

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

**Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer
Rhwymedigaethau Cynllunio a Seilwaith (Drafft)**

Medi 2026

Cyngor Bwrdeistref Sirol



Cynnwys

1.0	Cyflwyniad.....	1
2.0	Cyd-destun Deddfwriaethol a Pholisi.....	4
3.0	Cefndir.....	8
4.0	Gofynion Polisi Cynllunio Thematig.....	13
5.0	Canllawiau Cyffredinol.....	25
6.0	Hyfywedd Datblygu.....	32

Atodiad A – Canllawiau ar Gynhyrchu Asesiadau Trafnidiaeth

Atodiad B – Mewnbynnau Data sy'n Ofynnol ar gyfer Asesiadau Hyfywedd Ariannol



Llwybr Teithio Llesol, Seilwaith Gwyrdd, Dodrefn Stryd a Siop Fwyd, Porthcawl

Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2018–2033
Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Rhwymedigaethau Cynllunio a Seilwaith

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) newydd, a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2024, yn ceisio galluogi datblygiad parhaus rhwydwaith diogel, iach a chynhwysol o gymunedau sy'n cysylltu'n ehangach â'r rhanbarthau i alluogi twf economaidd cynaliadwy. Er mwyn cyflawni'r Weledigaeth hon, mae'r CDLI newydd yn ceisio cyfeirio'r rhan fwyaf o weithgareddau buddsoddi mewnol, datblygu cynaliadwy ac adfywio i'r lleoedd mwyaf priodol. Er y gall datblygiad newydd ddod â llawer o fanteision, gall hefyd gael effeithiau, sy'n creu'r angen am ddarpariaeth seilwaith newydd neu welliannau i ddarpariaeth seilwaith bresennol. Gall datblygiadau newydd, felly, olygu bod angen darparu buddion newydd (mewn nwyddau neu drwy dalu cyfraniadau ariannol), gan gynnwys gwelliannau i briffyrdd, ardaloedd hamdden awyr agored, lleoedd ysgol, a thai fforddiadwy.
- 1.2 Mae rhwymedigaethau cynllunio yn darparu modd i liniaru'r effeithiau uchod ar gymunedau a seilwaith a chyfrannu at wneud datblygiadau newydd yn dderbyniol o ran cynllunio. Fe'u sicrhair drwy gontract sy'n rhwymo'n gyfreithiol (a elwir ar hyn o bryd yn "Gytundeb Adran 106", a wneir gan berchennog y tir a/neu ddatblygwr y safle gyda'r Cyngor yn ei swyddogaeth fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI)). Mae Cytundeb Adran 106 yn rhwymo'r teitl i'r tir sy'n ffurfio'r safle ac felly mae tirfeddianwyr olynol i'r partïon gwreiddiol i Gytundebau Adran 106 hefyd wedi'u rhwymo i gydymffurfio â chyfamodau Adran 106. Yn nhermau cyfreithiol, mae'r cytundeb 'yn rhedeg gyda'r tir'.
- 1.3 Mae rhwymedigaethau cynllunio yn darparu modd i'r system gynllunio sicrhau buddsoddiad mewn seilwaith a'i ddarparu i gefnogi'r twf strategol a gynlluniwyd ar ei gyfer o fewn y CDLI newydd a fabwysiadwyd. Mae hyn yn angenrheidiol i helpu i unioni a/neu liniaru unrhyw effeithiau cynllunio a nodwyd wrth ystyried cais cynllunio, sicrhau ansawdd y datblygiad a gwella ei gyfraniad at ardal benodol.
- 1.4 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) hwn yn cefnogi ac yn ehangu ar y

polisiâu (ond nid yw'n creu polisi newydd), yn y CDLI newydd sy'n berthnasol i rwymedigaethau cynllunio a seilwaith. Mae hefyd yn cydgrynhoi cyfeiriadau at y gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol sy'n cynnwys canllawiau cynllunio thematig ar wahanol fathau o rwymedigaeth gynllunio (h.y., Tai Fforddiadwy, Addysg a Hamdden) i gefnogi'r broses o weithredu'r CDLI newydd.

- 1.5 Dim ond i liniaru effaith datblygiad y gellir sicrhau rhwymedigaethau cynllunio ac ni ellir eu sicrhau i ddarparu buddion cymunedol ehangach neu generig nad ydynt yn gysylltiedig â'r datblygiad. Mae canllaw atodol annhechnegol wedi'i gynhyrchu ochr yn ochr â'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn i esbonio sut y gellir a sut na ellir defnyddio cyfraniadau cynllunio.
- 1.6 Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar bob cais cynllunio dilys, gan gynnwys ceisiadau i adnewyddu caniatâd cynllunio.
- 1.7 Anogir unrhyw un sy'n bwriadu gwneud cais am ganiatâd cynllunio o fewn Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr i ystyried y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn a chysylltu â'r ACLI cyn cyflwyno cais, er mwyn trafod y materion a godir yn y ddogfen hon ar sail safle-benodol.
- 1.8 Mae'r CCA hwn yn darparu canllawiau penodol ar:
 - Ble, beth, pryd a sut y ceisir rhwymedigaethau cynllunio i liniaru effaith datblygiad ac i alluogi cymunedau cynaliadwy i gael eu creu;
 - Sut y bydd dull cyson yn cael ei ddilyn i bennu'r gofynion ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio gan gydnabod y bydd pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun;
 - Defnyddio amodau cynllunio (yn y lle cyntaf) a/neu rhwymedigaethau cynllunio; a
 - Sut y bydd cytundebau cyfreithiol yn cael eu drafftio, eu negodi, eu cyhoeddi, eu cwblhau a'u monitro.



SEARCH AREA



- LEGEND**
- Bridgend Co. Sustainable Growth Regeneration Area - SP1
 - Settlement Boundary
 - Strategic Development Sites
 - Long Term Regeneration Site
 - Residential - COM1
 - Highway Network - Strategic Road
 - Highway Network - M4 Motorway
 - Highway Network - Core Road
 - Development West of Railway Line, Pencoed - PLA8(1)
 - New Transport Interchange, Porthcawl - PLA8(2)
 - New Transport Interchange, Maesteg - PLA8(7)
 - Bus Improvements - PLA8(1)
 - New Railway Station with Park & Ride Facility, Brackla - PLA8(4)
 - Improvements to Penprysg Road Bridge, Pencoed - PLA8(11)
 - Expand Existing Park & Ride Facility, Pencoed - PLA8(5)
 - Expand / Relocate Existing Railway Station including Strategic Park & Ride Facilities,
 - Improvements at Ewenny and Broadlands Roundabout, A48, Bridgend - PLA8(8)
 - Capacity Enhancement between Waterton and Laleston A48/A473, Bridgend - PLA8(9)
 - Improvements to A4063 between Sarn and Maesteg - PLA8(10)
 - Special Area of Conservation (SAC) - SP17(1)
 - Sites of Special Scientific Interests (SSSI) - SP17(2)
 - Kenfig & Merthyr Mawr National Nature Reserve - SP17(3)
 - Glamorgan Heritage Coast - SP17(4)
 - Sites of Importance in Nature Conservation (SINC) - DNP5(2)
 - Local Search Area

Scale: 1: 28,000

- Sub Regional, Town & District and Local Development Sites - ENT6
- ENT7
- ENT7
- Development Sites - ENT9
- Gypsy Traveller Sites - SP7
- Pedestrian and Cycle Footbridge

2.0 Cyd-destun Deddfwriaethol a Pholisi

2.1 Mae **Adran 106 (a106) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (TCPA) 1990**, fel y'i diwygiwyd gan a12 o Ddeddf Cynllunio ac Iawndal (1991), a Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) 2010 (fel y'i diwygiwyd), yn darparu'r fframwaith deddfwriaethol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio. Gall cytundebau Adran 106 fod ar ffurf cytundebau cyfreithiol (contractau dwyochrog/amlochrog) rhwng awdurdod cynllunio a thirfeddiannwr/datblygwr, neu ymrwymadau unochrog a gynigir gan dirfeddiannwr/datblygwr, sy'n nodi ac yn sicrhau bod rhwymedigaethau penodol sy'n gysylltiedig â datblygiad yn cael eu cydymffurfio trwy rwymo'r tir a rhwymo'r cyfamodwr/cyfamodwyr. Mae cytundebau Adran 106 ac ymrwymadau unochrog yn gofrestradwy fel pridiant tir lleol. Yn y dyfodol, rhagwelir y bydd y cytundebau cyfreithiol a'r ymrwymadau unochrog hyn yn cael eu sicrhau o dan Adran 165 o Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2026, yn amodol ar ddeddfu is-ddeddfwriaeth newydd sy'n dod â darpariaethau perthnasol y Ddeddf hon i rym yng Nghymru a gafodd Gydsyniad Brenhinol ar 27 Ebrill 2026, fel y gellir adnabod cytundebau Adran 106 yn y dyfodol fel 'cytundebau Adran 165'.

