoedd â 10 neu fwy o breswylfeydd: £17,500 fesul preswylfa

#### **4.12. Costau Paratoi**

4.12.1. Mae’r Cyngor yn cydnabod bod datblygu safleoedd tir glas a thir llwyd yn cynrychioli gwahanol risgiau a chostau ac y gall y costau hyn amrywio’n sylweddol yn dibynnu ar nodweddion penodol y safle.

4.12.2. Ar gyfer mathau o safleoedd tir glas fel rhan o waith dichonoldeb lefel uchel, gwneir rhagdybiaethau weithiau ar gyfer costau paratoi fel cyfleustodau, paratoi tir, ffyrdd asgwrn cefn a SuDS gan nad yw’r rhain yn cael eu hystyried yn y costau adeiladu/plot sylfaenol. Ystyrir yn gyffredinol fod y rhain yn cynyddu wrth i gynlluniau dyfu hyd at ryw bwynt, ac ar ôl hynny bydd y datblygwr yn elwa o arbedion maint mewn costau paratoi fesul eiddo. Yn achos arfarniadau dichonoldeb safle-benodol, bernir yn aml y dylid cymryd y costau paratoi hyn i ystyriaeth yn y pris a delir am y tir. Ystyrir felly na ddylid cynnwys rhagdybiaethau yn yr arfarniadau safle-benodol. Os gwneir rhagdybiaethau, dylid darparu tystiolaeth i gyfiawnhau’r costau hyn, gan gynnwys egluro pam nad ydynt yn cael eu didynnu o werth y tir.

#### **4.13. Costau Annormal**

4.13.1. Er y cydnabyddir y gall costau annormal godi ar rai safleoedd, gan gynnwys

(er enghraifft) adfer tir, cyfyngiadau ecolegol, gwaith sylfaen ychwanegol a/neu adeiladu waliau cynnal sylweddol; gall costau annormal amrywio'n sylweddol o safle i safle. Bernir y dylai'r costau hyn gael eu hadlewyrchu yng ngwerth y tir.

4.13.2. Dylid rhestru unrhyw gostau adeiladu annormal/ eithriadol ar ddalen "costau" y DVM a dylid darparu tystiolaeth i gefnogi'r costau hyn, gan gynnwys egluro pam nad ydynt yn cael eu didynnu o werth y tir.

#### **4.14. SuDS**

4.14.1. Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i:

- Bob datblygiad newydd sydd â mwy nag 1 breswylfa neu lle mae'r arwynebedd adeiladu yn 100 metr sgwâr neu fwy, ddarparu draeniad cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle; ac i
- Systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorfodol draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidog Cymru

4.14.2. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan yr awdurdod lleol sy'n gweithredu yn ei rôl Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Mae gan SAB ddyletswydd i gymeradwyo, mabwysiadu a chynnal systemau sy'n cydymffurfio ag Adran 17 o Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010.

4.14.3. Fel rhan o'r gwaith o baratoi'r arfarniad dichonoldeb safle-benodol, dylai hyrwyddwyr safleoedd gynnwys y rhagdybiaeth ganlynol ar gyfer SuDS. Dylent ddarparu unrhyw wybodaeth ategol/ychwanegol, yn enwedig unrhyw drafodaethau gyda thîm SAB y Cyngor. Os defnyddir gwerthoedd amgen, dylid darparu tystiolaeth ategol i gyfiawnhau'r gwerthoedd hynny.

- £4,500 fesul preswylfa

#### **4.15. Elw**

4.15.1. Elw datblygwyr yw'r lefel enillion disgwyledig a rhesymol y byddai datblygwr preifat yn disgwyl ei chael o gynllun datblygu penodol.

4.15.2. Mae'r canllawiau cynllunio cenedlaethol (DPM) yn pwysleisio pwysigrwydd

caniatáu lefel ddigonol o elw i ddatblygwyr wrth asesu dichonoldeb, gan nodi ar t.128 "y gellir ystyried bod datblygiad yn ddichonadwy os bydd gwerth y datblygiad, ar ôl ystyried yr holl gostau hysbys gan gynnwys: polisi / rheoliadau'r llywodraeth, yr holl gostau adeiladu a seilwaith, cost cyllid ac argaeledd cyllid, costau eraill megis ffioedd a swm wrth gefn, yn cynhyrchu gwarged ddigonol i ddarparu elw digonol ar gyfer y datblygwr a gwerth tir digonol i annog perchennog tir i'w werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig".

4.15.3. Mae Nodyn Cyfarwyddyd RICS (2012) 'Dichonoldeb Ariannol ym maes Cynllunio (GN 94/2012) yn nodi y bydd lefel yr elw sydd ei angen yn amrywio o gynllun i gynllun, yn dibynnu ar faint y risg a'r lleoliad yn y cylch economaidd. Mae'n bosibl y bydd cynllun llai, er enghraifft, sy'n cael ei adeiladu dros gyfnod byrrach o amser yn cael ei ystyried yn gymharol lai o risg ac felly'n denu lefel is o elw, o ystyried bod y sefyllfa ymadael yn fwy sicr, na chynllun ailddatblygu mawr sy'n ymestyn dros nifer o flynyddoedd lle mae'r alldro yn llawer mwy ansicr.

4.15.4. Fel rhan o'r gwerthusiadau dichonoldeb safle-benodol, dylai hyrwyddwyr safleoedd gynnwys y rhagdybiaethau canlynol. Os cynigir gwerthoedd amgen, dylid darparu tystiolaeth i gefnogi'r gwerthoedd hynny.

- 15-20% GDV yn achos preswylfeydd marchnad
- 6% yn achos cost tai fforddiadwy

#### **4.16. Llog**

4.16.1. Mae'r canllawiau cynllunio cenedlaethol yn cydnabod yn Nhabl 24 fod cyfraddau llog yn ystyriaeth mewn modelau dichonoldeb, ac mae'n nodi yn benodol y cysylltiad rhwng maint elw datblygwyr a'r cyfraddau llog a godir am gyllid.

4.16.2. Dylid defnyddio'r cyfraddau llog canlynol yn yr arfarniadau dichonoldeb safle-benodol. Os cynigir gwerthoedd amgen, dylid darparu tystiolaeth i gefnogi'r gwerthoedd hyn.

- 6.0% llog debyd
- 0.5% credyd y flwyddyn

#### **4.17. Darpariaeth wrth gefn**

4.17.1. Mae'r Cyngor yn cydnabod, po fwyaf cymhleth yw'r prosiect datblygu, mwyaf o botensial sydd i'r safle wynebu anawsterau amrywiol neu oedi.

4.17.2. Mae'r canllawiau cynllunio cenedlaethol yn nodi yn Nhabl 24 "ni ddylai llunwyr cynlluniau gynllunio yn ôl y lwfans dichonoldeb, ond yn hytrach ganiatáu ar gyfer darpariaeth wrth gefn i ymateb i farchnadoedd sy'n newid ac osgoi'r angen am ddiweddarau cynlluniau yn aml. Bydd cynnwys darpariaeth wrth gefn yn yr astudiaeth ddichonoldeb yn dad-risgio'r cynllun o ran bod lle i ddarparu ar gyfer newid mewn amgylchiadau economaidd/materion safle-benodol".

4.17.3. Yn achos yr arfarniadau safle-benodol, dylai datblygwyr safleoedd gynnwys y rhagdybiaeth ganlynol ar gyfer darpariaeth wrth gefn. Gall hyn gael ei ychwanegu naill ai fel swm penodol neu fel canran o'r costau adeiladu (a ychwanegir naill ai at ddalen "prosiect" neu ddalen "costau" y DVM). Os cynigir gwerthoedd amgen, dylid darparu tystiolaeth ategol i gyfiawnhau'r gwerthoedd hynny.

- 5% o gyfanswm y costau adeiladu.

#### **4.18. Costau a.106 (ac eithrio Tai Fforddiadwy)**

4.18.1. Yn dilyn trafodaethau â chydweithwyr yng ngwasanaethau addysg a manau agored y Cyngor fel rhan o'r gwaith dichonoldeb a gyflawnwyd hyd yn hyn, dylid cynnwys y rhagdybiaethau canlynol yn yr arfarniadau dichonoldeb ar gyfer addysg, manau hamdden (mannau agored) a'r Gymraeg.

4.18.2. Sylwch fod y rhain yn wahanol i ofynion y CDLI presennol.

1. Addysg:

- 1 ystafell wely: Dim cyfraniad yn ofynnol.
- 2 ystafell wely+: £11,032 fesul preswylfa

2. Man Hamdden:

- 1 ystafell wely: £2,108 fesul preswylfa
- 2 ystafell wely+: £3,372 fesul preswylfa



### 3. Y Gymraeg:

- Dyffryn Aman, Cwm Tawe, Cwm Dulais a Phontardawe: £200 fesul preswylfa
- Pob ardal ofodol arall: Dim cyfraniad yn ofynnol.

## 4.19. Ffioedd Proffesiynol

### 4.19.1. Lwfans ar gyfer ffioedd proffesiynol yng nghyswllt:

- Caniatâd cynllunio a rheoliadau adeiladu;
- Costau adeiladu tai;
- Gwaith seilwaith ffisegol

4.19.2. Er enghraifft, dylid darparu lwfansau ar gyfer ffioedd penseiri, peirianwyr, syrfewyr meintiau ac ymgynghorwyr cynllunio yn yr arfarniadau dichonoldeb safle-benodol.

4.19.3. Dylid defnyddio'r rhagdybiaeth ganlynol yn yr arfarniadau hyn, neu dylid darparu tystiolaeth i gyfiawnhau gwerthoedd amgen.

- 4% - 12% ar ben costau'r 'plot' yn dibynnu ar faint y safle
- 10% ar ben costau annormal/seilwaith sylweddol.

## 4.20. Ffioedd Cost y Tir

4.20.1. Dylid cynnwys y rhagdybiaethau canlynol yn yr arfarniadau dichonoldeb safle-benodol:

- Treth trafodion tir – ar y gyfradd briodol<sup>4</sup>
- Ffioedd cyfreithiol a ffioedd asiant: 1.5% o gost y tir

## 4.21. Ffioedd Gwerthu a Marchnata

4.21.1. Mae'r canllawiau cenedlaethol (DPM, Tabl 24) yn cydnabod y gall costau

---

<sup>4</sup> Cafodd y Dreth Trafodion Tir ei chyflwyno yn lle'r SDLT yng Nghymru ar 1 Ebrill 2018.

Mae gwefan LIC yn cynnwys cyfrifydd treth defnyddiol: <https://gov.wales/land-transaction-tax-calculator>

marchnata amrywio'n sylweddol o safle i safle, gan nodi y bydd costau marchnata yn dibynnu ar ba mor fawr yw'r datblygwyr sy'n gweithredu yn yr ardal a maint a natur y safle.

4.21.2. Dylid ychwanegu ffioedd gwerthu/gosod sy'n gysylltiedig â gwerthu/gosod yr unedau at ddalen "costau" y DVM.

- 2.5% o'r Gwerth Datblygu Crynswth ar gyfer gwerthu a marchnata.
- £600 fesul preswylfa ar gyfer ffioedd cyfreithiol.

#### **4.22. Meincnodau Gwerth Tir**

4.22.1. Dylid defnyddio'r gwerthoedd canlynol yn yr arfarniadau dichonoldeb safle-benodol:

- Port Talbot: £470,000/ha
- Castell-nedd: £520,000/ha
- Pontardawe: £430,000/ha
- Cwm Nedd a Chwm Dulais: £245,000/ha

#### **4.23. Cyfnod Datblygu, Cyfnod Adeiladu a Dechrau Gwerthu**

4.23.1. Dylid darparu gwybodaeth yn y DVM am y cyfnod datblygu, y cyfnod adeiladu a dechrau gwerthu.

4.23.2. Mae'r Cyngor yn sylweddoli bod y materion hyn yn rhai safle-benodol felly dylid darparu amcangyfrif rhesymol a realistig yn yr arfarniad datblygu. Dylid darparu gwybodaeth ategol lle bydd hynny'n berthnasol.

4.23.3. Yn achos blociau o fflatiau, lle mae'n rhaid cwblhau gwaith adeiladu ar yr adeilad cyn y gellir meddiannu fflatiau unigol, bydd y model yn cymryd yn ganiataol yn awtomatig mai'r dyddiad dechrau gwerthu yw'r mis ar ôl gorffen adeiladu. Mewn achosion lle disgwylir y bydd y gwerthiant yn dechrau cyn cwblhau ymarferol, gellir nodi'r dyddiad dechrau gwerthu yn y model yn awtomatig.

