Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democrataidd
Swyddfa'r Cygnor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

Dyddiad ac Amser

2.00 y.h., DYDD GWENER, 25AIN IONAWR, 2019

***Bydd cyfarfod o'r Panel Cynllun Datblygu ar y Cyd yn dilyn y cyfarfod yma**

Lleoliad

Ystafell Bwyllgor 1 - Swyddfeydd y Cyngor,

Cyngor Môn, Llangefni LL77 7TW

Pwynt Cyswllt

Nia Haf Davies

01286 679890

niahafdavies@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Iau, 17 Ionawr 2019)

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

AELODAETH

Gwynedd

Y Cynghorwyr

John Brynmor Hughes,
Berwyn Parry Jones, Dafydd Meurig,
Gareth A Roberts, John Pughe Roberts,
Paul Rowlinson, Owain Williams

Ynys Môn

Y Cynghorwyr

Richard Dew, John Griffith,
Kenneth P Hughes, Richard O. Jones, Bryan Owen,
Nicola Roberts, Robin Williams

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 4 - 7

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16 Tachwedd 2018 fel rhai cywir

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL 8 - 89

Cyflwyno adroddiad gan Arweinydd Tîm ac Uwch Swyddog Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

2:00 yh, 16 Tachwedd 2018

Ystafell Glyder Fawr, Caernarfon

Presennol:	**Cyngor Sir Ynys Môn**	
	Cyng. Richard Dew	
	Cyng. Kenneth P. Hughes	
	Cyngor Gwynedd	
	Cyng. Dafydd Meurig	
	Cyng. Paul Rowlinson	
	Cyng. Berwyn Parry Jones	
	Cyng. Owain Williams	
	Cyng. Gareth A. Roberts	
	Swyddogion:	
	Nia Haf Davies	Rheolwr – UPCC
	Gareth Jones	Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (CG)
	Dewi Francis Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CSYM)
	Robyn Jones	Uwch Gyfreithiwr (CSYM)
	Bob Thomas	Arweinydd Tîm – UPCC
	Heledd Jones	Arweinydd Tîm - UPCC
Eraill	Owain Wyn	Burum (Eitem 1 i 5 yn unig)

Ymddiheuriadau:

Cyng. Robin Williams (CSYM)
Cyng. Richard Owain Jones (CSYM)
Cyng. Nicola Roberts (CSYM)
Cyng. Bryan Owen (CSYM)
Cyng. John Griffith (CSYM)
Cyng. John Pughe Roberts (CG)
Cyng. John Brynmor Hughes (CG)

1. YMDDIHEURIADAU

Ymddiheuriadau fel y nodwyd uchod

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Dim i'w nodi

3. MATERION BRYS

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys

4. COFNODION

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Hydref 2018 fel y rhai cywir.

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYNNAL A CHREU CYMUNEDAU NODEDIG A CHYNALIADWY – DRAFFT YMGYNGHOROL DIWYGIEDIG

Cyflwynodd Nia Haf Davies yr adroddiad a'r atodiadau, a oedd yn cynnwys fersiwn drafft ymgynghorol diwygiedig o'r Canllaw Cynllunio Atodol (drafft ymgynghorol) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig'. Nododd bod penderfyniad y Pwyllgor hwn ym mis Ebrill wedi arwain at benodi partneriaeth i ymgymryd â gwerthusiad beirniadol o'r Canllaw drafft ymgynghorol. Tynnodd sylw at gymwysterau a phrofiad y ddau gwmni, gan nodi bod Owain Wyn (Burum) yn bresennol i sôn am y gwaith (Atodiad 1) ac i ateb cwestiynau. Tynnodd Nia sylw at y math o newidiadau a fyddai eu hangen er mwyn gallu gweithredu ar argymhellion Burum a Chwmni Iaith. Dywedodd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r Gwasanaethau Cynllunio yn gwbl gefnogol i argymhellion y cwmnïau a'r newidiadau. Wrth fynd trwy Atodiad 3, tynnodd sylw at y prif newidiadau a oedd yn gwella llif y ddogfen a rhoi mwy o eglurder am ddisgwyliadau yn gysylltiedig â'r broses o roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg o'r cam sgrinio i'r cam gwneud penderfyniad.

Tynnodd Owain Wyn sylw'r Pwyllgor at y canlynol:

i. Eu bod wedi addasu profion a fyddai arolygwyr cynllunio'n defnyddio i asesu cadernid cynllun datblygu;
ii. Eu bod wedi adnabod gwelliannau a fyddai'n golygu bod yr asesiadau ieithyddol yn fwy tebyg i ffurfiau eraill o asesiadau (amgylcheddol a busnes) a oedd yn edrych ar risg (nid perygl), tebygolrwydd y risg, a pha mor ddifrifol ydi'r risg;
iii. Mai asesiadau ieithyddol a oedd eu hangen ar gyfer Datganiad ac adroddiad Asesiad Effaith;
iv. Bod yr angen i ymgymryd ag ymgynghoriad cyhoeddus cyn cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiadau 'mawr' yn gam pwysig oherwydd mae'n golygu byddai'n rhoi cyfle clir i ymgeiswyr ar gyfer y math hwn o ddatblygiad i ymgysylltu gyda chymunedau ac eraill cyn cyflwyno cais cynllunio ynglŷn â natur y datblygiad a'i effaith ar gymunedau, gan gynnwys yr iaith Gymraeg;
v. Bod y matrics effaith yn ddull gweladwy o ddod i gasgliad am effaith y datblygiad;
vi. Bydd mwy o asesiadau yn fodd o ddatblygu sail dystiolaeth a dealltwriaeth am y maes.

Atgoffwyd y Pwyllgor bod craffu'r Canllaw yn digwydd yn gynharach yng Ngwynedd nag yn Ynys Môn. Tynnodd sylw at adroddiad Cadeirydd y Gweithgor Ymchwiliad Craffu Cymunedau (Atodiad 2 a 2a), a oedd yn cyfeirio at adborth a gafwyd yn ystod cyfnod ymgysylltu anffurfiol yn 2016 ynglŷn â chynnwys Canllawiau am ddatblygu a'r iaith Gymraeg sy'n bodoli yn y 2 Sir ar hyn o bryd. Nododd bod y Gweithgor wedi gofyn am ymateb cryno i'r materion a godwyd bryd hynny. Cyfeiriodd at yr ymateb drafft yng ngholofn C a cholofn Ch fel man cychwyn, a bod cyfle i'r Pwyllgor holi neu wneud sylwadau am yr ymateb cyn iddo gael ei gyfeirio at y Gweithgor.

Cyfeiriwyd at yr argymhellion ac wrth wneud hynny cyfeiriodd at Atodiad 4, a oedd yn rhoi gwybodaeth am y drefn ymgynghori gyhoeddus, yn ogystal â'r amserlen arfaethedig ar gyfer camau nesaf y broses.

Materion a godwyd:

i. Derbyniwyd sylw am y term 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig' – 'roedd yr Aelod yn ansicr ynglŷn â beth olygir gydag hynny.
ii. Nodwyd fod yr effaith ieithyddol sy'n deillio o fusnesau mawr yn debygol o fod yn llawer iawn mwy nag o fusnesau bychan o ran eu maint. Credodd na ddylid cosbi busnesau bychan trwy osod haen ychwanegol o fiwrocratiaeth iddynt, h.y. yr angen am asesiadau a gwybodaeth ychwanegol i'w cyflwyno gyda chais cynllunio. Mae busnesau bach yn aml yn fusnesau Cymraeg teuluol. Ymhellach nodir fod angen i fusnesau gymryd perchnogaeth hefyd am yr effaith ieithyddol maent yn ei gael.
iii. Cydnabuwyd fod y Canllaw yn ddarn o waith sydd yn unigryw ac yn arbennig i Wynedd a Môn. Cyfeiriwyd at y ffaith bod y cwmnïau yn cydnabod a chanmol gwaith yr Uned a gwaith y Pwyllgor hyd yma. Nodwyd fod y newidiadau sy'n deillio o'r gwerthusiad annibynnol sydd wedi cael ei gynnal yn ymwneud gyda'r ffordd mae'r wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn y Canllaw a sut mae'r wybodaeth ar gyfer yr asesiadau'n cael ei gyflwyno, yn hytrach na golygu newidiadau arwyddocaol i gynnwys y Canllaw.
iv. Cyfeiriwyd at drafodaeth blaenorol ynglŷn â darparu cyfleoedd hyfforddiant ar sut i ddefnyddio'r Canllaw. Bu cyfeiriad yn y gorffennol at drefn rhoi tystysgrif i unigolion a chwmnïau a fyddai wedi bod mewn sesiwn hyfforddiant. A ddylai'r Canllaw gyfeirio at hynny?
v. Gofynnwyd am eglurder i'r testun oedd wedi ei gynnwys yn nhudalen 39 a oedd yn ymwneud ag eglurder y cwestiynau a'r trothwyon.
vi. Holwyd ynglŷn â'r argymhelliad bod swyddogion yn cael hawl i wneud 'man newidiadau' – beth oedd hynny'n ei olygu.

Ymateb:

i. Nodi'r sylw.
ii. O ran y wybodaeth a fyddai angen efo cais cynllunio o bersbectif yr iaith Gymraeg, yn ôl Polisi PS 1 ni fyddai angen i fusnesau bach ymgymryd ag asesiad ar ffurf Datganiad nag Asesiad Effaith Iaith Gymraeg oherwydd na fyddent yn cyrraedd y trothwyon yn y Polisi, sef bod arwynebedd llawr yr uned busnes yn 1,000m2 neu fwy neu fod 50 neu fwy o weithwyr yn cael eu cyflogi ar y safle neu fod y busnes yn un mawr ac ar safle ar hap annisgwyl. Mae gwaith paratoi'r Cynllun wedi cydnabod rôl busnesau bach i gynnal cymunedau ac fe'u cefnogir mewn sawl polisi.
iii. Nodi'r sylw. Cyfeiriodd Owain Wyn at gydnabyddiaeth yn eu hadroddiad at y cydweithio buodd rhyngddynt a'r Uned wrth wneud y gwaith.
iv. Eglurwyd mai mater gweithredol oedd trefnu hyfforddiant ac na fyddai'n briodol cynnwys cyfeiriad at hynny yn y Canllaw. Bydd trefniadau yn cael ei gwneud ar ôl i'r Canllaw gael ei fabwysiadu er mwyn cynnal sesiwn codi ymwybyddiaeth i bartïon amrywiol, e.e. swyddogion cynllunio, asiantau cynllunio ac unigolion/ cwmnïau eraill a fyddai'n cynghori ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio. Mae'n debygol byddai'r Gwasanaeth Cynllunio yn cydweithio gyda chwmnïau allanol i lunio a rhoi'r hyfforddiant.
v. Esboniwyd mai crynodeb o farn y craffwyr oedd wedi ei gynnwys yn y golofn olaf ac mai'r ymatebwyr i'r ymgysylltu anffurfiol oedd wedi codi'r materion/ gofyn cwestiynau yn y golofn gyntaf yn y tabl yn Atodiad 2a.
vi. Cadarnhawyd mai diwygiadau golygyddol yn unig fyddai'n cael ei wneud er mwyn sicrhau fod y ddogfen yn ramadegol gywir a bod unrhyw croesgyfeirio o fewn y ddogfen yn gywir.

Penderfyniad:

Penderfynwyd rhoi'r hawl i Swyddogion wneud mân newidiadau golygyddol i'r Canllaw cyn ei ryddhau ar gyfer ymgynghori cyhoeddus, ynghyd a chymeradwyo'r hawl i ryddhau'r Canllaw ar gyfer cyfnod ymgynghori cyhoeddus.

6. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: TAI FFORDDIADWY – DRAFFT YMGYNGHOROL

Cyflwyniad gan Bob Thomas yn amlygu rôl y Canllawiau Cynllunio Atodol ac yn esbonio'r camau sydd wedi cael eu gymryd hyd yma fel rhan o'r gwaith o baratoi'r Canllaw dan sylw. Nodwyd fod y Canllaw ar ei ffurf drafft eisoes wedi bod o flaen y Panel yn ystod mis Gorffennaf eleni.

Amlygwyd y newidiadau sydd wedi cael eu gwneud i'r Canllaw yn sgil y mewnbwn a dderbyniwyd yn ystod cyfarfod y Panel ac yn sgil trafodaethau mewnol sydd wedi digwydd ers hynny.

Materion a godwyd:

- Beth yn union ydi'r diffiniad o dŷ fforddiadwy

Ymateb:

- Diffiniad o ran beth a ystyrir i fod yn dŷ fforddiadwy wedi ei gynnwys mewn Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol. Ystyriaethau gwahanol ar gyfer gwahanol ardaloedd. Fforddiadwyedd yn cael ei ystyried fel 3.5 gwaith incwm yr uned breswyl. O ran yr angen ystyried pa unigolion sydd wedi cael ei restru a'u hasesu ar gofrestr Tai Teg.

Penderfyniad

Penderfynwyd rhyddhau'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy am gyfnod ymgynghori cyhoeddus.

DIWEDD Y CYFARFOD.

EITEM 5

CYFARFOD	Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd
DYDDIAD	25 Ionawr 2019
ENW	Canllawiau Cynllunio Atodol
PWRPAS	Ystyried y Canllawiau Cynllunio Atodol drafft ymgynghorol a welir yn Atodiad 1 a 2 a chael penderfyniad i'w cyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.
ARGYMHELLIAD	Cymeradwyo cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol a welir yn Atodiad 1 a 2 ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus i. Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad ii. Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio
AWDUR	Arweinydd Tîm ac Uwch Swyddog Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno fersiwn drafft ymgynghorol o ddau o'r Canllawiau yma yn Atodiad 1 a 2 (sef CCA Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad a CCA Ymrwymiadau Cynllunio) ynghyd a gwybodaeth am y camau nesaf a'r amserlen.

2. Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

2.1 Cynhyrchir canllawiau cynllunio atodol i roi manylion pellach ar bolisïau penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Cynlluniau Cynllunio Atodol yn helpu i sicrhau y caiff polisïau eu deall yn well, eu gweithredu'n fwy effeithlon a'u gweithredu mewn ffordd gyson.

2.2 Wrth baratoi'r Canllawiau newydd yma mae'n bwysig cadw mewn cof bod rhaid i'r Canllawiau fod yn gyson efo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a pholisi cynllunio cenedlaethol. Ni ddylai unrhyw Ganllaw gynnwys polisïau newydd na newid polisïau cyfredol.

2.3 Ar sail yr uchod, dim ond polisïau a chynigion y Cynllun sydd â statws arbennig (blaenoriaeth) wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio. Fodd bynnag, ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, a chyn belled eu bod wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a chael eu mabwysiadu gan yr Awdurdodau, bydd y Canllawiau yn cael eu defnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddod i benderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio perthnasol.

3. Y broses hyd yma

3.1 Hyd yma mae'r broses o baratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol sydd yn Atodiad 1 a 2 wedi cynnwys:

i. rhoi ystyriaeth i bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol;
ii. adolygiad o ganllawiau cynllunio atodol cyfredol.
iii. sgyrsiau gyda swyddogion amrywiol o fewn y ddau Awdurdod ac ystyried adborth ganddynt am fersiynau drafft o'r Canllaw;
iv. rhoi ystyriaeth i sylwadau a gafwyd gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 16/11/18 a thrafodaethau ychwanegol gyda swyddogion amrywiol.

3.2 Yn sgil y drafodaeth a gafwyd yn ystod cyfarfod y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (16/11/18) ynghyd a thrafodaethau mewnol pellach sydd wedi bod yn parhau i fynd yn ei flaen parthed cynnwys y CCA, dyma amlinelliad o'r diwygiadau sydd wedi ei wneud i gynnwys y CCA:-

Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Atodiad A)

Rhan	Diwygiad
Cyffredinol	CCA (Cymraeg a Saesneg) wedi cael ei brawf ddarllen er mwyn sicrhau cywirdeb a sicrhau eu bod yn hawdd i'w darllen ac yn ddealladwy.
Cyffredinol	Ers cynnal cyfarfod diwethaf o'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Argraffiad 10 o Bolisi Cynllunio Cymru wedi cael ei gyhoeddi. Yn sgil y cyhoeddiad, roedd yn ofynnol diwygio cynnwys y CCA er mwyn diweddaru unrhyw gyfeiriad sydd yn cael ei wneud i PCC a sicrhau fod y cyfeiriadau hynny yn gywir.
Siart llif	Siart llif wedi cael ei gywiro er mwyn sicrhau ei fod yn cyd-fynd gyda thestun y CCA ynghyd a geiriad Polisi TAI13.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio (Atodiad B)

Rhan	Diwygiad
Paragraff 5.5	Newid y frawddeg olaf i gyfeirio at y 'Swyddog Achos' yn hytrach na'r Awdurdod Cynllunio.
Paragraff 5.6	Cynnwys brawddeg i gyfeirio tuag at y pro fforma sydd ar gael o fewn y CCA Tai Fforddiadwy i ychwanegu eglurder.
Paragraff 5.14	Newid y frawddeg olaf i ddarllen, "Bydd y dewisiadau a wneir, **os nad yw'n hyfyw i ddarparu'r holl gyfraniadau**, yn adlewyrchu amgylchiadau'r safle."
Tabl ar ôl paragraff 6.2	Dileu'r cyfeiriad at Asesiad Trafnidiaeth er mwyn ychwanegu cywirdeb.
Paragraff newydd (4.8)	Ychwanegu paragraff newydd (4.8) yn gofyn am gyfiawnhad gan yr ymgeisydd ar gyfer cynigion sydd â dwysedd is, i sicrhau nad yw ceisiadau yn ceisio osgoi unrhyw drothwy datblygiad penodedig sydd wedi ei nodi yn y CCA.
Paragraff 13.3	Yn dilyn ymholiadau gyda'r Bwrdd Iechyd Lleol, diwygio i gyfeirio at ymgynghori gyda'r Bwrdd Iechyd Lleol ynghylch cynigion am 100 + o dai newydd: "**Mae awdurdodau cynllunio lleol yn ymgynghori â Bwrdd Iechyd pan fydd cynigion yn cynnwys 100 + o dai newydd**."

Cyffredinol	Ers cynnal cyfarfod diwethaf o'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Argraffiad 10 o Bolisi Cynllunio Cymru wedi cael ei gyhoeddi. Yn sgil y cyhoeddiad, roedd yn ofynnol diwygio cynnwys y CCA er mwyn diweddaru unrhyw gyfeiriad sydd yn cael ei wneud i PCC a sicrhau fod y cyfeiriadau hynny yn gywir.

4. Camau nesaf ac amserlen

4.1 Mae'r tabl canlynol yn adnabod y camau nesaf a'r amserlen ddangosol ar gyfer cyflawni'r camau. Mae'r amserlen derfynol yn dibynnu ar faint o sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus a'r materion a godir yn y sylwadau hynny. Bydd adroddiad i gyfarfod y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn rhoi diweddariad, gan gynnwys rhoi amserlen derfynol.

Tabl 1: Camau nesaf ac amserlen

Camau	**Amserlen ddangosol**
Ymgynghoriad cyhoeddus	Chwefror - Mawrth 2019 am 6 wythnos
Ystyried y sylwadau ac adnabod newidiadau arfaethedig angenrheidiol	Mawrth 2019
Adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus a chopi drafft terfynol o'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd	Ebrill 2019
Adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus a chopi drafft terfynol o'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd	Mai 2019
Cyhoeddi'r Canllawiau terfynol a'r adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefan y Cynghorau i'w defnyddio fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.	Mai 2019

5. Argymhelliad

5.1 Bod y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cymeradwyo cyhoeddi'r Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus:

i. Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad
ii. Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio

EITEM 5

Atodiadau

Atodiad A – Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad
Atodiad B - Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio

Atodiad A

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

DRAFFT YMGYNGHOROL

DRAFT

Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad

IONAWR 2019

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad a phwrpas Canllaw Cynllunio Atodol 3
2.0 Ystyriaethau cyffredinol yn ymwneud a throsi ac ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad 4
ADRAN A: TROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD 6
3.0 Cyflwyniad – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad 6
4.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol 6
5.0 Blaenoriaethu defnydd cyflogaeth 8
6.0 Unedau Byw a Gweithio 9
7.0 Diffinio adeiladau traddodiadol 10
8.0 Estyniadau 10
9.0 Strwythur 11
10.0 Dyluniad 11
ADRAN B: AIL-ADEILADU TAI YNG NGHEFN GWLAD 13
11.0 Cyflwyniad – Ail-adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad 13
12.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol 13
13.0 Addasrwydd 14
14.0 Maint 14
15.0 Lleoliad 15
16.0 Dyluniad 15
17.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau 17
ATODIAD 1 18

DRAFT

1.0 Cyflwyniad a phwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

Pwrpas

1.1 Dibenion y Canllawiau hyn ydi:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio a’u harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a
- helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun Polisi

Cynllun Datblygu Lleol

1.3 O dan ddeddfwriaeth gynllunio, y ‘cynllun datblygu’ sydd yn cynnwys polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o’n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac i Ynys Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn modd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- helpu'r Cynghorau i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy’n gyson â pholisi cenedlaethol ac
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy’n galluogi’r Cynghorau wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu’r cyngor manwl yma mae’r Cynghorau yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisïau a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Gellir ystyried Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) fel ystyriaeth gynllunio berthnasol yn y broses asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a’r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o, ac sy’n gyson â chynllun

DRAFT

datblygu. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd, ond mae'n hytrach yn gweithredu fel 'porth' ar gyfer polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol a, lle'n briodol, polisi cynllunio cenedlaethol a CCA eraill.

1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar *ddyddiad gan enw Pwyllgor*. Fe fuodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Rhoddwyd ystyriaeth i'r x sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *ddyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb y Cynghorau yn *Atodiad neu leoliad adroddiad i Bwyllgor*. **(*Ar ôl iddi gael ei mabwysiadu)* Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.**

1.8 Mae'r canllaw canlynol wedi ei rannu'n ddwy isadran. Mae'r isadrannau penodol yn ymdrin ag:-

Adran A: Trosi adeiladau yng nghefn gwlad
Adran B: Ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad

1.9 Bydd y CCA hyn yn rhoi ychwaneg o eglurder o ran yr ystyriaethau Cynllunio sy'n gysylltiedig â cheisiadau ar gyfer trosi ynghyd ag ail-adeiladu (ar gyfer defnydd preswyl) yng nghefn gwlad. Diffinnir 'cefn gwlad' yn y cyd-destun hwn fel lleoliad sydd tu allan i ffin ddatblygu neu anheddle ac a adnabyddir fel clwstwr o fewn y CDLl ar y Cyd.

2.0 Ystyriaethau cyffredinol yn ymwneud â throsi ac ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad

Bywyd gwyllt

2.1 Mewn rhai amgylchiadau mae'n bosib fod yna rywogaethau sy'n cael eu gwarchod gan ddeddfwriaeth genedlaethol neu Ewropeaidd yn byw a chlwydo mewn adeiladau y bwriedir eu trosi neu eu hail-adeiladu. Bydd angen sicrhau fod unrhyw fwriad yn cydymffurfio gyda'r arweiniad cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 5: 'Cadwraeth Natur a Chynllunio', ynghyd â'r polisïau perthnasol a gynhwysir ym mhennod 6.5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r Cynlluniau Bioamrywiaeth perthnasol ar gyfer y ddwy sir.

2.2 Wrth gynnal trafodaethau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y broses Cyngor Cyn Cyflwyno Cais neu'r broses gynllunio ffurfiol bydd angen derbyn arweiniad gan yr Awdurdod p'un a oes angen cynnal Arolwg Bywyd Gwyllt o'r adeilad fel rhan o'r broses cynllunio ai peidio. Dylai unrhyw arolwg o'r fath gael ei gynnal gan berson proffesiynol a chymwysedig. Dylid trafod a chael cytundeb efo'r Swyddog Bioamrywiaeth perthnasol er mwyn penderfynu ar y dyddiadau mwyaf addas i gynnal yr arolwg (dibynnol ar ba gyfnod o'r flwyddyn mae'r rhywogaeth a warchodir yn clwydo). Mae cynnal arolwg yn fodd o asesu unrhyw effaith y gallai'r gwaith datblygu ei gael ar rywogaethau sy'n cael eu gwarchod. Yn ogystal mae'r arolwg yn fodd o adnabod mesurau y gellir eu cymryd er mwyn lliniaru unrhyw effaith a ddaw ar draul y datblygiad arfaethedig ar rywogaethau sydd yn cael eu gwarchod. Gall peidio â chyflwyno Arolwg Bywyd Gwyllt neu gyflwyno adroddiad is-safonol arwain i'r cais cynllunio gael ei wrthod.