2.2 Cyflwynwyd y gyfundrefn Ardoll Seilwaith Cymunedol o dan Ddeddf Cynllunio 2008 a daeth **Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol** i rym yn 2010. Sefydlodd hyn y fframwaith cyfreithiol i awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru a Lloegr ddewis datblygu a chodi Ardoll Seilwaith Cymunedol ar ddatblygiad yn eu hardal i ariannu seilwaith. Mae'r Rheoliadau hefyd yn nodi'r profion cyfreithiol ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio Adran 106. Gohiriwyd cymhwysedd deddfwriaethol dros Ardoll Seilwaith Cymunedol i Lywodraeth Cymru ym mis Mai 2018; y Rheoliadau sy'n berthnasol yng Nghymru yw Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, fel y'u diwygiwyd yn fwyaf diweddar yn 2018 (dim ond yn Lloegr y mae gwelliannau a wnaed yn dilyn Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol gan Lywodraeth y DU ar ôl mis Mai 2018 yn effeithiol). Nid oes Atodlen Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol ar waith ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. O ystyried yr ansicrwydd ynghylch dyfodol Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yng Nghymru (gan

fod pwerau wedi'u datganoli i Lywodraeth Cymru), nid oes bwriad ar hyn o bryd ychwaith i fabwysiadu Atodlen Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Yn hytrach, mae polisïau'r CDLI newydd a fabwysiadwyd wedi ceisio gwneud y defnydd mwyaf o gyfraniadau cynllunio ar draws ystod o feysydd polisi thematig, gan gynnwys tai fforddiadwy, addysg, priffyrdd a hamdden awyr agored. Mae rhwymedigaethau cynllunio wedi'u sicrhau a byddant yn parhau i gael eu sicrhau trwy gytundebau cyfreithiol a/neu ymrwymadau unochrog i'r perwyl hwn.

2.3 Mae Rheoliad 123 o Reoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cyfyngu ar gronni cyfraniadau cynllunio p'un a yw Awdurdod wedi gweithredu'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol ai peidio. Mae Rheoliad 123 yn darparu na all rhwymedigaeth Adran 106 fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio os oes pump neu fwy o rwymedigaethau cynllunio ar wahân eisoes wedi'u sicrhau (ers 6 Ebrill 2010) ar gyfer ariannu neu ddarparu prosiect seilwaith penodol y gellir ei adnabod. Mae hyn yn golygu y bydd angen i werth y cyfraniad seilwaith ar gyfer cynnig datblygu penodol adlewyrchu cost wirioneddol y prosiect hwnnw sy'n berthnasol i'r angen a gynhrychir gan y datblygiad. Mae'r ACLI yn cynnal cofnodion o'r holl gytundebau cyfreithiol ac ymrwymadau unochrog a wnaed gan dirfeddianwyr a/neu ddatblygwyr. Os nad yw datblygiad yn gallu darparu seilwaith priodol oherwydd y cyfyngiad cronni, gall hyn wneud cynnig datblygu yn annerbyniol o ran cynllunio.

2.4 **Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol** yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol ac mae'n nodi'r cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040. Mae Cymru'r Dyfodol yn darparu strategaeth ar gyfer mynd i'r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol drwy'r system gynllunio. Y nod yw *"sicrhau bod buddsoddiadau mewn seilwaith a gwaith datblygu – p'un a ydynt yn fawr neu'n fach – yn cyfrannu at ein huchelgeisiau ehangach o ran gwell llesiant a chreu gwell lleoedd."* (t.10).

2.5 Mae **Polisi Cynllunio Cymru (PPW) (Argraffiad 12)** yn nodi'r polisïau cenedlaethol ar gyfer defnydd tir. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ystod o

egwyddorion cynllunio allweddol ac yn pwysleisio, “*Dylai’r system gynllunio alluogi datblygiad sy’n cyfrannu at les economaidd tymor hir gan wneud y defnydd gorau o’r seilwaith a chynllunio ar gyfer seilwaith a gwasanaethau ategol newydd.*” (t.17 Polisi Cynllunio Cymru). Mae Polisi Cynllunio Cymru wedi’i ategu gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) sy’n seiliedig ar bynciau, gan gynnwys y rhai sy’n ymwneud â materion seilwaith allweddol fel Tai Fforddiadwy (TAN2), Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (TAN16) a Thrafnidiaeth (TAN18).

- 2.6 Mae PCC hefyd yn cael ei ategu gan gyfres o Gylchlythyrau gan Lywodraeth Cymru, gan gynnwys **Cylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio** sy’n rhoi canllawiau i awdurdodau cynllunio lleol ar ddefnyddio cytundebau cyfreithiol i sicrhau cyfraniadau datblygwyr ar gyfer seilwaith a thai fforddiadwy. Mae’r Cylchlythyr yn nodi mai dim ond pan fyddant yn bodloni profion penodol y dylid ceisio rhwymedigaethau cynllunio, sef eu bod yn ‘*angenrheidiol, yn berthnasol i gynllunio, yn uniongyrchol gysylltiedig â’r datblygiad arfaethedig, yn gysylltiedig yn deg ac yn rhesymol o ran graddfa a math â’r datblygiad arfaethedig*’ ac yn ‘*rhesymol ym mhob agwedd arall*’.



Caeau Newbridge, Pen-y-bont ar Ogwr

2.7 Mae Rheoliad 122 o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 yn rhoi tri o'r profion o fewn Cylchlythyr 13/97 ar sail statudol, fel mai dim ond os yw'n:

1. Angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio;
2. Yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad; ac
3. Yn deg ac yn rhesymol gysylltiedig o ran graddfa a math â'r datblygiad.

Er nad yw'r ddau brawf arall yng Nghylchlythyr 13/97 yn statudol o dan Reoliad 122, maent yn parhau i fod yn ystyriaethau cynllunio perthnasol.

3.0 Cefndir

Cyd-destun Polisi Mabwysiedig

- 3.1 Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) newydd ar 13 Mawrth 2024 ac mae'n cwmpasu'r cyfnod 2018–2033. Mae'r Cynllun wedi'i ganoli ar weledigaeth sy'n ceisio datblygiad parhaus rhwydwaith diogel, iach a chynhwysol o gymunedau sy'n cysylltu'n ehangach â rhanbarthau de-ddwyrain a de-orllewin Cymru i gatalyddu twf economaidd cynaliadwy.
- 3.2 Mae'r CDLI newydd yn dyrannu pum Safle Datblygu Strategol, defnydd cymysg, sy'n ganolog i gyflawni gweledigaeth y Cynllun. Mae pob safle wedi'i ddyrannu i ddarparu hyd at 2,000 o gartrefi, ar raddfa sy'n briodol ac yn angenrheidiol i greu cymunedau cynaliadwy, a fydd yn ymgorffori cymysgedd o ddefnyddiau cyflenwol ac yn darparu seilwaith cefnogol newydd a/neu'n uwchraddio'r seilwaith presennol. Rhaid datblygu'r pum Safle Strategol yn unol â pholisïau'r CDLI newydd sy'n benodol i'r safle a'r egwyddorion datblygu cynllun meistr cysylltiedig a nodir o dan Bolisïau PLA1-5 y CDLI newydd, yn gynhwysol. Bydd y polisïau hyn o'r CDLI newydd yn ffurfio'r brif sail ar gyfer pennu rhwymedigaethau cynllunio priodol ar gyfer y Safleoedd Strategol hyn ynghyd â'r gyfres ehangach o bolisïau sydd wedi'u cynnwys yn y CDLI mabwysiedig (sydd hefyd yn berthnasol i safleoedd anstrategol eraill yn y Fwrdeistref Sirol).
- 3.3 Mae'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (CCS) hefyd yn rhan allweddol o'r sail dystiolaeth ar gyfer y CDLI mabwysiedig; mae'n rhestru'r seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi cyflawni pob dyraniad safle (gan gynnwys dyraniadau anstrategol), fel y'i nodwyd yng nghyfnod llunio'r Cynllun. Mae'r CCS yn ymgorffori un amserlen i lywio'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n angenrheidiol i bob safle gael ei ddwyn ymlaen yn gynaliadwy ac yn unol â pholisïau'r CDLI a fabwysiadwyd.

