

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 2

Nodyn Canllaw 2: Enghreifftiau o sut caiff atebolrwyddau Ardoll Seilwaith Cymunedol eu cyfrifo

Rhagair

Cafodd Rhestr Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ei gweithredu ar 31 Rhagfyr 2014. Ystyr hyn yw y bydd unrhyw gais cynllunio a gaiff ei benderfynu cyn neu ar ôl y dyddiad hwnnw yn agored i ddarpariaethau'r Rhestr Codi Tâl.

Cefndir

Mae'r ddogfen yn nodi enghreifftiau o sut caiff atebolrwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol ei gyfrifo. Mae'n trafod y rhan fwyaf o sefyllfaoedd yn Rhondda Cynon Taf.

Roedd yr enghreifftiau'n gywir ar 31 Rhagfyr 2014

Sail cyfrifo Ardoll Seilwaith Cymunedol

Mae cyfrifo Ardoll Seilwaith Cymunedol yn seiliedig ar gynnydd net Arwynebedd Mewnol Gros y datblygiad, fel y nodir yn Rheoliad 40 o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'u diwygiwyd).

Mynegeio

Caiff atebolrwydd Ardoll Seilwaith Cymunedol ei fynegrifo o'r flwyddyn y daeth y Rhestr Codi Tâl i rym i'r flwyddyn y cafodd y caniatâd cynllunio ei roi. Defnyddir Mynegai Prisiau Tendre Cynhwysfawr, a gaiff ei gyhoeddi yn Build Cost Information Service (BCIS), fel y nodir yn Rheoliad 40(6) o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'u diwygiwyd). Nodwch dyw'r enghreifftiau isod ddim yn cynnwys mynegeio.

Rhyddhad gorfodol ar gyfer datblygiad elusennol a rhyddhad gorfodol neu ddewisol ar gyfer tai cymdeithasol

Mae modd gweld enghreifftiau o sut caiff lefelau rhyddhad gorfodol a dewisol ar gyfer tai cymdeithasol a lefelau rhyddhad gorfodol ar gyfer datblygiad elusennol eu cyfrifo yn **Nodyn**

Canllaw 4 - Rhyddhad Tai Cymdeithasol a Nodyn Canllaw 3 - Rhyddhad Datblygiad Elusennol.

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 2

Eithriad ar gyfer eiddo hunan-adeiladu

Mae Rheoliadau Diwygio 2014 yn nodi eithriad ychwanegol ar gyfer tai, estyniadau a rhandai hunan-adeiladu. Cyfeiriwch at **Nodyn Canllaw 5 - Eithriadau ar gyfer Eiddo Hunan-Adeiladu, Estyniadau, a Rhandai**

Diffiniad 'mewn defnydd'

Mae diffiniad 'mewn defnydd' i'w gael yn Rheoliad 40(11) o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'u diwygiwyd). Mae hwn yn datgan fod 'adeilad mewn defnydd' yn adeilad sydd

"yn cynnwys darn sydd wedi bod mewn defnydd cyfreithlon am gyfnod parhaol o chwe mis o leiaf yn ystod cyfnod o dair blynedd sy'n dod i ben ar y diwrnod y mae caniatâd cynllunio yn caniatáu'r datblygiad taladwy gyntaf"

Cyfrifo ASC - Enghreifftiau

Sefyllfa 1

Mae datblygiad annedd newydd ym Mharth 3 naill ai'n annedd ar wahân neu'n annedd sy wedi'i chysylltu ag annedd bresennol. Maint yr annedd newydd yw 90m².

Er bod y datblygiad newydd yn llai na 100m², mae annedd newydd wedi'i sefydlu, felly, mae ASC yn berthnasol. Cost ASC ar gyfer datblygiad preswyl ym Mharth 3 yw £85 y m². Dyma'r cyfrifiad:

90m² x £85 y m² = Atebolrwydd diwygiedig o £7,650

Sefyllfa 2

Adeiladu estyniad mewn annedd bresennol. Maint yr annedd bresennol yw 255m² a maint yr estyniad yw 85m².

Mae maint yr annedd bresennol yn amherthnasol. Yr hyn sy'n berthnasol yw maint yr estyniad. Gan fod maint yr estyniad yn llai na 100m², a gan nad yw e'n sefydlu annedd newydd, dyw ASC ddim yn berthnasol.

