

# Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007 – 2022



**CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL**

**CDLI25: Galluogi Datblygu**

**Mabwysiadwyd Mawrth 2015**

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: [www.conwy.gov.uk/ldp](http://www.conwy.gov.uk/ldp) . Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Adeilad Muriau, Rosehill Street, Conwy LL32 8LD neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181/575445/575124/574232.

### **Datganiad Ymgynghori**

Ymgynghorwyd yn gyhoeddus ynglŷn â'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn am gyfnod o chwe wythnos rhwng 15 Rhagfyr 2014 a 23 Ionawr 2015  
Cawsant eu mabwysiadu gan y Cabinet ar 10 Mawrth 2015  
Mae copïau o'r sylwadau a gafwyd, ynghyd ag ymateb y Cyngor, i'w gweld ar-lein ar <http://conwy.jdi-consult.net/ldpcym/>

# CYNNWYS

## Tudalen

1.	Diffiniad - Y cysyniad o Alluogi Datblygu .....	4
2.	Canllawiau cenedlaethol.....	4
3.	Polisi Cynllun Datblygu Lleol .....	4
4.	Proses Ceisiadau Cynllunio.....	6
5.	Arweiniad ar gymhwyso polisi CTH/4- Galluogi Datblygu.....	7
6.	Rhagor o wybodaeth .....	13

## **1. Diffiniad - Y cysyniad o Alluogi Datblygu**

- 1.1 Gall y term 'Galluogi Datblygu' gael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n gallu sicrhau buddiannau treftadaeth sylweddol, ond sy'n groes i bolisi cynllunio cenedlaethol a lleol. Nid yw Galluogi Datblygu yn derm statudol, ond mae'n offeryn cynllunio cyfreithlon lle gall cymuned sicrhau dyfodol tymor hir rhywle o arwyddocâd treftadaeth. Mae'n egwyddor sefydledig y gallai datblygiad o'r fath fod yn briodol os yw'r budd cyhoeddus o achub a gwella ased hanesyddol pwysig yn fwy na'r niwed a achosir i fuddiannau perthnasol eraill. Y broblem mae Galluogi Datblygu yn ceisio mynd i'r afael â hi yw pan fydd cost cynnal a chadw, atgyweirio mawr neu gadwraeth i gyflwyno'r defnydd hyfyw gorau posibl o'r adeilad yn fwy na'i werth o ganlyniad i'r perchennog neu ar y farchnad agored. Yna gallai'r 'diffyg cadwraeth' o ganlyniad gael ei ddatrys drwy gymhwyso'r polisi Galluogi Datblygu.
- 1.2 Mae'n bwysig ystyried na ddylai Galluogi Datblygu gael ei ddefnyddio fel ffordd o osgoi rheolau cynllunio. Bydd yn fater i'r ymgeisydd gyfiawnhau i'r Cyngor y bydd y datblygiad dan sylw yn cyfateb i'r budd cyhoeddus y mae'n ei gynnig.
- 1.3 Diben y CCA hwn yw rhoi arweiniad pellach ar Bolisi CDLI CTH/4 – Galluogi Datblygu, i gynorthwyo ymgeiswyr wrth lunio eu cynigion a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau pan fyddant yn asesu ceisiadau o'r fath. Mae'n angenrheidiol yn ystod y cam hwn i bwysleisio pwysigrwydd trafodaethau cyn ymgeisio gyda swyddogion perthnasol y Cyngor cyn cyflwyno unrhyw gais sy'n dod o fewn cwmpas y Polisi CDLI CTH/4. Mae'r ddogfen hon yn rhoi cyngor ar y materion hynny y dylid eu trafod yn y cam cyn ymgeisio ddylai fod o gymorth wrth lunio ceisiadau cynllunio a'r broses o wneud penderfyniadau.

