Rhwymedigaethau Cynllunio

Canllawiau Cynllunio Atodol

IONAWR 2020

Cynnwys

Rhan Un

1.0 Cyflwyniad

2.0 Cyd-destun Cenedlaethol a Lleol

3.0 Gweithdrefn

4.0 Taliadau a Bondiau

5.0 Cydymffurfio a Monitro

6.0 Cytundebau Cyfreithiol a Ffioedd Gweinyddu

7.0 Mathau o Rwymedigaethau

8.0 Datblygiadau Tameidiog a Than-ddatblygu

9.0 Ceisiadau Cynllunio Amlinellol

10.0 Costau Datblygu

11.0 Hyfywedd Ariannol

12.0 Cytundebau A106 Amser-benodedig & Adolygiadau

13.0 Datrys Anghydfod

14.0 Ailnegodi

Rhan Dau

15.0 Tai Fforddiadwy

16.0 Addysg

17.0 Hamdden ac Adloniant

18.0 Trafnidiaeth

19.0 Cynlluniau Teithio Preswyl a Gweithwyr

20.0 Mentrau Llafur a Hyfforddiant Lleol

21.0 Manylion Talu

Rhestr Termau

BCIS – Y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gost Adeiladu
Yn cael ei weinyddu gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig, mae'n darparu Mynegai sy'n nodi % cynnydd neu ostyngiad chwyddiant yng nghostau'r gwaith adeiladu blwyddyn ar ôl blwyddyn.

CCA – Canllawiau Cynllunio Atodol
Dogfen a baratowyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ddarparu canllawiau polisi lleol i ategu'r polisïau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu mabwysiedig

CDLl - Cynllun Datblygu Lleol
Y strategaeth gynllunio gofodol ar gyfer y Cyngor Dinas

CIL - Ardoll Seilwaith Cymunedol
Ardoll y gall Awdurdodau Lleol ddewis ei godi ar ddatblygiadau newydd yn eu hardal. Gellir defnyddio'r arian i gefnogi datblygiad trwy ariannu seilwaith y mae Cyngor y Ddinas, y gymuned leol a'r cymdogaethau ei eisiau

DV - Prisiwr Dosbarth
Yn darparu cyngor proffesiynol a phrisio ar gyfer y sector cyhoeddus.

LIC – Llywodraeth Cymru
Cangen weithredol o'r llywodraeth ddatganoledig yng Nghymru

NOR – Nifer ar y Gofrestr
Yn cynrychioli'r niferoedd disgyblion a ragamcenir ar hyn o bryd ac am 10 mlynedd i'r dyfodol

PCC – Polisi Cynllunio Cymru
Mae'n amlinellu'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol sy'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio - cyhoeddir gan Lywodraeth Cymru

PO – Rhwymedigaeth Gynllunio
Gofyniad ar y datblygwr i dalu swm ariannol neu ddarparu gweithfeydd/cyfleusterau 'o fath arall' - sicrhawyd o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

PMC - Cwmni Rheoli Preifat
Corff a enwebwyd neu a sefydlwyd gan y perchennog, ac i'w gytuno gyda'r Cyngor os na fydd y tir yn cael ei drosglwyddo i'r Cyngor a/neu yn cael ei reoli gan y Cyngor

RPI – Mynegai Prisiau Manwerthu
Mynegai chwyddiant yn seiliedig ar gynnydd neu ostyngiad mewn prisiau

TAN – Nodyn Cyngor Technegol
Dogfen gan Lywodraeth Cymru i ddarparu arweiniad manylach i'r polisïau a gynhwysir yn PCC

TCPA – Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)
Mae'n caniatáu i Awdurdod Lleol sicrhau rhwymedigaethau cynllunio gan ddatblygwyr

UU – Ymgymeriad Unochrog
Cytundeb Cyfreithiol, a gynigir ac a lofnodir gan y datblygwr yn unig, sy'n rhwymo'r datblygwr, ar ôl cymeradwyo'r cynllun cais, i wneud taliad neu wneud gwaith o fath arall fel y nodir

WS – Safleoedd Hap

Safle nad yw wedi’i neilltuo'n benodol ar gyfer datblygiad mewn cynllun datblygu, ond sy'n annisgwyl wedi dod ar gael i'w ddatblygu yn ystod oes y Cynllun Datblygu

RHAN UN

1. Cyflwyniad

1.1 Gall datblygiadau newydd greu effeithiau niweidiol ar amwynder a seilwaith lleol oni bai bod gwasanaethau a chyfleusterau ychwanegol, neu well, yn cael eu darparu trwy Rwymedigaethau Cynllunio. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig hyn yn nodi beth a phryd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei ddisgwyl gan ddatblygwyr o ran Rhwymedigaethau Cynllunio, er mwyn cynorthwyo'r Cyngor i greu cymunedau cynaliadwy sy'n darparu buddion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

1.2 Mae'r angen seilwaith a gynhyrchir gan ddatblygiad arfaethedig yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio. Gellid mynd dros ben y capasiti seilwaith presennol o ganlyniad i ddatblygiad newydd, gan greu angen am seilwaith neu gyfleusterau newydd. Efallai y bydd y defnydd o Rwymedigaethau Cynllunio yn briodol o ran ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr wneud cyfraniadau i ddarparu seilwaith i gefnogi'r datblygiad arfaethedig.

1.3 Mae Rhwymedigaeth Gynllunio yn gytundeb sy'n rhwymo mewn cyfraith, sy'n rhedeg gyda theitl y tir. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr naill ai wneud rhai gweithiau (a elwir yn gyfraniad o fath arall), neu gyfrannu'n ariannol tuag at ddarparu mesurau a fydd yn lliniaru effeithiau niweidiol eu datblygiad. Pan fo datblygwr yn methu â dangos y gall liniaru datblygiadau yn ddigonol, mae'n debyg y gwrthodir caniatâd cynllunio.

1.4 Nid yw'r Cyngor yn bwriadu llunio dull cyffredinol o ymdrin â Rhwymedigeddau Cynllunio, gan y bydd pob cais cynllunio yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun. Gellir ceisio rhwymedigaethau sy'n ymwneud â materion nad ydynt yn rhan o'r CCA hwn lle mae digon o dystiolaeth gadarn i gyfiawnhau rhwymedigaethau o'r fath. Nod y canllawiau hyn yw rhoi eglurder i bartïon â diddordeb, a bydd yn cynrychioli ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau perthnasol.

1.5 Bydd caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, a roddwyd cyn i'r CCA hwn gael ei fabwysiadu, yn dod o fewn telerau ac amodau'r polisi newydd hwn, pe bai cais am adnewyddu yn cael ei gyflwyno. Yn yr un modd, ystyrir newidiadau perthnasol mewn amgylchiadau cynllunio o ran ceisiadau Adran 73, ac effaith ymarferol hynny yw rhoi caniatâd newydd.

2. Cyd-destun Cenedlaethol a Lleol

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

2.1 Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd gan Adran 12 o'r Ddeddf Cynllunio ac Iawndal (1991), a Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'i diwygiwyd), yw'r fframwaith deddfwriaethol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio. Rhaid i unrhyw rwymedigaeth fodloni'r tri phrawf canlynol:

1) Yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;
2) Yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad; ac
3) Yn gysylltiedig yn deg ac yn rhesymol o ran graddfa a math i'r datblygiad.

2.2 Ymhellach, dylid nodi bod Rheoliadau CIL (Rheoliad 123) yn cyfyngu ar gyfuno cyfraniadau A106. Mae rheoliad 123 yn nodi na all rhwymedigaeth adran 106 fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio os yw pum Rhwymedigaeth Cynllunio neu ragor ar wahân eisoes yn bodoli ar gyfer project seilwaith unigol penodol (a gofnodwyd ers 6 Ebrill 2010). Mae'r Cyngor yn cadw cofnodion cyfoes o'r holl gytundebau adran 106 a gofnodir ar y Gofrestr Gynllunio. Mewn trafodaethau â datblygwyr, bydd y Cyngor yn ystyried a yw'r cyfyngiad cyfuno'n berthnasol ac

yn ceisio sicrhau y gellir lliniaru'r datblygiad yn briodol trwy Rwymedigaethau Cynllunio, gan sicrhau na thorrir y cyfyngiad cyfuno. Os nad yw datblygiad yn gallu darparu seilwaith priodol oherwydd y cyfyngiad cyfuno, gall hyn ei wneud yn annerbyniol o safbwynt cynllunio.