4.23.4. Mae'r canlynol yn rhagdybiaethau dangosol ar gyfer y gwaith fesul cam:

1. Yn achos tai marchnad:

- Cyfradd gwerthiant fesul blwyddyn:
  - 1 breswylfa: 12 gwerthiant y flwyddyn
  - 2-4 preswylfa: 8 gwerthiant y flwyddyn
  - 5-9 preswylfa: 10 gwerthiant y flwyddyn
  - 10-19 preswylfa: 16 gwerthiant y flwyddyn
  - 20-49 preswylfa: 35 gwerthiant y flwyddyn
  - 50-99 preswylfa: 30 gwerthiant y flwyddyn
  - 100+ o breswylfeydd: 36 gwerthiant y flwyddyn
  
- Y cyfnod cyn adeiladu:
  - 1 breswylfa: 9 mis
  - 2-4 preswylfa: 9 mis
  - 5-9 preswylfa: 9 mis
  - 10-19 preswylfa: 12 mis
  - 20-49 preswylfa: 12 mis
  - 50-99 preswylfa: 9 mis
  - 100+ o breswylfeydd: 12 mis

4.23.5. Yn achos tai fforddiadwy: Dylid cymryd bod cyflenwi tai fforddiadwy yn debyg i gyflenwi preswylfeydd ar y farchnad agored ar y safle, ond heb y cyfnod bargodol. Bernir bod hyn yn adlewyrchiad tebyg o'r modd y gweithredir cytundebau a. 106. Os defnyddir rhagdybiaethau amgen, dylid darparu eglurhad pellach.

## 5. Model Dichonoldeb Rhanbarthol a Model Dichonoldeb Datblygu

5.0.1. Mae'r Bennod hon yn darparu canllawiau i gynorthwyo wrth gwblhau'r DVM.

### 5.1. Cefndir

5.1.1. Mae'r Bennod hon yn darparu canllawiau i gynorthwyo wrth gwblhau'r DVM.

5.1.2. Er mwyn paratoi'r DVM, mae CCNPT wedi gweithio mewn partneriaeth â'r wyth awdurdod yn rhanbarthau Canolbarth a De-orllewin Cymru a'r ymgynghorwyr cynllunio a datblygu Burrows-Hutchinson Ltd. i ddatblygu offeryn arfarnu dichonoldeb safle-benodol, a luniwyd yn fodel cynhwysfawr a hawdd ei ddefnyddio i hyrwyddwyr safleoedd a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau er mwyn asesu dichonoldeb ariannol cynigion datblygu.

5.1.3. Mae'r Cyngor hefyd wedi gweithio mewn partneriaeth â'r rhai a nodwyd uchod i ddatblygu Model Dichonoldeb Rhanbarthol (RVM) ar gyfer y gwaith dichonoldeb lefel uchel sy'n gallu gwneud asesiadau lefel uchel dibynadwy a thryloyw ynghylch dichonoldeb ariannol teipolegau datblygu nodweddiadol a, lle bo hynny'n briodol, safleoedd allweddol/a ddyrannwyd yn absenoldeb data mwy safle-benodol.

5.1.4. Mae pedair prif ddalen i'r DVM:

5.1.5. Mae'r Bennod hon yn darparu canllawiau i gynorthwyo wrth gwblhau'r DVM.

5.1.6. Er mwyn paratoi'r DVM, mae CCNPT wedi gweithio mewn partneriaeth â'r wyth awdurdod yn rhanbarthau Canolbarth a De-orllewin Cymru a'r ymgynghorwyr cynllunio a datblygu Burrows-Hutchinson Ltd. i ddatblygu offeryn arfarnu dichonoldeb safle-benodol, a luniwyd yn fodel cynhwysfawr a hawdd ei ddefnyddio i hyrwyddwyr safleoedd a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau er mwyn asesu dichonoldeb ariannol cynigion datblygu.

5.1.7. Mae'r Cyngor hefyd wedi gweithio mewn partneriaeth â'r rhai a nodwyd uchod i ddatblygu **Model Dichonoldeb Rhanbarthol (RVM)** ar gyfer y gwaith dichonoldeb lefel uchel sy'n gallu gwneud asesiadau lefel uchel dibynadwy a thryloyw ynghylch dichonoldeb ariannol teipolegau datblygu nodweddiadol a, lle bo hynny'n briodol, safleoedd allweddol/a ddyrannwyd yn absenoldeb data mwy safle-benodol.

#### 5.1.8. Mae pedair prif ddalen i'r DVM:

- **Mae'r ddalen "tir"** yn cofnodi cyfanswm y pris sydd i'w dalu am y safle datblygu y gellir ei rannu'n gyfrannau; mae'n cyfrifo'r Dreth Trafodion Tir sy'n daladwy ar y pris hwnnw; ac yn caniatáu i ymgeiswyr ychwanegu costau eraill sy'n briodol wrth brynu'r tir, gan gynnwys ffioedd cyfreithiol a ffioedd asiantiaid.
- **Y ddalen "costau"** yw lle mewnbynnir a chrynoir yr holl gostau datblygu (ac eithrio costau'r tir a chostau adeiladu/plotiau sylfaenol).
- **Y ddalen "llif arian"** yw lle mae'r holl ddata o'r gwahanol ddalennau mewnbwn yn cael ei gasglu i greu llif arian misol ar gyfer y datblygiad cyfan. O'r ddalen hon, cyfrifir cost ariannu'r prosiect datblygu.
- **Mae'r ddalen "arfarnu"** yn tynnu ynghyd fewnbynnau'r ymgeiswyr i'r llif arian ac yn eu crynhoi ar un ddalen, gan ddangos sut mae'r elw datblygu o ganlyniad yn cymharu â swm targed y gall yr ymgeisydd ei osod. Mae'r ddalen "arfarnu" hefyd yn rhoi mynediad i'r defnyddiwr i dablau sensitifrwydd i ddangos yr effaith ar elw datblygu sy'n deillio o amrywiadau cynyddrannol i fewnbynnau craidd i'r arfarniad. Mae hefyd yn cynnwys cyfleuster ar gyfer profi effaith newidiadau canrannol ar wahanol ffactorau yn yr arfarniad.

#### 5.1.9. Mae yna hefyd nifer o ddalennau eraill y bydd arnoch/y gallai fod arnoch eu hangen, neu y byddwch yn dymuno cynnwys data ynddyn nhw:

- Taflen waith y prosiect – tudalen flaen y DVM;
- Taflen waith trosolwg preswyl – mewnbynnu a chrynoir elfennau preswyl y cynllun;
- Taflen waith SDT – mae'r daflen waith hon yn darparu rhestr o fathau safonol o breswylfeydd, gan dynnu ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) Llywodraeth Cymru (LIC) 2021 – safonau Creu Cartrefi a Lleoedd Prydferth a safonau Lloegr ar gyfer gofod a ddisgrifir yn genedlaethol:
- Taflenni gwaith elfennau – creir y rhain wrth fewnbynnu data i'r taflenni gwaith trosolwg. Creir rhai ar wahân ar gyfer pob 'elfen';

- Cynllunydd datblygu; a
- Llif arian

5.1.10. Bydd pob copi o'r model yn cael ei 'gloi' wrth safle datblygu penodol. Fodd bynnag, gellir defnyddio'r un copi o'r model i ailasesu gwahanol gynigion/senarios datblygu ar gyfer y safle penodol hwnnw.

5.1.11. Mae'r DVM yn ymgorffori "Canllaw Cyflym" a "Nodiadau Cymorth", a phan delir y ffoedd uchod, bydd y Cyngor yn darparu 'Canllaw Defnyddiwr – DVM' manwl i helpu i gwblhau'r DVM. Mae fideos cyfarwyddyd hefyd ar gael ar wefan y Cyngor: [www.npt.gov.uk/sy](http://www.npt.gov.uk/sy).

I sicrhau copi o'r DVM, cysylltwch â'r Tîm Polisi Cynllunio trwy e-bost: [ldp@npt.gov.uk](mailto:ldp@npt.gov.uk) a rhoi rhif ffôn er mwyn i ni fedru dychwelyd yr alwad a chymryd y taliad. Yna bydd y Cyngor yn cyflwyno'r model safle-benodol a'r canllawiau ategol.

## 5.2. Cychwyn Arni

5.2.1. Yn ogystal â'r nodyn cyfarwyddyd hwn a'r rhagdybiaethau dichonoldeb, byddwch hefyd wedi derbyn canllaw manwl i ddefnyddwyr. Mae fideos i'ch cynorthwyo hefyd ar gael ar wefan y Cyngor:

- [Cyflwyniad i'r DVM ar gyfer Cynllunio;](#)
- [Trosolwg Preswyl;](#)
- [Elfennau Preswyl;](#)
- [Costau; ac](#)
- [Arfarniad a Llif Arian](#)

5.2.2. Wrth agor y DVM safle-benodol, fe welwch y ddalen 'prosiect' ganlynol:

Ffigur 7: Taflen Waith 'Prosiect'

5.2.3. Cyn cwblhau'r model, dylech gadw'r model ar eich cyfrifiadur a gwasgu 'enable editing'.

5.2.4. Yna bydd angen i chi gwblhau'r holl feysydd sy'n weddill lle ceir seren yn ymyl blwch oren.

5.2.5. Mae rhai o'r meysydd eisoes yn cynnwys ffigurau glas; gosodiadau 'diofyn' yn y model rhanbarthol yw'r rhain. Gallwch chi eu newid. Bydd angen newid rhai ohonynt i adlewyrchu'r rhagdybiaethau yn y ddogfen ategol. Byddem ni'n awgrymu darllen y ddogfen hon yn llawn cyn symud ymlaen, gan y bydd yn amlygu effaith ffigurau ar y dudalen gyntaf hon.

5.2.6. Os yw eich cynllun yn cynnwys elfennau preswyl a masnachol mewn cynllun defnydd cymysg, bydd angen i chi nodi gwerthoedd safle ar wahân ar gyfer pob elfen. Yna bydd y rhain yn cael eu crynhoi'n awtomatig i greu cyfanswm gwerth i'r safle yng Nghell B26.

5.2.7. Os yw eich cynllun yn cynnwys naill ai elfennau preswyl neu elfennau masnachol yn unig, bydd angen i chi adael y defnydd arall yn wag (h.y.

mewnbwn i Gelloedd B24 neu B25 yn unig).

5.2.8. Wedi i'r rhain gael eu cwblhau, cliciwch ar y botwm 'validate and proceed' ar frig dalen y prosiect i ddechrau'r arfarniad.

5.2.9. Sylwer y bydd y botwm 'validate and proceed' ar ddalen y Prosiect yn diflannu, gan mai unwaith yn unig y gellir rhedeg y botwm hwn, sy'n creu'r taflenni gwaith eraill. Ar ben hynny, unwaith mae'r botwm wedi cael ei actifadu, bydd rhai elfennau/celloedd eraill ar ddalen y Prosiect yn cael eu 'cloi', ac ni fydd modd eu newid o hynny ymlaen. Mae hynny'n cynnwys y Band ACG a'r canrannau cysylltiedig yng nghelloedd E20 ac H20.

5.2.10. Ar ôl i hyn gael ei glirio, bydd nifer o daflenni gwaith ychwanegol yn agor. Yn achos cynlluniau preswyl, y cyntaf o'r rhain yw'r ddalen 'trosolwg preswyl'.

5.2.11. Yn achos safleoedd masnachol, y taflenni gwaith cyntaf y bydd angen i chi eu cwblhau yw'r elfennau 'comm-inv'.

### [Taflen Waith Trosolwg Preswyl](#)

5.2.12. Yn achos cynlluniau preswyl, y daflen waith nesaf bydd angen i chi ei llenwi yw'r taflen waith 'Trosolwg Preswyl'.

### [Ffigur 8: Taflen Waith 'Trosolwg Preswyl'](#)

The screenshot shows an Excel spreadsheet with the following columns: No. of Units, SDT Code, Dwelling Type, No. of Levels, Unit GIA Sales m<sup>2</sup>, Element No, Tenure, Hqg Mix %age, Sale/Tfr Value, £ psm, TOTAL VALUES (GDV), Unit GIA Sales ft<sup>2</sup>, £ pf, User Notes, and Warnings. The spreadsheet is titled 'Residential Overview - Wuthering Heights' and includes a sub-header 'LPA: City & County of Swansea, Site Ref: CCS 2020'. A red arrow points to the 'Res Overview' tab at the bottom of the spreadsheet.

