

**CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL**

**YMGYNGHORIAD DRAFFT**

**YMRWYMIADAU CYNLLUNIO**



**CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL**

**CHWEFROR 2019**

**CYNLLUN DATBLYGU AR Y CYD MÔN A GWYNEDD**

## CYNNWYS

<b>Rhan 1: Gwybodaeth Gyffredinol</b>		
		Tudalen
1.	Cyflwyniad a Phwrpas y CCA	4
2.	Cefndir Pwysigrwydd isadeiledd Beth yw ymrwymïadau cynllunio? Nod CCA	6
3.	Y Cyd-destun Polisi a Deddfwriaeth Polisiâu Cenedlaethol Yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) Polisi Cynllunio Lleol	7
<b>Rhan 2: Canllaw Cyffredinol</b>		
4.	Ymrwymïadau Cynllunio - Canllaw Cyffredinol Defnydd o Ymrwymïadau Cynllunio Mathau o Ymrwymïadau Cyfranogwyr Trothwyon	9
5.	Rhwymedigaethau Cynllunio - Y broses Y broses o Negodi Ymrwymïadau Cynllunio Asesiad Hyfywedd Gofynion Cyfreithiol Cynnwys yr Ymrwymïadau Blaenoriaethu Trothwyon Ymrwymïadau Cynllunio Costau Cynnal a Chadw Costau Cyfreithiol Monitro a Gorfodaeth Addasu Cytundeb Cynllunio A106	12
<b>Rhan 3: Cyfraniadau Penodol</b>		
6.	Categoriâu o Ymrwymïadau	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 Eang	40
18.	Cyfleusterau Gwastraff ac Ailgylchu	41
19.	Ynni	42
20.	Rheoli Risg Llifogydd	44
21.	Gwybodaeth Gyswilt	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

##### Cynllun Datblygu Lleol

#### 1.3 O dan ddeddfwriaeth cynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisiau 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 polisiau 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.

##### Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

#### 1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiau 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 polisiau 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 polisiâu 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 ymrwymadau cynllunio, mae Rhan 2 yn nodi'r dull gweithredu a'r gweithdrefnau fydd yr Awdurdodau Cynllunio eu rhoi ar waith pan fydd ymrwymadau cynllunio'n ofynnol ac mae Rhan 3 yn manylu ar y mathau penodol o ddatblygiad allai fod angen ymrwymadau 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 ymrwymadau 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 ymrwymadau cynllunio?**

- 2.2 Cytundeb cyfreithiol rhwng awdurdod lleol, tiffeddiannwr a datblygwr yw ymrwymadau 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 cynllunio 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 ymrwymadau 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 ymrwymadau cynllunio.
- 3.2 Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 yn rhoi arweiniad ar y manteision y gellir eu cael trwy ddefnyddio ymrwymadau cynllunio Adran 106 yn briodol.
- 3.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn datgan fod ymrwymadau cynllunio yn drefniadau defnyddiol i oresgyn rhwystrau a all atal caniatâd cynllunio. Mae'r ddeddfwriaeth yn galluogi i ymrwymadau 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 awdurdodau 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 polisiau 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 ymrwymadau 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 Cyngorau'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 cronol fe ellir cronni'r cyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, er mwyn lliniaru'r effaith cronol.

#### **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 eang
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 darpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

- 3.7 Dylid cofio, y gall polisiau CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn eraill fod yn berthnasol hefyd. Mae Rhan 3 o'r CCA yn cyfeirio at bolisiau eraill all fod yn berthnasol o ran y gwahanol fathau o ymrwymadau cynllunio.



## Rhan 2: Canllaw Cyffredinol

### 4. YMRWYMIADAU CYNLLUNIO: CANLLAW CYFFREDINOL

#### Defnyddio Ymrwymadau Cynllunio

- 4.1 Mae'r Awdurdodau Lleol yn cefnogi egwyddorion defnyddio ymrwymadau cynllunio fel y'u nodir yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 a Rheoliadau CIL fel y'u crynhoir ym mharagraff 3.4 a 3.5 uchod. Bydd yr Awdurdodau Cynllunio, felly, yn ceisio negodi ymrwymadau 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 nag ymrwymadau cynllunio. Fel arall, ble bo'n angenrheidiol cyflawni gofynion yr isadeiledd, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ceisio cael ymrwymadau cynllunio, yn unol â Rheoliad 122 a phroffion 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 Ymrwymadau

