

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Nodyn Cyfarwyddyd:

Rhwymedigaethau Cynllunio a Hyfywedd

Mai 2023

This document is also available in English.



**Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio
a darganfod**

**Conwy County, the right environment to live,
work and discover**

Cynnwys

Nod y Ddogfen hon	3
Statws Dogfen	3
Cyflwyniad i Rwymedigaethau Cynllunio.....	4
Pa Rwymedigaethau Cynllunio sydd eu hangen?	8
Egwyddorion Hyfywedd.....	11
Gwerth Tir	13
Asesiadau Hyfywedd.....	15
Methu ag ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio.....	18
Ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio	19
Camau Nesaf: ar ôl ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio.....	21
Cyfeiriadau	22
Geirfa	23
Atodiad 1: Siart Llif proses A106	24

Nod y Ddogfen hon

Nod y ddogfen hon yw darparu canllawiau ychwanegol i ymgeiswyr, datblygwyr a phartion eraill â diddordeb am rhwymedigaethau cynllunio, hyfywedd ariannol a phroses cytundeb cyfreithiol A106. Mae'n dod ag adrannau perthnasol ynghyd o Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Conwy a fabwysiadwyd, Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), yn ogystal â pholisi a deddfwriaeth genedlaethol i un lle. Y nod yw helpu ymgeiswyr a datblygwyr i ddeall eu cyfrifoldebau o ran gofynion polisi a chanllawiau cynllunio, i sicrhau eu bod yn ystyried rhwymedigaethau cynllunio a hyfywedd datblygiadau mewn modd priodol wrth ffurfio cynigion datblygu.

Statws Dogfen

Nid yw'r ddogfen hon wedi'i mabwysiadu fel Canllaw Cynllunio Atodol (CCA), felly nid yw'n ddylanwadol ynddi'i hun. Fodd bynnag, daw sylwedd y Nodyn Canllaw hwn yn uniongyrchol o'r CDLI a CCAau a fabwysiadwyd, felly dylid ystyried cynnwys y nodyn hwn fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, yn yr un modd â'r dogfennau y daw'r dyfyniadau ohonynt. Mae'r ddogfen hon yn ei gwneud yn glir pa rannau ohoni sy'n ddyfyniadau uniongyrchol o'r CDLI, CCA neu bolisi neu ddeddfwriaeth Genedlaethol, a pha rannau sy'n cynnig cyngor neu ganllawiau ychwanegol. Dylai'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau briodoli dylanwad yn unol â hynny.

Mae dyfyniadau o bolisi lleol a fabwysiadwyd, CCAau, polisiau cynllunio cenedlaethol, canllawiau a deddfwriaeth wedi'u dangos mewn bocs llwyd.

Mae'r ddogfen hon, a gwybodaeth arall sy'n ymwneud â rhwymedigaethau cynllunio, A106 a hyfywedd i'w gweld ar wefan y Cyngor:

www.conwy.gov.uk/rhwymedigaethaucynllunio

Os oes gennych gwestiynau sy'n ymwneud yn benodol â hyfywedd a chytundebau A106, cysylltwch â:

S106@conwy.gov.uk

Cyflwyniad i Rhwymedigaethau Cynllunio

Gall rhai datblygiadau achosi niwed i'w hamgylcheddau, neu gynyddu pwysau ar isadeiledd ffisegol, amgylcheddol a chymdeithasol mewn cymunedau. I osgoi neu leihau'r effeithiau negyddol hyn a gwneud y datblygiad yn fwy derbyniol, gall Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI), ofyn i'r ymgeisydd neu'r datblygwr ddarparu cyfleusterau (fel man agored cyhoeddus) neu wneud gwelliannau (fel gwneud cyffordd yn fwy diogel). Mewn rhai amgylchiadau, gellir gofyn i ymgeiswyr dalu yn lle hynny, er mwyn i'r Cyngor wneud gwelliannau neu ddarparu cyfleusterau.

Gellir rheoli rhai o'r materion hyn trwy Amodau Cynllunio a roddir ar ganiatâd cynllunio, a dylid defnyddio Amodau o'r fath yn y lle cyntaf lle bo'n bosibl. Fodd bynnag, mae rhai materion na ellir delio â nhw trwy Amod, fel talu cyfraniad ariannol, ac yn yr achos hwn, bydd angen eu rheoli gyda chytundeb cyfreithiol, sef 'Rhwymedigaeth Gynllunio'.

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

4.21 Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio goresgyn gwrthwynebiadau cynllunio, lle y bo'n briodol, neu sicrhau y cânt eu lliniaru drwy osod amod yn hytrach na thrwy ddefnyddio rhwymedigaeth gynllunio. Gall gymryd cryn dipyn o amser i lunio cytundebau cyfreithiol ac mae'n bwysig osgoi gosod baich ar ymgeiswyr ar ffurf costau ac oedi diangen. Hefyd, mae gosod cyfyngiadau drwy rhwymedigaeth gynllunio yn cyfyngu ar allu datblygwyr i geisio sicrhau y caiff cyfyngiadau eu hamrywio neu eu dileu drwy wneud cais neu apelio. At hynny, gellir gorfodi amodau drwy ddefnyddio hysbysiad torri amodau ac mae hyn yn debygol o gynnig ffordd symlach a llai costus o unioni achos o dor-amod na mynd at y Llysoedd i gael dyfarniad o dor-cytundeb. Ni ddylid dyblygu materion sy'n ofynnol gan amod mewn rhwymedigaeth gynllunio.

4.22 Fodd bynnag, mae rhai materion y mae'n fwy priodol gofyn amdanynt drwy rhwymedigaeth gynllunio ac na ddylid gofyn amdanynt mewn amod, er enghraifft, ymrwymadau ar ran y datblygwr sy'n cynnwys trosglwyddo tir neu daliadau sydd i'w gwneud i'r awdurdod cynllunio lleol. Rhoddir canllawiau pellach ar ddefnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig a darperir canllawiau ar ddefnyddio'r Ardoll Seilwaith Cymunedol gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol.

Ni ellir rhoi caniatâd cynllunio nes i'r ymgeisydd lofnodi Rhwymedigaeth Gynllunio, trwy lofnodi dogfen neu weithred gyfreithiol. Gall hyn fod ar ffurf naill ai Weithred o Gytundeb neu Ymgymeriad Unochrog dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Ar ddibenion y nodyn canllaw hwn ac oni nodir yn wahanol, mae 'cytundeb A106' yn cyfeirio at y weithred a ddefnyddir i ffurfio Rhwymedigaeth Gynllunio trwy naill ai Weithred o Gytundeb neu Ymgymeriad Unochrog.