2.3 Y rhywogaethau sydd fwyaf tebygol o fod yn bresennol yn y mathau yma o adeiladau yw ystlumod, y dylluan wen a gwenoliaid. Mae ystlumod, y dylluan wen a gwenoliaid (adar nythu) yn cael eu gwarchod dan ddeddfwriaeth Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981; derbynia ystlumod warchodaeth ychwanegol gan Reoliadau Cynefinoedd 1994.

2.4 Mae'n bosib derbyn arweiniad pellach ar yr ystyriaethau sy'n gysylltiedig â bywyd gwyllt drwy gysylltu â Swyddogion Bioamrywiaeth y Cynghorau.

Adroddiad Strwythurol

2.5 Gan amlaf bydd gofyn cyflwyno adroddiad strwythurol i gyd-fynd â chais i drosi neu ail-adeiladu tai, bydd angen sicrhau fod yr adroddiad yn cael ei lunio gan berson cymwys, megis, Peiriannydd Strwythurol. Dylai'r wybodaeth a gyflwynir fod ar ffurf Adroddiad. Ble'n briodol, anogir y defnydd o ddarluniau a lluniau er mwyn dangos cyflwr yr adeilad.

2.6 Gan fod cyflwr adeiladau segur yn gallu newid yn sylweddol dros amser bydd angen sicrhau fod yr Adroddiad Strwythurol yn cael ei gynnal o fewn cyfnod o 3 mis i ddyddiad cyflwyno cais cynllunio.

Diddymu Hawl Datblygu a Ganiateir

2.7 Mae 'Hawliau Datblygu a Ganiateir' yn caniatáu i fathau penodol o ddatblygu gymryd lle heb yr angen i dderbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith hwnnw. Pan roddir caniatâd cynllunio i drosi adeilad gwledig neu ail-adeiladu tŷ, defnyddir amod Cynllunio i ddiddymu'r hawl cynllunio a ganiateir ar gyfer addasiadau, estyniadau ynghyd â datblygiadau ategol eraill perthnasol er mwyn galluogi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gael rheolaeth dros unrhyw ddatblygiad fyddai'n cymryd lle ar y safle yn y dyfodol. Golygai hynny y bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ar y safle ar gyfer estyniadau ac addasiadau fod yn destun cais cynllunio.

DRAFT

ADRAN A: TROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD

3.0 Cyflwyniad – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad

3.1 Y mathau o adeiladau sydd yn berthnasol i'r Canllaw hwn yw'r rhai nad ydynt yn cael eu defnyddio mwyach ar gyfer y defnydd gwreiddiol, e.e. os yw'r adeilad dan sylw yn fodurdy domestig ac mae defnydd preswyl yr annedd yn parhau, ni ystyrir felly fod y defnydd o'r modurdy wedi dod i ben. Ble'n briodol, bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth i brofi nad yw'r adeilad dan sylw yn cael ei ddefnyddio. Yn yr achosion lle mae yna ganiatâd wedi cael ei roi ar gyfer defnydd penodol o adeilad, bydd angen sicrhau fod yr adeilad sydd yn destun ei drosi wedi bod mewn defnydd ar gyfer y perwyl hynny. Ni ddylai unrhyw gais i drosi adeilad fod yn fodd o geisio cael y gorau (circumvent) o'r system gynllunio.

3.2 Mae newidiadau mewn amgylchiadau cymdeithasol ac economaidd yn aml yn golygu fod yna adeiladau segur yng nghefn gwlad gan eu bod yn ddiangen ac yn ymarferol anaddas ar gyfer y defnydd gwreiddiol. Mae'r mathau o adeiladau segur yn gallu cynnwys, er enghraifft, adeiladau fferm allanol, sgubordai, ysgolion, capeli ayyb.

3.3 Mae'r CDLl ar y Cyd yn cefnogi'r egwyddor o ganfod defnydd amgen ar gyfer adeiladau segur yng nghefn gwlad. Mae gwneud defnydd o adeiladau segur yn lleihau'r angen i ddatblygu ar dir gwyrdd ac yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygu cynaliadwy sydd yn graidd i strategaeth y CDLl ar y Cyd. Ymhellach, gall canfod defnyddiau amgen addas i'r adeiladau hyn gyfrannu at gynnal a gwella'r amgylchedd a'r economi wledig ynghyd â gwarchod gwead cymdeithasol traddodiadol ardaloedd gwledig.

3.4 Mae'r galw am ddefnyddiau amgen i'r adeiladau hyn yn cynnwys ystod eang o ddefnyddiau. Serch y pwysau i drosi adeiladau gwledig ar gyfer dibenion preswyl, mae yna ragdybiaeth yn erbyn y defnydd hwn yn lleol ac yn genedlaethol, gyda ffafriaeth yn cael ei roi i ddefnydd economaidd. Mae enghreifftiau o ddefnyddiau amgen economaidd yn cynnwys defnyddiau busnes, hamdden, diwydiannol, twristiaeth a chwaraeon.

3.5 Noder fod yr egwyddorion a gynhwysir o fewn y Canllaw hwn hefyd yn berthnasol i geisiadau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i drosi adeilad ac i geisiadau newydd ar gyfer estyniadau/addasiadau i'r unedau hynny.

4.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol

4.1 Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol wedi ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 10, 2018). Noda PCC y dylai datblygiadau gael ei leoli gerllaw aneddiadau lle gellir eu wasanaethu orau o ran seilwaith, mynediad, gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd. Rhaid rheoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwald agored nad yw ger anheddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer datblygiad (para 3.56). Fel rhan o'r

DRAFT

egwyddor datblygu cynaliadwy, mae PCC hefyd yn annog ail ddefnyddio safleoedd addas a ddatblygwyd o'r blaen yn hytrach na datblygu ar dir gwyrdd (Adran 3.51).

4.2 Serch yr ystyriaethau sy'n gysylltiedig â datblygu cynaliadwy, mae PCC hefyd yn cydnabod yr angen i hwyluso arallgyfeirio amaethyddol drwy hwyluso ailddefnyddio adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes (Para 5.6.6).

4.3 Pwysleisir PCC yr angen i warchod cymeriad diwylliannol ac amgylcheddol safleoedd/adeiladau o ddiddordeb treftadaeth a'r cyfraniad y gall hynny ei wneud at naws am le ardal a'u hunaniaeth ddiwylliannol (para 6.0.2). Nodir y pwysigrwydd i sicrhau fod yr amgylchedd hanesyddol yn cael ei ddiogelu, ei reoli a'i warchod.

4.4 Cefnogir PCC gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs). Mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn nodi mai'r brif ystyriaeth yng nghyswllt cynigion i drosi adeiladau gwledig yw:-

- sicrhau fod natur a'r defnydd arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt Cynllunio;
- bod y bwriad yn parchu'r dirwedd a deunyddiau adeiladu lleol (Adran 3.2);
- annog gwneud defnydd economaidd (gan gynnwys llety gwyliau, para 3.6.1) o adeiladau a fwriedir eu trosi yn hytrach na defnydd preswyl (para 3.5.1);
- un achlysur pan allai defnydd anheddol fod yn addas yw pan ei fod yn rhan israddol o ddefnydd cyflogaeth ehangach.

4.5 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd yn cydnabod y rôl bwysig sydd gan addasu adeiladu gwledig yn yr economi leol. Noda Nodyn Cyngor Technegol 23 y dylai unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi ar gyfer defnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw heb orfod cynnal gwaith sylweddol neu ail-adeiladu'n llwyr.

<u>Polisïau lleol - Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd</u>

4.6 Mae'r polisïau o fewn y CDLl ar y Cyd sydd yn ymwneud yn benodol â throsi adeiladau gwledig ar gyfer defnyddiau amgen yn hyrwyddo ail-ddefnyddio adeiladau gwledig addas ar gyfer dibenion cyflogaeth yn y man cyntaf. Dim ond yn yr achlysuron lle mae'n bosib profi nad oes yna ddefnydd cyflogaeth hyfyw ar gyfer yr adeilad y bydd modd ei ystyried ar gyfer defnydd preswyl.

4.7 Mewn perthynas â cheisiadau i drosi adeiladau ar gyfer defnydd cyflogaeth, dylid ystyried yr egwyddorion a gynhwysir o fewn Polisi CYF 6: 'Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant' (Gweler Atodiad 1). Mae'r Polisi hwn yn cefnogi ceisiadau sydd yn ymwneud â throsi adeiladau ar gyfer defnydd cyflogaeth/busnes cyn belled fod yr adeilad yn strwythurol gadarn, bod unrhyw estyniad i'r adeilad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol a bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

4.8 Mae Polisi TWR 2 'Llety Gwyliau' (gweler Atodiad 1) yn cynnwys yr egwyddorion sy'n gysylltiedig â throsi adeilad ar gyfer defnydd llety gwyliau. Mae'r egwyddor o drosi adeilad ar gyfer defnydd cyflogaeth yn dderbyniol cyn belled ei fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac

DRAFT

edrychiad a chyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd wedi eu cynnwys o fewn y polisi.

4.9 Bydd angen ystyried ceisiadau cynllunio i drosi unedau ar gyfer defnydd preswyl yn erbyn "Polisi TAI 7 Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl" (Gweler Atodiad 1). Mae Polisi TAI 7 yn nodi:-

- y bydd blaenoriaeth yn cael ei rhoi i drosi adeiladau yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd cyflogaeth;
- dim ond yn yr achosion ble mae modd profi nad oes yna ddefnydd cyflogaeth addas y gellir wedyn ystyried defnydd preswyl ar gyfer yr adeilad dan sylw;
- os oes posib darparu tystiolaeth sydd yn dangos nad oes modd gwneud defnydd cyflogaeth addas o'r uned, byddai rhaid i'r uned honno a fwriedir ei throsi ddarparu uned tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol neu fe ddylai'r defnydd preswyl fod yn elfen israddol ynghlwm â datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth (uned byw a gweithio);
- bydd rhaid i'r strwythur fod yn gadarn;
- ni ddylid rhoi estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
- bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

5.0 Blaenoriaethu defnydd cyflogaeth

5.1 O fewn y CDLl ar y Cyd mae yna ragdybiaeth o blaid trosi adeiladau gwledig sy'n addas ar gyfer defnydd cyflogaeth (Polisi CYF 5, TWR 2 a TAI 7), oni bai fod posib profi nad oes modd gwneud defnydd cyflogaeth hyfyw addas ohonynt. Ni fydd ceisiadau a asesir yn erbyn gofynion Polisi TAI 7 (hynny yw ar gyfer defnydd preswyl) sydd heb wneud ymdrech resymol i brofi nad oes yna ddefnydd economaidd hyfyw addas ar gyfer y safle yn cael eu caniatáu. Mae'r mathau o ddefnyddiau cyflogaeth a all fod yn addas yn cynnwys defnydd twristiaeth (gan gynnwys llety gwyliau), busnes, hamdden ac adnodd cymunedol (enghreifftiau yn unig).

5.2 Bydd rhaid profi fod yna ymdrech resymol wedi ei gwneud i farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae polisi TAI 7 yn nodi'r angen i hysbysebu'r uned ar gyfer defnydd economaidd am gyfnod o amser. Nid yw'r cynllun wedi diffinio'r cyfnod amser hwn. Nodir fodd bynnag y dylid gwneud ymdrech am gyfnod o 12 mis fan leiaf. Bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn fodlon gyda'r ymdrech sydd wedi ei gwneud i farchnata'r uned ac efallai, mewn rhai amgylchiadau, megis oherwydd diffyg ymdrech, bydd gofyn i'r uned gael ei marchnata am gyfnod hwy na 12 mis.

5.3 Fel rhan o'r ymdrech i farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth dylid dilyn y camau a ganlyn:-

- Marchnata'r eiddo gydag Asiantau Gwerthu Lleol yn ogystal ag Asiantau Gwerthu sydd yn arbenigo mewn eiddo masnachol/busnes.
- Tystiolaeth o broses hysbysebu ar y we ynghyd â phapurau newydd lleolagyhoeddir yn ddyddiol neu'n wythnosol.

- Cysylltu ag asiantaethau/mudiadau sydd yn arbenigo mewn sefydlu busnesau bychain newydd, er enghraifft, Adran Datblygu Economaidd y Cyngor, Mentrau Busnes Lleol, Cynghorau Cymuned/Tref, Ffederasiwn Busnesau Bach, Llywodraeth Cymru a Busnes Cymru.
- Gwybodaeth o ran unrhyw ddiddordeb sydd wedi ei ddatgan yn yr adeilad ynghyd ag unrhyw gynigion a'r ymateb iddynt - gan gynnwys cyfiawnhad dros yr ymateb hynny.

6.0 Unedau Byw a Gweithio

6.1 Yn unol â pholisi TAI 7, un achlysur pan mae'n bosib caniatáu defnydd preswyl o unedau a throsir yng nghefn gwlad yw pan fo'r defnydd hwnnw yn elfen israddol sydd ynghlwm â datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae'r mathau yma o unedau yn cael eu hadnabod fel 'Unedau Byw a Gweithio'. Diffinnir unedau byw a gweithio fel rhai sydd wedi cael eu dylunio ar gyfer defnydd deuol, gan gyfuno defnydd preswyl gyda defnydd cyflogaeth, ond yn nhermau Cynllunio, un uned sydd yn cael ei chreu. Yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (1987) fe'i diffinnir fel 'defnydd unigryw' (adnabyddid hyn fel defnydd *'sui generis'* yn flaenorol). Er mwyn newid defnydd uned o'r fath (sydd yn cael ei ddiffinio fel 'defnydd unigryw') byddai'n rhaid derbyn caniatâd cynllunio. Ymhellach, bydd hawliau datblygu a ganiateir unedau o'r math hyn yn cael eu diddymu.

6.2 Pan roddir caniatâd ar gyfer 'uned byw a gweithio' bydd amod Cynllunio yn cael ei osod i gyfyngu meddiannaeth elfen breswyl yr uned i fod yn gysylltiedig â'r elfen gyflogaeth.

6.3 Nodir na ddylid drysu rhwng y cysyniad o 'weithio gartref' a'r 'unedau byw a gweithio' gan nad oes angen newid defnydd uned i 'weithio gartref', fodd bynnag, mae 'unedau byw a gweithio' angen caniatâd penodol ar gyfer y defnydd hwnnw. Noder cyn gallu ystyried defnyddio uned ar gyfer 'byw a gweithio' , rhaid sicrhau nad oes yna ddefnydd cyflogaeth hyfyw addas y gellir ei wneud o'r adeilad yn ei gyfanrwydd (yn unol â maen prawf 1 Polisi TA1 7).

6.4 Yn ystod y broses o gyflwyno cais ar gyfer unedau byw/gweithio, dylid cyflwyno tystiolaeth rymus ynglŷn â'r fenter a fwriedir ei chynnal yn yr uned ar ffurf Cynllun Busnes ynghyd â chyfiawnhad o ran yr angen i fyw ar y safle. Dylai'r bwriad fod yn rhan o weledigaeth ehangach yn gysylltiedig â chefnogi'r economi wledig ac arallgyfeirio. Mae'r mathau o fusnesau a ystyrir yn gymwys ar gyfer 'unedau byw a gweithio' yn cynnwys, saer coed, gof, mentrau cynhyrchu bwyd lleol, stiwdio gelf/gweithdai. Drwy fyw a gweithio yn yr un lleoliad mae yna fanteision cynaliadwyedd ac economaidd amlwg. Mae'r defnydd deuol hwn yn ei gwneud yn fwy fforddiadwy/hyfyw i weithwyr fyw yn yr ardal y maent yn gweithio ynddi.

6.5 Wrth ystyried addasrwydd a dyluniad yr unedau dylid sicrhau fod gan yr uned fynediad allanol ar wahân ar gyfer y defnydd cyflogaeth a'r defnydd preswyl, fel nad yw'r ddau ddefnydd yn amharu ar ei gilydd. Dylai'r gofod cyflogaeth fod â chyfleusterau cegin/ystafell ymolchi ei hun. Dylai'r gofod cyflogaeth o fewn yr unedau hyn fod yn ddigon hyblyg i'w addasu yn unol â newidiadau mewn technoleg a newidiadau yn anghenion y busnes. Dylid lleoli'r bwriad o fewn yr un gragen - nid yw ystyried ceisiadau sydd â defnydd preswyl a chyflogaeth mewn dau adeilad ar wahân yn briodol. Ymhellach, dylid sicrhau fod yna ddigon o lecynnau parcio

ynghlwm â’r bwriad ar gyfer preswylwyr ynghyd â’r sawl fydd yn cael eu cyflogi neu yn ymweld â’r safle.

6.6 Ym mhob achos ac yn unol â pholisi TAI 7, dylai’r elfen breswyl fod yn israddol i’r defnydd cyflogaeth, gan olygu fod yna fwy o ofod llawr daear ar gyfer cyflogaeth nag ar gyfer defnydd preswyl. Fel llinyn mesur ystyrir mai rhaniad o 75% cyflogaeth a 25% preswyl fyddai’r rhaniad derbyniol.

6.7 Dylai unrhyw gynnig ar gyfer unedau byw a gweithio ddilyn egwyddorion cynaliadwyedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Cydnabyddir fod yna fanteision amgylcheddol amlwg wrth fyw a gweithio ar yr un safle gan leihau’r angen i deithio, fodd bynnag, dylid yn ogystal sicrhau fod y bwriad yn gweddu i’r dirwedd leol a bod cysylltiad cynaliadwy i wasanaethau’r anheddle cyfagos.

6.8 Yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy, dylai unedau byw a gweithio gydymffurfio â’r egwyddorion hygyrchedd a ganlyn:-

- Wedi lleoli ar ymyl ffordd bresennol.
- Ddim mewn lleoliad ynysig.
- Cysylltiad drwy ddulliau cynaliadwy o deithio hefo gwasanaethau lleol, megis ysgolion a siopau.

6.9 Nid yw safleoedd llety gwyliau (e.e. llety gwyliau hunanwasanaeth/gyda gwasanaeth, gwely a brecwast a safleoedd carafanau) yn gymwys ar gyfer unedau byw a gweithio.

7.0 Diffinio adeiladau traddodiadol

7.1 Mae Polisi TAI 7 yn benodol ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol. Yn gyffredinol, ystyrir adeiladau traddodiadol i fod yn rhai sydd wedi eu hadeiladu cyn 1919 ac o ‘adeiladwaith anadladwy’, hynny yw mae’r dull adeiladu yn golygu fod y deunydd a ddefnyddwyd i'w hadeiladu yn gallu amsugno a rhyddhau lleithder. Gan hynny, mae’r waliau yn rhai cadarn ac nid oes gwagle rhyngddynt.

7.2 Ymhellach mae gan adeilad traddodiadol werth esthetig sydd yn deillio o’r ffordd y mae pobl yn cael mwynhad synhwyrol a deallusol o’r adeilad ac mae cymeriad yr adeilad yn aml yn cwmpasu nodweddion unigryw lleol ac yn cyfrannu i’r naws am le.

8.0 Estyniadau

8.1 Yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7 dylai’r adeilad a fwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi’r datblygiad a dylai’r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

8.2 Pan fo posib derbyn cyfiawnhad grymus, bydd modd cyfiawnhau ychwanegiadau bychan eu maint cyn belled fod yr ychwanegiadau hyn wedi’u dylunio mewn modd sydd yn sensitif ac yn cyd-fynd â’r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniadau ychwanegu gwerth i’r adeilad o ran ei ddyluniad pensaernïol ynghyd â chyfrannu’n ehangach tuag at yr amgylchedd lleol.

DRAFT

8.3 Dylai unrhyw ychwanegiad fod yn addas i bwrpas ac ni ddylai'r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd (er enghraifft ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol). Mae'r mathau o estyniadau a ystyrir yn addas yn cynnwys cyntedd bychan neu estyniad bychan i'r waliau er mwyn creu mwy o ofod ymarferol o fewn ystafelloedd angenrheidiol (er enghraifft cegin ac ystafell ymolchi).

9.0 Strwythur

9.1 Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd. Dylai'r muriau fod yn gadarn hyd at lefel y bargod. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Mae hyn yn sicrhau na fydd cymeriad arbennig ac ymddangosiad yr adeilad yn cael ei niweidio. Fel canllaw, ni ddylid ystyried cais i drosi adeilad os oes angen ailadeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau pan fo angen cynnal gwaith adfer i'r to neu 20% o gyfanswm y waliau os nad oes angen adfer y to.

9.2 Bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod cynnal gwaith adeiladu sylweddol neu ei ailadeiladu'n llwyr. Bydd yr angen i gyflwyno adroddiad strwythurol gyda chais yn cael ei nodi yn ystod y trafodaethau 'Cyngor Cyn Cyflwyno Cais'.

9.4 Yn ystod y gwaith adeiladu bydd angen sicrhau fod camau priodol yn cael eu dilyn i warchod/atgyfnerthu strwythur yr adeilad. Dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi y dylid cynnal y gwaith angenrheidiol o atgyfnerthu'r adeilad cyn mynd ati i gynnal unrhyw waith strwythurol. Dylid sicrhau fod yr Adroddiad Strwythurol yn cydnabod beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer yr adeilad a'i fod yn dod i gasgliadau ynglŷn ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd hwnnw'n benodol.

9.5 Mewn achosion lle mae'r adeilad sydd i'w drosi yn disgyn yn ystod y broses adfer, dylid dod â'r gwaith o drosi'r adeilad i derfyn hyd nes y bydd trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Gall y ffaith fod rhannau o'r adeilad wedi dymchwel olygu nad yw'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn wreiddiol bellach yn ddilys. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd angen cyflwyno cais cynllunio newydd ac efallai na fydd y bwriad yn cydymffurfio ag egwyddor y polisïau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Wrth gynnal y gwaith adfer, os oes rhannau o'r adeilad gwreiddiol lle canfyddir nad yw'r strwythur yn gadarn a chan hynny yn rhwystro'r gwaith adfer, dylid sicrhau fod trafodaeth yn cael ei chynnal gyda'r Gwasanaeth Cynllunio. Ni ddylid mynd ati i ddymchwel yr adeilad yn fwriadol ac yna ei ailadeiladu heb yn gyntaf dderbyn yr hawl i wneud hynny.

10.0 Dyluniad

10.1 Mae'r to yn un o brif nodweddion unrhyw adeilad gan ei fod yn strwythur dominyddol/gweledol amlwg o fewn y nenlinell. Yn aml, strwythur y to yw un o'r prif nodweddion sydd yn gallu dioddef yn strwythurol pan fo adeilad yn cael ei adael yn wag am beth gyfnod o amser. Yn yr achosion lle mae angen cynnal gwaith i'r to neu ei ail-adeiladu'n

llwyr dylid gwneud pob ymdrech i sicrhau fod y deunydd gwreiddiol yn cael ei adfer a'i ail-ddefnyddio. Lle nad yw hynny'n bosib, dylai unrhyw ddeunydd newydd a ddefnyddir gyd-fynd â'r gwreiddiol. Gan amlaf llechen Gymreig sydd ar doeau hen adeiladau cefn gwlad yr ardal a gan hynny mae'n debyg mae dyma fyddai'r gorchudd o ddewis. Efallai y ceir rhai achlysuron pan fo gorchudd arall yn addas, e.e. os yw'r deunydd yn nodweddiadol o gymeriad yr ardal. Dylid sicrhau fod unrhyw orchudd a dyluniad o'r to yn cydymffurfio gyda'r arweiniad sydd wedi ei amlinellu ym Mholisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle. Dylid ceisio sicrhau nad yw uchder, codiad (*pitch*) a bargod y to yn cael ei addasu/newid o'r lefelau gwreiddiol. Bydd hyn yn sicrhau nad yw cymeriad nenlinell yr ardal yn cael ei niweidio.