2.3 O ystyried yr ansicrwydd ynghylch dyfodol Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (fel y'i diwygiwyd) a'r pwerau datganoledig y bydd Llywodraeth Cymru yn eu hetifeddu i addasu'r is-ddeddfwriaeth bresennol ym mis Ebrill 2018, y mae'r Cyngor wedi cytuno, hyd nes bod cyfeiriad clir gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol neu Lywodraeth Cymru, y bydd y cynnydd ar CIL yn cael ei gadw heb ei benderfynu. Yn y cyfamser, bydd y Cyngor yn parhau i ddefnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio a sicrhawyd trwy gytundebau adran 106 i sicrhau'r seilwaith angenrheidiol.

2.4 Noda Polisi Cynllunio Cymru (PCC) bod Rhwymedigaethau Cynllunio yn ddefnyddiol i atal rhwystrau a allai fel arall rwystro rhoi caniatâd. Gellir defnyddio cyfraniadau i wrthbwyso canlyniadau negyddol, i helpu i ddiwallu anghenion lleol neu i sicrhau buddion, a fydd yn gwneud datblygiad yn fwy cynaliadwy. Mae'n hanfodol bod y trefniadau'n deg i'r datblygwr a'r gymuned, bod y broses mor dryloyw â phosib, a bod cynlluniau datblygu yn rhoi arweiniad ar y mathau o rwymedigaethau y gall y Cyngor eu ceisio.

Polisi Cynllunio Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Casnewydd

2.5 Mabwysiadodd y Cyngor ei Gynllun Datblygu Lleol (2011-2026) yn Ionawr 2015. Er y dylai cynigion datblygu newydd roi sylw i holl bolisïau perthnasol y Cynllun, mae'r polisi canlynol yn arbennig o berthnasol o ran Rhwymedigaethau Cynllunio a datblygiadau newydd.

Noda Polisi SP13 (Rhwymedigaethau Cynllunio):

BYDD YN RHAID I DDATBLYGIADAU GYFLAWNI CYMUNEDAU MWY CYNALIADWY DRWY DDARPARU NEU GYFRANNU AT SEILWAITH LLEOL A RHANBARTHOL YN GYMESUR Â'U MAINT A CHYNALIADWYEDD Y LLEOLIAD.

NID RHESTR GYFLAWN MO HON, OND MAE'R CANLYNOL YN FLAENORIAETHAU O RAN SEILWAITH Y DISGWYLIR I DDATBLYGIADAU EU DARPARU NEU GYFRANNU ATYNT ER MWYN LLINIARU UNRHYW GANLYNIADAU NEGYDDOL I DDATBLYGIAD:

- *CYFLEUSTERAU ADDYSGOL A/NEU WAITH UWCHRADDIO;*
- *TAI FFORDDIADWY;*
- *GWELLIANNAU I'R RHWYDWAITH PRIFFYRDD, GAN GYNNWYS LLWYBRAU CERDDED A BEICIO A THRAFNIDIAETH GYHOEDDUS;*
- *HAMDDEN AWYR AGORED;*
- *AMDDIFFYN, GWELLA A RHEOLI'R AMGYLCHEDDAU NATURIOL, HANESYDDOL AC ADEILEDIG;*
- *CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL A/NEU WAITH I'W HUWCHRADDIO;*
- *GWELLIANNAU I DIR CYHOEDDUS.*

3. Gweithdrefn

3.0 Pan fo cyngor cyn gwneud cais wedi codi mater A106 neu os yw'r polisi mabwysiedig yn disgwyl Rhwymedigaeth Gynllunio, cynghorir datblygwyr, os yn bosibl, i gyflwyno'r dogfennau

canlynol gyda'u cais:

- Prawf o Deitl - prawf o berchnogaeth yr holl eiddo a/neu'r tir yr effeithir arno gan safle'r cais, wedi ei ymylu'n goch. Oherwydd bod Rhwymedigaethau Cynllunio yn rhedeg gyda'r tir, rhaid i bob perchennog, prydleswr a deiliaid morgais fod yn llofnodwyr;
- Penawdau'r Telerau drafft A106;
- Unrhyw brisiad i brofi cymhwyster ar gyfer cyfraniadau is, ynghyd â gwybodaeth yn manylu ar sut y deilliodd y costau;
- Yr holl ofynion eraill a amlinellwyd yn y rhestr wirio ffurflen gais;
- Manylion y cyfreithiwr a fydd yn ymdrin â'r achos;

4 Taliadau a Bondiau

4.1 Bydd yr amserlen ar gyfer talu cyfraniadau yn destun trafodaethau rhwng y partïon. Bydd pob taliad yn gysylltiedig â mynegai, o'r mynegai diwethaf cyn dyddiad mabwysiadu'r CCA hwn a'r mynegai olaf a gyhoeddwyd cyn y dyddiad y mae'r swm ariannol yn dod yn ddyledus.

4.2 Bydd rhwymedigaethau ariannol hwyr yn ddarostyngedig i Log Taliad Hwyr i'w gynnwys yn y cytundeb cyfreithiol ar gyfradd o 2% uwchlaw cyfradd sylfaenol Santander, sy'n daladwy o'r dyddiad y byddai'r swm yn ddyledus tan y dyddiad y caiff ei dderbyn gan y Cyngor. Lle y tybir bod angen, bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr dalu bond i sicrhau cyflawni rhwymedigaethau.

5 Cydymffurfio a Monitro

5.1 Mae cydymffurfio â'r rhwymedigaethau a geir yn y Cytundebau Cyfreithiol cynllunio yn parhau'n gyfrifoldeb y tirfeddiannwr, neu ei gynrychiolwr(wyr) datblygu. Mae'r Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio yn darparu cytundebau monitro rhagweithiol, er mwyn cynorthwyo i sicrhau bod yr holl bartïon yn cwrdd â'r rhwymedigaethau hynny'n brydlon. Gall toriadau arwain at waharddeb cyfreithiol ac/neu achosion adennill dyledion.

5.2 Dychwelir cyfraniadau ariannol sydd heb eu gwario ar ddiwedd y cyfnod amser penodedig i'r talwr gydag unrhyw fudd a gronnwyd, oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig. Os gwariwyd 95% o'r cyfanswm yn unol â'r cytundeb cyfreithiol, gellir trosglwyddo'r 5% sydd weddill heb ei wario i incwm refeniw yr ardal wasanaeth briodol.

5.3 Bydd Rhwymedigeddau Cynllunio yn cael eu monitro gan y Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio i sicrhau bod y datblygwr a'r Cyngor yn cydymffurfio â'r holl rwymedigaethau. Cynhyrchir adroddiadau monitro rheolaidd a fydd yn rhoi manylion y cytundebau a wnaed, cyfraniadau ariannol a dderbyniwyd, a chwblhau cynlluniau a ariennir trwy gyfraniadau ariannol yn gyfan gwbl neu'n rhannol.

5.4 Ar ôl cwblhau'r projectau, mae'n ofynnol i feysydd gwasanaeth ddarparu tystiolaeth o'u cyflenwad. Mewn rhai amgylchiadau, lle mae'r Rhwymedigaethau Cynllunio wedi mynd yn rhy hen oherwydd amgylchiadau sy'n newid, efallai y bydd yn briodol gofyn am rwymedigaethau cysylltiedig eraill i gefnogi'r datblygiad arfaethedig. Rhaid i berchennog y safle gytuno i hyn.