- 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 ymrwymadau cynllunio fod ar ffurf:
- i) Taliadau unwaith ac am byth - taliad unigol i'r Awdurdodau 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 Awdurdodau Cynllunio gan y datblygwr ar gyfer creu neu wella cyfleuster yng nghyffiniau datblygiad.
  - iii) Cyfraniadau mewn Nwyddau - mae'r datblygwr yn gwneud y gwaith angenrheidiol yn uniongyrchol. Pan fo datblygwr yn darparu cyfleuster yn ymarferol, bydd yr Awdurdodau 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) Taliadau mewn Camau - 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) Taliadau cynnal a chadw - 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 Awdurdodau Cynllunio a'r datblygwr gytuno'n ffurfiol ar y cyfnod amser disgwylidig y bydd taliadau cynnal a chadw yn cael eu gwneud, a phan fyddant yn ddyledus (e.e. cronfa cynnal a chadw llecynnau agored).
- vi) Cyfraniadau cronrus - 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 Awdurdodau Cynllunio, ddod i gytundeb parthed amserlen gwario'r arian. Dylid nodi fod Rheoliad 123 Rheoliadau CIL yn cyfyngu nifer y ymrwymadau cynllunio y gellir eu cronni (dim mwy na 5).

### **Cyfranogwyr**

- 4.5 Mae ymrwymadau cynllunio'n cydreddeg â'r tir ac fe ellir eu gorfodi ar y tiffeddianwyr 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 Ymrwymadau Unochrog yn rhwymo'r datblygwr i'w telerau ond nid yr Awdurdodau Lleol. Pan gyflwynir hyn mewn perthynas ag apêl, bydd cyfreithwyr yr apelydd fel arfer yn drafftio'r Ymrwymiad, er bydd yr Awdurdodau Lleol fel arfer yn croesawu'r cyfle i drafod telerau cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Arolygwr.

