Canol Trefi
Pobl | Cymuned | Perthyn

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
Bridgend County Borough Council

Canllaw Siop Fflach

Rheoli Canol y Dref

Cynnwys

1. Y Stryd Fawr Newydd	3
2. Egluro Siopau Fflach	4
3. Camau i ddechrau Siop Fflach	6
4. Logisteg	8

1. Y Stryd Fawr Newydd

Mae stryd fawr Prydain yn newid ac yn esblygu'n gyflym. Roedd canol trefi yn cael eu dominyddu gan yr un manwerthwyr lluosog cyfarwydd. Mae'r hyn a elwir yn 'stryd fawr glôn' yn diflannu'n gyflym ac yn cael ei disodli gan brofiad llawer mwy amrywiol i ymwelwyr. Gyda'r newid hwn daeth gwerthfawrogiad newydd o fusnesau bach annibynnol a mwy o ymwybyddiaeth o'r gwerth y maent yn ei roi i ganol tref.

Yn dilyn pandemig Covid-19, mae llawer o bobl wedi datblygu mwy o gyswllt gyda'u cymuned leol. Teimlo ymdeimlad dyfnach o berthyn i'r lle maent yn ei alw'n gartref. Er gwaethaf yr holl helynt yn ddiweddar, mae'r stryd fawr yn parhau i fod yn fan lle gall pobl gael mynediad at ystod eang o wasanaethau. Mae'r rhain yn cynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu, optegwyr a fferyllfeydd.

Mae rhai syniadau cyffrous ac arloesol sy'n newid y ffordd y mae pobl yn byw ac yn gweithio o fewn lleoliad canol tref yn dod i'r amlwg o'r cyfnod hwn o ansicrwydd.

Mae'n dod yn fwy poblogaidd i fyw yng nghanol tref. Gyda mwy o fuddsoddiad mewn cynlluniau teithio llesol, ystyrir bod byw yng nghanol tref yn opsiwn deniadol ac ymarferol ar gyfer demograffeg eang o bobl. Mae'r cysyniad o ofod swyddfa yn cael ei drawsnewid drwy greu gweithleoedd cydweithredol newydd.

Mae'r adeiladau arloesol hyn yn uno technoleg a busnesau creadigol i ddarparu llwyfan cyffrous i'w helpu i dyfu. Ochr yn ochr â'r rhain mae amrywiaeth o ddarparwyr bwyd a datblygiad 'bwyd stryd' ledled y DU fel profiad cyrchfan.

Yn unol ag arallgyfeirio ein strydoedd mawr, mae'r farchnad eiddo hefyd wedi newid. Mae prydlesi'n mynd yn fyrrach wrth i landlordiaid gael eu hannog i fabwysiadu dull gosod mwy hyblyg.

Mae'r syniad o siopau Fflach, a oedd unwaith i'w gweld yn amlach mewn trefi a maestrefi dinasoedd, bellach wedi dod yn llawer mwy poblogaidd. Cânt eu cydnabod fel ffordd o harneisio ysbryd entrepreneuraidd a helpu pobl i sefydlu busnes llwyddiannus.

2. Egluro Siopau Fflach

Beth yw Siop Fflach?

Mae siop Fflach dros dro yn defnyddio gofod manwerthu gwag. Er mwyn gwneud i hyn ddigwydd, mae tenant a landlord yn ymrwymo i brydles tymor byr sydd fel arfer am gyfnod sy'n llai na chwe mis. Mae'r trefniant yn creu siop dros dro sy'n cynnig manteision i'r ddau barti.

Pam ddylai tenant ystyried Siop Fflach?

Mae Siop Fflach yn cynnig:

- cyfle i asesu addasrwydd lleoliad heb ymrwymo i brydles hirdymor
- cyfle i brofi syniad busnes newydd a mesur y galw am gynnyrch/gwasanaeth
- gofod amlbwrpas y gellir ei ddefnyddio ar gyfer llu o weithgareddau gan gynnwys prosiectau cymunedol, orielau celf a gweithdai
- llwyfan i farchnata syniadau busnes newydd i gynulleidfa ehangach o lawer

Pam ddylai landlord ystyried Siop Fflach?

Gall Siop Fflach:

- gynhyrchu incwm bach
- trosglwyddo'r cyfrifoldeb am dalu Ardrethi Busnes o'r landlord i'r tenant, cyn belled â bod y tenant yn meddiannu am o leiaf 6 wythnos
- gwneud uned wag yn fwy diogel ac atal fandaliaeth
- o bosibl yn gostwng y premiwm yswiriant ar uned wag
- denu tenantiaid newydd i uned wag
- gwella golwg ac amrywiaeth y stryd fawr
- cynnig cyfle i denant posibl roi cynnig ar ei syniad gan ei wneud yn fwy tebygol o ystyried cymryd prydles hirdymor

Pwy sy'n talu ardrethi busnes ar Siop Fflach?