Mae'r broses, o gyflwyno cais cynllunio, i ffurfio Rhwymedigaeth Gynllunio a thalu cyfraniadau ariannol a/neu gwblhau gwaith ar safle, wedi'i chrynhai yn y siart llif yn Atodiad 1.

Mae Rheoliad CIL 122 rhan 2 yn nodi tri phrawf y mae'n rhaid i rwymedigaethau cynllunio eu bodloni er mwyn bod yn gyfreithlon:

Rheoliad CIL 122

- (2) Bydd rhwymedigaeth gynllunio ond yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad os yw'r rhwymedigaeth –
- (a) yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;
 - (b) yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad; ac
 - (c) yn gymharol berthnasol o ran graddfa a'r math o ddatblygiad.

Er mwyn i rwymedigaeth fodloni rhan (2)(a) Rheoliad CIL 122, mae'n rhaid iddi fod yn angenrheidiol i sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol. I'r gwrthwyneb, heb y rhwymedigaeth gynllunio, byddai'r datblygiad yn annerbyniol o ran cynllunio. O ganlyniad, dylid gwrthod y cais cynllunio yn gyffredinol os na fydd yr ymgeisydd yn ffurfio rhwymedigaeth gynllunio.

Mae'n rhaid i rwymedigaethau *ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad* er mwyn bodloni Rheoliad CIL (2)(b) hefyd. Er enghraifft, ni ellid ceisio Rhwymedigaeth gan ddatblygiad yn Llandudno tuag at welliannau mannau agored ym Mae Cinnel.

Er mwyn bodloni rhan (2)(c), mae'n rhaid i Rwymedigaethau fod yn gymesur â'r datblygiad arfaethedig. Er enghraifft, ni fyddai'n rhesymol gofyn i ymgeisydd ailgyflunio prif gyffordd er mwyn darparu ar gyfer cynnig am un annedd. Mae'n bwysig nodi'r canlynol hefyd:

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97: Rhwymedigaethau Cynllunio

B12 Ni ddylid disgwyl i ddatblygwyr dalu am gyfleusterau sydd eu hangen dim ond er mwyn datrys diffygion presennol ac ni ddylid ceisio cael cyfraniadau gormodol at gostau isadeiledd gan ddatblygwyr chwaith.

Bydd rhwymedigaethau cynllunio naill ai'n ariannol o ran natur, fel talu cyfraniad tuag at fan agored, neu heb fod yn ariannol, e.e. darparu tai fforddiadwy ar safle. Mae'r rhwymedigaethau'n dod dan ddau gategori'n fras; ond mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth fodloni gofynion rheoliad CIL 122.

1 Bodloni gofynion hysbys yn unol â pholisïau CDLI a CCAu a fabwysiadwyd

Mae'r rhai sy'n dod dan y categori cyntaf yn seiliedig ar bolisïau a chanllawiau penodol sy'n nodi gofynion ar gyfer datblygiadau penodol i ddarparu isadeiledd

cymdeithasol, amgylcheddol a/neu ffisegol i gefnogi preswylwyr a/neu ddefnyddwyr datblygiad. Mae hyn yn arbennig o berthnasol i ddatblygiadau preswyl, gyda gofynion i ddatblygwyr ddarparu tai fforddiadwy, mannau agored ymhlith pethau eraill, yn unol â pholisïau'r CDLI, DP/4, HOU/2, CFS/11 a'r CCAu cyfatebol (LDP4: Rhwymedigaethau Cynllunio a LDP13: Tai Fforddiadwy). Yn gyffredinol, gellir cyfrifo'r rhwymedigaethau hyn gan ddefnyddio'r fethodoleg safonol sydd mewn polisi neu CCA ac mae cyfrifiannell Rhwymedigaethau Cynllunio (fformat Microsoft Excel) ar gael i'w lawrlwytho.

Yn ogystal â gofynion rhwymedigaethau cynllunio sy'n seiliedig ar bolisïau'r CDLI, mae rhai ardaloedd fyddai'n elwa o Gynllun Lle. Pan fo'r Cynlluniau Lleoedd yn cael eu mabwysiadu fel CCA, gallant gynnwys gofynion isadeiledd a fyddai'n arwain at ofynion rhwymedigaeth gynllunio o ddatblygiadau. Mae rhagor o wybodaeth am Gynlluniau Lleoedd ar gael ar [wefan Cynlluniau Lleoedd](#) y Cyngor.

Polisi CDLI DP/4: MEINI PRAWF DATBLYGU

1. Dylai cynigion datblygu, pan fod hynny'n briodol ac yn unol â pholisïau'r Cynllun a Safonau'r Cyngor, ddarparu'r canlynol:
 - a: Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol;
 - b: Mynediad diogel o'r rhwydwaith priffyrdd, a gwella'r isadeiledd cludiant cyhoeddus, beicio a cherdded;
 - c. Lle parcio ceir;
 - d. Lle diogel i barcio beiciau;
 - e. Man Agored;
 - f. Mynediad diogel a hwylus i bob adeilad a gofod cyhoeddus, yn cynnwys y bobl hynny sy'n cael trafferth i symud o gwmpas neu sydd â namau eraill ar y synhwyrau, megis ar eu golwg neu eu clyw;
 - g. Ardal wedi'i sgrinio ar gyfer gwastraff, yn cynnwys deunyddiau y gellir eu hailgylchu;
 - h. Dyluniad a gosodiad sy'n lleihau'r cyfleoedd i droseddu;
 - i. Cyfraniadau ariannol tuag at ddarparu a chynnal a chadw isadeiledd, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n angenrheidiol i'r datblygiad
2. Ni roddir caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol:
 - a: Ar amwynder preswyl;
 - b: Yn sgil traffig sy'n cael ei gynhyrchu;
 - c. Ar fuddiannau archeolegol a'r ffurf adeiledig;
 - d. Ar yr iaith Gymraeg;
 - e. Ar amodau amgylcheddol yn deillio o sŵn, golau, dirgryniad, arogl, allyriadau gwenwynig neu lwch;
 - f. Ar fuddiannau ecolegol a bywyd gwylt a chymeriad y dirwedd;
 - g. Ar lifogydd a'r perygl o lifogydd;
 - h. Ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf amldefnydd;
 - i. Ar ansawdd dŵr daear neu ddŵr wyneb;
 - j. Ar gyfleusterau cymunedol hanfodol.

2 Rhwymedigaethau a gaiff eu hasesu ar sail safle/ceisiadau penodol

Bydd rhwymedigaethau yn yr ail categori, o ran eu natur, yn amrywio oherwydd bod pob safle a phob datblygiad yn wahanol. Mae nifer o bolisiau yn y CDLI wedi'u dylunio i ddiogelu cymunedau rhag datblygiad annerbyniol, fel DP/4 (uchod) sy'n cynnwys meini prawf y dylid asesu datblygiadau yn eu herbyn. Bydd gwaith gwella priffyrdd yn dod dan y categori hwn fel arfer, a bydd gwelliannau gofynnol (os bydd rhai) yn dibynnu ar y datblygiad arfaethedig a safon yr isadeiledd i gerddwyr a cherbydau sydd eisoes ar waith o amgylch safle'r datblygiad.

