CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Canllawiau Cynllunio Atodol

YMRWYMIADAU CYNLLUNIO (CYTUNDEBAU ADRAN 106)

J.R. WOODCOCK MRTPI
Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio
Cyngor Sir Ynys Môn

Canllawiau Cynllunio Atodol – Cytundebau Adran 106 a'r System Gynllunio
Mabwysiadwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn ar 4 Mawrth 2008

Cynnwys

1.0 Cefndir
2.0 Rhagarweiniad
3.0 Mathau o Ymrwymiadau
4.0 Ymrwymiadau Cynllunio
5.0 Cyfraniadau
6.0 Y Sylfaen Bolisi
7.0 Blaenoriaethau'r Awdurdod Cynllunio Lleol
8.0 Tabl o'r Amcanion Cynllunio
9.0 Y drefn i bwrpas trafod, paratoi a chwblhau ymrwymiadau cynllunio
10.0 Tabl Trefniadau
11.0 Cynnwys ymrwymiad cynllunio
12.0 Gweithredu, monitro a gorfodi
13.0 Codi ymrwymiadau cynllunio
14.0 Mathau o ymrwymiadau a roddir ar ganiatâd
15.0 Cyswllt
16.0 Darllen pellach
17.0 Gwefannau
18.0 Cyfraniadau i'r Canllawiau

1.0 Cefndir

1.1 Mae'r Cyngor wedi paratoi cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol (Canllawiau) i'w defnyddio yn y broses o wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Ond ar ôl cyflwyno Deddf Cynllunio Prynu Gorfodol 2004 mae'n rhaid i'r Awdurdod baratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Bydd y cynllun newydd yn fwy cryno a phwrpasol na'i ragflaenydd, yr hen Gynllun Datblygu Unedol (CDU). Oherwydd hyn bydd y Canllawiau yn cynnwys mwy o fanylion a mwy o gyfarwyddyd ar y materion cynllunio allweddol.

1.2 Y cynllun datblygu perthnasol i Ynys Môn yw Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn ogystal rhoddir pwysau sylweddol ar y polisïau hynny sydd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2005) gan fod y ddogfen hon wedi bod yn destun ymchwiliad a chafwyd argymhellion yn ei chylch gan yr Arolygydd.

1.3 Mae'r Canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (2002) yn mynnu bod cynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol yn gyson gyda'r cynllun datblygu ac yn cydymffurfio gyda hwnnw. Yn y broses o wneud penderfyniadau mae'r Canllawiau yn ystyriaeth o bwys oherwydd bod y ddogfen yn ategu prif bolisïau a phrif gynigion y cynllun.

2.0 Rhagarweiniad

2.1 Yn y Canllawiau nodir beth yw'r amgylchiadau a hefyd pa gamau y mae'n rhaid i ddatblygwyr eu cymryd pan fyddant yn gwneud ymrwymiadau cynllunio (hefyd yn cael eu galw'n gytundeb dan Adran 106). Wrth roddi'r cyngor hwn ceisir gwneud y broses o drafod, o gytuno ac o fonitro ymrwymiad cynllunio yn deg ac yn agored i bawb sy'n gysylltiedig â'r system gynllunio.

2.2 Mae'r ymrwymiadau cynllunio yn gytundebau cyfreithiol rhwng y datblygwr, y perchennog tir a'r Awdurdod Cynllunio Lleol (Awdurdod), ac unrhyw bartïon eraill allai fod â diddordeb mewn safle sy'n destun cais. Weithiau gall yr Awdurdod wneud cytundeb oherwydd materion sydd dan ei reolaeth ef - pethau megis priffyrdd. Ond hefyd gall datblygwyr wneud cytundebau cyfreithiol gwirfoddol i wneud gwaith penodol a'r enw ar y rhain yw 'ymrwymiadau unochrog'.

2.3 Un o amcanion yr ymrwymiadau cynllunio yw sicrhau na fydd datblygiad newydd yn rhoddi pwysau ar y gwasanaethau a'r cyfleusterau presennol – rhai megis ffyrdd, llecynnau agored a chyfleusterau a gwasanaethau cymunedol eraill. Fel arfer cânt eu trafod yng nghyd-destun cais cynllunio a defnyddir nhw dan amgylchiadau pan nad yw amodau cynllunio yn addas neu pan nad yw'n bosib i amodau gyflawni nod penodol.