5.2.13. Y daflen 'trosolwg preswyl' yw'r man lle dylech chi ychwanegu'r mathau o breswylfeydd; eu maint; eu gwerth; a'r cyfuniad o fathau o breswylfeydd yn y



cynllun, gan gynnwys nifer y tai fforddiadwy a'u deiliadaeth (rhent cymdeithasol neu ganolradd).

5.2.14. Er mwyn nodi'r gwerthoedd gallwch chi naill ai:

- Nodi'r gwerthoedd ar y daflen 'trosolwg preswyl' ei hun; neu
- Ddefnyddio'r data sydd eisoes yn y daflen waith 'SDT' (mae hyn yn cynnwys y safonau gofod a ddisgrifiwyd yn genedlaethol a Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR) Llywodraeth Cymru (LIC) 2021 – safonau ar gyfer Creu Cartrefi a Lleoedd Prydferth).

Ffigur 9: Taflen Waith 'SDT'

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Standard Dwelling Types										
2								Update Dwelling Type List		Populate Resi Overview sheet	
3	Dwelling Type	Include SDT Code	Class	Bed/Occ	Levels	GIA m <sup>2</sup>	GIA ft <sup>2</sup>	SC	Description/Developer		
4	1-bed flat	N1a	Flat	1b2p	1	50.0	538	N	Nationally described space standard		
5	1-bed house	N1b	Hse	1b2p	2	58.0	624	N	Nationally described space standard		
6	2-bed flat	N2a	Flat	2b3p	1	61.0	657	N	Nationally described space standard		
7	2-bed flat	N2b	Flat	2b4p	1	70.0	753	N	Nationally described space standard		
8	2-bed terr/semi	N2c	Hse	2b3p	2	70.0	753	N	Nationally described space standard		
9	2-bed semi-det'd	N2d	Hse	2b4p	2	79.0	850	N	Nationally described space standard		
10	3-bed flat	N3a	Flat	3b4p	1	74.0	797	N	Nationally described space standard		
11	3-bed flat	N3b	Flat	3b5p	1	86.0	926	N	Nationally described space standard		
12	3-bed terr/semi	N3c	Hse	3b4p	2	84.0	904	N	Nationally described space standard		
13	3-bed det'd/semi	N3d	Hse	3b5p	2	93.0	1,001	N	Nationally described space standard		
14	3-bed townhouse	N3e	Hse	3b5p	2.5	99.0	1,066	N	Nationally described space standard		
15	3-bed townhouse	N3f	Hse	3b6p	3	108.0	1,163	N	Nationally described space standard		
16	4-bed detached	N4a	Hse	4b5p	2	97.0	1,044	N	Nationally described space standard		
17	4-bed townhouse	N4b	Hse	4b5p	2.5	103.0	1,109	N	Nationally described space standard		
18	4-bed detached	N4c	Hse	4b6p	2	106.0	1,141	N	Nationally described space standard		
19	4-bed townhouse	N4d	Hse	4b6p	3	112.0	1,206	N	Nationally described space standard		
20	4-bed detached	N4e	Hse	4b7p	2	115.0	1,238	N	Nationally described space standard		
21	4-bed detached	N4f	Hse	4b7p	2.5	121.0	1,302	N	Nationally described space standard		
22	5-bed detached	N5a	Hse	5b8p	2	128.0	1,378	N	Nationally described space standard		
23	5-bed detached	N5b	Hse	5b8p	2.5	134.0	1,442	N	Nationally described space standard		
24	1-bed flat - c/access	A1a	Flat c/a	1b2p	1	50.0	538	A	New Welsh DQR standard		
25	1-bed flat - walk up	A1b	Flat w/u	1b2p	1	53.0	571	A	New Welsh DQR standard		
26	2-bed flat - c/access	A2a	Flat c/a	2b3p	1	58.0	624	A	New Welsh DQR standard		
27	2-bed flat - walk up	A2b	Flat w/u	2b3p	1	65.0	700	A	New Welsh DQR standard		
28	2-bed bungalow	A2c	Bung	2b3p	1	58.0	624	A	New Welsh DQR standard		
29	2-bed terr/semi-det'd	A2d	Hse	2b3p	2	74.0	797	A	New Welsh DQR standard		
30	2-bed semi/terraced	A2e	Hse	2b4p	2	83.0	893	A	New Welsh DQR standard		
31	3-bed semi/terraced	A3a	Hse	3b4p	2	88.0	947	A	New Welsh DQR standard		
32	3-bed detached	A3b	Hse	3b5p	2	93.0	1,001	A	New Welsh DQR standard		
33	4-bed semi/terraced	A4a	Hse	4b6p	2	110.0	1,184	A	New Welsh DQR standard		
34	4-bed detached	A4b	Hse	4b7p	2	114.0	1,227	A	New Welsh DQR standard		
35											
36											
37											

5.2.15. Ceir canllawiau manwl ynghylch sut mae nodi gwerthoedd ar y ddalen 'trosolwg preswyl' yn y nodiadau cyfarwyddyd a'r nodiadau cymorth sy'n cael eu darparu. Ceir trosolwg hefyd yn y [Resi Overview video](#) ar wefan y Cyngor.

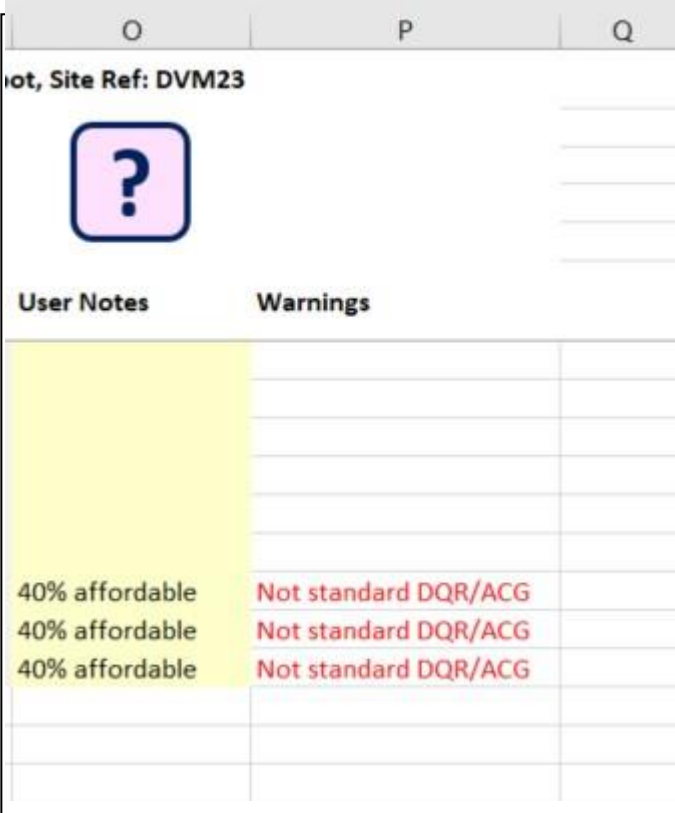
5.2.16. **Sylwch** nad yw'r Cyngor yn defnyddio gwerthoedd ACG i gyfrifo gwerthoedd trosglwyddo, ac felly y bydd angen i chi gynnwys y gwerthoedd trosglwyddo trwy nodi gwerth gwahanol yng Ngholofn.


5.2.17. Er mwyn gwneud hynny, bydd angen i chi gyfrifo swm sy'n cyfateb i 40% o'r gwerth ar y farchnad agored yn achos unedau rhentu cymdeithasol, a 70%

yn achos eiddo perchnogaeth ganolradd/cartrefi cost isel.

5.2.18. Bydd neges rhybudd yn ymddangos yng ngholofn P ar ôl gwneud hyn, gan fod y model wedi'i osod er mwyn ei ddefnyddio i gyfrifo canran ACG tai fforddiadwy awdurdodau eraill sy'n ei ddefnyddio i gyfrifo gwerthoedd trosglwyddo.

Ffigur 10: Neges Rhybudd



O	P	Q
ot, Site Ref: DVM23		
		
<b>User Notes</b>	<b>Warnings</b>	
40% affordable	Not standard DQR/ACG	
40% affordable	Not standard DQR/ACG	
40% affordable	Not standard DQR/ACG	

5.2.19. Mae Colofn G ar y ddalen 'trosolwg preswyl' yn eich galluogi i rannu'r datblygiad yn wahanol 'elfennau'.

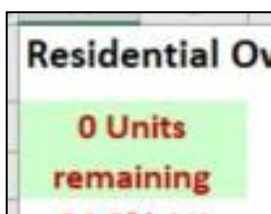
5.2.20. Gall yr elfennau hyn gyfateb i wahanol gyfnodau mewn cynllun cymharol fawr, neu lle mae'r amserlen adeiladu yn wahanol ar gyfer gwahanol elfennau (er enghraifft lle mae cyfuniad o dai a fflatiau mewn cynllun mawr – gall fflatiau fod yn elfen ar wahân oherwydd bod angen adeiladu'r cyfan ohonynt cyn eu gwerthu).

Ffigur 11: Elfennau



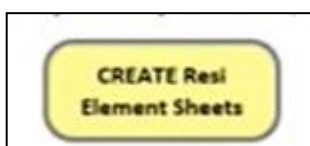
- 5.2.21. Mae'r DVM yn caniatáu creu hyd at 20 o elfennau, er yr awgrymir y dylai hyn fod yn gymesur â maint a chymhlethdod y cynllun.
- 5.2.22. Os nad oes angen mwy nag un elfen ar gyfer eich datblygiad, nodwch '1' yng ngholofn G ym mhob rhes.
- 5.2.23. Pan fydd eich holl wybodaeth ar y daflen waith 'trosolwg preswyl' yn gyflawn, gwiriwch fod nifer yr unedau sydd ar ôl i'w pennu yng nghornel chwith uchaf y daflen waith yn '0', i osgoi neges am wall.

Ffigur 12: Nifer yr Unedau sy'n Weddill



- 5.2.24. Pan fyddwch chi'n hapus, cliciwch ar y botwm 'create resi elements' yng nghornel dde uchaf y daflen waith.

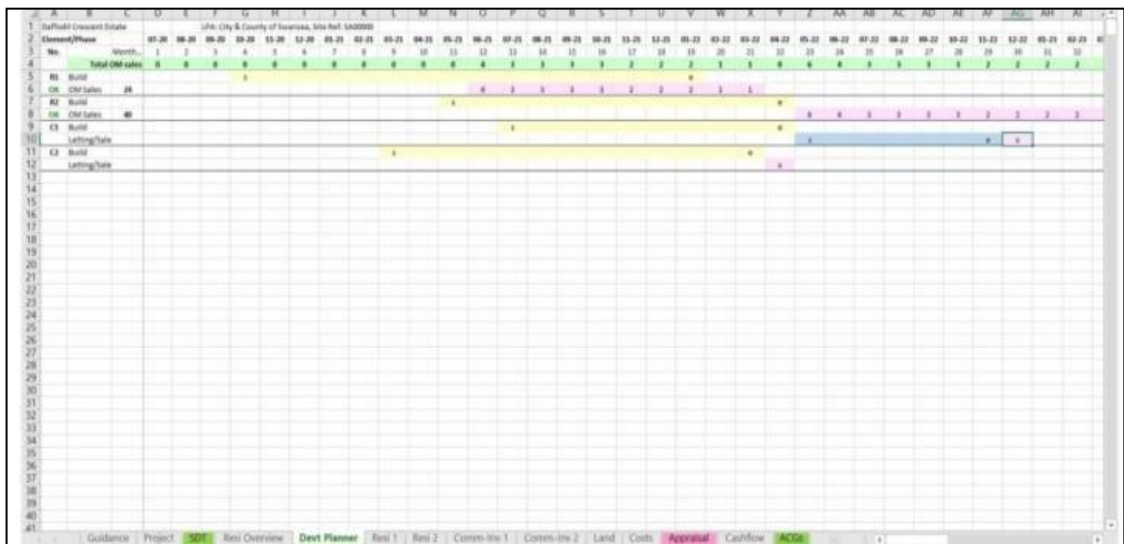
Ffigur 13: Creu Tafleini Elfennau Preswyl



5.2.25. Os ydych wedi dewis rhannu eich datblygiad yn fwy nag un elfen, bydd y DVM yn gofyn i chi ydych chi am ddefnyddio'r **cynllunydd datblygu** i baratoi rhaglen ar gyfer pob elfen, a'r datblygiad yn ei grynswth, ar daenlen ychwanegol.