Pa Rwymedigaethau Cynllunio sydd eu hangen?

Fel a eglurwyd eisoes, mae'r CDLI a CCAau yn nodi'r Rhwymedigaethau Cynllunio sy'n ofynnol gan rai datblygiadau.

Y prif bolisiau sy'n ymwneud â'r Rhwymedigaethau hyn yw DP/4, DP/5, HOU/2 a CFS/11. Cyfeiriwch at dudalen 6 uchod i weld polisi DP/4; mae'r polisiau eraill i'w gweld isod. Mae rhagor o fanylion am ofynion penodol wedi'u cynnwys mewn CCAau, yn enwedig LDP4: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio ac LDP13: CCA Tai Fforddiadwy. Mae gormod o fanylion yn y CCAau i'w hailadrodd yma, ond cyfeirir at baragraffau neu adrannau penodol isod ac mae dolenni i'r dogfennau ar gael ar ddiwedd y canllawiau hyn.

Polisi CDLI DP/5: ISADEILEDD A DATBLYGIADAU NEWYDD

Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd, os yw'n briodol, wneud cyfraniadau digonol tuag at isadeiledd newydd i ddiwallu gofynion isadeiledd cymdeithasol, economaidd, ffisegol ac / neu amgylcheddol ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad neu gynnal a chadw cyfleusterau i'r dyfodol. Ceisir cael cyfraniadau yn unol â blaenoriaethau'r Cyngor.

Polisi CDLI HOU/2: TAI FFORDDIADWY AR GYFER ANGHENION LLEOL

1. Bydd y Cyngor yn gorchymyn darparu AHLN mewn datblygiadau tai newydd fel y nodir yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy. Arweinir darpariaeth yr AHLN gan Dabl HOU2a, y Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod a'r hierarchaeth ganlynol:
 - Rhoi blaenoriaeth uchel i ddarpariaeth AHLN drwy drafod gyda datblygwyr i gynnwys AHLN ar y safle ym mhob datblygiad tai o fewn ffiniau aneddiadau Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol a Phrif Bentrefi Haen 1, yn unol â'r dosbarthiad canlynol:
 - Llandudno a Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos - 35%
 - Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst - 30%
 - Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn, Dwygyfylchi, Llanddulas a Llysfaen - 20%
 - Abergele, Towyn a Bae Cinmel - 10%
 - Gall darpariaeth is fod yn dderbyniol lle gellir dangos a chefnogi'n glir gyda thystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i llenwi. Bydd darpariaeth oddi ar y safle neu daliadau gohiriedig yn dderbyniol ar gyfer cynigion datblygu yn cynnwys 3 annedd neu lai, a gall fod yn dderbyniol ar gyfer cynigion yn cynnwys 4 annedd neu fwy, ar yr amod bod digon o gyfiawnhad. Disgwylir darparu'r unedau AHLN heb gymhorthdal.

Mae rhagor o ganllawiau ar symiau gohiriedig yn lle tai fforddiadwy ar y safle yn y CCA Tai Fforddiadwy, adrannau 5.9 – 5.10.

Polisi CDLI CFS/11: DATBLYGU A MANNAU AGORED

1. Bydd datblygiad tai o 30 neu fwy o anheddau yn gwneud darpariaeth ar y safle ar gyfer anghenion hamdden eu preswylwyr, yn unol â safonau'r Cyngor ar gyfer mannau agored o 3 hectar am bob 1000 o'r boblogaeth, a fydd yn cynnwys:
 - 1.2 hectar ar gyfer caeau chwarae
 - 0.4 hectar ar gyfer chwaraeon awyr agored
 - 0.8 hectar ar gyfer mannau chwarae i blant
 - 0.6 hectar ar gyfer mannau agored amwynder
2. Mewn amgylchiadau eithriadol a chyfiawnhad iddynt, rhoddir ystyriaeth i ddarparu swm gohiriedig fel cam amgen i ddarparu ar y safle, yn unol â Pholisi Strategol DP/1 – 'Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy' a Pholisïau DP4 – 'Meini Prawf Datblygu' a DP/5 – 'Isadeiledd a Datblygiadau Newydd'.
3. Dylai datblygiadau tai sy'n cynnwys llai na 30 annedd ddarparu swm gohiriedig yn hytrach na darpariaeth ar y safle, yn unol â safon y Cyngor ar gyfer mannau agored o 3 hectar ar gyfer 1,000 o'r boblogaeth.

Testun ategol CDLI Conwy – Mannau Agored

4.5.10.1 Yn y rhan fwyaf o achosion dylai datblygiadau tai ymgorffori mannau chwarae ac amwynder mewn cynllun, neu lle nad yw hynny'n ymarferol, dylid gwneud cyfraniad ariannol wedi'i sicrhau drwy ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Derbynnir cyfraniadau ariannol ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys llai na 30 annedd. Ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys 30 neu fwy o anheddau, bydd y Cyngor yn gofyn am ddarparu cyfleusterau chwarae i blant ar y safle a chyfraniad ariannol at fannau chwaraeon awyr agored oddi ar y safle. Fel arfer, disgwylir bydd datblygiad o 200 neu fwy o anheddau preswyl yn darparu'r holl fannau chwaraeon awyr agored a mannau chwarae i blant ar y safle. Rhoddir mwy o fanylion ynghylch darparu mannau agored a symiau gohiriedig o fewn CCA CDLI4 – 'Rhwymedigaethau Cynllunio'.

Yn achos datblygiadau preswyl, gellir cyfrifo Rhwymedigaethau penodol (er enghraifft, tai fforddiadwy oddi ar y safle, rhandiroedd, addysg, llyfrgelloedd, mannau agored a gwastraff) oherwydd eu bod yn seiliedig ar gostau fesul annedd neu fesul unigolyn. Mae cyfrifiannell (fformat Microsoft Excel) wedi'i darparu i'w lawrlwytho o'r [dudalen we Rhwymedigaethau Cynllunio](#) i gynorthwyo ymgeiswyr ac i roi arwydd o'r gofynion posibl o ran rhwymedigaethau cynllunio.

Mae'r gyfrifiannell hon yn defnyddio'r fethodoleg costau a chyfrifo'n uniongyrchol o'r CCA perthnasol, a lle bo'n briodol, mae'n rhoi ystyriaeth i chwyddiant trwy ddiweddariad costau a gyhoeddwyd, yn unol ag adran 2.2 y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio. Mae manylion y costau wedi'u diweddarau ar gael o'r ddolen a ddarperir yn y Cyfeiriadau.