6 Cytundebau Cyfreithiol a Ffioedd Gweinyddu

6.1 Gellir cynnwys Rhwymedigaethau Cynllunio mewn Ymgymeriadau neu Gytundebau Unochrog. Fel arfer caiff Ymgymeriadau Unochrog eu drafftio gan gyfreithwyr y datblygwr, tra bo Cytundebau'n cael eu drafftio gan gyfreithwyr mewnol y Cyngor (ond nid oes gwrthwynebiad cyffredinol i ddatblygwyr drefnu i'w cyfreithwyr eu hunain ddrafftio'r Cytundeb os yw'n well ganddynt). Y naill ffordd neu'r llall, bydd y datblygwyr yn gyfrifol am gostau

cyfreithiol y Cyngor o ran y broses o ddrafftio, cymeradwyo a chwblhau unrhyw Weithred Rhwymedigaeth, gan gynnwys costau ymchwilio teitl sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau bod y partïon cywir yn gwneud y Weithred. Rhaid i'r cytundeb cyfreithiol gael ei lofnodi o fewn tri mis i'r penderfyniad i roi caniatâd. Os na chytunir o fewn y cyfnod hwn, neu na ellir ei lofnodi ar unwaith, bydd y cais yn cael ei drosglwyddo i'r Pwyllgor Cynllunio neu i'r swyddog sy'n dal pwerau dirprwyedig gydag argymhelliad i wrthod.

6.2 Yn ychwanegol at y cais cynllunio a'r ffi gyfreithiol, mae'r Cyngor yn codi Ffi Weinyddol ar gyfer symud ymlaen a monitro dilynol y cytundebau cynllunio A106. Mae hyn yn adlewyrchu'r gwaith ychwanegol sy'n mynd tu draw i'r gost arferol o asesu cais cynllunio. Cyfrifir y ffi ar sail 2% o gyfanswm y cyfraniad ariannol y ceisir amdano o dan y cytundeb, neu 20% o'r ffi ymgeisio cynllunio, p'un bynnag yw'r mwyaf, yn amodol ar ffi isafswm o £200. Mae'r ffigwr 2% yn seiliedig ar gyfanswm y cyfraniadau ariannol a geisir ynghyd â gwerth ariannol cyfraniadau o fath arall, lle gellir cyfrifo hyn yn briodol. Mae hwn yn ffurfio cytundeb ar wahân rhwng y Cyngor a'r tirfeddiannwr/ datblygwr. Bydd y Cyngor yn sicrhau hyn naill ai trwy ymgymeriad cyfreithwyr, sy'n debyg i gostau cyfreithiol y Cyngor, neu ar flaen y cytundeb adran 106 o dan "Materion Amrywiol" (sy'n disgyn y tu allan i'r atodlenni sy'n cynnwys y Rhwymedigaethau Cynllunio).

6.3 Yn yr achosion hynny sy'n cynnwys cyfraniadau rhwymedigaethau cynllunio sylweddol, efallai y bydd yn briodol negodi ffi yn seiliedig ar faint o swyddogion sy'n cymryd rhan, yn hytrach na'r fformiwla uchod. Bydd taliadau graddol sy'n gysylltiedig â chyfraddau deiliadaeth hefyd yn cael eu hystyried ar gyfer cyfraniadau sylweddol.

6.4 Disgwylir i'r ymgeiswyr gytuno'n gytundebol o fewn y cytundeb cyfreithiol y byddant yn talu'r Ffi Weinyddol ar yr un pryd â thalu'r Ffioedd Cyfreithiol, hynny yw, ar ddyddiad llofnodi'r cytundeb cyfreithiol. Ni ellir ad-dalu'r ffioedd hyn.

7 Mathau o rwymedigaethau

7.1 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod Costau Datblygu a geir wrth ddarparu datblygiad cynaliadwy yn ddisgwyliedig, ac felly, dylai safle datblygu barhau i allu cyfrannu at y Rhwymedigaethau Cynllunio canlynol, lle bo hynny'n briodol:

- CYFLEUSTERAU ADDYSGOL A / NEU EI HUWCHRADDIADAU;
- TAI FFORDDIADWY;
- GWELLIANNAU I'R RHWYDWAITH PRIFFYRDD, YN CYNNWYS LLWYBRAU CERDDED A BEICIO A THRAFNIDIAETH GYHOEDDUS;
- HAMDDEN AWYR AGORED;
- AMDDIFFYN, GWELLA A RHEOLI'R AMGYLCHEDDAU NATURIOL, HANESYDDOL AC ADEILEDIG;
- CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL A / NEU EU HUWCHRADDIADAU; A
- GWELLIANNAU I DIR Y CYHOEDD.

7.2 Dylid ystyried y rhestr uchod yn ddarluniadol (ac nid yn gynhwysfawr) o'r mathau o gyfraniadau a allai fod yn angenrheidiol, yn dibynnu ar amgylchiadau unigol.

7.3 Unwaith y bydd digon o seilwaith i alluogi i'r cynllun fwrw ymlaen, bydd y flaenoriaeth a roddir i'r gwahanol fathau o Rwymedigaeth Gynllunio yn ôl disgresiwn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac yn dibynnu ar nodweddion a lleoliad safleoedd unigol. Fodd bynnag, er mwyn darparu datblygiad cynaliadwy cytbwys mewn termau cynllunio, bydd y Cyngor yn ymdrechu i sicrhau bod cyfraniadau A106 yn gwasanaethu'r amcanion cynllunio yn deg. Bydd adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor yn darparu'r cyfiawnhad dros y blaenoriaethau a ddewiswyd.

8 Datblygiadau Tameidiog a Than-ddatblygu

8.1 Os yw datblygiad cyfagos a chysylltiedig yn ffurfio rhan o safle a fyddai, yn ei gyfanrwydd, yn cwrdd neu'n gallu bodloni unrhyw drothwy diffiniedig, bydd y gofyniad am y rhwymedigaeth yn dal i fod yn berthnasol. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd yn ofynnol i bob plot is-ranedig ddarparu cyfraniad tuag at y rhwymedigaeth berthnasol sy'n gymesur i'w faint ac mewn perthynas â'i effaith. Pan fo'r datblygiad newydd yn cynnwys mwy nag un datblygwr, gall y Cyngor geisio cyfraniadau ar y cyd gan ddatblygwyr i liniaru effeithiau cyfunol.

8.2 Bydd y Cyngor hefyd yn ystyried a yw cynnig yn golygu nad yw safle'n cael ei dan-ddatblygu'n fwriadol, er mwyn osgoi cyfraniadau Rhwymedigaeth Gynllunio, h.y. a yw'r datblygiad yn gwneud defnydd aneffeithlon ac anghynaladwy o dir? Fodd bynnag, fel rheol gyffredinol, ystyrir bod lleiafswm dwysedd o 30 annedd yr hectar yn briodol; ystyrir dwysedd is os yw'n cydymffurfio â pholisi H3 - Cymysgedd a Dwysedd Tai.

9 Ceisiadau Cynllunio Amlinellol

9.1 Pan fo angen, a gyda chefnogaeth tystiolaeth, bydd yn ofynnol wrth benderfynu ar gais cynllunio amlinellol i gytundeb cyfreithiol ddarparu ar gyfer yr egwyddor o rwymedigaethau penodol, gyda'r gwerth a'r manylion i'w pennu pan fydd manylion llawn y cynllun yn hysbys, naill ai trwy y cais Materion Wrth Gefn cysylltiedig neu unrhyw gais Llawn dilynol. Felly, bydd y cytundeb A106 ar gam amlinellol yn seiliedig ar fformiwla, fel y bydd yr union gyfraniadau yn dibynnu ar ofod llawr neu nifer a maint yr anheddau.

10 Costau Datblygu

10.1 Rhaid i ddatblygwyr / perchnogion sicrhau "diwydrwydd dyladwy" wrth gaffael safleoedd datblygu. Gwneir hyn fel rheol trwy "archwiliad amgylcheddol" ac ymchwiliad safle sylfaenol i nodi unrhyw rwymedigaethau a chyfyngiadau datblygu cyn prynu'r safle. Mae llawer o'r safleoedd datblygu yng Nghasnewydd yn safleoedd 'tir llwyd' ac, felly, dylid adlewyrchu unrhyw gostau annormal ym mhris prisio a phrynu'r safle. Byddai'n rhaid darparu unrhyw gostau annisgwyl, na ystyriwyd yn y cam cais cynllunio amlinellol, ar sail 'llyfr agored'.