## **2. Canllawiau cenedlaethol**

- 2.1 Nid oes llawer o arweiniad cenedlaethol ar y testun o Alluogi Datblygu. Er enghraifft, nid yw'n cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru na chylchlythyr y Swyddfa Gymreig, fodd bynnag, mae 'Egwyddorion Cadwraeth ar gyfer Rheoli Cynaliadwy Amgylchedd Hanesyddol yng Nghymru' (Cadw, Mawrth 2011) yn cynnwys adran ar Alluogi Datblygu (adrannau 49-52). Mae'r polisi yn y ddogfen hon yn debyg i'r hyn sy'n ymddangos yn y CDLI Conwy. Mae Cadw yn cefnogi'r canllawiau a gynhyrchwyd gan Dreftadaeth Lloegr - 'Galluogi Datblygu a Chadwraeth Lleoedd Arwyddocaol' (Medi 2008), a dyna pam y defnyddiwyd y cyfarwyddyd hwn i lywio cynnwys y CCA hwn.

## **3. Polisi Cynllun Datblygu Lleol**

- 3.1 Mae Cynllun Datblygu Lleol Conwy (a fabwysiadwyd ym mis Hydref 2013) yn cynnwys polisi penodol ar Alluogi Datblygu. Mae hyn i'w weld dros y dudalen, gydag eglurhad pellach ar fanylion y polisi yn adran 5 y CCA hwn. Mae'r canllawiau yn y CCA hwn yn briodol i Alluogi Datblygu ar unrhyw raddfa, ond dylid ei gymhwyso yn gymesur â graddfa a chymhlethdod y prosiect.

## Polisi CTH/4 – GALLUOGI DATBLYGU

1. Galluogi datblygu sy'n ceisio sicrhau cadwraeth a/neu ddefnydd priodol arall o adeilad rhestredig, neu adeilad sy'n gwneud cyfraniad positif sylweddol i gymeriad ardal gadwraeth, tirwedd hanesyddol neu barciau a gerddi o ddiddordeb hanesyddol arbennig ond yn cael ei ganiatáu lle cyflawnir y meini prawf canlynol:
  - a. Ni fydd yn niwed sylweddol i werthoedd treftadaeth yr ased hanesyddol neu ei leoliad ac;
  - b. Mae'n osgoi rhannu rheolaeth yr ased hanesyddol yn rhannau a fyddai'n niweidiol; a
  - c. Bydd yn sicrhau dyfodol tymor hir yr ased hanesyddol a, lle bo'n briodol, ei ddefnydd parhaus at ddibenion sympathetig ac;
  - d. Mae angen datrys problemau sy'n codi o amgylchiadau'r perchennog presennol, neu'r pris prynu a dalwyd a;
  - e. Chymhorthdal digonol ddim ar gael o unrhyw ffynhonnell arall a;
  - f. Dangosir bod maint galluogi datblygu y lleiafswm angenrheidiol i sicrhau dyfodol yr ased hanesyddol, a bod ei ffurf yn lleihau'r niwed i fudd cyhoeddus arall a;
  - g. Budd i'r cyhoedd trwy sicrhau dyfodol yr ased hanesyddol trwy alluogi datblygu o'r fath yn fwy nag anfanteision torri polisiâu cyhoeddus eraill.
2. Os bydd y Cyngor yn penderfynu bod cynllun galluogi datblygu'n diwallu'r holl feini prawf uchod, dylid ond rhoi caniatâd cynllunio os:
  - a. Yw effaith y datblygiad wedi'i ddiffinio'n fanwl ar y dechrau, fel arfer trwy roi caniatâd cynllunio llawn, yn hytrach na chaniatâd cynllunio amlinellol;
  - b. Mae cyflawni'r nod treftadaeth wedi'i gysylltu'n ddiogel ac y gellir ei orfodi wedi'i gysylltu i alluogi datblygu;
  - c. Mae'r lle dan sylw wedi'i atgyweirio i safon y cytunwyd arno, neu'r arian i wneud hynny ar gael gynted â phosibl yn ystod cyfnod galluogi'r datblygiad, yn ddelfrydol ar y dechrau ac yn bendant cyn cwblhau neu feddiannu a'r;
  - d. Cyngor yn monitro gweithrediad yn agos, os bydd angen yn cymryd camau prydlon i sicrhau y cyflawnir rhwymedigaethau.

