Department for Communities and Local Government

Ymgynghoriad ar ddiwygiadau pellach i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol

Ebrill, 2013

Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol

© *Hawlfraint y Goron 2013*

Parha hawlfraint yn y trefniant argraffyddol gyda'r Goron.

Gallwch ailddefnyddio'r wybodaeth hon (heb gynnwys logos) yn rhad ac am ddim ar unrhyw fformat neu gyfrwng, dan amodau'r Drwydded Llywodraeth Agored. I weld y drwydded hon, ewch i http://www.nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/, neu ysgrifennwch at Information Policy Team, The National Archives, Kew, Llundain TW9 4DU, neu anfonwch e-bost at: psi@nationalarchives.gsi.gov.uk.

Mae'r ddogfen/cyhoeddiad hefyd ar gael ar ein gwefan yn www.gov.uk/dclg

Dylid anfon unrhyw ymholiadau parthed y ddogfen/cyhoeddiad hwn atom yn:

Yr Adran dros Gymunedau a Llywodraeth Leol
Eland House
Bressenden Place
Llundain
SW1E 5DU
Ffôn: 030 3444 0000

Ebrill, 2013

ISBN: 978-1-4098- 3785-5

Cynnwys

Cyflwyniad	**2**
Adran un: Gosod Prisiau a Thystiolaeth	**7**
Adran dau: Y Rhestr Seilwaith	**9**
Adran tri: Y Berthynas rhwng yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, Rhwymedigaethau Cynlluniau Adran 106 a Chytundebau Priffyrdd Adran 278	**11**
Adran pedwar: Taliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol	**13**
Adran pump: Eithriadau a Rhyddhad	**19**
Adran chwech: Apeliadau	**25**
Adran saith: Mesurau Trosiannol	**26**
Atodiad A: Ffurflen ymateb cwestiynau ymgynghori	**27**

Cyflwyniad

Trosolwg o’r Ardoll Seilwaith Cymunedol

1. Cyflwynwyd yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (yr ardoll) yn 2010. Mae’n caniatáu i awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr godi arian gan ddatblygwyr sy’n cyflawni prosiectau adeiladu newydd yn eu hardal. Gellir defnyddio’r arian i gyllido ystod eang o seilwaith sy’n angenrheidiol i gefnogi datblygiad yr ardal.
2. Mae’r Llywodraeth eisiau annog yr economi i dyfu trwy gefnogi datblygiadau cynaliadwy a arweinir yn lleol. Mae’r ardoll yn darparu cyllid ar gyfer seilwaith y mae’r cyngor, cymuned leol, cymdogaethau a phartneriaid cyflawni wedi nodi sydd eu hangen i gefnogi datblygiad ac i liniaru ei effaith.
3. Bwriad yr ardoll yw darparu mwy o sicrwydd ‘o flaen llaw’ i ddatblygwyr a thirfeddianwyr o ran faint o arian y bydd disgwyl iddynt ei gyfrannu tuag at seilwaith, sydd yn ei dro yn annog mwy o hyder a lefelau uwch o fuddsoddiad mewnol. Mae’r ardoll hefyd yn ceisio sicrhau mwy o dryloywder i bobl leol gan ei fod yn eu galluogi i ddeall sut mae datblygiad newydd yn cyfrannu tuag at eu cymuned.
4. Defnyddir yr arian a gesglir trwy’r ardoll i gefnogi cymunedau ac i alluogi datblygiad trwy gyfrannu at gyllid i ddarparu, gwella, amnewid, gweithredu a chynnal seilwaith a thrwy liniaru effaith datblygiad. Mae’r ardoll yn dechrau cael ei gyflwyno ac mae nifer o awdurdodau lleol yn y broses o’i fabwysiadu neu maent eisoes wedi gwneud hynny.
5. Mae’r ardoll yn berthnasol i’r rhan fwyaf o adeiladau newydd ble ceir cynnydd yng ngofod y llawr ac mae taliadau yn seiliedig ar faint a math y datblygiad newydd. Gall awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru a Lloegr, yn ogystal ag Awdurdod y Boards, Cyngor Ynysoedd Scilly a Maer Llundain, godi a gwario’r ardoll. Gelwir y cyrff hyn yn “awdurdodau codi tâl”.
6. Rhaid i awdurdodau codi tâl gynhyrchu “rhestr codi tâl”. Mae hyn yn sefydlu'r pris neu brisiau y byddant yn codi a rhaid cael tystiolaeth yn gefn iddo, yn arbennig parthed effaith yr ardoll ar hygrededd economaidd datblygiad newydd a thrwy dystiolaeth ar gostau'r seilwaith angenrheidiol i gefnogi datblygiad yn yr ardal. Gofynnir i’r awdurdodau codi tâl ymgynghori gyda’u preswylwyr a buddgyfranogwyr eraill o ran gosod eu prisiau ardoll. Yna fe ystyrir rhestrau codi tâl mewn archwiliad cyhoeddus dan arweiniad archwiliwr annibynnol sy’n sefydlu cydymffurfiad gyda’r ddeddfwriaeth a chysondeb gyda chanllaw statudol.
7. Gall awdurdodau codi tâl wario’r arian a dderbynnir eu hunain, yn pasio’r arian ymlaen at gyrff eraill ac yn ariannu seilwaith tu allan i’w hardal. Dylai rhestrau codi tâl fod yn gyson gydag a chefnogi gweithrediad Cynlluniau Lleol cyfredol yn Lloegr, y Cynllun Datblygiad Lleol yng Nghymru, a’r Cynllun Llundain yn Llundain. Gyda’i gilydd cyfeirir at y rhain yn y ddogfen hon fel “Cynllun perthnasol”.
8. Mae’r canllaw a gyhoeddwyd yn Rhagfyr 2012 yn egluro’r berthynas rhwng yr ardoll a rhwymedigaethau cynllunio.[1] Mae rhwymedigaethau cynlluniau a sicrhawyd dan y

[1] https://www.gov.uk/government/publications/community-infrastructure-levy-guidance

Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("cytundebau adran 106") yn dal i fodoli ar ffurf fwy cyfyng ble maent yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio; yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad, ac yn ymwneud yn deg a rhesymol mewn graddfa a math i'r datblygiad. Dylent fod ar gyfer materion sy'n ymwneud yn uniongyrchol â safle penodol ac nid ydynt wedi eu sefydlu mewn rhestr seilwaith rheoliad 123. Yr ardoll fydd prif ffynhonnell cyllid ar gyfer seilwaith newydd neu well sy'n gwasanaethu'r ardal ehangach – megis ffyrdd a thrafnidiaeth newydd, amwynderau lleol megis parciau, canolfannau cymunedol, ysgolion a chyfleusterau iechyd.

Addasiadau i'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol

9. Mae'r Llywodraeth yn ymroddedig i'r ardoll ac i sicrhau ei fod yn ymarferol ac effeithiol. Cynlluniwyd y ddeddfwriaeth sylfaenol i weithredu'r ardoll i ganiatáu ymagwedd hyblyg ac esblygiadol, ac ers i'r ardoll ddod i rym, mae'r Llywodraeth wedi gwrando'n ofalus at y materion a godwyd o ganlyniad i brofiad cynnar. Rydym eisoes wedi diwygio'r ardoll trwy'r Ddeddf Lleoliaeth a gyflwynodd rymoedd newydd i ofyn i gyfran o'r arian a gesglir o'r ardoll i gael eu pasio i'r cyngor lleol[2] ble mae'r datblygiad yn digwydd; trwy reoliadau addasu yn 2011 a 2012, sy'n egluro a gwella gweithrediad yr ardoll; a thrwy gyhoeddi canllaw diwygiedig yn 2012 sy'n egluro beth sy'n ofynnol gan y rheoliadau a beth mae'r Llywodraeth yn ei ddisgwyl gan yr ardaloedd hynny sy'n mabwysiadu'r ardoll.

10. Mae yna rai newidiadau angenrheidiol o hyd er mwyn egluro Rhan 11 y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, sy'n cyfyngu defnydd o'r rhwymedigaethau cynllunio a gytunwyd dan adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

11. Ar hyn o bryd, mae'r geiriad yn rheoliadau 122 a 123 ychydig yn wahanol, ac rydym yn deall fod hyn yn achos rhywfaint o ddryswch. Dywed rheoliad 122(2) "gall rhwymedigaeth cynllunio gyfansoddi rheswm dros roi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad os". Mae Rheoliad 123(2) a (3) yn mynegi'r un bwriad yn defnyddio iaith negyddol: "ni all rhwymedigaeth cynllunio gyfansoddi rheswm dros roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad i'r graddau fod". Nid oedd yn fwriad gennym i greu gwahaniaeth sylweddol rhwng y ffurfiau positif a negyddol o ddrafftio. Felly hefyd, mae rheoliad 123(3)(a) yn cyfeirio at "brosiect seilwaith neu fath o seilwaith". Mae yna goma yn y derminoleg gyfatebol yn rheoliad 123(3)(b)(ii), fel ei fod yn darllen "y prosiect, neu fath o seilwaith hwnnw". Mae hyn wedi achosi i rai awgrymu fod ystyr y ddwy frawddeg yn wahanol, pan nad oedd hynny erioed yn fwriad gennym; bwriad y ddau i bennu'r un ystod o seilwaith. Byddwn yn gwneud addasiadau i sicrhau gwell eglurder a chysondeb rhwng y ddau reoliad hyn.