Dylid ystyried y gyfrifiannell hon fel man cychwyn ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer datblygiad – mae'n bosibl y bydd angen Rhwymedigaethau ychwanegol hefyd, yn dibynnu ar amgylchiadau safleoedd unigol (er enghraifft ar gyfer gwelliannau Priffyrdd). Efallai na fydd angen rhai o'r Rhwymedigaethau a gaiff eu cyfrifo gan y gyfrifiannell, er enghraifft, os oes gan ysgolion presennol gapasiti digonol i ddarparu lleoedd i blant o'r datblygiad. Bydd yr union rhwymedigaethau cynllunio sydd eu hangen er mwyn i ddatblygiad fod yn dderbyniol yn cael eu mireinio trwy'r broses gynllunio.

Os oes Cynllun Lle wedi'i fabwysiadu yn y gymuned lle mae'r datblygiad yn digwydd, gallai hyn nodi gofynion isadeiledd o ddatblygiadau. Dylai ymgeiswyr/datblygwyr wirio [gwefan y Cynlluniau Lleoedd](#).

I gael rhagor o wybodaeth am pa bolisiâu cynllunio sy'n berthnasol a pha rhwymedigaethau sy'n debygol o fod eu hangen o ddatblygiad cyn cyflwyno cais cynllunio, argymhellir yn gryf bod datblygwyr yn ceisio [cyngor cyn ymgeisio](#) gan y Cyngor. Lle bo'n briodol, dylai datblygwyr sicrhau bod ceisiadau am gyngor cyn ymgeisio yn cynnwys gwybodaeth berthnasol o'r Strategaeth Tai o ran deiliadaeth a maint Tai Fforddiadwy ar y safle. Gall bod â'r holl wybodaeth hon ar gam cynnar helpu i osgoi oedi hir mewn rhai achosion. Bydd yn darparu eglurder o ran disgwyliadau rhwymedigaethau cynllunio a materion cynllunio eraill a allai effeithio ar hyfywedd ariannol a dilysrwydd ceisiadau.

Egwyddorion Hyfywedd

Er mwyn i ddatblygiad allu digwydd, mae'n rhaid iddo fod yn hyfyw. Yn syml, ystyr hynny yw bod yn rhaid i'r datblygiad wedi'i gwblhau fod yn ddigon i gwmpasu cost prynu'r tir, datblygu'r safle a gadael digon o elw i sicrhau bod y cynllun yn werth chweil.

Mae cost datblygu safle yn fwy na dim ond costau adeiladu ffisegol, mae'n cynnwys pethau fel cysylltu â chyflenwadau dŵr a thrydan, adeiladu ffyrdd mynediad, ffioedd penseiri a chostau Rhwymedigaethau Cynllunio. Gall rhai safleoedd fod yn arbennig o ddrud i adeiladu arnynt, os oes ganddynt 'gostau anarferol' er enghraifft os yw'r tir wedi'i halogi, neu os oes angen symud prif bibell nwy, bydd hyn yn costio llawer mwy o arian.

Cyn dechrau ar brosiect, mae'n bwysig bod datblygwyr yn deall yr holl gostau sy'n ymwneud â datblygu safle, i sicrhau eu bod yn gallu fforddio adeiladu'r datblygiad.

Mae'r CDLI a'r CCAu yn pwysleisio mai cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau eu bod yn ystyried yr holl gostau datblygu, gan gynnwys rhwymedigaethau cynllunio a chostau anarferol, wrth drafod prynu safle ac wrth ddylunio datblygiad. Mae hyn yn golygu y dylai perchnogion tir ganiatáu ar gyfer costau datblygu a bod yn realistig o ran y gwerth y gallant ei ddisgwyl o'u tir.

Testun ategol CDLI Conwy – Hyfywedd

4.2.13.3 Tybir fod costau prynu tir yn cael eu trefnu yn seiliedig ar dderbyn rhwymedigaethau cynllunio fel y nodir yn y Cynllun a rhwystrau sy'n wyddys. Dylai'r ymgeiswyr lenwi ffurflen Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy sydd ar gael ar wefan y Cyngor, neu fel y manylir yn y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio, lle y bydd materion hyfywedd newydd yn dod i'r amlwg gan effeithio ar y gallu i gyflawni'r cynllun.

Testun ategol CDLI – Hyblygrwydd

4.2.16.1 Mae'r Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr brynu tir ar gyfer tai yn y dyfodol gan ystyried yr angen i ddarparu'r rhwymedigaethau cynllunio 'hysbys' ac unrhyw gostau anarferol 'hysbys' (e.e. costau halogi). Bydd y newid sylweddol hwn o ran prynu tir dros amser yn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ymhellach gan y disgwylir y bydd y gostyngiad hwn mewn gwerth tir yn gwneud safleoedd o'r fath yn ddeniadol i Gymdeithasau Tai sy'n ceisio darparu tai fforddiadwy. Er hynny, mae'n anorfod y bydd newidiadau i'r hinsawdd economaidd, materion yn benodol i safleoedd a lefel yr angen yn newid dros gyfnod y Cynllun a allai olygu nad yw safleoedd yn hyfyw neu eu bod yn fwy hyfyw i geisio sicrhau darpariaeth uwch. Felly, gweithredir agwedd hyblyg i Bolisi HOU/2 ac mae pwyntiau sbarduno wedi'u cyflwyno i'r adran Fonitro a Gweithredu ar gyfer achosion lle bydd angen gweithredu i ryddhau safleoedd wrth gefn neu gyfiawnhau adolygiad o'r Cynllun.

LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – adran 8.4 Hyfywedd

Y rhagdybiaeth gyffredinol yw y bydd cost darparu tai fforddiadwy yn cael ei mantoli wrth drafod pris prynu'r tir neu bris opsiwn. Mae'r Cyngor yn ystyried bod y canrannau tai fforddiadwy yn rhesymol ac wedi'u cyfiawnhau. Caiff canrannau is eu cyfiawnhau ddim ond mewn amgylchiadau eithriadol.

Dylai datblygwyr fod yn darparu rhwymedigaethau cynllunio yn unol â gofynion CDLI a CCA, er bod hyfywedd yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae'n glir mewn polisi lleol a chenedlaethol fodd bynnag, y dylai cynnal asesiadau hyfywedd a thrafod Rhwymedigaethau fod yn eithriad, nid rheol.