10.2 Dylid rhoi ystyriaeth i fanylion megis ymylon a bargod y to ynghyd â phibellau dŵr glaw/landerydd cysylltiedig er mwyn sicrhau fod y rhain yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol o ran naws a'r deunyddiau a ddefnyddir. Dylid sicrhau mai nifer cyfyngedig/angenrheidiol yn unig o bibellau dŵr sydd yn cael eu gosod.

10.3 Dylai unrhyw fwriad i drosi adeilad traddodiadol barchu'r naws a'r nodweddion hynny sy'n cyfrannu tuag at ei werth pensaernïol. Lle'n bosib dylid sicrhau fod unrhyw nodweddion modern/dieithr yn cael eu cyfyngu. O ran y deunyddiau, dylai'r rhain hefyd fod yn draddodiadol a pharchu'r hyn sy'n bodoli.

10.4 Ni ddylid ychwanegu agoriadau drysau a ffenestri diangen er mwyn ceisio sicrhau fod cymeriad traddodiadol yr adeilad yn cael ei barchu. Fel rheol, ni chaniateir ffenestri gromen. Yn yr achos lle ystyrir mai golau to fyddai'r unig opsiwn er mwyn cael mwy o olau dydd yn yr adeilad yna dylid ceisio cymryd y camau priodol i liniaru unrhyw effaith negyddol gweledol y gallai hyn ei gael, er enghraifft drwy osod ffenest to sydd yn gydwastad â'r to

10.5 Gall rhai adeiladau nad ydynt yn adeiladau traddodiadol neu o ddiddordeb pensaernïol fod yn destun cais ar gyfer eu trosi. Yn aml mae'n debyg fod y math hwn o adeiladau yn cynnwys deunyddiau sydd ddim yn ychwanegu gwerth pensaernïol i'r ardal ac sydd ddim yn gweddu. Dylai ceisiadau i drosi adeiladau o'r math hwn sicrhau fod y gwaith o drosi'r adeilad yn cynnig newidiadau addas i wneud cyfraniad pensaernïol cadarnhaol gan barchu'r amgylchedd ehangach ac ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad y safle mewn cydymffurfiaeth â pholisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

ADRAN B: AIL-ADEILADU TAI YNG NGHEFN GWLAD

11.0 Cyflwyniad – Ail-adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad

11.1 Mae'r rhan hon o'r Canllaw yn cynnig arweiniad ar gynigion sydd yn ymwneud ag ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad. Nid yw'r canllaw yn cynnig arweiniad o ran dymchwel ac ail adeiladu o fewn ffiniau datblygu neu ar gyfer defnydd amgen.

11.2 Mewn ardaloedd gwledig mae yna adeiladau sydd bellach yn adfeiliedig nad ydynt yn addas i fyw ynddynt yn yr oes gyfoes. Wrth ystyried unedau preswyl sydd yn destun cais i'w dymchwel a'u hail-adeiladu, bydd rhaid i'r Awdurdod yn y lle cyntaf sicrhau fod gan yr uned a fwriedir ei dymchwel defnydd cyfreithlon fel uned breswyl, hynny yw, bydd angen sicrhau nad yw defnydd yr uned wedi cael ei adael. 'Gadawiad Defnydd' (*abandonment*) yw pan fo'r defnydd gwreiddiol a ganiatawyd wedi cael ei golli. Er mwyn penderfynu os yw'r defnydd wedi'i adael bydd rhaid ystyried y bwriad yn erbyn y pum maen prawf a ganlyn:-

a) Cyflwr ffisegol yr adeilad;
b) Y cyfnod amser nad yw'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio;
c) P'un ai ydyw wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer defnyddiau amgen;
ch) Bwriad y perchennog;
d) Camau a gymerwyd i warchod yr adeilad/defnydd

11.3 Nodir fod ceisiadau ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu yn berthnasol i unedau parhaol yn unig. Nid yw ceisiadau ar gyfer amnewid carafán/siale am uned breswyl barhaol yn gymwys yn unol â maen prawf 5 polisi TAI 13.

11.4 Mewn lleoliadau a ddiffinnir fel cefn gwlad yn y Cynllun bydd rhaid i geisiadau ar gyfer ail-adeiladu fod yn un am un, hynny yw, ni chaniateir cynnydd yn nifer yr unedau ar y safle. Ymhellach, bydd rhaid i geisiadau fod yn gais llawn gan gynnwys yr holl fanylion sy'n ymwneud â dyluniad a mynediad.

11.5 Oherwydd oed yr unedau fyddai'n gymwys i'w dymchwel a'u hail-adeiladu a natur adeiladu'r unedau, mae'n debyg nad ydym yn gwneud defnydd effeithlon o ynni. Ystyrir gan hynny y dylid manteisio ar gyfleoedd i sicrhau fod datblygiadau newydd yn effeithlon ac yn ymgorffori dulliau cynaliadwy o adeiladu.

11.6 Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i geisiadau ar gyfer ail-adeiladu mewn mannau sydd yn ddirweddol sensitif, megis safle sydd wedi ei leoli o fewn neu wrth ymyl Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Bydd ystyriaeth briodol yn cael ei rhoi i faint, graddfa a dyluniad adeilad fyddai'n effeithio ar y dynodiadau tirwedd hyn er mwyn sicrhau fod blaenoriaeth yn cael ei rhoi i sicrhau fod natur wledig a phensaernïaeth draddodiadol yr ardal yn cael ei warchod.

12.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

<u>Polisi Cynllunio Cenedlaethol</u>

12.1 Mae arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol mewn perthynas â'r egwyddor o ddymchwel unedau preswyl ac ail-adeiladu i'w gael ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018). Mae PCC yn nodi y dylid rheoli datblygiadau newydd ar dir gwyrdd /cefn gwlad agored. Un achos pan fo datblygu mewn lleoliad o'r fath yn briodol yw pan fo hynny ar gyfer ail-adeiladu.

Polisïau lleol - Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

12.2 Y polisi sydd yn ymwneud yn benodol â dymchwel ac ail-adeiladu tai yw Polisi TAI 13: "Ail-adeiladu Tai" CDLl ar y Cyd. Mae'r polisi yn cefnogi'r egwyddor o ail-adeiladu tai cyn belled eu bod yn briodol ac yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi (gweler Atodiad 1).

12.3 Yn unol â'r Polisi, ni chefnogir cynigion ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu adeilad rhestredig neu adeilad sydd o werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig[1]. Adeiladau yw'r rhain sy'n unigryw yn lleol ac yn creu naws am le ond nid ydynt yn derbyn gwarchodaeth statudol. Noda'r polisïau feini prawf penodol ar gyfer cynigion i ddymchwel ac ail-adeiladu yn ddibynnol ar leoliad y bwriad, hynny yw, os yw'r bwriad wedi ei leoli o fewn neu du allan i'r ffin ddatblygu neu os yw'r safle o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

13.0 Addasrwydd

13.1 Yn unol â maen prawf 4 Polisi TAI 13 dylid sicrhau nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn. Ymhellach dylid dangos nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd. I gydymffurfio â maen prawf 4 dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda'r cais sydd yn nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ail-ddefnyddio. Ymhellach dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol gael ei gefnogi gan Adroddiad Hyfywdra Ariannol sydd yn manylu ar y gost o gynnal gwaith adfer/addasu'r adeilad o gymharu â'r costau fyddai'n gysylltiedig â dymchwel ac ail-adeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys ar gyfer ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau sy'n gysylltieidg ag atgyweirio'r broblem sydd yn cael ei hadnabod, ni ddylai costau atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd.

14.0 Maint

14.1 Nodir ym maen prawf 7 Polisi TAI 13 y dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad fod o faint a graddfa debyg i'r adeilad gwreiddiol. Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i siâp, dyluniad, uchder ac agoriadau'r datblygiad arfaethedig yn enwedig mewn lleoliadau sydd yn ddirweddol sensitif (e.e. AHNE ac ATA) er mwyn sicrhau fod y bwriad yn ymdoddi'n naturiol i'r dirwedd.

14.2 Wrth ystyried os yw graddfa'r datblygiad yn debyg i'r gwreiddiol dylid bod yn ystyriol o arwynebedd llawr yr uned. Pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad

---

[1] Dylid cyfeirio at rhan 2.2 o'r ddogfen 'Rheoli Rhestrau o Asedau Hanesyddol o Ddiddordeb Lleol yng Nghymru' (Cadw), wrth ystyried gwerth pensaernïol/hanesyddol a/neu gweledol arbennig adeilad sydd yn destun cais yw ail-adeiladu.

hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Noder nad targed i'w gyflawni yw'r ffigwr hwn a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau fod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Ni ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl. Nodir nad yw adeiladau cyfagos sydd yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl sydd i'w hail-adeiladu.

14.3 Ymhellach, wrth ystyried priodoldeb maint y datblygiad, dylid ystyried yr egwyddorion a gynhwysir ym Mholisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai.

15.0 Lleoliad

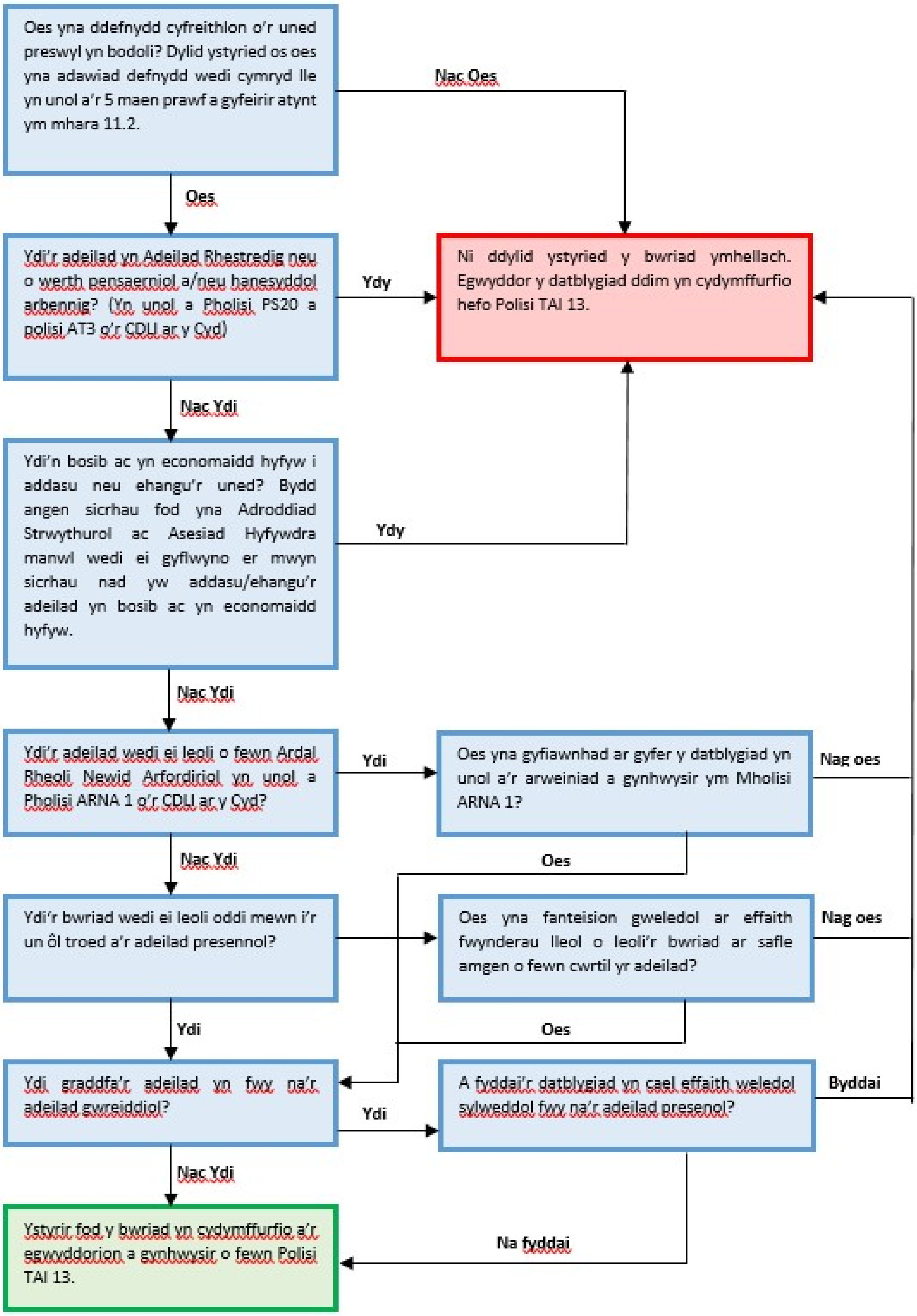
15.1 Bydd rhaid i'r uned newydd gael ei lleoli ar ôl-troed yr adeilad presennol oni bai fod yna fanteision o ran effaith weledol a/neu effaith ar fwynderau trigolion lleol (heblaw am achosion pan fo'r tŷ wedi'i leoli o fewn Ardal Rheoli newid Arfordirol). Os oes modd profi fod yna fanteision i'w cael o leoli'r uned ar safle amgen o fewn cwrtil y safle fe fyddai hynny'n dderbyniol. Yn ogystal â manteision o ran effaith weledol, mae'r manteision eraill sy'n gysylltiedig â lleoli'r safle mewn man amgen o fewn cwrtil yn gallu cynnwys manteision diogelwch ffyrdd a buddiannau amgylcheddol. Bydd rhaid sicrhau os yw'r uned yn cael ei lleoli mewn man amgen o fewn y cwrtil nad oes yna unrhyw effaith negyddol o ran cynnydd yn ymyrraeth weledol yr uned o fewn y dirwedd.

16.0 Dyluniad

16.1 Disgwylir i ail-adeiladu er defnydd preswyl gynnwys egwyddorion dylunio o safon dda. Dylai cynigion ystyried nodweddion traddodiadol y dyluniad a'r deunyddiau a lle'n briodol, dylent gyd-fynd â'r amgylchedd adeiledig cyfagos. Dylai unrhyw ddyluniad barchu cymeriad y dirwedd ac ni ddylai gyflwyno datblygiad sy'n anghydnaws neu'n ymwthiol o fewn y dirwedd.

16.2 Mae'r siart llif a ganlyn yn rhoddi arweiniad cryno o ran yr ystyriaethau sydd yn gysylltiedig â cheisiadau ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu:-

DRAFT


Oes yna ddefnydd cyfreithlon o'r uned preswyl yn bodoli? Dylid ystyried os oes yna adawiad defnydd wedi cymryd lle yn unol a'r 5 maen prawf a gyfeirir atynt ym mhara 11.2.
Nac Oes
Oes
Ydi'r adeilad yn Adeilad Rhestredig neu o werth pensaerniol a/neu hanesyddol arbennig? (Yn unol a Pholisi PS20 a polisi AT3 o'r CDLl ar y Cyd)
Ydy
Ni ddylid ystyried y bwriad ymhellach. Egwyddor y datblygiad ddim yn cydymffurfio hefo Polisi TAI 13.
Nac Ydi
Ydi'n bosib ac yn economaidd hyfyw i addasu neu ehangu'r uned? Bydd angen sicrhau fod yna Adroddiad Strwythurol ac Asesiad Hyfywdra manwl wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw addasu/ehangu'r adeilad yn bosib ac yn economaidd hyfyw.
Ydy
Nac Ydi
Ydi'r adeilad wedi ei leoli o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordiriol yn unol a Pholisi ARNA 1 o'r CDLl ar y Cyd?
Ydi
Oes yna gyfiawnhad ar gyfer y datblygiad yn unol a'r arweiniad a gynhwysir ym Mholisi ARNA 1?
Nag oes
Nac Ydi
Oes
Ydi'r bwriad wedi ei leoli oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol?
Oes yna fanteision gweledol ar effaith fwynderau lleol o leoli'r bwriad ar safle amgen o fewn cwrtil yr adeilad?
Nag oes
Ydi
Oes
Ydi graddfa'r adeilad yn fwy na'r adeilad gwreiddiol?
Ydi
A fyddai'r datblygiad yn cael effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presenol?
Byddai
Nac Ydi
Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r egwyddorion a gynhwysir o fewn Polisi TAI 13.
Na fyddai

16

17.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch ag:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Swyddfeydd y Cyngor,
Ffordd y Castell,
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SH
01286 685003
polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd,
Swyddfeydd y Cyngor
Ffordd y Cob
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5AA
01766 771000
cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Ynys Môn
Swyddfeydd y Cyngor
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW
01286 752428
cynllunio@ynysmon.gov.uk

http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio?redirect=false

DRAFT

ATODIAD 1

POLISI CYF 6: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES/ DIWYDIANT

Caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o adref neu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:

1. **Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;**
2. **Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;**
3. **Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:**

i. **Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;**

ii. **Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;**

iii. **Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.**

Eglurhad:

6.3.47 Yn sgil datblygiadau mewn technoleg a chysylltiadau band eang sydd gan gymunedau gwledig mae yna fwy o gyfleoedd i bobl allu gweithio o'u cartrefi neu addasu adeiladau gwledig i'w defnyddio ar gyfer busnesau. Nod y polisi hwn yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwyddo cysylltiad agos rhwng lleoliadau byw a gweithio.

6.3.48 Ystyrir bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliaeth ardaloedd gweledig. Mae'r polisi hwn yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli'n barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.

POLISI TWR 2: LLETY GWYLIAU

Bydd cynigion ar gyfer:

1. **Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu**
2. **Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu**
3. **Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli,**

yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

i. **Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;**

DRAFT

ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Eglurhad:

6.3.63 Nid yw'r polisi hwn yn berthnasol i gynigion i sefydlu safleoedd carafanau gwyliau sefydlog neu deithiol newydd, safleoedd chalet newydd neu safleoedd gwersylla moethus amgen. Caiff cynigion o'r fath eu hystyried o dan bolisïau TWR3 a TWR5 y Cynllun hwn.

6.3.64 O ran llety gwasanaethol, mae'r polisi hwn yn berthnasol i amrywiaeth o wahanol fathau o lety, o westai mawr o ansawdd uchel i lety gwely a brecwast bach. Gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod â buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun, ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr. Caiff ei gydnabod yn eang nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn ardal y Cynllun. Nod y polisi hwn yw cefnogi'r egwyddor o ehangu'r ystod o lety gwasanaethol, a chynyddu eu nifer a gwella eu hansawdd. Yn unol â Pholisi PS14 mae'n bwysig hefyd nad yw gwestai yn cael eu colli.

6.3.65 Mae tystiolaeth am gyfraddau meddiannu yn awgrymu bod llety hunanwasanaeth sydd o safon dda yn gyffredinol yn dal yn boblogaidd gydag ymwelwyr. Mae Polisi PS14 a Pholisi TWR2 yn cydnabod bod rheoli'r ystod eang o lety hunanwasanaeth o ansawdd uchel yn hanfodol ar gyfer rhoi dewis i ymwelwyr. Mae'r polisi felly'n anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy, sy'n rhoi dewis o'r fath.

6.3.66 Pan roddir caniatâd cynllunio i lety hunanwasanaeth, rhoddir amod ar y caniatâd i sicrhau bydd yr adeilad ond yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau ac na ellir ei ddefnyddio i breswylio'n barhaol ynddo. Ni chaniateir llety hunanwasanaeth sy'n 'adeilad newydd' yng nghefn gwlad agored er mwyn gwarchod yr ardal rhag i gartrefi gwyliau preifat gael eu hadeiladu ar draws Ardal y Cynllun.

6.3.67 Yn hanesyddol mae canllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisi cynllunio lleol (yn arbennig yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd) wedi rhoi blaenoriaeth i drosi adeiladau presennol yng nghefn gwlad i ddefnydd economaidd. Mae hyn yn golygu bod nifer helaeth o adeiladau sydd wedi cael eu trosi i lety hunanwasanaeth mewn rhai ardaloedd. Felly, mae yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun. Gall hyn olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg, nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu bydd busnesau yn methu. Fe fydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-

DRAFT

ddatblygu adeiladau presennol neu adeiladau newydd yng nghefn gwald i ddefnydd gwyliau a bod yna angen caniatáu iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.

POLISI TAI 13: AIL-ADEILADU TAI

Caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. **Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;**
2. **Nid yw'r adeilad yn rhestredig;**
3. **Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;**
4. **Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;**
5. **Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;**
6. **Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;**
7. **Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;**
8. **Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:**

    i. **Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;**
    ii. **Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;**
    iii. **Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;**
    iv. **Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.**

9. **Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.**

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ annedd yn destun amod i sicrhau:

10. **Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu**
11. **Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.**

Eglurhad:

6.4.1 Ar gyfer safleoedd ble nad oes cyswllt gyda'r hierarchaeth aneddleoedd, ac felly yn cael eu hadnabod fel cefn gwlad agored, rhaid cael rheolaeth fwy llym ar gyfer ailadeiladu tai mewn perthynas â'i ddefnydd preswyl cyfreithiol, ailadeiladu strwythur dros dro ac effaith weledol y bwriad.

6.4.2 Yng nghefn gwlad agored rhaid i'r tŷ presennol fod â defnydd preswyl cyfreithiol neu fel arall byddai'n cael ei ystyried fel creu tŷ newydd yng nghefn gwlad yn groes i bolisi cenedlaethol. Bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda codi tai o'r newydd ond yn derbyn caniatad pan nad yw'n hyfyw i wneud gwaith adnewyddu.

6.4.3 Ni fydd y polisi hwn yn caniatáu adeiladu tŷ i ddisodli carafan neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol (gweler y diffiniad o 'garafán' a 'siale gwyliau' ym Mholisi TWR 3).

6.4.4 Bydd disgwyl i'r tŷ newydd ddefnyddio ôl troed yr adeilad presennol oni bai y gellid dangos fod ei ail leoli o fewn cwrtil y safle yn lleihau ei effaith weledol a ddim yn cael effaith ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar gyfer safleoedd o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol bydd Polisi ARNA 1 yn cario mwy o bwysau na'r polisi hwn.

6.4.5 Yng nghefn gwlad agored, dylai'r adeilad newydd adlewyrchu maint a graddfa'r adeilad presennol oni bai y gellid dangos na fuasai'r datblygiad yn arwain at effaith weledol sy'n sylweddol fwy a bod y bwriad yn arwain at annedd o ddyluniad gwell.

6.4.6 Mae datblygiad newydd yn cael ei gyfeirio i ffwrdd o ardal perygl o lifogydd, fodd bynnag gellir caniatáu datblygiad i ailadeiladu tŷ sydd yn cynnwys mesurau lliniaru a mesurau gwrthsefyll llifogydd.

Atodiad B

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

YMGYNGHORIAD DRAFFT

YMRWYMIADAU CYNLLUNIO

IONAWR 2019

CYNLLUN DATBLYGU AR Y CYD MÔN A GWYNEDD

CYNNWYS

Rhan 1: Gwybodaeth Gyffredinol		
		Tudalen
1.	Cyflwyniad a Phwrpas y CCA	4
2.	Cefndir Pwysigrwydd isadeiledd Beth yw ymrwymiadau cynllunio? Nod CCA	6
3.	Y Cyd-destun Polisi a Deddfwriaeth Polisïau Cenedlaethol Yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) Polisi Cynllunio Lleol	7
Rhan 2: Canllaw Cyffredinol		
4.	Ymrwymiadau Cynllunio - Canllaw Cyffredinol Defnydd o Ymrwymiadau Cynllunio Mathau o Ymrwymiadau Cyfranogwyr Trothwyon	9
5.	Rhwymedigaethau Cynllunio - Y broses Y broses o Negodi Ymrwymiadau Cynllunio Asesiad Hyfywedd Gofynion Cyfreithiol Cynnwys yr Ymrwymiadau Blaenoriaethu Trothwyon Ymrwymiadau Cynllunio Costau Cynnal a Chadw Costau Cyfreithiol Monitro a Gorfodaeth Addasu Cytundeb Cynllunio A106	12
Rhan 3: Cyfraniadau Penodol		
6.	Categorïau o Ymrwymiadau	17
7.	Tai Fforddiadwy	20
8.	Hyfforddiant a Chyflogaeth	23
9.	Trafnidiaeth	25
10.	Addysg	28
11.	Cyfleusterau Cymunedol	30
12.	Llecynnau Agored a Hamdden	32

13.	Yr Amgylchedd	34
14.	Gofal Iechyd	36
15.	Yr Iaith Gymraeg	37
16.	Tir y Cyhoedd	39
17.	Seilwaith Band Llydan	40
18.	Cyfleusterau Gwastraff ac Ailgylchu	41
19.	Ynni	42
20.	Rheoli Risg Llifogydd	44
21.	Gwybodaeth Gyswllt	46
	Atodiad 1 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy	
	Atodiad 2 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Addysg	
	Atodiad 3 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Mannau Agored	

Rhan 1: Cefndir

1. CYFLWYNIAD A PHWRPAS Y CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

Pwrpas

1.1 Dibenion y Canllawiau yma ydi:

- cynorthwyo'r ymgeiswyr a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio ac i'w harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a
- helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun polisi

<u>Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.3 O dan ddeddfwriaeth cynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o'n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac i Ynys Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn ffordd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- helpu'r Cynghorau i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi yn gyson â pholisi cenedlaethol ac;
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

<u>Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol</u>

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau gall y Cynghorau wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl yma mae'r Awdurdodau Cynllunio yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisïau a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Gall Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) gael eu hystyried fel ystyriaeth cynllunio berthnasol yn y broses asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd

Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Cynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o, ac yn gyson â chynllun datblygu. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd, ond mae'n hytrach yn gweithredu fel 'porth' ar gyfer polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol a, lle'n briodol, polisi cynllunio cenedlaethol a CCA eraill.