- 3.4 Mae'r categorïau seilwaith eang canlynol wedi'u cynnwys yn y CCS, sy'n manylu ar y math o rwymedigaethau cynllunio sy'n angenrheidiol ar wahanol safleoedd a neilltuwyd:
- Trafnidiaeth (llwybrau cerdded a beicio, gwelliannau i briffyrdd, darpariaeth trafndiaeth gyhoeddus);
 - Addysg (darpariaeth addysg feithrin, cynradd, uwchradd ac ôl-16);
 - Rheoli Amgylcheddol (seilwaith gwyrdd, rheoli bioamrywiaeth); a
 - Hamdden (chwarae i blant, darpariaeth chwaraeon awyr agored a lle tyfu bwyd cymunedol).
- 3.5 Mae'r set o ystyriaethau/anghenion seilwaith a nodwyd yn y CCS yn ychwanegol at ofynion cynllunio eraill, megis darparu tai fforddiadwy, a gofynion polisi ehangach y CDLI newydd. Mae'r gofynion hyn wedi'u crisialu fel cyfanwaith a'u nodi yn Atodiad 5 (Gweithredu a Chyflenwi) i'r CDLI newydd, sy'n manylu ar y materion allweddol, y cyfyngiadau, y mesurau cyflwyno a lliniaru sy'n ofynnol i gyflawni datblygiad pob un o'r dyraniadau a ddarperir ar eu cyfer yn y CDLI newydd mabwysiedig.

Defnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio

- 3.6 Bydd gofyn i bob datblygiad newydd ledled Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr liniaru effeithiau sy'n gysylltiedig â'r safle a chyfrannu at anghenion seilwaith ehangach lle bo angen ac yn briodol, trwy ddefnyddio cyfuniad o amodau cynllunio (sy'n gysylltiedig â chaniatadau) a rhwymedigaethau cynllunio (a sicrhau gan gytundebau cyfreithiol). Lle gellid defnyddio amod i sicrhau'r un canlyniad â chytundeb cyfreithiol, caiff ei ddefnyddio yn hytrach na rhwymedigaeth gynllunio yn unol â'r profion a nodir yng Nghylchlythyr 13/97 a'r Cylchlythyr Amodau (WGC 016/2014). Defnyddir amodau fel arfer i gyfyngu ar ddatblygiad, rheoli amseriad ar gyfer gweithredu gwaith a/neu fynnu camau gweithredu ar y safle i wneud datblygiad yn dderbyniol. Gallant gynnwys amodau cyn cychwyn ac ar ôl cychwyn ond, yn bwysig, ni allant ei gwneud yn ofynnol i gyfraniadau ariannol gael eu talu. Mewn cyferbyniad, defnyddir rhwymedigaethau cynllunio fel arfer i sicrhau cyfraniadau ariannol, tai fforddiadwy, gofynion ar gyfer rheoli a/neu drosglwyddo mannau agored

cyhoeddus a gwaith oddi ar y safle yn y dyfodol, a rhwymo'r tir datblygu. Lle bo'n briodol, defnyddir amodau cynllunio yn y lle cyntaf yn hytrach na rhwymedigaethau cynllunio, er y bydd safleoedd fwyfwy cymhleth yn aml yn gofyn am gyfuniad o'r ddau.

3.7 Bydd rhwymedigaethau cynllunio, yn seiliedig ar gategori, yn cael eu defnyddio i sicrhau seilwaith lleol sylweddol "mewn nwyddau" neu gyfraniadau ariannol tuag at seilwaith o'r fath sy'n ofynnol o ganlyniad i'r datblygiad. Mae hyn yn cynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i ddarpariaeth hamdden awyr agored (ynghyd â threfniadau mabwysiadu neu reoli), tai fforddiadwy, gwelliannau i briffyrdd (gan gynnwys lliniaru oddi ar y safle), darpariaeth teithio llesol, diogelu cynefinoedd, a darpariaeth addysg (darparu ysgolion newydd neu ychwanegu capasiti at ysgolion presennol).

3.8 Fel arfer, bydd rhwymedigaethau cynllunio yn cael eu sicrhau yng nghyfnod y cais amlinellol (lle bo'n berthnasol), er mwyn darparu fframwaith clir ar gyfer datblygiadau i'w dwyn ymlaen trwy geisiadau materion a gedwir yn ôl dilynol. Bydd rhwymedigaethau cynllunio sy'n cynnwys cyfraniadau ariannol ac a sicrhau yn ystod y cam amlinellol fel arfer yn seiliedig ar fformiwla fel y gellir cyfrifo union swm y cyfraniad ariannol yn ystod y cam materion a gedwir yn ôl, yn seiliedig ar newidynnau fel nifer yr anheddau a/neu arwynebedd llawr. Fel arall, bydd rhwymedigaethau cynllunio yn cael eu sicrhau yng nghyfnod y cais llawn, lle bo angen a lle bo'n briodol. Yn y naill achos neu'r llall (cais amlinellol neu gais llawn), bydd rhwymedigaethau cynllunio yn cael eu sicrhau o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), neu, yn amodol ar ddod i rym, Adran 165 o Ddeddf Cynllunio (Cymru).

3.9 Gellir ceisio rhwymedigaethau cynllunio i:

- cyfyngu ar ddatblygu neu ddefnyddio'r tir mewn ffordd benodol (e.e., cyfyngu ar ddefnyddio tai fforddiadwy fel anheddau marchnad agored).
- ei gwneud yn ofynnol i weithrediadau neu weithgareddau penodol gael eu cynnal yn, ar, o dan neu dros y tir (h.y., adeiladu man chwarae i blant).

- ei gwneud yn ofynnol i'r tir gael ei ddefnyddio mewn ffordd benodol (h.y., dynodi rhan o safle newydd i adeiladu ysgol gynradd newydd).
- gofyn am dalu swm neu symiau i'r ACLI (e.e., cyfraniadau ariannol tuag at ddarparu gwelliannau i briffyrdd oddi ar y safle).

3.10 Lle sicrheir cyfraniadau ariannol i alluogi prosiectau seilwaith penodol ar raddfa strategol, bydd y prosiect(au) hyn fel arfer yn cael eu diffinio yn y cytundeb Adran 106. Fel arall, bydd cyfraniadau ariannol fel arfer yn cael eu sicrhau i gyflawni gwelliannau seilwaith o fewn cyffiniau'r safle, gyda phrosiectau penodol wedyn yn cael eu cymeradwyo gan y Bwrdd Rheoli Seilwaith (BRhS, gweler paragraff 5.17). Gall y Cyngor geisio cronni cyfraniadau (wedi'u cyfyngu i ddim mwy na phump neu fwy o rwymedigaethau cynllunio ar wahân ar gyfer un prosiect seilwaith penodol), i fynd i'r afael â'r effeithiau ehangach sy'n deillio o sawl datblygiad, megis darparu gwelliannau priffyrdd ar raddfa fawr, ysgolion newydd, neu ddarparu cyfleusterau cymunedol.



Lon Derw, Tondu

3.11 Bydd datblygu safle fesul tipyn neu isrannu safle mewn ymgais i osgoi'r trothwy ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio yn cael ei fonitro'n agos. Mewn achosion o'r fath, bydd yr anghenion seilwaith a gynhyrchir gan safle cyfan (cyn unrhyw israniad), yn cael eu defnyddio fel sail i asesu gofynion rhwymedigaethau cynllunio, gan gynnwys cyfrifo unrhyw gyfraniadau ariannol. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd gofyn i bob israniad o safle ddarparu cyfraniad cymesur tuag at y rhwymedigaeth(au) perthnasol.