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 11

4.2.21 Os ydy polisiâu diweddaraf y cynllun datblygu wedi nodi'r buddiannau cymunedol y disgwylir i'r datblygiad esgor arnynt, dylid rhagdybio bod ceisiadau cynllunio sy'n cydymffurfio â'r polisiâu hynny'n hyfyw ac ni ddylai bod angen ystyried materion o ran hyfywedd ymhellach. Mater i'r ymgeisydd neu'r awdurdod cynllunio fydd profi bod amgylchiadau eithriadol penodol yn cyfiawnhau cynnal asesiad hyfywedd yn y cam hwn o'r broses. Mater i'r penderfynwr fydd penderfynu faint o bwysau i'w roi i asesiad o hyfywedd, gan ystyried holl amgylchiadau'r sefyllfa, gan gynnwys a yw'r cynllun datblygu a'r dystiolaeth o hyfywedd sy'n sail iddo yn gyfoes, ac unrhyw newid yn yr amgylchiadau ers mabwysiadu'r cynllun. Gallai'r cyfryw amgylchiadau gynnwys, er enghraifft, bod angen rhagor o wybodaeth ynghylch costau'r seilwaith neu'r safle neu os bu dirwasgiad neu newidiadau economaidd sylweddol tebyg ers mabwysiadu'r cynllun. Pan fo angen trafodaeth, dylai'r awdurdod cynllunio a'r datblygwr weithredu mewn modd agored a thryloyw a dylai'r holl wybodaeth gael ei darparu ar sail 'hawdd i'w deall'.

Gwerth Tir

Fel a nodwyd eisoes, dylai perchnogion tir a datblygwyr ystyried yr holl gostau datblygu, gan gynnwys costau rhwymedigaethau cynllunio, wrth drafod gwerthiant neu gost prynu tir. Fodd bynnag, ni ellir mantoli costau datblygu trwy leihau gwerth y tir bob amser er mwyn sicrhau datblygiad hyfyw. Mae rhai amgylchiadau pan allai costau datblygu, neu werthoedd tir, fod yn rhy uchel er mwyn i hyn fod yn bosibl.

Y cyntaf yw pan fo gan safle gostau datblygu hynod o uchel, er enghraifft, halogiad sylweddol. Mae'n bosibl y gallai cost y gwaith adfer hwn olygu bod y safle'n ddiwerth o ran hyfywedd datblygu, felly efallai na fyddai'n gallu cyflawni'r gyfres lawn o rwymedigaethau cynllunio.

LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – adran 8.4 Hyfywedd

Pan fo ymgeisydd yn cynnig dangos bod costau penodol (e.e. costau annormal neu rwymedigaethau eraill) na ellir eu mantoli trwy ostwng gwerth y tir neu le na ellir eu hadennill gyda phris gwerthu tai newydd ar y farchnad agored, bydd angen cyflwyno gwerthusiad ariannol. Os gall y datblygwyr, ar ôl cwblhau gwerthusiad ariannol, ddangos problemau gwirioneddol o ran hyfywedd, gellir cytuno ar adolygiad naill ai o raddfa gyffredinol y ddarpariaeth tai fforddiadwy, neu o'r detholiad eiddo a/neu'r math o ddaliadaeth.

Hefyd, mae'n bosibl y bydd gan safle Werth Defnydd Presennol uchel ar sail ei ddefnydd cyfreithlon presennol. Er enghraifft, mae un tŷ mawr ar safle 1 hectar yn debygol o fod werth llawer mwy nag 1 hectar o dir amaethyddol. Ni fyddai'n rhesymol gofyn i ymgeiswyr drafod gwerth y safle preswyl i lawr i werth amaethyddol, oherwydd y farchnad eiddo preswyl fydd yn gosod pris y tŷ. Yn yr achos hwn, efallai na fydd gwerth datblygu'r safle yn ddigon uchel i gyflawni'r holl rwymedigaethau cynllunio, felly mae'n bosibl y bydd rhai gostyngiadau'n briodol. Yn yr un modd, byddai ailddatblygu safle datblygu masnachol hefyd yn destun gwerth defnydd presennol y tir ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Yn ymarferol, ar gyfer datblygiadau ar Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen, mae'n bosibl y caiff materion hyfywedd eu hachosi gan gyfuniad o gostau datblygu uwch (e.e. dymchwel a gwaith adfer) a gwerth defnydd presennol uwch o'i gymharu â safle tir glas. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r gwerth defnydd presennol ymwneud ag amgylchiadau'r safle unigol. Mae safle preswyl neu fasnachol segur yn debygol o fod angen buddsoddiad sylweddol er mwyn dod â'r safle yn ôl i ddefnydd – waeth beth yw'r defnydd – felly dylai gwerth y safle adlewyrchu hyn.

LDP13: CCA Tai Fforddiadwy

11.11 Mewn achosion lle mae anghydfodau yn parhau, ceisir gwerthusiad annibynnol a/neu wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i ddatrys anghydfodau o'r fath gyda'r costau i'w talu gan yr ymgeisydd.

Mewn unrhyw achos, os bydd ymgeisydd yn dadlau'r hyfywedd a/neu'r rhwymedigaethau cynllunio, caiff y swm a delir am safle ei ystyried yn ofalus fel rhan o broses hyfywedd, a fydd yn cynnwys ystyried cynlluniau datblygu amgen. Lle bo angen, ceisir cyngor allanol i ddatrys anghytundebau. Ni chaiff rhwymedigaethau cynllunio eu lleihau dim ond oherwydd bod ymgeisydd wedi talu gormod am safle.

Asesiadau Hyfywedd

Mae'n bwysig bod datblygwyr yn deall hyfywedd ariannol eu prosiect o'r dechrau, a'u bod yn cynnwys hyn wrth ddylunio datblygiadau. Wrth i gais datblygu symud ymlaen a'r amgylchiadau newid (er enghraifft, prisiau tai, costau adeiladu), argymhellir bod datblygwyr yn edrych ar eu hasesiad hyfywedd eto i sicrhau ei fod yn ddilys o hyd a bod y datblygiad yn gallu bodloni'r holl gostau datblygu gan gynnwys costau Rhwymedigaethau Cynllunio.

Mae'r Cyngor yn defnyddio Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad i asesu hyfywedd, yn seiliedig ar egwyddor canfod Gwerth Gweddilliol datblygiad. Gwerth Gweddilliol yn ei hanfod yw beth y gall datblygwr fforddio ei dalu am safle ar ôl tynnu'r holl gostau datblygu gan gynnwys elw datblygwr a rhwymedigaethau cynllunio o'r gwerth datblygu gros. Os gall y datblygwr brynu'r safle am y Gwerth Gweddilliol neu lai, mae'r safle'n hyfyw a gellir cyflawni'r holl rwymedigaethau. Os bydd y datblygwr (neu berchennog y tir) yn credu bod y safle'n werth mwy na'r Gwerth Gweddilliol, a fyddai'n golygu nad yw'r cynllun yn hyfyw, bydd angen iddynt ddarparu tystiolaeth i gyfiawnhau hyn.