12. Yn ogystal, mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio casglu barn ar ddiwygiadau rheoleiddio pellach. Trwy wneud y newidiadau hyn, rydym yn disgwyl y bydd yr ardoll yn gweithredu ac yn cael ei chyflwyno yn fwy effeithiol heb fod angen unrhyw addasiadau mawr pellach. Mae'r ymgynghoriad yn cwmpasu ystod o addasiadau i'r rheoliadau yn ymwneud yn benodol â gosod prisiau a gweithredu'r ardoll yn ymarferol. Mae'r rhain yn cynnwys:

[2] Cynghorau plwyf yn Lloegr neu Gynghorau cymuned yng Nghymru

- Gofyn i awdurdod codi tâl arddangos ei fod wedi sicrhau cydbwysedd priodol rhwng dymunoldeb ariannu seilwaith i'r ardoll ac effeithiau posibl yr ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ar draws ei ardal (gweler cwestiwn 1);
- Addasu'r darpariaethau ar osod prisiau gwahaniaethol (gweler cwestiwn 2);
- Ymestyn y cyfnod ymgynghori ar y rhestr codi tâl drafft (gweler cwestiwn 3);
- Rôl y rhestr o seilwaith a gweithdrefnau ar gyfer ei adolygu (gweler cwestiynau 4 a 5);
- Ymestyn y cyfnod trosiannol ar gyfer cyfyngiadau pellach ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio cronedig o Ebrill 2014 hyd at Ebrill 2015 i ganiatáu mwy o amser i awdurdodau codi tâl i ystyried y diwygiadau yr ydym eisoes wedi eu cyflwyno a'r rhai a argymhellir yn yr ymgynghoriad hwn (gweler cwestiwn 6);
- Addasu'r berthynas rhwng yr ardoll a threfniadau adran 278 (gweler cwestiwn 7);
- Caniatáu i awdurdodau codi tâl ddewis derbyn taliadau mewn nwyddau trwy ddarparu tir a seilwaith naill ai ar y safle neu oddi ar y safle ar gyfer swm cyfan neu ran o swm yr ardoll sy'n daladwy ar ddatblygiad (gweler cwestiynau 8 i 10);
- Ymestyn y darpariaethau ar gyfer cyflwyno taliadau ardoll i bob math o ganiatâd cynllunio i ddelio'n deg gyda datblygiadau mwy cymhleth (gweler cwestiynau 11 i 14);
- Caniatáu i ofod llawr presennol gael ei gredydu yn erbyn yr atebolrwydd ardoll ar yr amod nad yw'r defnydd wedi ei adael (gweler cwestiwn 15);
- Sicrhau fod darpariaethau ardoll lluosog yn gweithio'n effeithiol fel na fydd ceisiadau newydd sy'n cyflwyno newidiadau ond nid yn cynyddu gofod llawr ar gynlluniau gyda chaniatâd, ond heb eu cwblhau, yn ysgogi atebolrwydd atodol (gweler cwestiwn 16);
- Rhoi'r dewis i awdurdodau codi tâl roi rhyddhad tai cymdeithasol i werthiannau marchnad gostyngedig yn eu hardaloedd a sicrhau yr adlewyrchir ardaloedd cynorthwyol a chymunedol (gweler cwestiynau 17 i 19);
- Ei gwneud yn haws i weithredu darpariaethau rhyddhad amgylchiadau eithriadol (gweler cwestiwn 20);
- Cyflwyno rhyddhad o'r ardoll ar gyfer cartrefi a adeiladwyd yn bersonol (gweler cwestiynau 21 a 22);
- Addasu'r gweithdrefnau apeliadau a chaniatáu apeliadau mewn achosion penodol wedi i'r datblygiad gychwyn (gweler cwestiynau 23 a 24);
- Cyflwyno mesurau trosiannol fel nad yw newidiadau sy'n gysylltiedig i'r broses gosod tâl yn berthnasol i awdurdodau sydd eisoes wedi cyhoeddi rhestr codi tâl drafft (cwestiwn 25).

13. Mae'r ddogfen ymgynghori hon yn sefydlu'r prif newidiadau arfaethedig ac nid yw'n ceisio rhestru'r addasiadau ôl-ddilynol manwl i reoliadau penodol fydd yn ofynnol i ddod â'r newidiadau hyn i rym.

Cwmpas yr ymgynghoriad

Pwnc yr ymgynghoriad hwn:	Sefydlodd Deddf Cynllunio 2008 rymoedd i greu Ardoll Seilwaith Cymunedol (yr ardoll) yng Nghymru a Lloegr. Daeth y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 a wnaeth y defnydd cyntaf o'r grymoedd hyn i rym yn Ebrill 2010 ac maent wedi bod yn amodol i newidiadau yn 2011 a 2012. Mae'r rheoliadau yn caniatáu i awdurdod codi tâl godi ardoll ar berchnogion neu ddatblygwyr tir ac adeiladau sy'n cael eu datblygu fel eu bod yn cyfrannu tuag at gostau darparu'r seilwaith angenrheidiol i gefnogi datblygiad yr ardal. Nod y newidiadau arfaethedig yn y ddogfen ymgynghori hon yw darparu eglurder o ran sut mae'r tâl yn cael ei osod, ei berthynas gyda rhwymedigaethau adran 106 a mwy o ddewis lleol dros sut i weithredu'r ardoll i adlewyrchu cyflyrau lleol.
Cwmpas yr ymgynghoriad hwn:	Nod yr ymgynghoriad yw sefydlu manylion newidiadau posibl i'r rheoliadau ac i geisio barnau.
Cwmpas daearyddol:	Cymru a Lloegr

Gwybodaeth Sylfaenol

I:	Mae'r ymgynghoriad hwn wedi ei anelu yn bennaf at: awdurdodau lleol, adeiladwyr tai, tirfeddianwyr, datblygwyr a phartneriaid cyflawni allweddol gyda diddordeb mewn datblygiad a darpariaeth seilwaith a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.
Corff sy'n gyfrifol am yr ymgynghoriad:	Mae'r ymgynghoriad hwn yn cael ei redeg gan dîm yr Ardoll Seilwaith Cymunedol o fewn yr Adran Gymunedau a Llywodraeth Leol.
Hyd:	Bydd yr ymgynghoriad yn parhau am 6 wythnos. Bydd yn dechrau ar 15 Ebrill ac yn gorffen ar 28 Mai 2013.
Ymholiadau:	cil@communities.gsi.gov.uk
Sut i ymateb:	Rydym yn gofyn am eich barn uniongyrchol ar y cynigion. Mae yna ffurflen ymateb yn Atodiad A. Dylid anfon ymatebion trwy e-bost neu'r post: Ymatebion e-bost at: cil@communities.gsi.gov.uk

	Ymatebion ysgrifenedig at: CIL Team Department for Communities and Local Government Zone 1/H6 Eland House Bressenden Place Llundain SW1E 5DU
Wedi'r ymgynghoriad:	Wedi ystyried yr ymatebion yn llawn, bydd yr Adran yn gwneud unrhyw newidiadau rheoleiddiol angenrheidiol.

ADRAN UN: GOSOD PRISIAU A THYSTIOLAETH

14. Gosodir cyfraddau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn seiliedig ar hyfywedd economaidd a'r angen am seilwaith.

15. Rhaid i awdurdodau codi tâl nodi ar ddechrau'r broses gosod prisiau'r seilwaith neu fathau o brosiectau sydd eu hangen i gefnogi datblygiad eu hardal, a'u costau net, wedi ystyried ffynonellau cyllid eraill posibl. Mae hyn er mwyn dangos fod yna fwlch cyllid ar gyfer seilwaith ar draws yr ardal y gallai'r ardoll ei hariannu yn rhannol. Ni ellir disgwyl i'r ardoll dalu am yr holl seilwaith angenrheidiol, ond mae disgwyl y bydd yn gwneud cyfraniad sylweddol.

16. Mae canllaw yr Ardoll Seilwaith Cymunedol[3] yn glir y dylid cynnwys arian a gasglwyd yn y blynyddoedd diwethaf trwy rwymedigaethau cynlluniau a chyfraniadau eraill tebyg yn y dystiolaeth y mae awdurdodau codi tâl yn defnyddio i osod eu cyfradd neu gyfraddau ardoll.

17. Yn ystod yr archwiliad o'r rhestr codi tâl drafft, rôl yr archwilydd yw sefydlu a yw'r awdurdod codi tâl wedi cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth (gan gynnwys talu sylw dyledus i ganllaw statudol) wrth ddrafftio'r rhestr codi tâl.

18. Dan reoliad 14[4] rhaid i'r awdurdod codi tâl "geisio sicrhau beth sy'n ymddangos i'r awdurdod codi tâl" i fod yn gydbwysedd priodol rhwng dymunoldeb ariannu seilwaith o'r ardoll ac effeithiau posibl y cyfraddau ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ar draws ei ardal. Rhaid i'r awdurdod ddefnyddio "tystiolaeth addas sydd ar gael" i hysbysu'r penderfyniad hwn.[5]

19. I gynorthwyo'r archwiliwr i sefydlu barn a sicrhawyd y cydbwysedd priodol, rydym yn cynnig gwneud hyn yn brawf mwy seiliedig ar dystiolaeth trwy ofyn i'r awdurdod codi tâl geisio cydbwysedd y bydd angen iddynt gyfiawnhau trwy dystiolaeth yn yr archwiliad. Dylai'r dystiolaeth hefyd ddangos ac esbonio sut fydd y cyfraddau ardoll arfaethedig yn cyfrannu tuag at weithredu eu Cynllun perthnasol[6] a chefnogi datblygiad eu hardal.

Cwestiwn 1 – Rydym yn cynnig gofyn i awdurdod codi tâl sicrhau cydbwysedd priodol rhwng dymunoldeb ariannu seilwaith o'r ardoll ac effeithiau posibl yr ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ar draws yr ardal.

A ydych yn cytuno gyda'r newid arfaethedig hwn?

20. Ar hyn o bryd mae rheoleiddiad 13 yn caniatáu i awdurdodau codi tâl osod gwahanol brisiau ardoll o fewn eu hardal. Gellir gwneud hyn trwy gyfeirio at "barthau" (rheoliad 13(1)(a)) a "gwahanol ddefnyddiau arfaethedig datblygiad" (rheoleiddiad 13(1)(b)).

---

[3] https://www.gov.uk/government/publications/community-infrastructure-levy-guidance
[4] Mae unrhyw gyfeiriad at rifau rheoliadau yn y ddogfen hon yn cyfeirio at Reoliadau yr Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'i haddaswyd)
[5] Gweler adran 211(7A) Deddf Gynllunio 2008, fel y'i hychwanegwyd gan Ddeddf Lleoliaeth 2011. Mae adran 211(7A) yn dyblygu'r gofyniad yn adran 212(4)(b), a ddiddymwyd hefyd gan y Ddeddf Lleoliaeth
[6] Golyga "Cynllun Perthnasol" Gynlluniau Lleol yn Lloegr, Cynlluniau Datblygu Lleol yng Nghymru a Chynllun Llundain yn Llundain

Mae'r canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol diwygiedig wedi egluro nad oes gan "defnyddiau" yr un ystyr a "dosbarth defnydd".

21. Fodd bynnag, ar hyn o bryd ni ellir gosod cyfraddau gwahaniaethol parthed maint datblygiad. Ystyriwn fod caniatáu ystyried graddfa yn cefnogi awdurdodau lleol wrth asesu effaith eu cyfraddau yn erbyn yr angen i gyflawni eu Cynllun perthnasol.

22. Cynigiwn newid y rheoliadau i ganiatáu cymhwyso gwahanol gyfraddau i wahanol ddefnyddwyr a graddau o ddatblygiad e.e. siopau bychain, warysau adwerthol ac archfarchnadoedd; unedau busnes bach a mawr – ble mae yn dystiolaeth o farchnad a hyfywedd lleol i gyfiawnhau cyfraddau gwahaniaethol yn ymwneud â graddfa.