4.0 Gofynion Polisi Cynllunio Thematig

- 4.1 Mae Strategaeth Tai Cynaliadwy'r CDLI yn darparu ar gyfer 8,628 o gartrefi i ddiwallu'r gofyniad tai o 7,575 o gartrefi. Er mwyn lliniaru effeithiau andwyol tebygol, rhaid i ddatblygwyr ddarparu seilwaith rhesymol “mewn nwyddau” neu gyfraniadau ariannol at seilwaith o'r fath lle bo angen. Mae'r fframwaith cynllunio strategol ar gyfer darparu seilwaith wedi'i nodi ym Mholisi Strategol 10 (SP10) y Cynllun Datblygu Lleol newydd, sy'n anelu at sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei gefnogi gan y seilwaith angenrheidiol ac yn cefnogi twf cynaliadwy ledled y Fwrdeistref Sirol. Cefnogir SP10 gan ystod o bolisïau cynllunio thematig a Chanllawiau Cynllunio Atodol yng nghyd-destun sicrhau rhwymedigaethau cynllunio.
- 4.2 Gall datblygiad arwain at effeithiau andwyol cronus ac felly mae angen amrywiaeth o rwymedigaethau cynllunio fel arfer i liniaru'r effeithiau hynny ar y cyd. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn atgyfnerthu dull y Cynllun Datblygu Lleol newydd a fabwysiadwyd o asesu'r angen am rwymedigaethau cynllunio yn gyfannol drwy ystyried ac asesu'r ystod o bolisïau cynllunio perthnasol a Chanllawiau Cynllunio Atodol thematig. Mae'r dull cyfannol hwn yn hanfodol gan na ddylid ystyried rhwymedigaethau cynllunio unigol ar eu pennau eu hunain wrth asesu nid yn unig effaith datblygiad ar gymunedau ond hefyd hyfywedd cynigion datblygu (darperir rhagor o fanylion am hyfywedd datblygu ym Mhennod 6).
- 4.3 Crynhoir enghreifftiau o rwymedigaethau cynllunio thematig nodweddiadol isod.

Tai Fforddiadwy

- 4.4 At ddibenion cynllunio, mae dau brif fath o Dai Fforddiadwy a fydd yn cael eu sicrhau fel rhwymedigaethau cynllunio, a ddiffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 fel:
- Tai Rhent Cymdeithasol – a ddarperir gan awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLau, fel y'u diffinnir yn Rhan 1

o Ddeddf Tai 1996) o dan Safon Rhent Llywodraeth Cymru (LIC).

- Tai Canolradd – lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai'r farchnad.

4.5 Yn y lle cyntaf, bydd yr ACLI yn ceisio darparu Tai Fforddiadwy ar y safle yn amodol ar Bolisi COM3 y Cynllun Datblygu Lleol newydd a fabwysiadwyd. Llenad yw hyn yn bosibl a lle mae'r ymgeisydd wedi cyfiawnhau hynny'n briodol (er boddhad yr ACLI), ceisir cyfraniad ariannol yn lle darparu Tai Fforddiadwy ar y safle. Darperir canllawiau pellach yn CCA 13 – Tai Fforddiadwy.

Addysg

4.6 Lle mae datblygiad yn debygol o roi pwysau ar gapasiti presennol ysgolion mewn dalgylch, ceisir cyfraniad ariannol tuag at ddarparu lleoedd neu gyfleusterau ysgol ychwanegol fel yr amlinellir yn CCA 16 – Cyfleusterau Addysgol a Datblygiadau Preswyl. Mae Safleoedd Strategol hefyd yn ei gwneud yn ofynnol cadw tir i adeiladu ysgolion cynradd newydd fel y nodir ym Mholisiau PLA1-5 y Cynllun Datblygu Lleol newydd a fabwysiadwyd (a'u trosglwyddo i'r Cyngor, lle bo angen).

Cyfleusterau Hamdden Awyr Agored

4.7 Disgwylir i bob datblygiad tai newydd gynnwys lefel briodol o gyfleusterau hamdden awyr agored fel y nodir ym Mholisi COM10 y Cynllun Datblygu Lleol newydd a fabwysiadwyd. Mae enghreifftiau o gyfleusterau hamdden awyr agored yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i ddarparu caeau chwarae, mannau chwarae â chyfarpar, darpariaeth awyr agored arall a lle tyfu bwyd cymunedol. Disgwylir i ymgeiswyr ddarparu dyluniadau manwl ar gyfer y cyfleusterau hamdden awyr agored ymlaen llaw i'w craffu a'u cymeradwyo fel rhan o gyflwyniad y cais cynllunio. Bydd y Cyngor yn ceisio mabwysiadu cyfleusterau hamdden awyr agored o'r fath yn y lle cyntaf a cheisir cyfraniad ariannol ychwanegol i dalu costau cynnal a chadw am gyfnod o 25 mlynedd o dan amgylchiadau o'r fath. Lle cyflwynir cynigion i drosglwyddo cyfleusterau hamdden awyr agored i gwmnïau rheoli preifat, rhaid darparu manylion llawn y

cwmni rheoli arfaethedig, y trefniadau cynnal a chadw a rheoli i'r ACLI i'w cymeradwyo. Bydd y trefniadau trosglwyddo penodol a'r telerau ar gyfer rheoli cyfleusterau hamdden awyr agored yn cael ei sicrhau drwy amod neu rwymedigaeth gynllunio yn ôl yr angen.

- 4.8 Dylid darparu cyfleusterau hamdden awyr agored ar y safle yn y lle cyntaf. Dylai ymgeiswyr weithio'n ailadroddus gyda'r ACLI i ymgorffori cyfleusterau hamdden priodol o fewn cynlluniau preswyl o'r cychwyn cyntaf. Bydd union natur y ddarpariaeth yn amrywio yn dibynnu ar y cynnig, er y dylai fod yn gymesur â maint, graddfa a natur y safle. Mae Tabl 2 o fewn CCA 05 – Cyfleusterau Hamdden Awyr Agored a Datblygiadau Tai Newydd yn rhoi enghreifftiau o'r mathau o ddarpariaeth y byddai'r ACLI fel arfer yn eu hystyried yn dderbyniol i fodloni gofynion Polisi COM10. Bydd cyfraniadau ariannol (sy'n cyfateb i'r costau cymesur sy'n ofynnol ar gyfer darparu ar y safle) hefyd yn cael eu ceisio tuag at gyfleusterau hamdden awyr agored pan nad yw'n bosibl darparu cyfleusterau hamdden awyr agored ar y safle. Fodd bynnag, rhaid i gyfraniadau yn lle darpariaeth ar y safle gael eu cyfiawnhau'n briodol gan yr ymgeisydd er boddhad yr ACLI ac ni ddylid tybio y bydd cyfraniadau ariannol yn dderbyniol yn y lle cyntaf. Darperir canllawiau pellach yn CCA 05 – Cyfleusterau Hamdden Awyr Agored a Datblygiadau Tai Newydd.
- 4.9 Mewn rhai achosion (megis wrth geisio sicrhau dwyseddau preswyl cynaliadwy uchel), gellir ystyried ei bod yn briodol lleoli elfen o'r gofyniad am gyfleuster hamdden awyr agored o fewn tiroedd ysgolion lle bwriedir adeiladu ysgolion newydd ar y safle. Gall y dull hwn, lle caiff ei weithredu'n effeithiol, gefnogi Ysgolion sy'n Canolbwyntio ar y Gymuned, drwy sicrhau bod lle a chyfleusterau ar gael y tu allan i oriau ysgol ar gyfer dysgu allgyrsiol, chwarae a hamdden, a dysgu i oedolion a dysgu yn y gymuned. Gall darparu asedau hamdden hyblyg sy'n seiliedig ar ysgolion wneud y mwyaf o fanteision cymunedol, gwneud defnydd mwy effeithlon o dir trwy gydleoli gwasanaethau a chynnig dull integredig o gefnogi'r gymuned. Yn y pen draw, mater i gyrff llywodraethu ysgolion unigol yw penderfynu ar ddefnydd cymunedol cyfleusterau ysgolion y tu allan i'r system gynllunio defnydd tir. Fodd bynnag, bydd ysgolion yn cael eu

cynllunio gyda defnydd cymunedol ehangach mewn golwg, yn unol ag egwyddorion Ysgolion sy'n Canolbwyntio ar y Gymuned, yn enwedig pan fyddant yn rhan o'r gymuned ehangach.