LDP13: CCA Tai Fforddiadwy

11.10 Bydd y DAT yn cael ei ddefnyddio os oes angen gan yr ACLI lle ceir anghydfod ynghylch y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar safle sy'n destun cais cynllunio. Mae'r pecyn cymorth yn feddalwedd a ddefnyddir i gyrraedd gwerth gweddilliol ar gyfer y tir trwy gymharu costau llawn adeiladu datblygiad preswyl gyda'r referniw a gynhyrchir drwy werthu tai ac unrhyw referniw a gynhyrchir gan y tai fforddiadwy. Yna gellir cymharu'r canlyniadau yn erbyn gwybodaeth am werthoedd tir masnachol i benderfynu a yw safleoedd unigol yn hyfyw. Gall amrywiaeth o ymrwymadau cynllunio, gan gynnwys tai fforddiadwy, gael eu hychwanegu yn y cyfrifiad, a gellir adolygu eu heffaith ar werth gweddilliol y cynllun. Yn syml mae'n cyfrifo faint o elw y gall tiffeddiannwr a'r datblygwr ddisgwyl yn ôl gwahanol senarios.

Er mwyn i dai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill gael eu lleihau ar sail hyfywedd, bydd rhaid i'r Cyngor fod yn fodlon bod y datblygwr wedi defnyddio ymdrechion rhesymol i ddarparu datblygiad hyfyw ar y safle. Fel mae polisi HOU/2 yn nodi, bydd rhaid i'r mater hyfywedd gael ei ddangos a'i gefnogi'n glir gyda thystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys ffurflen a fydd yn bwydo i asesiad hyfywedd y Cyngor. Gall tystiolaeth arall a geisir gynnwys prisiad safle ar sail ei ddefnydd presennol; prisiadau'r anheddau arfaethedig pan fyddant wedi'u cwblhau (gan gydnabod rhywfaint o ansicrwydd wrth brisio anheddau oddi ar y cynllun) ac amcangyfrifon cost (er enghraifft, adfer halogiad).

Polisi CDLI HOU/2: TAI FFORDDIADWY AR GYFER ANGHENION LLEOL

- Gall darpariaeth is [o Dai Fforddiadwy] fod yn dderbyniol lle gellir dangos a chefnogi'n glir gyda thystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i llenwi. Bydd darpariaeth oddi ar y safle neu daliadau gohiriedig yn dderbyniol ar gyfer cynigion datblygu yn cynnwys 3 annedd neu lai, a gall fod yn dderbyniol ar gyfer cynigion yn cynnwys 4 annedd neu fwy, ar yr amod bod digon o gyfiawnhad. Disgwylir darparu'r unedau TFfALI heb gymhorthdal.

Pan gaiff cais cynllunio ei gyflwyno ar ffurf Amlinellol gyda materion sy'n ymwneud ag edrychiad, gosodiad a/neu faint wedi'u cadw'n ôl, ni ellir asesu costau adeiladu a phrisiau gwerthu'n gywir. Yn y senario hon, ni fydd tystiolaeth ddigon cadarn ar gael fel arfer i ddangos yn glir nad yw datblygiad yn hyfyw a chyfiawnhau gostyngiad o ran rhwymedigaethau cynllunio. Pan fo pryderon am hyfywedd felly, byddai'r Cyngor yn annog ymgeisydd i gyflwyno cais llawn. Neu, os yw'r wybodaeth gyfyngedig sydd ar gael o'r cais Amlinellol yn golygu na ellir dangos yn glir nad yw'r safle'n hyfyw ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio, dylai'r ymgeisydd lofnodi cytundeb A106 i reoli pob rhwymedigaeth gynllunio yn unol â pholisi. Pan fo rhagor o fanylion am ddatblygiad arfaethedig ar y cam Materion a Gadwyd yn Ôl, gall yr ymgeisydd amlygu pryderon hyfywedd gyda'r Cyngor, er dylent fod yn ymwybodol o'r cyfyngiadau a roddir ar ddiwygio cytundebau A106 gan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref.

Gall bron iawn unrhyw safle edrych fel safle nad yw'n hyfyw trwy gynigion datblygu amhriodol. Er enghraifft, gall adeiladu rhai tai mawr ar safle gynyddu elw datblygwr ond lleihau Gwerth Gweddilliol datblygiad o'i gymharu â datblygiad tai llai, gan olygu bod datblygiad yn edrych fel un nad yw'n hyfyw o ran rhwymedigaethau cynllunio. Fel a nodir uchod, cyfrifoldeb yr ymgeisydd/datblygwr yw dylunio datblygiad hyfyw, felly bydd y Cyngor yn ystyried cyfuniad amgen o dai fel rhan o'r broses asesu hyfywedd. Pan fo'r ymgeisydd wedi dewis cyfuniad o dai sy'n golygu nad yw cynllun yn hyfyw, nid yw hyn yn debygol o fod yn rheswm dros leihau rhwymedigaethau cynllunio pan fyddai cynllun amgen rhesymol ar y safle yn hyfyw.

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 11

4.2.29 Os yw polisiâu'r cynllun datblygu yn ei gwneud yn glir bod angen elfen o dai fforddiadwy, neu gyfraniadau eraill gan ddatblygwyr, ar safleoedd penodol, bydd hynny'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau perthnasol. Felly, dylai ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio ddangos a chyfiawnhau sut y maent wedi penderfynu ar y cyfuniad penodol o dai, gan ystyried polisiâu'r cynllun datblygu. Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw'r cynnig yn cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg, ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, bydd angen i'r awdurdod negodi diwygiad i'r cyfuniad o dai neu gall wrthod y cais.

Yn ddelfrydol, bydd y Cyngor a'r datblygwr/ymgeisydd yn dod i gytundeb ar rhwymedigaethau cynllunio trwy drafodaeth. Fel arall, gallai fod yn angenrheidiol ceisio cyngor allanol am werthoedd tir a/neu asesiad hyfywedd. Os na fydd dau barti'n gallu cytuno o hyd, gall y Cyngor wrthod eu cais.

Polisi CDLI HOU/5: CYMYSGEDD TAI

Dylai cynigion datblygu adlewyrchu gofynion y ddaliadaeth, math o dai a meintiau tai fel y nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chantau Cyntaf Conwy, oni bai y gellir dangos tystiolaeth fod amgylchiadau lleol anheddiad penodol neu leoliad yn awgrymu y byddai cymysgedd gwahanol o dai yn diwallu anghenion lleol yn well. Ni fyddwn yn annog cymysgedd bwriedig o anheddau sy'n arwain at werth gweddillol negyddol a llai o dai fforddiadwy.

