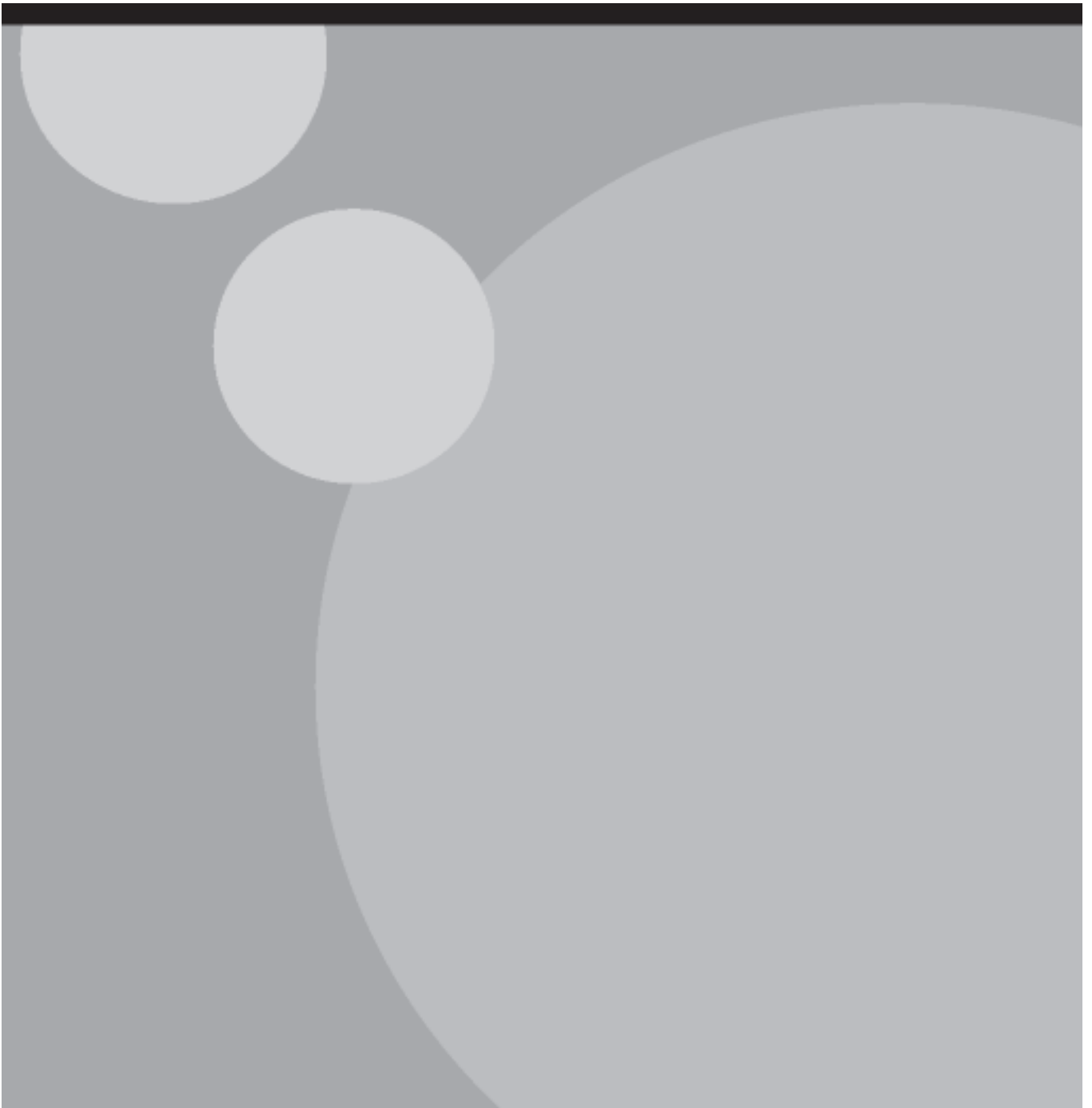


# Canllaw i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol

## **Gweithdrefnau gosod prisiau a rhestr codi tâl**



Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol  
Eland House  
Bressenden Place  
Llundain  
SW1E 5DU  
Ffôn: 0303 444 0000  
Gwefan: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

© Hawlfraint y Goron, 2010

*Parha hawlfraint yn y trefniant argraffyddol gyda'r Goron.*

*Gellir atgynhyrchu'r cyhoeddiad hwn, ac eithrio logos, yn rhad ac am ddim ar unrhyw ffurf neu gyfrwng ar gyfer ymchwil, astudiaeth breifat neu i'w ddosbarthu o fewn sefydliad. Mae hyn yn amodol i'w atgynhyrchu'n gywir a pheidio ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod ffynhonnell y deunydd fel Hawlfraint y Goron ac mae'n rhaid cynnwys teitl y cyhoeddiad.*

Byddai angen trwydded hawlfraint ar gyfer unrhyw ddefnydd arall o gynnwys y cyhoeddiad hwn. Gwnewch gais am Drwydded Clic-Defnydd ar gyfer deunydd craidd yn [www.opsi.gov.uk/click-use/system/online/pLogin.asp](http://www.opsi.gov.uk/click-use/system/online/pLogin.asp), neu trwy ysgrifennu at Swyddfa Gwybodaeth y Sector Cyhoeddus, Information Policy Team, Kew, Richmond, Surrey TW9 4DU.

e-bost: [licensing@opsi.gov.uk](mailto:licensing@opsi.gov.uk)

Os ydych angen y cyhoeddiad hwn ar ffurf amgen, anfonwch e-bost at [alternativeformats@communities.gsi.gov.uk](mailto:alternativeformats@communities.gsi.gov.uk)

Cyhoeddiadau Cymunedau a Llywodraeth Leol  
Ffôn: 0300 123 1124  
Ffacs: 0300 123 1125  
E-bost: [product@communities.gsi.gov.uk](mailto:product@communities.gsi.gov.uk)  
Ar-lein trwy wefan Cymunedau a Llywodraeth Leol: [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)

Mis Mawrth 2010

ISBN: 978-1-4098-2829-7

# Rhan 1: Gosod pris

## Yr awdurdod codi tâl

1. Mae adran 206 Deddf Gynllunio 2008 (Y Ddeddf) yn rhoi grymoedd i godi Ardoll Seilwaith Cymunedol (yr ardoll) i gyrff penodol a adnabyddir fel awdurdodau codi tâl. Cyfrifoldebau'r awdurdodau codi tâl, os byddant yn penderfynu codi ardoll, fydd i:
  - baratoi a chyhoeddi dogfen a elwir yn "restr codi tâl" fydd yn sefydlu prisiau'r ardoll cymwys yn ardal yr awdurdod. Bydd hyn yn cynnwys ymgynghoriad ac archwiliad annibynnol;
  - ddefnyddio refeniw ardoll a dderbynia i ariannu seilwaith i gefnogi datblygiad ei ardal; ac
  - adrodd i'r gymuned leol ar faint o refeniw ardoll a gasglwyd, a wariwyd ac a gadwyd ar gyfer pob blwyddyn.
2. Gan amlaf yr awdurdodau codi tâl fydd hefyd yn casglu'r ardoll yn eu hardaloedd. Fodd bynnag, fe allai awdurdodau cyhoeddus eraill gyflawni'r swyddogaethau casglu hyn (ynghyd â chyfrifoldebau gorfodaeth cysylltiedig) mewn rhai achosion, fel y sefydlwyd yn rheoliad 10 yr ardoll. Er enghraifft, bydd angen i Fwrdeistrefi Llundain gasglu'r ardoll a godir gan Faer Llundain ac mewn rhai achosion bydd Corfforaeth Ddatblygu Drefol yn gallu casglu ardoll ar ran awdurdod codi tâl.

## Yr awdurdod codi tâl yw'r awdurdod cynllunio lleol

3. Mae'r Ddeddf yn sefydlu pa gyrff sy'n awdurdodau codi tâl. **Awdurdod cynllunio lleol yw'r awdurdod codi tâl ar gyfer ei ardal** (o fewn yr ystyr o 'awdurdod cynllunio lleol' a ddiffiniwyd gan adran 37 y Ddeddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 yn Lloegr ac adran 78 yng Nghymru), heblaw mai Awdurdodau'r Broads a Chyngor Ynysoedd Scilly yw'r unig awdurdodau codi tâl yn eu hardaloedd nhw. Yn Llundain Fawr, mae Maer Llundain hefyd yn awdurdod codi tâl.