Mae cyfraniad at gyfleuster hamdden awyr agored i'w ddarparu o fewn tiroedd yr ysgol. Yna trafodir trefniadau gyda chorff llywodraethu'r ysgol berthnasol y tu allan i'r broses gynllunio i alluogi ased hamdden o'r fath i fod yn hygyrch i'r cyhoedd.

Priffyrdd

- 4.10 Yn unol â Pholisi SP5 y Cynllun Datblygu Lleol newydd a fabwysiadwyd, bydd gofyn i ddatblygiadau gydymffurfio â'r Hierarchaeth Trafnidiaeth Gynaliadwy ar gyfer cynllunio fel y nodir yn PCC. Mae'r hierarchaeth hon yn blaenoriaethu cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus o flaen cerbydau modur preifat. Cefnogir Polisi SP5 y Cynllun Datblygu Lleol newydd gan Bolisi PLA12, sy'n nodi bod yn rhaid i ddatblygiad wneud y mwyaf o 'Deithio Llesol' fel mynediad i gerdded a beicio trwy flaenoriaethu darparu seilwaith priodol o fewn y safle a/neu wneud cyfraniadau ariannol tuag at ddarparu darpariaeth oddi ar y safle. Ceisir cyfraniadau cynllunio i hyrwyddo cerdded, beicio a darpariaeth trafndiaeth gyhoeddus er mwyn annog newid moddol tuag at ddulliau trafndiaeth cynaliadwy. Gallai hyn fod drwy gyfraniadau unigol neu fel rhan o becyn o fesurau lliniaru.
- 4.11 Fel y nodir hefyd gan Bolisi SP5 y Cynllun Datblygu Lleol newydd, bydd rhwymedigaethau cynllunio hefyd yn ofynnol gan bob datblygiad lle mae angen gwella seilwaith priffyrdd presennol neu adeiladu seilwaith priffyrdd newydd i liniaru effaith y datblygiad. Gall hyn fod oherwydd effaith traffig ychwanegol sy'n gysylltiedig â datblygiad, yr angen i ddarparu mynediad diogel i ddatblygiad newydd a/neu'r effeithiau cronus sy'n deillio o sawl datblygiad yn yr ardal.
- 4.12 Gall mathau o liniaru priffyrdd gynnwys prosiectau seilwaith priffyrdd strategol ar raddfa fawr (fel y'u nodir yn 'Gweithredu a Chyflenwi' y Cynllun Datblygu Lleol newydd yn Atodiad 5, a Pholisïau PLA1-5 y Cynllun Datblygu Lleol

newydd a fabwysiadwyd), ond hefyd fesurau lliniaru eraill sy'n benodol i'r safle sy'n angenrheidiol i leihau dibyniaeth ar y car preifat, gwella seilwaith trafnidiaeth gyhoeddus a lliniaru effaith diogelwch a chapasiti'r priffyrdd yn lleol.

- 4.13 Bydd angen i ddatblygiadau sy'n cynhyrchu lefelau sylweddol o symudiad neu sy'n debygol o gael effeithiau sylweddol ar batrymau symudiad presennol gael eu hategu gan Asesiad Trafnidiaeth (TA) neu Ddatganiad Trafnidiaeth (TS) cynhwysfawr yn ôl yr angen. Mae'r asesiadau hyn yn ofynnol lle bo'n briodol i ddarparu'r wybodaeth sy'n angenrheidiol i asesu addasrwydd cais o ran y galw am deithio a'i effaith. Darperir canllawiau pellach ar gynhyrchu'r asesiadau hyn yn Atodiad A.

Rhwymedigaethau Eraill ac Effaith Gyfunol

- 4.14 Er mai'r rhwymedigaethau cynllunio thematig a grynhoir uchod o dan baragraffau 4.4–4.13 yw'r rhai mwyaf cyffredin, ni ddylid eu hystyried yn rhestr gynhwysfawr. Gellir ceisio rhwymedigaethau cynllunio eraill hefyd lle bo angen, yn unol â phrawf Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 122 a Pholisi SP10 y CDLI a fabwysiadwyd, i liniaru effaith y datblygiad. Gall y rhwymedigaethau cynllunio eraill hyn gynnwys gwelliannau i fioamrywiaeth, gwelliannau i'r parth cyhoeddus, cyfleusterau cymunedol a/neu fesurau ar gyfer amddiffyn, gwella a rheoli'r amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig.
- 4.15 Mae Tabl 1 isod yn rhoi trosolwg thematig o Bolisiâu a Chanllawiau Cynllunio Atodol y CDLI a fabwysiadwyd sy'n ymwneud â gwahanol rwymedigaethau cynllunio. Mae Tabl 1 yn darparu pwynt cyfeirio cychwynnol i asesu pa rwymedigaethau cynllunio a allai fod yn ofynnol ond, er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r rhestr yn Nhabl 1 yn gynhwysfawr. Efallai y bydd angen rhwymedigaethau cynllunio eraill ar sail 'safle wrth safle' i liniaru effaith y datblygiad arfaethedig, yn unol â'r fframwaith polisi a fabwysiadwyd. **Ni fydd datblygiadau tai 100% fforddiadwy wedi'u heithrio rhag darparu rhwymedigaethau cynllunio angenrheidiol i liniaru effaith y datblygiad.**

4.16 Ystyriwyd effaith gronpus rhwymedigaethau cynllunio ar hyfywedd datblygu yn fanwl wrth baratoi'r CDLI newydd. Roedd pob dyraniad o ran y CDLI a fabwysiadwyd yn destun profion hyfywedd a chyflawnadwyedd trylwyr mewn cydweithrediad â hyrwyddwyr safleoedd penodol. Daeth y broses hon i'r casgliad bod costau'r gwahanol ofynion datblygu a nodir ym mholisiâu'r CDLI mabwysiedig yn realistig ac yn gyflawnadwy ar bob dyraniad ar adeg mabwysiadu'r CDLI (Mawrth 2024). Fodd bynnag, cydnabyddir nad yw 'hyfywedd' datblygiad penodol yn sefydlog a gall newidynnau newid yn y blynnyddoedd i ddod wrth i safleoedd gael eu cyflwyno i'w datblygu. Darperir rhagor o fanylion am hyfywedd datblygu ym Mhennod 6 o'r CCA hyn.

Ymgysylltiad Aelodau Etholedig

4.17 Mae aelodau etholedig yn gweithredu fel cyswllt hanfodol rhwng cymunedau lleol a'r broses gynllunio. Ymgynghorir ag aelodau ward yn benodol ynghylch ceisiadau o fewn eu wardiau, gan gynnwys y rhai a allai sbarduno gofynion ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio, a gallant rannu adborth cymunedol, gwybodaeth leol ac unrhyw bryderon gyda swyddogion achos. Nid yn unig y mae gan Aelodau Ward y cyfle i wneud sylwadau fel rhan o'r broses ymgynghori ond hefyd i ymgysylltu â'r swyddog achos drwy'r broses Rheoli Datblygu i dynnu sylw at unrhyw effaith/effeithiau posibl y gallai'r cynnig eu cael ar seilwaith lleol. Gall y trafodaethau hyn helpu i lywio unrhyw fesurau lliniaru sy'n angenrheidiol i wneud y cynnig yn dderbyniol o ran cynllunio, gan gydnabod mai dim ond i liniaru effaith y datblygiad arfaethedig y dylid defnyddio unrhyw rwymedigaeth gynllunio neu gyfraniad ariannol a sicrhewr drwy'r system gynllunio.