Mae gan y Cyngor fersiwn o'r pecyn cymorth hyfywedd ar gael i ymgeiswyr/asiantiaid ei defnyddio i'w helpu i sicrhau datblygiad hyfyw. Cysylltwch â S106@conwy.gov.uk os hoffech gael copi.

Dylid ei ddefnyddio i brofi amrywiaeth o wahanol gyfuniadau tai a mathau o ddatblygiad, i helpu i sicrhau bod modd i'r ymgeisydd ddarparu'r tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill fel sy'n ofynnol gan y Cyngor.

Methu ag ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio

Os bydd ymgeisydd yn methu ag ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio heb ddarparu tystiolaeth neu gyfiawnhad digonol am ostyngiadau o ran darpariaeth, mae hyn yn debygol o olygu bod y datblygiad yn groes i'r polisi a bydd y cais yn cael ei wrthod ar y sail hon. Y sawl sy'n gwneud penderfyniadau fydd yn ystyried pob ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniad am gais – mae hyn yn cynnwys a yw cais yn bodloni gofynion rhwymedigaethau cynllunio'r CDLI.

Er bod Hyfywedd yn ystyriaeth berthnasol, ni fydd dadleuon sy'n seiliedig ar hyfywedd yn berthnasol bob amser os bydd ymgeisydd yn ceisio gostwng gofynion rhwymedigaethau cynllunio. Mae'n bosibl y bydd rhai rhwymedigaethau cynllunio'n cael eu hystyried mor sylfaenol bwysig i sicrhau bod datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio, fel na fydd dadleuon hyfywedd yn drech na'r angen am y rhwymedigaethau. Eto, os bydd ymgeisydd yn methu ag ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio dan yr amgylchiadau hyn, mae'n debygol o olygu y bydd y cais yn cael ei wrthod.

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 11

4.2.29 Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw'r cynnig yn cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg, ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, bydd angen i'r awdurdod negodi diwygiad i'r cyfuniad o dai neu gall wrthod y cais.

Ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio

Pan fydd datblygwr yn cytuno i ymrwymo i Rwymedigaeth Gynllunio i reoli taliad a/neu ddarpariaeth ar safle, bydd hyn ar ffurf gweithred a gyflwynir yn unol ag Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref. Fel arfer, Gweithred o Gytundeb fydd hon a gaiff ei llofnodi gan yr ymgeisydd, y Cyngor ac unrhyw bartïon eraill â diddordeb yn y datblygiad, fel perchennog y tir (os yw'n wahanol i'r ymgeisydd), benthyciwr morgeisi, ac ati. Neu, gall yr ymgeisydd gyflwyno Ymgymeriad Unochrog i reoli rhwymedigaethau cynllunio. Bydd yr ymgeisydd/datblygwr yn llofnodi Ymgymeriad Unochrog, ond nid y Cyngor.

Caiff manylion taliadau symiau gohiriedig, neu gyflwyno tai fforddiadwy fesul cam, eu cynnwys yn y cytundeb A106, sy'n seiliedig ar y canllawiau yn y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio. Bydd ffi'n daladwy i gwmpasu costau cyfreithiol y Cyngor sy'n ymwneud â drafftio Gweithred o Gytundeb, neu wirio Ymgymeriad Unochrog hefyd. Mae templed o Weithred o Gytundeb ar gael ar wefan y Cyngor (gweler CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – dolen yn y cyfeiriadau). Gellir ei ddefnyddio fel man cychwyn, er mwyn lleihau amser a chostau.

LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – adran 4.7 Darpariaethau Ariannol a Darparu
--

Bydd angen i ddatblygwyr dalu costau'r Cyngor wrth drafod, drafftio a chwblhau rhwymedigaethau cynllunio ac felly'n cael eu cynghori i gysylltu â'r Cyngor a derbyn manylion am unrhyw gostau. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd angen talu'r costau hyn cyn cwblhau cytundeb A106.
--

Ni ellir penderfynu ar gais cynllunio (h.y. cyhoeddi tystysgrif caniatâd cynllunio) nes i'r cytundeb A106 gael ei lofnodi. Os yw'r cais cynllunio'n cael ei drafod yn y Pwyllgor Cynllunio, a bod y swyddog achos o blaid cefnogi'r cais, fel arfer, argymhellir bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb A106. Pan fydd y cytundeb A106 wedi'i lofnodi, gellir rhoi'r caniatâd cynllunio.

Os oes Ymgymeriad Unochrog wedi'i gyflwyno eisoes a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol a thîm cyfreithiol y Cyngor yn fodlon bod y darpariaethau ynddo'n briodol a'i fod yn bodloni gofynion y polisi cynllunio, (yn amodol ar ddatrys pob mater cynllunio arall) gellir penderfynu ar gais fel arfer cyn hir ar ôl penderfyniad y pwyllgor cynllunio.

LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – adran 4.6 Dechrau'r Rhwymedigaethau

Mae rhwymedigaethau cynllunio fel arfer yn amodol ar roi caniatâd cynllunio a dechrau datblygu. O ganlyniad, mae'n rhaid ymrwymo i rwymedigaeth gynllunio cyn rhoi caniatâd cynllunio.

Os oes angen, bydd y Cyngor o blaid rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar gwblhau rhwymedigaeth gynllunio. Mewn amgylchiadau o'r fath, ni fydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi yn ffurfiol (ac ni all datblygiad ddechrau yn gyfreithiol) nes y bydd y rhwymedigaeth gynllunio wedi ei chwblhau.

Pan fo rhwymedigaethau cynllunio yn gymharol syml, yn enwedig pan mai rhai ariannol fyddant yn unig, ac nad oes angen rhwymo'r Cyngor i'r darpariaethau yn y Rhwymedigaeth, gallai'r ymgeisydd weld ei bod yn fanteisiol i'r rhain gael eu rheoli gan Ymgymeriad Unochrog yn hytrach na Gweithred o Gytundeb. Gallai hyn arwain at wneud penderfyniad yn gynt ar gais cynllunio os caiff yr Ymgymeriad Unochrog wedi'i lofnodi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, ei fod o fath safonol a'i fod yn gywir fel arall. Dan y rhan fwyaf o amgylchiadau, ac oni bai bod gofynion rhwymedigaethau cynllunio yn codi, nid oes angen aros i Gytundeb gael ei lunio cyn y gellir cyhoeddi penderfyniad.

LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – adran 4.1 Mathau o Rhwymedigaethau Cynllunio

Gall rhwymedigaeth gynllunio fod ar ffurf Cytundeb A106 (neu ddwyochrog) neu Ymgymeriad Unochrog. Yn y rhan fwyaf o achosion, disgwylir y bydd y Cyngor yn ceisio cwblhau rhwymedigaethau cynllunio trwy gytundeb (A106). Ond, cydnabyddir y bydd amgylchiadau lle mai dim ond y datblygwr sydd angen ymrwymo i'r cytundeb, heb ymrwymiad gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mewn achosion o'r fath, byddai'n well gan y Cyngor i'r datblygwr gynnig Ymgymeriad Unochrog.