11 Hyfywedd Ariannol

11.1 Efallai y bydd rhai cynigion yn gymwys ar gyfer gostyngiadau neu ddisgownt o ran cyfraniadau, os gellir profi y bydd y lefel y cyfraniad angenrheidiol yn peryglu hyfywedd y cynnig. Mae hyn yn fwyaf tebygol o fod yn wir ar dir a ddatblygwyd ymlaen llaw, ac yr ystyrir y safle i fod o werth adfywio sylweddol.

11.2 Disgwylir y bydd datblygwyr/ perchnogion yn cefnogi'r dull 'llyfr agored' o ymdrin â'r trafodaethau, er mwyn sicrhau Rhwymedigaethau Cynllunio ar lefelau priodol i liniaru effaith y datblygiad, tra'n sicrhau bod y datblygiad yn parhau i fod yn hyfyw. Ystyrir unrhyw wybodaeth ariannol a ddarperir gan ddatblygwr fel rhan o'r broses 'llyfr agored' hon fel 'gwybodaeth fasnachol a ddarperir yn gyfrinachol'.

11.3 Caiff yr holl arfarniadau ariannol 'llyfr agored' eu craffu gan y Cyngor, a allai arwain at ofyn cwestiynau ychwanegol i'r ymgeisydd. Disgwylir i ddatblygwyr brofi i'r Cyngor bod cynllun yn ariannol anhyfyw. Bydd y Cyngor yn ceisio gwirio'r manylion drwy ddefnyddio Pecyn Cymorth Gwerthuso y Three Dragons. Ystyrir hefyd asesiadau a wnaed gan ddatblygwyr/ perchnogion sy'n defnyddio pecynnau cymorth eraill (e.e. Circle). Pan na all y partïon gytuno, bydd y Cyngor yn cyfarwyddo'r Prisiwr Dosbarth i gynnal astudiaeth annibynnol ar gost yr ymgeisydd.

11.4 Waeth beth fo canlyniad y gwerthusiad hyfywedd, efallai y bydd yn angenrheidiol i'r Cyngor sicrhau lefel benodol o gyfraniadau datblygwr, i liniaru effaith y datblygiad. Gallai amgylchiadau o'r fath fod lle mae methiant i wneud peth darpariaeth ar gyfer rhai eitemau yn golygu bod y datblygiad yn anymarferol mewn termau cynllunio, yn groes i bolisi ac yn faich annerbyniol. Bydd hyn yn cael ei asesu fesul achos. Mewn amgylchiadau o'r fath, gallai methu â sicrhau'r cyfraniadau, y tybir eu bod yn angenrheidiol i gefnogi'r cynnig, arwain at argymhelliad i wrthod.

11.5 Mae'n bwysig deall yr egwyddor bod Rhwymedigaeth Gynllunio fel arfer yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio. Nid yw diffyg hyfywedd cynllun, er yn ystyriaeth berthnasol, yn rheswm digonol ynddo'i hun dros dderbyn cyfraniadau is. Fodd bynnag, ystyrid cyfraniadau is yn achos datblygiadau sy'n darparu buddion adfywio a/neu fuddion ychwanegol i'r Ddinas.

12 Cytundebau A106 Amser-benodedig ac Adolygiadau

12.1 Mewn amgylchiadau eithriadol, pan fo'r Cyngor yn derbyn nad yw'r cynllun yn gallu gwneud unrhyw gyfraniadau, neu'r cyfan, o'r cyfraniadau angenrheidiol oherwydd anhawster hyfywedd profedig, gall, lle bo hynny'n berthnasol, osod amod neu rwymedigaeth cynllunio sy'n gosod amserlen gyfyngedig y bydd rhaid i'r datblygiad gael ei gwblhau'n sylweddol oddi mewn iddi.

12.2 Pan ellir cyfiawnhau gostyngiadau, gall y Cyngor fynnu bod datblygwyr yn cytuno i bwyntiau adolygu amserol yn eu cytundeb adran 106 i gymryd i ystyriaeth unrhyw newid yn yr economi, a allai wneud Rhwymedigaethau Cynllunio ychwanegol yn ymarferol. Rhaid i bob parti â diddordeb gytuno i'r broses adolygu.

12.3 Noder y bydd unrhyw Gais Adnewyddu yn y dyfodol am ganiatâd sydd eisoes yn bodoli neu Gais Llawn newydd hefyd yn arwain at ailasesu'r holl gyfraniadau cynllunio, yn seiliedig ar bolisi lleol a chenedlaethol ar ddyddiad cofrestru'r cais cynllunio.

13 Datrys Anghydfod

13.1 Pan fo anghydfod rhwng y Cyngor a'r tirfeddiannwr, yr ymgeisydd a/neu'r datblygwr, a lle bo'r holl bartïon yn cytuno, penodir y Prisiwr Dosbarth (DV) i gynnal asesiad annibynnol o hyfywedd y cynllun a'r gallu i gyflawni'r Rhwymedigaethau Cynllunio yr anghytunir yn eu cylch. Bydd yr ymgeisydd/ perchennog/ datblygwr yn talu am benodiad y DV. Rhaid i bob rhanddeiliad allweddol gymeradwyo'r broses, chwarae rhan weithredol, a bod yn fodlon cyflwyno gwybodaeth briodol i alluogi gwneud yr arfarniad. Rôl y DV yw dilysu gwybodaeth ffeithiol i gynorthwyo i ddatrys problemau. Dylai'r ddau barti dderbyn penderfyniad y DV ar bennu hyfywedd. Fodd bynnag, ni fyddai'r DV yn gweithredu fel cymrodeddwr. Mae'r cyfrifoldeb yn parhau gyda'r Awdurdod Lleol a'r tirfeddiannwr, yr ymgeisydd a/neu'r datblygwr i ddatrys yr anghydfod.

13.2 Rhaid i Ddatganiad o Dir Cyffredin gael ei gynhyrchu ar y cyd i sefydlu elfennau'r project, costau a rhagdybiaethau y gellir cytuno arnynt rhwng y ddau barti ar ddechrau ymgysylltiad y DV. Gall unrhyw asesiad ariannol ganolbwyntio wedyn ar ymdrin â'r meysydd o anghytundeb penodol. Er mwyn ymdrin â gwybodaeth sy'n fasnachol sensitif, gellir llunio cytundeb cyfrinachedd i sicrhau bod unrhyw wybodaeth ariannol sensitif ar gael i'r aseswr yn unig ac nad yw'n cael ei rhannu'n uniongyrchol gyda'r Awdurdod Lleol nac unrhyw drydydd parti arall. Dim ond canfyddiadau'r aseswr sydd angen eu rhannu ar draws yr holl bartïon, yn seiliedig ar y wybodaeth a roddwyd iddo a'i farn broffesiynol ar ei chywirdeb. Fodd bynnag, mae'n rhaid cyflwyno digon o wybodaeth i sicrhau y gall y broses benderfynu barhau, a gweld yr effaith a all y penderfyniad ei gael ar hyfywedd y cynllun, a hefyd rhoi hyder i benderfynu ar yr angen i wyro oddi wrth bolisi.

13.3 Wrth gwrs, gall y naill barti neu'r llall wrthod cymryd rhan. Fodd bynnag, gellid canfod hyn fel rhwystr i ddatrysiad posibl a gallai gyfaddawdu eu sefyllfa yn nes ymlaen yn y broses o wneud penderfyniadau.