Pan fydd siop Fflach yn defnyddio uned wag, mae'r cyfrifoldeb i dalu ardrethi busnes yn mynd o'r landlord i'r tenant. Mae hyn cyn belled â bod y tenant yn meddiannu am o leiaf 6 wythnos.

Nodiadau mewn perthynas ag ardrethi busnes:

- eiddo wedi'i feddiannu sydd â gwerth ardrethol o £6,000 neu lai yn gymwys i dderbyn Rhyddhad Ardrethi i Fusnesau Bach o 100% ac eiddo sydd â gwerth ardrethol o rhwng £6,001 a £12,000 yn gymwys i gael llai o ryddhad ar raddfa dapro. (e.e. rhyddhad o 50% am werth ardrethol o £9,000). Fodd bynnag, gall trethdalwr ond gael rhyddhad am uchafswm o ddau eiddo ar un rhestr ardrethu.
- Mae siopau Fflach sy'n cael eu meddiannu gan elusen gofrestredig yn gymwys i gael rhyddhad ardrethi elusennol gorfodol o 80% ar gais

Os oes gennych ymholiad penodol yn ymwneud ag Ardrethi Busnes ar siop Fflach, gallwch gysylltu â thîm.

Trethu'r Cygnor am gyngor.
E-bostiwch **taxation@bridgend.gov.uk**

A oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer Siop Fflach?

Os cynigir siop fanwerthu Fflach ar gyfer uned fanwerthu bresennol ar lefel llawr gwaelod, mae'n annhebygol y bydd angen newid y cais cynllunio o ran defnydd. Fodd bynnag, efallai y bydd angen caniatâd cynllunio ar uned Fflach annibynnol yn dibynnu ar leoliad yr uned a hyd y brydles.

Cyn cychwyn ar brosiect siop Fflach, efallai yr hoffech gysylltu ag Adran Gynllunio'r Cyngor i gael rhywfaint o gyngor ac arweiniad ar sut mae caniatâd cynllunio yn berthnasol i siopau Fflach.

E-bostiwch: **planning@bridgend.gov.uk**

3. Camau i ddechrau Siop Fflach

Cam 1. Dod o hyd i uned wag

Mae gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr **Fynegai Eiddo Canol Trefi** ar-lein. Rhestrir pob uned fanwerthu sydd ar gael i'w phrydlesu neu ei gwerthu yng nghanol trefi Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg. Mae'r Mynegai yn cynnwys llun a disgrifiad o bob eiddo, map sy'n dangos ei leoliad, manylion cyswllt yr asiant a lle bo ar gael, llyfryn marchnata'r asiant.

Mae'r cyngor hefyd yn casglu **data ar nifer yr ymwelwyr yng nghanol tref Pen-y-bont ar Ogwr** yn Stryd Adare a Stryd Caroline, yng nghanol tref Porthcawl yn Stryd John ac yng nghanol tref Maesteg yn Stryd Talbot. Mae'r data hwn ar nifer yr ymwelwyr yn dangos faint o bobl sydd wedi ymweld â'r lleoliad hwnnw bob wythnos ac mae'n arf defnyddiol i werthuso niferoedd y cerddwyr yng nghanol tref benodol.

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr yn berchen ar ddwy set o unedau marchnad a allai fod yn opsiwn ar gyfer siop Fflach yn dibynnu ar argaeledd.

Marchnad Awyr Agored Maesteg
Mae marchnad awyr agored wedi'i lleoli yng nghanol tref Maesteg, ac mae hon yn cynnwys 13 o unedau annibynnol wedi'u hadeiladu o amgylch man cyhoeddus deniadol ger Neuadd y Dref hanesyddol.

Marchnad Dan Do Pen-y-bont ar Ogwr
Yng nghanol tref Pen-y-bont ar Ogwr, mae marchnad dan do wedi'i lleoli yng Nghanolfan Siopa Rhiw. Mae'r farchnad yn cynnwys 33 o stondinau wedi'u gosod o amgylch gofod digwyddiadau newydd ei adnewyddu sydd ar gael i'w logi.