5.2.26. Os cliciwch ar 'yes', bydd taflen waith ychwanegol gyda thab melyn yn ymddangos yn ymyl y daflen waith 'trosolwg preswyl' ar y bar offer ar waelod eich sgrîn, ynghyd â thabiau taflen waith ychwanegol ar gyfer pob un o'r 'elfennau' a nodwyd gennych.

Ffigur 14: Cynllunydd Datblygu



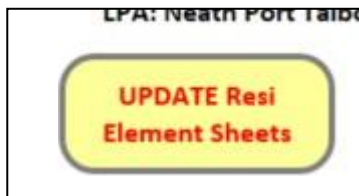
5.2.27. Os cliciwch ar 'no', fe welwch yn syml fod y DVM wedi creu taflenni ychwanegol ar gyfer pob un o'r elfennau hynny heb daflen waith 'cynllunydd datblygu'.

Figur 15: Elfen Breswyl

No. of Units	SDT Code	Dwelling Type	No. of Levels	Unit GIA Sales m²	Element No	Tenure	Hsg Mix %age	Sale/Tfr Value	£ psm	TOTAL VALUES (GDV)
12	N2c	Hse 2b4p	2	83.0	1	OM	11.5%	£185,000	£2,229	£2,220,000
10	N3c	Hse 3b4p	2	86.0	1	OM	9.6%	£200,000	£2,326	£2,000,000
18	N3d	Hse 3b5p	2	96.0	1	OM	17.3%	£225,000	£2,344	£4,050,000
20	N4a	Hse 4b5p	2	100.0	1	OM	19.2%	£245,000	£2,450	£4,900,000
20	N4c	Hse 4b6p	2	107.0	1	OM	19.2%	£260,000	£2,430	£5,200,000
12	N3d	Hse 3b5p	2	96.0	1	SR	11.5%	£76,734	£799	£920,808
12	N2c	Hse 2b4p	2	83.0	1	Int	11.5%	£114,800	£1,383	£1,377,600

5.2.28. Sylwch y gallwch ddychwelyd at y ddalen 'trosolwg preswyl' ('resi overview'), i newid unrhyw wybodaeth wreiddiol a roesoch. Os gwnewch hynny, fe sylwch fod y botwm uchaf ar y dde wedi newid i 'update resi elements sheets'.

Figur 16: Diweddaru Elfennau Preswyl



5.2.29. Ni fydd unrhyw newid a wnewch i'ch gwybodaeth wreiddiol trosolwg preswyl yn trosglwyddo i'r arfarniad nes eich bod yn defnyddio'r botwm yma (h.y. diweddaru'r ddalen trosolwg preswyl).

5.2.30. Yna bydd angen i chi ddychwelyd at ddalen pob elfen i sicrhau bod yr wybodaeth a welir yno yn dal yn ddilys, gan wneud unrhyw newidiadau angenrheidiol ar y dalenni hynny i gyfateb i ba newidiadau bynnag a wnewch i'r Trosolwg Preswyl cyn clicio ar 'update cashflow' ar ddalen yr elfen olaf.

5.2.31. Bydd clicio ar y botwm 'update cashflow' yn trosglwyddo'r holl wybodaeth ddiwygiedig i'r ddalen llif arian, a thrwy hynny, i'r ddalen arfarnu.

5.2.32. Mae'r DVM yn cynorthwyo trwy amlygu darnau ar y dalenni elfennau preswyl lle gwnaed newidiadau, trwy eu hamlygu mewn glas

### Cynllunydd Datblygu

- 5.2.33. Pwrpas y cynllunydd datblygu yw helpu'r defnyddiwr i gynllunio a chyfuno'r gwahanol elfennau/gyfnodau yn brosiectau datblygu mwy o faint neu fwy cymhleth. Yn ei hanfod mae hyn yn caniatáu i'r defnyddiwr gynhyrchu cynrychiolaeth weledol o sut bydd pob elfen yn ffitio i'r llinell amser gyffredinol ar gyfer datblygu.
- 5.2.34. Fel y nodwyd yn yr adran flaenorol, does dim rhaid i chi ddefnyddio hyn i gwblhau'r DVM.
- 5.2.35. Mae arweiniad manwl yn y Canllawiau i Ddefnyddwyr DVM ynghylch sut mae defnyddio'r daflen waith hon, os penderfynwch ei chynnwys yn eich model.

### Taflen Waith Elfennau Preswyl

- 5.2.36. Y daflen waith nesaf bydd angen i chi ei chwblhau os ydych chi'n datblygu llety preswyl yw'r taflenni gwaith elfennau preswyl ('resi elements'). Cewch un gwahanol o'r rhain ar gyfer pob elfen a nodwyd yn y daflen waith flaenorol 'elfennau preswyl' .
- 5.2.37. Cewch fynediad i'r daflen waith 'elfennau preswyl' trwy glicio ar y tab ar waelod y model.
- 5.2.38. Pan fyddwch yn agor y daflen waith elfennau preswyl gyntaf, gofynnir i chi roi enw i'r elfen, ni fydd y DVM yn caniatáu i chi symud ymlaen hyd nes eich bod wedi gwneud hyn.
- 5.2.39. Bydd yr enw a roddwch i'r elfen yn ymddangos yng Nghell A1 yng nghornel chwith uchaf y daflen waith. Mae modd newid hyn ar unrhyw adeg trwy deipio enw gwahanol dros yr enw yng Nghell A1.
- 5.2.40. Lluniwyd pob dalen elfen i goladu gwybodaeth am y costau adeiladu sylfaenol, a'r rhaglen adeiladu a gwerthu sy'n ymwneud â'r elfen honno o'r prosiect.
- 5.2.41. Bydd crynodeb o'r preswylfeydd ym mhob elfen a dynnir o'r ddalen 'trosolwg preswyl' a chrynodeb y 'prosiect' yn cael ei boblogi'n awtomatig.

UPDATE Element details in Cashflow when ALL Resi sheets are completed/amended

No. of Units	SDT Code	Dwelling Type	No. of Levels	Unit GIA Sales m <sup>2</sup>	Element No	Tenure	Hsg Mix %age	Sale/Tfr Value	£ psm	TOTAL VALUES (GDV)
12	N2c	Hse 2b4p	2	83.0	1	OM	11.5%	£185,000	£2,229	£2,220,000
10	N3c	Hse 3b4p	2	86.0	1	OM	9.6%	£200,000	£2,326	£2,000,000
18	N3d	Hse 3b5p	2	96.0	1	OM	17.3%	£225,000	£2,344	£4,050,000
20	N4a	Hse 4b5p	2	100.0	1	OM	19.2%	£245,000	£2,450	£4,900,000
20	N4c	Hse 4b6p	2	107.0	1	OM	19.2%	£260,000	£2,430	£5,200,000
12	N3d	Hse 3b5p	2	96.0	1	SR	11.5%	£76,734	£799	£920,808
12	N2c	Hse 2b4p	2	83.0	1	Int	11.5%	£114,800	£1,383	£1,377,600

5.2.42. **Y dasg gyntaf** y bydd angen i chi ei chwblhau ar y ddalen hon yw **penderfynu a yw arwynebedd mewnol gros yr adeilad(au) yn yr elfen hon**, at ddibenion costau adeiladu, yr un fath â'r arwynebedd gwerthiant mewnol gros.

5.2.43. Yn achos y rhan fwyaf o fathau safonol o dai, bydd hynny'n wir, felly mae 100% wedi'i osod yn ddiodyn yng Nghell B8.

5.2.44. Fodd bynnag, yn achos bloc o fflatiau, bydd yr arwynebedd gwerthu cyfunol (i'r holl fflatiau unigol) fel arfer yn llai na chyfanswm arwynebedd mewnol gros yr adeilad, gan gynnwys lle i gylchdroi (grisiau a lobïau) a rhannau cyffredin eraill. Mewn achos o'r fath, rhaid newid yr hyn a welir yng Nghell B8 i ddangos y ganran mae cyfanswm yr arwynebedd gwerthiant yn ei gynrychioli, fel cyfran o gyfanswm arwynebedd yr adeilad.

5.2.45. Er enghraifft, os yw mesuriadau'r lle i gylchdroi a'r ardaloedd cyffredin yn cyfrif am 15% o'r adeilad cyfan, gan adael 85% yn gyfanswm arwynebedd mewnol gros y fflatiau unigol (cyfanswm yr arwynebedd gwerthiant), nodwch '85' yng Nghell B8. Bydd y GIA Adeiladu yng Nghell A10 yn newid i gyd-fynd â hynny.

5.2.46. **Yr ail dasg** bydd angen i chi ei chwblhau ar y ddalen hon yw **penderfynu ar gost adeiladu**. Bydd angen i chi nodi naill ai:

5.2.47. Cyfradd cost adeiladu (mewn £ fesul msg) yng Nghell B10; neu



- 5.2.48. Gyfanswm cost adeiladu ar gyfer yr elfen yng Nghell B12.
- 5.2.49. Os dewiswch yr olaf, bydd y DVM yn dangos i chi beth mae hynny'n ei gynrychioli fel cyfradd fesul msg yng Nghell B10.
- 5.2.50. Mae modd cyfnewid yr hyn a nodir yn y ddwy gell yma. Os ydych am grynhoi cyfanswm cost adeiladu ar ôl i'r DVM ei gyfrifo o gyfradd fesul msg, nodwch y ffigur cyfanswm rydych chi'n ei ffafrio yn D10. Bydd y DVM yn ailgyfrifo'r gyfradd fesul msg yn awtomatig yn unol â hynny.
- 5.2.51. Sylwch hefyd, costau adeiladu yn y cyd-destun yma yw'r hyn y cyfeirir atynt yn aml fel 'costau plot', h.y. cost sylfaenol adeiladu preswylfa, gan gynnwys sylfeini normal/is-seilwaith ac uwch-seilwaith, a chan gynnwys gwaith rhagarweiniol ar y safle a lwfans prif contractiwr ar gyfer gorbenion ac elw. Nid yw'n cynnwys unrhyw gostau datblygu eraill, fel y rhai sy'n gysylltiedig â gwaith allanol ar y safle, ffyrdd ystâd, carthffosydd neu dirlunio, na chwaith unrhyw lwfans ar gyfer ffioedd neu arian wrth gefn.
- 5.2.52. Ni ddylid cymryd costau sy'n gysylltiedig â chostau adeiladu ychwanegol yng Nghymru (h.y. taenellwyr, ULEV, Rhan L etc.) i ystyriaeth yn y gwerth hwn. Yn hytrach, dylid ymgorffori'r rhain i'r daflen waith 'costau'. Bydd hyn yn osgoi eu cyfrif ddwywaith.
- 5.2.53. **Y drydedd dasg** y bydd angen i chi ei chwblhau yn y daflen waith 'elfen breswyl' yw diffinio dechrau'r gwaith adeiladu.
- 5.2.54. Mae angen i chi nodi'r mis llif arian pryd y bydd gwaith adeiladu yn cychwyn ar gyfer yr elfen hon yng **Nghell B12**.
- 5.2.55. Er enghraifft, os prynwyd y tir ym Mis 1 (y rhagdybiaeth safonol a wneir gan DVM), efallai bydd angen i chi ganiatáu cyfnod cychwynnol o 2-3 mis i bethau ddechrau symud, cyn bod cychwyn ar y gwaith o adeiladu tai yn ymarferol. Gall y cyfnod yma fod yn hwy os oes gwaith paratoi neu fynediad sylweddol i'w wneud yn gyntaf.
- 5.2.56. **Y bedwaredd dasg** y bydd angen i chi ei chwblhau yn y daflen waith 'elfen breswyl' yw diffinio'r cyfnod adeiladu ar gyfer yr elfen benodol hon.
- 5.2.57. Gall hynny gael ei:
- Osod i nifer penodol o fisoedd (Cell B14); neu ei

- Ddiffinio yn ôl pa mor gyflym rydych chi'n disgwyl i gartrefi gael eu gwerthu (gan adael Cell B14 yn wag, a defnyddio gwybodaeth yn B15 ac E15 i gyfrifo'r cyfnod adeiladu – gweler y dasg isod).

5.2.58. **Y bumed dasg** y bydd angen i chi ei chwblhau yn y daflen waith hon yw **pennu dechrau'r gwerthiant.**

5.2.59. Yn achos y rhan fwyaf o ddatblygiadau tai, y nod fydd sicrhau bod y cartrefi cyntaf yn barod i'w gwerthu/meddiannu cyn gynted ag sy'n rhesymol bosibl ar ôl i'r gwaith adeiladu gychwyn (dechrau adeiladu). Ond bydd y cyfnod rhwng dechrau adeiladu a dechrau gwerthu yn dibynnu ar y dulliau adeiladu sy'n cael eu defnyddio a chapasiti/effeithlonrwydd gwahanol ddatblygwyr/adeiladwyr.