Sefyllfa 3

Addasu annedd bresennol yn ddau fflat. Maint yr annedd bresennol yw 105m² a fydd yr addasiad ddim creu arwynebedd llawr newydd.

Mae maint yr annedd bresennol yn amherthnasol. Gan nad yw'r addasiad yn sefydlu annedd newydd (h.y. mae'r gwaith yn digwydd YN yr annedd bresennol), dyw ASC ddim yn berthnasol.

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 2

Sefyllfa 4

Addasu ac estyn annedd bresennol ym Mharth 3 i sefydlu 2 fflat. Maint yr annedd bresennol yw 105m² a maint yr estyniad yw 45m².

Mae maint yr annedd bresennol yn amherthnasol. Yr hyn sy'n berthnasol yw lefel y datblygiad newydd. Er mai maint y datblygiad yw 45m² yn unig, mae'r ASC yn berthnasol gan fod annedd newydd wedi'i sefydlu. Cost ASC ar gyfer datblygiad preswyl ym Mharth 3 yw £85 y m². Dyma'r cyfrifiad:

45m² x £85 y m² = Atebolrwydd o £3,825

Sefyllfa 5

Dymchwel annedd bresennol sy mewn defnydd cyfreithlon ym Mharth 3 ac adeiladu bloc o fflatiau yn ei lle. Maint yr annedd bresennol yw 120m² a maint y blociau o fflatiau yw 1,000m²

Mae datblygu'r bloc o fflatiau yn arwain at sefydlu annedd newydd, felly, mae ASC yn berthnasol. Serch hynny, gan fod yr annedd bresennol mewn defnydd cyfreithlon, didynnir ei harwynebedd llawr wrth gyfrifo'r atebolrwydd. Cost ASC am ddatblygiad preswyl ym Mharth 3 yw £85 y m². Dyma'r cyfrifiad:

Proses 1 – didynnu maint yr arwynebedd llawr presennol o faint yr arwynebedd llawr newydd

Yr arwynebedd y codir tâl yn ei gylch yw 1,000m²–120m² = 880m²

Proses 2 – Cyfrifo'r atebolrwydd yn seiliedig ar y cynnydd net yn yr arwynebedd llawr
880m² x £85 y m² = Atebolrwydd o £74,800

Sefyllfa 6

Dymchwel annedd bresennol sy mewn defnydd cyfreithlon ym Mharth 3 ac adeiladu bloc o fflatiau yn ei lle. Maint yr annedd bresennol yw 120m² a maint y blociau o fflatiau yw 1,000m².

Mae datblygu'r bloc o fflatiau yn arwain at sefydlu annedd newydd, felly, mae ASC yn berthnasol. Serch hynny, gan nad yw'r annedd bresennol mewn defnydd cyfreithlon, didynnir ei harwynebedd llawr wrth gyfrifo'r atebolrwydd. Cost ASC am ddatblygiad preswyl ym Mharth 3 yw £85 y m². Dyma'r cyfrifiad:

1,000m² x £85 y m² = Atebolrwydd o £85,000

Sefyllfa 7

Addasu bloc swyddfa maint 5,000m², sy ddim mewn defnydd cyfreithlon, i fflatiau maint

4,000m² a datblygiad manwerthu A1 maint 1,000m².

Dyw'r safle ddim mewn defnydd cyfreithlon, felly, ystyrir yr addasiad yn ddatblygiad newydd, ac ni chaiff yr arwynebedd llawr presennol ei ddidynnu wrth gyfrifo'r atebolrwydd. Cost ASC ar gyfer fflatiau ym Mharth 3 yw £85 y m²

Cost ASC ar gyfer datblygiad manwerthu yw £100 y m². Dyma'r cyfrifiad:

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 2

Proses 1 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y fflatiau

4,000m² x £85 y m² = £340,000

Proses 2 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer datblygiad manwerthu A1

1,000m² x £100 y m² = £100,000

Proses 3 – Cyfrifo cyfanswm yr atebolrwydd

Fflatiau (£340,000) + datblygiad manwerthu A1 (£100,000) = Atebolrwydd o £440,000

Sefyllfa 8

Datblygu estyniad yn uned fanwerthu A1 ym Mharth 1, 2 neu 3 maint 200m²

Cost ASC ar gyfer datblygiad manwerthu A1 ym Mharth 1, 2 a 3 yw £100 y m².