23. Ym mhob achos, bydd angen gosod cyfraddau gwahaniaethol mewn modd nad yw'n achosi Cymorth Gwladwriaethol hysbysadwy – ble mae un elfen o hyn yn fantais ddetholus. Bydd rhaid i awdurdodau sy'n dewis gwahaniaethu cyfraddau yn ôl graddfa sicrhau fod ganddynt dystiolaeth gyson yn ymwneud â hyfywedd economaidd sy'n sail i unrhyw wahaniaethau o'r fath mewn triniaeth hefyd.

Cwestiwn 2 – Rydym yn cynnig caniatáu i awdurdodau codi tâl osod cyfraddau gwahaniaethol trwy gyfeirio at y defnydd arfaethedig *a hefyd* graddfa'r datblygiad.

A ydych yn cytuno gyda'r newid arfaethedig?

24. Ar hyn o bryd dan reoliad 17(3), rhaid i'r cyfnod ymgynghori ble bydd cyfle i'r cyhoedd roi sylw ar restr codi tâl drafft fod yn "o leiaf 4 wythnos" yn dechrau ar y diwrnod pan hysbysir y cyhoedd fod y drafft wedi ei gyhoeddi.

25. Gan y gallai newidiadau eraill yr ydym yn eu cynnig yn yr ymgynghoriad hwn arwain at ddarparu mwy o dystiolaeth yn sefydlu sut y cyfrifwyd y prisiau, ac er mwyn sicrhau fod gan fuddgyfranogwyr ddigon o amser i asesu rhestrau a pharatoi sylwadau, rydym yn cynnig y dylid ymestyn yr amserlen i o leiaf chwe wythnos. Bydd hyn hefyd yn dod â'r cyfnod ymgynghori ar yr ardoll yn unol â'r cyfnod ymgynghori ar gyfer y rhan fwyaf o ddogfennau polisi cynllunio.

Cwestiwn 3 – A ddylid ymestyn cyfnod ymgynghori'r rhestr codi tâl drafft o *"o leiaf 4 wythnos"* i *"o leiaf 6 wythnos"*?

ADRAN DAU: Y RHESTR SEILWAITH

26. Dan reoliad 123, ar hyn o bryd fe anogir awdurdodau codi tâl i gynhyrchu rhestr o brosiectau seilwaith a fwriedir eu hariannu'n rhannol neu'n gyfan gwbl gan yr ardoll, ond nid yw hyn yn orfodol. Diben rheoliad 123 yw sicrhau na all awdurdodau lleol geisio cyfraniadau ar gyfer seilwaith trwy rwymedigaethau cynllunio pan fydd disgwyl i'r ardoll ariannu'r un seilwaith yn barod. Nid oes rhaid i'r rhestr rheoliad 123 fod yn hollgynhwysol, ac nid yw'n rhan o'r rhestr codi tâl a gyhoeddwyd dan reoliad 12; ac nid oes gofyniad dan reoliadau 15 nac 16 i'w gyhoeddi gyda'r rhestrau rhagarweiniol neu godi tâl drafft, er y gallai fod yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth yn yr archwiliad. Mae trefniadau presennol hefyd yn golygu y gellir addasu'r rhestr ar unrhyw adeg. Fodd bynnag, yn dibynnu ar ei gynnwys, gallai'r rhestr rheoliad 123 gael effaith leihaol sylweddol ar gost rhwymedigaethau cynllunio, a allai yn ei dro ganiatáu i gyfraddau ardoll godi. I sicrhau fod oblygiadau'r rhestr rheoliad 123 ar gyfer cyfraddau ardoll wedi eu deall yn llawn ar yr adeg y gosodir y cyfraddau ardoll, rydym yn cynnig dau newid i'r modd y cysodir ac y defnyddir y rhestr seilwaith.
27. Credwn mai'r ffordd orau i sicrhau tystiolaeth well a mwy cyson i gefnogi gosod cyfraddau ardoll yw darparu'r rhestr rheoliad 123 drafft i'r cyhoedd yn gynnar.
28. Ni fu erioed yn fwriad gan y Llywodraeth i gyfyngu awdurdodau codi tâl i allu gwario'r ardoll ar eitemau a gynhwyswyd yn eu rhestr yn unig, ac nid ydym yn cynnig diddymu'r hyblygrwydd pwysig hwn yn awr. Fodd bynnag, rydym yn dymuno sicrhau fod yn fwy o eglurder o ran pa seilwaith na fydd yn cael ei ariannu trwy adran 106 er mwyn hysbysu'r ystyriaeth o gyfraddau ardoll arfaethedig gan yr awdurdod codi tâl, y gymuned a'r rhai sy'n atebol i dalu'r ardoll.
29. Rydym yn cynnig defnyddio canllaw i osod disgwyliad clir y byddai'r rhestr rheoliad 123 drafft yn cael ei chyhoeddi er gwybodaeth ar yr un pryd â'r rhestr codi tâl drafft rhagarweiniol.
30. Er mwyn cynnal y tryloywder hwn, byddem yn disgwyl i'r rhestr rheoliad 123 fod ar gael yn ystod y broses gosod prisiau. Rydym yn cynnig y dylai'r rhestr fod yn rhan o'r dystiolaeth briodol sydd ar gael i hysbysu ystyriaeth o'r rhestr codi tâl drafft yn yr archwiliad.

Cwestiwn 4 – A ddylai'r rhestr rheoliad 123 fod yn rhan o'r dystiolaeth briodol dan adran 211(7A) a (7B) fel ei fod ar gael yn ystod y broses gosod prisiau, yn cynnwys yn yr archwiliad?

31. Yn ail, rydym eisiau darparu cyfle i fuddgyfranogwyr roi sylw ar unrhyw newidiadau i'r rhestr. Ystyriwn ei bod yn bwysig y gall awdurdodau codi tâl ymateb yn fuan i amgylchiadau wrth iddynt newid. Mae'r ardoll yn offeryn hirdymor a gall blaenoriaethau seilwaith newid mor aml â'r cynigion datblygu y maent yn eu cefnogi. Fodd bynnag, mae hefyd yn bwysig fod buddgyfranogwyr yn deall pa gyfyngiadau mae awdurdodau codi tâl yn disgwyl gosod ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynlluniau ar unrhyw adeg trwy'r rhestr rheoliad 123 ac yn cael cyfle i roi sylw ar y rhain.
32. Felly rydym yn cynnig gofyn am ymgynghori cymesur os yw'r awdurdod codi tâl eisiau dod â rhestr newydd ymlaen ar unrhyw adeg wedi i'r ardoll ddod i rym mewn ardal.
33. Nid ydym yn bwriadu rhagnodi sut y dylai awdurdodau codi tâl gyflawni'r ymgynghoriad hwn, a ddylai fod yn gyffyrddiad ysgafn iawn ar gyfer mân newidiadau. Nid ydym

ychwaith yn bwriadu rhagnodi gyda phwy ddylent ymgynghori tu hwnt i'r unigolion hynny a sefydlir yn rheoliad 15 y mae'r awdurdod codi tâl yn ystyried i fod yn briodol.

Cwestiwn 5 – Rydym yn cynnig addasu'r rheoliadau er mwyn sicrhau mai dim ond wedi ymgynghori cymesur gyda buddgyfranogwyr y gellir dwyn rhestr seilwaith newydd ymlaen.

A ydych chi'n cytuno fod yr ymagwedd hon yn darparu cydbwysedd cymesur rhwng tryloywder a hyblygrwydd?

ADRAN TRI: Y BERTHYNAS RHWNG YR ARDOLL SEILWAITH CYMUNEDOL, RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIAU ADRAN 106 A CHYTUNDEBAU PRIFFYRDD ADRAN 278

34. Mae Rheoliad 123 yn cyfyngu'r defnydd o rwymedigaethau cynllunio a wneir dan adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae rheoliad 123(2) yn cyfyngu defnydd o rwymedigaethau cynllunio i seilwaith nad yw wedi ei gynnwys yn y rhestr Ardoll Seilwaith Cymunedol (y "Rhestr rheoliad 123"). Mae rheoliad 123(3) yn atal defnydd o rwymedigaethau cynllunio ble cytunwyd ar bump neu fwy o rwymedigaethau cynllunio yn ymwneud â'r prosiect hwnnw, neu fath o seilwaith o fewn maes yr awdurdod codi tâl, ers 6 Ebrill 2010.

35. Mae canllaw'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn glir mai'r diffiniad o "rwymedigaeth cynllunio" yn y rheoliadau yw rhwymedigaeth cynllunio a wnaed dan adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac mae'n cynnwys rhwymedigaeth cynllunio arfaethedig. Gall cytundeb a sefydlir i ddibenion adran 106 gynnwys mwy nag un rhwymedigaeth cynllunio y mae rheoliad 123 yn berthnasol iddi.

36. Mae'r diffiniad o "benderfyniad perthnasol" yn rheoliad 123 yn sicrhau ar fabwysiadu'r ardoll yn lleol, neu'n genedlaethol erbyn 6 Ebrill 2014, mae awdurdodau lleol wedi eu cyfyngu yn eu defnydd o rwymedigaethau cynllunio ar gyfer cyfraniadau a gronnir. Gellir ceisio cyfraniadau a gronnir gan hyd at bum rhwymedigaeth cynllunio unigol ar gyfer eitem o seilwaith nad yw wedi ei fwriadu'n lleol i gael ei ariannu gan yr ardoll. Mae'r terfyn o bump yn berthnasol i fathau o gyfraniadau seilwaith cyffredinol, megis addysg a chludiant. Mae hyn er mwyn ysgogi llefydd i fabwysiadu'r ardoll (fel y dewis a ffafrir gan y Llywodraeth ar gyfer cyfraniadau gan ddatblygwyr).

37. Er bod y Llywodraeth yn gwbl ymroddedig i'r ardoll, o ganlyniad i'r newidiadau rheoleiddiol diweddar a'r newidiadau allai ddeillio o'r ymgynghoriad hwn, rydym yn cynnig symud y dyddiad ar gyfer y toriant i'r ardoll o Ebrill 2014 i Ebrill 2015, er mwyn caniatáu digon o amser i awdurdodau codi tâl i adlewyrchu'r newidiadau arfaethedig yn eu hymagwedd.

Cwestiwn 6 – Rydym yn cynnig symud y dyddiad pan fydd terfynau pellach ar ddefnydd o rwymedigaethau cynllunio cronnol yn berthnasol (ar gyfer ardaloedd nad ydynt wedi mabwysiadu'r ardoll) o Ebrill 2014 i Ebrill 2015.

A ydych yn cytuno?

