

Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2018–2033

Rhwymedigaethau Cynllunio: Canllaw Annhechnegol 2026



Cyflwyniad

Mae rhwymedigaeth gynllunio yn contract rhwng y datblygwr a'r Cyngor. Mae wedi'i sicrhau drwy gytundebau cyfreithiol a gaiff eu galw'n gytundebau adran 106 (a106). Mae'r cytundebau hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu neu ariannu rhywbeth i wrthbwysio effaith datblygiad newydd. Mae'r canllaw hwn yn esbonio beth yw cytundebau adran 106 a pham maen nhw'n cael eu defnyddio. Mae hefyd yn ateb cwestiynau cyffredin ynghylch sut gellir a sut na ellir defnyddio cyfraniadau cynllunio.

Beth yw Pwrpas Cytundeb Adran 106?

Mae'r system gynllunio yn caniatáu i'r Cyngor ofyn i ddatblygwyr wneud cyfraniadau fel bod datblygiadau newydd yn dderbyniol. Heb y cyfraniadau hyn, ni fyddai rhai datblygiadau'n dderbyniol. Mae'r cyfraniadau hyn wedi'u sicrhau drwy rwymedigaethau cynllunio o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

Mae cytundeb adran 106 yn gytundeb cyfreithiol. Fel arfer, caiff ei awdurdodi gan:

- Y Cyngor; a'r
- Tirfeddiannwr/tirfeddianwyr presennol, sy'n gallu cynnwys y datblygwr.

Gall y cytundeb ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr:

- Wneud gwaith;
- Darparu seilwaith; a/neu
- Dalu arian.



Fodd bynnag, dim ond pan fo angen lliniaru effaith datblygiad newydd y gellir ceisio cytundeb cyfreithiol. Er mwyn i rwymedigaeth gynllunio fod yn gyfreithlon, rhaid iddi fodloni'r tri phrawf cyfreithiol:

1. Rhaid ei fod yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol;
2. Rhaid iddo fod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad; a
3. Rhaid iddo fod yn deg ac yn rhesymol o ran graddfa a math.

Ar ôl ei lofnodi a'i selio, mae cytundeb adran 106 wedi'i gofrestru fel Pridiant Tir Lleol.

Sut mae'r angen am Rwymedigaethau Cynllunio yn cael ei nodi?

Caiff pob cais cynllunio ei asesu yn erbyn:

- Polisi Cynllunio Cenedlaethol;
- Y Cynllun Datblygu Lleol Newydd; a
- Chanllawiau Cynllunio Atodol.

Mae'r dogfennau hyn yn helpu i adnabod pa rwymedigaethau cynllunio sy'n ofynnol. Anogir datblygwyr i ofyn am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio. Mae hyn yn caniatáu i'r Cyngor a'r datblygwr:

- Drafod rhwymedigaethau cynllunio disgwylidig; a
- Nodi unrhyw broblemau posibl yn gynnar.

Ni ellir defnyddio cyfraniadau a106 i ariannu prosiectau cyffredinol yn y gymuned. Rhaid i unrhyw gyfraniadau ariannol fod yn gysylltiedig â'r datblygiad a'u defnyddio i liniaru effaith y datblygiad yn unig.



Beth all cytundebau adran 106 ei gynnwys?

Gellir defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i:

- Gyfyngu ar ddatblygiad (er enghraifft, cyfyngu ar nifer y cartrefi y gellir eu meddiannu nes bod seilwaith penodol, megis ysgolion newydd neu welliannau trafnidiaeth, yn cael ei ddarparu);
- Angen gwaith penodol (megis darparu parciau neu fannau agored cyhoeddus);
- Rheoli sut mae tir yn cael ei ddefnyddio (er enghraifft, darparu tai fforddiadwy); ac
- Angen cyfraniadau ariannol (er enghraifft, arian ar gyfer gwelliannau ar gyfer ffyrdd neu dtrafnidiaeth).

Mae pob cytundeb adran 106 yn nodi pryd y mae'n rhaid cyflawni rhwymedigaethau neu wneud taliadau. Weithiau, caiff y rhain eu galw'n "sbardunau". Cytunir ar sbardunau rhwng cyfreithwyr y Cyngor a chyfreithwyr y datblygwr cyn llofnodi a selio'r cytundeb cyfreithiol. Maen nhw'n sicrhau bod rhwymedigaethau'n cael eu cyflawni ar yr adeg iawn a chan y sefydliad cywir. Gan fod datblygiadau'n digwydd fesul cam, mae rhwymedigaethau'n aml yn cael eu cyflawni dros nifer o flynyddoedd.

Dim ond mewn ffordd benodol y gellir defnyddio arian a delir i'r Cyngor:

- Rhaid ei ddefnyddio at y diben a nodir yn y cytundeb adran 106;
- Rhaid iddo fod yn gysylltiedig â'r datblygiad;
- Ni ellir ei ddefnyddio ar gyfer prosiectau eraill; ac
- Mae rhai cytundebau'n cynnwys terfynau amser.

Gellir defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod prosiectau Addysg, Ardaloedd Hamdden Awyr Agored, Tai Fforddiadwy a Thrafnidiaeth yn cael eu darparu.



Beth sy'n digwydd os bydd perchennog y tir yn newid?

Mae cytundebau adran 106 yn rhedeg gyda'r tir. Os gwerthir y tir, y perchennog newydd sy'n gyfrifol am unrhyw rwymedigaethau sy'n weddill.

Sut mae cytundebau'n cael eu monitro a'u gorfodi?

Mae Swyddogion y Cyngor yn y Tîm Polisi Cynllunio Strategol yn monitro cytundebau adran 106 yn rheolaidd ac yn cynnal ymweliadau safle yn aml. Os na chaiff cytundeb ei ddilyn:

- Bydd swyddogion yn ceisio datrys y mater gyda'r datblygwr yn gyntaf;
- Os na fydd hyn yn gweithio, gall y Cyngor gymryd camau cyfreithiol mwy ffurfiol, gan gynnwys gwneud cais am waharddeb;
- Os yw cyfraniadau ariannol yn hwyr, bydd anfonebau'n cael eu hanfon, gan gynnwys unrhyw ffioedd am dalu'n hwyr; a
- Bydd anfonebau heb eu talu yn cael eu dilyn yn ffurfiol.

Manylion cyswllt:

Tîm Polisi Cynllunio Strategol (Seilwaith ac Adran 106)

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Swyddfeydd Dinesig

Stryd yr Angel

Pen-y-bont ar Ogwr

CF31 4WB

Rhif ffôn: 01656 643168

E-bost: Planningobligations@bridgend.gov.uk