Tabl 1: Tabl Cyfeirio Rhwymedigaethau Cynllunio Thematig

Math o Rwymedigaeth	Polisiâu / Canllawiau Cynllunio Atodol	Trothwy/Gofyniad Datblygu	Cyfraniad
Tai Fforddiadwy	• SP10, SP6 (Polisiâu Strategol) • COM3 (Ar y Safle) • COM4 (Oddi ar y Safle) • PLA1-5 (Safleoedd Strategol) • CCA 12: Tai Fforddiadwy	Datblygiadau preswyl gyda lle i 10 neu fwy o anheddau (h.y. unedau preswyl)	Hap-safleoedd Porthcawl 30% Pen-y-bont ar Ogwr/Pencoed: 15% Porth y Cymoedd: 10% Ardaloedd Eraill: 0% Safleoedd a Ddyrannwyd: SP2(1) Glannau Porthcawl: 30% SP2(2) Tir i'r De o Ben-y-bont ar Ogwr: 20% SP2(3) Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr: 20% SP2(4) Tir i'r Dwyrain o Ben-y-bont ar Ogwr: 20% COM1(1) Craig y Parcau, Pen-y-bont ar Ogwr: 20% SP2(5) Tir i'r Dwyrain o'r Pîl: 15% COM1(2) Tir i'r De-Ddwyrain i Bont Rhyd-y-cyff: 15% COM1(3) Tir i'r De o Bont Rhyd-y-cyff: 15% COM1(4) Tir i'r Gorllewin o Bont Rhyd-y-cyff: 15% COM1(5) Heol Ewenni, Maesteg 15%

Math o Rwymedigaeth	Polisiâu / Canllawiau Cynllunio Atodol	Trothwy/Gofyniad Datblygu	Cyfraniad																							
Addysg	• SP9, SP10 (Polisiâu Strategol) • PLA1-5 (Safleoedd Strategol) • CCA 16: Cyfleusterau Addysg a Datblygiad Preswyl	Ar ôl gwrthbwysu cynnyrch disgyblion rhagamcanol datblygiad yn erbyn capasiti lleoedd ysgol dros ben o fewn y dalgylch, bydd angen cyfraniad ar gyfer: • Pob datblygiad arfaethedig gydag enillion net o 5 uned breswyl neu fwy. • Yn achos fflatiau neu randai, 15 neu fwy o unedau preswyl. (Mae fflatiau un ystafell wely, anheddau 1	Dyma'r fformwlâu a'r costau cynhyrchu disgyblion sy'n berthnasol i bob datblygiad cymwys (*ADY – Anghenion Dysgu Ychwanegol): <table><tr><th rowspan="2">Grŵp Oedran</th><th colspan="2">Nifer y Disgyblion a Gynhyrchwyd</th></tr><tr><th>Fflatiau</th><th>Tai</th></tr><tr><td>Meithrinfa (dan 4)</td><td>0.02</td><td>0.05</td></tr><tr><td>Cynradd (4–11)</td><td>0.10</td><td>0.33</td></tr><tr><td>Uwchradd (11–16)</td><td>0.06</td><td>0.21</td></tr><tr><td>ôl-16</td><td>0.18 x uwchradd</td><td>0.18 x uwchradd</td></tr><tr><td>ADY** – Cynradd</td><td>1.5% o ysgolion cynradd</td><td>1.5% o ysgolion cynradd</td></tr><tr><td>ADY** - Uwchradd</td><td>1.5% o ysgolion uwchradd</td><td>1.5% o ysgolion uwchradd</td></tr></table>	Grŵp Oedran	Nifer y Disgyblion a Gynhyrchwyd		Fflatiau	Tai	Meithrinfa (dan 4)	0.02	0.05	Cynradd (4–11)	0.10	0.33	Uwchradd (11–16)	0.06	0.21	ôl-16	0.18 x uwchradd	0.18 x uwchradd	ADY** – Cynradd	1.5% o ysgolion cynradd	1.5% o ysgolion cynradd	ADY** - Uwchradd	1.5% o ysgolion uwchradd	1.5% o ysgolion uwchradd
			Grŵp Oedran		Nifer y Disgyblion a Gynhyrchwyd																					
Fflatiau	Tai																									
Meithrinfa (dan 4)	0.02	0.05																								
Cynradd (4–11)	0.10	0.33																								
Uwchradd (11–16)	0.06	0.21																								
ôl-16	0.18 x uwchradd	0.18 x uwchradd																								
ADY** – Cynradd	1.5% o ysgolion cynradd	1.5% o ysgolion cynradd																								
ADY** - Uwchradd	1.5% o ysgolion uwchradd	1.5% o ysgolion uwchradd																								

Math o Rwymedigaeth	Polisiâu / Canllawiau Cynllunio Atodol	Trothwy/Gofyniad Datblygu	Cyfraniad														
		ystafell wely, llety gwarchod neu lety i'r henoed, tai amlfeddiannaeth, gwestai, hosteli, a llety myfyrwyr wedi'u heithrio).	<table><tr><th>Grŵp Blwyddyn</th><th>Cost fesul Lle Disgybl</th></tr><tr><td>Meithrinfa</td><td>£25,009</td></tr><tr><td>Cynradd</td><td>£25,009</td></tr><tr><td>Eilaidd</td><td>£36,318</td></tr><tr><td>Ôl-16</td><td>£36,318</td></tr><tr><td>ADY* – Cynradd</td><td>£75,027</td></tr><tr><td>ADY* – Uwchradd</td><td>£108,954</td></tr></table> Mae hefyd yn ofynnol i Safleoedd Strategol a Ddyrannwyd ddarparu tir ar gyfer adeiladu ysgol gynradd newydd / estyniad i ysgol gynradd bresennol fel a ganlyn: SP2(1) Glannau Porthcawl: 1.8ha i ddarparu ar gyfer ysgol gynradd cyfrwng Cymraeg sy'n derbyn o leiaf un dosbarth mynediad, ac ehangu bloc 4 ystafell ddosbarth Ysgol Gynradd Newton yn unol â Pholisi PLA1. SP2(2) Tir i'r De o Ben-y-bont ar Ogwr: 1.8ha i ddarparu ar gyfer o leiaf un ysgol gynradd flwyddyn gyntaf ynghyd â meithrinfa ar yr un safle yn unol â Pholisi PLA2.	Grŵp Blwyddyn	Cost fesul Lle Disgybl	Meithrinfa	£25,009	Cynradd	£25,009	Eilaidd	£36,318	Ôl-16	£36,318	ADY* – Cynradd	£75,027	ADY* – Uwchradd	£108,954
Grŵp Blwyddyn	Cost fesul Lle Disgybl																
Meithrinfa	£25,009																
Cynradd	£25,009																
Eilaidd	£36,318																
Ôl-16	£36,318																
ADY* – Cynradd	£75,027																
ADY* – Uwchradd	£108,954																

Math o Rwymedigaeth	Polisiâu / Canllawiau Cynllunio Atodol	Trothwy/Gofyniad Datblygu	Cyfraniad
			SP2(3) Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr: 2.3ha i ddarparu ar gyfer ysgol gynradd 1.5 dosbarth mynediad gyda meithrinfa ar yr un safle yn unol â Pholisi PLA3. SP2(4) Tir i'r Dwyrain o Bencoed: 2.3ha i ddarparu ar gyfer ysgol gynradd 1.5 dosbarth mynediad gyda meithrinfa ar yr un safle yn unol â Pholisi PLA4. SP2(5) Tir i'r Dwyrain o'r Pîl (Corneli): 5.7ha i ddarparu ar gyfer 2 ysgol gynradd sy'n derbyn dau ddosbarth mynediad gyda chyfleusterau meithrinfa ar yr un safle yn unol â Pholisi PLA5.
Hamdden	• SP9, SP10 (Polisiâu Strategol) • COM10 (Ar y Safle ac Oddi ar y Safle) • CCA 05: Cyfleusterau	Mae angen darparu safon foddhaol o ofod hamdden awyr agored ar bob datblygiad tai newydd.	Fel y nodir ym Mholisi COM10: 1.2 hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth ar gyfer Caeau Chwarae 1.6 hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored Eraill (heb fod ar y cae) 0.25 hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth ar gyfer Mannau Chwarae â Chyfarpar/Dynodedig 0.3 hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth ar gyfer Darpariaeth Awyr Agored Arall