Cytundebau Adran 278

38. Mae cytundebau adran 278 dan y Ddeddf Priffyrdd yn gytundebau rhwymol cyfreithiol rhwng yr Awdurdod Priffyrdd Lleol a'r datblygwr i sicrhau cyflawniad gwaith priffyrdd angenrheidiol. Ar hyn o bryd, nid yw'r cyfyngiadau ar rwymedigaethau cynllunio yn rheoliad 123 yn berthnasol i gytundebau adran 278. Gall awdurdodau gyfuno adran 278 a'r ardoll i ariannu gwelliannau i'r rhwydwaith ffyrdd lleol a gall awdurdodau sefydlu cytundebau adran 278 anghyfyngedig ar gyfer yr un darn o seilwaith ffordd. Ar hyn o bryd nid oes trefniadau i'r berthynas rhwng cytundebau adran 278 a'r ardoll fod yn weladwy neu i gael ei rheoleiddio yn yr un modd â rhwymedigaethau cynllunio.

39. Rydym yn ystyried a yw'n briodol i gytundebau adran 278 fod yn ofynnol ar gyfer prosiectau sydd wedi eu cynnwys ar y rhestr o seilwaith ac y bwriedir iddynt gael eu hariannu trwy'r ardoll, ac a allai hyn arwain at ofynion afresymol ar y datblygwyr.

Cwestiwn 7 – A ydych chi'n cytuno y dylid ymestyn rheoliad 123 (ac eithrio rheoliad 123(3)) i gynnwys cytundebau adran 278 fel na ellir eu defnyddio i ariannu seilwaith y clustnodwyd yr ardoll ar ei gyfer?

ADRAN PEDWAR: TALIADAU ARDOLL SEILWAITH CYMUNEDOL

Taliad mewn Nwyddau – Tir a Seilwaith

40. Ar hyn o bryd mae rheoliad 73(1) yn caniatáu i awdurdodau codi tâl dderbyn un neu fwy o daliadau tir i fodloni'r cyfan neu ran o’r ardoll sy’n ddyledus parthed datblygiad y gellir codi tâl arno. Dan reoliad 73(3), mae’r swm ardoll a delir yn swm cyfartal i werth y tir a gaffaelwyd.

41. Gall fod amgylchiadau ble mae’n synhwyrol i ddatblygwr ddarparu seilwaith naill ai yn ogystal â thir neu yn hytrach na thir. Er enghraifft, gall fod yn flaenoriaeth i awdurdod codi tâl sicrhau cyflawniad seilwaith penodol ar y safle neu oddi ar y safle i ddod â datblygiad penodol yn ei flaen. Ble mae hyn yn wir, efallai mai’r datblygwr fydd yn y safle gorau i gyflawni’r seilwaith hwnnw mewn modd amserol a chost effeithiol.

42. Rydym yn cynnig rhoi dewis i awdurdodau codi tâl i dderbyn cyfuniad o daliadau tir ac/neu ddarpariaeth o seilwaith, ar yr amod eu bod wedi cyhoeddi polisi yn datgan hyn ar eu gwefan (fel sy’n ofynnol ar gyfer rhyddhad amgylchiadau eithriadol). Dim ond i’r seilwaith y mae’r awdurdod codi tâl wedi ei restru yn rhan o’i bolisi y byddai’r dewis hwn yn berthnasol. Mae hyn er mwyn sicrhau fod eglurder a thryloywder ynglŷn â pha seilwaith y gallai’r awdurdod codi tâl fod yn barod i’w ystyried fel taliad “mewn nwyddau”. Byddai hyn hefyd yn sicrhau fod y gymuned leol yn glir fod y seilwaith sy’n angenrheidiol yn dal yn cael ei gyflawni ond ei fod, yn yr achosion hyn, yn cael ei gyflawni mewn nwyddau yn hytrach na thrwy dderbynebion ardoll. Dim ond seilwaith nad oes angen i’r datblygwr ei ddarparu ar wahanol, er enghraifft o ganlyniad i gytundeb adran 106 neu 278, y gellir ei dderbyn fel taliad mewn nwyddau. Mae rheoliad 73 yn darparu y gall yr awdurdod a’r datblygwr ddod i “gytundebau tir” i sicrhau trosglwyddiad tir ac i ddiogelu defnydd hirdymor o’r tir i’r dibenion a fwriedir. Mae’r penderfyniad i dderbyn cytundeb tir yn ôl doethineb yr awdurdod codi tâl. Bwriadwn y bydd y dewis hwn hefyd yn berthnasol i unrhyw daliadau mewn nwyddau o seilwaith. Bwriadwn egluro trwy ganllaw mai dim ond ble mae’r awdurdod codi tâl yn ystyried y byddai’n sicrhau arbedion cost ac/neu amseru neu fanteision eraill o gymharu â chaffael y seilwaith trwy gronfeydd ardoll y gellir derbyn taliadau mewn nwyddau o seilwaith. Cynigiwn wneud darpariaethau yn y rheoliadau ar gyfer cytundebau a allai gynnwys unrhyw seilwaith (a ddarparwyd yn uniongyrchol gan ddatblygwr neu gan drydydd parti ar eu rhan) yn ogystal â thri a drosglwyddwyd i’r awdurdod lleol neu drydydd parti enwebedig.

Cwestiwn 8 – A ydych chi’n cytuno, ble fo’n briodol a derbynion i’r awdurdod codi tâl, y dylid gallu talu atebolrwydd yr ardoll (yn gyfan gwbl neu’n rhannol) trwy ddarparu tir *ac/neu* seilwaith ar y safle neu oddi ar y safle?

43. Os byddwn yn gwneud y newid hwn, byddai’n bwysig fod y rheoliadau yn sefydlu sut fyddai’r awdurdod codi tâl a’r datblygwr yn cytuno ar y swm ar gyfer lleihau swm yr ardoll sy’n daladwy i adlewyrchu’r taliad mewn nwyddau o’r seilwaith a ddarparwyd.

44. Am resymau ymarferoldeb, symlrwydd a thryloywder, bwriadwn y dylai’r lleihad perthnasol ym mhris yr ardoll adlewyrchu cost darparu’r seilwaith.

45. Byddai hyn yn caniatáu i'r awdurdod gytuno ar fanyleb fanwl neu ddisgrifiad o'r seilwaith gofynnol, y byddai'r datblygwr yn defnyddio i baratoi'r amcangyfrifon dylunio a chost fanwl a fyddai'n cael ei ddefnyddio i gyfrifo'r lleihad yn y tâl ardoll perthnasol.

46. Byddai'r datblygwr a'r awdurdod codi tâl yn atebol am eu costau gweinyddol, cyfreithiol a chysylltiedig eraill parthed unrhyw daliadau mewn nwyddau na gyflawnwyd, h.y. ni fyddent yn cael eu cynnwys yn y cyfrifiad ar gyfer costau o unrhyw seilwaith a dderbyniwyd fel taliad mewn nwyddau. Byddai cyflawniad y seilwaith yn cael ei sicrhau trwy gytundeb rhwng yr awdurdod codi tâl a'r datblygwr, ym mha bynnag ffurf y mae'r ddau yn cytuno i fod yn briodol, a byddai cyflawniad fel arfer yn cael ei sicrhau trwy fond neu fath arall perthnasol o warant. Ynghyd â'r rheoliadau, rydym yn bwriadu cyhoeddi canllaw yn sefydlu rhywfaint o'r manylion hyn.

47. Unwaith y bydd adeiladu'r eitem seilwaith wedi ei gwblhau, byddai'r datblygwr yn darparu tystiolaeth o'r dyluniad a chostau adeiladu a'r ffioedd sy'n gysylltiedig â dyluniad, i foddhad yr awdurdod codi tâl. Ble mae'r costau yn llai nag y rhagwelwyd, byddwn yn darparu ar gyfer gwneud taliadau cydbwyso i'r awdurdod codi tâl. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau nad yw datblygwyr yn talu llai na'r atebolrwydd ardoll llawn.

Cwestiwn 9 – A ydych chi'n cytuno y dylid defnyddio'r gwir gostau adeiladu a'r ffioedd sy'n gysylltiedig â dylunio'r seilwaith i gyfrifo'r cyfanswm y swm o ardoll sy'n daladwy fydd wedi ei leihau, ble mae'r ardoll yn cael ei thalu trwy ddarparu seilwaith mewn nwyddau?

48. Ym mhob achos, rhaid gwneud taliad mewn nwyddau trwy seilwaith mewn modd nad yw'n achosi Cymorth Gwladwriaethol hysbysadwy – ble mae un elfen o hyn yn fantais ddetholus. Byddai angen i'r weithdrefn sicrhau fod y seilwaith yn cael ei gyflawni ar y gost briodol, er enghraifft, trwy gyfeirio at feincnodau costau neu trwy benodi ymgynghorwyr costau annibynnol, ac i beidio cynnig unrhyw fantais benodol i'r datblygwr (er enghraifft o ran llif arian).

49. Bydd hefyd angen i'r awdurdod codi tâl sicrhau, os yn berthnasol, y cyflawnwyd y seilwaith yn defnyddio gweithdrefnau caffael priodol. Gallai cyflawniad seilwaith mewn nwyddau gynnwys unrhyw waith ar ddyluniad y seilwaith hwnnw ("gwasanaethau") yn ogystal ag adeiladu'r seilwaith ("gweithiau"). Dan reolau caffael yr UE, mae yna drothwyon gwerth cyfalaf ble na all awdurdod lleol gaffael nwyddau a gwasanaethau a gweithiau sy'n uwch na hyn heb fynd trwy broses tendro cystadleuol. Ar hyn o bryd (tan 31 Rhagfyr 2013), mae'r trothwyon hyn yn £173,934 ar gyfer nwyddau a gwasanaethau a £4,348,350 ar gyfer gweithiau. Mae'r trothwyon hyn yn ymwneud â chostau darpariaeth yn yr un modd ag yr ydym yn cynnig y dylid cyfrifo gwerth y seilwaith i ddibenion yr ardoll. Byddai hyn yn sicrhau mai dim ond un gwerthusiad sengl sy'n angenrheidiol.

50. Pe byddai beth bynnag mae'r datblygwr yn cynnig ei ddarparu yn daliad rhannol neu llawn o'r atebolrwydd ardoll fel arfer wedi bod yn amodol i broses tendr llawn yr UE, byddai angen iddynt sicrhau eu bod yn cydymffurfio gyda phrotocolau caffael arferol yr UE a'r awdurdod codi tâl. I atal unrhyw heriau caffael yn oedi datblygiad, rydym yn ystyried cyfyngu taliadau "mewn nwyddau" i drothwyon caffael yr UE.

Cwestiwn 10 – A ddylai'r darpariaethau taliadau mewn nwyddau fod yn gyfyngedig i'r nenfydau gwerth cyfalaf fel y sefydlwyd yn rheolau caffael yr UE – ar hyn o bryd yn drothwyon o £173,934 ar gyfer nwyddau a gwasanaethau a

£4,348,350 ar gyfer gweithiau?