Rheolir y ddwy farchnad gan Dîm Eiddo'r cyngor. I gael rhagor o fanylion neu i gael trafodaeth anffurfiol anfonwch e-bost at **property@bridgend.gov.uk**

Gwnewch gynllun
Mewn ffordd syml a chryno, cyflwynwch eich achos busnes. Mae un ochr o A4 yn ddigon. Dylai hyn egluro'n glir beth yw eich syniad busnes a sut y bydd siop Fflach o fudd i'r landlord.

Cyflwynwch eich syniad
Cysylltwch â'r asiantau eiddo sy'n marchnata'r uned a gofynnwch iddynt gyflwyno eich syniad i'r landlord ar eich rhan. Mae cael achos busnes sydd wedi'i gyflwyno'n dda yn dangos i landlord eich bod o ddifrif am ddechrau busnes ac wedi ystyried y cysyniad o ymgymryd â siop Fflach.

Cam 2. Cytuno ar brydles tymor byr

Os bydd y landlord yn cytuno, gofynnir i chi ymrwymo i brydles tymor byr. Ar y cam hwn, efallai y byddwch eisiau ystyried cael rhywfaint o gyngor cyfreithiol annibynnol cyn cytuno i ymrwymo i brydles.

Bydd prydles tymor byr yn cwmpasu hyd tenantiaeth, manylion y cytundeb rhwng y tenant a'r landlord. Bydd hefyd yn nodi rhai o'r cyfrifoldebau allweddol mewn perthynas â'r eiddo.

- pwy sy'n talu'r taliadau cyfleustodau (nwy, dŵr a thrydan)
- pwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr eiddo
- pwy sy'n talu am unrhyw ddifrod a achoswyd
- pwy sy'n gofalu am gynnal a chadw'r eiddo h.y. gosodiadau a ffitiadau

Cam 3. Cynllun

Mae angen i siopau Fflach yn ôl eu natur fod yn fannau hyblyg. Mae'n werth ystyried yn ofalus y ffordd orau o ddefnyddio'r siop i werthu nwyddau neu ddarparu gwasanaeth.

Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, bu symudiad tuag at siopa sy'n fwy seiliedig ar y profiad, sy'n rhoi llawer mwy o bwyslais ar yr amgylchedd siopa a gwasanaeth cwsmeriaid. Cofiwch, bydd rhaid i unrhyw ddodrefn a ffitiadau a brynir fod yn hawdd i'w symud o gwmpas ac yn gludadwy. Mae hyn er mwyn i'r uned gael ei dychwelyd i'w chyflwr gwreiddiol ar ddiwedd y brydles.

Cam 4. Brandio

Gan fod siopau Fflach yn rhai dros dro, byddant yn denu diddordeb gan siopwyr chwilfrydig pan fyddant yn ymddangos i ddechrau ar y stryd fawr. Felly, mae'n bwysig meddwl sut mae eich siop Fflach yn cael ei chyflwyno ar y tu allan. Mae hefyd yn werth ystyried a yw'n glir beth mae'r siop yn ei werthu neu'r gwasanaeth a gynigir ganddi.

Cam 5. Marchnata

Mae'r cyfryngau cymdeithasol yn ffordd wych o ddechrau hyrwyddo eich siop Fflach yn y gymuned leol a chreu cyffro o amgylch y syniad. Mae Busnes Cymru yn cynnig cyrsiau am ddim ar sut i ddefnyddio cyfryngau cymdeithasol o fewn cyd-destun busnes. Ewch i **wefan Busnes Cymru** neu ffoniwch **03000 603000** i gael rhagor o wybodaeth.

Ac yn olaf...

Ar ôl cytuno ar brydles ar gyfer siop Fflach, mae angen ystyried ychydig o bethau cyn i chi agor eich drysau i'r cyhoedd.

4. Logisteg

Mae angen ymrwymiad a chysondeb i redeg siop. Mae'n werth ystyried yr oriau y gallwch ymrwymo i agor siop Fflach bob dydd. Mae'n well agor am oriau byrrach ond bod yn gyson, na chael oriau agor ysbeidiol sy'n gallu drysu a siomi cwsmeriaid.

Bydd angen meddwl am bethau syml fel pwy sy'n agor ac yn cau'r siop bob dydd, gan y gallai fod angen iddynt weithio o amgylch ymrwymiadau presennol.

I gael rhagor o wybodaeth am ddechrau siop Fflach yng nghanol trefi Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl neu Faesteg; cysylltwch â Rheolwr Canol Tref y Cyngor, Andrew Highway, ar **01656 815225** neu e-bostiwch: **andrew.highway@bridgend.gov.uk**

Sylwch yr anogir ichi gael cyngor annibynnol cyn ymrwymo i unrhyw gytundeb cyfreithiol.

Canol Trefi

Pobl | Cymuned | Perthyn