2.4 Gall ymrwymiadau cynllunio fynnu bod datblygwr yn gwneud rhywbeth neu gyfyngu ar beth y gall datblygwr ei wneud ar y tir ar ôl rhoddi caniatâd cynllunio i'r tir hwnnw.

2.5 Mae'r hawl i wneud ymrwymiad cynllunio yn Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ond bellach, yn ei lle, daeth Deddf Cynllunio ac Iawndal 1991. Yng Nghylchlythyr 1/97 ceir canllawiau ar sut i wneud defnydd priodol o ymrwymiadau cynllunio a cheir rhagor o gyngor cefndirol ym Mholisi Cynllunio Cymru (2002).

3.0 Mathau o Ymrwymiadau

3.1 **Unochrog -** Mae'n bosib gwneud ymrwymiad cynllunio yn unochrog pan fo raid i'r datblygwr, neb arall, gydymffurfio gyda chytundeb. Gyda chytundebau o'r fath nid oes unrhyw ymrwymiad penodol ar yr Awdurdod ac o'r herwydd ni fydd yr Awdurdod, dan amgylchiadau o'r fath, yn barti i'r broses o lofnodi cytundeb. Rhaid gwneud y cytundebau hyn cyn rhoddi caniatâd cynllunio a phan fo'n bosib bydd yr Awdurdod yn annog cytundebau o'r fath er mwyn cyflymu'r broses gynllunio.

3.2 **Dwyochrog -** Ond yn amlach na pheidio bydd y datblygwr a'r Awdurdod yn mynd i drafodaethau cynnar a phrydlon ar gytundeb - cytundeb fydd yn cael ei gwblhau cyn rhoddi caniatâd cynllunio. Bydd cytundeb o'r fath yn ymrwymo'r ddau barti i weithredu ac o'r herwydd cyfeirir at y cytundebau hyn fel rhai dwyochrog.

4.0 Ymrwymiadau Cynllunio

4.1 Dyma eiriau Llywodraeth Cynulliad Cymru mewn dogfen ddyddiedig 2002 "Mae rhwymedigaethau cynllunio yn drefniadau defnyddiol i oresgyn rhwystrau a allai, fel arall, fod yn rhwystr rhag rhoi caniatâd cynllunio. Gellir defnyddio cyfraniadau gan ddatblygwyr i liniaru effeithiau negyddol datblygiadau, i helpu i gwrdd ag anghenion lleol, neu i gael buddiannau a fydd yn gwneud y datblygiad yn fwy cynaliadwy." (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002).

4.2 Mae polisi'r Llywodraeth yn cynnwys rheolau clir a rhaid bodloni'r rheolau hyn pan wneir ymrwymiadau cynllunio. Rhaid i'r ymrwymiadau :

- **Fod yn angenrheidiol (sef na fydd digon o resymau cynllunio i wrthod caniatâd cynllunio heb drefnu ymrwymiadau cynllunio)**
- **Fod yn berthnasol i gynllunio a'r tir dan sylw**
- **Ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad arfaethedig a sicrhau nad oes cyswllt gyda materion cynllunio cysylltiedig yn yr ardal.**
- **Bod yn deg ac yn rhesymol o ran maint a natur y datblygiad arfaethedig.**

- **Bod yn rhesymol ym mhob ystyr arall hefyd.**

4.3 Rhaid i'r ymrwymiadau cynllunio ymwneud â'r datblygiad – nid oes modd eu defnyddio i 'brynu' caniatâd cynllunio. Ni ddylid eu defnyddio onid ydynt yn angenrheidiol i wneud y cynnig yn dderbyniol o safbwynt egwyddor gynllunio sy'n seiliedig ar ddefnydd tir. Mae modd eu defnyddio i ddatrys problem sy'n bod os oes posibilrwydd bod datblygiad arfaethedig yn mynd i waethygu pethau.