Taliadau Cam wrth Gam

51. Mae rheoliadau 8 a 9 yn darparu ar gyfer caniatadau cynllunio amlinell. Mae rheoliad 8(4) yn darparu fod caniatâd cynllunio yn gyntaf yn caniatáu datblygiad ac y mae'r mater olaf i'w ddatrys yn cael ei gymeradwyo. Mae rheoliadau 9(4) ac 8(5) yn darparu ar gyfer cyflwyno taliadau yn gyfnodol.
52. Cyflwynir nifer o geisiadau, yn arbennig ar gyfer datblygiadau mwy cymhleth a cham wrth gam, fel ceisiadau 'hybrid' (h.y. yn rhannol yn gais llawn ac yn rhannol yn gais amlinelliad). Gan fod y rheoliadau yn gwahaniaethu rhwng y ddau fath o gais ar hyn o bryd, gallai hyn achosi dryswch wrth weithredu'r rheoliadau.
53. Cynigiwn ganiatáu i bob math o ganiatâd cynllunio (llawn ac amlinelliad) allu cael ei ystyried fel cynllun aml gam yn cynnwys datblygiadau taladwy unigol. Rydym hefyd yn ystyried egluro'r prawf fel bod yn rhaid i'r caniatâd llawn neu amlinelliad ofyn neu ganiatáu yn benodol fod datblygiad yn cael ei gyflawni fesul cam, er enghraifft, parthed cynlluniau ar raddfa fawr neu adeiladau tal. Mae hyn mewn cyferbyniad i'r geiriad presennol yn rheoliad 8(4) sydd yn cyfeirio at ganiatâd cynllunio amlinelliad yn unig sy'n "caniatáu gweithredu datblygiad fesul cam". Dylai hyn ddarparu sicrwydd atodol o ran sut mae'r ddarpariaeth hon yn gweithredu.

Cwestiwn 11 – A ddylai pob caniatâd cynllunio (amlinelliad a llawn) allu cael ei drin fel datblygiad cam wrth gam gyda phob cam yn ddatblygiad taladwy newydd?

54. Byddai hyn yn cysylltu taliad o'r ardoll i gychwyn gwahanol gamau o'r datblygiad hwn. Ni fyddai hyn yn lleihau'r swm o ardoll sy'n daladwy, ond byddai'n darparu ar gyfer ei dalu mewn camau yn unol â'r caniatâd cynllunio.

Cychwyn Datblygiad

55. Rydym hefyd yn ystyried y darpariaethau o ran y pwynt pan ystyrir fod datblygiad wedi cychwyn, sy'n pennu pryd mae'r ardoll yn daladwy.
56. Ar hyn o bryd, dan reoliad 7, mae'r datblygiad yn cychwyn pan fydd unrhyw "weithrediad materol" yn dechrau digwydd ar y tir perthnasol. Mae "gweithrediad materol" yn derbyn cynllunio ac yn cynnwys dymchwel adeiladau a gwaith paratoi safle arall.
57. Gall fod amgylchiadau eithriadol, megis ailddatblygu safle mawr a halogedig iawn, ble mae'n bosibl y byddai hyn yn achosi anawsterau. Dan y rheoliadau presennol, byddai dechrau datblygiad a'r atebolrwydd i dalu'r ardoll yn cael ei ysgogi pan fydd y gweithrediad materol (h.y. dadlygru safle) yn dechrau. Gallai cyfnod dadlygru / paratoi safle hir arwain at oedi sylweddol i ddechrau adeiladu ar safle ac felly pryd y derbynnir incwm, gan effeithio ar hyfywedd y safle.
58. Ystyriwn y byddai'n well peidio addasu'r diffiniad safonol cyffredin o "gweithrediad materol" i greu diffiniad arall ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol. Gallai gwneud hynny osod costau monitro atodol ar awdurdodau codi tâl.
59. Pan fydd caniatâd cynllunio yn caniatáu gweithredu datblygiad mewn camau, gallai un neu fwy o'r camau hyn ymwneud â pharatoi'r safle yn unig. Dan y cynigion uchod,

byddai’r cam hwn yn atebol am dalu’r ardoll ar wahân i’r rhai sy’n ymwneud ag adeiladu’r datblygiad. Byddai hyn yn golygu’n ymarferol y gellid cwblhau paratoi’r safle heb orfod talu unrhyw atebolrwydd ardoll. Dim ond pan fydd cam ble mae adeiladau’n cael eu codi yn cychwyn bydd atebolrwydd ardoll. Ystyriwn fod hyn yn ddigonol i ddarparu ar gyfer y datblygiadau hynny ble mae paratoi safle yn bryder.

Cwestiwn 12 – A ydych chi’n cytuno y bydd cyflwyno taliadau ardoll fesul cam yn gwneud darpariaeth ddigonol parthed paratoi safle?

60. Rydym yn ystyried darparu ar gyfer ail-gyfrifo atebolrwydd ardoll pan fydd darpariaeth tai fforddiadwy ar safle yn cael ei amrywio trwy gytundeb rhwng y datblygwr a’r awdurdod cynllunio lleol. Mae hyn yn arbennig o berthnasol i gynlluniau sylweddol sy’n ymgorffori tai cymdeithasol a fforddiadwy ble mae’n aml yn wir fod rhan o’r safle yn cael ei drosglwyddo i ddarparwr cofrestredig, megis cymdeithas dai, cyn bod union natur ac amrywiaeth y tai fforddiadwy yn hysbys. Gall y trosglwyddiad hwn ddigwydd wedi i’r datblygiad gychwyn ar ran arall o’r safle ac yr ysgogir yr atebolrwydd ardoll. Dan yr amgylchiadau hyn dan y rheoliadau presennol, mae’n angenrheidiol i gyfrifo atebolrwydd ardoll yn seiliedig ar amcangyfrif o’r lefel o ryddhad tai cymdeithasol. Nid yw’n bosibl apelio’r asesiad hwn wedi cychwyn y datblygiad.

Cwestiwn 13 – A ydych chi’n cytuno y dylai’r rheoliadau ei gwneud yn bosibl i awdurdod codi tâl ail-gyfrifo atebolrwydd ardoll datblygiad pan fydd y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn amrywiol?

61. Y dyddiad pan fydd caniatâd cynllunio yn caniatáu datblygiad gyntaf dan reoliad 8 yw’r dyddiad pan fydd atebolrwydd ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cael ei gyfrifo; y cyfraddau a ddefnyddir yw’r rhai yn y rhestr codi tâl sydd yn eu lle ar y dyddiad hwnnw. Fodd bynnag, byddech yn derbyn caniatâd cynllunio (ac felly’n gosod swm yr atebolrwydd) ond nid yn dechrau datblygiad tan yn llawer hwyrach oherwydd terfynu materion wrth gefn. Felly rydym yn cynnig addasu’r rheoliadau ar gyfer pob cais cynllunio fel mai dyddiad cymeradwyaeth terfynol y materion olaf i’w datrys sy’n gysylltiedig â’r caniatâd neu sy’n gam sy’n ysgogi atebolrwydd, h.y. rydym yn cynnig amnewid hyn gyda’r angen i glirio’r amodau cyn cychwyn.

Cwestiwn 14 – A ddylem addasu’r rheoliadau fel bod y dyddiad pan fydd caniatâd cynllunio yn caniatáu datblygiad am y tro cyntaf y dyddiad pan fydd cymeradwyaeth terfynol o’r mater olaf i’w ddatrys yn gysylltiedig â’r caniatâd neu gam?

Cyfnod gwagle

62. Ar hyn o bryd mae rheoliad 40 yn cynnwys prawf cyfnod gwagle i gyfrifo'r atebolrwydd ardoll er mwyn gosod gofod llawr gwag yn erbyn yr ardoll dan amgylchiadau penodol. Mae hyn yn golygu ble nad yw adeilad wedi bod mewn defnydd am gyfnod parhaus o chwe mis neu fwy o fewn cyfnod o 12 mis, yn terfynu ar y diwrnod pan mae caniatâd cynllunio yn caniatáu'r datblygiad taladwy gyntaf, ni ellir gosod y gofod llawr yn erbyn yr ardoll. Mae hyn oherwydd os yw adeilad wedi bod mewn defnydd diweddar, dylai’r seilwaith fod yn ei le i gefnogi’r datblygiad, fodd bynnag, os yw adeilad wedi bod yn wag am gyfnod hirach ac yna’n cael ei ddwyn yn ôl i ddefnydd, gallai gael effaith ar yr angen am seilwaith i gefnogi’r datblygiad hwnnw.

63. Gwyddom ar gyfer datblygiadau penodol (yn arbennig y rhai sy’n galw am wagio, dymchwel ac ailadeiladu adeilad), mae’r prawf gwagle yn atal gosod gofod llawr gawg yn erbyn yr ardoll ac yn gofyn am dalu’r ardoll hyd yn oed pan nad yw’r gofod llawr yn cynyddu. Mewn achosion ailwampio tebyg eraill, ble mae’r gofod llawr yn cynyddu, codir yr ardoll lawn ar y datblygiad cyfan, yn hytrach na dim ond cynyddu’r gofod llawr.

64. Cynlluniwyd y prawf oherwydd y teimlwyd ble roedd gan ddatblygiad effaith ar angen seilwaith, dylid talu’r ardoll. Fodd bynnag, rydym yn ymwybodol nad yw’r prawf presennol o reidrwydd yn gweithio’n effeithiol ac y gallai fod yn anodd ei orfodi. Felly, rydym yn ystyried newid rheoliad 40(10).

65. Mae cyfraith cynllunio yn darparu hawl i adeiladau gael eu hail feddiannu ar gyfer eu defnydd cyfreithlon, hyd yn oed os ydynt wedi bod yn wag am beth amser, ar yr amod nad yw’r defnydd hwnnw wedi ei “adael”. Mae gadael yn digwydd pan fyddai angen caniatâd cynllunio i ailafael mewn defnydd o adeiladau.

66. Rydym yn ystyried diddymu’r prawf gwagle o reoliad 40. Effaith y newid hwn fyddai na fyddai’r ardoll yn cael ei dalu’n gyffredinol ar adeiladu sy’n cael eu hailwampio neu ailddatblygu ac mai dim ond ar unrhyw gynnydd mewn gofod llawr fyddai’n daladwy mewn cynlluniau ailwampio neu ailddatblygu. Ar un llaw, bydd hyn yn symleiddio cyfrifiadau ardoll dan amgylchiadau o’r fath ac yn sicrhau nad oes rheswm i osgoi datblygiad oherwydd yr angen i dalu’r ardoll ar gyfer gofod llawr a ailddatblygir. Ar y llaw arall, mae incwm ardoll yn debygol o gael ei leihau. Fodd bynnag, byddai’r ardoll yn daladwy yn llawn (h.y. ar y gofod llawr cyfan y ceisiwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer) os yw defnyddiau blaenorol y safle wedi eu gadael.