## Y rhestr codi tâl

4. Rhaid i awdurdod codi tâl sefydlu ei bris neu brisiau ardoll arfaethedig mewn rhestr codi tâl (gweler adran 211(1) y Ddeddf). Bydd rhestr codi tâl yn eistedd yn y Fframwaith Datblygu Lleol yn Lloegr<sup>1</sup> ac ynghyd â'r Cynllun Datblygu Lleol yng Nghymru<sup>2</sup> a'r Strategaeth Datblygu Gofodol yn achos ardoll Maer Llundain. Fodd bynnag, ni fydd y rhestrau codi tâl yn rhan o'r cynllun datblygu statudol ac ni fyddant angen eu cynnwys o fewn Cynllun Datblygu Lleol.
5. Rhaid i awdurdodau codi tâl fynegi prisiau ardoll fel punnoedd i bob metr sgwâr, gan y codir ardoll ar arwynebedd llawr mewnol gros y datblygiad atodol net sy'n atebol. Bydd y pris neu brisiau a gyhoeddir yn rhestr codi tâl awdurdod yn galluogi partïon atebol i ragweld eu hatebolrwydd disgwylledig dan yr ardoll.

## Penderfynu ar brisiau'r ardoll

6. Mae cam cyntaf paratoi rhestr codi tâl yn canolbwyntio ar bennu prisiau'r rhestr codi tâl. Pan fydd awdurdod codi tâl yn cyflwyno ei restr codi tâl drafft ar gyfer archwiliad yr ardoll, rhaid iddo ddarparu tystiolaeth o hyfywedd economaidd a chynllunio seilwaith (fel dogfennaeth gefndirol ar gyfer archwiliad yr ardoll). Mae'n ofynnol i awdurdodau codi tâl (dan adran 212(4) y Ddeddf) i ddarparu datganiad cysylltiedig yn cadarnhau eu bod wedi:
  - Cydymffurfio â'r gofynion dan Ran 11 y Ddeddf, yn cynnwys y gofynion sy'n rheoli gosod prisiau'r ardoll (dan adran 211(2) a (4) a rheoliadau 13 a 14). Mae rheoliad 14 yn ei gwneud yn ofynnol fod awdurdod codi tâl, wrth osod prisiau ardoll, yn '*ceisio sicrhau beth a ymddengys i'r awdurdod codi tâl i fod yn gydbwysedd priodol rhwng*' dymunoldeb ariannu seilwaith yn defnyddio'r ardoll ac '*effeithiau posibl (yn gyfan gwbl) o weithredu'r ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ledled ei ardal*'; a
  - '*Defnyddio tystiolaeth priodol sydd ar gael i hysbysu'r rhestr codi tâl drafft*' (adran 212(4) (b)).

### Beth mae cydbwysedd priodol yn ei olygu?

7. Trwy ddarparu seilwaith atodol i gefnogi datblygiad ardal, disgwylir i'r ardoll gael effaith economaidd positif ar ddatblygiadau ar draws ardal yn y tymor canolig i hir. Wrth benderfynu ar brisiau ardoll i'w cynnwys yn ei restr codi tâl drafft, ystyriaeth allweddol i awdurdodau yw'r cydbwysedd rhwng sicrhau buddsoddiad atodol ar gyfer seilwaith i gefnogi datblygiad ac effaith economaidd posibl codi'r ardoll ar ddatblygiad ledled eu hardal. Mae rheoliadau'r ardoll yn gosod y cydbwysedd hwn o ystyriaethau yn ganolog i'r broses codi tâl. O ystyried yr amrywiaeth

---

<sup>1</sup> Gweler Datganiad Polisi Cynllunio 12 am ragor o fanylion ar y Fframwaith Datblygu Lleol.

<sup>2</sup> Gweler Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru 2005 am ragor o fanylion ar y Cynllun Datblygu Lleol.

helaeth o amgylchiadau codi tâl, yr awdurdodau codi tâl sydd i benderfynu ar y cydbwysedd priodol ar gyfer eu hardal, a 'faint' o ddatblygiad posibl maent yn fodlon beryglu trwy godi'r ardoll. Bydd y swm yn amrywio. Er enghraifft, efallai y bydd rhai awdurdodau codi tâl yn gosod premiwm uchel ar ariannu seilwaith os ydynt yn ystyried hyn i fod yn bwysig i dwf economaidd yn eu hardal yn y dyfodol, neu os ydynt yn ystyried fod ganddynt yr hyblygrwydd i nodi safleoedd datblygu amgen, neu y gellir ailgynllunio rhai safleoedd i'w gwneud yn hyfyw. Fe allai'r awdurdodau codi tâl hyn fod yn hapus i beryglu canran uwch o ddatblygiadau posibl, gan eu bod yn rhagweld mantais yn y pen draw.

8. Yn eu tystiolaeth gefndirol ar hyfywedd economaidd i archwiliad yr ardoll, dylai awdurdodau codi tâl esbonio'n gryno pam eu bod yn ystyried na fydd eu pris neu brisiau ardoll arfaethedig yn peryglu datblygiad cyffredinol ledled eu hardal. Awdurdodau codi tâl sydd i benderfynu pa dystiolaeth i'w gynnwys. Ond fe allant, er enghraifft, esbonio fod disgwyl iddynt gyflwyno mwy o safleoedd (ar gyfer awdurdodau yn Lloegr fe allai hyn gynnwys defnyddio eu tystiolaeth SHLAA) neu ddatblygiadau i'w gosod yn erbyn rhan o'r perygl i ddatblygiadau o ganlyniad i godi ardoll, gan olygu na fydd codi ardoll yn peryglu datblygiad cyffredinol eu hardal.

## **Archwiliad yr ardoll**

9. Dylai'r archwilydd annibynnol wirio:

- fod yr awdurdod codi tâl wedi cydymffurfio â'r gweithdrefnau gofynnol a sefydlwyd yn y Ddeddf Gynllunio 2008 a Rheoliadau'r Ardoll (gweler paragraff 6, uchod);
- fod dogfennau cefndirol yn cefnogi rhestr codi tâl drafft yr awdurdod gyda'r dystiolaeth briodol sydd ar gael;
- fod y pris neu brisiau arfaethedig wedi eu hysbysu gan ac yn gyson â'r dystiolaeth ar hyfywedd economaidd ar draws ardal yr awdurdod codi tâl; ac
- y darparwyd tystiolaeth sy'n dangos na fyddai'r pris arfaethedig yn peryglu datblygiad cyffredinol yr ardal.

10. Ni ddylai'r archwilydd ddefnyddio archwiliad yr ardoll i gwestiynu dewis awdurdod codi tâl o ran 'cydbwysedd priodol', oni bai fod y dystiolaeth sydd ar gael i'r archwiliad yn dangos y bydd y pris neu brisiau arfaethedig yn peryglu datblygiad cyffredinol yr ardal yn ddifrifol. Dylai'r archwilydd fod yn barod i addasu neu wrthod y rhestr codi tâl drafft os yw'n peryglu datblygiad cyffredinol yr ardal yn ddifrifol. Wrth ystyried p'un a beryglwyd datblygiad cyffredinol ardal yn ddifrifol, bydd yr archwilydd eisiau ystyried yr oblygiadau ar gyfer y blaenoriaethau mae'r awdurdod wedi nodi yn ei Gynllun Datblygu (er enghraifft, targedau arfaethedig ar gyfer cyflenwad tai a thai fforddiadwy), neu yn achos ardoll y Maer, yr oblygiadau ar gyfer Cynllun Llundain. Wrth ystyried p'un a yw'r Cynllun Datblygu a'i dargedau wedi eu peryglu'n ddifrifol, dylai'r archwilydd edrych ar p'un a fydd y pris ardoll arfaethedig yn gwneud gwahaniaeth materol neu arwyddocaol i'r lefel honno o risg yn

unig. Mae'n bosib y byddai perygl difrifol i'r Cynllun Datblygu a'i dargedau yn absenoldeb ardoll.

## Yr angen am gynllun datblygu cyfoes

11. Mae'r Llywodraeth yn disgwyl y bydd awdurdodau codi tâl yn gweithredu ardoll os yw eu 'tystiolaeth briodol' yn cynnwys strategaeth ddatblygu gyfoes ar gyfer yr ardal ble maent yn bwriadu codi tâl. Yr awdurdod lleol sydd i benderfynu p'un a yw'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal yn ddigon cyfredol i weithredu ardoll. Dylid sefydlu'r strategaeth ddatblygu hon fel arfer mewn strategaeth craidd drafft neu gweithredol Fframwaith Datblygu Lleol yn Lloegr; Cynllun Datblygu Lleol yng Nghymru; neu Strategaeth Datblygu Gofodol yn achos Maer Llundain. Byddai cynllun drafft yn addas os yw awdurdod codi tâl wedi cyflwyno ei restr codi tâl drafft ynghyd â'i strategaeth graidd arfaethedig, LDP neu Gynllun Llundain ar gyfer 'archwiliad ar y cyd' (gweler Gweithdrefnau Rhestr Codi Tâl isod).