4.4 Bydd yr Awdurdod yn agor trafodaethau ar ymrwymiadau ynghlwm wrth geisiadau cynllunio unigol :

- **I gyfyngu ar ddefnyddio neu ar ddatblygu tir**
- **I fynnu bod gwaith penodol yn cael ei wneud**
- **I fynnu bod tir yn cael ei ddefnyddio mewn ffordd benodol**
- **I fynnu bod tâl yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod, unai y cyfan gyda'i gilydd neu fesul dipyn.**

5.0 Cyfraniadau

5.1 Mae modd derbyn gwahanol fathau o gyfraniadau ac fel arfer cyfeirir at y rhain fel mantais gynllunio – pethau megis :

- **Cyfraniadau cyfwerth neu rai cyllidol**
- **Un tâl neu gyfres o daliadau**
- **Taliadau cynnal a chadw**
- **Cronfa o gyfraniadau – creu cronfa o arian ar draws mwy nag un datblygiad neu ragor nag un ardal e.e. i ddarparu gwasanaethau sylfaenol angenrheidiol.**

6.0 Y Sylfaen Bolisi

6.1 Rhaid i'r defnydd a wna'r Awdurdod o fanteision cynllunio fod yn seiliedig ar bolisïau cynllunio. Bydd hyn yn gymorth i egluro beth yw amcanion pwysicaf yr Awdurdod Cynllunio Lleol i bwrpas gwireddu gweledigaeth y Cyngor i'r ardal. Rhaid i'r Canllawiau ymwneud â :

- **Y sefyllfaoedd hynny pan geisir creu ymrwymiadau**
- **Y dewis a'r math o wasanaethau sylfaenol pryd y disgwylir cyfraniadau**
- **Y math o gyfraniad y gofynnir amdano**

7.0 Blaenoriaethau'r Awdurdod Cynllunio Lleol

7.1 Yng Nghynllun Gwella Corfforaethol y Cyngor nodir beth yw blaenoriaethau bras yr Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt cyfraniadau gan y datblygwyr :

- **Gwella ansawdd bywyd**
- **Adfywio'r cymunedau**
- **Hyrwyddo cyfleon i bobl ddatblygu**
- **Gwella lefel y gwasanaeth y mae'r Cyngor yn ei roddi.**

7.2 Bydd yr ymrwymiadau cynllunio yn amrywio o ddatblygiad i ddatblygiad a'r mesurau penodol y gofynnir amdanynt yn unigryw i'r safle unigol. Efallai y bydd dau gais tebyg i'w gilydd yn cynnwys ymrwymiadau gwahanol gan ddibynnu ar yr amgylchiadau penodol.

7.3 Ond yn gyffredinol bydd datblygiadau tebyg i'w gilydd hefyd yn cael amodau tebyg i'w gilydd ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio. Ceir rhagor o fanylion yn y ddogfen hon ar y mathau o ymrwymiadau sy'n debygol o gael eu rhoddi ynghlwm wrth amrywiol ddatblygiadau.

7.4 Fel arfer bydd disgwyl i ddatblygwyr gyrraedd cytundebau gyda'r Awdurdod yng nghyswllt unrhyw gyfyngiadau cynllunio. Darperir rhestr o ymrwymiadau posib nad yw'n derfynol ond mae'n rhoi i'r ymgeisydd/y datblygwr rhyw syniad o'r math o ymrwymiad y gofynnir amdano a hefyd yr amcanion cynllunio a allai fod wrth wraidd unrhyw ddymuniad i sefydlu ymrwymiad cynllunio.

8.0 Tabl o'r Amcanion Cynllunio

Pwnc	Amcanion Cynllunio	Cyfraniad y Datblygwr	Polisi
Darpariaeth ar gyfer cymunedau lleol	Darparu tai sy'n cwrdd ag anghenion y gymuned gyfan	Tai fforddiadwy	HP7 (CDU)
	Cefnogi a hyrwyddo diwylliant a'r dreftadaeth leol	Adnewyddu adeiladau o werth pensaernïol, hanesyddol neu ddiwylliannol	EN13 (CDU)
		Hyfforddiant yn yr iaith Gymraeg	SP 5 (GSP)
		Celf gyhoeddus	F8 (GSP) TO13 (CDU)
	Sicrhau fod y cyfleusterau cymunedol presennol ar gael	Cyfleusterau cymunedol newydd neu wella a chynnal a chadw cyfleusterau presennol	F8 (GSP)
Darpariaeth ar gyfer cludiant cynaliadwy	Lleihau'r angen i deithio	Gwella llwybrau beicio, cerdded a chludiant cyhoeddus	TR4 (CDU)
	Cefnogi dulliau eraill heblaw y car preifat	Trefniadau ar gyfer clybiau ceir	GP1 (CDU)
		Mesurau parcio	TR10 (CDU)
	Darparu sylfaen digonol i gludiant	Gwella'r ffyrdd Cludiant Cyhoeddus Trosglwyddo o'r naill fath o deithio i un arall	TR3 (CDU)
	Hyrwyddo cynhwysiad cymdeithasol, llewyrch y strydoedd	Gwella arwyddion a dodrefn stryd.	EN15 (CDU)