## 4. Proses Ceisiadau Cynllunio

### 4.1 Cyffredinol

Bydd cynigion ar gyfer Galluogi Datblygu fel arfer yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) ar ffurf trafodaeth cyn gwneud cais. Wrth baratoi ar gyfer trafodaeth cyn cyflwyno cais, dylid cael dealltwriaeth o ddyluniad ac arwyddocâd yr adeilad a'i leoliad, o dan sylw. Ystyriaethau pwysig yn ystod y cam hwn yw:

- Beth yw ei brif briodoledd/nodweddion arbennig – a oes yna restr neu ddisgrifiad BSLI sy'n amlinellu hyn?
- Beth yw cyflwr presennol yr adeilad? A yw ar y Gofrestr "Mewn Perygl"?
- A oes unrhyw ddynodiadau cynllunio Ewropeaidd, cenedlaethol a/neu leol a allai effeithio/cyfyngu ar gynigion ar gyfer datblygu yn y dyfodol?
- A oes unrhyw grantiau ar gael ar hyn o bryd i helpu i adfer yr adeilad?
- A oes unrhyw ddatblygiadau posibl eraill a allai fod yn addas yn y lleoliad hwnnw fel ffordd i alluogi datblygiad?
- Potensial ar gyfer cynnwys Cadw /Y Comisiwn Dylunio o ran ceisio cyngor ar hyn o bryd.

### 4.2 Briffiau Datblygu

Efallai y bydd y Cyngor yn ystyried camau cyn-ataliol ac yn cynhyrchu briffiau datblygu ar gyfer safleoedd diamddiffyn penodol y mae eu dyfodol wedi bod yn destun pryder. Os bydd yn mynd trwy'r llwybrau ymgynghori a phwyllgor priodol y cyngor, mae'n bosibl y gall briffiau datblygu o'r fath ddod yn ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Gall Briffiau Datblygu yn y cyd-destun hwn gynnwys y canlynol:

- Asesiad amlinellol o nodwedd ac arwyddocâd y lle
- Crynodeb o'r cyfyngiadau ffisegol a pholisi
- Nodi cyfleoedd posibl
- Nod a phryderon y Cyngor a'r gymuned
- Nodi rhwymedigaethau cynllunio posibl a allai fod yn berthnasol, neu lle gall y rhain gael eu hepgor
- Rhestr o'r wybodaeth a fyddai'n angenrheidiol i gefnogi cais cynllunio.