## Cynllunio seilwaith

12. Mae awdurdod codi tâl angen nodi cyfanswm cost seilwaith mae am ariannu o'r ardoll. Er mwyn gwneud hyn, bydd yr awdurdod codi tâl eisiau ystyried pa seilwaith atodol sydd ei angen yn ei ardal i gefnogi datblygiad a pha ffynonellau cyllid eraill sydd ar gael (er enghraifft, cyllid craidd y Llywodraeth tuag at seilwaith, a fydd yn parhau yn dilyn cyflwyniad yr ardoll).
13. Dylai gwybodaeth ar anghenion seilwaith ardal yr awdurdod codi tâl, ble bynnag fo'n bosibl, ddod yn uniongyrchol o'r cynllunio seilwaith sy'n sail i'w Cynllun Datblygu, gan fod y cynllunio hwnnw yn nodi'r cwantwm a math o seilwaith sydd angen i wireddu eu hanghenion datblygu lleol ac yn aml iawn bydd yn cydymffurfio â'r egwyddorion a sefydlir yn PPS12.<sup>3</sup>
14. Wrth bennu maint cyfanswm neu groniad ei fwlc cyllid seilwaith, dylai'r awdurdod codi tâl ystyried costau seilwaith hysbys a disgwyledig a'r ffynonellau eraill o gyllid sydd ar gael, neu sy'n debygol o fod ar gael, i fodloni'r costau hynny. Bydd y broses hon yn nodi targed cyllid seilwaith yr ardoll. Gall y targed hwn fod wedi ei hysbysu gan ddetholiad o brosiectau neu fathau o seilwaith (yn deillio o gynllunio seilwaith ar gyfer yr ardal) sy'n fynegol o'r seilwaith sy'n debygol o gael ei ariannu gan yr ardoll yn yr ardal honno. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod y bydd ansicrwydd o ran pinbwyntio ffynonellau cyllid seilwaith eraill, yn arbennig yn y tymor byr. Dylai'r ffocws fod ar ddarparu tystiolaeth o fwlc cyllid cronol sy'n arddangos yr angen i godi'r ardoll.
15. Rôl y dystiolaeth hon yw arddangos y gellir cyfiawnhau eu targed ardoll o ystyried yr angen am seilwaith yn lleol a'i fod yn seiliedig ar dystiolaeth briodol, yn hytrach na darparu sicrwydd absoliwt o flaen llaw ar sut mae'r awdurdodau yn bwriadu gwario'r ardoll (er os yw awdurdod mewn

---

<sup>3</sup> Datganiad Polisi Cynllunio 12: Creating Strong Safe and Prosperous Communities through Local Spatial Planning; gweler paragraffau 4.8 - 4.12. Nid yw PPS12 yn cwrdd â Datblygiad Gofodol y Maer

sefyllfa i gynhyrchu rhestr o brosiectau ar y sail honno, mae croeso iddynt wneud). Gall awdurdodau wario eu refeniw o'r ardoll ar wahanol brosiectau a mathau o seilwaith i'r hyn a nodwyd fel dangosol i'r diben o osod prisiau. Mae'r Llywodraeth hefyd yn cydnabod y gallai'r mathau neu brosiectau seilwaith dangosol a ragwelir yma fod yn wahanol i'r rhai a osodir ar unrhyw restr y bydd yr awdurdod codi tâl yn penderfynu cyhoeddi ar ei wefan parthed rheoliad 123 ar y cyfyngiadau i ddefnydd o oblygiadau cynlluniau oherwydd, er enghraifft, gall blaenoriaethau newid gydag amser.

16. Os yw awdurdod yn ystyried fod y gwaith cynllunio seilwaith sy'n sail i'w gynllun datblygu yn wan, neu nad yw'n adlewyrchu ei flaenoriaethau diweddaraf, fe all gyflawni rhywfaint o gynllunio seilwaith penodol i nodi ei fwlch ariannu seilwaith. Gellir cyfyngu'r gwaith hwn i'r brosiectau hynny sydd angen cyllid o'r ardoll, yn hytrach na chwmpasu'r holl brosiectau seilwaith posibl ar gyfer yr ardal.
17. Ble cyflawnwyd cynllunio seilwaith yn benodol ar gyfer yr ardoll, ac na chafodd ei brofi yn rhan o archwiliad arall, dim ond profi fod y dystiolaeth yn ddigonol er mwyn cadarnhau'r bwlch cyllid seilwaith cronol a'r cyfanswm targed mae'r awdurdod yn fwriadu gasglu trwy'r ardoll fydd angen i'r archwilydd wneud.
18. Ni ddylai archwiliad yr ardoll ailagor cynllunio seilwaith sydd eisoes wedi ei gyflwyno i gefnogi DPD neu LDP (neu yn Llundain, strategaeth datblygu gofodol ffurfiol neu addasiad iddo). Nid rôl archwiliad yr ardoll yw i herio cyfanrwydd cynllun datblygu a fabwysiadwyd.

Strategaeth, sydd wedi ei lywodraethu gan Gylchlythyr Swyddfa Llywodraeth Llundain 1/2008. Nid yw PPS12 yn cwmpasu Cynlluniau Datblygu Lleol yng Nghymru: gweler LDP Cymru 2005, paragraff 2.20.

## **Cymhwysedd Gwerthusiad Cynaliadwyedd i restrau codi tâl a'r sylfaen tystiolaeth**

19. Bydd rhestrau codi tâl yn ddogfennau ariannol byr ac felly ni fyddant angen Gwerthusiad Cynaliadwyedd.

## **Paratoi'r sylfaen tystiolaeth ar hyfywedd economaidd**

20. Awdurdodau codi tâl sydd i benderfynu sut i gyflwyno tystiolaeth ar sut maent wedi sicrhau cydbwysedd priodol rhwng dymunoldeb ariannu seilwaith trwy'r ardoll ac effeithiau posibl codi'r ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ledled eu hardal. Mae'n debygol, er enghraifft, y bydd angen i awdurdodau codi tâl grynhoi tystiolaeth ar hyfywedd economaidd mewn dogfen (ar wahân i'r rhestr codi tâl) yn rhan o'u tystiolaeth gefndirol sy'n dangos effeithiau posibl eu pris neu brisiau ardoll arfaethedig ar hyfywedd economaidd datblygiad ledled eu hardal.

## **Ymagwedd seiliedig ar ardal**

21. Dylai awdurdodau codi tâl ddefnyddio ymagwedd seiliedig ar ardal, sy'n cynnwys prawf eang o hyfywedd ledled eu hardal fel sylfaen tystiolaeth i danategu eu treth. Dylai awdurdodau codi tâl gymryd golwg strategol ar eu hardal ac ni ddylai ganolbwyntio ar oblygiadau posibl gosod ardoll ar safleoedd datblygu unigol o fewn ardal awdurdod codi tâl. Mae rheoliad 14 yn cydnabod y gallai cyflwyno ardoll gyflwyno risg i rai safleoedd datblygu posibl. Awdurdodau codi tâl ddylai benderfynu pa gyfradd ardoll, yn eu barn nhw, sy'n gosod cydbwysedd priodol rhwng yr angen i ariannu seilwaith, a'r oblygiadau posibl ar gyfer hyfywedd economaidd datblygiad ledled eu hardal.

## **Gwerthusiad economaidd**

22. Mae yna nifer o fodelau a methodolegau gwerthuso ar gael i helpu awdurdodau codi tâl i baratoi tystiolaeth ar effeithiau posibl yr ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ledled eu hardal. Nid yw'n ofynnol i ddefnyddio un o'r modelau hyn, ond fe allai fod yn ddefnyddiol i awdurdodau codi tâl wrth amddiffyn prisiau eu hardoll.

## **Tystiolaeth briodol sydd ar gael**

23. Mae'r ddeddfwriaeth (adran 212 (4)(b)) yn gofyn i'r awdurdod codi tâl ddefnyddio '*tystiolaeth briodol sydd ar gael*' i hysbysu eu rhestr codi tâl drafft. Cydnabyddir nad yw'r data sydd ar gael yn debygol o fod yn gwbl gynhwysfawr na thrwyadl. Mae angen i awdurdodau codi tâl arddangos fod eu pris neu brisiau ardoll arfaethedig wedi eu hysbysu gan dystiolaeth 'briodol sydd ar gael' ac yn gyson â'r dystiolaeth honno ledled eu hardal.



24. Felly dylai awdurdod codi tâl ddefnyddio data presennol ble bynnag fo ar gael. Fe allai awdurdodau codi tâl ystyried ystod o ddata, yn cynnwys:

- gwerthoedd tir mewn defnydd presennol ac arfaethedig (gweler, er enghraifft, Adroddiadau Marchnad Eiddo VOA); a
- prisiau eiddo (e.e. mynegai prisiau tai a gwerthoedd trethadwy ar gyfer eiddo masnachol).