Pwnc	Amcanion Cynllunio	Cyfraniad y Datblygwr	Polisi
Darparu economi cynaliadwy	Cefnogi mentrau newydd a rhai presennol	Cyfleusterau ysgolion	F7 (GSP)
		Mynediad i'r band llydan	46 (CLIYM)
	Sicrhau bod pobl leol yn medru manteisio ar gyfleon sy'n creu swyddi	Sgiliau a hyfforddiant	B1 (GSP)
		Meithrinfeydd yn cyfateb i anghenion y gweithlu lleol	CC1 (CDU)
	Darparu cyfleusterau siopwyr a thwristiaid	Toiledau cyhoeddus	EN15 (CDU)
Darparu cyfleon i wella iechyd a lles (llecynnau agored)	Cynyddu mynediad y cyhoedd i lecynnau agored – rhai cyhoeddus a phreifat	Cynnal a chadw llecynnau agored newydd	EN15 (CDU)
		Gwella'r llecynnau presennol	EN15 (CDU)
		Gwella mynediad	EN15 (CDU)
		Darparu lleiniau	EN15 (CDU)
Darparu cyfleon i wella bioamrywiaeth	Diogelu a hyrwyddo'r amgylchedd naturiol	Creu cynefinoedd newydd	EN4 (CDU)
		Diogelu a hyrwyddo cynefinoedd	EN4 (CDU)
	Integreiddio bioamrywiaeth trwy ddyluniad datblygiad newydd	Integreiddio bioamrywiaeth yn y tirwedd	EN4 (CDU)
Darparu gwell llefydd	Cyrraedd safonau dylunio da	Camerâu Goruchwylio, goleuadau yn y strydoedd a chynlluniau diogelwch y briffordd	EN15 (CDU)
		Gwasanaethau glanhau arbenigol	EN15 (CDU)
	Gostwng lefel troseddau a lefel yr ofnau	Gwasanaethau wardeinio	EN15 (CDU)
		Rheoli canol y trefi	EN15 (CDU)

Pwnc	Amcanion Cynllunio	Cyfraniad y Datblygwr	Polisi
Darparu gwasanaethau sylfaenol cynaliadwy	Gostwng y galw am ddŵr yfadwy	Systemau draenio newydd a gwella y rhai presennol	EN15 (CDU)
	Gostwng risg llifogydd	Systemau Draenio Cynaliadwy	SG2 (CDU)
	Gostwng y galw am ynni	Gwasgaru dwr llifogydd	SG2 (CDU)
	Cynyddu cyfran yr ynni adnewyddadwy	Technolegau ynni adnewyddadwy	45 (CLlYM)
Darparu adnoddau cynaliadwy	Anogaeth i ddefnyddio cynnyrch lleol a gynhyrchwyd trwy ddulliau cynaliadwy	Storio sbwriel a'i gasglu	29 (CLlYM)
		Cyfleusterau ailgylchu	MP10 (CDU)
	Lleihau'r effaith ar yr amgylchedd	Cynlluniau ynni lleol	45 (CLlYM)
		Coed Cymru	EN15 (CDU)

D.S. Mae'r tabl hwn yn defnyddio Canllawiau diweddar LlCC/CLlLC ar ddarparu datblygiadau cynaliadwy trwy'r system gynllunio.

8.1 Yr Awdurdod fydd yn penderfynu a oes modd cyflawni amcanion cynllunio un ai trwy amodau cynllunio neu ar y llaw arall trwy gytundeb cyfreithiol. Dibynna'r amgylchiadau ar natur fanwl y datblygiad a'i leoliad.

8.2 Weithiau efallai y bydd raid gofyn am gyfraniadau sydd ddim ar y rhestr uchod. Yn achos safleoedd mawr sy'n addas i'w hailddatblygu efallai y bydd unrhyw ymrwymiadau cynllunio sy'n angenrheidiol yn cael eu cyflwyno yn y cyfarfodydd cynllunio rhagarweiniol.