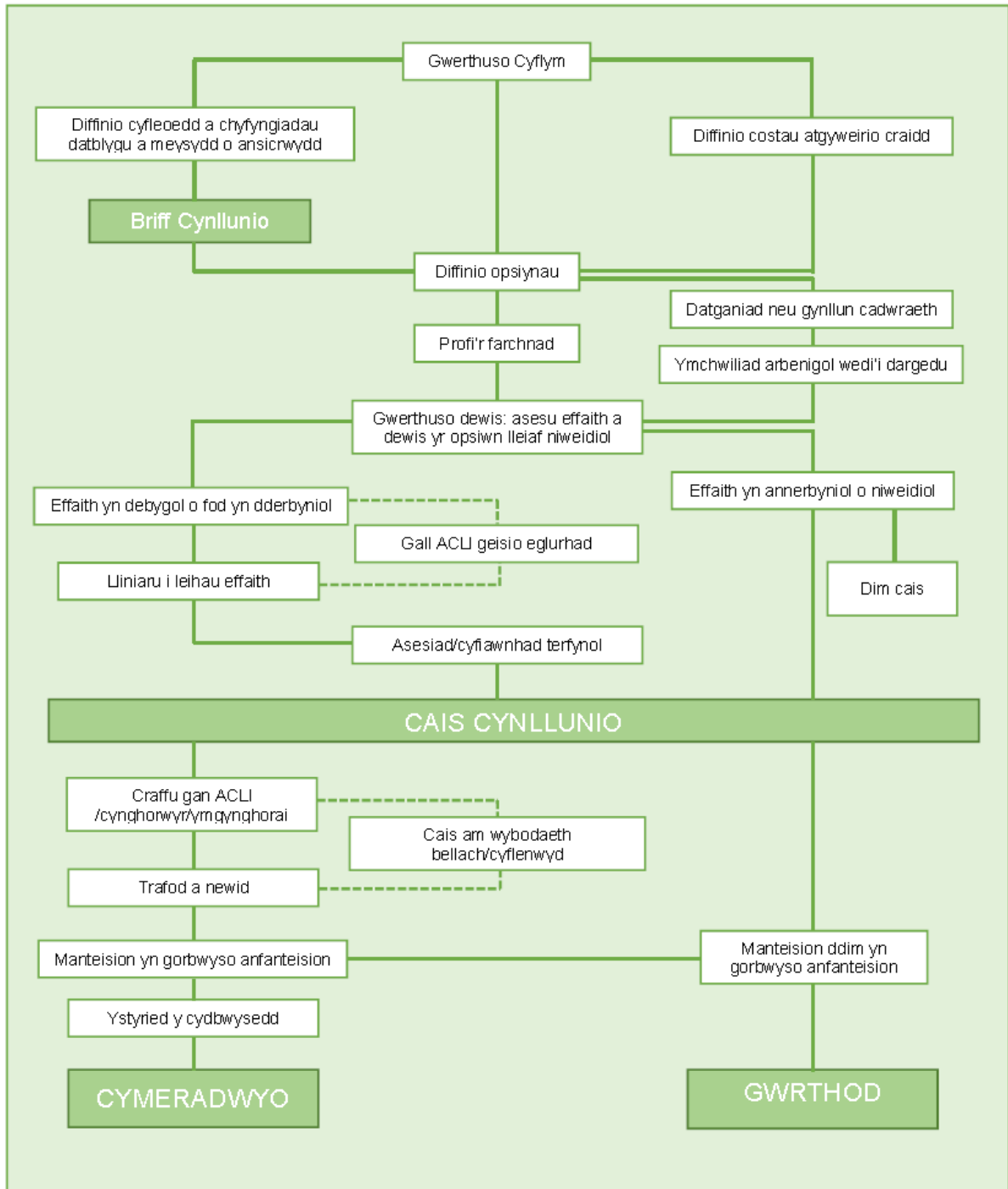
### 4.3 Profi'r Farchnad

Cyn ystyried galluogi datblygu, dylai'r ymgeisydd ddangos bod ymdrechion gwirioneddol wedi eu gwneud heb lwyddiant, i barhau â'r defnydd presennol neu ddod o hyd i ddefnydd cydnaws arall. Dylai hyn gynnwys rhydd-ddaliad rhydd, neu brydles hir (125 mlynedd neu fwy) am bris rhesymol. Dylai syrfewyr neu asiantau tai farchnata'n weithgar am o leiaf chwe mis. Mae mwy o ganllawiau ar brofi'r farchnad yn adran 4.7 o'r ddogfen sy'n dwyn y teitl "Galluogi Datblygu a Chadwraeth Lleuedd Sylweddol "(Treftadaeth Lloegr) a gymeradwywyd gan Cadw.

### 4.4 Camau Ceisiadau Cynllunio

Nid yw ceisiadau amlinellol bob amser yn cyflenwi lefel y wybodaeth sy'n angenrheidiol i wneud penderfyniad gwybodus ynghylch a yw'r egwyddor o alluogi datblygiad yn dderbyniol, gan y bydd llawer yn dibynnu ar fanylion y cynllun. Fodd bynnag, mae hwn

yn fater y gellir ei drafod rhwng yr ymgeisydd a'r ACLI yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno cais. Mae'r siart llif isod yn dangos faint o waith cyn-ymgeisio fydd yn angenrheidiol i gynorthwyo'r broses o wneud penderfyniadau.