1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran yr Awdurdodau Cynllunio. Cymeradwywyd drafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar *dyddiad* gan *enw Pwyllgor*. Fe fuodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Rhoddwyd ystyriaeth i'r x sylwadau a gyflwynwyd i'r Awdurdodau Cynllunio, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *dyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb yr Awdurdodau Cynllunio yn *Atodiad neu leoliad adroddiad i Bwyllgor*. **(*Ar ôl iddi gael ei mabwysiadu)* Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.**

1.8 Nod y canllaw hwn yw cael eglurder ar y mathau o rwymedigaethau y gellid disgwyl i ddatblygwyr gytuno iddynt, eu cynnwys a'r trothwyon sy'n arwain at wahanol rwymedigaethau. Rhennir y canllaw hwn yn dair prif ran. Mae Rhan 1 yn nodi cefndir y ymrwymiadau cynllunio, mae Rhan 2 yn nodi'r dull gweithredu a'r gweithdrefnau fydd yr Awdurdodau Cynllunio eu rhoi ar waith pan fydd ymrwymiadau cynllunio'n ofynnol ac mae Rhan 3 yn manylu ar y mathau penodol o ddatblygiad allai fod angen ymrwymiadau cynllunio, y trothwyon a'r pwyntiau sbardun a all fod yn berthnasol i fathau gwahanol o ddatblygiad a'r mecanwaith i gyfrifo'r rhwymedigaeth ble bo'n briodol.

2. CEFNDIR

Pwysigrwydd isadeiledd

2.1 Yn aml, bydd datblygiadau newydd yn dibynnu ar isadeiledd, gwasanaethau a chyfleusterau newydd, neu byddant yn ddibynnol ar rai presennol, er mwyn gwneud cynigion yn dderbyniol o safbwynt cynllunio defnydd tir. Mae'r angen am isadeiledd y mae'r datblygiad arfaethedig yn ei greu yn ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio. Gall y datblygiad newydd fod yn ormod i gapasiti'r isadeiledd presennol, gan greu angen am isadeiledd neu gyfleusterau newydd. Gall defnyddio ymrwymiadau cynllunio fod yn briodol er mwyn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr wneud cyfraniadau at ddarparu'r isadeiledd i gefnogi'r datblygiad arfaethedig.

Beth yw ymrwymiadau cynllunio?

2.2 Cytundeb cyfreithiol rhwng awdurdod lleol, tirfeddiannwr a datblygwr yw ymrwymiadau cynllunio, sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr naill ai gyflawni gwaith penodol neu gyfrannu'n ariannol tuag at ddarparu mesurau fydd yn lliniaru effeithiau niweidiol datblygiad. Fe'u defnyddir yn aml i sicrhau fod cynigion datblygu'n cydymffurfio ag amcanion datblygu cynaliadwy fel y'u nodir mewn polisi lleol a chenedlaethol. Mae’n bwysig bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei lleoli a’i dylunio mewn modd sy’n lleihau’r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig.

2.3 Mae ymrwymiad gynllunio fel arfer yn ymwneud â rhan o ddatblygiad na ellir ei sicrhau trwy osod amod cynllunio neu trwy reolaethau statudol eraill. Dylai'r ymrwymiad sicrhau mesurau neu gyfraniadau i ymdrin ag ardrawiad tebygol y datblygiad arfaethedig ar isadeiledd ffisegol neu gymdeithasol yr ardal. Gall ymrwymiadau cynllunio wella datblygiad a'i helpu i fynd rhagddo ac wrth ymdrin ag ardrawiadau'r datblygiad newydd ar isadeiledd yr ardal, a gellir ei weld fel budd lleol.

3. Y CYD-DESTUN POLISI A DEDDFWRIAETH

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

3.1 Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (TCPA), 1990, fel y'i diwygiwyd gan Adran 12 Deddf Cynllunio a Digolledu (1991) yw'r fframwaith deddfwriaethol ar gyfer ymrwymiadau cynllunio.

3.2 Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 yn rhoi arweiniad ar y manteision y gellir eu cael trwy ddefnyddio ymrwymiadau cynllunio Adran 106 yn briodol.

3.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn datgan fod ymrwymiadau cynllunio yn drefniadau defnyddiol i oresgyn rhwystrau a all atal caniatâd cynllunio. Mae'r ddeddfwriaeth yn galluogi i ymrwymiadau cynllunio:

- Gyfyngu datblygiad neu ddefnydd o'r tir;
- Ei gwneud yn ofynnol i weithrediadau neu weithgareddau gael eu cyflawni mewn perthynas â'r tir;
- Ei gwneud yn ofynnol i dir gael ei ddefnyddio mewn modd penodol;
- Ei gwneud yn ofynnol i daliadau gael eu gwneud i'r awdurdod naill ai i gyd ar unwaith neu mewn camau.

Yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL)

3.4 Daeth Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) 2010 i rym yn 2010. Mae'r CIL yn ffi y gall yr Awdurdodau Cynllunio ei godi ar ddatblygwyr i helpu ariannu'r isadeiledd sydd ei angen i ategu datblygiadau newydd yn eu hardaloedd. Mae'r Cynghorau wedi penderfynu peidio â chychwyn ar y gwaith angenrheidiol i danategu CIL. Mae Rheoliad 122 (2) y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn rhoi grym cyfreithiol i dri o'r profion o Gylchlythyr 13/97 fel a ganlyn:

i) Yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;
ii) Yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad; ac
iii) Yn cyfateb yn deg ac yn rhesymol i raddfa a math y datblygiad;

3.5 Er y penderfyniad i beidio â chychwyn ar y gwaith angenrheidiol i danategu CIL, mae Rheoliad 122 (2) yn parhau i fod yn ddilys a ardaloedd Awdurdodau Cynllunio Gwynedd ac ynys Môn. Mae Rheoliadau CIL hefyd yn datgan na ellir defnyddio mwy na phum rhwymedigaeth cynllunio unigol (a ganiatawyd ers mis Ebrill 2010) i ariannu un prosiect isadeiledd.

Polisi Cynllunio Lleol

3.6 Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2016) yn nodi polisïau a chynigion yr Awdurdodau Cynllunio ar gyfer datblygu a defnyddio tir hyd 2026. Dylai cynigion datblygu newydd ystyried pob polisi perthnasol yn y Cynllun, amlinellir y gofyniad ar gyfer ymrwymiadau cynllunio ym Mholisi Strategol PS2 ac fe'i disgrifir yn eglur ym Mholisi ISA1 sy'n datgan:

POLISI STRATEGOL PS 2: ISADEILEDD A CHYFRANIADAU GAN DDATBLYGWYR

Bydd y Cynghorau'n disgwyl i ddatblygiadau newydd sicrhau bod darpariaeth ddigonol o isadeiledd (naill ai ar y safle neu i wasanaethu'r safle) sy'n angenrheidiol yn cael ei ddarparu yn amserol ar gyfer gwneud y cynnig yn dderbyniol trwy amod neu rwymedigaeth cynllunio. Yn ddarostyngedig i gwrdd â'r profion statudol, fe all fod yn ofynnol gofyn am daliadau cynnal yn unol â chytundebau adran 106 er mwyn cwrdd â chostau dechreuol i redeg gwasanaethau a chyfleusterau ac i ddigolledu cymunedau am golled neu ddifrod achosir gan ddatblygiad.
Lle bod angen darparu'r isadeiledd angenrheidiol, galluogi a hanfodol o ganlyniad i'r cynnig ac nad ellir ei leoli ar y safle, gofynnir am gyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, i gael y buddsoddiad angenrheidiol oddi ar y safle. Os yw effaith y datblygiad yn un cronnol fe ellir cronni'r cyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, er mwyn lliniaru'r effaith cronnol.

POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

Caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli, neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Os yw cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd newydd neu well, ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Gellir ceisio cyfraniad ariannol i sicrhau gwelliannau i isadeiledd, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, os yw'r rheini yn angenrheidiol i wneud cynnig yn dderbyniol. Pan fydd yn briodol, gellir ceisio am gyfraniadau ariannol at ystod o ddibenion, yn cynnwys:

1. **Tai fforddiadwy**
2. **Cyfleusterau chwaraeon a hamdden**
3. **Cyfleusterau addysgol**
4. **Cyfleusterau cyflogaeth a hyfforddiant**
5. **Hamdden a llecynnau agored**
6. **Isadeiledd trafnidiaeth yn cynnwys cludiant cyhoeddus**
7. **Cyfleusterau gofal iechyd**
8. **Cadwraeth natur**
9. **Cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu**
10. **Isadeiledd adnewyddadwy a charbon isel**
11. **Cyfleusterau diwylliannol a chymunedol**
12. **Mesurau iaith Gymraeg**
13. **Isadeiledd band llydan**
14. **Cylch Cyhoeddus**
15. **Mesurau rheoli risg llifogydd**
16. **Isadeiledd gwasanaethau, gan gynnwys cyflenwad dŵr, draenio, carthffosydd, nwy a thrydan**
17. **Asedau archeolegol a hanesyddol**

Caniateir cynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella'r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

3.7 Dylid cofio, y gall polisïau CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn eraill fod yn berthnasol hefyd. Mae Rhan 3 o'r CCA yn cyfeirio at bolisïau eraill all fod yn berthnasol o ran y gwahanol fathau o ymrwymiadau cynllunio.

Rhan 2: Canllaw Cyffredinol

4. YMRWYMIADAU CYNLLUNIO: CANLLAW CYFFREDINOL

Defnyddio Ymrwymiadau Cynllunio

4.1 Mae'r Awdurdodau Lleol yn cefnogi egwyddorion defnyddio ymrwymiadau cynllunio fel y'u nodir yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 a Rheoliadau CIL fel y'u crynhoir ym mharagraffau 3.2. a 3.4 uchod. Bydd yr Awdurdodau Cynllunio, felly, yn ceisio negodi ymrwymiadau cynllunio priodol er mwyn sicrhau fod datblygiad newydd yn cyfrannu'n gadarnhaol a chynaliadwy at gymunedau Ynys Môn a Gwynedd.

4.2 Yn gyntaf, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ystyried a ellir cyflwyno isadeiledd trwy amodau cynllunio. Ble gellid defnyddio amod cynllunio i sicrhau'r un deilliant a chytundeb cyfreithiol, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn defnyddio amodau yn hytrach na ymrwymiadau cynllunio. Fel arall, ble bo'n angenrheidiol cyflawni gofynion yr isadeiledd, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ceisio cael ymrwymiadau cynllunio yn unol â Rheoliad 122 a phrofion Cylchlythyr 13/97 sydd wedi eu hamlinellu yn Rhan 1 o'r Canllaw hwn, am waith ar y safle ac oddi ar y safle a darpariaeth isadeiledd a/neu gyfraniadau ariannol.

4.3 Bydd yr Awdurdodau Cynllunio'n asesu pob cais yn unigol i bennu a oes angen rhwymedigaeth gynllunio a pha faterion y dylai ymdrin â nhw. Pan benderfynir fod rhwymedigaeth gynllunio'n angenrheidiol, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn cyfiawnhau ei resymau'n llwyr dros geisio cynnwys rhwymedigaeth. Ni fydd yn gyfreithlon i ddatblygiad annerbyniol gael ei ganiatáu oherwydd buddion neu gymhelliannau a gynigir gan ddatblygwr sydd ddim yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. Bydd hefyd yn sicrhau na chaiff cytundeb ei wneud pan na ellir defnyddio amodau cynllunio i bennu natur y datblygiad, i ddigolledu am golledion neu ddifrod a achosir gan y datblygiad, neu i liniaru ardrawiad y datblygiad.

Mathau o Ymrwymiadau

4.4 Mae mathau niferus o rwymedigaethau cynllunio ac mae'r math o gyfraniad y gall datblygwyr ei wneud yn dibynnu ar amgylchiadau penodol y bwriad, gan gynnwys lleoliad safle'r datblygiad a graddfa a math y datblygiad sy'n cael ei gynnig. Gall ymrwymiadau cynllunio fod ar ffurf:

i) Taliadau unwaith ac am byth - taliad unigol i'r Awdurdod Cynllunio am gyfleuster newydd o ganlyniad i'r galw a grëir yn uniongyrchol gan ddatblygiad newydd (e.e. darparu ystafell ddosbarth newydd, parhaol).

ii) Cyfraniadau Ariannol - cyfraniad safonol a delir i'r Awdurdod Cynllunio gan y datblygwr ar gyfer creu neu wella cyfleuster yng nghyffiniau datblygiad.

iii) <u>Cyfraniadau mewn Nwyddau</u> - mae'r datblygwr yn gwneud y gwaith angenrheidiol yn uniongyrchol. Pan fo datblygwr yn darparu cyfleuster yn ymarferol, bydd yr Awdurdod Cynllunio yn sicrhau fod y cyfleuster naill ai wedi'i gynnwys yn y datblygiad arfaethedig (h.y. ar y safle) neu yn agos at y datblygiad, a bod y Cytundeb A106 yn datgan y safonau adeiladu angenrheidiol a manylion y cyfleuster (e.e. cyfraniad safonol er gwella llecynnau agored a meysydd chwarae yng nghyffiniau'r datblygiad)

iv) <u>Taliadau mewn Camau</u> - Pan fo datblygiad ei hun yn digwydd gam wrth gam, a ble mae graddfa'r taliad neu'r cyfleusterau yn sylweddol o gymharu â maint y datblygiad, fe all fod yn briodol i'r taliadau neu'r ddarpariaeth rwymedig gael eu gwneud dros amser (e.e. ar gyfer darpariaeth isadeiledd sy'n dechrau gyda llwybr troed newydd yn ystod y cyfnod adeiladu cychwynnol, wedi'i ddilyn gyda chyswllt bws newydd yn ddiweddarach yn y cynllun).

v) <u>Taliadau cynnal a chadw</u> - mae'r datblygwr yn cyfrannu'n ariannol tuag at gynnal a chadw'r cyfleusterau y mae wedi'u hariannu neu'n eu darparu am gyfnod amser penodedig unwaith bydd datblygiad ar safle wedi gorffen. Dylai'r Awdurdod Cynllunio a'r datblygwr gytuno'n ffurfiol ar y cyfnod amser disgwyliedig y bydd taliadau cynnal a chadw yn cael eu gwneud, a phan fyddant yn ddyledus (e.e. cronfa cynnal a chadw llecynnau agored).

vi) <u>Cyfraniadau cronnus</u> - cydnabyddir y gallai'r isadeiledd angenrheidiol sy'n ofynnol er mwyn diwallu anghenion datblygiad, mewn rhai achosion, fod yn fwy na chwmpas y datblygiad unigol. Mewn achosion o'r fath, fe all fod yn briodol cronni cyfraniadau gan nifer o ddatblygwyr er mwyn cael y ddarpariaeth angenrheidiol. Pan fo gofyn cronni cyfraniadau, bydd angen i bob parti sy'n ymwneud â hyn, gan gynnwys yr Awdurdod Cynllunio, ddod i gytundeb parthed amserlen gwario'r arian. Dylid nodi fod Rheoliad 123 Rheoliadau CIL yn cyfyngu nifer y ymrwymiadau cynllunio y gellir eu cronni (dim mwy na 5).

Cyfranogwyr

4.5 Mae ymrwymiadau cynllunio'n cydredeg â'r tir ac fe ellir eu gorfodi ar y tirfeddianwyr neu'r perchnogion tir gwreiddiol ac unrhyw un sy'n caffael buddion yn y tir yn olynol. Felly, disgwylir i'r partïon hynny â buddion yn y tir dan sylw ar yr adeg y caiff cais cynllunio ei gyflwyno ymrwymo i rwymedigaethau cynllunio.

4.6 Mewn rhai amgylchiadau, fe all y datblygwr gynnig 'Ymrwymiad Unochrog' ble mae ymgeisydd yn cynnig rhwymedigaeth cynllunio i gefnogi cais cynllunio. Mae Ymrwymiadau Unochrog yn rhwymo'r datblygwr i'w telerau ond nid yr Awdurdod Lleol. Pan gyflwynir hyn mewn perthynas ag apêl, bydd cyfreithwyr yr apelydd fel arfer yn drafftio'r Ymrwymiad, er bydd yr Awdurdod Lleol fel arfer yn croesawu'r cyfle i drafod telerau cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Arolygwr.

Trothwyon

4.7 Mae gan fathau penodol o rwymedigaethau isafswm trothwyon unigol, e.e. tai fforddiadwy, na fydd rhwymedigaeth o'r fath honno'n cael ei cheisio oddi tani. Fodd bynnag, nid yw’r holl bolisiau yn y Cynllun yn gosod isafswm trothwy cyffredinol, ac o dan y trothwy hwnnw.Bydd natur, math, lleoliad, ac ardrawiad bwriad yn effeithio ar ba un a fydd rhwymedigaeth yn cael ei cheisio ai peidio. Fe all fod yn bosib i rai ymrwymiadau cynllunio gynnwys sbardunau fydd yn galluogi i'r rhwymedigaethau cynllunio gael eu diwallu mewn camau. Bydd y

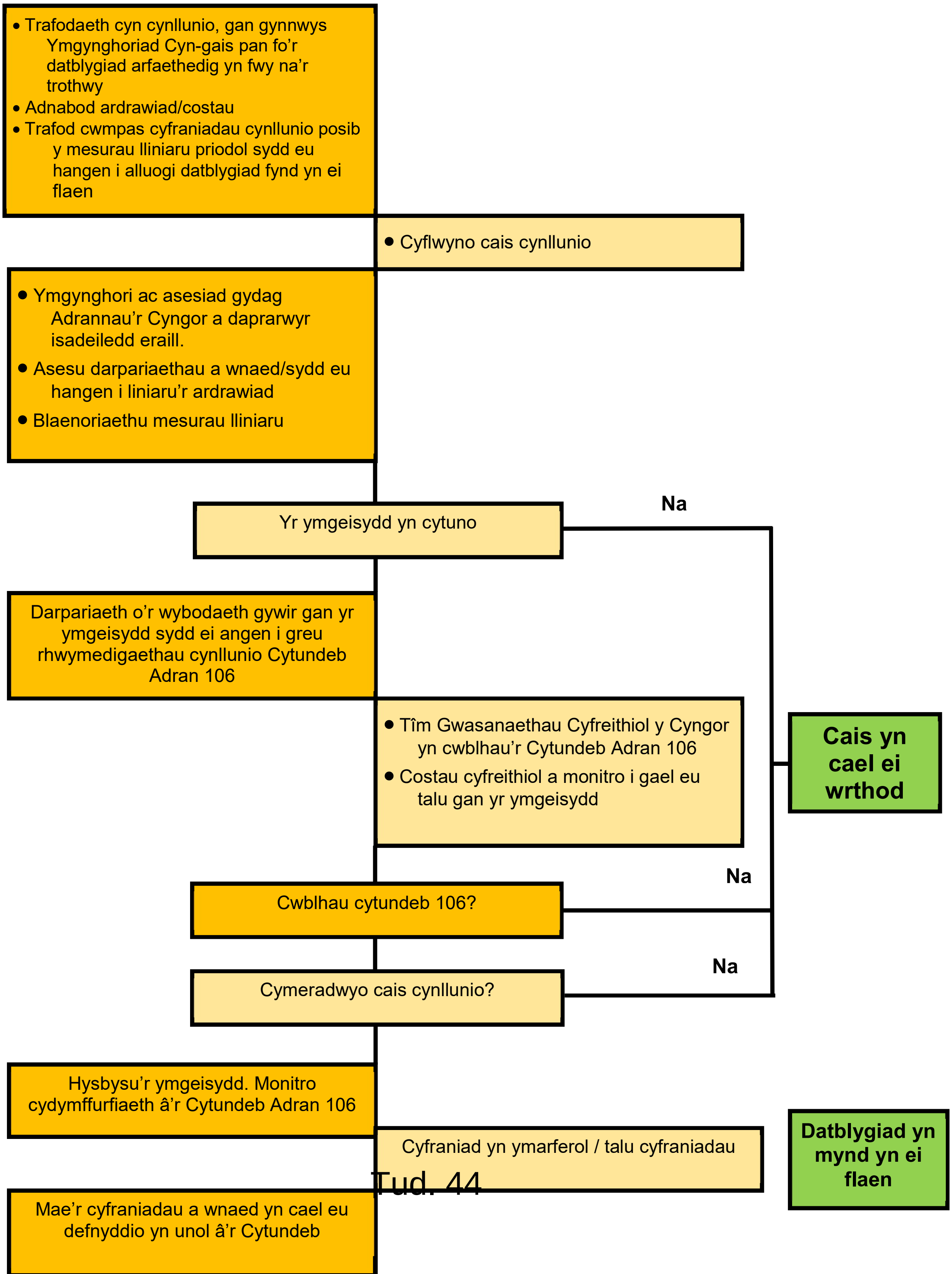
broses o negodi rhwng yr Awdurdod Cynllunio a'r ymgeisydd yn sefydlu pa un a fydd trothwyon a sbardunau yn briodol yng nghyd-destun y bwriad datblygu a sut fyddant yn cael eu defnyddio.

4.8 Diben Maen Prawf (3) Polisi PCYFF 2 yw sicrhau bod ceisiadau'n dangos eu bod yn gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf bob hectar mewn datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). O ganlyniad i hyn, bydd y Cyngor yn gofyn am gyfiawnhad gan yr ymgeisydd ar gyfer cynigion sydd â dwysedd is, i sicrhau nad yw ceisiadau yn ceisio osgoi unrhyw drothwy datblygiad penodedig sydd wedi ei nodi yn y CCA.

5. Y BROSES YMRWYMIADAU CYNLLUNIO

5.1 Mae ffigwr 5.1 yn dangos y broses gyffredinol o sefydlu ymrwymiadau cynllunio fel rhan o geisiadau cynllunio.

Ffigwr 5.1 – Y Broses Ymrwymiadau Cynllunio



5.2 Gall ymholiadau cyn gwneud cais bennu os fydd cyfraniadau cynllunio yn ofynnol. Mae cynnal trafodaethau yn gynnar, cyn cyflwyno cais cynllunio, yn rhoi cyfle gwerthfawr i bob parti ystyried cwmpas ac ardrawiad y datblygiad arfaethedig. Mae'r ddau Gyngor yn darparu cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio. Ceir mwy o wybodaeth ar y cyfnod cyn cyflwyno cais yn: https://www.gwynedd.gov.uk/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cyngor-cyn-cyflwyno-cais-cynllunio.aspx yng Ngwynedd a http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio/cyn-i-chi-wneud-cais?redirect=false yn Ynys Môn. Pan nad yw'r rhain yn digwydd, bydd trafodaethau negodi'n digwydd cyn gynted ag y bo modd ar ôl i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno. Cyn i unrhyw un gytuno i rwymedigaeth gynllunio, fe'u cynghorir i gymryd cyngor cyfreithiol.