Dyma'r cyfrifiad

200m² x £100 y m² = Atebolrwydd o £20,000

Sefyllfa 9

Datblygu uned fanwerthu A1 newydd maint 5,000m² ym Mharth 1, 2 neu 3.

Cost ASC ar gyfer datblygiad manwerthu A1 ym Mharth 1, 2 a 3 yw £100 y m².

Dyma'r cyfrifiad:

5,000m² x £100 y m² = Atebolrwydd o £500,000

Sefyllfa 10

Datblygu uned A3 (bwyd a diod) newydd (ac unrhyw ddefnydd arall lle bo'r atebolrwydd yn £0) maint 1,000m² ym Mharth 1, 2 neu 3.

Cost ASC ar gyfer datblygiadau A3 ym Mharth 1, 2 a 3 yw £0. Dim atebolrwydd ASC.

Sefyllfa 11

Safle ym Mharth 2 sy'n cynnwys dymchwel adeilad storfa maint

5,000m², lle mae 1,000m² ohono mewn defnydd cyfreithlon, ac adeiladu adeilad

maint 10,000m² yn ei le, sy'n cynnwys datblygiad manwerthu (A1) maint 1,000m², swyddfa maint 5,000m² a bloc o fflatiau maint 4,000m²

Y prif beth yw bod yr adeilad presennol mewn defnydd cyfreithlon. Felly, gellir didynnu cyfanswm yr arwynebedd llawr presennol o'r atebolrwydd. Mae'r adeilad newydd at sawl defnydd, felly, bydd y gostyngiad i'r arwynebedd llawr presennol ar sail pro rata.

Cost ASC ar gyfer swyddfeydd yw £0 y m².

Cost ASC ar gyfer datblygiad manwerthu A1 yw £100 y m².

Cost ASC ar gyfer fflatiau (Parth 2) yw £40 y m².

Dyma'r cyfrifiad:

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 2

Proses 1 – Cyfrifo'r gostyngiad ar gyfer yr arwynebedd llawr presennol

$5,000\text{m}^2$ (arwynebedd llawr presennol) / $10,000\text{m}^2$ (arwynebedd llawr newydd) = 0.5

Proses 2 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y swyddfeydd

$5,000\text{m}^2 \times \text{£}0 \text{ y } \text{m}^2 \times 0.5 = \text{£}0$

Process 3 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y datblygiad manwerthu

$1,000\text{m}^2 \times \text{£}100 \text{ y } \text{m}^2 \times 0.5 = \text{£}50,000$

Proses 4 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y fflatiau

$4,000\text{m}^2 \times \text{£}40 \text{ y } \text{m}^2 \times 0.5 = \text{£}80,000$

Proses 5 – Cyfrifo cyfanswm yr atebolrwydd

Swyddfeydd (£0) + datblygiad preswyl (£50,000) + fflatiau (£80,000) = Atebolrwydd o £130,000

Sefyllfa 12

Dymchwel adeilad storfa maint 5,000m², sy ddim mewn defnydd cyfreithlon, ac adeiladu adeilad maint 10,000m² yn ei le, sy'n cynnwys datblygiad manwerthu maint 1,000m², swyddfa maint 5,000m² a bloc o fflatiau (Parth 2) maint 4,000m²

Dyw'r adeilad ddim mewn defnydd cyfreithlon, felly, chaiff yr arwynebedd llawr presennol ddim ei ddiwynnu wrth gyfrifo'r atebolrwydd.

Cost ASC ar gyfer y swyddfeydd yw £0 y m².

Cost ASC ar gyfer datblygiad manwerthu A1 yw £100 y m².

Cost ASC ar gyfer fflatiau (Parth 2) yw £40 y m².

Dyma'r cyfrifiad:

Proses 1 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y swyddfeydd

$5,000\text{m}^2 \times \text{£}0 \text{ y } \text{m}^2 = \text{£}0$

Proses 2 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer datblygiad manwerthu

$1,000\text{m}^2 \times \text{£}100 \text{ y } \text{m}^2 = \text{£}100,000$

Proses 3 – Cyfrifo'r atebolrwydd ar gyfer y fflatiau

$4,000\text{m}^2 \times \text{£}40 \text{ y } \text{m}^2 = \text{£}160,000$

Proses 4 – Cyfrifo cyfanswm yr atebolrwydd

Swyddfeydd (£0) + datblygiad preswyl (£100,000) + fflatiau (£160,000) = Atebolrwydd o £260,000