9.0 Y drefn i bwrpas trafod, paratoi a chwblhau ymrwymiadau cynllunio

9.1 Anogir y datblygwyr i drafod cynigion gyda'r Awdurdod cyn cyflwyno ceisiadau. Yn y trafodaethau rhoddir sylw i'r angen am ymrwymiadau cynllunio a hefyd rhoddir sylw i ofynion tebygol. Efallai y bydd raid i'r datblygwr ymgynghori gyda'r gymuned leol a chyrff eraill cyn cyflwyno cais.

9.2 Yn absenoldeb trafodaethau cynnar cyn cyflwyno cais bydd raid cynnal y trafodaethau hynny cyn gynted ag y bo'n bosib ar ôl cyflwyno'r cais cynllunio. Gorau oll os ydyw'r perchenogion tir yn gofyn am gyngor cyfreithiol cyn i neb lofnodi ymrwymiad cynllunio.

9.3 I'r trafodaethau hyn y pwynt cyswllt fydd y swyddog achos. Cyfrifoldeb y swyddog hwn fydd cynnal trafodaethau gyda gwasanaethau eraill a chyda swyddogion eraill yng nghyswllt gofynion gwasanaeth penodol. Y swyddog cyswllt fydd, fel arfer, yn cynnal y trafodaethau onid oes angen cyfraniad arbenigol gan rywun e.e. gan ymgynghorwyr cynllunio, cynrychiolwyr cyfreithiol etc.

9.4 Mae gan Bennaeth y Gwasanaethau Cynllunio bwerau dirprwyol ond pan fo cais yn cael ei drosglwyddo i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno fel arfer cytunir mewn egwyddor, ar gyfraniadau cyllidol o bwys ac ar benawdau'r cytundeb cyn cyflwyno'r cais i bwyllgor. Fel arfer ni fydd Gwasanaeth Cyfreithiol y Cyngor yn derbyn Cyfarwyddyd i lunio ymrwymiad cynllunio hyd oni fydd y Pwyllgor Cynllunio wedi penderfynu rhoddi caniatâd cynllunio.

9.5 Bydd gwasanaethau cyfreithiol y Cyngor yn gofyn i asiant neu i gyfreithiwr yr ymgeisydd am ddwy eitem :

- **Manylion am deitl y tir fydd yn cynnwys gwybodaeth am bawb â budd yn y tir a bydd raid i bob un ohonynt lofnodi'r ymrwymiad cynllunio.**
- **Cytundeb y perchennog tir/datblygwr i dalu costau cyfreithiol rhesymol y Cyngor yng nghyswllt paratoi'r cytundeb, pa un a ydyw'r cytundeb hwnnw yn cael ei lofnodi ai peidio. Ad-daliad fydd y tâl hwn am gostau yr aeth yr awdurdod iddynt. Nid oes TAW i'w dalu ar y costau hyn. Trwy ofyn mi gewch restr o'r costau cyfreithiol a chânt eu hadolygu'n flynyddol.**

9.6 Unwaith y bydd yr ymrwymiad cynllunio wedi ei gwblhau bydd pob parti perthnasol yn gorfod llofnodi'r ddogfen. Ni fydd y rhybudd o benderfyniad, yn rhoddi caniatâd cynllunio, yn cael ei ryddhau hyd oni fydd cytundeb wedi ei lofnodi.

9.7 Bydd copi o'r ymrwymiad cynllunio gorffenedig, un wedi ei lofnodi, yn cael ei roddi ar gofrestr gynllunio gyhoeddus y Cyngor. Bydd y Cyngor bob amser yn ceisio delio gydag ymrwymiadau cynllunio mor effeithiol ac mor sydyn ag y bo'n bosib. Yn achos rhai ymrwymiadau (e.e. tai fforddiadwy) mae'r Cyngor wedi paratoi cytundeb ymrwymiad safonol a hynny gyda golwg ar gyflymu'r broses.

10.0 Tabl Trefniadau

10.1 Onid yw'r cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau o fewn cyfnod derbyniol yna mae'n bosib y bydd y cais cynllunio yn cael ei wrthod. Yn y tabl isod cyflwynir crynodeb o'r trefniadau uchod.