25. Yn ogystal, efallai y bydd awdurdod codi tâl eisiau samplu ambell safle ledled ei ardal yn uniongyrchol er mwyn ychwanegu at ddata presennol. Dylai'r ffocws fod ar nifer cyfyngedig o safleoedd yn unig, yn arbennig y safleoedd hynny ble mae effaith yr ardoll ar hyfywedd economaidd yn debygol o fod yn fwy arwyddocaol. Ble fo awdurdod codi tâl yn argymhell gosod prisiau gwahaniaethol, efallai yr hoffent gyflawni samplu manylach (o ganran uwch o gyfanswm safleoedd), i nodi ambell bwynt data i ddefnyddio wrth amcangyfrif ffiniau parthau penodol, neu wahanol gategorïau o ddefnydd arfaethedig. Mae'r ffocws yn rheoliad 14(1)(b) ar ymagwedd seiliedig ar ardal i hyfywedd yn golygu fod angen i awdurdodau codi tâl ddibynnu ar ymagwedd gyfyngedig i samplu yn unig, p'un a ydynt yn gosod pris cyffredinol neu wahaniaethol.

26. Wrth ystyried effaith yr ardoll ar ddatblygiad preswyl, efallai y bydd awdurdodau codi tâl yn Lloegr eisiau manteisio ar y gwaith a wnaed i hysbysu eu Hasesiadau Argaeledd Tir Tai Strategol (SHLAAu) ar gynnal cyflenwad o dir ar gyfer tai, fel sy'n ofynnol dan PPS3.<sup>4</sup> Dylai'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer y SHLAA a'r wybodaeth y mae wedi roi o hyfywedd yn yr ardal leol hysbysu ymagwedd awdurdod, ond efallai y bydd awdurdod codi tâl angen edrych eto ar eu SHLAA i'w ddiweddarau er mwyn adlewyrchu newidiadau mwy diweddar sydd wedi cael effaith ar hyfywedd ledled eu hardal, (fel arfer heb newid y fethodoleg). Bydd hefyd angen i awdurdodau codi tâl ychwanegu at eu SHLAA gyda gwybodaeth am sectorau nad ydynt yn dai, megis y sectorau manwerthu a masnachol (er enghraifft, gwybodaeth ar arenillion rhent a gwerthoedd eiddo), yn ddibynnol ar gydbwysedd datblygiad yn eu hardal.

### **Dylai tystiolaeth hysbysu'r rhestr codi tâl drafft**

27. Mae'r ddeddfwriaeth (adran 212 (4)(b)) yn gofyn i'r awdurdod codi tâl ddefnyddio *tystiolaeth briodol sydd ar gael* i 'hysbysu eu rhestr codi tâl drafft' yn unig. Dylai pris neu brisiau ardoll arfaethedig awdurdod codi tâl ymddangos i fod yn rhesymol o ystyried y dystiolaeth sydd ar gael, ond nid oes gofyniad i bris arfaethedig adlewyrchu'r dystiolaeth yn fanwl os, er enghraifft, yw'r dystiolaeth yn awgrymu gosod tâl ar ffiniau hyfywedd. Gellir caniatáu ar gyfer pragmatiaeth.

### **Ffactorau i'w hystyried**

28. Wrth argymhell pris neu brisiau ardoll, dylai awdurdodau codi tâl ystyried

---

<sup>4</sup> PPS3: Datganiad Polisi Cynllunio ar Dai.

costau datblygu eraill yn deillio o ofynion rheoliadol presennol, yn cynnwys ystyried unrhyw bolisiau ar oblygiadau cynllunio yn y Cynllun Datblygu (yn arbennig y rhai ar gyfer tai fforddiadwy). Wrth argymhell y pris neu brisiau i godi fel ardoll, dylai awdurdod codi tâl ystyried effaith posibl eithriadau neu ostyngiadau yn gysylltiedig â thai cymdeithasol a nifer o ddatblygiadau gan elusennau, gan y bydd y rhain yn lleihau faint o refferniw y gallant gasglu o'r ardoll.

### **Tystiolaeth sy'n adlewyrchu'r sefyllfa economaidd newidiol gydag amser**

29. Dylai awdurdodai codi tâl osgoi gosod tâl sy'n agos iawn at ffin hyfywedd economaidd ar draws y mwyafrif helaeth o safleoedd yn eu hardal. Dylai awdurdodau codi tâl hefyd geisio arddangos, yn defnyddio'r dystiolaeth briodol sydd ar gael, y byddai eu cyfraddau codi tâl arfaethedig yn gadarn dros gyfnod o amser. Wrth osod pris ardoll, bydd angen i awdurdodau codi tâl ystyried y gallai amgylchiadau economaidd a gwerthoedd tir newid yn sylweddol yn ystod oes y rhestr codi tâl. Fe allent wneud hyn trwy ystyried eu prisiau ardoll arfaethedig yng nghydestun lefelau tueddiadau estynedig, dros y tymor hirach, prisiau eiddo a gwerthoedd tir yn eu hardal.
30. Gall awdurdodau codi tâl ddibynnu'n helaeth ar ddata sydd eisoes wedi ei gyhoeddi i baratoi dystiolaeth ar hyfywedd i hysbysu eu rhestr codi tâl, ond efallai y byddant hefyd eisieu sicrhau fod eu pris, neu brisiau, ardoll arfaethedig yn ystyried newidiadau yng ngwerthoedd tir yn ystod y 12 mis cyn iddynt gyhoeddi rhestr codi tâl (er enghraifft, trwy ategu data a gyhoeddwyd gyda gwybodaeth samplu cyfyngedig o drafodion marchnad diweddar), yn arbennig os yw gwerthoedd tir wedi bod yn gostwng neu godi'n sylweddol.

### **Codi tâl yn Llundain**

31. Llundain yw'r unig le ble gall awdurdod haen strategol hefyd osod ardoll. Bwriad y system codi tâl dwy haen yw sicrhau y cyflenwir seilwaith strategol yn Llundain, sy'n bwysig ar gyfer twf economaidd, yn ogystal â seilwaith lleol. Mae'r Llywodraeth yn disgwyl i'r Maer a'r bwrdeistrefi weithio'n agos i osod a rhedeg ardoll yn Llundain, yn cynnwys trwy gydweithrediad a rhannu gwybodaeth berthnasol.
32. Wrth ystyried effeithiau posibl codi'r ardoll ar hyfywedd economaidd datblygiad ledled eu hardaloedd, mae'n ofynnol i Fwrdeistrefi Llundain (dan reoliad 14(3) a (4)) dalu sylw i unrhyw gyfraddau ardoll a osodir gan y Maer (yn y rhestr codi tâl diweddaraf a gymeradwywyd gan y Maer). Diben y gofyniad hwn yw sicrhau y gosodir cyfraddau mewn modd sy'n dargadw cynaliadwyedd ledled Llundain ar gyfer seilwaith lleol a strategol, gan ganiatáu i'r bwrdeistrefi a'r Maer sylweddoli eu strategaethau datblygu. Bydd ardoll y Maer yn ofynnol wedi ei osod, felly fel mater o arfer da, wrth gynnig pris ardoll ar gyfer ymgynghoriad, dylai'r Bwrdeistrefi hefyd ystyried pris neu brisiau ardoll drafft y Maer a gyhoeddwyd mewn rhestr codi tâl drafft neu ddrafft rhagarweiniol. Os bydd Bwrdeistref yn cyflwyno rhestr codi tâl drafft cyn i'r Maer osod ardoll, byddai'n ddoeth i'r Fwrdeistref ysgrifennu at y Maer a gofyn p'un

a yw'n bwriadu gosod ardoll, i'w galluogi i wneud tybiaethau ynglŷn ag effaith bosibl datblygiad yn eu hardal os yw'r Maer yn mynd ymlaen i osod ardoll.

33. Wrth gynnig pris neu brisiau ardoll, nid oes unrhyw ofyniad penodol ar y Maer i ystyried cyfradd ardoll sydd eisoes wedi ei osod gan Fwrdeistref (mewn rhestr codi tâl a gymeradwywyd), ond fel mater o arfer da, dylai'r Maer ystyried unrhyw gyfradd ardoll sydd eisoes wedi ei osod gan Fwrdeistref yn Llundain.