14 Ailnegodi

14.1 Lle na all datblygiad a gafodd ganiatâd bellach ddarparu'r cyfraniadau cynllunio y cytunwyd arnynt, am resymau o ddiffyg hyfywedd (yn amodol ar ei ddilysu gan y datblygwr/ perchennog yn unol â'r gweithdrefnau a nodwyd uchod), mae gan y Cyngor yr hawl i ystyried a oes manteision i'r cynllun sy'n cyfiawnhau hyblygrwydd. Bydd y Cyngor yn ystyried a yw'r datblygiad o flaenoriaeth ddigon uchel i warantu ailnegodi Rhwymedigaethau Cynllunio i adfer hyfywedd a chaniatáu cyflenwi, ac a fydd unrhyw ddatblygiad a aildrafodwyd yn parhau i gyd-fynd â pholisïau a blaenoriaethau lleol y Cyngor. Er enghraifft, ystyrid cyfraniadau llai ar gyfer datblygiadau sy'n darparu buddion adfywio a/neu fuddion cynllunio ychwanegol i'r Ddinas.

RHAN DAU

15 Tai Fforddiadwy

Cefndir Polisi

15.1 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru (LlC) Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (TAN2) ym mis Mehefin 2006. Mae TAN2 yn diffinio Tai Fforddiadwy fel 'tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl'. Mae TAN2 yn nodi bod Tai Fforddiadwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol (e.e. a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig) a thai canolraddol, lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai a rhenti marchnad.

15.2 Noda Polisi H4 (Tai Fforddiadwy) Cynllun Datblygu Lleol (2011 - 2026) mabwysiedig Casnewydd y bydd y Cyngor yn ceisio trafod elfennau priodol o Dai Fforddiadwy ar ddatblygiadau newydd neu symiau gohiriedig.

15.3 Dywed Polisi Cynllunio Cymru lle bo polisïau'r cynllun datblygu yn nodi bod angen Tai Fforddiadwy, neu gyfraniadau eraill gan ddatblygwyr, ar safleoedd penodol, yna bydd hon yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol.

15.4 Dylai ymgeiswyr fod yn ymwybodol bod darpariaeth tai fforddiadwy wedi'i heithrio rhag cyfraniadau tuag at rwymedigaethau cynllunio hamdden ac addysg.

15.5 Bydd y Cyngor yn disgwyl i ymgeiswyr gymryd i ystyriaeth y gost o ddarparu tai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi wrth brynu tir. Ni fydd y cyngor yn caniatáu cyfraniad tai fforddiadwy is os yw datblygwr wedi talu gormod am safle trwy esgeulustod i ystyried cost darparu tai fforddiadwy. Bydd y Cyngor yn mynnu bod y gwerthoedd tir a gytunwyd yn ystyried y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn llawn, yn unol â pholisi. Dylai'r rhagdybiaeth bob amser fod na fyddai cymhorthdal cyhoeddus ar gael.

15.6 Fodd bynnag, bydd angen i unrhyw ymgeisydd sy'n credu bod 10%, 20%, 30% neu 40% yn amhriodol ar unrhyw safle penodol arddangos y ffaith honno i'r Cyngor (gweler atodiad 6 o CCA Tai Fforddiadwy am ragor o fanylion). Bydd gofyn i'r ymgeisydd hefyd dalu costau asesu'r cynllun yn annibynnol ar ran y Cyngor. At hynny, bydd angen cynnal trafodaethau o'r fath mor gynnar â phosibl, er mwyn i'r Cyngor archwilio llwybrau cyllido eraill. Petai hyn yn angenrheidiol, bydd angen cyflenwi'r tai fforddiadwy yn unol â'r gofynion cyllido perthnasol sydd ar hyn o bryd ar ddyddiad ymrwymo i gontract ar gyfer adeiladu unedau tai fforddiadwy.

15.7 Bydd yr asesiad hyfywedd yn cynnwys asesiadau o gostau a ragwelir yn erbyn incwm a ragwelir ar gyfer y safle, i gynhyrchu gwerth tir gweddilliol. Yna caiff y gwerth tir hwn ei fesur yn erbyn unrhyw werthoedd defnydd amgen i asesu a fydd y safle yn dal i ddod ymlaen i'w ddatblygu.

Sbardun ar gyfer Rhwymedigaeth

15.8 Gofynnir am ddarpariaeth tai fforddiadwy ar bob safle tai. Bydd manylion y ddarpariaeth yn dibynnu ar p'un a yw'r cynnig yn bodloni'r trothwyon perthnasol a nodwyd ym mholisi H4 - Tai Fforddiadwy. Mae CCA Tai Fforddiadwy yn nodi manylion y dull cyfrifo ar gyfer y ddarpariaeth ofynnol. Dylid darparu tai fforddiadwy ar y safle er mwyn cyfrannu at gymunedau cymysg yn gymdeithasol, er y gellir eu darparu o fewn amgylchiadau eithriadol oddi ar y safle neu drwy swm gohiriedig a dalwyd yn lle hynny; bydd angen tystiolaeth o hyn (gweler CCA Tai Fforddiadwy am ragor o fanylion).

15.9 Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn bartneriaid allweddol yn y broses, a bydd y Cyngor yn eu cynnwys yn gynnar mewn trafodaethau gyda datblygwyr.

15.10 Gellir canfod **canllawiau manwl** ar fath a darpariaeth tai fforddiadwy yng Nghasnewydd yn

y **CCA Tai Fforddiadwy**. Gellir cael rhagor o wybodaeth mewn perthynas â darpariaeth Tai Fforddiadwy, Asesiadau Marchnad Tai, a rhestrau aros gan:

Rheolwr Strategaeth a Datblygu Tai

Adfywio, Buddsoddi a Thai
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn 01633 656656

Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio

Adfywio, Buddsoddi a Thai
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn 01633 210087

16 **Addysg**

Cefndir Polisi

16.1 Nodir y cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniadau ariannol neu o fath arall mewn perthynas â chyfleusterau addysgol yng Nghylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig (Rhwymedigaethau Cynllunio). Noda paragraff A4 bod Adran 106 (2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn darparu ar gyfer talu arian, naill ai swm penodol neu drwy gyfeirio at fformiwla. Mae paragraff B10 yn nodi y gall y ddarpariaeth honno o gyfleusterau addysgol fod yn dderbyniol ar yr amod bod cyfleusterau o'r fath yn uniongyrchol gysylltiedig â'r cynnig datblygu, bod yr angen amdanynt yn deillio o'i weithredu, a'u bod yn gysylltiedig â graddfa a math.

16.2 Polisïau SP13 – noda Rhwymedigaethau Cynllunio Cynllun Datblygu Lleol (2011-2026) mabwysiedig Casnewydd y bydd y Cyngor yn ceisio cyfraniadau (lle bo angen a gynhyrchir yn sgil y datblygiad) tuag at gost cyfleusterau addysg a/neu eu huwchraddio.

16.3 Bydd y Cyngor yn ceisio cyfraniadau ar gyfer pob grŵp oedran i bob ysgol a gynhelir. Gofynnir am Rwymedigaethau Cynllunio ar gyfer:

- datblygiad mawr: lle mae angen penodol a dynodedig, dylai datblygiadau mawr ddwyn y gost lawn o gyfleusterau addysg sydd eu hangen i'w gefnogi, gan gynnwys, lle bo'n briodol, caffael a darparu safle sy'n cael ei wasanaethu'n llawn, dylunio ac adeiladu adeiladau, costau gosodiadau a ffitiadau ac unrhyw fesurau trafnidiaeth angenrheidiol;
- darparu ystafelloedd dosbarth newydd;
- gwelliannau ac adnewyddu cyfleusterau presennol i ddarparu capasiti ychwanegol;
- darparu adnoddau ychwanegol neu welliannau i'r adnoddau sydd eu hangen o ganlyniad i'r galw ychwanegol;
- darparu unrhyw fesurau ysgol interim angenrheidiol y gallai fod eu hangen mewn rhai amgylchiadau pan nad yw'n bosibl sicrhau y bydd mesurau parhaol ar waith mewn pryd.