5.2.60. Bydd angen i chi nodi rhif y mis pryd y disgwyliwch i'r preswylfeydd cyntaf gael eu meddiannu (dechrau gwerthu) yng Nghell B15, fel bod y DVM yn gallu dosbarthu costau a refeniw i'r Llif arian mewn modd priodol.

5.2.61. Yn achos bloc o fflatiau, lle mae'n rhaid cwblhau'r gwaith adeiladu cyn bod modd meddiannu fflatiau unigol, gallwch ddewis pennu'r cyfnod adeiladu yng Nghell B14 a derbyn y cyfrifiad mae'r DVM yn ei wneud yn awtomatig yng Nghell B15, sef dechrau'r gwerthiant yn y mis yn union wedi i'r gwaith adeiladu gael ei gwblhau'n ymarferol.

5.2.62. Mewn achosion eraill, gall fod yn fwy priodol gadael Cell B14 yn wag, a phennu dechrau gwerthiant (Cell B15) a chyfnod bargodol gwerthiant (Cell E15), y bydd y DVM yn eu defnyddio i gyfrifo cyfanswm y cyfnodau adeiladu a gwerthu ar sail y cyfraddau gwerthiant a nodwyd yng Nghelloedd B18-B21.

5.2.63. Y cyfnod bargodol ar gyfer gwerthiant yng Nghell E15 yw nifer y misoedd wedi i'r holl waith adeiladu gael ei gwblhau a chyn i chi amcangyfrif y bydd y breswylfa olaf yn cael ei gwerthu.

5.2.64. **Y chweched dasg** y bydd angen i chi ei chwblhau yn y daflen waith 'elfennau preswyl' yw'r **gyfradd werthu.**

5.2.65. Y gyfradd werthu sy'n nodi pa mor fuan rydych chi'n disgwyl gallu gwerthu'r preswylfeydd ar y farchnad agored.

5.2.66. Yn ddiodyn, bydd y DVM yn nodi cyfradd gwerthiant misol yng Nghelloedd

B18 i B21, wedi'i gyfrifo ar sail y gyfradd gwerthiant blynyddol a nodwyd gennych yng Nghell B22 ar daflen waith y 'prosiect' a nifer y preswylfeydd marchnad agored yn yr 'elfen breswyl' (gweler Cell B16 o'r ddalen 'elfennau').

- 5.2.67. Mae hyn yn cynhyrchu llif arian cwbl linol, gyda chyfanswm y refeniw yn cael ei rannu'n gyfartal ar draws pob mis yn y cyfnod gwerthu. Gall hon fod yn rhagdybiaeth resymol, ond mewn rhai achosion, bydd unedau'n cael eu gwerthu fesul sypiau, ar sail marchnata unedau.
- 5.2.68. Gall y defnyddiwr adlewyrchu'r math yma o broffil gwerthiant anllinol trwy newid y ffigurau 'diofyn' yng Nghelloedd B18 i B21.
- 5.2.69. Dechreuwch gyda Chell B18 bob tro, gan symud i lawr, un gell ar y tro, i Gell B21. Mae hynny'n galluogi'r DVM i ailgyfrifo'r cyfanswm gwerthiant a datblygu cyfnodau'n rhesymegol.
- 5.2.70. Os byddwch chi'n penderfynu newid y gyfradd gwerthiant ddiiofyn yng Nghell B22 o daflen waith y 'prosiect', ar ôl i chi greu'r taflenni gwaith 'trosolwg preswyl' ac 'elfennau', fe welwch y neges ganlynol:

Ffigur 18: Neges Rhybudd



- 5.2.71. Mae hyn yn eich rhybuddio y bydd y DVM yn diweddarau'r gosodiadau cyfraddau gwerthiant yn yr holl elfennau preswyl yn awtomatig i ddsbarthiad llinol, ar sail eich cyfradd flynyddol ddiwygiedig ar ddalen y Prosiect.
- 5.2.72. Bydd hefyd yn diweddarau'r dalennau llif arian ac arfarnu yn awtomatig, fel eich bod yn gweld effaith y newid hwnnw i'r gyfradd gwerthiant blynyddol ar unwaith.
- 5.2.73. Os ydych am adfer unrhyw osodiadau cyfraddau gwerthiant anllinol, bydd

angen i chi fynd yn ôl at yr holl daflenni gwaith elfennau preswyl perthnasol i'w hailosod, ac yna defnyddio'r botwm diweddar (‘update’) ar un o daflenni gwaith yr elfennau preswyl i drosglwyddo'r gosodiadau hynny yn ôl i'r llif arian ac i'ch arfarniad.

5.2.74. Mae'r opsiwn ‘no’ yn y blwch yn caniatáu i chi ganslo eich newid i B21 ar y ddalen Prosiect ac adolygu unrhyw osodiadau cyfradd gwerthiant anllinol ar ddalenni elfennau preswyl unigol cyn penderfynu ar y ffordd orau o symud ymlaen.

5.2.75. Yna bydd angen i chi **benderfynu sut cyflwynir y tai fforddiadwy.**

5.2.76. Diffinnir rhaglen ar wahân ar gyfer adeiladu a chyflwyno'r holl breswylfeydd fforddiadwy ym mhob elfen breswyl gan yr hyn a nodir yng nghell E20. Mae modd newid y rhif yma i rif cyfan rhwng un a chyfanswm nifer y cartrefi fforddiadwy yng Nghell E16.

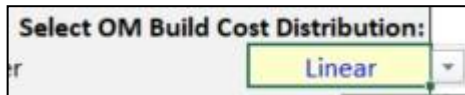
5.2.77. At ddibenion llif arian, bydd y DVM yn cychwyn y gwaith adeiladu ar yr unedau fforddiadwy yn yr un mis ag y mae'r gwaith adeiladu'n cychwyn ar yr unedau marchnad agored, gyda chyflawni/meddiannu'r uned(au) fforddiadwy cyntaf yn cyd-ddigwydd â'r gwerthiant/meddiant cyntaf ar y farchnad agored.

5.2.78. Er mwyn pennu rhaglen gyflawni amgen ar gyfer unedau fforddiadwy, byddai angen i chi ddyrannu'r unedau fforddiadwy i elfen breswyl ar wahân. Er enghraifft, gallwch gyflawni dull gweithredu ‘bricsen aur’ (h.y. lle telir arian am breswylfeydd fforddiadwy) trwy roi gosodiadau priodol ar gyfer dechrau adeiladu, dechrau gwerthu a chyfraddau gwerthu tai fforddiadwy (Celloedd B12, B15 ac E20) mewn elfen breswyl ar wahân ar gyfer unedau fforddiadwy yn unig. (Bydd a ydych yn dymuno gwneud hynny yn dibynnu ar raddfa a chymhlethdod y cynllun).

5.2.79. **Y seithfed dasg** y bydd angen i chi ei chwblhau ar y daflen waith ‘elfen breswyl’ yw dosbarthiad cost.

5.2.80. Yn ddiodyn, bydd y DVM yn creu dosbarthiad llinol o gyfanswm Cost Adeiladu pob Elfennau Breswyl, h.y. symiau misol cyfartal ar hyd y cyfnod adeiladu penodedig. Mae modd newid y gosodiad hwn trwy addasu'r gwerth yng Nghell E12.

Ffigur 19: Cell E12



- 5.2.81. Os yw'r cyfnod adeiladu ar gyfer yr elfen yn llai na 60 mis, mae modd newid hyn i naill ai:
- 5.2.82. Cromlin-S: Bydd hyn yn dosbarthu'r costau adeiladu yn ôl pwysiad cromlin-S, sy'n nodweddiadol o'r modd byddai llawer o adeiladwyr/ddatblygwyr ac ymgynghorwyr cost yn dosbarthu cyfanswm y costau mewn rhagolwg llif arian; neu
- 5.2.83. Wedi'i Deilwra: Mae hyn yn caniatáu i'r defnyddiwr bennu dosbarthiad misol wedi'i deilwra o gostau adeiladu. Os dewisir yr opsiwn yma, bydd tabl yn ymddangos ar ochr dde eich sgrîn, yn dangos y dosbarthiad costau misol y byddai'r opsiynau llinol a chromlin-s yn ei greu, ac ochr yn ochr â hynny, colofn wag i'r defnyddiwr nodi ffigurau misol. Bydd ffigur cyfanswm ar frig y golofn Wedi'i Theilwra yn cyfrif i lawr wrth i ffigurau misol gael eu nodi oddi tano.

Ffigur 20: Enghraifft o Ddosbarthiad wedi'i Deilwra

Month N°	Straight Line		Weighted S-curve		Custom Spread £	
	£22,600,500	100.0%	£22,600,500	100.0%	£22,600,500	0.0%
1	£418,528	1.9%	£45,988	0.2%		0.0%
2	£418,528	1.9%	£89,030	0.4%		0.0%
3	£418,528	1.9%	£130,400	0.6%		0.0%
4	£418,528	1.9%	£170,098	0.8%		0.0%
5	£418,528	1.9%	£208,124	0.9%		0.0%
6	£418,528	1.9%	£244,478	1.1%		0.0%
7	£418,528	1.9%	£279,160	1.2%		0.0%
8	£418,528	1.9%	£312,169	1.4%		0.0%
9	£418,528	1.9%	£343,506	1.5%		0.0%
10	£418,528	1.9%	£373,171	1.7%		0.0%
11	£418,528	1.9%	£401,164	1.8%		0.0%
12	£418,528	1.9%	£427,485	1.9%		0.0%
13	£418,528	1.9%	£452,133	2.0%		0.0%
14	£418,528	1.9%	£475,110	2.1%		0.0%
15	£418,528	1.9%	£496,414	2.2%		0.0%
16	£418,528	1.9%	£516,046	2.3%		0.0%
17	£418,528	1.9%	£534,006	2.4%		0.0%
18	£418,528	1.9%	£550,293	2.4%		0.0%
19	£418,528	1.9%	£564,909	2.5%		0.0%
20	£418,528	1.9%	£577,852	2.6%		0.0%
21	£418,528	1.9%	£589,123	2.6%		0.0%
22	£418,528	1.9%	£598,722	2.6%		0.0%
23	£418,528	1.9%	£606,649	2.7%		0.0%
24	£418,528	1.9%	£612,904	2.7%		0.0%
25	£418,528	1.9%	£617,486	2.7%		0.0%
26	£418,528	1.9%	£620,397	2.7%		0.0%
27	£418,528	1.9%	£621,635	2.8%		0.0%
28	£418,528	1.9%	£621,201	2.7%		0.0%
29	£418,528	1.9%	£619,095	2.7%		0.0%
30	£418,528	1.9%	£615,316	2.7%		0.0%
31	£418,528	1.9%	£609,866	2.7%		0.0%

5.2.84. At ddiben y cais dichonoldeb hwn, gellir gadael hyn yn 'llinol' ar gyfer cynllun syml.

5.2.85. Mae lle ar waelod y daflen waith i chi ychwanegu unrhyw nodiadau perthnasol, er enghraifft, yn esbonio'r sylfaen ar gyfer cyfraddau costau adeiladu a gosodiadau eraill rydych chi'n eu defnyddio.

- 5.2.86. Unwaith mae'r holl feysydd ar y daflen waith 'elfen breswyl' wedi cael eu cwblhau, bydd angen i chi wneud yr un peth ar gyfer y daflen waith 'elfen breswyl' nesaf (oni bai eich bod wedi creu un yn unig).
- 5.2.87. Does dim rhaid i chi ddilyn yr un rhagdybiaethau ar ddalen pob Efen – mae modd cynnwys amrywiadau o ran cyfradd costau adeiladu, dosbarthiad cost adeiladu etc., gan mai dyma'r prif reswm dros greu'r gwahanol elfennau.
- 5.2.88. Cewch arweiniad manwl ar sut mae cwblhau'r taflenni gwaith 'elfennau preswyl' yn y fideo '[resi elements DVM](#)' ar wefan y Cyngor.
- 5.2.89. **Unwaith mae'r holl daflenni gwaith 'elfennau preswyl'** wedi cael eu cwblhau, mae angen trosglwyddo'r wybodaeth ynddyn nhw i lif arian y DVM. (Peidiwch â gwneud hyn nes bod y cyfan wedi'u cwblhau, neu ni fydd y DVM yn creu arfarniad dilys).
- 5.2.90. Er mwyn trosglwyddo'r wybodaeth i lif arian y DVM, bydd angen i chi glicio ar y botwm 'transfer/update' ar frig pob un o'r taflenni gwaith 'elfen breswyl'. Os na wnewch chi hynny, fydd y DVM ddim yn cynhyrchu arfarniad dilys. (Bydd angen gwneud hyn hefyd os diweddarwch unrhyw werthoedd wedi hynny.)