5.3 Y swyddog achos fydd y prif gyswllt ar gyfer negodi. Ble bo'n briodol, y swyddog achos fydd yn gyfrifol am drafod cwmpas 'cyfraniadau cynllunio' posib gyda chynrychiolwyr o'r gymuned, gwasanaethau eraill, a chyda swyddogion eraill, er enghraifft, ar ofynion unrhyw wasanaeth neu ardal leol, a'r modd y bydd yr isadeiledd angenrheidiol yn cael ei ddarparu (trwy gytundeb Unochrog neu A106).

Asesiad Hyfywedd

5.4 Cydnabyddir y bydd pob safle a phrosiect yn amrywio yn eu cyd-destun a'u nodweddion. Fe all achlysuron godi pan na fydd modd diwallu'r holl rwymedigaethau a adnabuwyd heb gyfaddawdu hyfywedd cyffredinol cynllun datblygu penodol. Ble gall datblygwr ddangos fod cynllun yn anhyfyw oherwydd ymrwymiadau cynllunio gofynnol, mae'r Awdurdodau Cynllunio'n barod i ystyried gostyngiad yn yr ymrwymiadau cynllunio. Dylai'r datblygwr gyflwyno asesiadau hyfywedd ariannol i'r Awdurdod Lleol, yn unol â'r pro fforma sydd wedi ei gynnwys yn y CCA ar Dai Fforddiadwy, i ddangos bod gofyniad rhwymedigaeth cynllunio'n effeithio ar ba un a ellir cyflawni bwriad ai peidio. Bydd yr asesiad hwn yn cynnwys gwerthusiad trylwyr o economeg y safle a bydd gofyn am gydweithrediad ac agwedd dryloyw gan yr ymgeisydd, y datblygwr neu'r tirfeddiannwr, a'r Awdurdod Cynllunio.

5.5 Bydd yr Awdurdodau Cynllunio'n disgwyl fod unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â datblygu safle penodol wedi'u hystyried pan brynwyd y tir (cytundebau prynu tir). Felly, ni wneir unrhyw oddefiad oni bai y gall ymgeiswyr ddangos costau annormal.. Bydd y cydbwysedd rhwng tai fforddiadwy a phob Rhwymedigaeth Gynllunio arall, er enghraifft, yn cael ei benderfynu gan y Swyddog Achos , ar achosion unigol, fel nad yw'n dod yn rhan o'r negodi gyda'r ymgeisydd/datblygwr.

5.6 Mae'r rhestr a ganlyn yn nodi'r wybodaeth nodweddiadol sy'n ofynnol er mwyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, neu arbenigwr annibynnol a benodir gan yr Awdurdod, ymgymryd â gwerthusiad ariannol. Mae'r pro fforma sydd wedi ei gynnwys yn y CCA Tai Fforddiadwy yn darparu manylion o'r gwybodaeth sydd ei angen :

- Manylion y datblygiad arfaethedig (cynllun o ddyluniad y safle, disgrifiadau o unedau ac ardaloedd (Ardal Mewnol Gros (GIA)).

- Manylion cynnwys fforddiadwy (adnabod unedau, daliadaeth, math ar gyfer pob un ac ardaloedd (GIA)).
- Manylion unrhyw gais Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am y cynnwys fforddiadwy neu geisiadau tebygol
- Manylion ymrwymiadau A106 a ddarparwyd
- Pris a dyddiad caffael y safle, pris a gytunwyd neu'r pris o dan gytundeb dewis
- Tystiolaeth annibynnol yr ymgeisydd ar werthoedd gwerthiant terfynol fesul uned
- Tystiolaeth annibynnol yr ymgeisydd am gostau adeiladu ar bris fesul m² GIA
- Tystiolaeth annibynnol yr ymgeisydd am gostau ychwanegol - ffioedd, wrth gefn, pethau annormal, cyllid (gan gynnwys prisiau gosod)
- Gofynion elw'r ymgeisydd fel % o werth Gros Datblygiad a'r Costau

5.7 Dylid darparu'r wybodaeth yn ystod y cam trafod cyn-cyflwyno cais fel na fydd oedi diangen i'r broses o gymeradwyo cais cynllunio. Pan gaiff cais ffurfiol ei gyflwyno bydd unrhyw wybodaeth hyfywedd fydd yn cael ei ddarparu yn cael ei drin fel gwybodaeth gyfrinachol. Fodd bynnag dylid hefyd darparu copi wedi ei olygu ('redacted') i'r ffeil gyhoeddus.

5.8 Bydd unrhyw wybodaeth hyfywedd fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio fod mewn ffurf 'pro forma' sydd wedi ei gynnwys yn y CCA Tai Fforddiadwy. Os na all yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r datblygwr/ymgeisydd gytuno ar ganfyddiadau'r gwerthusiad hyfywedd, fe all gael ei drosglwyddo i Wasanaethau'r Prisiwr Ardal (GPA) neu ddarparwr cymwys tebyg, fel gwasanaeth annibynnol a chymwys, er mwyn cynorthwyo yn y broses werthuso ariannol, er enghraifft:

- os yw'r ymgeisydd yn gwneud achos dros leihad yn y lefel arferol o ddarpariaeth tai fforddiadwy;
- os yw'r cynllun yn arbennig o gymhleth neu'n anarferol ei naws;
- os yw'r ymgeisydd a'r swyddfa achos yn methu â dod i gytundeb o unrhyw fath ar addasrwydd y ffigyrau a ddarparwyd.

5.9 Bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn hysbysu'r ymgeisydd o'i fwriad cyn gynted ag y daw'n amlwg y bydd gwasanaethau'r Prisiwr Ardal neu wasanaethau gan ddarparwyr cymwys tebyg yn angenrheidiol. Yr ymgeisydd fydd yn talu am yr adolygiad o'r wybodaeth ariannol gan y Prisiwr Ardal neu wasanaeth cymwys.

Gofynion Cyfreithiol

5.10 Fel arfer, ni fydd gwasanaeth cyfreithiol yr Awdurdodau Cynllunio yn cael cyfarwyddyd i lunio'r rhwymedigaeth gynllunio hyd nes fydd penderfyniad wedi ei wneud gan Swyddogion cynllunio neu wedi i'r pwyllgor cynllunio benderfynu rhoi caniatâd cynllunio. Bydd gwasanaeth cyfreithiol y Cyngor angen dwy eitem gan asiant/cyfreithiwr yr ymgeisydd:

- Manylion yr Hawl i'r tir, gan gynnwys gwybodaeth am bawb gyda buddion yn y tir. Bydd yn ofynnol i bawb a chanddynt fuddion o'r fath ymrwymo i'r cytundeb;
- Ymrwymiad ysgrifenedig cyfreithiwr i gwrdd â chostau cyfreithiol a nodwyd gan yr Awdurdod Cynllunio o ran paratoi'r cytundeb, boed y cytundeb yn cael ei gwblhau ai peidio

5.11 Dylid nodi y gall gymryd amser hir i ddod i gytundeb terfynol ar y telerau manwl, yn ddibynnol ar natur a chymhlethdod yr achos, a disgwylir i ddatblygwyr sicrhau fod digon o amser ac adnoddau wedi'u neilltuo yn eu rhaglen. O ran rhai ymrwymiadau (e.e. tai fforddiadwy), mae'r Awdurdod Cynllunio wedi paratoi cytundeb ymrwymiad safonol fydd yn cyflymu'r broses.

Cynnwys yr Ymrwymiadau

5.12 Rhaid i rwymedigaeth cynllunio ddilys fod yn weithred gyfreithiol a chynnwys:

- nodi'r tir dan sylw
- nodi'r person sy'n ymrwymo i'r cytundeb a'u budd yn y tir
- nodi'r awdurdod a fydd yn gorfodi'r rhwymedigaeth

5.13 Bydd y rhwymedigaeth gynllunio hefyd yn cynnwys:

- disgrifiad o'r datblygiad
- math a nifer y ymrwymiadau y mae'r datblygwr wedi cytuno iddynt, gall hyn fod ar ffurf gwaith gwirioneddol neu gyfraniadau ariannol
- sbardun ar gyfer pryd y dylid darparu'r buddion
- os darperir gofynion ariannol, gall y cytundeb nodi bod angen gwario'r amser mewn cyfnod penodol o amser
- diffiniadau o'r termau a ddefnyddir yn y cytundeb
- darpariaeth am y costau cyfreithiol i'w talu yn sgil drafftio'r cytundeb

Blaenoriaethu Ymrwymiadau

5.14 Nid yw'r amrywiaeth o weithgareddau ble gall cyfraniadau fod yn ofynnol, a adnabuwyd yn Rhan 3 y canllaw hwn, yn rhagnodol, ond byddant yn llunio'r sail ar gyfer negodi pellach. Adwaenir sbardunau neu drothwyon ar gyfer pob math o weithgaredd sy'n ceisio cyfraniadau Adran 106, sy'n golygu fod hyn wedyn yn cael ei ystyried wrth bennu pa gyfraniadau y dylid ceisio amdanynt. Bydd y dewisiadau a wneir, os nad yw'n hyfyw i ddarparu'r holl gyfraniadau, yn adlewyrchu amgylchiadau'r safle, y defnydd tir arfaethedig, graddfa'r datblygiad arfaethedig a'r materion sy'n wynebu'r gymuned leol.

Costau Cynnal a Chadw

5.15 Mae'n bwysig fod asedau isadeiledd a ddarperir drwy rwymedigaethau cynllunio yn cael eu cyflawni ar y safon ofynnol ac yn cael eu cynnal a'u cadw yn dilyn hynny. Gall rhai mathau o isadeiledd, megis llecynnau gwyrdd a chyfleusterau chwaraeon, fod angen eu cynnal a'u cadw ac mewn achosion o'r fath bydd gofyn i ddatblygwr ddarparu ar gyfer rheoli'r safle yn y tymor hir.

5.16 Pennir cyfnod cyfraniadau cynnal a chadw fesul achos a bydd yn ystyried hyfywedd datblygiad.

5.17 Ble bo ymgeiswyr yn dewis cadw cyfrifoldeb dros gyfleuster, byddant yn eu rhwymo eu hunain i gynnal a chadw hwn yn briodol trwy Gytundeb Adran 106.

Costau Cyfreithiol

5.18 Bydd Cytundebau Adran 106 yn cael eu drafftio gan Dîm Gwasanaethau Cyfreithiol y Cynghorau neu gan gyfreithwyr yn gweithredu ar ran y Cynghorau. Mae gofyn i ymgeiswyr dalu costau cyfreithiol rhesymol y Cyngor am baratoi a chwblhau'r Cytundeb Adran 106. Bydd angen taliad cyn cwblhau'r Cytundeb Adran 106.

5.19 Ble bo datblygwyr yn ymdrin ag unrhyw rwymedigaethau cynllunio mewn modd unochrog bydd angen iddynt dalu costau cyfreithiol y Cyngor wrth ystyried a chynghori ar y fenter unochrog. Os darperir menter unochrog, ni fydd y Cyngor angen gwneud dim yn ôl telerau'r fenter ond bydd modd iddo orfodi'r ymrwymiadau yn erbyn y partïon i'r fenter.

Addasu Cytundeb Cynllunio A106

5.20 Ble cytunir ar becyn ymrwymiadau cynllunio o dan ofynion y Canllaw hwn a ble bod disgwyl y bydd y safle'n cael ei gwblhau dros nifer o flynyddoedd neu ble nad yw datblygiad yn cychwyn am nifer o flynyddoedd, bydd adolygiad o hyfywedd y cynllun yn cael ei gynnwys yn y cytundeb A106. Bydd yr adolygiad yn cael ei sbarduno gan gymalau o gynllun yn cael eu cyrraedd neu yn ôl amserlen benodol, a hyn fydd sail ail-negodi gofynion yr ymrwymiad cynllunio ar gyfer gweddill y datblygiad.

Monitro a Gorfodaeth

5.21 Bydd yr Awdurdodau Cynllunio'n monitro pob rhwymedigaeth cynllunio er mwyn pennu pa un a ymlynir at y telerau ai peidio. Dylid nodi mai cyfrifoldeb y datblygwr yw hysbysu'r Awdurdodau Cynllunio cyn cychwyn datblygiad a hefyd pan gyrhaeddir unrhyw sbardunau a nodir yn y cytundeb.

5.22 Os daw'r Awdurdodau Cynllunio'n ymwybodol nad ydyw'r cytundeb yn cael ei ddilyn, byddant, i ddechrau, yn ceisio gorfodi cydymffurfiaeth â'r cytundeb cyfreithiol yn anffurfiol. Os na fydd y dull hwn yn llwyddiannus, bydd yr Awdurdodau Cynllunio ystyried y camau gorfodi priodol i'w cymryd. Gellir gorfodi ymrwymiadau cynllunio trwy ddefnyddio gorfodebau, sy'n gallu rhwystro datblygiad rhag mynd yn ei flaen a/neu sicrhau cydymffurfiaeth gyda thelerau'r Cytundeb. Mae gan yr Awdurdodau Cynllunio y grym, ar ôl rhybudd, i fynd ar y tir a mynd i'r afael ag unrhyw waith oedd yn angenrheidiol ac adfer y costau. Gall unrhyw un sy'n rhwystro 'r awdurdod rhag ymgymeryd â'r dyletswyddau hyn fod yn euog o drosedd ac o bosib fod yn atebol i erlyniad.

Rhan 3: Cyfraniadau Penodol

6. CATEGORÏAU RHWYMEDIGAETHAU

6.1 Mae'r amrediad o fathau o ddatblygiadau a all fod yn destun rhwymedigaeth gynllunio yn amrywiol. Mae rhai o'r mathau o rwymedigaethau a amlinellir ym Mholisi ISA1 y Cynllun wedi'u grwpio at ei gilydd yn yr adrannau a ganlyn er mwyn osgoi ailadrodd. Yn ogystal, dylid nodi na fydd nifer o rwymedigaethau cynllunio yn gallu cael eu categoreiddio'n dwt ac, felly, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ystyried pob bwriad datblygu yn ôl ei rinweddau ei hun. Er bod y rhestr a ganlyn yn rhoi syniad o'r prif gategorïau, ni chânt eu rhestru mewn unrhyw drefn benodol o flaenoriaeth, nid yw'r rhestr ychwaith yn un cynhwysfawr. Mae categorïau rhwymedigaeth yn ymwneud â:

- Tai Fforddiadwy
- Hyfforddiant a Cyflogaeth
- Trafnidiaeth
- Addysg
- Cyfleusterau Cymunedol (gan gynnwys Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden)
- Llecynnau Agored a Hamdden
- Yr Amgylchedd
- Cyfleusterau Gofal Iechyd
- Yr Iaith Gymraeg
- Tir y Cyhoedd
- Isadeiledd Band Llydan
- Ailgylchu a Gwastraff
- Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel
- Rheoli Risg Llifogydd

Crynodeb o Anghenion Polisi

6.2 Mae natur ymrwymiadau cynllunio, ynghyd â'r anghenion deddfwriaethol sy'n rheoli eu defnydd, yn golygu fod angen i bob ymrwymiad gael ei ystyried yn unigol a chael ystyriaeth i amgylchiadau penodol safle'r datblygiad arfaethedig. Amlinellir manylion y trothwyon datblygu ynghyd â'r fformiwlas ar gyfer bob math o ymrwymiadau yn y Rhan hwn o'r Canllaw, ac meant wedi eu crynhoi yn y tabl isod.

<table>
<tr><th rowspan="2">Math o Ymrwymiad</th><th colspan="2">Trothwy</th><th rowspan="2">Ymrwymiad</th></tr>
<tr><th>Preswyl</th><th>Masnachol</th></tr>
<tr><td>Tai Fforddiadwy</td><td colspan="3">Bydd disgwyl i geisiadau ar gyfer 2+ unedau tai a’r holl unedau mewn ‘Clystyrau’i gyfrannu at elfen o dai fforddiadwy fel a ganlyn:

30% o dai fforddiadwy yn: Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd-orllewin Wledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De-orllewin, Gogledd-ddwyrain Wledig, Aneddleoedd Arfordirol Mwy

20% o dai fforddiadwy yn: Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a de Arfon, Gorllewin Gwledig.

10% o dai fforddiadwy yn: Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a’r cefnwlad, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a’r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.</td></tr>
<tr><td>Hyfforddiant a Chyflogaeth</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>Asesiad ar sail achosion unigol yn ddibynnol ar natur a graddfa’r datblygiad.</td></tr>
<tr><td>Trafnidiaeth</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>Safle - penodol - gwaith isadeiledd priffyrdd a / neu waith trafnidiaeth gynaliadwy yn unol ag angen.</td></tr>
<tr><td>Addysg</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>D/B</td><td>Safle penodol – darpariaeth o gyflenwad penodol yn unol ag angen. Gweler Atodiad 2 fanylion.</td></tr>
<tr><td>Cyfleusterau Cymunedol</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol</td><td>Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen</td></tr>
<tr><td>Llecynnau Agored ac Adloniant</td><td>10+ annedd</td><td>D/B</td><td><table>
<tr><th>Darpariaeth</th><th>Cost fesul m/sg</th></tr>
<tr><td>Caeau chwarae</td><td>£16.92</td></tr>
<tr><td>Chwaraeon tu allan</td><td>£16.92</td></tr>
<tr><td>Mannau chwarae plant (gydag offer)</td><td>£117.29</td></tr>
<tr><td>Mannau chwarae plant (anffurfiol)</td><td>£16.97</td></tr>
<tr><td>Mwynderau cymdogaeth</td><td>£16.92</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Math o Ymrwymiad	Trothwy		Ymrwymiad
	Preswyl	**Masnachol**	
Amgylchedd	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen
Gofal Iechyd	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen
Iaith Gymraeg	Yn amodol ar drothwyon PS1 ar gyfer cyflwyno Datganiadau Iaith Gymraeg ac Asesiadau Ardrawiad.		
Cylch Cyhoeddus	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	1% o'r costau adeiladu
Isadeiledd Band Llydan	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Asesiad ar sail achosion unigol
Ailgylchu a Gwastraff	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Asesiad ar sail achosion unigol
Ynni	Angen Asesiad Ynni ar gyfer datblygiadau o 100+ annedd	Angen Asesiad Ynni ar gyfer datblygiadau o 1000 medr sg +	Asesiad ar sail achosion unigol
Rheolaeth Risg Llifogydd	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen

Nodyn:

Canllaw yw'r tabl hwn, ac fe all fod achosion fydd yn amrywio o hyn am resymau cyfiawnadwy. Dylai'r trothwyon sydd wedi eu hadnabod gael eu darllen fel canllaw ar gyfer gweithdrefn arferol ac meant wedi eu gosod ar lefelau ymarferol sydd yn hawdd i'w hadnabod a'u mesur. Mae'r fformiwlas sydd yn y Canllaw hwn wedi eu darparu er mwyn rhoi arweiniad i ddatblygwyr o ran disgwyliadau'r Cynghorau parthed ymrwymiadau cynllunio. Gall materion eraill fod yn berthnasol i gais cynllunio penodol a bydd pob cais yn cael ei ystyried yn unigol. Fel arfer bydd y Cynghorau'n hybu datblygwyr i ddarparu cyfleusterau ac isadeiledd ar safle i wasanaethu preswylwyr y datblygiad. Yn yr achosion hyn, bydd y cyfraniadau 'in kind' yn cael eu hystyried wrth gyfrifo cyfanswm y cyfraniadau i ffwrdd o'r safle. Ble ystyrir fod datblygiad yn cwrdd â'r holl anghenion ar safle a lliniaru ei ardrawiad drwy ddigon o gyfraniadau 'in kind' , mae'n anhebyg bydd angen cyfraniadau ariannol pellach.

6. TAI FFORDDIADWY

Cefndir

6.1 Mae darparu tai fforddiadwy yn amcan allweddol yn y Cynllun. Mae gan y Cynllun ran bwysig wrth helpu i ddarparu tai cost isel trwy negodi a chyflwyno cwota o dai fforddiadwy ar safleoedd tai marchnad agored. Diffinnir tai fforddiadwy mewn polisi cenedlaethol fel tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy, tai canolraddol, a ddarperir i aelwydydd cymwys nad yw'r farchnad yn diwallu eu hanghenion. Bydd pob datblygiad preswyl perthnasol newydd, gan gynnwys trawsnewidiadau a chynlluniau defnydd cymysg yn cael eu hystyried am gyfraniadau gan ddatblygwyr.

Y Cyd-destun Polisi

6.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad cynllunio i geisio am gyfraniadau gan ddatblygwyr parthed y tai fforddiadwy wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.2)
- NCT 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy (2007)
- CDLl ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS5 Datblygu Cynaliadwy; TAI1 Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol; TAI2 Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol; TAI3 Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth; TAI4 Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol; TAI5 Tai Marchnad Lleol; TAI6 Tai mewn Clystyrau; TAI8 Cymysgedd Briodol o Dai; PS18 Tai Fforddiadwy; TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad; TAI16 Safleoedd Eithrio.
- CCA - Tai Fforddiadwy; Tai Marchnad Leol; Y Gymysgedd a'r math o dai

Trothwy Rhwymedigaeth

6.3 Bydd disgwyl i ddatblygiadau tai perthnasol, adeiladau newydd neu drawsnewidiadau, mewn aneddiadau a adnabyddir yn yr hierarchaeth anheddiad i wneud cyfraniad tai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy sydd wedi eu hamlinellu ym Mholisi TAI15 ac sydd wedi eu hail-adrodd yn y tabl isod: a gyflwynir yn y tabl isod:

Categori'r Anheddiad	Trothwy
Canolfan Isranbarthol	2 neu fwy o unedau tai
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	
Pentrefi Gwasanaeth	
Pentrefi Gwledig / Arfordirol	
Pentrefi Lleol	

Clystyrau	Dim ond safleoedd sydd â 100% o dai fforddiadwy gaiff eu cymeradwyo mewn clystyrau.
Isrannu Aneddiadau Cefn Gwlad	Dwy uned ychwanegol neu fwy
Trawsnewid Adeiladau Traddodiadol mewn Cefn Gwlad Agored	100% tai fforddiadwy (oni bai fod defnydd preswyl yn elfen israddol sy'n ymwneud â chynllun ehangach ar gyfer ailddefnydd busnes)

6.4 Disgwylir y ganran a ganlyn o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddaliad rhent cymdeithasol) yn yr Ardal Pris Tai a gyflwynir yn y tabl isod:

Canran y Tai Fforddiadwy	Ardaloedd Pris Tai
30%	Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin, Gogledd Ddwyrain Gwledig, Aneddiadau Arfordirol Mwy
20%	Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, yr Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig
10%	Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a’r Cefnwlad, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a’r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog

6.5 Mae'r gofyniad am gyfran o dai fforddiadwy gan ddatblygwyr yn berthnasol i safleoedd dynodedig a safleoedd (ar hap) na ddynodwyd mewn Canolfannau a Phentrefi. Pan fo’r gofyn am dai fforddiadwy gan gynllun penodol yn is na dim ond un tŷ ar y safle, darparu uned fforddiadwy yn y datblygiad hwnnw fydd y flaenoriaeth yn dal i fod. Fodd bynnag, os pennir nad yw hyn yn bosib, bydd disgwyl i daliad pro-rata gael ei wneud yn hytrach na pheidio â chael datblygiad fforddiadwy ar y safle o gwbl.

6.6 Ble mae ymgeisydd yn cynnig dangos fod costau penodol (e.e. costau annormal) na ellir eu cydbwyso trwy ddibrisio gwerth y tir, neu ble na eillir eu hadennill trwy bris gwerthu'r tai newydd ar y farchnad agored, bydd rhaid darparu asesiad hyfywedd. Os dengys bod problemau hyfywedd, fe ellir cytuno i adolygu, naill ai graddfa'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy neu'r gymysgedd o eiddo a/neu'r math o ddaliadaeth.