16.4 Bydd datblygiad tai o fewn ardal dalgylch/ clwstwr ysgol yn cynyddu nifer y disgyblion y bydd angen i ysgol ddarparu ar eu cyfer. Lle mae nifer o ddatblygiadau yn digwydd o fewn ardal dalgylch/ clwstwr dros gyfnod byr o amser, gellir gwaethygu'r sefyllfa hon. Mewn gwirionedd, nid yw'r angen am leoedd ysgol ychwanegol yn digwydd tan yr amser y mae'r nifer o ddisgyblion a gynhyrchir gan y datblygiad, yn ychwanegol at y nifer sydd ar y cofrestri ysgol

presennol, yn fwy na'r nifer o leoedd sydd ar gael. Pe bai hyn yn cael ei gymryd yn llythrennol, bydd y datblygiad a fydd yn cynhyrchu'r lle cyntaf ychwanegol yn gyfrifol am ddarparu'r cyfraniadau i ddarparu'r capasiti ychwanegol, er nad yw datblygiadau blaenorol wedi bod yn destun i unrhyw dâl, er eu bod wedi cyfrannu at yr is-gyflenwad o leoedd. Yn yr achos hwn, mae'r gofyniad i gyfrannu at ddarpariaeth ychwanegol yn dod yn loteri pan roddir caniatâd cynllunio, a gall arwain at ddatblygiadau sy'n cael eu trin yn wahanol oherwydd amseriad eu caniatâd. Nid yw hyn yn deg nac yn rhesymol ac mae'n groes i Gylchlythyr 13/97.

Fel y cyfryw, ni fydd y capasiti dros ben yn cael ei neilltuo'n awtomatig i ddatblygwyr, ac eithrio:

- lle mae'n annhebygol y bydd y capasiti dros ben yn cael ei gymryd i fyny gan ddatblygiadau sydd eisoes â chaniatâd (gan gynnwys penderfyniadau am ganiatâd o fewn cyfnod o 6 mis) a/neu datblygiad a nodir yng nghyflenwad tir 5 mlynedd y Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai cyhoeddedig;

- nad oes angen unrhyw waith i wneud llety presennol yr ysgol yn 'addas i'r pwrpas' yn seiliedig ar fformiwlâu methodoleg capasiti LlC; a,

- lle bo capasiti dros ben dros oes y caniatâd cynllunio (yn seiliedig ar ragamcaniadau genedigaethau a rhagolygon capasiti yr Adran Addysg)

Nodwch, i ddibenion cyfraniadau cynllunio, y bydd y capasiti disgyblion yn cael ei gyfrifo'n net o unrhyw gapasiti a gyflawnwyd drwy ddefnyddio llety dros dros am 3 blynedd neu lai.

16.5 Bydd trafodaethau gyda datblygwyr ar gytundebau cynllunio yn cynnwys:

- y project (au) y gellir defnyddio eu cyfraniadau arnynt;
- amseriad talu'r cyfraniadau y cytunwyd arnynt; ar safleoedd mawr, gall y rhain gael eu cyflwyno'n raddol mewn cytundeb â'r awdurdod;
- pryd fydd y cyfraniadau'n cael eu gwario; fel arfer bydd hyn o fewn 5 mlynedd o dderbyn y taliad olaf.

Sbardun i Gyfraniad Addysg

16.6 Gofynnir am gyfraniad gan ddatblygwr os yw'r 'enillion net' o anheddau i'w hadeiladu yn 5 neu fwy a lle:

- bydd y disgyblion a allai ddeillio o'r datblygiad yn achosi mynd uwchlaw 'capasiti dros ben' unrhyw ysgol uwchradd o fewn ardal y clwstwr; a/neu
- bydd y disgyblion a allai ddeillio o'r datblygiad yn achosi mynd uwchlaw 'capasiti dros ben' unrhyw ysgol gynradd yn y dalgylch; a/neu
- mae capasiti dros ben anhygyrch yn yr ysgolion dalgylch a chlwstwr i gynnwys rhai neu'r cyfan o'r disgyblion a fydd o bosib yn deillio o'r datblygiad, ond bod angen gwaith adnewyddu er mwyn gwneud y lleoedd hynny'n 'addas i bwrpas'.

Ym mhob achos uchod, bydd y cyfraniad y gofynnir amdano yn ymwneud â nifer y disgyblion y disgwylir i'r datblygiad arfaethedig eu cynhyrchu.

Yr unig fath o anheddau eithriedig fydd:

- tai gwarchod/ pobl hŷn
- cartrefi gofal, cartrefi preswyl a chartrefi nyrsio;
- cartrefi i'r digartref;
- gwestai;
- annedd amaethyddol;
- hosteli; llety myfyrwyr (yn cynnwys ysgolion preswyl, colegau neu ganolfannau hyfforddi).

16.7 Bydd y Cyngor yn ystyried capasiti ysgolion wrth gyfrifo cyfraniadau ariannol tuag at gyfleusterau addysg. Cyhoeddir capasiti'r ysgol yn Llawlyfr Gwybodaeth Rhieni Cyngor Dinas Casnewydd.

16.8 Pan fo datblygiad graddfa fawr yn cynhyrchu digon o ddisgyblion i gyfiawnhau ysgol gynradd neu uwchradd newydd, bydd angen darparu hyn o fewn y datblygiad. Os nad yw'n bosibl yn ffisegol i ddarparu'r cyfleuster ar y safle, bydd gofyn i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol cyfatebol (e.e. gwerth tir a chostau adeiladu) tuag at ei ddarpariaeth oddi ar y safle.

Fformiwla Cyfraniad Addysg

16.9 Yn gyntaf, cyfrifwch nifer y disgyblion ym mhob ystod oedran y disgwylir iddynt ddeillio o bob math o annedd yn y datblygiad. (Noder y bydd y ffigyrau'n cael eu crynhoi i fyny neu i lawr i'r ffigwr cyfan agosaf, e.e. bydd 0.49 neu lai yn hafal â 0 (dim), tra bydd 0.5 neu fwy yn hafal ag 1 (un)

Annedd Arfaethedig	**Cynradd** Nifer o anheddau	**Uwchradd** Nifer o anheddau
Annedd 1 ystafell wely	0.04	0.01
Annedd 2 ystafell wely	0.14	0.05
Annedd 3 ystafell wely	0.30	0.17
Annedd 4 ystafell wely	0.38	0.27
Annedd 5+ ystafell wely	0.41	0.35

Cyfanswm y disgyblion ysgol gynradd a gynhyrchir…. **A**
Cyfanswm y disgyblion ysgol uwchrad a gynhyrchir ….. **B**

16.10 Cyfrifwch y gofyniad am gapasiti uwch trwy ystyried capasiti a "nifer ar y gofrestr" (NOR).

a. Os yw'r NOR yn **llai na'r** capasiti a ddynodwyd

Cyfrifiwch y nifer o ddisgyblion ychwanegol y mae NOR yr ysgol yn mynd dros ben ei "chapasiti" cyhoeddiedig unwaith yr ychwanegir y disgyblion a gynhyrchir at gofrestr yr ysgol.

Cynradd: **C** = NOR + **A** – capasiti
Uwchradd: **D** = NOR + **B** – capasiti

Neu

b. Os yw'r NOR eisoes yn **fwy na'r** capasiti a ddynodwyd

Defnyddiwch y nifer o ddisgyblion ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad.

Cynradd: **C** = **A**
Uwchradd: **D** = **B**

Yna

Cyfraniad Adran 106 = C x Lluosydd Cost Cynradd
+ **D** x Lluosydd Cost Uwchradd

16.11 Lluosyddion Cost 2018/19 yw:

Cynradd: £19,034
Uwchradd: £29,741

Mae'r gost fesul disgybl yn seiliedig ar gostau safonol Llywodraeth Cymru a ddarperir gan raglen 21ain Ganrif Band B.

Bydd yr holl luosyddion cost yn cael eu hadolygu'n flynyddol a'u diweddaru os oes angen.

Mewn rhai achosion, bydd amgylchiadau penodol y datblygiad addysg arfaethedig yn cael eu hystyried er mwyn sicrhau bod y rhwymedigaeth yn ystyried topograffeg/ hanes y safle, perygl llifogydd (a mesurau lliniaru cysylltiedig) a chyfyngiadau datblygu yn ddigonol.