Ffynhonnell: English Heritage, Enabling Development and the Conservation of Significant Places, 2008

## 5. Arweiniad ar gymhwyso polisi CTH/4- Galluogi Datblygu.

5.1. Mae'r adran ganlynol yn ehangu ar y gyfres gyntaf o feini prawf (1a-1g) o fewn polisi CTH/4, gan esbonio beth a olygir gan bob un o'r meini prawf.

**1a "Ni fydd yn amharu ar werthoedd treftadaeth yr ased hanesyddol na'i leoliad"**

Nid yn unig mae newid yn yr amgylchedd hanesyddol yn anochel ond gall fod yn gadarnhaol, ar yr amod ei fod yn cynnwys safon uchel o ddyluniad yn y cyd-destun. Fodd bynnag, er y bydd dyluniad medrus yn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd sy'n bodoli, ni all ansawdd dylunio cynhenid oresgyn gwrthwynebiadau o egwyddor mewn perthynas â lleoliad a maint. Wrth asesu cymeriad a chyflwr yr ased, mae'n ddefnyddiol ystyried pedwar gwerth cydrannol Cadw ar gyfer asedau treftadaeth:

➤ **Gwerth Tystiolaethol**

Elfennau ar ased hanesyddol a all ddarparu tystiolaeth am weithgarwch dynol yn y gorffennol, fel ei olion corfforol neu ffabrig hanesyddol, gallai'r rhain fod yn weladwy neu'n weddillion is na lefel y ddaear. Dylid cyfeirio at ffynonellau dogfennol a thystiolaeth ddarluniadol hefyd.

➤ **Gwerth Hanesyddol**

Gall asedau hanesyddol weithiau fod yn gysylltiedig â theulu neu berson nodedig, digwyddiad neu fudiad. Gall y digwyddiadau hyn fod yn llai gweladwy na'i werth tystiolaethol, ond bydd yn aml yn cysylltu pobl a digwyddiadau'r gorffennol gyda'r dyfodol.

➤ **Gwerth Esthetig**

Dyma'r ffordd mae pobl yn cael ysgogiad synhwyraidd a deallusol o ased hanesyddol. Gall ffurf ased newid dros amser, ac mae'n bwysig nodi weithiau bod cofnodion darluniadol cynharach a disgrifiadau ysgrifenedig yn fwy cyffredin ym meddyliau pobl na'r hyn sy'n goroesi heddiw. Dylid ceisio cyfleoedd i adennill agweddau ar yr ased a allai fod wedi'i sgrinio neu ei guddio dros dro dros gyfnod o amser. Mae dealltwriaeth o werth esthetig yn fwy goddrychol na gwerth tystiolaethol neu hanesyddol. Dylid ymdrechu i geisio barn pobl sydd â gwybodaeth a gwerthfawrogiad o'r ased treftadaeth ar yr hyn maent yn ystyried i fod y gwerthoedd esthetig sylweddol.

➤ **Gwerth Cymunedol**

Gwerth cymunedol yw'r ffordd mae grŵp o unigolion yn ymwneud â'r ased mewn modd cyfunol o ganlyniad i brofiad a neu gof. Gall yr asedau hyn fod yn asedau coffaol neu symbolaidd, a gall pobl dynnu rhan o'u hunaniaeth o atgofion am yr ased a chael cysylltiadau emosiynol ag ef.

Dylai pob un o'r cydrannau hyn gael eu hasesu a chael eu hystyried wrth benderfynu a fydd y cynnig yn niweidio'r ased. Anogir defnyddio'r ffotogyfosodiadau ac asesu safbwyntiau oddi mewn a'r tu allan i'r safle.