Y Math o gyfraniad

6.7 Gallai ymrwymiadau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy gynnwys yr hyn a ganlyn:

- Tai fforddiadwy
- Darpariaeth Isadeiledd
- Darpariaeth Llecynnau Agored. Cyfraniadau Ariannol i welliannau llecynnau agored
- Cynnal a Chadw Llecynnau Agored
- Y ddarpariaeth addysg

6.8 Gellir defnyddio cyfraniadau oddi ar y safle ar gyfer yr hyn a ganlyn:

- Darpariaeth o dai fforddiadwy ar safle arall.
- Darpariaeth o fenthyciadau 'Homebuy'
- Galluogi prynu ac ailwampio eiddo gwag gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ar gyfer tai fforddiadwy
- Prynu tir ar gyfer tai fforddiadwy neu i hwyluso datblygu tai fforddiadwy.

Lefel y Cyfraniad

6.9 Yn Atodiad 1 ceir canllaw manwl ar sut y cyfrifir cyfraniadau. Rhaid i Rwymedigaeth Gynllunio Adran 106 gynnwys cymalau sy'n nodi gofynion gan ystyried y materion a ganlyn:

- Y gymysgedd o fathau a meintiau tai fforddiadwy a geisir fel rhan o'r datblygiad
- Mae lleoliad a dosbarthiad y tai fforddiadwy yn safle'r datblygiad
- Mecanwaith rhewi prisiau ar gyfer yr unedau fforddiadwy fydd yn pennu'r pris gwerthiant cychwynnol a gwerthiannau olynol
- Disgrifiad o bwy all brynu neu rentu'r unedau fforddiadwy
- Trefniadau o safbwynt gwerthu unedau fforddiadwy ymlaen
- Amseriad y gwaith adeiladu a meddiant o'r tir neu'r elfen tai fforddiadwy mewn perthynas â datblygiad y safle cyfan
- Amseriad ac amodau trosglwyddo'r tir neu'r tai fforddiadwy i LCC (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) (neu ddarparwr tai fforddiadwy *bona fide* arall)
- Trefniadau ar gyfer fforddiadwyedd, rheoli a pherchnogaeth y tai fforddiadwy yn y dyfodol, gan gynnwys mecanwaith gwarchod ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol.

6.10 Bydd manylion pellach ar sut bydd ymrwymiadau cynllunio parthed y modd y bydd tai fforddiadwy'n cael eu ceisio a'u cyfrifo ar gael yn y CCA Tai Fforddiadwy.

7. HYFFORDDIANT A CHYFLOGAETH

Cefndir

7.1 Gall datblygiadau newydd wneud cyfraniad sylweddol i lesiant economaidd cymunedau lleol trwy ddarparu hyfforddiant lleol a chyfleoedd cyflogaeth. Ble collir gofod cyflogaeth, diben y rhwymedigaeth yw digolledu hyn trwy gyfrannu at ddarpariaeth hyfforddiant a chefnogaeth er mwyn galluogi i'r gweithlu sydd wedi'i ddisodli gael mynediad i gyfleoedd cyflogaeth a gynigir gan y datblygiad newydd ar y safle neu rywle arall.

Y Cyd-destun Polisi

7.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio am gyfraniadau gan ddatblygwyr parthed hyfforddiant a chyflogaeth wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Pennod 5)
- NCT23 - Datblygiad Economaidd
- CDLl ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; PS5 Datblygu Cynaliadwy; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS13 Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus ; CYF1 Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth; CYF2 Adwy'r Hafan Pwllheli; Defnyddiau ategol ar safleoedd cyflogaeth; CYF 4 Mentrau diwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr oddi ar safleoedd wedi eu gwarchod neu eu dynodi ar gyfer cyflogaeth; CYF5 Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol; CYF7 Safleoedd adfywio; CYF8 Ardal Adfywio Caergybi;
- CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogi, unedau manwerthu.

Trothwy Rhwymedigaeth

7.3 Anogir pob datblygiad priodol er mwyn uchafu'r cyfleoedd am gyflogaeth leol ac fe asesir cyfraniadau ychwanegol fesul achos. Bydd ymgynghoriad yn digwydd gydag Adran Economi'r Cynghorau ar geisiadau perthnasol er mwyn adnabod cyfleoedd perthnasol.

7.4 Mewn amgylchiadau ble bo tir cyflogaeth neu arwynebedd llawr yn cael ei golli fel rhan o ddatblygiad arfaethedig, fe all fod yn ofynnol gofyn am gyfraniad ar gyfer darparu hyfforddiant a chefnogaeth i alluogi gweithwyr sydd yn collie eu gwaith a phobl a all fyddai wedi ceisio am waith ar y safle, i ddod o hyd i gyflogaeth rhywle arall.

Y Math o gyfraniad

7.5 Gallai ymrwymiadau cynllunio ar gyfer hyfforddiant a chyflogaeth gynnwys:

- Darparu gofod busnes fforddiadwy
- Datblygu cadwynau cyflenwi lleol

- Ffeiriau gwaith
- Cytundebau llafur uniongyrchol, profiad gwaith, a/neu gynlluniau prentisiaeth
- Cymorth adleoli i fusnesau sydd eisoes yn bodoli
- Arian ar gyfer hyfforddi a recriwtio a gweithgareddau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Lefel y Cyfraniad

7.4 Nid yw'n bosib creu fformiwla ar gyfer mentrau hyfforddi a chyflogaeth. Dylai costau darparu hyfforddiant a chefnogaeth mewn cyflogaeth gael ei ddarparu drwy weithio mewn partneriaeth gyda'r sector cyhoeddus, preifat a gwirfoddol.

7.5 Bydd lefel y cyfraniadau yn cael eu hasesu mewn achosion unigol a'upennu yn erbyn:

- Natur a graddfa'r datblygiad;
- Y nifer o bobl y gellid eu cyflogi ar y gofod llawr cyflogaeth a gaiff ei golli;
- Y gyfran o weithwyr sydd wedi'u disodli ac na fyddant yn gallu canfod cyflogaeth newydd heb ailhyfforddi neu gefnogaeth arall;
- Y gost o ddarparu'r hyfforddiant a'r gefnogaeth angenrheidiol i alluogi person gael gwaith.

8. TRAFNIDIAETH

Cefndir

8.1 Mae darparu rhwydwaith trafnidiaeth ddiogel, hygyrch, effeithlon, cynaliadwy ac integredig yn bwysig er mwyn sicrhau fod gan bawb fynediad i wasanaethau y tu mewn a'r tu allan i Ardal y Cynllun. Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi'u hymrwymo i hyrwyddo rhwydwaith trafnidiaeth o ansawdd uchel, modern ac integredig, gan leihau'r nifer o deithiau mewn ceir preifat. Gall datblygiadau newydd greu ardrawiad ar y rhwydwaith trafnidiaeth. Mae datblygiad newydd hefyd yn cynyddu'r angen am fesurau i leihau galw am deithio. Yn benodol, gall datblygiadau newydd mawr gael ardrawiadau sylweddol ar yr isadeiledd trafnidiaeth a gwasanaethau o safbwynt symudiad trafnidiaeth a hefyd ar gludiant cyhoeddus, beicio a symudiad cerddwyr. I wneud lle i'r cynnydd hwn mewn galw ac i hyrwyddo'r newid i ffurfiau trafnidiaeth fwy cynaliadwy, gellir bod angen darparu isadeiledd ychwanegol. Gellir cyflawni cyfraniadau drwy Gytundebau Adran 106 neu Gytundeb yn unol ag Adran 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980 (ble’n berthnasol).

Y Cyd-destun Polisi

8.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed trafnidiaeth wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.1)
- NCT18: Trafnidiaeth (2007)
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; PS4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd; PS5 Datblygu Cynaliadwy; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; TRA1 Datblygiad Rhwydwaith Cludiant; TRA4 Rheoli Ardrawiadau Cludiant.

Trothwy Rhwymedigaeth

8.3 Dim trothwy penodol. Gall ymrwymiad cynllunio ar gyfer priffyrdd a thrafnidiaeth fod yn berthnasol i ddatblygiad o unrhyw raddfa a math, yn unol â’r nodweddion penodol y safle arfaethedig a’r ardrawiad posib y datblygiad arfaethedig. Bydd safleoedd yn cael eu hystyried ar sail achosion unigol.

8.4 Bydd Asesiadau Trafnidiaeth yn adnabod ardrawiadau negyddol posib y datblygiad a helpu penderfynu os yw cyfraniad yn angenrheidiol. Bydd Asesiadau Cludiant yn ofynnol yn yr achosion a ganlyn:

Trothwy’r Defnydd	
Manwerthu – bwyd	>1,000m2 arwynebedd llawr gros
Manwerthu – heb fod yn fwyd	>1,000m2 arwynebedd llawr gros
Sinemâu a chyfleusterau cynadledda	>1,000m2 arwynebedd llawr gros
Cyfleusterau hamdden	>1,000m2 arwynebedd llawr gros
Busnes	>2,500m2 arwynebedd llawr gros
Diwydiant	>5,000m2 arwynebedd llawr gros

Dosbarthu a chyfleusterau warws	>10,000m2 arwynebedd llawr gros
Ysbytai	>2,500m2 arwynebedd llawr gros
Addysg Uwch ac Addysg Bellach	>2,500m2 arwynebedd llawr gros
Ysgolion	Pob ysgol newydd
Stadia	>1,500 o seddi
Tai	100 o dai
Gwestai	>1,000m2 arwynebedd llawr gros

Mewn rhai achosion efallai bydd yn ofynnol gofyn am gyfraniadau ar gyfer datblygiadau llai, neu gyfraniad ar lefel uwch e.e. ble bo lleoliad gyda mynediad gwael. Bydd pob cais yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun.

8.5 Gellir defnyddio Cynlluniau Teithio i asesu a dylanwadu patrymau teithio defnyddwyr datblygiad arfaethedig ac maent yn fodd o annog cludiant cynaliadwy trwy sicrhau bod y dewis ehangaf o ddulliau teithio ar gael.

Math o gyfraniad

8.6 Mae cynllunio ar gyfer isadeiledd trafnidiaeth yn dod o dan ddau brif gategori:

8.7 Isadeiledd Priffyrdd - ble mae gwaith isadeiledd priffyrdd yn ofynnol er mwyn gwasanaethu cynnig datblygu. Fe all bod cyfraniadau ar y cyd yn angenrheidiol ar gyfer cynlluniau priffyrdd mwy yn Ynys Môn a Gwynedd a bydd cyfraniadau at y rhain yn seiliedig ar gynnydd cyfrannol mewn symudiadau cerbydau sy'n dod yn sgil y datblygiad newydd. Gallai'r Cynghorau geisio amrywiaeth o gyfraniadau priffyrdd megis:

- Cynlluniau Rheoli Traffig
- Gwelliannau priffyrdd e.e. gwelliannau i gyffyrdd
- Cynlluniau diogelwch ffyrdd
- Arwyddion
- Darparu meysydd parcio cyhoeddus

8.8 Gwelliannau i Gludiant Cyhoeddus - os mai'r nod yw lleihau defnydd o gerbydau preifat, cynyddu'r defnydd o gludiant cyhoeddus, beicio a cherdded, a darparu amcanion trafnidiaeth gynaliadwy. Fe allai'r Cynghorau geisio amrywiaeth o gyfraniadau at gynlluniau teithio/trafnidiaeth gyhoeddus, megis:

- Llwybrau Beicio newydd
- Darpariaeth parcio beiciau diogel
- Pedestreiddio / croesfannau i gerddwyr
- Darparu / gwella troedffyrdd / llwybrau troed
- Cludiant cyhoeddus / mentrau e.e. arosfannau bws
- Darparu gwasanaethau bws newydd / gwell
- Mentrau teithio i'r ysgol

Lefel y Cyfraniad

8.9 Bydd pob cynnig yn cael ei asesu fesul achos. Bydd yr angen am gyfraniadau gan ddatblygwyr yn dibynnu ar nifer o ffactorau, gan gynnwys:

- Y math o ddatblygiad (h.y. preswyl, masnachol neu hamdden)
- Graddfa'r cynnig datblygu

- Lleoliad safle'r datblygiad
- Capasiti'r rhwydwaith priffyrdd presennol
- Yr ardrawiad ar yr isadeiledd cerdded a beicio presennol

8.9 Gall cyfraniadau ar y cyd tuag at faterion capasiti isadeiledd fod yn briodol pan fydd nifer o ddatblygiadau unigol yn creu angen cyfun neu ardrawiad cronnus annerbyniol.

9. ADDYSG

Cefndir

9.1 Gall datblygiad preswyl newydd gynyddu'r galw am lefydd mewn ysgolion lleol. Os yw'r ysgolion hyn yn gweithredu y tu hwnt i'w capasiti cyn neu o ganlyniad i ddatblygiad preswyl newydd, yna bydd angen darparu mwy o lefydd ynddynt er mwyn diwallu gofynion y disgyblion ychwanegol hyn. Os nad oes digon o lefydd mewn ysgolion lleol ac os nad oes gan yr Awdurdod Lleol gynigion cadarn i ariannu'r llefydd ychwanegol angenrheidiol, gall hwn fod yn rheswm digonol dros wrthod cais cynllunio am ddatblygiad preswyl. Gall ymrwymiadau cynllunio, sy'n sicrhau cyfraniadau gan ddatblygwyr tuag at ysgolion lleol, fod yn ffordd o oresgyn hyn.

Y Cyd-destun Polisi

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.1)
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; PS5 Datblygu Cynaliadwy; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; ISA3 Datblygiadau addysg bellach ac uwch)

Trothwy Rhwymedigaeth

9.2 Nid oes lleiafswm maint datblygu y mae cyfraniad addysgol yn ddibynnol arno. Bydd yr angen tebygol am lefydd mewn ysgol, y tu fewn ac yn union gyferbyn ag ardal dalgylch fydd yn deillio ddatblygiad, yn cael ei ystyried a'i asesu fesul achos. Bydd asesiad yn cael ei gynnal gan yr Awdurdodau Cynllunio fesul achos i bennu a fyddai angen cynyddol yn codi a fyddai y tu hwnt i gapasiti cyfleuster presennol neu arfaethedig. Os na chaiff angen ei adnabod, ni cheisir rhwymedigaeth cynllunio.

9.3 Y prif ffactorau i'w hystyried wrth asesu'r angen am gyfraniad addysgol, yn ogystal â'r swm disgwyliedig (os yw'r angen hwnnw wedi'i brofi), yw:

- Y nifer tebygol o ddisgyblion a phobl ifanc oed 4-18 ddaw o'r datblygiad newydd
  h.y. y galw ychwanegol am lefydd mewn ysgolion lleol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.
- Capasiti ysgolion presennol.
- Y gost o ddarparu llefydd ychwanegol i ddisgyblion mewn ysgolion.

Math o gyfraniad

9.4 Gallai ymrwymiadau cynllunio ar gyfer addysg gynnwys:

- Uwchraddio / gwella cyfleusterau addysg
- Cyfleusterau addysgol newydd e.e. ysgolion newydd
- Ehangu ysgolion presennol e.e. dosbarthiadau newydd
- Prynu tir newydd ar gyfer dosbarth newydd

Lefel y Cyfraniad

9.5 Os dengys fod cyfraniad yn angenrheidiol, bydd rhaid i'r swm y ceisir amdano fod yn berthnasol i raddfa'r datblygiad arfaethedig (h.y. nifer yr unedau preswyl fydd yn debygol o gynnwys plant a phobl ifanc (4-18 oed), math y datblygiad, ynghyd â pha mor llawn yw'r ysgol leol o gymharu â'i gapasiti adnabyddedig. Yn yr ystyr hwn, dylai'r math o gyfraniad fod yn ofynnol mewn achosion ble bo'r ysgol/ysgolion 'lleol' yn gweithredu uwchben eu capasiti, unai cyn y datblygiad preswyl arfaethedig neu o ganlyniad i'r datblygiad.

9.6 Nodir y broses o asesu a yw cyfraniad addysgol yn angenrheidiol, ynghyd â'r broses o gyfrifo swm unrhyw gyfraniad, yn Atodiad 2.

10. CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

Cefndir

10.1 Mae cyfleusterau diwylliannol a chymunedol yn chwarae rhan bwysig wrth sicrhau fod ein cymunedau'n gweithredu'n effeithiol ac yn cyfrannu'n gryf at gydlyniad cymunedol. Ble mae datblygiad preswyl yn debygol o gynyddu'r angen am gyfleusterau cymunedol, bydd yr Awdurdod Cynllunio yn ceisio cyfraniad tuag at, naill ai adeiladu mwy o gyfleusterau, neu wella cyfleusterau presennol. Er dibenion sicrhau ymrwymiadau cynllunio, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd, hamdden, a chymdeithasol. Er bod sefydliadau addysgol awdurdod lleol yn gyfleuster cymunedol, at ddiben y ddogfen hon a pharthed ymrwymiadau cynllunio, rhoddir ystyriaeth i addysg mewn categori ar wahân.

Y Cyd-destun Polisi

10.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed cyfleusterau cymunedol wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.4)
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darpariaeth isadeiledd, ISA2 Cyfleusterau cymunedol, ISA4 Diogelu llecynnau agored presennol, PS5 Datblygiad Cynaliadwy; PCYFF3 Dylunio a siapio lle; PCYFF4 Dylunio a Thirweddu.
- CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, unedau manwerthu

Trothwy Rhwymedigaeth

10.3 Gan nad oes safonau cyfleusterau diwylliannol a chymunedol wedi'u sefydlu, bydd ceisiadau'n cael eu hasesu fesul achos. Bydd yr Awdurdodau Cynllunio'n ymgymryd ag asesiad er mwyn pennu os fyddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd yn y galw fyddai'n fwy na chapasiti'r gymuned leol. Os nad oes angen yn cael ei brofi, ni fydd ymrwymiad cynllunio yn ofynnol.

Y Math o gyfraniad

10.4 Yr Awdurdodau Cynllunio fydd yn penderfynu ar ardrawiad a lefel yr angen a'r ffordd orau o ddefnyddio'r cyfraniad ariannol. Gallai'r Awdurdodau Cynllunio geisio amrywiaeth o gyfraniadau at gyfleusterau cymunedol, er enghraifft:

- Darpariaeth uniongyrchol o gyfleuster newydd e.e. neuadd gymuned newydd;
- Taliad cyfleusterau cymunedol - darpariaeth o swm ariannol a delir i'r Awdurdodau Cynllunio ar gam penodol o'r datblygiad. Bydd y taliad hwn yn cyfrannu at uwchraddio a/neu ehangu'r cyfleusterau presennol. Yr Awdurdodau Cynllunio fydd yn penderfynu sut y defnyddir y taliad;
- Trosglwyddo tir i'r Awdurdod Cynllunio yn ogystal â thaliad ariannol i gyflwyno'r cyfleuster;

- Gwella/ehangu cyfleusterau presennol e.e. gwella gwasanaethau llyfrgell lleol neu ganolfannau cymunedol.

10.5 Bydd yr union fanylion yn destun negodi rhwng bob un o'r partïon perthnasol.

Lefel y Cyfraniad

10.6 Bydd lefel a math y cyfraniad yn amrywio o safle i safle ac yn ddibynnol ar y math a graddfa'r ddarpariaeth sydd ei angen. Bydd pob cais yn cael ei asesu ar sail achosion unigol.

11. LLECYNNAU AGORED A HAMDDEN

Cefndir

11.1 Gellir diffinio llecyn agored fel llecyn gwyrdd mwynderol, rhandiroedd, parciau a gerddi cyhoeddus, cyfleusterau chwaraeon awyr agored, a darpariaeth chwarae i blant a phobl ifanc. Mae'r llecynnau agored hyn yn chwarae rhan bwysig wrth ddiwallu anghenion hamdden cymunedau lleol. Felly, yn unol â pholisi ISA4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol, bydd cynigion fyddai'n arwain at golled mannau agored, sydd â gwerth mwynderol, adloniannol neu fywyd gwyllt oni bai eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

- Bod darpariaeth gyffredinol dros ben yn y gymuned;
- Bod angen hir dymor ar gyfer y cyfleuster wedi do di ben;
- Bod posib cynnig darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned dan sylw;
- Byddai ailddatblygiad o ran fach o'r safle'n unig yn galluogi dargadwad a mwyhad y cyfleuster fel adnodd adloniannol.

Y Cyd-destun Polisi

11.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed llecynnau agored a hamdden wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.5)
- NCT16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; PS5 Datblygu Cynaliadwy; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; ISA4 Diogelu Llecynnau Agored Presennol; ISA5 Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd)
- CCA - Llecynnau agored mewn datblygiadau preswyl newydd

Trothwy Rhwymedigaeth

11.3 Mae Polisi ISA5 CDLl ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan y bydd disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o anheddau, mewn llecynnau ble na ellir diwallu anghenion mannau agored y datblygiad tai, gynnig darpariaeth o lecynnau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar i bob 1000 o boblogaeth.

11.4 Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad yw'n bosib darparu gofod chwarae awyr agored yn rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd yn ofynnol i'r datblygwr:

- Gynnig darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad o ran cerdded a beicio ac yn hygyrch, neu, ble nad yw hyn yn ddichonadwy/ymarferol
- Gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau sydd eisoes yn bodoli ar safleoedd hygyrch, neu wella hygyrchedd i fannau agored presennol.

11.5 Bydd cyfraniadau datblygwyr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1.

Y Math o gyfraniad

11.6 Gallai ymrwymiadau cynllunio ar gyfer llecynnau agored a hamdden gynnwys:

- Darparu llecynnau agored newydd ar y safle
- Gwella, uwchraddio neu gynnal y ddarpariaeth gyfredol
- Sicrhau fod arian ar gael ar gyfer cynnal a chadw offer chwarae a mannau agored yn y dyfodol
- Cyfleusterau ar gyfer chwaraeon maes, megis pêl-droed neu griced
- Mannau chwarae penodedig i blant gydag amrywiaeth o gyfleusterau

11.7 Pennir union ffurf a math y man chwarae yn ystod y broses gwneud cais gan roi ystyriaeth nodweddion unigol safle'r datblygiad, natur a maint y datblygiad arfaethedig, a safon, nifer, a hygyrchedd cyfleusterau mannau chwarae a hamdden yn yr ardal leol.

Lefel y Cyfraniad/Sail Cyfrifo

11.8 Mae Atodiad 3 yn cynnwys gwybodaeth ar lefel y cyfraniad sydd ei angen ar gyfer y ddarpariaeth o lecynnau agored.

11.9 Ceir arweiniad pellach yn CCA Llecynnau Agored o Fewn Datblygiad Preswyl Newydd.

12. YR AMGYLCHEDD

Cefndir

12.1 Mae potensial gan unrhyw fath o ddatblygiad i effeithio ar y dirwedd, bioamrywiaeth ac archaeoleg. Mae cynnal a gwella bioamrywiaeth yn un o amcanion allweddol datblygiad cynaliadwy. Gall effeithiau ddigwydd mewn nifer o ffyrdd, er enghraifft, gall datblygiad arwain at golli cynefinoedd, rhannu neu golli cysylltedd rhwng cynefinoedd/poblogaethau, newidiadau i drefn hydrolegol y mae rhywogaeth yn dibynnu arno, neu darfu ar gynefinoedd. I fynd i'r afael ag effeithiau datblygiad ar fioamrywiaeth, bydd yr Awdurdodau Cynllunio, ble bo'n briodol, yn ceisio ymrwymiadau cynllunio i ddarparu ar gyfer cadwraeth natur. Yn yr un modd, mae asedau treftadaeth gwerthfawr yn Ardal y Cynllun, ac mae'r Cynllun yn ystyried fod yr amgylchedd hanesyddol yn adnodd gwerthfawr y dylid ei gadw a'i wella. Mae asedau o'r fath yn cynnwys Adeiladau Rhestredig, Henebion Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, Tirweddau a Pharciau o Ddiddordeb Hanesyddol.