## Gosod prisiau ardoll gwahaniaethol

34. Nid oes unrhyw ofyniad ar awdurdodau codi tâl i osod prisiau gwahaniaethol ac efallai y bydd rhai awdurdodau codi tâl yn dewis gosod prisiau cyffredin, am eu bod yn symlach. Fodd bynnag, efallai y bydd awdurdodau codi tâl eisiau ystyried gosod cyfraddau gwahaniaethol fel modd o ddelio â gwahanol lefelau o hyfywedd economaidd yn yr un ardal codi tâl (gweler rheoliad 13), er enghraifft, awdurdod codi tâl sydd ag Ardal Twf a nifer o barthau adfywio, neu awdurdodau codi tâl gydag amrywiaeth o dir trefol a gwledig. Mae hyn yn gyfleuster grymus sy'n gwneud ardoll yn fwy hyblyg i amgylchiadau lleol. Rhaid cyfiawnhau gwahaniaethau mewn prisiau trwy gyfeirio at hyfywedd economaidd datblygiad. Ni ddylai awdurdodau codi tâl osod prisiau gwahaniaethol trwy gyfeirio at gostau seilwaith, naill ai mewn gwahanol barthau nac ar gyfer gwahanol ddosbarthiadau o ddatblygiad.
35. Gall awdurdodau codi tâl osod prisiau ardoll gwahaniaethol ar gyfer gwahanol barthau daearyddol yn eu hardal, ar yr amod fod y parhau hynny wedi eu creu a'u diffinio trwy gyfeiriad at hyfywedd economaidd datblygiad ynddynt. Ble fo awdurdod codi tâl yn gosod prisiau gwahaniaethol fel hyn, mae'r rheoliadau yn ei gwneud yn ofynnol iddynt atodi map (gweler rheoliad 12(2)(c)) i'r rhestr codi tâl ffurfiol, sy'n diffinio lleoliad a ffiniau'r parthau codi tâl mae'r awdurdod wedi dewis ar gyfer prisiau gwahaniaethol. Rhaid bod y map yn seiliedig ar Arolwg Ordnans, am fod angen iddo fod yn ddigon manwl i sicrhau ei bod yn amlwg ar unwaith ym mha barth codi tâl mae datblygiad penodol yn ffitio, er mwyn gallu darparu sicrwydd i ddatblygwyr ynglŷn â'r pris fydd angen iddynt dalu.
36. Mae rheoliad 13 hefyd yn galluogi awdurdodau codi tâl i fynegi prisiau gwahaniaethol trwy gyfeirio at wahanol ddefnyddiau arfaethedig datblygiad (er enghraifft, datblygiad preswyl a masnachol) ar draws eu hardal codi tâl ar yr amod y gellir cyfiawnhau'r gwahanol brisiau trwy asesiad cymharol o hyfywedd economaidd y categorïau hynny o ddatblygiad. Ble fo awdurdod wedi defnyddio prisiau gwahaniaethol yn y modd hwn, dylai'r rhestr codi tâl adlewyrchu'r prisiau hynny trwy gyfeiriad at ddefnydd arofun datblygiad.
37. Gallai awdurdod osod prisiau gwahaniaethol yn y ddau barth, ac ar gategoriâu datblygiadau yn ei ardal. Er enghraifft, gallai awdurdod ddewis rhannu ei ardal i barth gwerth uwch ac is a gosod prisiau gwahaniaethol ar gyfer y parthau hynny. Gallai fynd yn bellach a gosod prisiau gwahaniaethol ar gyfer datblygiad preswyl a masnachol o fewn y

parthau gwerth uwch ac is. Fodd bynnag, dylai awdurdodau codi tâl ystyried y bydd yn debygol o fod yn anoddach sicrhau fod patrymau cymhlethach o brisiau gwahaniaethol yn cydymffurfio â chymorth Gwladwriaethol, felly, er enghraifft, mae angen i awdurdodau codi tâl fod yn gyson yn y modd mae tystiolaeth briodol sydd ar gael ar hyfywedd economaidd yn hysbysu'r driniaeth o gategori o ddatblygiad mewn gwahanol barthau.

38. Dylai awdurdodau codi tâl sy'n bwriadu gosod prisiau ardoll gwahaniaethol geisio osgoi gorgymhlethu, a chyfyngu'r cyfnewidiadau o wahanol brisiau a osodir yn eu hardal. Ni ddylai awdurdodau codi tâl eithrio na gosod pris sero ardoll ar gyfer parth neu gategori datblygu penodol, oni bai y gallant ddangos y gellir cyfiawnhau hyn yn nhermau hyfywedd economaidd (fyddai angen tystiolaeth o hyfywedd isel iawn (h.y. ar ffin hyfywedd, fel y byddai unrhyw dâl yn *de minimis*), sero neu negyddol ledled y parth neu gategori datblygu hwnnw. Fodd bynnag, os yw'r dystiolaeth yn dangos fod eu hardal yn cynnwys parth neu gategori datblygu gyda hyfywedd isel, dylai awdurdodau codi tâl ystyried gosod pris ardoll isel yn yr ardal honno neu ar gyfer y categori hwnnw (yn gyson â thystiolaeth). Ni ddylai awdurdodau codi tâl geisio eithrio safleoedd datblygu unigol o dalu'r ardoll trwy osod pris gwahaniaethol. Mae'r ardoll yn seiliedig ar asesiadau eang ac ni fydd yn briodol i geisio llunio parthau ar sail safleoedd unigol.

39. Ni ddylai rhestrau codi tâl dilynol effeithio'n anghyfartal ar sector penodol neu grŵp bychan o ddatblygwyr.

40. Rhaid gosod prisiau gwahaniaethol mewn modd nad yw'n ysgogi cymorth Gwladwriaethol hysbysadwy - y mae mantais ddetholus yn un elfen ohono. Felly, dylai awdurdodau sy'n dewis gwahaniaethu prisiau yn ôl dosbarth o ddatblygiad neu trwy gyfeiriad ar wahanol ardaloedd, wneud hynny ble ceir tystiolaeth gyson yn ymwneud â hyfywedd economaidd sy'n cyfateb i sail ar gyfer unrhyw wahaniaeth o'r fath mewn triniaeth. Yr awdurdodau codi tâl fydd yn gyfrifol am sicrhau fod eu rhestrau codi tâl yn cydymffurfio â chymorth Gwladwriaethol.

## Treuliau gweinyddol

41. Mae rheoliadau ardoll yn caniatáu i awdurdodau ddefnyddio derbynion o'r ardoll i ariannu costau gweinyddol mewn cysylltiad â'r ardoll. Bydd costau gweinyddol mewn cysylltiad â'r ardoll yn cynnwys costau'r swyddogaethau sydd eu hangen i sefydlu a rhedeg cynllun codi tâl ardoll. Mae'r swyddogaethau hyn yn cynnwys costau sefydlu ardoll, megis ymgynghori ar y rhestr codi tâl ardoll, paratoi tystiolaeth ar hyfywedd neu gostau archwiliad yr ardoll. Maent hefyd yn cynnwys swyddogaethau parhaus megis sefydlu a rhedeg systemau bilio a thaliadau, gorfodi'r ardoll, costau cyfreithiol yn gysylltiedig â thaliadau mewn nwyddau a monitro ac adroddia r weithgaredd ardoll.

42. Mae faint o enillion ardoll y gall awdurdod codi tâl ddefnyddio i ariannu costau gweinyddol yr ardoll wedi ei gyfyngu yn rheoliadau'r ardoll i uchafswm o 5% o gyfanswm derbynion. I helpu awdurdodau codi tâl gyda chostau sefydlu cychwynnol, mae'r rheoliadau yn caniatáu ar gyfer

uchafswm treigl dros gyfnod sy'n cynnwys blwyddyn gyntaf sefydlu ardoll mewn awdurdod a'r tair blynedd ariannol ddilynol fel un. O flwyddyn pedwar ymlaen gweithrediad ardoll awdurdod, mae'r cyfyngiad yn gweithio fel uchafswm sefydlog yn y flwyddyn, sy'n golygu y gall awdurdod wario hyd at 5% o dderbynion a dderbynnir yn y flwyddyn erbyn diwedd y flwyddyn honno ar ei gostau gweinyddol. Ble fo awdurdod yn gwario llai na'i lwfans ar gostau gweinyddol, rhaid iddo drosglwyddo'r gweddill i'w ddefnyddio ar brosiectau seilwaith cyfalaf.

43. Ble penodwyd awdurdod casglu i gasglu'r ardoll ar ran awdurdod codi tâl, fel bydd yn digwydd yn Llundain, gall yr awdurdod casglu bwrdeistrefol gadw hyd at 4% o dderbynion i ariannu eu costau gweinyddol, gyda'r gweddill ar gael i'r Maer fel awdurdod codi tâl hyd at yr uchafswm o 5 y cant.

44. Mae rheoliad 14(2) yn caniatáu i awdurdod codi tâl ystyried costau gweinyddol sy'n gysylltiedig ag ardoll wrth osod eu prisiau ardoll. Felly, er enghraifft, gallai awdurdod osod prisiau ardoll ychydig yn uwch na'r lefelau gofynnol fodloni eu hanghenion ariannu seilwaith er mwyn talu costau gweinyddol. Dylai awdurdodau codi tâl geisio sicrhau cydbwysedd priodol rhwng sicrhau buddsoddiad atodol ar gyfer seilwaith (yn cynnwys eu costau gweinyddol) ac effaith bosibl codi ardoll ar ddatblygiadau ledled eu hardal.