Ffigur 21: Botwm Diweddarau



Ffigur 22: Enghraifft o Daflen Waith Llif Arian

<b>Generate Quarterly CF</b>	Total	May 2022 1	Jun 2022 2
<b>RESIDENTIAL SALES</b>	<b>£58,636,200</b>		
<b>Resi 1</b>			
OM Dwellings	£53,314,000		
AH Units	£5,322,200		
<b>RESIDENTIAL BUILD COSTS</b>	<b>(£28,240,875)</b>		
<b>Resi 1</b>			
OM Dwellings	(£22,600,500)		
AH Units	(£5,640,375)		
<b>TOTAL SITE COSTS</b>	<b>(£5,541,303)</b>		
Land Price/Cost	(£5,174,700)	#####	
Land Transaction Tax (LTT)	(£288,982)	(£288,982)	
Acquisition Fees	(£77,621)	(£77,621)	
<b>COMMUNITY INFRASTRUCTURE</b>	<b>(£505,750)</b>		
General Section 106 Costs	(£505,750)		
<b>NORMAL SITE COSTS</b>	<b>(£7,581,306)</b>		
External Site Costs	(£4,236,131)		
Extra Bldg Regs requirements	(£1,589,500)		
Sprinklers	(£888,675)		
SUDS	(£867,000)		
<b>ABNORMAL SITE COSTS</b>	<b>£0</b>		
<b>CONSTRUCTION FEES &amp; CONTINGENCY</b>			
Fees on Resi Build Costs	(£2,043,990)		
Fees on other Construction Costs	(£105,341)		
Contingency	(£1,139,145)		
<b>LETTING/SALE FEES &amp; MARKETING</b>	<b>(£1,506,250)</b>		
Agency Commission on OM sales	(£1,332,850)		
Legal Fees on OM Resi Sales	(£130,200)		
Legal Fees on AH Transfers	(£43,200)		

**Taflen Waith Effen 'Comm-Inv'**

5.2.91. Yn achos cynlluniau masnachol, y taflenni gwaith cyntaf y bydd angen i chi eu cwblhau yw'r taflenni gwaith ar gyfer elfennau 'comm-inv'.



Ffigur 23: Taflen Waith Effen 'Comm-Inv'

Description *	Area m <sup>2</sup> *	Rate *	ERV £ pa	FH Values	Area %	Use *	Central Services Hub			
							Comm'l	LPA: Neath Port Talbot Site Ref: DVM149		
							FH/Inv *	<div style="border: 1px solid orange; padding: 5px;"> <b>UPDATE Element details in Cashflow when ALL Comm-Inv sheets are completed/amended</b> </div>		
							Rent			
Less: Outgoings (if applicable)							<b>Costs against Gross Rent (if applicable):</b> Void allowance      0.0%    or      £0.00    £ amount Management costs    0.0%    or      £0.00    £ amount Other outgoings        0.0%    or      £0.00    £ amount (see notes below)			
<b>Net Rental Value</b>				<b>Gross/Total Value</b>						
<b>Net Investment Yield *</b>	6.50%									
Less: Purchaser's Costs	LTT (est.)									
Agents & Legals @	1.80%			<b>Net Development/Investment Value</b>						
<b>NB: Fields marked * are mandatory</b>										
Sales/Rental NIA/GIA m <sup>2</sup>				Build GIA m <sup>2</sup>						
<b>Net to Gross Ratio *</b>	100.0%									
Enter Build Cost Rate OR Total Build Cost *				Total Build Cost						
Build Cost Rate (£ per m <sup>2</sup> )				<b>Select Build Cost Distribution:</b>						
<b>Build, Lettings &amp; Sales Timescale</b>				<b>Lettings detail</b>				<b>T I Costs (if applicable):</b>		
<b>Build Start *</b> (month n <sup>*</sup> )	12				Linear			this area for calculation notes		
<b>Build Period *</b> (in months)	36									
PC date (month n <sup>*</sup> )	47									
Lettings Start (month n <sup>*</sup> )	48			<b>First month %age</b>	100.0%					
Sale Date (month n <sup>*</sup> )	50			<b>and spread (months)</b>	1					
<b>Notes:</b>										
									<b>TOTAL</b>	

5.2.92. Mae'r rhain yn gweithio yn yr un ffordd â'r dalennau elfennau preswyl uchod.

5.2.93. Fodd bynnag, yn achos elfennau masnachol, yn hytrach na mewnbynnu costau allanol i'r adran hon o'r DVM, bydd angen i chi nodi'r rhain yn Rhes 20 o bob taflen waith 'elfen comm-inv'. Bydd cyfanswm cost yr adeiladu (Cell E19 ar bob taflen waith 'comm-inv') yn cael ei gyfuno â chostau safle allanol (Cell E20) ar un rhes yn y daflen waith 'llef arian'. Dangosir cyfanswm y costau adeiladu a chostau safle allanol yr holl elfennau 'comm-inv' yng Nghell G25 o daflen waith yr 'arfarniad'.

5.2.94. Mae'r costau safle allanol ar res 27 o'r daflen waith 'costau', felly, yn cyfeirio at elfen breswyl cynllun yn unig. Os nad oes elfennau preswyl yn y datblygiad, bydd rhesi 27 a 28 yn y daflen waith 'costau' yn cael eu gwagio'n fwriadol, fel nad oes modd eu defnyddio'n ddamweiniol.

**Taflen Waith Tir**

5.2.95. Y daflen waith nesaf y bydd angen i chi ei llenwi ar gyfer cynlluniau preswyl a masnachol yw'r daflen waith 'tir'.

Ffigur 18: Taflen Waith Tir

**When all entries completed/amended TRANSFER Site Costs to Cashflow**

**?**

**When all entries completed/amended TRANSFER Site Costs to Cashflow**

**Acquisition fees will be calculated at the %age rate in E10 or may be overwritten with a lump sum in B10. Enter any other Site Costs (such as those in A11 and A12) in rows 11 to 17; first replacing the headings in A11 to A13, if they are not relevant. DO NOT LEAVE GAPS if you do not use all rows.**

**You can specify whether to link the land transactions for LTT purposes when you transfer to the Cashflow.**

Tranche No.	Value (£) *	Element *	Build Start *	LTT (£)	Acq. Fees	Total Cost
1	£950,000	Resi 1	3	£36,000	£14,250	£1,000,250
2	£400,000	Resi 2	2	£8,500	£6,000	£414,500

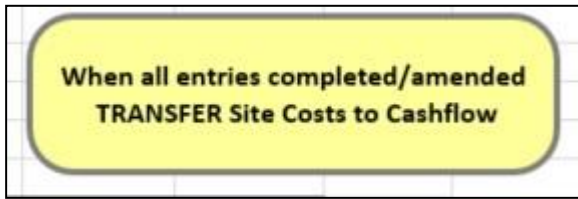
5.2.96. Mae'r daflen waith hon yn:

- Cofnodi cyfanswm y pris sydd i'w dalu am y safle datblygu;
- Cyfrifo'r Dreth Trafodion Tir (LTT) sy'n daladwy ar y pris hwnnw;
- Caniatáu i chi ychwanegu unrhyw gostau eraill a all fod yn briodol yng nghyswllt prynu'r tir, gan gynnwys ffioedd cyfreithiol ac asiantau a all fod yn daladwy, ac yn

5.2.97. Rhannu'r tir a brynwyd yn dalpiau, lle bo hynny'n berthnasol (er enghraifft, yn achos safleoedd mawr, lle gellir neilltuo tir wrth i'r datblygiad symud ymlaen fesul cyfnod). Mae nifer o ragdybiaethau diodyn wedi'u cynnwys yn y DVM. Gan mai model rhanbarthol yw hwn, bydd angen adolygu'r rhain, gan gymryd i ystyriaeth eich datblygiad a'r rhagdybiaethau y manylir arnynt yn y bennod sy'n dilyn. Lle caiff gwerthoedd amgen eu mewnbynnu i'r rhai yn y bennod sy'n dilyn, dylid darparu tystiolaeth i'w cyfiawnhau.

- 5.2.98. Mae'r DVM yn rhagdybio'n ddiofyn y bydd y safle cyfan yn cael ei brynu'n un talp, ac y bydd yn rhaid talu'r holl gostau a ddangosir ar y daflen waith 'Tir' yn ystod mis cyntaf llif arian y datblygiad (h.y. y mis a bennwyd gennych yn Ddyddiad Cychwyn i'r Datblygiad yng Nghell B27 o daflen waith y 'prosiect').
- 5.2.99. Os prynir eich safle fesul mwy nag un talp, nodwch nifer y talpiau yng Nghell E6. Mewn achos o'r fath bydd rhesi ychwanegol yn ymddangos ar waelod y daflen waith (fel yn Ffigur 17), yn gofyn i chi nodi gwerth pob talp o dir. Bydd y ffigur yng Nghell B21 yn cyfrif i lawr i '£0' wrth i chi gwblhau'r celloedd oddi tano.
- 5.2.100. Mae'r DVM yn cysylltu pob tir a brynir â dechrau un o'r elfennau preswyl neu 'comm-inv' a nodwyd gennych, ac yn gofyn i chi ddangos â pha elfen mae pob talp o dir yn gysylltiedig (Colofn C).
- 5.2.101. Mae hefyd yn gofyn sawl mis cyn dyddiad Cychwyn Adeiladu'r Elfen honno y dylid trefnu pryniant y tir yn y Llif Arian (Colofn D). Y gosodiad diofyn yw 3 mis.
- 5.2.102. O dan rai amgylchiadau, gellir 'cysylltu' trafodion tir ar wahân at ddibenion Treth Trafodion Tir; fel bod Treth Trafodion Tir yn cael ei hasesu ar gyfanswm yr ystyriaeth yn y trafodion 'cysylltiedig', yn hytrach nag ar werth pob un o'r trafodion yn unigol. Yn y DVM, gallwch ddewis a oes cysylltiad rhwng y rhain neu beidio. Ceir canllawiau manwl yn y fideo costau (Costs video) ar wefan y Cyngor.
- 5.2.103. Pan fydd yr holl wybodaeth wedi'i nodi, bydd angen i chi glicio ar y botwm 'transfer site costs to cashflow' ar frig y daflen waith, gan na fydd pris y tir/y pris gwerthu a'r costau cysylltiedig yn trosglwyddo'n awtomatig i'r llif arian.

Ffigur 24: Botwm Trosglwyddo Costau Safle i'r Llif Arian



5.2.104. Pan fyddwch chi'n clicio ar y botwm uchod, os ydych wedi nodi y bydd y tir yn cael ei brynu mewn nifer o dalpiau/drafodion, bydd y DVM yn dangos blwch deialog fel yr un isod i chi, yn gofyn i chi ydy'r holl drafodion yn 'gysylltiedig' at ddibenion Treth Trafodion Tir neu beidio.

Ffigur 25: Trafodion Cysylltiedig

Microsoft Excel

? You have specified more than one land transaction. Are the transactions to be treated as "linked" for LTT purposes?

If "Yes", LTT will be calculated on the aggregate value of all tranches, and apportioned between tranches pro rata to the land value for each element.

If "No", LTT will be calculated on the price paid for each tranche individually.

Yes No

same transactions for LTT purposes when you transfer to the Cashflow.