**1b "Mae'n osgoi darnio niweidiol o reolaeth yr ased hanesyddol".**

Ni fyddai'r datblygiad yn achosi i reolaeth yr ased hanesyddol fod yn dameidiog ar draul yr ased yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol. Mae'r prif faterion i'w trafod yn cynnwys:

- Gwahanu adnoddau (e.e. effaith perchnogion lluosog yn y dyfodol)
- Mwy o berygl i fân strwythurau (e.e. addurniadau gardd, cerfluniau a thai allan)
- Cynnal yr undod a gynlluniwyd i'r lle



- Cynnal trefniadau, gan gynnwys unrhyw gyfleusterau angenrheidiol ar y safle
- Sicrhau bod cyfraniadau i atgyweirio neu gynnal a chadw'r ased hanesyddol yn cael eu cyflawni.

**1c "Bydd yn sicrhau dyfodol tymor hir yr ased hanesyddol a, lle bo'n briodol, parhau i'w ddefnyddio at ddiben sympathetig" ac**

**1d "Mae'n angenrheidiol datrys problemau sy'n codi o anghenion cynhenid yr ased hanesyddol, yn hytrach nag amgylchiadau'r perchennog presennol, neu'r pris prynu a dalwyd"**

- Gall tymor hir gael ei ddiffinio fel 10 mlynedd neu fwy.
- Mae angen ystyried cyflwr presennol yr ased - a yw o dan fygythiad uniongyrchol? A yw ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl?
- Ai galluogi'r datblygiad yw'r unig ffordd ymlaen, neu a oes yna opsiynau eraill?
- A yw galluogi datblygu arfaethedig yn cyflawni *budd sylweddol* i'r ased treftadaeth?
- A yw'n cynnwys cynllun busnes?
- A yw'n cynnwys atgyweiriadau i'r adeilad?

Ystyrir bod y camau canlynol yn angenrheidiol:

- Cynnal ymweliad safle
- Ymgynghori â disgrifiad rhestru / Cofrestr o dirluniau, parciau a gerddi hanesyddol am arweiniad
- Ymgynghori â CADW/Cyfoeth Naturiol Cymru
- Ceisio cyngor arbenigol pellach os oes angen.

**1e "Nid yw cymhorthdal digonol ar gael o unrhyw ffynhonnell arall."**

- A yw hyn wedi'i archwilio'n llawn? Mae gwefan Cronfeydd ar gyfer Adeiladau Hanesyddol (FFHB) yn darparu rhestr gynhwysfawr a chanllawiau ar ba fath o ffrydiau ariannu posibl a allai fod ar gael. Gall y rhain gynnwys y Gronfa Dreftadaeth a'r Loteri Fawr, Cadw a mentrau Llywodraeth Cymru.

**1f "Mae'n dangos mai'r maint galluogi datblygu yw'r lleiafswm sydd ei angen i sicrhau dyfodol yr ased hanesyddol, a bod ei ffurf yn lleihau'r niwed i fuddiannau cyhoeddus eraill."**

- Bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu costau sy'n nodi'r 'diffyg cadwraeth'. Mae'r diffyg cadwraeth yn cael ei sicrhau trwy'r fformiwla ganlynol:

**Gwerth marchnad yr adeilad hanesyddol ar y dechrau, a Chostau atgyweirio (gan gynnwys ffioedd), a chost trosi i ddefnydd buddiol mwyaf addas (gan gynnwys ffioedd), ac Ariannu a chostau eraill.**

**Llai**

## Gwerth marchnad yr ased hanesyddol ar ôl cwblhau

### = Diffyg Cadwraeth.

Y 'diffyg cadwraeth' yw'r lleiafswm sydd ei angen i sicrhau dyfodol yr ased hanesyddol. Mae'r enghraifft o Dreftadaeth Lloegr isod yn dangos y fformiwla hon yn ymarferol ac mae'n dangos pa mor aneffeithlon yw galluogi datblygu o'i gymharu â chyllid grant:

<b>Diffyg cadwraeth yn cael ei ddiwallu gan gymhorthdal arian</b>	<b>£</b>
	10,000
Gwerth marchnad yr adeilad hanesyddol ar y dechrau	
Costau atgyweirio (gan gynnwys ffioedd)	150,000
Trosi i ddefnydd buddiol gorau (gan gynnwys ffioedd)	100,000
Ariannu a chostau eraill	10,000
<b>CYFANSWM Y GOST</b>	<b>270,000</b>
Gwerth y lle ar y farchnad ar ôl ei gwblhau	170,000
Diffyg cadwraeth (gwahaniaeth)	100,000
Grant i berchennog	<b>100,000</b>
<b>BALANS</b>	<b>0</b>
<b>Diffyg cadwraeth wedi'i ddiwallu gan alluogi datblygu</b>	
Costau caffael	10,000
Costau atgyweirio (gan gynnwys ffioedd)	150,000
Trosi i ddefnydd buddiol gorau (gan gynnwys ffioedd)	100,000
Costau adeiladu i alluogi datblygu (gan gynnwys ffioedd)	175,000
Gwerthiannau, costau cyfreithiol ayyb	15,000
Costau ariannu	20,000
Elw'r datblygwr	70,500
<b>CYFANSWM Y GOST</b>	<b>540,500</b>
Llai na gwerth y farchnad adeilad hanesyddol ar ôl ei gwblhau	170,000
Gwerth y farchnad galluogi datblygu(ditto)	<b>370,500</b>
<b>BALANS</b>	<b>0</b>

Bydd y cynnig hefyd angen dangos bod y math o alluogi datblygu arfaethedig yn lleihau'r niwed i fuddiannau cyhoeddus eraill (hynny yw, heblaw'r ased treftadaeth ei hun). Er enghraifft, os bydd cynnig galluogi datblygu yn cael ei wneud ar dir ased hanesyddol sydd hefyd yn ffurfio rhan o'r lletem las, yna dylid ceisio lleihau'r effaith nid yn unig ar yr ased treftadaeth, ond hefyd ar y lletem las.

**1g "Mae'r budd cyhoeddus o sicrhau dyfodol yr ased hanesyddol drwy alluogi datblygu o'r fath yn fwy nag anfanteision torri polisiâu cyhoeddus eraill."**

Mae cynnal asedau treftadaeth yn flaenoriaeth uchel, fodd bynnag, nid yw hyn yn cyfiawnhau gwneud hynny'n awtomatig trwy alluogi datblygu os yw'r anfanteision allan o gyfran i werth treftadaeth a gwerthoedd eraill yr ased hwnnw. Awgrymir y dylid gwneud penderfyniad yng ngoleuni barn realistig o ganlyniadau gwrthod, yn enwedig lle mae'n dirywio'n gyflym ac nad oes unrhyw ffynhonnell debygol arall o gymhorthdal neu grant. Mae asesiad gofalus o effaith opsiynau galluogi datblygu ar y gymuned ehangach yn arbennig o bwysig lle:

- Mae'r gymuned yn gosod gwerth sylweddol ar yr ased treftadaeth, boed hynny trwy ffydd, coffâd, defnyddio, cof, adnabod neu mewn ffyrdd eraill
- Mae'r lle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan y gymuned
- Mae cyfranogiad cymunedol posibl neu weithredol wrth ofalu am yr ased
- Gallai'r cynigion effeithio ar y gymuned leol drwy newid defnydd neu newid mewn patrymau mynediad, neu mewn ffyrdd eraill.

Felly ni ddylai penderfyniadau i gymeradwyo neu wrthod galluogi datblygu gael eu cymryd ar chwarae bach. Dylent ddilyn arfarniad ar holl opsiynau posibl fel rhan o'r broses asesu.