# Rhan 2: Gweithdrefnau rhestr codi tâl

## Ymgynghori ar y rhestr codi tâl

### Ymgynghoriad cyhoeddus ar ddrafft rhagarweiniol y rhestr codi tâl

45. Rhaid i awdurdodau codi tâl ymgynghori ar eu prisiau ardoll arfaethedig mewn rhestr codi tâl drafft rhagarweiniol. Dylai hyn fynd tu hwnt i gynigion cyffredinol ar gyfer ardoll ac mae'r Llywodraeth yn annog awdurdodau i baratoi rhestr codi tâl drafft sy'n seiliedig ar dystiolaeth ac a fydd yn lleihau'r angen am addasiadau dilynol, ac felly'n cyflymu'r broses o gyflwyno ardoll.
46. Mae rheoliad 15 yn cyflwyno gofynion penodol ynglŷn â phwy ddylai'r awdurdod codi tâl ymgynghori â nhw. Mae hyn yn cynnwys angen i ymgynghori â chyrff megis yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau neu Gorfforaeth Datblygu Trefol, ond dim ond ble fod cyrff o'r fath yn arfer swyddogaethau awdurdod cynllunio lleol o fewn neu'n gyffiniol ag ardal yr awdurdod codi tâl.
47. Nid yw'r rheoliadau yn dynodi sut y dylai awdurdodau codi tâl ymgynghori, gan mai nhw sydd yn y safle gorau i benderfynu sut i ymgysylltu fwyaf effeithiol â'u cymunedau lleol a rhanddeiliaid. Yn yr un modd, ni ddynodir pa mor hir ddylai ymgynghoriad fod yn y rheoliadau, er yr anogir awdurdodau codi tâl i ymgynghori am o leiaf chwe wythnos er mwyn sicrhau fod gan gymunedau lleol a rhanddeiliaid ddigon o gyfle i roi eu barn.

### Ymgynghoriad cyhoeddus a'r hawl i wrandawriad ar restr codi tâl drafft

48. Pan fydd awdurdod codi tâl yn ystyried fod rhestr codi tâl drafft yn barod i'w harchwilio, rhaid iddo gyhoeddi'r rhestr ddrafft a'r dystiolaeth briodol sydd ar gael ar gostau seilwaith, ffynonellau eraill cyllid a hyfywedd economaidd. Yna mae'n rhaid i'r awdurdod alw am sylwadau **o fewn cyfnod o bedair wythnos neu fwy** (rheoliad 17(3)). Gall unrhyw un gyflwyno sylwadau am restr codi tâl drafft a **rhaid i'r archwilydd yn archwiliad yr ardoll wrando arnynt**, os ydynt wedi gwneud cais am wrandawriad ac y gwnaed y cais fel y sefydlwyd yn rheoliad 21.

## Addasiadau i'r rhestr codi tâl drafft wedi cyhoeddi

49. Bwriad cyhoeddi'r rhestr codi tâl drafft yw i ganiatáu rhanddeiliaid a'r gymuned leol i gyflwyno sylwadau ar beth mae'r awdurdod codi tâl yn ystyried i fod yn gynigion cadarn ar gyfer yr ardoll. Bydd ymgynghori eisoes wedi digwydd wrth baratoi'r rhestr codi tâl drafft ac **fe ddylai awdurdodau codi tâl osgoi gwneud addasiadau** rhwng cyhoeddi'r drafft a'i gyflwyno i'r archwilydd. Dylid osgoi newidiadau sylweddol ar bob cyfrif, oni bai yr ymgynghorir arnynt yn ddigonol.
50. Ble ceir unrhyw addasiadau, mae'r rheoliadau yn gofyn i'r awdurdod gynhyrchu '**datganiad o addasiadau**' (fel y cyflwynwyd yn rheoliadau 11 a 19), ac i ganiatáu ceisiadau am wrandawiadau ar yr addasiadau o fewn **cyfnod o bedair wythnos** yn dechrau gyda'r diwrnod pan gyflwynir y rhestr codi tâl drafft i'r archwilydd (rheoliad 21(5)).
51. Mae rheoliad 19 yn galw am gyhoeddi a dosbarthu datganiad o addasiadau ac wrth gydymffurfio â'r gofynion hyn, dylai awdurdodau gymryd y camau a ystyrir i fod yn angenrheidiol i hysbysu'r unigolion hynny a wahoddwyd i roi sylwadau dan reoliad 15 fod y datganiad wedi ei gyhoeddi.
52. Mae rheoliad 21(5) yn datgan y dylai unrhyw un sy'n gwneud cais am wrandawriad parthed addasiadau ddarparu manylion yr addasiad neu addasiadau penodol sydd dan sylw. Gall awdurdodau hefyd ofyn i'r rhai sydd am gael gwrandawriad i gynnwys unrhyw fanylion atodol a ystyrir i fod yn briodol, er enghraifft, p'un a ydynt yn cefnogi neu wrthwynebu'r addasiadau a pham. Gellir cyflwyno manylion o'r fath i'r archwilydd, ynghyd â cheisiadau i gael gwrandawriad, os yw'r awdurdod yn ystyried y bydd yn helpu'r archwilydd neu os yw'r archwilydd wneud gwneud cais am fanylion o'r fath.

## Archwiliad y rhestr codi tâl

### Penodi'r archwilydd a chynorthwyyr yr archwilydd

53. Rhaid i'r awdurdod codi tâl benodi unigolyn ('yr archwilydd') i archwilio rhestr codi tâl drafft a rhaid i'r archwilydd hwn, ym marn yr awdurdod codi tâl, **fod yn annibynnol a meddu ar gymwysterau a phrofiad priodol**. Mae'r Llywodraeth yn ystyried fod Archwilydd Cynllunio yn debygol o fodloni'r meini prawf hyn.
54. Ble fo'r awdurdod codi tâl a'r archwilydd yn cytuno ei bod yn angenrheidiol, gall yr awdurdod codi tâl benodi cynorthwyydd – er enghraifft, fe allai fod yn asesydd arbenigol o Asiantaeth y Swyddfa Werthuso (VOA) neu unigolyn annibynnol arall gyda chymwysterau a phrofiad priodol. Pan fydd awdurdod codi tâl yn penodi cynorthwyydd, dylai cyfnewid llythyrau fod yn ddigon i fodloni'r gofyniad gweithdrefnol hwn.

## Costau'r archwilydd a chynorthwyyr

55. Yr awdurdod codi tâl fydd yn gyfrifol am gost yr archwiliad annibynnol, gan ddilyn ymarfer parthed dogfennau eraill a brofir yn yr un modd. Nid yw'r rheoliadau yn dynodi beth ddylai ffioedd yr archwilydd fod. Gan fod gan yr awdurdod codi tâl y gallu i ddewis unrhyw unigolyn annibynnol cymwys, y farchnad fydd yn penderfynu pa brisiau sy'n briodol.
56. Pan fydd yr archwilydd neu gynorthwyyr a benodir yn gyflogai'r Goron neu dan gytundeb i asiantaeth weithredol y Llywodraeth, megis yr Arolygiaeth gynllunio, mae darpariaethau yn rheoliad 30 i alluogi i'r Ysgrifennydd Gwladol adfer ei gostau neu ei chostau ar gyfer archwiliad yr ardoll. Yn ymarferol, dylai'r archwilydd allu darparu amcangyfrif rhesymol o'r costau tebygol cyn archwiliad yr ardoll yn seiliedig ar eu hasesiad o'r hyd a chymhlethdod a ragwelir. Ym mhob achos arall, dylai unigolyn annibynnol gytuno ar eu ffioedd a chostau gyda'r awdurdod codi tâl cyn yr archwiliad, fel y sefydlwyd yn rheoliad 29.
57. Ble ceir 'archwiliad ar y cyd' o un rhestr codi tâl neu fwy a DPD (yn Lloegr), Cynllun Datblygu Lleol (yng Nghymru) neu Gynllun Llundain, dim ond i'r fath raddau na fydd y costau hyn yn cael eu hadfer dan rymoedd statudol eraill fydd yr Ysgrifennydd Gwladol yn gallu adfer costau ar gyfer archwiliad yr ardoll. Er enghraifft, os yw'r un Archwilydd yn archwilio strategaeth graidd a rhestr codi tâl ardoll mewn 'archwiliad ar y cyd', byddai'r Ysgrifennydd Gwladol yn adfer costau archwiliad y strategaeth graidd yn gyntaf yn defnyddio'r gyfradd ddyddiol statudol.<sup>5</sup> Wedyn, byddai unrhyw gostau atodol yn cael eu casglu dan reoliad 30 yr ardoll. Effaith y dosraniad hwn fydd i sicrhau fod **unrhyw arbedion costau a gyflawnir trwy gynnal archwiliad ar y cyd yn cael eu trosglwyddo i'r awdurdod codi tâl** neu'n cael eu rhannu rhwng yr awdurdodau ble fo un rhestr codi tâl neu fwy yn cael eu harchwilio.