### **Trothwyon**

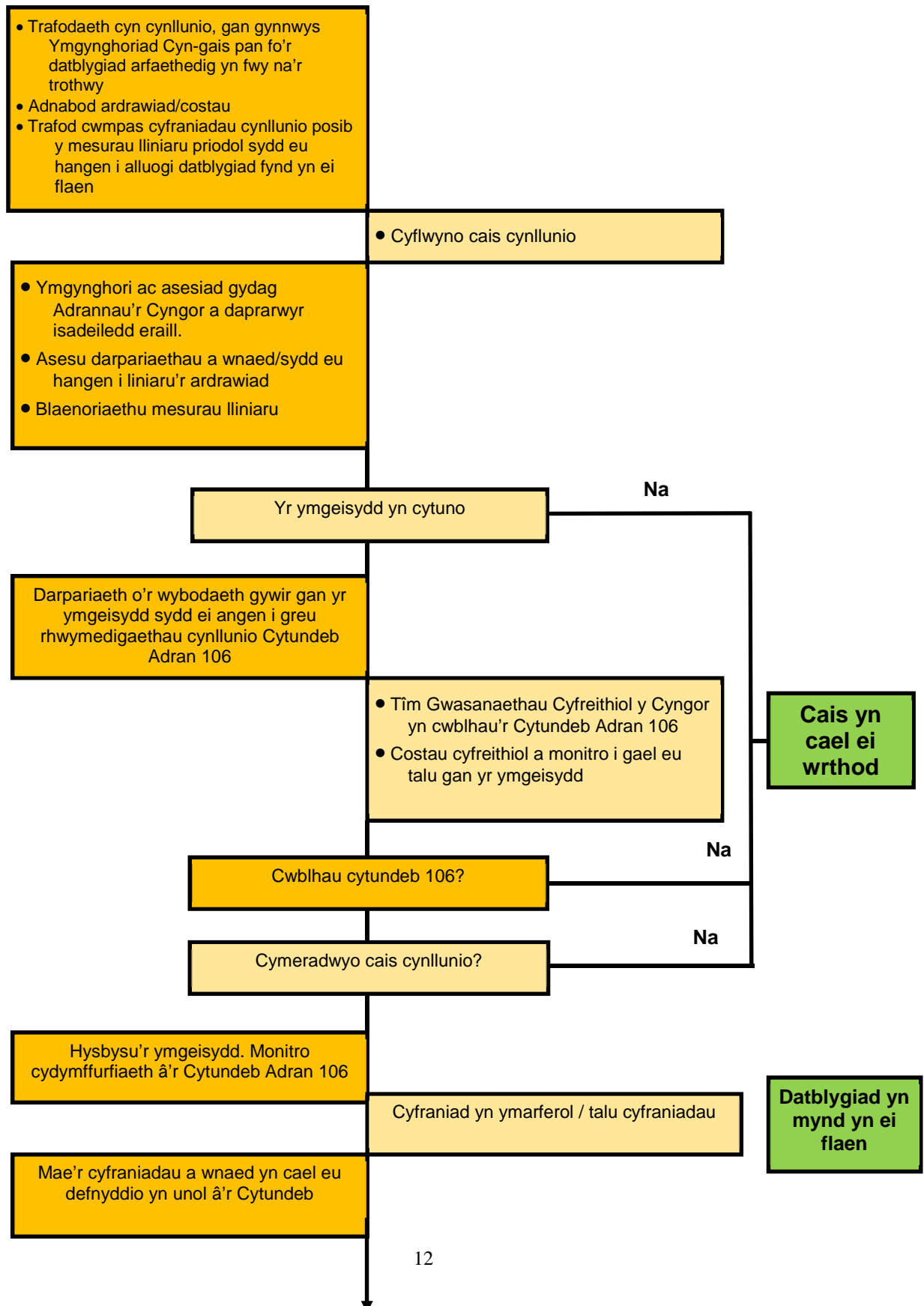
- 4.7 Mae gan fathau penodol o rwymedigaethau isafswm trothwyon unigol, e.e. tai fforddiadwy, na fydd rhwymedigaeth o'r fath honno'n cael ei cheisio oddi tani. Fodd bynnag, nid yw'r holl bolisiau yn y Cynllun yn gosod isafswm trothwy cyffredinol, ar gyfer pennu pryd ceisir rhwymedigaeth. Bydd natur, math, lleoliad, ac ardrwyd y cynnig yn penderfynu os fydd angen rhwymedigaeth ai peidio. Fe all fod yn bosib i rai ymrwymadau cynllunio gynnwys sbardunau fydd yn galluogi i'r rhwymedigaethau cynllunio gael eu diwallu mewn camau. Bydd y broses o negodi rhwng yr Awdurdodau Cynllunio a'r ymgeisydd yn sefydlu pa un a fydd trothwyon a sbardunau yn briodol yng nghyd-destun y cynnig 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 yr Awdurdodau Cynllunio'n 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 ymrwymadau cynllunio gofynnol, mae'r Awdurdodau Cynllunio'n barod i ystyried gostyngiad yn yr ymrwymadau cynllunio. Dylai'r datblygwr gyflwyno asesiadau hyfywedd ariannol i'r Awdurdod Lleol perthnasol, 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 tiffeddiannwr, a'r Awdurdodau 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 Awdurdodau Cynllunio Lleol, neu arbenigwr annibynnol a benodir gan yr Awdurdodau, 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 m<sup>2</sup> 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 angen i unrhyw wybodaeth hyfywedd fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdodau Cynllunio fod mewn ffurf 'pro forma' sydd wedi ei gynnwys yn y CCA Tai Fforddiadwy. Os na all yr Awdurdodau 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 naw;
  - os yw'r ymgeisydd a'r swyddfa achos yn methu â dod i gytundeb o unrhyw fath ar addaswydd y ffigyrau a ddarparwyd.
- 5.9 Bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn hysbysu'r ymgeisydd o'u bwriad 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 y Cynghorau 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 Cynghorau 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 Awdurdodau 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 Awdurdodau Cynllunio wedi paratoi cytundeb ymrwymiad safonol fydd yn cyflymu'r broses.