- 5.2 Mae'r adran ganlynol yn edrych ar ddefnyddio'r meini prawf o fewn rhan 2 (ad) o bolisi CTH/4. Os yw cynllun galluogi datblygu yn bodloni'r holl feini prawf a nodir yn rhan 1 o'r polisi, yna dylai meini prawf rhan 2 gael ei gymhwyso. Mae hyn yn cynnwys y canlynol:

### **Cysylltiadau Diogel a Gorfodi**

Mae Rhan 2b o'r polisi yn datgan bod cyflawni'r amcan treftadaeth (er enghraifft, gwaith atgyweirio ac aildefnyddio adeilad hanesyddol) yn cael ei gysylltu'n ddiogel ac yn orfodol i alluogi datblygu. Mae'n rhaid i drefniadau gorfodaeth cyfreithiol gael eu rhoi ar waith i sicrhau na all elfen fasnachol y cynllun gael ei wneud/ddefnyddio heb fanteision treftadaeth. Bydd rhai elfennau o'r penderfyniad yn cael eu sicrhau trwy amodau cynllunio a bydd eraill trwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 (A.106). Yn gyffredinol, oherwydd pwysigrwydd cwrdd â'r amcanion treftadaeth a'r potensial ar gyfer materion y tu hwnt i gwmpas yr amodau cynllunio, cytundeb Adran 106 fydd y dull mwyaf priodol, yn enwedig lle mae materion megis talu arian / trosglwyddo tir yn amlwg.

Mae'n bwysig bod y rhwymedigaethau cynllunio allweddol i sicrhau'r amcanion treftadaeth fel a ganlyn:

- 'Yn rhan' o'r tir priodol
- Nodi pan fyddant yn cael eu perfformio
- Yn gyfan gwbl neu'n rhannol atal elfen fasnachol y datblygiad rhag cael ei gyflawni na'i ddefnyddio nes bod yr amcanion treftadaeth yn cael eu bodloni.

### **Fesul Cam**

Mae Rhan 2c yn cyfeirio at waith atgyweirio sy'n cael ei wneud i safon y cytunwyd arno, neu'r arian i wneud hynny ar gael, cyn gynted ag y bo modd yn ystod galluogi datblygu, yn ddelfrydol ar y cychwyn, ond yn sicr cyn cwblhau neu feddiannu. Gall fod yn bosibl derbyn taliadau fesul cam, yn enwedig ar gyfer cynlluniau mwy, ond dim ond lle teimlir na fydd hyn yn peryglu trosglwyddo'r asedau treftadaeth. Mewn achosion o'r fath gall bloc

diffiniedig o waith neu daliad gael ei wneud (er budd yr ased treftadaeth) ac yna gallai cam cyntaf y cytunwyd arno o'r datblygiad masnachol ddilyn. Mae cyflwyno buddion fesul cam yn fater i'w drafod wrth ddrafftio'r cytundeb Adran 106, fodd bynnag, mae'n hanfodol bod y manteision i'r ased treftadaeth un cam ar y blaen i'r elfen fasnachol, yn hytrach nag i'r gwrthwyneb.

### **Monitro**

Mae rhan 2d yn ymwneud â monitro a gweithredu. Bydd monitro cytundebau A.106 yn cael ei wneud ar sail chwarterol gan Grŵp Monitro A.106 ar y cyd â swyddogion Polisi Cynllunio Strategol a Gorfodi.

## 6. Rhagor o wybodaeth

6.1 Am ragor o wybodaeth ar y CCA hwn, cysylltwch â:

**Ar gyfer ymholiadau cadwraeth:**

Adran Gadwraeth  
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy  
Swyddfeydd Dinesig  
Bae Colwyn  
LL29 8AR

Ffôn: 01492 575254

E-bost [cynllun.plan@conwy.gov.uk](mailto:cynllun.plan@conwy.gov.uk)

**Ar gyfer ymholiadau sy'n gysylltiedig â chynllunio:**

Rheoli Datblygu  
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy  
Swyddfeydd Dinesig  
Bae Colwyn  
LL29 8AR

Ffôn: 01492 575247

E-bost [cynllun.plan@conwy.gov.uk](mailto:cynllun.plan@conwy.gov.uk)

**Ar gyfer ymholiadau polisi cynllunio cyffredinol:**

Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol  
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy  
Adeilad Muriau  
Rosehill Street  
Conwy  
LL32 8LD

Ffôn: 01492 575124 / 575181 / 575445

E-bost [cdll-ldp@conwy.gov.uk](mailto:cdll-ldp@conwy.gov.uk)