Cwestiwn 15 – Yn gyffredinol a ddylem newid y rheoliadau i ddiddymu’r prawf gwagle sy’n golygu y byddai’r ardoll yn gyffredinol yn daladwy ar unrhyw gynnydd mewn gofod llawr ar gynlluniau ailwampio ac ailddatblygu, ar yr amod nad yw’r defnydd o’r adeiladau ar y safle wedi ei adael?

Darpariaethau Diddymiad ar gyfer Taliadau Cynnar

67. Mae rheoliad 74A y rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol[7] yn sicrhau na ysgogir taliadau / atebolrwydd ardoll lluosog ar gyfer yr un cynigion datblygu trwy ganiatáu credyd ar gyfer taliadau blaenorol. Fodd bynnag, dim ond i ganiatadau cynllunio a ddyfarnwyd dan adran 73 y Ddeddf Cynllunio Tref a Gwlad – ceisiadau i ddatblygu tir heb gydymffurfio â’r amodau cynlluniau a atodwyd i’r caniatâd gwreiddiol, y mae’r darpariaethau hyn yn berthnasol.

68. Bwriadwn ymestyn y darpariaethau diddymiad ar gyfer taliadau blaenorol o’r ardoll os ydynt yn berthnasol i ganiatadau cynllunio newydd sy’n cael eu dwyn ymlaen dan gais cynllunio newydd, arunig i wneud newidiadau i gynllun presennol cyn neu yn ystod ei adeiladu. Byddai hyn yn amodol i gytundeb gyda’r awdurdod codi tâl nad yw’r cais perthnasol yn newid datblygiad a ganiatawyd ac sydd wedi cychwyn ble mae’r atebolrwydd tâl ardoll wedi ei ysgogi. Y caniatâd newydd, os y’i gweithredir, fyddai’r caniatâd atebol a byddai unrhyw daliadau ardoll yn cael eu gosod yn erbyn yr atebolrwydd hwn.

Cwestiwn 16 – Rydym yn cynnig addasu’r rheoliadau fel y byddai ceisiadau

[7] Gosodwyd rheoliad 74A gan y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (addasiad) 2012 (S.I. 2012/2975).

newydd yn dwyn ymlaen newidiadau dylunio, ond heb gynyddu gofod llawr (ac eithrio ceisiadau adran 73), yn ysgogi atebolrwydd atodol i dalu’r ardoll ond y byddai’r swm taladwy yn cael ei leihau yn unol â’r ardoll a dalwyd eisoes dan y caniatâd cynharach.

A ydych yn cytuno gyda’r newid arfaethedig?

ADRAN PUMP: EITHRIADAU A RHYDDHAD

Rhyddhad tai Cymdeithasol

69. Mae'r Comisiwn Ewropeaidd yn cydnabod pwysigrwydd cefnogaeth y Wladwriaeth ar gyfer tai cymdeithasol a bennir i fod yn wasanaeth o fydd economaidd cyffredinol sy'n golygu y gellir darparu rhyddhad o dreth neu ardoll heb dorri'r rheolau Cymorth Gwladwriaethol. Fodd bynnag, i gyd-fynd â'r eithriad, rhaid i unrhyw dai sy'n elwa o Gymorth Gwladwriaethol (rhyddhad) fodloni tri maen prawf:
    - Ymddiriedaeth – darpariaeth ddeddfwriaethol, contract neu ddull arall rhwymol gyfreithiol i sicrhau y defnyddir y tai mewn modd penodol;
    - Rhaid i'r tai fod ar gyfer y bobl hynny nad yw hanghenion wedi eu bodlon gan y farchnad – "dinasyddion dan anfantais neu grwpiau gyda llai o fantais gymdeithasol, nad ydynt yn gallu caffael tai dan amodau'r farchnad oherwydd cyfyngiadau diddyledrwydd"; ac
    - Ni ddylai cyfanswm y cymorth fod yn fwy na chost darparu tai cymdeithasol.
70. Ar hyn o bryd, ynghyd â darparu cyllid grant ar gyfer tai fforddiadwy, mae'r Llywodraeth yn darparu rhyddhad tai cymdeithasol o'r Ardoll Seilwaith Cymunedol, gan gydnabod y fantais gymdeithasol y mae tai o'r fath yn darparu. Mae'r rhyddhad hwn yn ymestyn i dai cymdeithasol i'r rhentu neu berchnogaeth a rennir yn unig.
71. Mae yna hefyd ddulliau arloesol eraill o dai fforddiadwy yn cael eu darparu trwy ddaliadaethau canolog, gan gynnwys cartrefi ar werth am gost is na lefelau'r farchnad, wedi eu darparu i gartrefi cymwys ble nad yw eu hanghenion wedi eu bodloni gan y farchnad.
72. Yn unol â pholisi ehangach y Llywodraeth ar dai fforddiadwy, rydym yn cynnig rhoi rhyddid i awdurdodau lleol ymestyn rhyddhad tai cymdeithasol i gynnwys cartrefi ar werth ar gost islaw na lefelau'r farchnad. Byddai angen i bolisïau lleol, wedi eu cyhoeddi ar wefan awdurdod codi tâl yn yr un modd ag ar gyfer rhyddhad amgylchiadau eithriadol, gydymffurfio â meini prawf y Comisiwn Ewropeaidd a sefydlwyd uchod ac yn cyd-fynd â fframwaith cenedlaethol ar gyfer eithriadau a ddarparwyd gan reoliadau Ardoll.

Cwestiwn 17 – A fyddech chi'n cefnogi rhoi'r disgresiwn i awdurdodau codi tâl weithredu rhyddhad tai cymdeithasol ar gyfer gwerthiannau marchnad ostyngol yn eu hardal leol, yn amodol i fodloni meini prawf Ewropeaidd a chenedlaethol?

Cwestiwn 18 – Pe estynnir y rhyddhad tai cymdeithasol, a ydych chi'n cytuno y dylai'r meini prawf allweddol cenedlaethol ar gyfer diffinio'r mathau o dai fforddiadwy a ddarperir trwy ddaliadaethau canolog, ble byddai rhyddhad tai cymdeithasol yn berthnasol, gynnwys:

1. Y darperir tai ar rent / pris fforddiadwy (o leiaf 20% islaw lefelau marchnad agored);
2. Mae'r tai yn bodloni anghenion y rhai nad yw eu hanghenion yn cael eu bodloni gan y farchnad, gan dalu sylw dyledus i lefelau incwm a phrisiau

tai lleol (naill ai prisiau rhent neu werthiant); ac

3. Dylai'r tai naill ai barhau i fod am bris fforddiadwy ar gyfer cartrefi cymwys yn y dyfodol neu, os nad, dylid ailgylchu'r cymhorthdal (swm o ryddhad tai cymdeithasol) ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy amgen?

73. Rydym yn cynnig egluro'r swm o ryddhad tai cymdeithasol sy'n daladwy mewn adeiladau a datblygiadau sy'n cynnwys cymysgedd o dai cymdeithasol a rhai ar werth. Mae hyn oherwydd bod y rhyddhad tai cymdeithasol yn berthnasol i gartrefi cymwys ac nad yw'r rheoliadau yn darparu ar gyfer penodi rhyddhad tai cymdeithasol i'r ardaloedd cymunedol a ddefnyddir ar y cyd, neu ddefnyddiau ategol megis parcio ceir at ddefnydd cyfunol neu benodol deiliaid y tai cymdeithasol.

Cwestiwn 19 – A ydych chi'n cytuno y dylem addasu rheoliad 49 pan fydd y meysydd a ystyriwyd wrth asesu cymhwyster ar gyfer rhyddhad tai cymdeithasol yn cynnwys ardal fewnol gros yr holl ardaloedd cymunedol (gan gynnwys grisiau a choridorau) ac ardaloedd ategol cymunedol (megis parcio ceir) sy'n cael eu defnyddio yn gyfan gwbl gan – neu wedi eu dosrannu i – bobl sy'n ddeiliaid tai cymdeithasol?

Rhyddhad Dewisol ar gyfer Amgylchiadau Eithriadol

74. Mae rheoliadau 55 i 58 yn caniatáu i awdurdod codi tâl osod rhyddhad dewisol ar gyfer amgylchiadau eithriadol. Rhaid i'r awdurdod codi tâl gyhoeddi datganiad ar eu gwefan yn hysbysu fod rhyddhad o'r fath ar gael yn eu hardal ac mae yna weithdrefnau hysbysu os nad ydynt bellach eisiau darparu'r rhyddhad hwn.

75. Ar hyn o bryd mae'r rheoliadau yn caniatáu ar gyfer cymhwyso cyfraddau sero gwahaniaethol o fewn ardal awdurdod codi tâl (os yw tystiolaeth hyfywedd economaidd yn cefnogi hyn). Mae defnyddio polisi eithriadau yn galluogi'r awdurdod codi tâl i osgoi achosi i safleoedd gyda beichiau cost penodol ac eithriadol fod yn annichonadwy.

76. Dan reoliad 55(3)(b), dim ond wedi llofnodi cytundeb adran 106 y caniateir rhyddhad amgylchiadau eithriadol a dim ond mewn achosion ble bodlonir tri rhag-amod: mae'r swm sy'n daladwy dan y cytundeb yn uwch na'r atebolrwydd ardoll; byddai gan y swm o ardoll sy'n daladwy effaith annerbyniol ar hyfywedd economaidd y cynllun; ac ni fyddai caniatáu rhyddhad ardoll yn cyfateb i Gymorth Gwladwriaethol hysbysadwy.

77. Yn ymarferol, mae'r profion hyn wedi golygu na ddefnyddiwyd rhyddhad amgylchiadau eithriadol. Rydym felly'n ystyried diddymu neu addasu'r gofyniad ar gyfer cytundeb adran 106 sy'n uwch na'r atebolrwydd ardoll, o ystyried y gall fod yna amgylchiadau eithriadol ble nad yw hyn yn wir. Byddai hyn yn caniatáu mwy o ddisgresiwn i'r awdurdod codi tâl i ddyfarnu rhyddhad amodau eithriadol; fodd bynnag, byddent yn dal angen sicrhau na fyddai dyfarnu rhyddhad eithriadol yn cyfateb i Gymorth Gwladwriaethol hysbysadwy.