## Paratoi ar gyfer yr archwiliad

58. Wrth baratoi ar gyfer archwiliad yr ardoll, fe anogir awdurdodau codi tâl i gyflawni'r hysbysiadau gofynnol dan reoliad 21 cyn gynted â phosibl ac **o leiaf bedair wythnos cyn y cynhelir sesiwn gwrandawriad archwiliad**. Fodd bynnag, er mwyn osgoi oedi i archwiliad yr ardoll, **fe ellir lleihau'r cyfnod hwn i bythefnos os cyhoeddwyd datganiad o addasiadau ac y gwnaed un cais neu fwy am wrandawriad** yn ystod y cyfnod o bedair wythnos a ganiateir ar gyfer ceisiadau o'r fath.
59. Oni bai mai dim ond nifer fechan iawn o sylwadau a cheisiadau am wrandawriadau a geir, os byddant yn ei ystyried i fod yn briodol ac yn debygol o hwyluso'r archwiliad, gall archwilwyr gynnal **cyfarfod cyn gwrandawriad**. Mae'r archwilydd yn debygol o ddefnyddio cyfarfod cyn gwrandawriad i gyflawni gwiriad cychwynnol fod yr awdurdod, wrth baratoi ei restr codi tâl, wedi cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth a bod y

---

<sup>5</sup> Sefydlwyd yn y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Costau Archwiliadau Annibynnol) (Swm Dyddiol Safonol) (Lloegr) 2006 a'r Rheoliadau Ymchwiliadau Lleol, Ymchwiliadau Cymwys a Gweithdrefnau Cymwys (Swm dyddiol Safonol) (Cymru) 2007.



dystiolaeth briodol sydd ar gael yn ddigonol. Gall hyn helpu i nodi problemau posibl cyn yr archwiliad ac arbed amser ac ymdrech. Mae'r archwilydd hefyd yn debygol o ddefnyddio cyfarfod cyn gwrandawriad i drafod sut fydd yr archwiliad yn cael ei reoli ac i nodi'r prif bwyntiau i'w hystyried a hefyd i amlinellu'r strwythur a rhaglen drafft. P'un a gynhelir cyfarfod cyn archwiliad neu beidio, fe anogir archwilydd i rannu'r rhaglen drafft ar gyfer y gwrandawriadau yn gynnar er mwyn sicrhau fod y rhai sy'n dymuno mynychu yn rhydd i wneud.

## **Fformat archwiliad yr ardoll**

60. Mae profiad wrth archwilio DPDau yn awgrymu mai **fformat gwrandawriad anffurfiol** fydd y ffurf fwyaf priodol o archwiliad ar gyfer ardoll gan amlaf. Os nad oes neb wedi gwneud cais am hawl i wrandawriad, byddai gan yr archwilydd hefyd ddewis o gynnal yr archwiliad trwy sylwadau ysgrifenedig.
61. Er mwyn lleihau'r risg o oedi yn archwiliad yr ardoll, ac i sicrhau y cyflawnir y gwrandawriadau mewn modd effeithiol ac effeithlon, mae rheoliad 21 yn caniatáu i'r archwilydd **benderfynu sut ddylid cynnal y gwrandawriad ac i osod cyfyngiadau amser** ar gyfer sylwadau o'r fath. Gall archwilydd hefyd wrthod sylwadau mewn unrhyw wrandawriad os ydynt yn credu fod y sylwadau hyn yn ailadroddus, amherthnasol, blinderus neu wamal. Fodd bynnag, nid yw'r ddeddfwriaeth yn caniatáu i archwilydd wrthod hawl i rywun gael gwrandawriad yn gyfan gwbl. Wrth benderfynu sut ddylid cynnal gwrandawriad, gall yr archwilydd, er enghraifft, benderfynu p'un ai i ganiatáu croesholi'r sawl sy'n cymryd rhan a phennu unrhyw drefniadau gofynnol i ddarparu ar gyfer rhai sy'n methu mynychu'r archwiliad yn ystod oriau gwaith arferol.

## **Archwiliadau ar y cyd**

62. Efallai y bydd awdurdodau codi tâl yn penderfynu cydweithredu ar gyflwyno ardoll ac mae rheoliad 22 yn darparu'r dewis o **archwiliad ar y cyd** i ystyried dwy restr codi tâl neu fwy. Mae'r dewis hwn hefyd ar gael os yw awdurdod codi tâl eisiau paratoi rhestr codi tâl drafft ar yr un pryd â strategaeth DPD craidd, cynllun datblygu lleol neu Gynllun Llundain.
63. Mae archwiliadau ar y cyd o restr codi tâl a DPD, cynllun datblygu lleol neu Gynllun Llundain yn gyfle i ystyried materion sydd o ddiddordeb i archwiliadau'r rhestr codi tâl a'r cynllun datblygu mewn modd hollataidd. Gallai hyn gynnwys cyflwyno dogfennau tystiolaeth ar y cyd neu gynnal cyfarfod cyn gwrandawriad ar y cyd. Gellid hefyd cynnal sesiynau ar y cyd i drafod materion megis cynllunio seilwaith a'r dystiolaeth hyfywedd economaidd. Yn olaf, fe allai archwilydd yr ardoll (a'r arolygydd cynllunio, os yw'n rhywun gwahanol) benderfynu ysgrifennu'r adroddiadau archwiliad terfynol mewn proses cydweithredol.
64. Ystyriaeth bwysig mewn archwiliadau ar y cyd yw'r angen am dryloywder fel bod pawb sy'n cymryd rhan yn ymwybodol o gyfnewid gwybodaeth rhwng y ddau archwiliad ac yn cael cyfle i roi sylw ble fo hyn yn briodol. Bydd cyfarfod cyn gwrandawriad a sesiynau gwrandawriad

ar y cyd yn helpu sicrhau y gellir cyflawni hyn. Fodd bynnag, ble bydd cyfnewidiau gwybodaeth eraill yn digwydd, er enghraifft, wedi i'r gwrandawiadau ddod i ben, dylid cymryd camau i sicrhau y gosodir gwybodaeth berthnasol ar wefan yr awdurdod a bod y sawl sy'n cymryd rhan yn yr archwiliad yn ymwybodol o'r cyfnewid.

65. Mae archwiliadau ar y cyd yn ddewisol ac felly dan reoliad 22 rhaid i bob un o'r awdurdodau codi tâl a'r Ysgrifennydd Gwladol (yn Lloegr) neu Weinidogion Cymru (yng Nghymru) gytuno i archwiliad ar y cyd. Fel arfer bydd cyfnewid llythyrau yn ddigon ar gyfer y gofyniad hwn, felly nid yw'r rheoliadau yn cynnig darpariaeth bellach.

## Gweithdrefn wedi archwiliad ardoll

### Adroddiad yr archwilydd

66. Bydd argymhellion yr archwilydd ar y rhestr codi tâl drafft un syrthio i un o dri chategori. Dylai'r archwilydd **gymeradwyo** rhestr codi tâl drafft yr awdurdod codi tâl os yw awdurdod wedi cydymffurfio â gofynion y Ddeddf a'r rheoliadau, wedi defnyddio'r dystiolaeth briodol oedd ar gael, a bod ei bris neu brisiau ardoll arfaethedig wedi ei hysbysu gan ac yn gyson â thystiolaeth ac na fydd pris neu brisiau'r ardoll arfaethedig yn peryglu datblygiad cyffredinol yr ardal.

67. Dylai'r archwilydd **addasu** rhestr codi tâl drafft yr awdurdod archwilio os yw'r awdurdod archwilio wedi cydymffurfio â gofynion y ddeddf a'r rheoliadau, wedi defnyddio dystiolaeth briodol oedd ar gael, ond nad yw'r pris neu brisiau ardoll arfaethedig wedi ei hysbysu gan y dystiolaeth, neu ei fod yn anghyson â'r dystiolaeth, ac y byddai addasiad yn arwain at y gyfradd (neu gyfraddau) arfaethedig yn cael ei hysbysu gan ac yn gyson â'r dystiolaeth. Yn yr un modd, dylai'r archwilydd addasu pris neu brisiau arfaethedig yr ardoll os yw'r dystiolaeth yn awgrymu y byddai'r pris ardoll fel y mae yn peryglu datblygiad cyffredinol yr ardal heb ei addasu.

68. Dylai'r archwilydd **wrthod** rhestr codi tâl drafft awdurdod codi am un o nifer o resymau. Dylid gwrthod rhestr codi tâl os nad yw awdurdod codi tâl wedi cydymffurfio â gofynion y Ddeddf a'r rheoliadau wrth ei pharatoi, neu os nad yw awdurdod codi tâl wedi defnyddio dystiolaeth briodol sydd ar gael i hysbysu'r rhestr codi tâl drafft. Dylid hefyd gwrthod rhestr codi tâl os yw'r casgliadau a wnaeth yr awdurdod codi tâl wrth osod y pris ardoll drafft naill ai heb eu hysbysu gan, neu'n anghyson â'r dystiolaeth, neu y byddai'n peryglu datblygiad cyffredinol yr ardal, a p'un bynnag, y byddai'n amhosibl i'r archwilydd osod prisiau rhesymol naill ai o ystyried y dystiolaeth neu a fyddai'n adlewyrchu'r dystiolaeth.