Tranche No.	Value (£) *	Element *	Build Start *	LTT (£)	Acq. Fees	Total Cost
1	£2,150,000		Month 1	£107,500	£32,250	£2,289,750
2	£250,000	Resi 2	2	£1,000	£3,750	£254,750

Taflen Waith Costau

5.2.105. Y daflen waith nesaf y bydd angen i chi ei chwblhau yw'r daflen waith 'costau'.

Row	Category	Amount	Cost per dwelling	CIL/s106	Cost per dwelling	Build	Start Month	Duration (months)	Notes	
1	<b>Costs - Daffodil Crescent Estate</b>									
2	LPA: City & County of Swansea, Site Ref: SA00000									
4	<b>COMMUNITY INFRASTRUCTURE</b>	<b>£781,250</b>		<b>Total CIL/s106</b>	<b>£4,464 /dwelling</b>					
5	Primary Education	£218,750	cost per dwelling	£1,250		Sales				
6	Secondary Education	£350,000	cost per dwelling	£2,000		Build				
7	Other Education	£87,500	cost per dwelling	£500		Single	24			
8	Active Travel					Sales				
9	Highway Measures	£50,000				Single	6			
10	Public Transport					Sales				
11	Public Open Space (POS)	£75,000				Single	18			
12	Leisure/Recreation (excl POS)					Sales				
13	Biodiversity/Nature Conservation					Sales				
14	Other Planning Obligations					Sales				
15						Sales				
16						Sales				
17						Sales				
18						Sales				
19						Sales				
20	CIL Residential	£0		m <sup>2</sup> @		Build				
21	CIL Retail	£0		m <sup>2</sup> @		Build				
22	CIL Commercial	£0		m <sup>2</sup> @		Build				
23	Entering a % or unit cost in Col E will automatically calculate the amount in Col B. Or a lump sum may be inserted in Col B if that is more appropriate; if so the % or unit cost will be removed, but can be entered again.									
24						Build Costs	Start Month	Duration (months)	Notes	
25	<b>NORMAL SITE COSTS</b>	<b>£3,400,250</b>		<b>£203,861 /net acre</b>	<b>£19,430 /dwelling</b>					
26	Site Preparation/Clearance	£50,000	£ Amount			Yes				
27	External Site Costs *	£2,375,250	£ Amount	or %	15.00%	Yes				
28	Extra Bldg Regs requirements *	£525,000	£ Amount	or £	£3,000	Yes				
29	Major Internal Roads (if any)	£450,000	£ Amount	or £		No	3	15	450 lm @ £1,000	
30	Active Travel Routes	£0	£ Amount	or £		Yes				
31	SUDS	£0	£ Amount	or £		Yes				
32		£0	£ Amount	or £		Yes				
33		£0	£ Amount	or £		Yes				

5.2.106. Rhennir y daflen waith 'costau' i'r chwe chategori canlynol:

Seilwaith cymunedol:

5.2.107. Yn yr adran hon bydd angen i chi fewnbynnu'r rhagdybiaethau yn y bennod sy'n dilyn (yn fwyaf amlwg ar gyfer gofod hamdden, addysg a'r Gymraeg, lle bo hynny'n berthnasol). Yn achos cynlluniau masnachol, nid oes rhagdybiaethau, felly gallwch hepgor yr adran hon.

5.2.108. Yn achos cynlluniau preswyl, mae modd nodi'r gwerthoedd hyn naill ai trwy nodi swm fesul preswylfa yng Ngholofn E (h.y. cyfradd a fydd yn berthnasol i bob preswylfa) neu swm unigol yng Ngholofn B.

5.2.109. Gan fod y gwerthoedd yn amrywio ar gyfer eiddo 1 ystafell wely a rhai 2+ ystafell wely, gallai fod yn haws crynhoi'r gwerthoedd ar wahân, ac ychwanegu hynny at y model fel gwerth unigol.

- 5.2.110. Yna cyfrifir cost yr holl Seilwaith Cymunedol fesul preswylfa gan y DVM, ac arddangos hynny yng Nghell E4.
- 5.2.111. Sylwer bod y Canllaw i Ddefnyddwyr y DVM yn cyfeirio at yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) – nid yw hyn yn berthnasol yng Nghastell-nedd Port Talbot.
- 5.2.112. Mae lle yng Ngholofnau K i O i gofnodi'r sail ar gyfer cyfrifiadau.

Costau Safle Arferol:

- 5.2.113. Yn yr adran hon, bydd angen i chi nodi costau allanol y safle, a gofynion rheoliadau adeiladu ychwanegol sy'n berthnasol i Gymru a SuDS.
- 5.2.114. Mae costau allanol y safle yn cyfeirio at waith sy'n gysylltiedig â phob datblygiad, y tu allan i'r adeiladau eu hunain, ond o fewn y safle datblygu. Maent yn cynnwys cysylltu preswylfa â chyfleustodau safonol (er enghraifft, dŵr, trydan a nwy), yn ogystal â gwasanaethau draenio dŵr budr ac arwyneb; darparu mynediad, parcio ac arwyneb caled arall; gerddi, ffensys/waliau ffiniol rhwng lleiniau preswylfeydd a'r safle yn gyffredinol; tirlunio cyffredinol o fewn y datblygiad; a manau agored cyhoeddus achlysurol.
- 5.2.115. Yn achos elfennau masnachol, yn hytrach na mewnbynnu costau allanol yn y rhan hon o'r DVM, bydd angen i chi nodi'r rhain yn Rhes 20 o bob taflen waith 'elfen comm-inv'. Bydd cyfanswm y costau adeiladu (Cell E19 ar bob taflen waith 'comm-inv') yn cael eu cyfuno â'r costau safle allanol (Cell E20) mewn un rhes ar y daflen waith 'llif arian'. Dangosir cyfanswm y costau adeiladu, plws costau allanol y safle ar gyfer pob elfen 'comm-inv' yng Nghell G25 o'r daflen waith 'arfarnu'.
- 5.2.116. Mae'r costau safle allanol ar res 27 o'r daflen waith 'costau', felly, yn cyfeirio at elfen breswyl cynllun yn unig. Os nad oes elfennau preswyl yn y datblygiad, bydd rhesi 27 a 28 yn y daflen waith 'costau' yn cael eu gwagio'n awtomatig, fel nad oes modd eu defnyddio trwy gamgymeriad.
- 5.2.117. Mae'r gofynion ychwanegol o ran rheoliadau adeiladu yn cyfeirio at ofynion penodol i Gymru, ac yn cynnwys taenellwyr, Rhan L ac ULEV.
- 5.2.118. Dylid ychwanegu rhagdybiaethau cost cymudol SuDS yn ogystal.

5.2.119. Mae nifer o ragdybiaethau diofyn wedi'u cynnwys yn y DVM, ond mae modd ysgrifennu drostyn nhw.

5.2.120. Rhoddir arweiniad yn y bennod ddilynol ynghylch y gwerthoedd y bernir eu bod yn briodol ar gyfer y cyfnod hwn o'r gwaith dichonoldeb yn CNPT. Mae'r rhain yn wahanol i'r rhagdybiaethau diofyn, felly bydd angen eu newid. Lle cynhwysir gwerthoedd amgen i'r rhai yn y bennod ddilynol, dylid darparu tystiolaeth i'w cyfiawnhau.

#### Costau Safle Annormal

5.2.121. Fel y nodir yn y bennod sy'n dilyn, at ddiben y gwaith dichonoldeb yma, dylid rhagdybio bod costau annormal yn cael eu tynnu oddi ar werth y tir.

5.2.122. Fodd bynnag, gellir cynnwys costau annormal yn yr adran hon.

5.2.123. Yn achos costau normal ac annormal gallwch ddewis (trwy gwymplen yng Ngholofn G) cysylltu dosbarthiad y costau hynny yn y llif arian naill ai â'r costau adeiladu preswyl, costau adeiladu 'comm-inv', neu'r ddau (dewiswch 'all'), os yw'r arfarniad yn ymdrin â datblygiad defnydd cymysg. Mae opsiwn hefyd i beidio â chysylltu â chostau adeiladu – i wneud hynny dewiswch 'no link' yng Ngholofn G a nodi'r mis cychwyn a'r hyd yng Ngholofnau H ac I. Yn achos datblygiadau preswyl yn unig, tynnir yr opsiynau 'comm-inv' ac 'all' yn awtomatig o'r gwymplen yng Ngholofn G. Yn yr un modd, yn achos prosiectau masnachol/buddsoddi yn unig, ni fydd yr opsiynau 'resi' ac 'all' ar gael. Mae hyn yn arbed eu dewis trwy gamgymeriad. Mae'r un peth yn wir am yr adran Grantiau/Cymhorthdal isod.

#### Ffioedd Adeiladu ac Arian wrth Gefn

5.2.124. Cymhwysir y ganran yng Nghell E64 i grynhoed o gyfanswm y costau adeiladu a'r costau safle. Mae modd cyfnewid hyn am un gost crynswth.

5.2.125. Mae cyfanswm y ffioedd sy'n gysylltiedig â chostau adeiladu eraill (Cell B66) wedi'i seilio ar y ganran yng Nghell E66, wedi'i chymhwyso i'r holl Gostau Datblygu Normal ac Annormal eraill yn y prosiect.

- 5.2.126. Mae'r swm wrth gefn (Cell B67) wedi'i seilio ar gyfuniad o'r holl gostau a ffioedd adeiladu/llunio.
- 5.2.127. Daw'r canrannau yng Nghelloedd E64 i E67 o'r gosodiadau diofyn ar daflen waith y 'prosiect'. Bydd angen adolygu'r rhain i adlewyrchu'r Rhagdybiaethau Dichonoldeb y manylir arnynt yn y Ddogfen hon.
- 5.2.128. Ffioedd Gosod/Gwerthu a Chostau Marchnata
- 5.2.129. Daw'r canrannau/costau fesul preswylfa yng Ngholofn F o'r gosodiadau diofyn ar y Ddalen Prosiectau, a bydd angen adolygu'r rhain, gan gymryd i ystyriaeth Ragdybiaethau Dichonoldeb y Cyngor.
- 5.2.130. Mae'r DVM bob amser yn cysylltu ffioedd a gofnodir ar resi 71, 73 a 74 ag amseriad refeniw o gartrefi marchnad agored a fforddiadwy yn y Llif Arian. Mae costau marchnata/hyrwyddo (rhes 72) hefyd yn gysylltiedig â'r refeniw o werthiant marchnad agored, yn ddiiofyn. Ond mae modd gwasgaru'r rhain yn llinol dros gyfnod gwahanol trwy nodi gwerthoedd yng Nghelloedd H72 ac I72. Mae hyn hefyd yn berthnasol i elfennau masnachol/buddsoddi'r Prosiect. Os ydych am newid unrhyw ganrannau diofyn yng Nghelloedd F76 i F79, bydd angen i chi glicio ar y botwm 'update' ar un o'r taflenni gwaith masnachol/buddsoddi er mwyn i'r effaith gael ei throsglwyddo i'r llif arian.

#### Grantiau Cyfalaf/Cymhorthdal

- 5.2.131. Os yw grant, neu fath arall ar gymhorthdal/swm cyfalaf i gael ei dderbyn/fewnbynnu, bydd angen i chi nodi'r swm a disgrifiad ohono.
- 5.2.132. Os yw'r grant i gael ei dderbyn fesul rhandaliadau – bydd angen i chi ei wahanu. Mae nifer o resi i wneud hyn.
- 5.2.133. Mae modd cysylltu derbynebaw â chost adeiladu, neu eu diffinio fel taliad dros nifer penodedig o fisoedd (gan ddefnyddio Colofnau H ac I) – ar gyfer taliadau swm crynswth unigol, nodwch '1' yng Ngholofn I a'r mis pryd y derbynnir y taliad yng Ngholofn H. Gweler hefyd y canllawiau cysylltu uchod.



Taflen Waith yr Arfarniad

5.2.134. Y daflen waith nesaf yw taflen waith yr ‘arfarniad’.

5.2.135. Mae'r daflen waith hon yn crynhoi prif allbynnau'r arfarniad. Mae'n cymryd i ystyriaeth yr holl ragdybiaethau yr ydych wedi'u mewnbynnu, a hefyd yn ystyried y llif arian, er mwyn cyfrifo'r costau ariannol a chrynhoi'r cyfan.

5.2.136. Mae'r daflen waith hon yn darparu rhai dangosyddion perfformiad allweddol ac yn caniatáu i chi wneud rhai ‘proffion sensitifrwydd’ ar ganlyniadau'r Arfarniad.