Cwestiwn 20 – Pa un o'r opsiynau canlynol fyddai'n well gennych chi (a) dileu'r gofyniad ar gyfer rhwymedigaeth cynllunio sy'n fwy na gwerth yr ardoll i'w weithredu, cyn y gellir darparu rhyddhad dewisol mewn amgylchiadau eithriadol, neu (b) newid y gofyniad fel bod yn rhaid i'r rhwymedigaeth cynllunio perthnasol fod yn fwy na chanran benodol o werth yr ardoll (er enghraifft, 80%), neu (c) cadw'r gofyniad presennol?

Tai hunanadeiladu

78. Er bod y Llywodraeth yn derbyn fod gan dai hunanadeiladu effaith ar seilwaith lleol, mae'r Llywodraeth hefyd eisiau rhoi cyfle i lawer mwy o bobl i elwa o adeiladu eu cartref eu hunain.

79. Mae hunanadeiladwyr yn unigolion preifat sydd fel arfer yn hunan ariannu eu prosiectau eu hunain ac nad ydynt yn gallu gosod costau yn erbyn treth. Yn aml maent dan anfantais oherwydd cyfyngiadau cyllideb, neu gyfyngiadau llif arian am nad ydynt wedi gallu elwa o ostyngiadau mawr ar gostau materol allai fod ar gael i adeiladwyr sefydledig trwy eu cyflenwyr. Yn gyffredinol, nid ydynt ychwaith yn gallu amsugno costau mewn ffiniau elw na phasio costau ymlaen i brynwr y cartref. Felly mae nifer o hunanadeiladwyr yn ystyried fod yr ardoll yn tanseilio hyfywedd eu prosiectau.

80. Mae'r Llywodraeth yn ystyried y byddai rhyddhad o'r ardoll ar gyfer hunanadeiladwyr yn ei gwneud yn haws i fwy o bobl adeiladu cartrefi ar gyfer eu deiliadaeth eu hunain, gan ysgogi twf yn y cyflenwad tai a'r sector tai hunanadeiladu, hyrwyddo twf economaidd, galluogi creu swyddi yn lleol a helpu cynyddu amrywiaeth yn y sector adeiladu tai.

81. Felly rydym yn cynnig cyflwyno rhyddhad o dalu'r ardoll ar gyfer unrhyw dai hunanadeiladu. Byddai'r diffiniad o dai hunanadeiladu wedi ei ddiffinio'n fanwl yn y rheoliadau i sicrhau mai dim ond hunanadeiladwyr dilys fyddai'n cael mynediad at y rhyddhad. Fodd bynnag, rydym yn glir y bydd y rhyddhad yn cwmpasu cartrefi a adeiladwyd neu a gomisiynwyd gan unigolion neu grwpiau o unigolion at gyfer eu defnydd eu hunain, naill ai trwy adeiladu'r cartref eu hunain neu'n gweithio gydag adeiladwyr.

82. Byddai'r cais am ryddhad yn cynnwys proses dau gam. Cyn cychwyn datblygiad, byddai angen i'r sawl a wnaed gais am ganiatâd cynllunio wneud cais am ryddhad hunanadeiladu. Yna byddai angen i'r ymgeisydd hunan ardystio fod y datblygiad arfaethedig yn brosiect hunanadeiladu o fewn y diffiniadau caeth yn y rheoliadau, ac y byddai'r sawl sy'n elwa o'r rhyddhad yn meddiannu'r adeilad preswyl hunanadeiladu fel ei brif gartref. Byddai angen i'r ymgeisydd gadarnhau hefyd na fyddai cyfanswm y swm o Gymorth Gwladwriaethol o'r holl ffynonellau y byddai'n derbyn fod yn fwy na'r terfyn de minimus ar gyfer cynorthwyon Gwladwriaethol (ar hyn o bryd yn 200,000 Ewro dros gyfnod o dair blynedd i'r rhan fwyaf o ddibenion). Bydd angen cadw cofnod o'r cymorth a ddyfarnwyd fel hyn. Yna bydd y cymorth hwn yn ad-daladwy os na fodlonir yr amodau hunanadeiladu.

83. Ar gwblhau'r datblygiad, byddai angen i'r hunanadeiladwr gynhyrchu tystiolaeth ddogfennol fod y tŷ yn brosiect hunanadeiladu ac mai'r perchennog fydd y deiliad. Byddai manylion tystiolaeth dderbyniol yn cael eu cyflwyno yn y rheoliadau, ond byddem yn disgwyl i hyn gynnwys tystysgrif cwblhau, gwarantau hunanadeiladu neu adeiladu penodol, prawf o ad-daliadau TAW neu gontractau dilys ar gyfer gwaith adeiladu a gomisiynwyd ar gyfer yr adeilad cyfan, gweithredoedd eiddo/prawf o berchnogaeth rydd-ddaliadol, manylion morgais hunanadeiladu (ble maent ar gael) a thystiolaeth o ddeiliadaeth. Os bydd yr ymgeisydd yn penderfynu ar unrhyw adeg na fydd y datblygiad yn brosiect hunanadeiladu, dylent hysbysu'r awdurdod codi tâl a thalu'r ardoll.

84. Os gweithredir yr ardoll reoleiddiol hon, byddwn yn ei gadw dan arolwg i sicrhau ei fod yn parhau i gyflawni'r effeithiau a chwenychir.

Cwestiwn 21 – A ddylem gyflwyno rhyddhad o dalu'r ardoll ar gyfer cartrefi hunanadeiladu i unigolion fel y sefydlir uchod?

Cwestiwn 22 – Rydym yn cynnig addasu'r rheoliadau i adlewyrchu'r broses uchod a'r dystiolaeth y byddai angen i hunanadeiladwyr ddarparu i fod yn gymwys am ryddhad o'r ardoll, gan gynnwys darpariaethau i osgoi camddefnydd gan ria nad ydynt yn hunanadeiladwyr.

A ydych yn cytuno fod yr ymagwedd hon yn darparu fframwaith priodol i ddarparu rhyddhad i hunanadeiladwyr dilys?

ADRAN CHWECH: APELIADAU

85. Mae rheoliad 120 yn sefydlu'r gweithdrefnau apelio wrth anfon apêl at unigolyn penodedig. Rhaid gwneud apêl trwy gyflwyno sylwadau ysgrifenedig, sy’n cael eu dosbarthu gan yr unigolyn penodedig i’r holl fuddgyfranogwyr, sy’n cael 14 niwrnod i anfon eu sylwadau i mewn. Mae pennu pryd yr ‘anfonwyd’ sylwadau yn anodd ei fonitro yn weinyddol ac yn agored i gwestiynau gan drydydd partïon. Nid oes unrhyw ddarpariaeth yn y rheoliadau i amrywio’r cyfnod hwn gan yr unigolyn penodedig mewn achosion penodol.

Cwestiwn 23 – A ddylem newid rheoliad 120 fel bod yn rhaid *derbyn* unrhyw sylwadau o fewn 14 niwrnod a chaniatáu disgresiwn i’r unigolyn penodedig ymestyn y cyfnod sylwadau mewn unrhyw achos penodol?

86. Dan y rheoliadau, nid oes unrhyw hawl i ofyn am adolygiad neu i apelio yn erbyn y swm taladwy unwaith y bydd y datblygiad wedi cychwyn. Gallai hyn achosi problemau pan roddir caniatâd cynllunio wedi dechrau datblygiad, ac felly nid oes apêl ar gael yn erbyn y swm taladwy. Gallai hyn fod yn berthnasol i geisiadau cynllunio i amrywio cynllun a gychwynnwyd, ceisiadau i amrywio amodau cynllunio dan adran 73 neu geisiadau cynllunio ôl-weithredol dan adran 73A y Ddeddf Cynllun Tref a Gwlad 1990.

Cwestiwn 24 – A ddylem addasu’r rheoliadau i ganiatáu ar gyfer adolygiad neu apêl o’r swm taladwy parthed caniatadau cynllunio a roddwyd wedi i’r datblygiad gychwyn?

ADRAN SAITH: MESURAU TROSIANNOL

87. Mae’n parhau i fod yn uchelgais i’r Llywodraeth fod awdurdodau cynllunio lleol yn mabwysiadu’r Ardoll Seilwaith Cymunedol cyn gynted â phosibl, gan mai dyma yw cyfrwng dewisol y Llywodraeth ar gyfer casglu cyfraniadau i liniaru effeithiau datblygiad.

88. O ystyried y newidiadau sylweddol i’r rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol a ystyriwyd yn y ddogfen hon, mae’r Llywodraeth yn bwriadu gweithredu mesurau trosiannol i sicrhau nad yw’r awdurdodau codi tâl sydd wedi cwblhau swm sylweddol o waith ar eu rhestr codi tâl gorfod oedi neu adolygu eu rhestrau codi tâl tyn sylweddol.

89. Byddai nifer o’r newidiadau a sefydlwyd uchod – ar ryddhad ac eithriadau, er enghraifft – yn berthnasol i’r holl awdurdodau codi tâl (gan gynnwys y rhai sydd wedi mabwysiadu rhestrau codi tâl). Parthed y newidiadau hynny, byddwn yn cynnwys darpariaethau trosiannol cyffredinol i sicrhau nad yw’r rheoliadau yn cael effaith ôl-weithredol neu’n achosi annhegwch.

90. Rydym yn ystyried a ddylai newidiadau yn ymwneud â’r broses gosod taliadau a’r archwiliad beidio bod yn berthnasol i’r awdurdodau hynny sydd wedi cyhoeddi rhestr codi tâl drafft yn unol â rheoliad 16. Yna ni fyddai’n rhaid i’r awdurdoda hynny ddefnyddio adnoddau ac amser atodol i ail-wneud y gwaith hwnnw.

Cwestiwn 15 – A ydych yn cytuno na ddylai newidiadau sy’n gysylltiedig i’r broses gosod ac archwilio tâl fod yn berthnasol i awdurdodau sydd eisoes wedi cyhoeddi rhestr codi tâl drafft?

ATODIAD A: Cwestiynau ymgynghori – ffurflen ymateb

Rydym yn ceisio eich barnau ar y cwestiynau canlynol ar y cynigion i addasu Rheoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'i haddaswyd).

Sut i ymateb:

Y dyddiad cau ar gyfer ymatebion yw 28 Mai 2013

Mae'r ffurflen ymateb hon wedi ei chadw ar wahân ar wefan y DCLG.

Byddai'n ddewisol i anfon ymatebion trwy e-bost:

Anfonwch eich ymateb at cil@communities.gsi.gov.uk

Ymatebion ysgrifenedig at:
CIL Team
Department for Communities and Local Government
Zone 1/H6 Eland House
Bressenden Place
Llundain SW1E 5DU

Amdanoch chi

i) Eich manylion:

Enw:	
Swydd:	
Enw'r sefydliad (os yn berthnasol):	
Cyfeiriad:	
E-bost:	
Rhif ffôn:	

ii) A yw'r barnau a fynegwyd ar yr ymgynghoriad hwn yn ymateb swyddogol gan y sefydliad yr ydych yn ei gynrychioli neu'ch barnau personol eich hun?