Os bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno Ymgymeriad Unochrog wedi'i lofnodi, bydd angen iddynt sicrhau ei fod yn cynnwys yr holl ddarpariaethau angenrheidiol i fodloni rheoliadau CIL a galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i benderfynu'r cais. Felly mae'n bwysig bod unrhyw ymgeisydd sy'n dymuno ymrwymo i Rhwymedigaeth Gynllunio trwy Ymgymeriad Unochrog yn ceisio cyngor cyn ymgeisio a/neu'n ystyried sylwadau a gafwyd gan ymgynghoreion trwy broses y cais cynllunio. Bydd angen i dîm Cyfreithiol y Cyngor wirio'r Ymgymeriad Unochrog o hyd ond dylai fod yn broses llai dyrus na llunio Gweithred o Gytundeb.

Camau Nesaf: ar ôl ymrwymo i Rhwymedigaeth Gynllunio

Ar ôl i gytundeb A106 gael ei lofnodi, mae pob parti'n ymrwymedig i gyflawni eu rhwymedigaethau. Yn achos ymgeisydd/datblygwr, mae hyn yn debygol o fod trwy ddarpariaeth ar safle (e.e. ar gyfer man agored neu Dai Fforddiadwy), neu trwy dalu symiau gohiriedig. Mae hon yn ddogfen gyfreithiol, ac os oes angen, gellir ei gorfodi trwy'r llysoedd gan gynnwys trwy gyfrwng gwaharddeb, os bydd un ochr yn methu â chyflawni eu rhwymedigaethau. Dylai datblygwyr sicrhau eu bod yn deall pob Amod a gofynion Rhwymedigaethau Cynllunio yn llwyr a'u bod yn cydymffurfio â nhw, cyn naill ai prynu neu ddechrau gwaith ar safle.

Gallai cytundeb A106, sy'n cynnwys talu cyfraniadau ariannol, gynnwys sbardunau, sy'n nodi pa bryd mae angen gwneud taliadau penodol. Ar ddatblygiadau mwy, gallai'r cytundeb A106 ddiffinio sawl sbardun neu daliadau fesul cam. Cyfrifoldeb datblygwr yw sicrhau eu bod yn cydymffurfio â gofynion A106 a gallai taliadau hwyr arwain at orfod talu cyfraniad uwch. Os na chydymffurfir ag A106, mae modd ei orfodi yn erbyn yr unigolyn a lofnododd y rhwymedigaeth ac unrhyw berchennog dilynol. Gellir gorfodi'r A106 trwy waharddeb.

LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio – adran 4.7 Darpariaethau Ariannol a Darparu

Cytunir ar yr amserlenni ar gyfer cyflawni'r gwaith gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd yn rhan o'r Cytundeb Cyfreithiol. Mae'n debygol y bydd angen cyfraniadau naill ai cyn y bydd preswylwyr yn yr adeilad cyntaf ar y safle datblygu neu cyn y bydd preswylwyr mewn 30% o'r adeiladau ar y safle, gan ddibynnu ar natur y datblygiad a'r math o gyfraniad sydd angen. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd angen gwneud rhywfaint o'r gwaith cyn dechrau datblygu, yn enwedig pan fod eu hangen am resymau diogelwch. Ar gyfer cynigion graddfa fwy, bydd y Cyngor (lle bo'n briodol) yn ystyried taliadau fesul cam. Mewn achosion o'r fath, mae'n rhaid i rhwymedigaeth gynllunio nodi camau ac amseru'r taliadau.

Bydd telerau Gweithred o Gytundeb yn rhwymo'r Cyngor hefyd, yn benodol, i ddefnyddio cyfraniadau ariannol dim ond at bwrpas a ddiffinnir yn y cytundeb. Gellir dychwelyd arian na fydd wedi'i wario ar ôl cyfnod (fel arfer, 10 mlynedd, neu fel a nodir fel arall yn y cytundeb), i'r ymgeisydd/datblygwr, yn unol â darpariaethau yng nghytundeb A106.

Caiff penderfyniadau am wario arian A106 eu gwneud yn unol â Phrotocol Gwario A106 y Cyngor. Caiff manylion cytundebau A106, gan gynnwys cytundebau a lofnodwyd a gwerth cronfeydd A106 a gedwir gan y Cyngor eu cyhoeddi'n flynyddol yn Adroddiad Monitro A106. Mae Protocol Gwario ac Adroddiadau Monitro A106 ar gael o'r [wefan Rhwymedigaethau Cynllunio](#).

Cyfeiriadau

Mae'r dolenni canlynol yn rhoi mynediad at ddogfennau, canllawiau a deddfwriaeth polisi cynllunio allweddol lleol a chenedlaethol.

LLEOL	Cynllun Datblygu Lleol Conwy www.conwy.gov.uk/cdll
	LDP13: CCA Tai Fforddiadwy LDP04: CCA Rhwymedigaethau Cynllunio Diweddariad Cost Rhwymedigaethau Cynllunio Templed o Gytundeb A106 https://www.conwy.gov.uk/cy/Resident/Planning-Building-Control-and-Conservation/Strategic-Planning-Policy/Supplementary-planning-guidance-documents/Housing.aspx
	Cyfrifiannell Rhwymedigaethau Cynllunio Protocol Gwariant A106 Adroddiadau Monitro A106 www.conwy.gov.uk/rhwymedigaethaucynllunio
CENEDLAETHOL	Rheoliad CIL 122 https://www.legislation.gov.uk/ukdsi/2010/9780111492390/regulation/122
	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 Adran 106 https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/section/106
	Nodyn Cyngor Technegol 2: Tai Fforddiadwy https://www.llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-2-cynllunio-thai-fforddiadwy
	Polisi Cynllunio Cymru https://www.llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru
	Cymru'r Dyfodol https://www.llyw.cymru/cymrur-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040-0
	Cylchlythyr 13/97: Rhwymedigaethau Cynllunio https://www.llyw.cymru/cymrur-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040-0
	Cylchlythyr 016/2014: Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygu Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygu (Cylchlythyr LIC 016/2014) LLYW.CYMRU

Geirfa

CIL	Ardoll Seilwaith Cymunedol
DAT	Pecyn Cymorth Gwerthuso Datblygiad
CDLI	Cynllun Datblygu Lleol
ACLI	Awdurdod Cynllunio Lleol
A106	Adran 106 (Deddf Cynllunio Gwlad a Thref)
CCA	Canllawiau Cynllunio Atodol

Atodiad 1: Siart Llif Proses A106