Pa bryd	Camau	Cyfrifoldeb
Cyn ymgeisio	Bod yr ymgeisydd yn ystyried y cynlluniau datblygu perthnasol a'r Canllawiau hyn cyn cyflwyno cais a chyn cyflwyno cynigion	Yr ymgeisydd
	Sefydlu a oes angen ymrwymiadau cynllunio a rhoi gwybod i'r ymgeisydd	Swyddog Achos (os yn bosib)
Sylw'r Pwyllgor	Ystyried y cais. Os ydyw'n dderbyniol rhoddi caniatâd yn amodol ar gwblhau'r ymrwymiadau cynllunio	Pwyllgor
Ystyried y cais cynllunio'n ffurfiol	Gyrru llythyr safonol at yr ymgeisydd, e.e. gwybodaeth am y teitl	Gwasanaeth Cyfreithiol
	Yn yr adroddiad i bwyllgor cynnwys ar benawdau'r termau i'w cytuno	Ymgeisydd/Swyddog Achos/Cyfreithiol
Penderfyniad i ganiatáu	Cyfnod amser i gwblhau'r datblygiad	Pwyllgor
Paratoi'r ymrwymiadau cynllunio	Gyrru fersiwn ddrafft o'r ymrwymiadau at gyfreithwyr yr ymgeiswyr i'w hystyried	Gwasanaeth Cyfreithiol
	Os bydd raid cynnal cyfarfod arall gan sicrhau fod yr holl faterion cyllid a theitl mewn trefn.	Yr ymgeisydd/Swyddog Achos/yr Adain Gyfreithiol

Pa bryd	Camau	Cyfrifoldeb
Cwblhau'r gwaith ar ôl cytundeb cyfreithiol	**CWBLHAU'R CYTUNDEB CYFREITHIOL**	Gwasanaeth Cyfreithiol
	Gyrru at gyfreithiwr yr ymgeisydd gopi o'r cytundeb cyfreithiol, caniatâd cynllunio ac unrhyw ganiatâd arall	Gwasanaeth Cyfreithiol
	Gyrru copi at y Swyddog Monitro Cytundebau Cyfreithiol ac at swyddogion eraill yn ôl y galw	Gwasanaeth Cyfreithiol
	Diweddaru'r Gofrestr Statudol i ddangos fod caniatâd wedi'i roddi. Rhoi copi o'r cytundeb dan Adran 106 ar y gofrestr	Awdurdod Cynllunio Lleol
	Cofrestru'r cytundebau a'r caniatadau fel pridiannau tir lleol	Gwasanaeth Cyfreithiol
	Cofrestru'r cytundeb fel caethiwed yn erbyn y teitl ar Gofrestr Tiroedd ei Mawrhydi	Yr ymgeiswyr
Monitro	Cofnodi ar y data-bas fanylion am y cytundeb gan gynnwys cymalau sbarduno.	Swyddog Gorfodaeth
	Monitro y broses o weithredu ar hawliau cynllunio	Swyddog Gorfodaeth
	Monitro a chofnodi ar y data-bas a ydyw'r ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio yn gweithredu ar yr ymrwymiadau. Defnyddio gorfodaeth os bydd raid i sicrhau cydymffurfiad.	Swyddog Gorfodaeth

11.0 Cynnwys ymrwymiad cynllunio

11.1 Rhaid i ymrwymiad cynllunio dilys gynnwys y materion a ganlyn :

- **Nodir tir cysylltiedig**
- **Nodi enw'r unigolyn sy'n gwneud y cytundeb a hefyd natur ei fudd yn y tir**
- **Nodi enw'r awdurdod a fydd yn gweithredu ar yr ymrwymiad.**

11.2 Hefyd rhaid cynnwys mewn unrhyw ymrwymiad cynllunio :

- **Disgrifiad o'r datblygiad**
- **Teip a nifer yr ymrwymiadau y mae'r datblygwr wedi cytuno i'w derbyn. Efallai y bydd hyn yn cynnwys disgrifiad o'r gwaith gwirioneddol neu o'r cyfraniadau ariannol**
- **Darpariaeth i sbarduno neu bennu dyddiad pryd y cyflwynir y manteision a phan fo taliadau'n berthnasol, indecsio'r taliad hyd at ddyddiad y taliad.**
- **Os oes unrhyw ofynion ariannol rhaid i'r cytundeb nodi erbyn pryd y bydd rhaid gwario'r arian.**
- **Diffiniadau o'r termau a ddefnyddir yn y cytundeb**
- **Darpariaeth ar gyfer talu costau cyfreithiol sydd ynghlwm wrth ddrafftio cytundeb.**
- **Darpariaeth ar gyfer unrhyw gostau monitro sylweddol.**

12.0 Gweithredu, monitro a gorfodi

12.1 Gan fod ymrwymiadau cynllunio ynghlwm wrth y tir, mae'r cytundebau cyfreithiol sy'n cynnwys ymrwymiadau cynllunio yn cael eu cofrestru fel pridiannau tir lleol. Dan amgylchiadau pan fo ymrwymiadau cynllunio ddim yn cael eu parchu ar dir, efallai y bydd hi'n anodd gwerthu'r tir hwnnw o'r herwydd. Yn wir efallai y bydd y tir yn colli rhywfaint o'i werth.