Math o Rwymedigaeth	Polisiâu / Canllawiau Cynllunio Atodol	Trothwy/Gofyniad Datblygu	Cyfraniad
	Hamdden Awyr Agored		0.2 hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth ar gyfer darparu Rhandiroedd Gweler hefyd Dabl 2 o fewn CCA 05 am wahanol fathau o ddarpariaeth hamdden a fyddai fel arfer yn cael eu hystyried yn dderbyniol i fodloni gofynion Polisi COM10. Bydd union ffurf y ddarpariaeth yn cael ei hystyried fesul safle. Mae angen cyfiawnhad ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â'r polisi.
Priffyrdd	• SP5, SP10 (Polisiâu Strategol) • PLA11 (Parcio) • PLA12 (Teithio Llesol) • PLA1-5 (Safleoedd Strategol) • CCA 17: Safonau Parcio	Mesurau sy'n berthnasol i bob datblygiad yn ôl yr angen i liniaru'r effaith niweidiol debygol ar symudiadau teithio ar draws y rhwydwaith priffyrdd presennol ac ysgogi newid moddol.	Safleoedd Strategol: Mae mesurau penodol ar gyfer gwella priffyrdd ar y safle ac oddi ar y safle a theithio llesol ar gyfer y pum safle strategol wedi'u manylu ym Mholisiâu PLA1-5 ac Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol newydd: Gweithredu a Chyflenwi. Mesurau lliniaru ar gyfer safleoedd eraill a ddyrannwyd yn bennaf yn unol ag Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol newydd: Gweithredu a Chyflenwi. Rhaid asesu mesurau lliniaru ar gyfer safleoedd annisgwyl fesul achos.



Ysgol Uwchradd Gatholig yr Archesgob McGrath, Bracla, Pen-y-bont ar Ogwr

Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2018–2033
Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Rhwymedigaethau Cynllunio a Seilwaith

5.0 Canllawiau Cyffredinol

Penawdau'r Telerau ar gyfer Rhwymedigaethau Cynllunio

- 5.1 Unwaith y bydd y Cyngor (fel ACLI) wedi derbyn cais cynllunio dilys, bydd yn cael ei adolygu yn erbyn y CDLI newydd, y Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Bydd hyn yn llywio argymhelliad ar gyfer y rhestr o rwymedigaethau cynllunio gofynnol sy'n cynnwys pennawd y telerau ("HoTs"). Bydd rhestr yr HoTs yn amlinellu i'r ymgeisydd pa rwymedigaethau cynllunio sy'n ofynnol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio. Ar ôl cytuno, bydd rhestr ddrafft derfynol yr HoTs yn cael ei chynnwys yn adroddiad cais cynllunio'r swyddog achos cyn penderfynu ar y cais cynllunio perthnasol (naill ai gan Swyddogion o dan gynllun dirprwyo'r Cyngor neu gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu). Bydd rhestr yr HoTs yn nodi'r set o rwymedigaethau cynllunio y bydd gofyn i berchennog y tir/datblygwr y safle gydymffurfio â nhw, naill ai drwy ddarparu neu ariannu seilwaith perthnasol. Unwaith y bydd penderfyniad neu benderfyniad dirprwyedig i roi caniatâd cynllunio (yn ôl y galw), bydd rhestr derfynol yr HoTs yn sail i gyfarwyddiadau i Dîm Gwasanaethau Cyfreithiol y Cyngor i ddrafftio'r cytundeb cyfreithiol. Bydd yn gweithredu fel fframwaith cyfeirio i gyfreithiwr y Cyngor a thîm cyfreithiol yr ymgeisydd wrth gwblhau geiriad y cytundeb cyfreithiol a fydd yn sicrhau'r rhestr o rwymedigaethau cynllunio.

Proses Drafftio a Selio

- 5.2 Os yw'r cais cynllunio wedi'i benderfynu o blaid grant, bydd Tîm Gwasanaethau Cyfreithiol y Cyngor yn drafftio'r cytundeb cyfreithiol a bydd y drafft yn cael ei anfon at dîm cyfreithiol yr ymgeisydd i gael sylwadau. Unwaith y bydd ar *ffurf y cytunir arni* (drafft), bydd y cytundeb hefyd yn cael ei gyhoeddi ar Gofrestr Gynllunio'r Cyngor (i'w weld gan y cyhoedd), cyn iddo gael ei ddosbarthu i'w lofnodi (Nid yw gwrthddarparau yn dderbyniol), gan bob parti perthnasol. Bydd hyn yn rhoi cyfle i unrhyw bartïon â diddordeb wneud sylwadau ar y ffurflen ddrafft y *cytunir arni* (yn amodol ar olygu priodol rhag ofn bod sensitifwydd masnachol penodol, fel y cytunir rhwng y partiyn cyn ei chyhoeddi). Yn amodol ar ystyried ac ymdrin ag unrhyw sylwadau perthnasol os oes angen, ac unwaith

y bydd pob parti wedi'i lofnodi, bydd y cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau (ei selio a'i ddyddio), a chyhoeddir yr hysbysiad penderfyniad.

- 5.3 Cynghorir ymgeiswyr i beidio â chyfarwyddo eu cyfreithwyr i baratoi cytundebau cyfreithiol drafft ymlaen llaw gan y byddai angen i Dîm Cyfreithiol y Cyngor adolygu unrhyw ddrafft o'r fath beth bynnag. Efallai y bydd drafftiau o'r fath yn dderbyniol neu'n annerbyniol, a gallai hyn ymestyn y broses.
- 5.4 Mae'r Cyngor yn postio copïau o'r holl gytundebau cyfreithiol sydd wedi'u cwblhau ar Gofrestr Gynllunio ar-lein y Cyngor (yn ôl rhif cyfeirnod y cais), i aelodau'r cyhoedd eu gweld.

Cyfnodoli a Phwyntiau Sbarduno

- 5.5 Bydd cytundeb cyfreithiol yn cynnwys pwyntiau sbarduno wedi'u diffinio'n glir ar gyfer gweithredu neu dalu pob rhwymedigaeth gynllunio sy'n gofyn am ddarparu seilwaith, cyfleusterau neu dalu cyfraniadau ariannol. Mae "sbardunau" o'r fath yn angenrheidiol i sicrhau bod y gwaith o ddarparu seilwaith yn cael ei gyflwyno'n raddol yn briodol yn ystod y datblygiad, i liniaru effaith y datblygiad hwnnw a rhoi sicrwydd i dirfeddianwyr/datblygwyr a'r ACLI ynghylch pryd y mae taliadau'n ddyledus i'r Cyngor.
- 5.6 Bydd sbardunau'n cael eu pennu ar gyfer gwahanol rwymedigaethau cynllunio mewn camau allweddol wrth weithredu'r caniatâd cynllunio. Mae enghreifftiau'n cynnwys '*ar ddechrau'r datblygiad*' neu '*cyn meddiannu'r [XX^{ed}] uned breswyl*'. Penderfynir ar bwyntiau sbarduno ar ôl ystyried erbyn pryd y mae angen cydymffurfio â'r rhwymedigaethau cynllunio perthnasol, yng nghyd-destun hyfywedd y safle, cyflwyno fesul cam, a materion cyflawni. Bydd angen ystyried pob sbardun yn ôl rhinweddau pob cynnig datblygu, oherwydd materion sy'n benodol i'r safle neu gyfyngiadau datblygu. Cydnabyddir y gallai fod angen cyfres ailadroddus o drafodaethau rhwng yr ACLI a'r tirfeddiannwr/datblygwr cyn y gellir cytuno ar set briodol o sbardunau, yn enwedig ar gyfer safleoedd ar raddfa strategol. Ym mhob achos, mae angen i bob pwynt sbarduno fod yn

fanwl gywir er mwyn sicrhau bod yr holl rwymedigaethau cynllunio'n cael eu cyflawni'n effeithiol.