Financial Viability Appraisal - Summary			
Gross Development Value	Units (N <sup>o</sup> )		% GOV
Open Market Housing	140	£ 31,325,000	68.2%
Affordable Housing	35	£ 3,088,730	6.7%
<b>RENDERAL GOV</b>			
Commercial/Investment NDV	175	£ 34,454,730	25.0%
<b>TOTAL SALES REVENUE</b>			
		£ 45,905,890	
Other Revenue (Grant or Income)			£ 21,742
<b>TOTAL DEVELOPMENT REVENUE</b>		£ 45,927,632	100.0%
<b>Land (incl acquisition costs)</b>			
	NDA	£/ac	
	16.68	£152,885	£ 2,719,750 5.9%
<b>Survey &amp; Planning Costs</b>			
			£ - 0.0%
<b>Community Infrastructure</b>			
	£/unit	£4,464	£ 781,250 1.7%
<b>Physical Infrastructure</b>			
	£/unit	£2,857	£ 500,000 1.1%
	£/unit	£2,000	£ 350,000 0.8%
	10.00%		£ 85,000 0.2%
<b>Building Construction</b>			
	£/unit	£107,039	£ 18,735,250 40.8%
	6.00%		£ 1,124,115 2.4%
<b>Commercial/Investment Construction</b>			
			£ 9,575,000 20.8%
	5.00%		£ 478,750 1.0%
	5.00%		£ 1,542,406 3.4%
<b>All Construction Contingency</b>			
			£ 1,066,850 2.3%
<b>Sale, Letting &amp; Marketing Costs</b>			
			£ 991,350 2.2%
<b>Finance Costs</b>			
<b>TOTAL DEVELOPMENT COST</b>		£ 37,948,721	
<b>Profit</b>		£ 7,977,911	17.4%

Primary Data, KPI's and Sensitivity Testing			
<b>Total Site Value</b>			
		£2,550,000	
Net Developable Area	16.68	acres	6.75 hectares
Site Value /ac and /ha	£152,885	per net acre	£377,778 per net ha
<b>Abnormal / Strategic Site Costs</b>			
	£20,984	per net acre	£51,852 per net ha
<b>Development Densities</b>			
Residential	39.3	dwellings/net ha	15.9 dwellings/acre
Commercial/Investment Plot Ratio	3.395.5	sqm/net hectare	
	41.0%		
<b>Assess Residential Values</b>			
	£ psqm	£ psf	N <sup>o</sup> % GVA sqm
Open Market dwellings	£223,750	£2,608	£242 140 12,010.00
Affordable - social rent	£94,344	£775	£72 30 57.1% 1,860.00
Affordable - intermediate	£130,190	£1,252	£116 15 42.9% 1,440.00
<b>Sensitivity Testing Facility</b>			
Open Market Housing	100.00%	(open market sales only)	
Affordable Housing	100.00%	(affordable housing values)	
Commercial NDV	100.00%	(all non-residential values)	
Housing Construction	100.00%	(housebuilding & normal external costs)	
Commercial/Investment	100.00%	(non-residential construction costs)	
Physical Infrastructure	100.00%	(abnormal & other normal site costs)	
Community Infrastructure	100.00%	(ICs and/or s.106 obligations except AFI)	
<b>Percentage Profit on GOV</b>			
	17.37%	(blended margin)	
<b>Percentage Profit on Cost</b>			
	21.02%		
Peak Borrowing	£9,514,125	Interest Cover	100 months
Peak Equity Requirement	£5,502,175	IRR (Before Finance Costs)	32.4%
Total Equity & borrowing	£15,016,300	Profit on Capital Employed	49.8%
<b>Display Sensitivity Tables</b>			
Once displayed, sensitivity tables update automatically when you click the sheet			
Site Name: Daffodil Crescent Estate			
LPA: City & County of Swansea, Site Ref: SA00000			
Version: Final Testing			

5.2.137. Ceir syniad yng Ngholofn H, yn erbyn holl Gostau Datblygu'r Crynodeb Arfarnu (ar ochr chwith y ddalen) beth yw'r costau hynny fel canran o gyfanswm refeniw'r datblygiad. Gall hyn, ynghyd â'r gwerthoedd yng Ngholofn E, fod yn ddefnyddiol i feincnodi costau yn erbyn prosiectau datblygu eraill.

- 5.2.138. Mae angen nodi ffiniau targed ar gyfer elw, a all fod yn wahanol i'r gosodiadau diodyn yn y DVM, yng Nghelloedd H37 i H39. Mae fformwla yng Nghell G35 yn cyfrifo a yw'r union elw a welir ar sail eich Arfarniad (yng Nghell G32) yn fwy neu'n llai na'r targed.
- 5.2.139. At ddibenion y gwaith dichonoldeb hwn, bydd angen i chi sicrhau naill ai bod y ganran yn fwy, neu os yw'n llai, eich bod yn fodlon ar y ganran elw arfaethedig. Dylech gyflwyno sylwadau i ni yn yr achos yma.
- 5.2.140. Mae modd profi effaith newid i unrhyw un o'r rhagdybiaethau craidd yn eich arfarniad gan ddefnyddio'r cyfleuster profi sensitifrwydd yn y blwch a liwiwyd yn llwyd ar ochr dde'r daflen waith.
- 5.2.141. Mae hefyd yn bosibl gweld effaith newid yng nghyfanswm gwerth y safle, a dynnwyd o Gell B23 ar daflen waith y 'prosiect' a'i atgynhyrchu yng Nghell M5 o daflen waith yr arfarniad. Bydd newid gwerth Cell M5 yn nhaflen waith yr 'arfarniad' yn awtomatig yn diwygio'r allbynnau yng nghrynodeb yr arfarniad, ond dim ond mewn achosion lle mae'r defnyddiwr wedi nodi y prynir y safle mewn un trafodyn. Os ydych wedi dweud y prynir y safle mewn mwy nag un talp/cyfnod, bydd angen i chi ddychwelyd at y daflen waith 'tir' ar ôl newid y gwerth yng Nghell M5 ar daflen waith yr 'arfarniad' ac adolygu cyfrannedd gwerth diwygiedig y tir rhwng y talpiau.
- 5.2.142. Os yw'n safle defnydd cymysg, cewch eich atgoffa i dderbyn addasiad pro rata i werthoedd y safle preswyl a masnachol, neu i ddychwelyd at daflen waith y 'prosiect' i wneud eich addasiad eich hun yno.
- 5.2.143. Yna bydd angen defnyddio'r botwm 'transfer site costs' ar frig y daflen waith 'tir' i newid y llif arian, a bydd hynny wedyn yn golygu bod y DVM yn gallu diweddarau'r canlyniadau ar daflen waith yr

'arfarniad'. Os newidiwch gyfanswm gwerth y safle yng Nghell M5 o daflen waith yr 'arfarniad', bydd lliw cefndir Cell B23 ar daflen waith y 'prosiect' yn newid i wyrdd yn awtomatig.

5.2.144. Mae'r DVM hefyd yn cynhyrchu tablau sensitifrwydd a ddiffiniwyd ymlaen llaw i ddangos effaith ystod o amrywiadau cynyddrannol yn y rhagdybiaethau craidd (er enghraifft, gwerthoedd yn y farchnad agored breswyl, costau adeiladu a gwerth tir) ar elw gweddilliol. Agorir y tablau hyn trwy glicio ar y botwm 'display sensitivity tables' yn rhan dde isaf taflen waith yr 'arfarniad'.

Figur 26: Y Botwm Arddangos Tablau Sensitifrwydd



Figur 27: Taflen Waith y Tablau Sensitifrwydd

Resi GDV / Build Costs		Variation in Residential Gross Development Value										
Development Profit (£)		-10.00%	-7.00%	-4.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+4.00%	+7.00%	+10.00%
-10.00%	6,409,963	7,442,405	8,474,847	9,163,142	9,507,289	9,851,436	10,195,584	10,539,731	11,228,025	12,260,467	13,292,909	
-7.00%	5,847,906	6,880,348	7,912,790	8,601,084	8,945,231	9,289,379	9,633,526	9,977,673	10,665,968	11,698,410	12,730,852	
-4.00%	5,285,848	6,318,290	7,350,732	8,039,027	8,383,174	8,727,321	9,071,469	9,415,616	10,103,910	11,136,352	12,168,794	
-2.00%	4,911,143	5,943,585	6,976,027	7,664,322	8,008,469	8,352,616	8,696,764	9,040,911	9,729,205	10,761,647	11,794,089	
-1.00%	4,723,791	5,756,233	6,788,675	7,476,969	7,821,116	8,165,264	8,509,411	8,853,558	9,541,853	10,574,295	11,606,737	
0.00%	4,536,438	5,568,880	6,601,322	7,289,617	7,633,764	7,977,911	8,322,059	8,666,206	9,354,500	10,386,942	11,419,384	
+1.00%	4,349,086	5,381,528	6,413,970	7,102,264	7,446,411	7,790,559	8,134,706	8,478,853	9,167,148	10,199,590	11,232,032	
+2.00%	4,161,733	5,194,175	6,226,617	6,914,912	7,259,059	7,603,206	7,947,354	8,291,501	8,979,795	10,012,237	11,044,679	
+4.00%	3,787,028	4,819,470	5,851,912	6,540,207	6,884,354	7,228,501	7,572,649	7,916,796	8,605,090	9,637,532	10,669,974	
+7.00%	3,224,971	4,257,413	5,289,855	5,978,149	6,322,296	6,666,444	7,010,591	7,354,738	8,043,033	9,075,475	10,107,917	
+10.00%	2,662,913	3,695,355	4,727,797	5,416,092	5,760,239	6,104,386	6,448,534	6,792,681	7,480,975	8,513,417	9,545,859	

Profit on GDV (%)		Variation in Residential Gross Development Value										
Development Profit (%)		-10.00%	-7.00%	-4.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	+1.00%	+2.00%	+4.00%	+7.00%	+10.00%
-10.00%	13.96%	16.20%	18.45%	19.95%	20.70%	21.45%	22.20%	22.95%	24.45%	26.70%	28.94%	
-7.00%	12.73%	14.98%	17.23%	18.73%	19.48%	20.23%	20.98%	21.72%	23.22%	25.47%	27.72%	
-4.00%	11.51%	13.76%	16.01%	17.50%	18.25%	19.00%	19.75%	20.50%	22.00%	24.25%	26.50%	
-2.00%	10.69%	12.94%	15.19%	16.69%	17.44%	18.19%	18.94%	19.69%	21.18%	23.43%	25.68%	
-1.00%	10.29%	12.53%	14.78%	16.28%	17.03%	17.78%	18.53%	19.28%	20.78%	23.02%	25.27%	
0.00%	9.88%	12.13%	14.37%	15.87%	16.62%	17.37%	18.12%	18.87%	20.37%	22.62%	24.86%	
+1.00%	9.47%	11.72%	13.97%	15.46%	16.21%	16.96%	17.71%	18.46%	19.96%	22.21%	24.46%	
+2.00%	9.06%	11.31%	13.56%	15.06%	15.81%	16.55%	17.30%	18.05%	19.55%	21.80%	24.05%	
+4.00%	8.25%	10.49%	12.74%	14.24%	14.99%	15.74%	16.49%	17.24%	18.74%	20.98%	23.23%	
+7.00%	7.02%	9.27%	11.52%	13.02%	13.77%	14.52%	15.26%	16.01%	17.51%	19.76%	22.01%	
+10.00%	5.80%	8.05%	10.29%	11.79%	12.54%	13.29%	14.04%	14.79%	16.29%	18.54%	20.78%	

5.2.145. Mae'r tablau ar ochr chwith y daflen waith 'sensitifrwydd' yn dangos newidiadau mewn elw (a fynegir hefyd fel canran o'r gwerth datblygu gros).

- 5.2.146. Mae'r tablau ar ochr dde'r daflen waith 'sensitifrwydd' yn arddangos elw fel canran o'r holl gostau datblygu.
- 5.2.147. Mae modd i'r defnyddiwr newid yr ystod o gynyddrannau amrywio rhagosodedig yn y Tablau Sensitifrwydd; mewn unrhyw rai o'r celloedd sy'n cynnwys testun glas ar gefndir melyn. Bydd gosodiadau cyfatebol mewn rhannau eraill o'r Tablau yn newid i gyd-fynd â nhw.
- 5.2.148. Ar waelod y daflen waith 'sensitifrwydd' mae tablau sy'n ystyried effaith newidiadau yng nghanran y tai fforddiadwy (fel cyfran o gyfanswm nifer y preswylfeydd yn y datblygiad) ar ganran yr elw a greir; a newidiadau yng nghanran sut rhennir tai fforddiadwy yn rhai cymdeithasol ar rent a deiliadaethau canolradd. Mae hyn yn ddefnyddiol pan fydd datblygiad yn ffiniol o ran dichonoldeb, yn yr ystyr y gallai newid yn y cyfuniad o ddeiliadaeth (h.y. ffafrio mwy o breswylfeydd canolradd) helpu i gyflwyno cynllun dichonadwy.
- 5.2.149. Os byddwch chi'n gwneud newidiadau i rannau eraill o'ch arfarniad ar daflenni gwaith eraill yn y DVM, bydd clicio ar y tab sensitifrwydd i agor y tablau yn diweddarau'r Tablau Sensitifrwydd yn awtomatig ac yn cymryd i ystyriaeth y newidiadau a wnaed i daflenni gwaith eraill.



Sganiwch y cod QR  
am wybodaeth bellach