12.2 Gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol orfodi ymrwymiadau cynllunio mewn dwy ffordd :

- **Trwy'r llysoedd, sef cyflwyno cais am waharddeb**
- **Trwy wneud unrhyw waith y mae'n rhaid ei wneud dan yr ymrwymiad cynllunio a hawlio'r costau oddi ar yr unigolyn neu'r unigolion y gorfodir yr ymrwymiad arnynt.**

12.3 Gall hyn roi stop ar ddatblygiad a/neu sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda thelerau'r ymrwymiad. Mae'r Awdurdod â'r pŵer i fynd ar dir a gwneud unrhyw waith gofynnol a hawlio'r costau yn ôl (rhaid cyflwyno rhybudd 21 diwrnod o'r bwriad hwn). Mae pwy bynnag sy'n rhwystro'r Awdurdod rhag gwneud y gwaith yn agored i ddirwy a all fod cyn uched â £1,000. At hyn, bydd yr Awdurdod yn ystyried codi llog ar y datblygwyr pan fo'r rheini yn hwyr yn cyflwyno cyfraniadau ariannol.

13.0 Codi ymrwymiadau cynllunio

13.1 Dwy ffordd yn unig sydd o ddileu ymrwymiad cynllunio neu ei ddiwygio a bydd raid, yn y naill achos a'r llall, cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Unai :

- **Cyflwyno cais i'r Awdurdod ddiwygio neu ddileu'r ymrwymiad ar ôl cyfnod o 5 mlynedd neu ragor o ddyddiad cytuno gyntaf ar yr ymrwymiad (neu gyfnod hwy a nodir yn yr ymrwymiad ei hun).**

Neu :

- **Gall yr Awdurdod gytuno i dderbyn cais cyn pen 5 mlynedd. Nid oes hawl i apelio petai'r Cyngor yn anghytuno.**

13.2 Yn y naill achos a'r llall bydd raid i'r Awdurdod wedyn benderfynu ar y cais trwy un o'r tri dull a ganlyn :

- **Os ydyw'r Awdurdod yn ystyried bod angen yr ymrwymiad o hyd i gyflawni'r nod gwreiddiol yna gall wrthod y cais i godi'r ymrwymiad.**
- **Os ydyw'r Awdurdod yn ystyried bod angen yr ymrwymiad o hyd i gyflawni'r nod gwreiddiol yna gall wrthod y cais i godi'r ymrwymiad ond bod modd cyflawni'r nod trwy ddiwygio'r ymrwymiad yn y dull a awgrymir yn y cais, a gall yr awdurdod cynllunio lleol gytuno i ddiwygio'r ymrwymiad.**
- **Os ydyw'r Awdurdod o'r farn nad oes angen yr ymrwymiad bellach yna gall gytuno i gael gwared ohono.**

13.3 Wedyn mae'n bosib i'r unigolyn apelio yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i Lywodraeth Cynulliad Cymru. Polisi'r Cyngor yw peidio â chodi ymrwymiadau sy'n dal i gyflawni'r nod gwreiddiol a fwriadwyd iddynt.

14.0 Mathau o ymrwymiadau a roddir ar ganiatâd

14.1 Bydd yr ymrwymiadau a roddir ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio dan Gytundeb Adran 106 yn amrywio o'r naill ganiatâd i'r llall gan ddibynnu ar y math o gais a gyflwynir i'r Awdurdod. Mae'r tabl isod yn dangos pa fath o ymrwymiadau sydd, fel arfer, yn mynd i gael eu rhoddi ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Canllawiau yn unig yw'r wybodaeth hon ac nid yw'n gorfodi nac yn rhwymo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddilyn y cyfryw ganllawiau wrth benderfynu pa ymrwymiad sy'n fwyaf priodol i gais penodol. Mae'r polisi cynllunio sy'n berthnasol i'r fantais gynllunio a ddisgwylir wedi'i nodi yn y golofn dde isod.