Ymateb sefydliadol ☐

Barnau personol ☐

iii) Ticiwch y blwch sy'n eich disgrifio chi neu'ch sefydliad orau:

Cyngor Dosbarth ☐

Cyngor dosbarth metropolitan ☐

Cyngor bwrdeistref Llundain ☐

Awdurdod unedol/cyngor sir/cyngor bwrdeistref sirol ☐

Cyngor plwyf ☐

Cyngor cymuned ☐

Corff Cyhoeddus Anadrannol (NDPB) ☐

Cynllunydd ☐

Cymdeithas masnach broffesiynol ☐

Tirfeddiannwr ☐

Datblygwr preifat/adeiladwr tai ☐

Cymdeithas datblygwyr ☐

Sector gwirfoddol/elusen ☐

Arall ☐

(rhowch sylw):	

iv) Beth yw'ch prif faes arbenigedd neu ddiddordeb yn y gwaith hwn (ticiwch un blwch os gwelwch yn dda)?

Prif Weithredwr ☐

Cynllunydd ☐

Datblygwr ☐

Syrfëwr ☐

Aelod o gorff proffesiynol neu fasnach ☐

Cynghorydd ☐

Polisi cynllunio/gweithredu ☐

Diogelu amgylcheddol ☐

Arall ☐

(rhowch sylw):	

A fyddech yn hapus i ni gysylltu â chi eto parthed yr holiadur hwn?

Byddwn ☐ Na fyddwn ☐

v) Cwestiynau

Cyfeiriwch at y rhannau perthnasol o'r ddogfen ymgynghori am naratif yn ymwneud â phob cwestiwn.

Cwestiwn 1 – Rydym yn cynnig gofyn i awdurdod codi tâl sicrhau cydbwysedd priodol rhwng dymunoldeb ariannu seilwaith o'r ardoll ac effeithiau posibl yr ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ar draws yr ardal.

A ydych yn cytuno gyda'r newid arfaethedig hwn?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 2 – Rydym yn cynnig caniatáu i awdurdodau codi tâl osod cyfraddau gwahaniaethol trwy gyfeirio at y defnydd arfaethedig *a hefyd* graddfa'r datblygiad.

A ydych yn cytuno gyda'r newid arfaethedig?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 3 – A ddylid ymestyn cyfnod ymgynghori'r rhestr codi tâl drafft o *"o leiaf 4 wythnos"* i *"o leiaf 6 wythnos"*?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 4 – A ddylai'r rhestr rheoliad 123 fod yn rhan o'r dystiolaeth briodol dan adran 211(7A) a (7B) fel ei fod ar gael yn ystod y broses gosod prisiau, yn cynnwys yn yr archwiliad?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 5 – Rydym yn cynnig addasu'r rheoliadau er mwyn sicrhau mai dim ond wedi ymgynghori cymesur gyda buddgyfranogwyr y gellir dwyn rhestr seilwaith newydd ymlaen.

A ydych chi’n cytuno fod yr ymagwedd hon yn darparu cydbwysedd cymesur rhwng tryloywder a hyblygrwydd?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 6 – Rydym yn cynnig symud y dyddiad pan fydd terfynau pellach ar ddefnydd o rwymedigaethau cynllunio cronnol yn berthnasol (ar gyfer ardaloedd nad ydynt wedi mabwysiadu’r ardoll) o Ebrill 2014 i Ebrill 2015.

A ydych yn cytuno?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 7 – A ydych chi’n cytuno y dylid ymestyn rheoliad 123 (ac eithrio rheoliad 123(3)) i gynnwys cytundebau adran 278 fel na ellir eu defnyddio i ariannu seilwaith y clustnodwyd yr ardoll ar ei gyfer?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 8 – A ydych chi’n cytuno, ble fo’n briodol a derbynion i’r awdurdod codi tâl, y dylid gallu talu atebolrwydd yr ardoll (yn gyfan gwbl neu’n rhannol) trwy ddarparu tir *ac/neu* seilwaith ar y safle neu oddi ar y safle?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 9 – A ydych chi'n cytuno y dylid defnyddio'r gwir gostau adeiladu a'r ffioedd sy'n gysylltiedig â dylunio'r seilwaith i gyfrifo'r cyfanswm y swm o ardoll sy'n daladwy fydd wedi ei leihau, ble mae'r ardoll yn cael ei thalu trwy ddarparu seilwaith mewn nwyddau?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 10 – A ddylai'r darpariaethau taliadau mewn nwyddau fod yn gyfyngedig i'r nenfydau gwerth cyfalaf fel y sefydlwyd yn rheolau caffael yr UE – ar hyn o bryd yn drothwyon o £173,934 ar gyfer nwyddau a gwasanaethau a £4,348,350 ar gyfer gweithiau?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 11 – A ddylai pob caniatâd cynllunio (amlinelliad a llawn) allu cael ei drin fel datblygiad cam wrth gam gyda phob cam yn ddatblygiad taladwy newydd?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 12 – A ydych chi'n cytuno y bydd cyflwyno taliadau ardoll fesul cam yn gwneud darpariaeth ddigonol parthed paratoi safle?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 13 – A ydych chi'n cytuno y dylai'r rheoliadau ei gwneud yn bosibl i awdurdod codi tâl ail-gyfrifo atebolrwydd ardoll datblygiad pan fydd y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn amrywiol?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 14 – A ddylem addasu'r rheoliadau fel bod y dyddiad pan fydd caniatâd cynllunio yn caniatáu datblygiad am y tro cyntaf y dyddiad pan fydd cymeradwyaeth terfynol o'r mater olaf i'w ddatrys yn gysylltiedig â'r caniatâd neu gam?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 15 – Yn gyffredinol a ddylem newid y rheoliadau i ddiddymu'r prawf gwagle sy'n golygu y byddai'r ardoll yn gyffredinol yn daladwy ar unrhyw gynnydd mewn gofod llawr ar gynlluniau ailwampio ac ailddatblygu, ar yr amod nad yw'r defnydd o'r adeiladau ar y safle wedi ei adael?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 16 – Rydym yn cynnig addasu'r rheoliadau fel y byddai ceisiadau newydd yn dwyn ymlaen newidiadau dylunio, ond heb gynyddu gofod llawr (ac eithrio ceisiadau adran 73), yn ysgogi atebolrwydd atodol i dalu'r ardoll ond y byddai'r swm taladwy yn cael ei leihau yn unol â'r ardoll a dalwyd eisoes dan y caniatâd cynharach.

A ydych yn cytuno gyda'r newid arfaethedig?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 17 – A fyddech chi'n cefnogi rhoi'r disgresiwn i awdurdodau codi tâl weithredu rhyddhad tai cymdeithasol ar gyfer gwerthiannau marchnad ostyngol yn eu hardal leol, yn amodol i fodloni meini prawf Ewropeaidd a chenedlaethol?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 18 – Pe estynnir y rhyddhad tai cymdeithasol, a ydych chi'n cytuno y dylai'r meini prawf allweddol cenedlaethol ar gyfer diffinio'r mathau o dai fforddiadwy a ddarperir trwy ddaliadaethau canolog, ble byddai rhyddhad tai cymdeithasol yn berthnasol, gynnwys:

- Y darperir tai ar rent / pris fforddiadwy (o leiaf 20% islaw lefelau marchnad agored);
- Mae'r tai yn bodloni anghenion y rhai nad yw eu hanghenion yn cael eu bodloni gan y farchnad, gan dalu sylw dyledus i lefelau incwm a phrisiau tai lleol (naill ai prisiau rhent neu werthiant); a
- Dylai'r tai naill ai barhau i fod am bris fforddiadwy ar gyfer cartrefi cymwys yn y dyfodol neu, os nad, dylid ailgylchu'r cymhorthdal (swm o ryddhad tai cymdeithasol) ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy amgen?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 19 – A ydych chi'n cytuno y dylem addasu rheoliad 49 pan fydd y meysydd a ystyriwyd wrth asesu cymhwyster ar gyfer rhyddhad tai cymdeithasol yn cynnwys ardal fewnol gros yr holl ardaloedd cymunedol (gan gynnwys grisiau a choridorau) ac ardaloedd ategol cymunedol (megis parcio ceir) sy'n cael eu defnyddio yn gyfan gwbl gan – neu wedi eu dosrannu i – bobl sy'n ddeiliaid tai cymdeithasol?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 20 - Pa un o'r opsiynau canlynol fyddai'n well gennych chi (a) dileu'r gofyniad ar gyfer rhwymedigaeth cynllunio sy'n <u>fwy</u> na gwerth yr ardoll i'w weithredu, cyn y gellir darparu rhyddhad dewisol mewn amgylchiadau eithriadol, neu (b) newid y gofyniad fel bod yn rhaid i'r rhwymedigaeth cynllunio berthnasol fod yn fwy na chanran benodol o werth yr ardoll (er enghraifft, 80%), neu (c) cadw'r gofyniad presennol?

Opsiwn a) ☐ Opsiwn b) ☐ Opsiwn c) ☐

Sylwadau

Cwestiwn 21 – A ddylem gyflwyno rhyddhad o dalu'r ardoll ar gyfer cartrefi hunanadeiladu i unigolion fel y sefydlir uchod?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 22 – Rydym yn cynnig addasu'r rheoliadau i adlewyrchu'r broses uchod a'r dystiolaeth y byddai angen i hunanadeiladwyr ddarparu i fod yn gymwys am ryddhad o'r ardoll, gan gynnwys darpariaethau i osgoi camddefnydd gan ria nad ydynt yn hunanadeiladwyr.

A ydych yn cytuno fod yr ymagwedd hon yn darparu fframwaith priodol i ddarparu rhyddhad i hunanadeiladwyr dilys?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 23 – A ddylem newid rheoliad 120 fel bod yn rhaid *derbyn* unrhyw sylwadau o fewn 14 niwrnod a chaniatáu disgresiwn i'r unigolyn penodedig ymestyn y cyfnod sylwadau mewn unrhyw achos penodol?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 24 – A ddylem addasu'r rheoliadau i ganiatáu ar gyfer adolygiad neu apêl o'r swm taladwy parthed caniatadau cynllunio a roddwyd wedi i'r datblygiad gychwyn?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau

Cwestiwn 15 – A ydych yn cytuno na ddylai newidiadau sy'n gysylltiedig i'r broses gosod ac archwilio tâl fod yn berthnasol i awdurdodau sydd eisoes wedi cyhoeddi rhestr codi tâl drafft?

Ydw ☐ Nac ydw ☐

Sylwadau