Y Cyd-destun Polisi

12.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed yr amgylchedd hanesyddol a naturiol wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Pennod 6)
- NCT5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio
- NCT24 - Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA4, PS5 Datblygu Cynaliadwy; PS6 Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt; PCYFF3 Dylunio a siapio lle; PCYFF4 Dylunio a thirweddu, PS19 Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol AMG1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol; AMG2 Ardaloedd o Dirwedd Arbennig; AMG3 Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol, AMG5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol, AMG6 Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Lleol, PS20 Cadw a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth, AT1 Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig, AT2 Datblygiad sy'n galluogi, AT3 Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol, AT4 Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.
- CCA: Arfer Gorau mewn Cadwraeth Bioamrywiaeth wrth Gynllunio a Datblygu; Asedau Treftadaeth

Trothwy Rhwymedigaeth

12.3 Gall fod ymrwymiadau cynllunio'n ofynnol gydag unrhyw gynnig am ddatblygiad newydd a fydd yn cael effaith andwyol ar safleoedd, cynefinoedd a phoblogaethau rhywogaethau dynodedig o bwys lleol, cenedlaethol neu ryngwladol, yn ogystal ag asedau archaeolegol/treftadaeth pwysig. Yn

gyffredinol, dylai ardrawiad datblygiad gael ei ddigolledu neu ei liniaru trwy wella a/neu greu nodweddion o raddfa ac o natur sy'n gyffelyb â'r hyn sy'n cael ei golli neu'i ddifrodi. Gan fod ardrawiadau'n benodol i safle, dim ond fesul achos y gellir ystyried costau penodol.

Math o gyfraniad

12.4 Bydd natur a graddfa'r rhwymedigaeth yn adlewyrchu effaith datblygiad a'r anghenion am welliannau, rheolaeth neu fonitro bioamrywiaeth. Mae agwedd yr Awdurdod Cynllunio tuag at gadwraeth natur yn seiliedig ar Ymdriniaeth Pum Pwynt o Benderfyniadau Cynllunio fel yr ategwyd yn NCT5 fel a ganlyn:

- Gwybodaeth - bydd gwybodaeth briodol yn ofynnol o'r dechrau pan fydd cynigion datblygu yn debygol o effeithio buddion cadwraeth natur, naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.
- Osgoi - ble bynnag y bo modd, dylid osgoi pob effaith croes ar rywogaethau a chynefinoedd.
- Lliniaru - ble nad oes modd osgoi effeithiau andwyol, dylid isafu effaith negyddol ar fioamrywiaeth trwy liniaru priodol.
- Digolledu - ble nad yw lliniaru'n bosib a cholledion neu niwed anhepgor yn cael ei wneud i gynefinoedd naturiol, bydd gofyn cael mesurau digolledu.
- Gwella/Buddion newydd - ble bynnag y bo modd, dylid mynd ar ôl cyfleoedd i wella gwerth ecolegol holl safle'r datblygiad, neu ran ohono e.e. trwy greu neu wella cynefin.

12.5 Mae enghreifftiau o'r modd y gellir defnyddio ymrwymiadau cynllunio parthed yr amgylchedd naturiol yn cynnwys:

- Cyfyngu datblygiad mewn mannau sensitif fel na chaiff nodweddion bioamrywiaeth presennol eu niweidio.
- Sicrhau bod gwaith yn cael ei wneud ar y safle i wella nodweddion bioamrywiaeth bresennol e.e. coedlannau, gwrychoedd, pyllau.
- Creu cynefinoedd newydd ar gyfer rhywogaethau sydd wedi'u heffeithio gan y datblygiad.
- Sicrhau mesurau i fonitro cynefinoedd neu rywogaethau.
- Gwella mynediad i ardaloedd o fannau gwyrdd cyfagos ac asedau cadwraeth eraill.

12.6 Gall safleoedd datblygu sy'n agos at asedau hanesyddol, neu sy'n cael effaith uniongyrchol ar ased hanesyddol, neu sy'n bodoli y tu mewn iddynt, olygu y gallai ymrwymiadau gael eu ceisio. Mae enghreifftiau o'r modd y gellir defnyddio ymrwymiadau cynllunio parthed yr amgylchedd hanesyddol yn cynnwys:

- Cadw a gwella ardaloedd cadwraeth
- Cadw a gwella nodweddion hanesyddol
- Cyfrannu tuag at drwsio, atgyweirio neu gynnal a chadw ased hanesyddol

Lefel y Cyfraniad

12.7 Bydd lefel a'r math o gyfraniad yn amrywio o safle i safle. Bydd pob cais yn cael ei asesu ar sail achosion unigol.

Lliniaru'r Datblygiad

12.8 Gall fod gofyn am fesurau lliniaru cyn i ddatblygiad ddechrau ar safle a bydd yn ddibynnol ar natur yr ardrawiad posib a'r mesurau lliniaru a gynigwyd. Bydd disgwyl i arolwg ecolegol gael ei gyflwyno gyda nifer o geisiadau cynllunio a fydd yn rhoi gwybodaeth am oblygiadau ecolegol cynnig ac yn rhoi manylion mesurau lliniaru / gwella.

13. CYFLEUSTERAU GOFAL IECHYD

Cefndir

13.1 Ar hyn o bryd, cydlynir y ddarpariaeth iechyd yn Ardal y Cynllun gan Fwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr. Bydd lefelau tai a'r twf poblogaeth ragweladwy a gynlluniwyd ar gyfer Ardal y Cynllun yn rhoi pwysau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd presennol. Mae mynediad i gyfleusterau iechyd yn hanfodol i iechyd a llesiant trigolion ac mae'n sail i'r cymunedau cynaliadwy sy'n diffinio'r ardaloedd ble maent yn byw. Ble byddai datblygiad yn creu galw ychwanegol ar y ddarpariaeth gofal iechyd lleol y tu hwnt i gapasiti'r ddarpariaeth gyfredol, fe all ymrwymiadau cynllunio gael eu ceisio er mwyn diwallu'r anghenion sy'n codi a gwneud y datblygiad yn dderbyniol.

Y Cyd-destun Polisi

13.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed gofal iechyd wedi'u rhestru yn:

- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS5 Datblygu Cynaliadwy)

Trothwy Rhwymedigaeth

13.3 Dim trothwy. Bydd asesiad yn cael ei wneud ar sail achosion unigol a bydd cyfraniad yn angenrheidiol ble na all y galw am nifer sylweddol o dai newydd gael ei gwrdd gan gyfleusterau iechyd presennol. Bydd yr angen am gyfleusterau newydd, neu'r mwyhad o gyfleusterau presennol yn cael ei bennu gydag ymgynghoriad a'r gwasanaethau argyfwng a Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr. Mae awdurdodau cynllunio lleol yn ymgynghori â Bwrdd Iechyd pan fydd cynigion yn cynnwys 100 + o dai newydd.

Y Math o gyfraniad

13.4 Gallai ymrwymiadau cynllunio ar gyfer gofal iechyd gynnwys:

- Darparu cyfleusterau ychwanegol
- Estyniadau neu addasiadau i gyfleusterau iechyd sydd eisoes yn bodoli
- Disodli a/neu wella cyfleusterau cyfredol er mwyn diwallu anghenion y preswylwyr ychwanegol a ddisgwylir o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.

Lefel y Cyfraniad/Sail Cyfrifo

13.5 Bydd cyfraniadau ar gyfer feddygaethau teulu cynradd ychwanegol neu well yn cael eu seilio ar y ffactorau canlynol:

i) Y nifer a math o unedau preswyl yn y datblygiad
ii) Y nifer a'r math o bobl fyddai'n deillio o bob anedd
iii) Capasiti dros ben i mewn dalgylchoedd meddygaeth teulu
iv) Côst/arwynebedd llawr angenrheidiol i bob claf

14. YR IAITH GYMRAEG

Cefndir

14.1 Bydd llesiant yr iaith Gymraeg yn Ynys Môn a Gwynedd yn y dyfodol yn dibynnu ar ystod eang o ffactorau, yn enwedig addysg, newid demograffig, argaeledd tai fforddiadwy o ansawdd uchel, gweithgareddau cymunedol a sail economaidd gadarn. Gall y system gynllunio defnydd tir gynorthwyo i ddarparu fframwaith i sicrhau bywiogrwydd cymunedau, gan felly amddiffyn defnydd cymdeithasol a diwylliannol yr iaith. Fel rhan o'r sail tystiolaeth sy'n cefnogi'r Cynllun, cynhaliwyd Asesiad Ardrawiad Iaith Gymraeg (AAIG) a adnabu effeithiau negyddol a phositif ar gyfanrwydd yr iaith. Ymhellach, yn yr Arfarniad Cynaliadwyedd a baratowyd gan yr Awdurdod Cynllunio ystyriwyd yr ardrawiadau ar yr iaith Gymraeg fel rhan o arfarniad cynhwysfawr a chydlynol.

Y Cyd-destun Polisi

14.2 Mae'r sail polisi a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed yr iaith Gymraeg wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 3.2)
- NCT 20 - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS 2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd; PS 5 Datblygu Cynaliadwy; PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig).
- CCA - Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy;

Trothwy Rhwymedigaeth

14.3 Ym Mholisi PS1 mae'n ofynnol i anghenion a buddion yr iaith Gymraeg gael eu hystyried wrth bennu ceisiadau cynllunio. Fel y gellir gwneud penderfyniadau deallus ar geisiadau a all gael effaith ar ddyfodol yr iaith Gymraeg, mae'r Polisi'n gosod trothwyon ar ofynion am Ddatganiadau iaith Gymraeg ac adroddiad am Asesiadau Ardrawiad Iaith Gymraeg i gael eu cyflwyno gyda cheisiadau cynllunio fel nodir isod. Dylai'r rhain adnabod unrhyw ardrawiadau negyddol a phositif posib yn sgil datblygiadau arfaethedig a mesurau lliniaru angenrheidiol, pan fo angen hynny. Cyflwynir canllaw pellach ar y cynnwys yn CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Trothwyon ar gyfer cynnal asesiad ieithyddol ar ffurf Datganiad Iaith Gymraeg ac adroddiad am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg		
Math y Datblygiad	**Datganiad Yr Iaith Gymraeg yn Ofynnol**	**Asesiad Ardrawiad Iaith Gymraeg yn Ofynnol**
Tai - 5+ o unedau ar ddynodiad neu safle ar hap du mewn i ffin datblygu neu safle eithrio gwledig sydd ddim yn ymdrin â thystiolaeth o angen a galw am gymysgedd benodol o dai	✓	✗
Datblygiad tai ar ddynodiad neu safle ar hap du mewn i ffin datblygu neu safle eithrio gwledig sy'n darparu mwy	✓	✗

na'r ddarpariaeth dai dangosol a nodir ym Mholisïau TAI 1-TAI 6		
Manwerthu / diwydiannol/ masnachol - 50+ o weithwyr a/neu 1000m2 + arwynebedd llawr adeilad	✓	✗
Tai ar raddfa fawr ar safle ar hap annisgwyl a fyddai'n arwain at lif gwaith sylweddol	✗	✓
Cyflogaeth ar raddfa fawr ar safle ar hap annisgwyl a fyddai'n arwain at lif sylweddol o weithwyr	✗	✓

14.4 Bydd pob cais yn wahanol ac yn cael ei farnu ar ei rinweddau ei hun. Bydd y cwmpas a'r amrywiaeth o ffactorau sydd i'w cynnwys mewn Datganiadau / Asesiadau yn dibynnu ar raddfa, cymeriad a lleoliad y datblygiad yn ogystal â nodweddion ieithyddol yr ardal. Mae atodiadau i'r CCA Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy'n rhoi arweinaid am y fethodolegau i'w defnyddio.

Y Math o Gyfraniad

14.5 Ymysg y mesurau lliniaru penodol ble gellid disgwyl rhwymedigaeth y mae:

- Darparu Tai Fforddiadwy
- Cynigion tai mewn camau
- Darparu addysg a llefydd addysg
- Mentrau cyflogaeth a hyfforddiant
- Cyfraniad at gyfleusterau cymunedol a grwpiau
- Ariannu cyrsiau Cymraeg

14.6 Mae atodiad i'r CCA Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy'n rhoi mwy o enghreifftiau o fesurau lliniaru a chryfhau i'w hystyried. Ble ceisir cyfraniad ariannol, dim ond yr ardaloedd yr effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn elwa o'r cyfraniad. Bydd lefel y cyfraniadau a geisir yn cael eu pennu fesul achos.

14.7 Bydd CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn nodi manylion pellach y polisi.

15. TIR Y CYHOEDD

Cefndir

15.1 Mae tir y cyhoedd yn gwneud cyfraniad pwysig i gyflawni dyluniad trefol o ansawdd uchel ac fe all helpu i wella ansawdd datblygiad. Ble bo'n briodol, bydd yr Awdurdodau Cynllunio'n annog cynnwys nodweddion celf gyhoeddus a gwelliannau i'r strydwedd mewn datblygiad newydd. Gall strydweddu a chelf gyhoeddus fod yn amrywiol ac nid yw'n cynnwys nodweddion cerfluniol neu goffaol yn unig, ond hefyd gwaith sydd wedi'i integreiddio i'r datblygiad. Anogir datblygwyr i drafod cynigion ar dir y cyhoedd yn gynnar yn y broses ddylunio.

Y Cyd-destun Polisi

15.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed y tir y cyhoedd wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.1)
- NCT12 - Dylunio
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darparu Isadeiledd; PS5 Datblygu Cynaliadwy; PCYFF3 Dylunio a siapio lle; CYFF 4 Dylunio a Thirweddu).
- CCA - Dylunio, yn ymgorffori rheoli carbon, hygyrchedd, safleoedd mewnlenwi, goleuadau

Trothwy Rhwymedigaeth

15.3 Bydd y penderfyniad ynghylch pa un a ddylid darparu celf gyhoeddus neu welliannau i'r strydwedd yn cael ei wneud fesul achos a bydd yn ddibynnol ar faint, natur a lleoliad y datblygiad.

Y Math o gyfraniad

15.4 Gall yr Awdurdodau Cynllunio geisio amrywiaeth o gyfraniadau celf cyhoeddus, gan gynnwys, ond nid yn unig:

- Cerfluniau
- Murluniau
- Cofebion
- Celfi stryd
- Goleuo
- Dylunio tirwedd greadigol
- Gwelliannau pensaernïol

15.5 Wrth asesu cyfraniad, bydd disgwyl i ddatblygwyr ddangos sut fydd gwelliannau strydwedd a chelf gyhoeddus yn cael eu hymgorffori i'r cynllun a dylent weddu'n rhesymol i raddfa, lleoliad a defnydd y safle.

Lefel y Cyfraniad

15.6 Bydd yr Awdurdod Cynllunio yn ceisio sicrhau cyfraniad o oddeutu 1% o gostau cyfalaf y datblygiad arfaethedig tuag at waith celf gyhoeddus benodol ar safleoedd arwyddocaol.

16. CYSYLLTEDD BAND LLYDAN

Cefndir

16.1 Mae'r rhyngrwyd yn declyn allweddol i hyrwyddo gwybodaeth a chyfathrebu. Yn unol â strategaeth yr Awdurdodau Cynllunio i fwyhau cynhyrchiant a gwella mynediad at wybodaeth ar gyfer mentrau a holl rannau o gymunedau, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ceisio sicrhau'r ddarpariaeth o geblau mewn datblygiadau newydd er mwyn hwyluso cysylltiadau TG yn unol â thechnoleg sy'n datblygu, band eang, a chynnwys rhannu cyfleusterau fel derbynyddion lloeren, a chysylltiadau teledu eraill.

Y Cyd-destun Polisi

16.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed yr y cysylltedd band llydan wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Adran 5.2)
- NCT19 - Telathrebu
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS5 Datblygu Cynaliadwy; PS3 Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu)

Trothwy Rhwymedigaeth

16.3 Dylai bob datblygiad newydd gael mynediad at fand llydan cyflymder uchel. Dylai datblygwyr gymryd camau gweithredol i gynnwys cysylltiad rhyngrwyd cyflym yn y cam cyn cynllunio ar gyfer pob datblygiad, a dylent ymgysylltu â darparwyr telathrebu i sicrhau fod band llydan cyflym ar gael cyn gynted â bod y datblygiad wedi'i gwblhau.

Math o gyfraniad

16.4 Ymysg y mesurau i'w cymryd gellid darparu ceblau priodol mewn datblygiad newydd gyda mynediad agored i bob darparwr gwasanaeth a darpariaeth y tu mewn i wead yr adeilad. Ble mae darpariaeth o'r fath yn cael ei sicrhau trwy rwymedigaethau cynllunio, bydd telerau'r cytundeb yn adnabod a fyddai'n briodol hawlio unrhyw arian yn ôl gan y darparwr.

17. CYFLEUSTERAU GWASTRAFF AC AILGYLCHU

Cefndir

17.1 Mae'n ofynnol fod yr holl ddatblygiadau preswyl yn Ardal y Cynllun yn darparu gofod storio digonol i gynhwysyddion gwastraff domestig/ailgylchu. Bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ystyried yr angen i gynyddu ail-ddefnyddio, ailgylchu ac adfer a gwaredu gwastraff mewn cynigion datblygu yn unol ag amcanion polisi cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.

Y Cyd-destun Polisi

17.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio i geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 5.11)
- NCT24 - Gwastraff (2014)
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS5 Datblygiad Cynaliadwy; PS21 Rheoli gwastraff; GWA1 Darparu isadeiledd rheoli gwastraff ac ailgylchu).

Trothwy Rhwymedigaeth

17.3 Bydd yn angenrheidiol i bob datblygiad newydd ddarparu cynhwysyddion gwastraff angenrheidiol. Gosodir tâl safonol ar gyfer cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu ar bob annedd newydd.

17.4 Efallai y bydd angen i ddatblygiadau preswyl mawr gyfrannu tuag at ddarpariaeth canolfannau ailgylchu cymunedol. Bydd lefel y ddarpariaeth yn cael ei phennu fesul achos. Fe fydd yr angen am gyfraniad tuag at y ddarpariaeth o gyfleusterau rheoli gwastraff newydd/cyfleusterau ailgylchu neu uwchraddio cyfleusterau presennol yn dibynnu ar leoliad a chynhwysedd y ddarpariaeth bresennol. Bydd lefel a math y cyfraniad yn amrywio o safle i safle ac yn ddibynnol ar fath a graddfa'r ddarpariaeth. Bydd pob cais yn cael ei asesu ar sail achosion unigol.

Lefel y Cyfraniad

17.5 Bydd lefel a math y cyfraniad yn amrywio o safle i safle ac yn dibynnu ar fath a graddfa ddarpariaeth angenrheidiol.

18. ISADEILEDD ADNEWYDDADWY A CHARBON ISEL

Cefndir

18.1 I helpu gwrthsefyll effeithiau newid hinsawdd ac i ddiogelu ffynonellau ynni mae'r Awdurdodau Cynllunio yn cefnogi datblygiad isadeiledd sy'n effeithlon o ran ynni ac sy'n defnyddio ynni adnewyddadwy carbon isel. Yn unol â NCT12 a strategaeth Llywodraeth Cymru 'Effeithlonrwydd Ynni yng Nghymru', disgwylir i ddatblygwyr ddilyn egwyddorion yr hierarchiaeth ynni, sy'n argymell dull dilyniannol o weithredu i leihau'r galw am ynni ac allyriadau carbon:

i) Lleihau Ynni
ii) Effeithlonrwydd Ynni
iii) Ynni Adnewyddadwy
iv) Gostwng effaith carbon mewn dulliau eraill o gynhyrchu ynni

Y Cyd-destun Polisi

18.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed yr isadeiledd adnewyddadwy a charbon isel wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 5.7)
- NCT8 - Ynni adnewyddadwy
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS5 Datblygiad Cynaladwy; PS7 Technoleg ynni adnewyddadwy; ADN1 – Ynni Gwynt ar y Tir; ADN2 Ynni PV Solar, ADN3 Technoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall)
- CCA - Dylunio, ymgorffori rheoli carbon, hygyrchedd, safleoedd mewnlenwi, goleuadau

Trothwy Rhwymedigaeth

18.3 Mae Polisi PCYFF5 (Rheoli Carbon) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn datgan y bydd yn ofynnol i ddatblygiad preswyl ar safleoedd ar gyfer 100 neu fwy o unedau tai a datblygiad preswyl o 1,000 metr sgwâr new fwy gyflwyno Asesiad Ynni cynhwysfawr i benderfynu dichonolrwydd, gan gynnwys ystyriaethau hyfywdra, ymgorffori cynllun cyfarpar ynni adnewyddadwy neu garbon isel a / neu, lle bo'n briodol, cysylltu â thechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel.

Math o gyfraniad

18.4 Gallai ymrwymiadaucynllunio ar gyfer isadeiledd adnewyddadwy a charbon isel gynnwys yr isod:

- Solar thermol
- Ynni ffotofoltäig gweithredol
- Gwresogi dŵr geo-thermal
- Tyrbinau Gwynt
- Cnydau ynni a biomas
- Pympiau Gwres o Ffynonellau Daear

Lefel y Cyfraniad

18.5 Bydd lefel a math y cyfraniad yn amrywio o safle i safle ac yn dibynnu ar fath a graddfa ddarpariaeth angenrheidiol. Bydd pob cais yn cael ei asesu ar sail achosion unigol.

Lliniaru'r datblygiad

18.6 Bydd angen Asesiad Ynni ar ddatblygiadau sydd dros y trothwyon a nodwyd uchod. Dylai'r asesiad yma sicrhau bod y datblygiad yn uchafu effeithlonrwydd ynni drwy ddyluniad, gosodiad, cyfeiriad, a defnyddio technegau eraill i ymgorffori dulliau effeithlonrwydd ynni.

18.7 Bydd manylion pellach ar reoli carbon ar gael yn y CCA 'Dylunio, yn cynnwys rheoli carbon, hygyrchedd, safleoedd mewnlenwi, goleuo'.

19. RHEOLI RISG LLIFOGYDD

Cefndir

19.1 Mae ardaloedd eang yn Ardal y Cynllun sydd wedi eu hadnabod fel mannau sydd mewn perygl o lifogydd. Mae llifogydd dŵr wyneb yn ystyriaeth perygl llifogydd allweddol yn yr Ardal. Mae llifogydd dŵr wyneb yn cynnwys dŵr ffo wyneb a llifogydd carthffosydd. Disgwylir i ddatblygwyr adnabod i ba raddau y gallai'r safleoedd a ddatblygir arwain at gynnydd yn y dŵr ffo, gan ddangos pa fesurau lliniaru sydd wedi eu gosod i sicrhau nad yw'r datblygiad yn golygu cynnydd net yn y dŵr ffo. Ble bo'n briodol, ceisir ymrwymiadau cynllunio ar gyfer darparu a/neu gynnal systemau addas i ddraenio dŵr wyneb, yn enwedig y rhai sy'n defnyddio egwyddorion Draeniad Trefol Cynaliadwy ('SUDS'). Efallai hefyd y bydd gofyn am waith amddiffyn rhag llifogydd.

Y Cyd-destun Polisi

19.2 Mae'r sail a'r cyfiawnhad polisi cynllunio dros geisio cyfraniadau gan ddatblygwyr parthed rheoli risg llifogydd wedi'u rhestru yn:

- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 6.6)
- NCT15 - Datblygu a Pherygl Llifogydd
- CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisïau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; ISA1 Darpariaeth Isadeiledd; PS5 Datblygu Cynaliadwy; PS6 Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt; ARNA1 Ardal Rheoli Newid Arfordirol)
- CCA - Dylunio, ymgorffori rheoli carbon, hygyrchedd, safleoedd mewnlenwi, goleuadau

Trothwy Rhwymedigaeth

19.3 Bydd angen asesu holl effeithiau perygl llifogydd tebygol yn unigol ar safleoedd preswyl, masnachol a'r holl safleoedd datblygu eraill. Felly, ni fydd trothwyon is yn gymwys ceir goblygiadau perygl llifogydd posib ar safle. Er hynny, dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sy'n fwy na 1,000m2 neu 10 uned breswyl. Bydd union faint y cyfraniad ariannol yn cael ei asesu ym mhob prosiect/datblygiad unigol.

Y Math o Gyfraniad

19.4 Gallai ymrwymiadau cynllunio ar gyfer rheoli risg llifogydd gynnwys yr isod:

- Cynllun atal llifogydd
- Technegau draeniad 'meddal' e.e. llecynnau agored gwyrdd
- Technegau draeniad 'caled' e.e. waliau, argloddiau, tanciau storio tanddaearol.