### **Cynnwys yr Ymrwymadau**

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 awdurdodau a fydd yn gorfodi'r rhwymedigaeth

5.13 Bydd y rhwymedigaeth gynllunio hefyd yn cynnwys:

- disgrifiad o'r datblygiad
- math a nifer yr ymrwymadau 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 Ymrwymadau**

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 Cynghorau 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 Cynghorau wrth ystyried a chynghori ar y fenter unochrog. Os darperir menter unochrog, ni fydd y Cynghorau angen gwneud dim yn ôl telerau'r fenter ond bydd modd iddo orfodi'r ymrwymadau yn erbyn y partïon i'r fenter.

### **Addasu Cytundeb Cynllunio A106**

- 5.20 Ble cytunir ar becyn ymrwymadau 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 yn ystyried y camau gorfodi priodol i'w cymryd. Gellir gorfodi ymrwymadau 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 Awdurdodau 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 categorio'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 categorïau, 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 Eang
- Ailgylchu a Gwastraff
- Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel
- Rheoli Risg Llifogydd

#### **Crynodeb o Anghenion Polisi**

6.2 Mae natur ymrwymadau 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. Pan meant ar gael, amlinellir manylion y trothwyon datblygu ynghyd â'r fformiwlas ar gyfer bob math o ymrwymadau yn y Rhan hwn o'r Canllaw, ac maent wedi eu crynhoi yn y tabl isod.

Math o Ymrwymiad	Trothwy		Ymrwymiad												
	Preswyl	Masnachol													
<b>Tai Fforddiadwy</b>	<p>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:</p> <p><b>30%</b> 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</p> <p><b>20%</b> o dai fforddiadwy yn: Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a de Arfon, Gorllewin Gwledig.</p> <p><b>10%</b> o dai fforddiadwy yn: Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r cefnwlod, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.</p>														
<b>Hyfforddiant a Chyflogaeth</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Asesiad ar sail achosion unigol yn ddibynnol ar natur a graddfa'r datblygiad.												
<b>Trafnidiaeth</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle - penodol - gwaith isadeiledd priffyrdd a / neu waith trafndiaeth gynaliadwy yn unol ag angen.												
<b>Addysg</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	D/B	Safle penodol – darpariaeth o gyflenwad penodol yn unol ag angen. Gweler Atodiad 2 fanylion.												
<b>Cyfleusterau Cymunedol</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen												
<b>Llecynnau Agored ac Adloniant</b>	10+ annedd	D/B	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Darpariaeth</th> <th>Cost fesul m/sg</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	Darpariaeth	Cost fesul m/sg	Caeau chwarae	£16.92	Chwaraeon tu allan	£16.92	Mannau chwarae plant (gydag offer)	£117.29	Mannau chwarae plant (anffurfiol)	£16.97	Mwynderau cymdogaeth	£16.92
Darpariaeth	Cost fesul m/sg														
Caeau chwarae	£16.92														
Chwaraeon tu allan	£16.92														
Mannau chwarae plant (gydag offer)	£117.29														
Mannau chwarae plant (anffurfiol)	£16.97														
Mwynderau cymdogaeth	£16.92														
<b>Amgylchedd</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen												

Math o Ymrwymiad	Trothwy		Ymrwymiad
	Preswyl	Masnachol	
<b>Gofal Iechyd</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Safle-penodol – darpariaeth o gyflenwad ychwanegol yn unol ag angen
<b>Iaith Gymraeg</b>	Yn amodol ar drothwyon PS1 ar gyfer cyflwyno Datganiadau Iaith Gymraeg ac Aseidiadau Ardrawiad.		
<b>Cylch Cyhoeddus</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	1% o'r costau adeiladu
<b>Isadeiledd Band Eang</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Aseiad ar sail achosion unigol
<b>Ailgylchu a Gwastraff</b>	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Dim trothwy – asesiad ar sail achosion unigol	Aseiad ar sail achosion unigol
<b>Ynni</b>	Angen Aseiad Ynni ar gyfer datblygiadau o 100+ annedd	Angen Aseiad Ynni ar gyfer datblygiadau o 1000 medr sg +	Aseiad ar sail achosion unigol
<b>Rheolaeth Risg Llifogydd</b>	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 maent 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 ymrwymadau 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)
  - CDLI ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Polisiau 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 aneddeleoedd a adnabyddir yn yr hierarchaeth aneddeleoedd 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:

Categori'r Anheddle	Trothwy
<b>Canolfan Isranbarthol</b>	2 neu fwy o unedau tai
<b>Canolfannau Gwasanaeth Trefol</b>	
<b>Canolfannau Gwasanaeth Lleol</b>	
<b>Pentrefi Gwasanaeth</b>	
<b>Pentrefi Gwledig / Arfordirol</b>	
<b>Pentrefi Lleol</b>	
<b>Clystyrau</b>	Dim ond safleoedd sydd â 100% o dai fforddiadwy gaiff eu cymeradwyo mewn clystyrau.
<b>Isrannu Tai Cefn Gwlad</b>	Dwy uned ychwanegol neu fwy
<b>Trawsnewid Adeiladau Traddodiadol mewn Cefn Gwlad Agored</b>	100% tai fforddiadwy (oni bai fod defnydd preswyl yn elfen israddol sy'n ymwneud â

	chynllun ehangach ar gyfer aildddefnydd 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 Cefnwlod, 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 cydbwysu 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 ymrwymadau 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 ailwerthu yn y dyfodol.
- 6.10 Bydd manylion pellach ar sut bydd ymrwymadau 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
  - CDLI ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Polisiau 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 Caerdybi;
  - CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogi, unedau manwerthu.

### Trothwy Rhwymedigaeth

- 7.3 Anogir pob datblygiad priodol i 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 colli 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 ymrwymadau 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 eu darparu 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'u pennu yn erbyn:
- Natur a graddfa'r datblygiad;
  - Y nifer o bobl y gellid eu cyflogi ar y gofod llawr cyflogaeth a gaiff ei gollu;
  - Y cyfran 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 trafndiaeth ddiogel, hygyrch, effeithlon, cynaliadwy ac integredig yn bwysig er mwyn sicrhau fod gan bawb fynediad i wasanaethau y tu mewn a thu allan i Ardal y Cynllun. Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi'u hymrwymo i hyrwyddo rhwydwaith trafndiaeth o ansawdd uchel, modern ac integredig, gan leihau'r nifer o deithiau mewn ceir preifat. Gall datblygiadau newydd greu ardrawiad ar y rhwydwaith trafndiaeth. 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 trafndiaeth a gwasanaethau o safbwynt symudiad trafndiaeth 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 trafndiaeth 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 trafndiaeth wedi'u rhestru yn:
- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Rhan 4.1)
  - NCT18: Trafndiaeth (2007)
  - CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiau PS2 Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr; PS4 Trafndiaeth 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 thrafndiaeth 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 Aseidiadau Trafndiaeth yn adnabod ardrawiadau negyddol posib y datblygiad a helpu penderfynu os yw cyfraniad yn angenrheidiol. Bydd Aseidiadau Cludiant yn ofynnol yn yr achosion a ganlyn:

Trothwy'r Defnydd	
Manwerthu – bwyd	>1,000m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Manwerthu – heb fod yn fwyd	>1,000m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Sinemâu a chyfleusterau cynadledda	>1,000m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Cyfleusterau hamdden	>1,000m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Busnes	>2,500m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Diwydiant	>5,000m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Dosbarthu a chyfleusterau warws	>10,000m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Ysbytai	>2,500m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Addysg Uwch ac Addysg Bellach	>2,500m <sup>2</sup> arwynebedd llawr gros
Ysgolion	Pob ysgol newydd

Stadia	>1,500 o seddi
Tai	100 o dai
Gwestai	>1,000m <sup>2</sup> 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 trafndiaeth yn dod o dan ddau brif categori:
- 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 trafndiaeth gynaliadwy. Fe allai'r Cynghorau geisio amrywiaeth o gyfraniadau at gynlluniau teithio/trafndiaeth 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 cronus 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 Awdurdodau Lleol gynigion cadarn i ariannu'r llefydd ychwanegol angenrheidiol, gall hwn fod yn reswm digonol dros wrthod cais cynllunio am ddatblygiad preswyl. Gall ymrwymadau 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)
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiau 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 disgwylidig (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 ymrwymadau 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 gydlynid cymunedol. Ble bo datblygiad preswyl yn debygol o gynyddu'r angen am gyfleusterau cymunedol, bydd yr Awdurdodau Cynllunio yn ceisio cyfraniad tuag at, naill ai adeiladu mwy o gyfleusterau, neu wella cyfleusterau presennol. Er dibenion sicrhau ymrwymadau cynllunio, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd, hamdden, a chymdeithasol. Er bod sefydliadau addysgol awdurdodau lleol yn gyfleuster cymunedol, at ddiben y ddogfen hon a pharthed ymrwymadau 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)
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiau 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 Awdurdodau 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.
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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 CDLI 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 Gall ymrwymïadau 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**