Ceir rhagor o wybodaeth am gapasiti ysgolion a nifer ar y gofrestr gan:

Y Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio

Adfywio, Buddsoddi a Thai
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn (01633) 210087

17 Hamdden ac Adloniant

Cefndir Polisi

17.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (2016) yn nodi mai prif amcan cynllunio Llywodraeth Cymru yw hyrwyddo patrwm datblygu mwy cynaliadwy trwy greu a chynnal rhwydweithiau o gyfleusterau a mannau agored, yn enwedig o fewn ardaloedd trefol. Yn ogystal, gall Awdurdodau Cynllunio Lleol gyfiawnhau ceisio Cyfraniad Adran 106 i gyfrannu tuag at gynnal a chadw cyfleusterau a mannau agored, ac i ddiwallu anghenion cymunedau newydd, a sicrhau bod safonau darpariaeth yn cael eu bodloni.

17.2 Noda Polisi CF2 (Gofynion Mannau Chwarae Awyr Agored) y Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig (2011-2026) y gofynnir am ddarpariaeth o le agored i safon ofynnol o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth ar bob datblygiad tai newydd, gyda'r datblygwr yn cyfrannu'r swm gohiriedig angenrheidiol tuag at gynnal a chadw yn y dyfodol.

Sbardun ar gyfer Rhwymedigaeth

17.3 Ceisir cyfraniad gan y datblygwr os yw'r cynnydd net o anheddau i'w hadeiladu yn 5 neu fwy. Sylwer, fodd bynnag, na fydd y capasiti dros ben yn cael ei neilltuo'n awtomatig i ddatblygwyr; bydd rhaid i gapasiti dros ben ystyried datblygiadau gyda chaniatâd sydd eisoes yn bodoli (gan gynnwys penderfyniadau caniatâd o fewn cyfnod o 6 mis) a/neu ddatblygiad a nodwyd yng nghyflenwad tir 5 mlynedd Cyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Bydd cyfraniadau yn cael eu gwario yn y ward gysylltiedig, neu os yw'n fwy priodol, yn y cyffiniau lleol.

17.4 Gofynnir am gyfraniad ariannol, yn lle darpariaeth ar y safle, ar gyfer datblygiadau o rhwng 5 a 15 o anheddau; bydd hyn yn cael ei wario yn yr ardaloedd hamdden y penderfynir sy'n cael eu heffeithio gan y cynigion. Ar gyfer datblygiadau o 15 neu fwy o anheddau, y dewis a ffefrir yw darparu'r ddarpariaeth ar y safle. Fodd bynnag, mewn amgylchiadau eithriadol, ystyrir cyfraniad ariannol, neu ddarpariaeth rhannol ariannol a rhannol ar y safle.

Taliadau Cynnal a Chadw

17.5 Pan gytunir ar ddarpariaeth ar y safle, bydd angen taliad cynnal a chadw ychwanegol sy'n cwmpasu cyfnod o 20 mlynedd ar ôl ei fabwysiadu. Mae'r lefel o daliadau cynnal a chadw yn cael ei diweddaru'n rheolaidd gan y Cyngor yn unol â chontractau cyfredol y Cyngor. Fel arall, os yw'r holl bartïon yn cytuno, gellid defnyddio Cwmnïau Rheoli Preifat fel dewis amgen i daliadau cynnal a chadw i'r Cyngor.

17.6 Er eglurder, noder bod Cartrefi ar gyfer y Digartref, Tai Gwarchod/ Henoed, Cartrefi Gofal, Cartrefi Preswyl a Chartrefi Nyrsio yn cael eu heithrio rhag rhwymedigaethau adloniant a hamdden. Yn ogystal, eithrir fflatiau un ystafell wely o ddarpariaeth tuag at feysydd chwarae plant.

Cyfrifo'r Gofynion

17.7 Dylid ceisio darparu lefel foddhaol a safon lle chwarae awyr agored ar ddatblygiadau tai newydd lle gellir dangos y byddai datblygiad tai newydd yn rhoi pwysau ychwanegol ar y cyfleusterau presennol.

17.8 Gofynnir am le chwarae awyr agored ar bob datblygiad preswyl o bum uned neu fwy, gan y byddai nifer o safleoedd bychan yn gosod yr un pwysau ar adnoddau â safle unigol mawr. Y lleiaf o le chwarae chwarae defnyddiadwy o ddatblygiad newydd yw Ardal Leol ar gyfer Chwarae (100m2), a fyddai'n cael ei chreu o ddatblygiad o 15 annedd. Mae cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar y safle yn gyfiawn, a dylid ei geisio ar gyfer datblygiadau o rhwng 5 a 15 annedd.

17.9 Ar gyfer datblygiadau o 15 neu fwy o anheddau, ystyrir darpariaeth ar y safle a/neu gyfraniad ariannol.

17.10 Pan fo safleoedd wedi'u his-rannu, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau swm priodol o le agored fel petai'r safle cyfan yn cael ei ddatblygu. Lle mae rhan o'r safle wedi'i ddatblygu o'r blaen, efallai y bydd disgwyl i ddatblygwyr dilynol wneud darpariaeth i adlewyrchu'r niferoedd ar rannau cyfunol y safle.

Maint y datblygiad	**Gofyniad**
5 – 14 annedd	Cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar y safle
15 + annedd	Naill ai darpariaeth ar y safle neu gyfraniad ariannol yn lle darpariaeth ar y safle

17.11 Cyfrifir cyfanswm y gofyniad chwarae awyr agored ar gyfer datblygiad trwy luosi nifer yr anheddau gan gyfradd deiliadaeth benodol sy'n berthnasol i bob annedd. Bydd nifer yr ystafelloedd gwely sydd mewn annedd yn penderfynu ar y gyfradd ddeiliadaeth fwyaf priodol. Y lefelau meddiannaeth ar gyfartaledd a ddefnyddir gan y Cyngor at ddibenion y CCA yw:

Math o gartref	**Meddiannaeth ar gyfartaledd**
Fflat 1 ystafell wely	1.5 person
Fflat 2 ystafell wely	2 berson
Fflat 3 ystafell wely	2.5 person
Tŷ 1 ystafell wely	1.5 person
Tŷ 2 ystafell wely	2 berson
Tŷ 3 ystafell wely	3 pherson
Tŷ 4+ ystafell wely	4 person

17.12 Gellir rhannu 'Meincnod Safon' FIT o 2.4 ha fesul 1,000 o'r boblogaeth i ofyniad metr sgwâr fesul person fel a ganlyn:

Safonol

Gofod chwarae gyda chyfarpar pwrpasol 0.25 ha fesul 1,000 pop = 2.5m^2 fesul person
Gofod chwarae anffurfiol 0.55 ha fesul 1,000 pop = 5.5m^2 fesul person
Chwaraeon awyr agored (ffurfiol) 1.6 ha fesul 1,000 pop = 16m^2 fesul person

17.13 Yna gellir asesu poblogaeth amcangyfrifiedg y datblygiad yn erbyn y Safon FIT i gyfrifo'r swm angenrheidiol o ofod chwarae awyr agored sy'n berthnasol i'r datblygiad.