Lefel y Cyfraniad

19.5 Bydd lefel a math y cyfraniad yn amrywio o safle i safle ac yn dibynnu ar fath a graddfa ddarpariaeth angenrheidiol. Bydd pob cais yn cael ei asesu ar sail achosion unigol.

Lliniaru'r datblygiad

19.6 Bydd gofyn i bob datblygiad mewn ardaloedd o fewn risg llifogydd ddangos fod y risg llifogydd o bob ffynhonnell wedi cael ei ystyried a bod y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori mesurau lliniaru a rheoli addas. Bydd angen i bob cynnig weithredu mesurau lleihau neu liniaru ble'n bosib. Ar gyfer cynlluniau mwy bydd Datganiadau Cadwraeth Dŵr yn sicrhau fod y risg o ddatblygiadau'n cael eu heffeithio gan lifogydd yn cael ei leihau a bod mesurau cadwraeth dŵr yn cael eu hymgorffori'n effeithiol o fewn y datblygiad.

20. GWYBODAETH GYSWLLT

I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch â'r isod:

Gwasanaeth Cynllunio

Cyngor Gwynedd

Cyfeiriad: Gwasanaeth Rheoli Datblygu, Swyddfa'r Cyngor, Ffordd y Cob, Pwllheli, Gwynedd LL53 5AA
Ffôn: 01766 771000
E-bost: cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyfeiriad: Adran Datblygu Cynaliadwy, Cyngor Sir Ynys Môn, Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, Ynys Môn, LL77 7TW
Ffôn: Derbynfa: 01248 752428
Rheoli Adeiladu: 01248 752222
E-bost: cynllunio@ynysmon.gov.uk

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Môn a Gwynedd

Cyfeiriad: Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd ac Ynys Môn), Swyddfa'r Cyngor, Ffordd Castell, Caernarfon, Gwynedd LL55 1SH.
Ffôn: (01766) 771000
E-bost: Polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

ATODIAD 1 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy

Taliad Pro-Rata / Swm Cymudol

Pan mae’r Cyngor yn fodlon nad yw’n hyfyw i ddarparu uned fforddiadwy mewn achosion lle mae’r gofyniad ar gyfer llai na un uned gyflawn yna disgwylir taliad pro-rata. Hefyd mewn amgylchiadau eithriadol lle nad yw darpariaeth ar y safle'n cael ei hystyried yn briodol a lle nad oes modd cyflawni unedau oddi ar y safle ar safle amgen, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol angen taliad cymudol yn lle'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle.

Dylai'r taliad pro-rata / swm cymudol fod gyfwerth â chyfraniad y datblygwr pe byddai'r tai fforddiadwy wedi'u darparu ar y safle.

Mae'r profi lefel uchel a wneir o fewn yr AHVS yn seiliedig ar safle un hectar tybiaethol am gyfres o is-farchnadoedd prisiau tai sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Caiff hwn ei ddefnyddio fel mesur cymharu ag ymarferol i feincnodi canlyniadau.

Casglodd yr AVHS hwn, ar 30 tŷ fesul hectar (Dph), p’un a’i 30%, 20% neu 10% o ddarpariaeth tai fforddiadwy oedd yn hyfyw yn y gwahanol ardaloedd prisiau tai.

Mae'r AVHS yn cyfrifo Gwerth Gweddilliol safle'n seiliedig ar wahanol lefelau o ddarpariaeth tai fforddiadwy. Y Gwerth Gweddilliol yw'r gwahaniaeth rhwng Gwerth Datblygiad Crynswth (GDV) a chyfanswm costau'r cynllun. Mae'n rhoi syniad i'r datblygwr a/neu'r tirfeddiannwr ynghylch faint y dylid ei dalu am safle.

Mae'r fethodoleg isod yn rhoi amlinelliad o'r taliad swm cymudol pro-rata pan fo'r cynllun yn syrthio islaw un tŷ ar y safle, neu yn lle darparu uned(au) fforddiadwy ar y safle:

Cam 1 : Nodwch y ganran Berthnasol o dai fforddiadwy a geisir yn yr ardal prisiau tai penodol (dangosir mewn llwyd yn Nhabl 5 yn y CCA hwn).
Cam 2: Cyfrifo'r gwahaniaeth rhwng y Gwerth Gweddilliol yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n gymwys i ardal prisiau tai a'r Gwerth Gweddilliol heb unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle (gweler Tabl 5 isod).
Cam 3 : Rhannu'r ffigwr o Gam 2 â nifer yr unedau fforddiadwy a gyflwynir ar safle 1 ha tybiaethol (h.y. 3 uned fforddiadwy mewn Ardal Prisiau Tai 10%, 6 mewn ardal 20% a 9 mewn ardal 30%). Mae hyn yn rhoi'r swm cymudol ar gyfer y ddarpariaeth o un tŷ fforddiadwy
Cam 4 : Lluosi % Berthnasol y ddarpariaeth tai fforddiadwy (dyma'r ffigwr o Gam 1) gyda nifer yr unedau preswyl yn y cynllun arfaethedig.
Cam 5 : Lluosi'r swm cymudol sydd ei angen ar gyfer un annedd yn y lleoliad hwn (ffigwr o Gam 3) o'r gyfran neu nifer yr unedau sydd ei angen (y ffigwr o Gam 4)

Tabl 5: Copi o’r Ffigyrau Gwerth Gweddilliol o’r Tabl 2.2 o fewn y diweddariad i’r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (Prisiau mewn £miliynau)

Ardal Pris Tai	**0%**	**10%**	**20%**	**30%**
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares.	£3.55	£3.04	£2.53	£2.01
Gogledd Orllewin Wledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn.	£1.99	£1.61	£1.19	£0.86

Ardal Pris Tai	0%	10%	20%	30%
De Orllewin, Gogledd-ddwyrain Wledig, Aneddleoedd Arfordirol Mwy.	£1.49	£1.16	£0.84	£0.51
Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon, Gorllewin Gwledig.	£1.05	£0.81	£0.52	£0.23
Llangefni, Llŷn	£0.75	£0.50	£0.24	-£0.01
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r Cefngwlad.	£0.56	£0.26	£0.02	-£0.22
Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog	£0.20	-£0.01	-£0.08	-£0.43

Gweler isod enghreifftiau o'r cyfrifiad ar gyfer gwahanol gynlluniau sydd wedi'u cynnig:

Enghraifft 1: Datblygiad o 3 uned tai yng Ngwalchmai

Cam 1: Mae Gwalchmai yn Ardal Prisiau Tai'r Gorllewin Gwledig, lle mae disgwyl cyflawni **20%** o dai fforddiadwy.
Cam 2: Gwerth Gweddilliol gyda 20% yn ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £0.52m
Gwerth Gweddilliol gyda 0% o ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £1.05m
Gwahaniaeth = **£0.53m**
Cam 3: Mae'r £530,000 hwn yn cynrychioli'r gofyniad i gyflawni 6 thŷ fforddiadwy (20% o 30 uned), sef **£88,333 yr uned** (mewn geiriau eraill, £88,333 yw'r hyn sydd ei angen yn yr is-farchnad hon i gyflawni un uned fforddiadwy).
Cam 4: Ar gyfer cynllun o 3 uned 20% o 2 uned = **0.6** o uned tai fforddiadwy.
Cam 5: Felly, mae'r swm cymudol y dylid ei geisio ar gyfer y cynnig hwn yn £88,333 x 0.6 = **£52,999.**

Enghraifft 2: Datblygiad o 2 uned tai ym Methel (Gwynedd)

Cam 1: Mae Bethel (Gwynedd) yn Ardal Prisiau Tai'r Aneddleoedd Arfordirol Mwy, lle mae disgwyl cyflawni **30%** o dai fforddiadwy.
Cam 2: Gwerth Gweddilliol gyda 30% yn ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £0.51m
Gwerth Gweddilliol gyda 0% o ddarpariaeth tai fforddiadwy am 30 annedd = £1.49m
Gwahaniaeth = **£0.98m**
Cam 3: Mae'r £980,000 hwn yn cynrychioli'r gofyniad i gyflawni 9 tŷ fforddiadwy (30% o 30 uned), sef **£108,333 yr uned** (mewn geiriau eraill, £108,333 yw'r hyn sydd ei angen yn yr is-farchnad hon i gyflawni un uned fforddiadwy).
Cam 4: Ar gyfer cynllun o 2 uned 30% o 2 uned = **0.6** o uned tai fforddiadwy.
Cam 5: Felly, mae'r swm cymudol y dylid ei geisio ar gyfer y cynnig hwn yn £108,333 x 0.6 = **£65,333.**

Os bydd yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr yn cwestiynu hyfywdra darparu'r swm cymudol hwn yna, yn unol â Pholisi TAI 15, nhw fydd yn gyfrifol am ddangos yn glir ar pro-forma asesiad hyfywdra yr amgylchiadau sy'n cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy is.

Ar ôl cyflwyno tystiolaeth o'r fath, ac os oes anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol o ran y ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn cynllun, cynhelir archwiliad allanol annibynnol o'r cynllun ar gost yr ymgeisydd. Bydd y swm cymudol yn adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn.

ATODIAD 2 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Addysg

Y nifer tebygol o ddisgyblion oed 4-18 a ddaw o'r datblygiad newydd

Defnyddir dull gyson i gyfrif nifer y disgyblion (4-18 mlwydd oed) a gyfyd o ddatblygiad preswyl arfaethedig. Mae adnabod hyn yn allweddol i asesu effaith datblygiad ar yr ysgolion lleol.

Mae'r dull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd wedi ei seilio ar yr wybodaeth sydd yn y tabl isod.

Math o sefydliad addysgol	Nifer y disgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy	Nifer y disgyblion a gyfyd o bob fflat 2 lofft neu fwy
Ysgol Gynradd	0.40	0.11
Ysgol Uwchradd blynyddoedd 7-11	0.29	0.08
Ysgol Uwchradd blynyddoedd 12 a 13	0.02	0.006

Drwy luosi'r nifer o fathau penodol o dai annedd a fwriedir gyda'r niferoedd perthnasol yn y tabl, mae'n bosib amcangyfrif nifer y disgyblion fydd yn byw yn y datblygiad newydd. Ceir y fformiwla berthnasol i gyfrifo hyn isod. **Dylid ailadrodd y gwaith cyfrif yma gyda'r tri math o sefydliad addysgol h.y. ysgol gynradd, ysgol uwchradd (blynyddoedd 7-11) a'r ysgol uwchradd (blynyddoedd 12 ac 13) i gael y ffigwr terfynol.**

Nifer y disgyblion ddaw o bob datblygiad preswyl = [nifer y disgyblion ddaw o bob tŷ 2 lofft neu fwy x nifer y tai 2 lofft neu fwy a fwriedir] + [nifer y disgyblion a ddaw o bob fflat 2 lofft neu fwy x nifer y fflatiau 2 lofft neu fwy]

Gallu ysgolion lleol i ymdopi gyda'r galw a ddaw o'r Datblygiad newydd

Mae capasiti bob ysgol wedi ei seilio ar fformiwla a ddarparwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Defnyddir y fformiwla isod i gyfrifo nifer y disgyblion (ddaw o'r datblygiad preswyl newydd) sy'n gymwys i gael eu hystyried wrth gyfrif swm y cyfraniad sydd ei angen gan ddatblygwyr. Os yw nifer y disgyblion sy'n mynychu sefydliad addysgol penodol lleol yn llai na'r capasiti pan fo'r cais cynllunio yn cael ei gyflwyno, yna bydd rhaid cyfrifo nifer y disgyblion uwchben y trothwy yma o ganlyniad i'r datblygiad preswyl newydd. Er hynny, os yw sefydliad addysgol eisoes yn gweithredu uwchben ei gapasiti cyn i'r cais gael ei gyflwyno, yna bydd yr holl ddisgyblion ychwanegol (sy'n gymwys i fynychu'r sefydliad addysgol penodol hwnnw) a ddaw o'r datblygiad newydd yn berthnasol wrth gyfrifo swm y cyfraniad terfynol. Bydd rhaid gwneud y gwaith cyfrifo yma yn unigol i bob sefydliad addysgol 'lleol'.

Nifer y disgyblion sy'n gymwys am gyfraniad = (Nifer y disgyblion sy'n mynychu'r sefydliad addysgol + nifer y disgyblion a ddaw o'r datblygiad) - capasiti'r sefydliad addysgol.

Bydd unrhyw sefydliad addysgol sydd uwchben ei gapasiti yn debygol o gael trafferth gweithredu yn effeithiol a darparu'r addysg orau bosib i'w disgyblion. Yn yr amgylchiadau hyn mae'n hanfodol sicrhau cyfraniad i oresgyn y problemau uniongyrchol gaiff eu creu gan ddatblygiad preswyl penodol.

Y gost o ddarparu lleoedd ychwanegol i ddisgyblion mewn sefydliadau addysgol

Oherwydd y ffaith fod Llywodraeth Cynulliad Cymru heb ddarparu canllaw penodol am y gost o ddarparu lleoedd ychwanegol i ddisgyblion mewn ysgolion, mae swm y cyfraniad a ddisgwylir gan ddatblygwyr wedi ei seilio ar luosyddion cost Adran Addysg a Sgiliau'r Llywodraeth Ganolog (erbyn hyn yr Adran Plant, Ysgolion a Theuluoedd). Mae'r lluosyddion yma'n adlewyrchu'r gost o ddarparu lle ychwanegol i un disgybl pan fo angen o'r fath wedi ei brofi.

Mae'r lluosyddion am 20011/12 fel a ganlyn:

- Ysgolion Cynradd - £10,096
- Ysgolion Uwchradd (blynyddoedd 7-11) - £15,299
- Ysgolion Uwchradd (blynyddoedd 12 a 13) - £16,572

Caiff swm y lluosyddion hyn eu huwchraddio yn gyfnodol i gyfateb i'r wybodaeth ddiweddaraf a ddarparwyd gan Adran Plant, Ysgolion a Theuluoedd. Bydd swm y lluosyddion sy'n gymwys ar yr amser y cyflwynir y cais cynllunio yn cael eu defnyddio i gyfrif swm y cyfraniad addysgol.

Darparu ysgol newydd

Os yw graddfa datblygiad preswyl penodol yn ddigon mawr, un ai yn unigol neu ar y cyd gyda datblygiadau preswyl eraill, i sicrhau fod angen ysgol newydd, rhaid ystyried costau ychwanegol wrth gyfrifo'r cyfraniad a ddisgwylir gan y datblygwr. Bydd hyn yn adlewyrchu'r gost o brynu safle newydd addas neu baratoi safle sydd eisoes ar gael (un ai ym mherchnogaeth y Cyngor neu'r datblygwr) er sicrhau ei fod yn addas i ysgol newydd. Bydd y penderfyniad am yr angen am ysgol newydd yn cael ei seilio ar asesiad o'r holl wybodaeth berthnasol ac ar drafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio gyda'r Awdurdod Lleol a chynrychiolwyr o wasanaethau eraill Cyngor y Cynghorau . Bydd y cyfraniadau ariannol ychwanegol a ddisgwylir yn yr achosion yma wedi eu seilio ar brisiant y Cyngor a/neu'r Prisiwr Dosbarth.

Mae'n bwysig ystyried safle i ddarparu ysgol newydd yn gynnar yn y broses ddatblygu. Os yw angen o'r fath wedi ei brofi, mae'n bosib sicrhau na all datblygiad preswyl ddechrau tan fo'r mater hwn wedi ei ddatrys. Rhaid sicrhau bod safle a lleoliad unrhyw ysgol newydd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Os yw ysgol newydd yn angenrheidiol i gwrdd â'r angen lleol presennol (e.e. pan fo ysgolion eisoes dros eu capasiti) ynghyd â'r angen a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd, bydd y gost o brynu neu baratoi'r safle yn cael ei rhannu yn gymesur rhwng y datblygwr a'r Cyngor. Yn yr amgylchiadau hyn bydd swm y cyfraniadau yn cael ei seilio ar gapasiti'r ysgol newydd, gyda'r datblygwr yn darparu'r gost am y disgyblion a ddaw o'r datblygiad newydd, a'r Cyngor yn darparu'r costau sydd eu hangen i gwrdd â gofynion y disgyblion lleol presennol.

Cyfrifo swm y cyfraniad

Ar ôl ystyried yr holl agweddau perthnasol, defnyddir y fformiwla isod i sefydlu beth yw swm y cyfraniad sydd ei angen gan y datblygwyr ar gyfer darpariaeth addysgol. Dylid ailadrodd y gwaith cyfrifo yma i bob math o sefydliad addysgol h.y. ysgol gynradd, ysgol uwchradd (blynyddoedd 7-11) a'r ysgol uwchradd (blynyddoedd 12 ac 13), ble fo'r angen am gyfraniad wedi ei brofi. Dylid adio'r ffigyrau hyn at ei gilydd i sefydlu swm y cyfraniad terfynol.

Cyfraniad y Datblygwyr i bob sefydliad addysgol unigol =
(Nifer y disgyblion sy'n gymwys am gyfraniad x lluosydd cost) + unrhyw gostau ychwanegol.

Ar ôl cyfrifo swm y cyfraniad, rhoddir ystyriaeth i unrhyw arian mae'r sefydliad addysgol yn ei dderbyn o ffynonellau eraill (cyn cyflwyno'r cais cynllunio) e.e. yn dilyn cais ariannol gan yr Awdurdod Lleol. Bydd y swm yma yn cael ei dynnu o'r cyfraniad disgwyliedig a nodwyd drwy ddefnyddio'r fformiwla uchod.

ATODIAD 3 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Llecynnau Agored

Mae *Fields in Trust* (FIT), sef y *National Playing Fields Association* gynt, wedi paratoi 'Safonau Meincnod' ar gyfer campau a chwarae awyr agored fydd yn disodli'r 'Safon Chwe Erw', ac maent yn gymorth i awdurdodau ddatblygu safonau lleol ar gyfer y ddarpariaeth, ac i eraill sydd â diddordeb mewn darparu a diogelu mannau ar gyfer chwaraeon, hamdden a chwarae.

Fel y nodwyd ym Mholisi ISA 5, er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch â gofynion llecynnau agored mewn datblygiadau yn y dyfodol, mae'r Cyngor yn defnyddio safon meincnod *Fields in Trust* (FIT) sef isafswm o 2.4 hectar fesul bob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Gellid trosi hyn i'r gofyniad isod fesul unigolyn:

LLEIAFSWM SAFON 2.4ha i bob 1000 o'r boblogaeth	
Chwaraeon Awyr Agored 1.6ha i bob 1000 o'r boblogaeth = 16m fesul person	**Man Chwarae i Blant** 0.8ha i bob 1000 o'r boblogaeth = 0.8m2 fesul person

Chwaraeon Awyr Agored

Mae hyn yn cynnwys yr isod:

- Cyfleusterau fel meysydd, lawntiau, cyrtiau, traciau athletau ac amryfal safleoedd fel lonydd croce a mannau hyfforddi ym mherchnogaeth llywodraeth leol, ar bob haen.
- Cyfleusterau fel y disgrifiwyd uchod yn y sector addysgol sydd ar gael i'r cyhoedd eu defnyddio drwy gytundeb ysgrifenedig. Nid yw defnydd anffurfiol neu ddiawdurdod o gyfleusterau o'r fath gan y cyhoedd yn gymwys.
- Cyfleusterau fel y disgrifiwyd uchod yn y sectorau gwirfoddol, preifat, masnachol sy'n gwasanaethu anghenion hamdden i chwaraeon awyr agored ac adloniant eu haelodau, neu'r cyhoedd.

Argymhella FIT y dylai caeau chwarae fod ar gael o fewn 1.2km i'r holl brif ardaloedd preswyl.

Mannau Chwarae i Blant

Mae hyn yn ymdrin â'r isod:

- Ardaloedd penodol i blant sy'n cynnwys ystod o gyfleusterau ac amgylchedd a ddyluniwyd i ddarparu cyfleoedd sy'n canolbwyntio ar chwarae yn yr awyr agored
- Gofod chwarae hamddenol neu anffurfiol mewn ardaloedd tai sy'n rhoi cyfle i chwarae anffurfiol.

Mae FIT yn diffinio tri chategori o fannau chwarae i blant. Y rhain yw:

1. Gofod Lleol i Chwarae (LAP): Llecyn bach agored heb oruchwyliaeth wedi'i ddynodi yn benodol i blant ifanc chwarae yn agos at ble maent yn byw.
2. Llecyn Lleol gyda Chyfarpar (LEAP): Llecyn chwarae heb oruchwyliaeth gyda chyfarpar i blant oedran ysgol cynnar.

3. Llecynnau Cymdogaeth gyda Chyfarpar Chwarae (NEAP): Safle heb oruchwyliaeth yn gwasanaethu ardal breswyl sylweddol, gyda chyfarpar yn bennaf i blant hŷn i chwarae ar eu pennau eu hunain rhwng 8 ac 14, ond gyda chyfleoedd chwarae i blant iau, plant hŷn a rhai gydag anghenion arbennig.

Mae gan FIT safonau hygyrchedd i fannau chwarae plant sydd fel a ganlyn:

Math o Ofod	**Meini Prawf Pellter (m)**	
	Pellter Cerdded	**Pellter mewn Llinell Syth**
LAP	100	60
LEAP	400	240
NEAP	1000	600

Rhagdybiaeth Deiliadaeth

Gan fod safon FIT wedi ei seilio ar boblogaeth, rhaid amcangyfrif lefel cyfartalog deiliadaeth i wahanol fathau o unedau tai i gyfrifo beth yw'r gofyniad OSRV. Ni fyddai defnyddio un raddfa ddeiliadaeth (h.y. graddfa ddeiliadaeth ar gyfartaledd fesul annedd (Cyfrifiad 2011) ar gyfer yr holl ddatblygiadau yn gwahaniaethu rhwng maint y tai annedd. Mae'r Cyngor yn ystyried fod y graddfeydd deiliadaeth isod ar gyfartaledd yn rhesymol yn ardal y ACLI:

Annedd 1 ystafell wely = 1.5 o bobl
Annedd 2 ystafell wely = 2 o bobl
Annedd 3 ystafell wely = 2.5 o bobl
Annedd 4 ystafell wely = 3 o bobl

Ffynhonnell: CCA Datblygiadau Preswyl a Mannau Agored o Werth Adloniadol, Cyngor Gwynedd, 2009

Anghenion Adloniadol y Datblygiad Arfaethedig

I gyfrifo lefel y ddarpariaeth, mae angen dull cyfrifo syml. O ddefnyddio'r rhagdybiaethau deiliadaeth uchod, gellir gweld beth yw'r angen fesul uned, wedi ei luosi gyda nifer yr unedau a'i luosi gyda’r safon fesul person i ddod o hyd i'r cyfanswm sydd ei angen.

	Nifer Yst Gwely	Nifer o bobl	Darpariaeth OSRV		1	2	3
			Chwaraeon Awyr Agored m2/y person	Plant m2/ y person	Angen (Anghenion) Meysydd Chwarae (defnydd ieuenctid ac oedolion) m2	Angen (Anghenion) Lle Chwarae i Blant (LAPs, LEAPs, NEAPs, Achlysurol /	Cyfanswm Angen (Anghenion) OSRV m2

						Anffurfiol) m2	
A	1	1.5	16	8	24	None	24
B	2	2	16	8	32	16	48
C	3	2.5	16	8	40	20	60
D	4+	3	16	8	48	24	72

Engrhaifft:

Datblygiad arfaethedig o 50 tŷ (25 tri ystafell wely a 25 pedwar ystafell wely):-

Defnydd Ieuenctid ac oedolion

25 (anheddau 3 ystafell wely x 40m2 (Rhes 'C' Colofn '1') = 1000 m2
25 (anheddau 4 ystafell wely x 48m2 (Rhes 'D' Colofn '1') = 1200m2
Cyfanswm = 2200m2

Angen (Anghenion) Mannau Chwarae Plant
(LAP's, LEAP's, NEAP's, Anffurfiol)

25 (anheddau 3 ystafell wely x 40m2 (rhes C Colofn 2) = 500m2
25 (anheddau 4 ystafell wely x 24m2 (Rhes D Colofn 2) = 600m2
Cyfanswm = 1100m2

Cyfanswm Darpariaeth Lle Agored o Werth Adloniadol m2 = 3330m2