Math o gais	Ymrwymiadau tebygol	Polisi
Masnachol e.e. swyddfeydd, siopau	Gwella mynediad i'r mannau presennol	EN15 CDU
	Trefniadau ar gyfer clybiau ceir	GP1 (CDU)
	Camerâu Goruchwylio, goleuadau yn y stryd a chynllunio diogelwch y ffordd	EN15 CDU
	Integreiddio bioamrywiaeth yn y gwaith tirlunio	EN4 CDU
	Systemau draenio newydd a gwella yr hen rai	EN15 CDU
	Mesurau parcio	TR10 CDU
	Toiledau cyhoeddus	EN15 CDU
	Technolegau ynni adnewyddadwy	45 CLIYM
	Gwelliannau y ffordd	TR3 CDU
Diwydiannol e.e. ffatrïoedd	Gwella mynediad i'r mannau presennol	EN15 CDU
	Camerâu Goruchwylio, goleuadau yn y stryd a chynllunio diogelwch y ffordd	EN15 CDU
	Integreiddio bioamrywiaeth yn y gwaith tirlunio	EN4 CDU
	Systemau draenio newydd a gwella yr hen rai	EN15 CDU
	Mesurau parcio	TR10 CDU
	Technolegau ynni adnewyddadwy	45 CLIYM
	Gwelliannau y ffordd	TR3 CDU
Hamdden e.e. cyfleusterau chwaraeon	Integreiddio bioamrywiaeth yn y gwaith tirlunio	EN4 CDU
	Mesurau parcio	TR10 CDU
	Gwelliannau ffordd	TR3 CDU

Math o gais	Ymrwymiadau tebygol	Polisi
Tai e.e. stadau o dai	Gwella mynediad i'r mannau presennol	EN15 CDU
	Tai fforddiadwy	HP7 CDU
	Gwasgaru dwr llifogydd	SG2 CDU
	Integreiddio bioamrywiaeth yn y gwaith tirlunio	EN4 CDU
	Systemau draenio newydd a gwella'r hen rai	EN15 CDU
	Darparu a chynnal a chadw llecynnau agored newydd a chaeau chwarae	EN15 CDU
	Gwella'r ffyrdd	TR3 CDU
	Mesurau parcio	TR10 CDU
	Gwella'r ffyrdd	TR3 CDU
Gwasanaethau e.e. caffis	Cynnal a chadw a gwella'r mannau presennol	EN15 CDU
	Toiledau cyhoeddus	EN15 CDU

15.0 Cysylltiadau

Cyngor Sir Ynys Môn Gwasanaethau Cynllunio Swyddfeydd y Cyngor Llangefni LL77 7TW Ffôn: (01248) 752428 Ffacs: (01248) 752412 www.ynysmon.gov.uk	Llywodraeth Cynulliad Cymru Parc Cathays Caerdydd CF10 3NQ Ffôn: (0845) 010 3300 www.wales.gov.uk

16.0 Darllen Pellach

Awdur	Teitl	Blwyddyn
Llywodraeth Cynulliad Cymru	Cynllunio: Canllawiau i Aelwydydd	2005
Llywodraeth Cynulliad Cymru	Polisi Cynllunio Cymru	2002
Llywodraeth Cynulliad Cymru	Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad	2002
Llywodraeth Cynulliad Cymru	Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiadau a Risg Llifogydd	2004
Llywodraeth Cynulliad Cymru	Nodyn Cyngor Technegol 18 : Cludiant	2007
Llywodraeth Cynulliad Cymru	Cynllun Gofodol Cymru	2004

17.0 Gwefannau

Y Corff	Cyfeiriad Gwefan
Cyngor Sir Ynys Môn	www.ynysmon.gov.uk
Porth Cynllunio	www.planningportal.gov.uk
Swyddfa'r Arolygwyr Cynllunio	www.planning-inspectorate.gov.uk
Llywodraeth Cynulliad Cymru	www.cymru.gov.uk

Canllawiau Cynllunio Atodol

CYTUNDEBAU DAN ADRAN 106 A'R SYSTEM GYNLLUNIO

J.R. WOODCOCK MRTPI
Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio
Cyngor Sir Ynys Môn