### Cywiro gwallau yn adroddiad yr archwilydd

69. Er mwyn sicrhau fod argymhellion rhwymol yr archwilydd yn gywir, mae'r Llywodraeth yn annog archwilwyr yn gryf i ddarparu **cyfnod 'gwirio**

**ffeithiau** i awdurdodau codi tâl cyn cyhoeddi'r adroddiad terfynol. Wedi gwiro'r ffeithiau, ond cyn cymeradwyo'r rhestr codi tâl, gall yr archwilydd gywiro unrhyw 'wallau y gellir eu cywiro' yn ei argymhellion, fel y sefydlwyd yn rheoliad 24. Fodd bynnag, wedi cywiro gwall bydd angen i'r awdurdod hysbysu'r sawl sy'n ofynnol gan y rheoleiddiad.

70. I ddibenion rheoleiddiad 24, mae **'gwall y gellir ei gywiro'** yn cynnwys dau fath o wall. Yn gyntaf, unrhyw wall na fyddai'n effeithio ar sylwedd argymhellion na rhesymau'r archwilydd, er enghraifft, trwy achosi cynnydd yng nghyfradd yr ardoll neu mewn unrhyw brisiau gwahaniaethol. Er enghraifft, fe allai hyn gynnwys gwall teipio neu ffeithiol mân, ond na fyddai'n effeithio ar atebolrwydd yr ardoll. Yn ail, fe ellir cywiro gwallau mwy sylweddol fyddai'n arwain at bris ardoll gwahanol neu'n effeithio ar atebolrwydd yr ardoll, ond dim ond os gellir olrhain y gwall yn yr argymhellion o resymau'r archwilydd o fewn yr un adroddiad a bod angen gwneud y cywiriad er mwyn i'r argymhellion fod yn gyson â'r rhesymau.

### **Cymeradwyo a gweithredu'r rhestr codi tâl**

71. Wedi gwneud unrhyw addasiadau a argymhellir gan yr archwilydd, dylid **cymeradwyo'r rhestr codi tâl yn ffurfiol trwy benderfyniad cyngor llawn yr awdurdod codi tâl**. Yn Llundain, mae adran 213(3) y Ddeddf yn gofyn i'r Maer wneud penderfyniad ffurfiol i gymeradwyo ei restr codi tâl yn unol â fframwaith gwneud penderfyniadau Awdurdod Llundain Fawr.
72. Rhaid i'r awdurdod codi tâl osod dyddiad cychwyn priodol ar y rhestr codi tâl cyn y gellir ei chymeradwyo'n ffurfiol. Bydd y rhestr yn dod i rym ac fe ellir codi'r ardoll ar ddatblygiadau o'r dyddiad hwnnw ymlaen ac felly mae rheoliad 28 yn ei gwneud yn ofynnol i'r dyddiad hwn fod yn ddim cynharach na'r dyddiad wedi cyhoeddi'r rhestr codi tâl a gymeradwywyd, fel y sefydlwyd yn rheoliad 25.

### **Cywiro gwallau yn y rhestr codi tâl a gymeradwywyd**

73. Am gyfnod o chwe mis wedi cymeradwyo rhestr codi tâl, bydd yn rhaid cywiro unrhyw 'wallau y gellir eu cywiro' y mae'r awdurdod codi tâl yn cael gwybod amdanynt fel y sefydlwyd yn rheoliad 26. Unwaith eto, mae **'gwall y gellir ei gywiro'** dan y rheoliad hwn yn cynnwys dau fath o wall. Yn gyntaf, unrhyw wall na fyddai, o'i gywiro, yn cael unrhyw effaith ar bris yr ardoll nac unrhyw bris gwahaniaethol. Yn ail, unrhyw wall a fyddai'n cael effaith ar bris yr ardoll ond y mae'n rhaid ei gywiro er mwyn gwneud y rhestr codi tâl yn gyson ag argymhellion cyhoeddedig yr archwilydd. Gall yr ail fath hwn o wall fod yn wall trawsgrifio syml ddylai fod yn hawdd i'w adnabod o argymhellion a rhesymau'r archwilydd.
74. Ble bydd unrhyw wall yn cael ei gywiro gan awdurdod codi tâl, mae rheoliad 26 yn galw am nifer o weithredoedd, yn cynnwys ailgyhoeddi'r rhestr codi tâl a chyhoeddi **'hysbysiad cywiro'**. Os yw cywiriad gwall yn achosi i atebolrwydd ardoll unrhyw ddatblygiad penodol y gellir codi tâl arno i leihau, mae rheoliad 27 yn gofyn i'r awdurdod codi tâl **ail gyfrifo'r**

**swm taladwy i'w godi** yn ogystal ag unrhyw ryddhad a roddir ac i **hysbysu'r sawl a effeithir o'r ailgyfrif a'r lleihad mewn atebolrwydd ardoll**. Os mai canlyniad cywiriad y gwall yw gordaliad o'r ardoll gan unrhyw barti atebol, mae rheoliad 75 yn sefydlu sut ddylid ei ad-dalu. Dylid nodi nad yw'r ailgyfrif o'r swm taladwy sy'n ofynnol dan reoliad 27 yn berthnasol ble bydd cywiro gwall yn arwain ar gynyddu atebolrwydd ardoll ar gyfer unrhyw ddatblygiad y gellir codi tâl amdano. Mewn achosion o'r fath, ni fydd gan awdurdod casglu hawl i fynd ar drywydd y cynnydd mewn atebolrwydd ardoll.

## Arolygu ac adolygu'r rhestr codi tâl

75. Nid yw'r Llywodraeth wedi pennu cyfnod oes argymelledig ar gyfer rhestrau codi tâl ac nid oes unrhyw ofyniad yn y Ddeddf yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau codi tâl i adolygu eu rhestrau codi tâl. Fodd bynnag, fe anogir awdurdodau codi tâl yn gryf i adolygu eu rhestrau codi tâl yn rheolaidd. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau fod taliadau ardoll yn parhau i fod yn briodol gydag amser – er enghraifft, wrth i amgylchiadau'r farchnad newid, a hefyd fel eu bod yn parhau i fod yn berthnasol i'r bwlch ariannu ar gyfer y seilwaith angenrheidiol i gefnogi datblygiad eu hardal.
76. Mae'r Ddeddf hon yn caniatáu i awdurdodau codi tâl adolygu rhan o'u rhestr codi tâl. Fodd bynnag, rhaid i unrhyw adolygiadau, yn rhannol neu'n gyfan gwbl, ddilyn yr un broses â'r hyn sy'n berthnasol wrth baratoi, archwilio, cymeradwyo a chyhoeddi'r rhestr gychwynnol, fel y nodwyd dan adrannau 211 i 214 y Ddeddf a Rhan 3 rheoliadau'r ardoll.

## Effaith mabwysiadu rhestr codi tâl neu restr codi tâl drafft diwygiedig: trefniadau trosiannol

77. Mae rhestrau codi tâl yn berthnasol i ganiatadau cynllunio sy'n caniatáu datblygiad yn gyntaf rhwng y pwynt ble bydd rhestr codi tâl yn weithredol a'r adeg pan fydd yn cael ei ddisodli gan restr ddiwygiedig, neu'r pwynt pan fydd awdurdod yn penderfynu rhoi'r gorau i godi'r ardoll ac y bydd ei restr codi tâl yn dod i ben. Mae rheoliad 8 yn diffinio'r amser pan fydd caniatâd cynllunio yn cael ei drin fel datblygiad caniatáu cyntaf. Gan amlaf, bydd pan roddir caniatâd cynllunio, ond yn achos datblygiad a ganiateir, er enghraifft, dyma pryd y cydnabyddir yr 'Hysbysiad o Ddatblygiad Trethadwy'.

## Rhoi'r gorau i godi tâl

78. Bydd gan awdurdodau codi tâl yr hawl i benderfynu pryd a pham eu bod yn rhoi'r gorau i godi'r ardoll. Felly, nid yw rheoliadau'r ardoll yn dynodi unrhyw feini prawf na phrosesau i'w dilyn cyn y bydd awdurdod yn gallu terfynu ardoll tu hwnt i'r hyn a ddynodir gan y Ddeddf – sef, bod yn rhaid i'r awdurdod benderfynu'n ffurfiol i roi'r gorau i'w godi.

79. Os bydd awdurdod codi tâl yn rhoi'r gorau i godi'r ardoll, bydd unrhyw atebolrwydd sy'n weddill am yr ardoll yn gysylltiedig â datblygiad sydd heb gychwyn eto yn cael ei ddiddymu ac ni fydd ardoll yn daladwy, yn unol â rheoliad 129 (2). Yn Llundain, ble mae'n bosibl y bydd mwy nag un awdurdod codi tâl ar gyfer unrhyw ardal, bydd pob tâl ardoll yn cael ei gydnabod yn unigol. Felly, pe byddai un tâl yn dod i ben, byddai'r tâl sy'n weddill yn parhau i fod yn daladwy.