Enghraifft

Byddai datblygiad o 50 o dai tair ystafell wely yn rhoi poblogaeth y datblygiad o 50x3 (yn seiliedig ar gyfraddau deiliadaeth gyfartalog) = 150. Felly byddai'r gofyniad gofod chwarae awyr agored yn:

Gofod chwarae gyda chyfarpar pwrpasol 150 x 2.5m^2 = 375 m^2
Gofod chwarae anffurfiol 150 x 5.5m^2 = 825 m^2
Chwaraeon awyr agored (ffurfiol) 150 x 16m^2 = 2400 m^2
Cyfaswm darpariaeth = 3600 m^2

17.14 Felly'r canllaw i'r lefel o ddarpariaeth sydd ei hangen, gan ddibynnu ar yr amcangyfrif o boblogaeth y datblygiad, yw:

Poblogaeth y datblygiad	Gofod chwarae gyda chyfarpar (m^2)	Gofod chwarae anffurfiol (m^2)	Chwaraeon awyr agored (m^2)	Cyfanswm darpariaeth datblygu
50	125	275	800	1200
100	250	550	1600	2400
200	500	1100	3200	4800
500	1250	2750	8000	12000

17.15 Caiff y math o *ofod chwarae gyda chyfarpar* a ystyrir yn dderbyniol gan y Cyngor ei farnu yn ôl y safle unigol. Fodd bynnag, dangosir y math o chwarae gyda chyfarpar sy'n debygol o fod ei angen yn seiliedig ar faint poblogaeth y datblygiad fel a ganlyn:

Poblogaeth y datblygiad	Gofod chwarae gyda chyfarpar (m^2)	Math o chwarae gyda chyfarpar
100	250	Ardal Chwarae Leol
150	375	Ardal Chwarae â Chyfarpar Leol
250	625	Ardal Chwarae Leol & Ardal Chwarae â Chyfarpar Leol
350	875	Ardal Chwarae Cymdogaeth

Rhagor o Wybodaeth

17.15.1 Mae rhagor o wybodaeth a manylion am fathau o gyfarpar a chostau cynnal a chadw i'w gweld yn CCA Ardaloedd Chwarae Awyr Agored y Cyngor. Gellir cyfeirio ceisiadau manwl at:

Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio

Adfywio, Buddsoddi a Thai
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn (01633) 210087

18 Trafnidiaeth

Darpariaeth Priffyrdd a Seilwaith Cefndir

Polisi

18.1 Mae Cylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig (Rhwymedigaethau Cynllunio) yn nodi ym Mharagraff B10 y gellir ceisio cyfraniadau priodol tuag at ffyrdd mynediad newydd, gwelliannau cyffordd, cyfleusterau parcio ychwanegol, gorsafoedd rheilffordd/ bysiau newydd/gwell, cynlluniau parcio a theithio, gwell gwasanaethau bws, a mesurau gwell ar gyfer beicwyr a cherddwyr ar y safle datblygu, a lle bo angen, oddi ar y safle datblygu.

18.2 Yn ogystal, mae TAN 18: Trafnidiaeth (2007) yn nodi y gall awdurdodau cynllunio ddefnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio i sicrhau gwelliannau mewn ffyrdd, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, boed hynny o ganlyniad i gynnig ar ei ben ei hun neu'n gyfunol â chynigion eraill a lle byddai gwelliannau o'r fath yn debygol o ddylanwadu ar batrymau teithio, naill ai ar eu pennau eu hunain neu fel rhan o becyn o fesurau. Mae hefyd yn nodi y gall cyfraniadau cyfunol tuag at faterion capasiti seilwaith fod yn briodol pan fydd nifer o ddatblygiadau unigol yn creu angen cyfunol neu effaith gronnus annerbyniol.

Sbardun ar gyfer Rhwymedigaeth

18.3 Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol angen cyfraniadau o unrhyw ddatblygiad, waeth beth fo'i faint neu ei fath, lle mae angen gwella seilwaith priffyrdd presennol, neu adeiladu seilwaith priffyrdd newydd, naill ai er mwyn darparu mynediad diogel i ddatblygiad newydd, neu, o ganlyniad i effaith y traffig ychwanegol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad. Byddai angen y cyfraniad hwn yn ychwanegol at gyfraniadau at ddulliau teithio eraill fel darpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus, llwybrau beiciau, neu lwybrau troed.

Rhagor o Wybodaeth

18.4 Ceir rhagor o wybodaeth ar ofynion dylunio priffyrdd, Cytundebau Adran 278 (Deddf Priffyrdd 1980) a safonau parcio ceir gan y canlynol:

Y Prif Beirannydd

Golygfa Stryd
Canolfan Ddinesig
Casnewydd NP20
4UR
Ffôn (01633) 656656

NEU

Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio

Adfywio, Buddsoddi a Thai
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn (01633) 210087

19 Cynlluniau Teithio Preswyl a Gweithwyr

Cefndir Polisi

19.1 Mae PCC (2016) yn nodi, wrth benderfynu ar gais cynllunio ar gyfer datblygiad sydd â goblygiadau trafnidiaeth, y dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried parodrwydd datblygwr i hyrwyddo teithio trwy drafnidiaeth cyhoeddus, cerdded neu feicio, neu i ddarparu seilwaith neu fesurau i reoli traffig, i oresgyn gwrthwynebiadau trafnidiaeth i'r datblygiad arfaethedig.

19.2 Mae PCC (2016) hefyd yn nodi y gellir defnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio mewn amgylchiadau priodol i sicrhau gwelliannau oddi ar y safle mewn trafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio, lle byddai mesurau o'r fath yn debygol o ddylanwadu ar batrymau teithio i'r safle dan sylw ac oddi yno.

Sbardun ar gyfer Rhwymedigaeth

19.3 Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr gynhyrchu Cynllun Teithio lle mae Asesiadau Effaith Traffig (TIA) yn nodi y gallai datblygiad arfaethedig gael effaith niweidiol ar symudiadau teithio ar y rhwydwaith priffyrdd presennol. Bydd angen i'r Cynllun Teithio nodi pa fesurau a weithredir gan y datblygwr i oresgyn unrhyw effaith andwyol trwy hyrwyddo atebion trafnidiaeth integredig cynaliadwy a fydd yn lleihau'r ddibyniaeth ar y car preifat. Amcan y cynllun teithio fydd sicrhau newid moddol o 10% o leiaf mewn ymddygiad teithio preswylwyr y safle. Bydd rhwymedigaeth y Cynllun Teithio yn ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid y datblygiad ymgymryd ag arolwg teithio staff/ preswylwyr a gweithredu a monitro cynllun teithio staff/ preswylwyr. Dylai'r Cynllun Teithio gynnwys darparu gwybodaeth gyfoes am wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus, amserlenni, a chyfleoedd ar gyfer rhannu ceir (e.e. trwy wefan rhannu ceir). Fodd bynnag, gellir ceisio mesurau ychwanegol hefyd, gan gynnwys darparu mannau parcio rhannu ceir dynodedig, talebau disgownt ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus, neu gyfraniadau ariannol tuag at fysiau gwennol a chynlluniau parcio a theithio.

Rhagor o Wybodaeth

19.4. Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:

Swyddog Trafnidiaeth Teithwyr

Gwasanaethau Golygfa Stryd & Dinas
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn (01633) 656656

Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio

Adfywio, Buddsoddi a Thai Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Ffôn (01633) 210087

20 Manylion Talu

Telir y cyfraniadau ariannol i Gyngor Dinas Casnewydd. Anfonwch y taliad(au) at:

Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio
Cyngor Dinas Casnewydd
Gwasanaethau Datblygu Adfywio, Buddsoddi a Thai
Canolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR

Rhaid i chi nodi rhif y cais cynllunio a chyfeiriad y datblygiad

- Gwnewch **sieciau** yn daladwy i Gyngor Dinas Casnewydd
- Ar gyfer **trosglwyddiadau BACS,** nodwch A106 yna rhif eich cais cynllunio yn y fformat '--/----'

Manylion banc y Cyngor:
Santander
Rhif didoli: 09-07-20
Rhif y Cyfrif: 05070406
'Newport City Council Collection Account'

Wrth wneud taliad gyda BACS, rhowch wybod i'r Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio cyn y dyddiad talu gyda'r manylion canlynol:

- Cyfeirnod caniatâd cynllunio
- Y Cymalau a Rhwymdigaethau a fodlonir
- Enw'r talai
- Gwerth y taliad

Gellir gwneud hysbysiad dros y ffôn (01633) 210087 neu'n electronig i:
alun.lowe@casnewydd.gov.uk

Mae’r ddogfen hon ar gael yn Gymraeg, gyda fformatau eraill ar gael ar gais /
This document is available in Welsh, with other formats available on request.