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 ymrwymadau 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)
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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 thirwedd, 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 ymrwymadau cynllunio'n ofynnol gydag unrhyw gynnydd 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 Awdurdodau 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 ymrwymadau 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 gellid ceisioam ymrwymadau. Mae enghreifftiau o'r modd y gellir defnyddio ymrwymadau 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:

- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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 â'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 mewn dalgylchoedd meddygaeth teulu
- iv) Côt/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 Awdurdodau 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
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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.

<b>Trothwyon ar gyfer cynnal asesiad ieithyddol ar ffurf Datganiad Iaith Gymraeg ac adroddiad am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg</b>		
<b>Math y Datblygiad</b>	<b>Datganiad Yr Iaith Gymraeg yn Ofynnol</b>	<b>Asesiad Ardrawiad Iaith Gymraeg yn Ofynnol</b>
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 Mholisiau 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 / Aseidiadau 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
- Datblygu 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 bwysig 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
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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 Awdurdodau 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 EANG

### Cefndir

- 16.1 Mae'r rhyngwrwyd 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 eang wedi'u rhestru yn:
- Polisi Cynllunio Cymru 10 (Adran 5.2)
  - NCT19 - Telathrebu
  - CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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 eang cyflymder uchel. Dylai datblygwyr gymryd camau gweithredol i gynnwys cysylltiad rhyngwrwyd cyflym yn y cam cyn cynllunio ar gyfer pob datblygiad, a dylent ymgysylltu â darparwyr telathrebu i sicrhau fod band eang 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 bo 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)
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiâu 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 argymhell 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
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiau 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 neu 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 ymrwymadau cynllunio 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
- Pymplau 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 mewnlenni, 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 ymrwymadau 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
- CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn (Polisiau 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, hygrychedd, 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 ble ceir goblygiadau perygl llifogydd posib ar safle. Er hynny, dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sy'n fwy na 1,000m<sup>2</sup> 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 ymrwymadau 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. walïau, 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](mailto: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:** Derbynfya: 01248 752428

**Rheoli Adeiladu:** 01248 752222

**E-bost:** [cynllunio@ynysmon.gov.uk](mailto: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](mailto:Polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru)

## ATODIAD 1 - Cyfrifo'r Ddarpariaeth Tai Fforddiadwy

### Taliad Pro-Rata / Swm Cymudol

Pan fo'r Cynghorau'n fodlon nad yw'n hyfyw i ddarparu uned fforddiadwy mewn achosion lle mae'r gofyniad ar gyfer llai nag 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 Awdurdodau 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 ac 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 tiffeddiannwr 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)

<b>Ardal Pris Tai</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
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

<b>Ardal Pris Tai</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
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, Caerdybi, 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 / tiffeddiannwr 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 / tiffeddiannwr a'r Awdurdodau 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 Cynghorau 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 Awdurdodau 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 Cynghorau 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 Cynghorau. 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 Cynghorau 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 Awdurdodau Lleol. Bydd y swm yma yn cael ei dynnu o'r cyfraniad disgwylidiedig 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 Cynghorau'n defnyddio safon meincnod *Fields in Trust* (FIT) sef isafswm o 2.4 hecтар 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:

<b>LLEIAFSWM SAFON</b> <b>2.4ha i bob 1000 o'r boblogaeth</b>	
<b>Chwaraeon Awyr Agored</b>	<b>Man Chwarae i Blant</b>
1.6ha i bob 1000 o'r boblogaeth = 16m fesul person	0.8ha i bob 1000 o'r boblogaeth = 0.8m <sup>2</sup> 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 Cynghorau yn ystyried fod y graddfeydd deiliadaeth isod ar gyfartaledd yn rhesymol yn ardal y ACLI:

<p>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</p>
---

*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 leuentid 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