- 5.7 Fel arfer, bydd cyfraniadau ariannol yn “*Gysylltiedig â Mynegai*” o'r dyddiad y llofnodir y cytundeb cyfreithiol hyd at y dyddiad y telir pob cyfraniad i'r Cyngor. Ystyrir y ffurf fwyaf priodol o fesur mynegeo ar gyfer pob rhwymedigaeth gynllunio ond fel arfer defnyddir Mynegai Prisiau Defnyddwyr (gan gynnwys costau tai) (CPIH); ystyrir yn eang mai dyma'r mesur mwyaf cyflawn a chywir o chwyddiant y DU. Dangosir y broses hon yn yr enghraifft weithredol isod:
- Mae cyfraniad ariannol o £50,000 yn ddyledus gan y datblygwr i'r Cyngor cyn meddiannu'r 50fed annedd ar y safle datblygu.
 - Ffigur y CPIH a gyhoeddwyd cyn cwblhau'r cytundeb cyfreithiol oedd 130.0.
 - Ffigur y CPIH a gyhoeddwyd yn syth cyn y dyddiad yr oedd y taliad yn ddyledus oedd 138.9.
 - Bydd y cyfraniad sy'n daladwy yn cael ei gynyddu gan y cynnydd canrannol yn y mynegai dros y cyfnod hwn ($£50,000 \times (138.9/130.0)$), sy'n golygu y bydd y cyfanswm sy'n daladwy gan y datblygwr i'r Cyngor yn cynyddu i £53,423.
- 5.8 Yn ogystal, bydd llog ar daliadau hwyr (4% uwchlaw Cyfradd Sylfaenol Banc Lloegr) yn daladwy ar unrhyw gyfraniadau ariannol sy'n hwyr yn ddyledus, yn daladwy o'r dyddiad yr oedd y swm yn ddyledus hyd at y dyddiad y caiff ei dalu i'r Cyngor. Bydd hyn yn cael ei gyfrifo ar wahân i fynegeo, bydd yn dechrau cronni o'r diwrnod cyntaf y mae'r taliad yn hwyr ac yn parhau i gronni nes bod y taliad yn cael ei wneud. Bydd yr egwyddor hon yn berthnasol i bob datblygiad, gan gynnwys datblygiadau dan arweiniad Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Dangosir y broses hon yn yr enghraifft weithredol isod:
- Mae cyfraniad ariannol o £50,000 yn ddyledus gan y datblygwr i'r Cyngor cyn meddiannu'r 50fed annedd ar y safle datblygu.
 - Cafodd yr 50fed annedd ei feddiannu chwe mis yn ôl ac mae'r taliad bellach 183 diwrnod yn hwyr.
 - Cyfradd Sylfaen Banc Lloegr ar y pryd yw 4%. Felly, bydd cyfanswm y llog sy'n daladwy yn 8%.

- Byddai'r llog am dalu'n hwyr yn cael ei gyfrifo fel a ganlyn: $((£50,000 \times 8\%) / 365 \text{ diwrnod}) \times 183 \text{ diwrnod yn hwyr} = £2,005.48.$

Costau Cyfreithiol a Ffi Monitro

5.9 Bydd yr ymgeisydd yn gyfrifol am gostau cyfreithiol rhesymol y Cyngor (dim TAW), a achosir mewn perthynas â'r broses o baratoi a chwblhau'r cytundeb cyfreithiol (neu adolygu ymrwymiad unochrog a ddarparwyd gan ymgeisydd).

5.10 Bydd ffi monitro ar wahân hefyd yn daladwy i'r ACLI ar ôl cwblhau'r cytundeb cyfreithiol i dalu costau rhesymol y Cyngor o fonitro cydymffurfiaeth â'r cytundeb cyfreithiol. Bydd y ffi hon yn cael ei chyfrifo yn seiliedig ar nifer a chymhlethdod y rhwymedigaethau cynllunio i'w monitro.

Monitro a Gorfodi

5.11 Mae cytundebau cynllunio cyfreithiol yn cael eu cofrestru fel 'Pridiant Tir Lleol' yn erbyn y tir fel bod trydydd partïon, gan gynnwys prynwyr y tir yn y dyfodol, yn ymwybodol o'r rhwymedigaethau cynllunio sy'n rhwymo'r tir.

5.12 Cyfrifoldeb y perchennog/perchnogion tir yw cydymffurfio â'r rhwymedigaeth(au) cynllunio mewn unrhyw gytundeb cyfreithiol cynllunio. Dylai'r tirfeddiannwr/tirfeddianwyr fod yn ymwybodol o'r sbardun(au) cyfreithiol a chysylltu'n rhagweithiol â'r ACLI mewn da bryd cyn cyrraedd unrhyw bwynt sbardun. Bydd cysylltu cychwynnol cynnar yn galluogi'r ACLI i gyhoeddi anfonebau amserol i'r tirfeddiannwr/tirfeddianwyr am unrhyw gyfraniadau ariannol sy'n ddyledus i'w talu, ac i sicrhau bod unrhyw rhwymedigaethau eraill yn cael eu cydymffurfio ar amser.

5.13 Mae'r ACLI yn monitro datblygiadau sy'n ddarostyngedig i gytundebau cyfreithiol cynllunio yn weithredol, er mwyn sicrhau bod rhwymedigaethau cynllunio yn cael eu cyflawni yn unol â'r sbardunau perthnasol. Gall unrhyw dorri cytundebau cyfreithiol arwain at gamau gorfodi, gweithdrefnau adennill dyledion, a/neu waharddeb cyfreithiol.

5.14 Yn y lle cyntaf, bydd yr ACLI yn ceisio sicrhau cydymffurfiaeth â rhwymedigaethau cynllunio drwy drafodaethau anffurfiol gyda'r tiffeddianwyr/datblygwyr a/neu lofnodwyr eraill i'r cytundeb cyfreithiol a all gynnwys benthycwyr. Cyhoeddir anfonebau am unrhyw gyfraniadau ariannol hwyr ynghyd â mynegeio a llog taliad hwyr (os yw'n berthnasol), a fydd yn parhau i gronni nes bod y rhwymedigaeth wedi'i thalu'n llawn. Os bydd trafodaethau anffurfiol yn methu, bydd unrhyw anfonebau heb eu talu yn cael eu trosglwyddo i Dimau Cyfreithiol a Chyllid y Cyngor i adennill dyledion. Yna gall y Cyngor gymryd camau cyfreithiol a, lle bo'n briodol, geisio cael gwaharddeb Lllys.

5.15 Dylai unrhyw un sy'n dymuno ymholi ynghylch statws cydymffurfiaeth â chytundeb cynllunio cyfreithiol a rhwymedigaethau cynllunio sy'n weddill gysylltu â'r Adran Gynllunio drwy e-bost planning@bridgend.gov.uk neu drwy'r post: Swyddfeydd Dinesig, Stryd yr Angel, Pen-y-bont ar Ogwr CF31 4WB. Gellir darparu cadarnhad bod rhwymedigaethau cynllunio wedi'u cyflawni yn amodol ar dalu ffi safonol fel y nodir yn nogfen *Ffioedd a Thaliadau* ddiweddaraf y Cyngor.



Llwybr Teithio Llesol o Ynysawdre i Goleg Cymunedol y Dderwen

Amrywio neu Ddileu Amodau

- 5.16 Efallai y bydd angen gweithred amrywio i gytundeb Adran 106 presennol os yw'r ACLI yn cymeradwyo cais (ar hyn o bryd o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990), i newid neu ddileu amodau sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio presennol yn sylweddol (ar yr amod bod cwmpas a/neu ddisgrifiad y datblygiad gwreiddiol yn parhau i fod yr un fath yn y bôn). Mae hyn er mwyn sicrhau bod unrhyw ganiatâd Adran 73 newydd a roddir ar gyfer yr un safle wedi'i rwyngu gan y rhwymedigaethau cynllunio yn y cytundeb Adran 106 presennol, ac eithrio fel y'i hamrywiwyd (os oes angen), i alinio'r cytundeb Adran 106 presennol â'r set newydd o amodau mewn caniatâd Adran 73.

Cynllun Rheoli Seilwaith a'r Cynllun Rheoli Seilwaith (CRhS)

- 5.17 Disgwylir i'r CDLI newydd a fabwysiadwyd gynhyrchu cyfraniadau cynllunio gyda gwerth cyfunol o dros £116 miliwn, a darparu 1,700 o gartrefi fforddiadwy newydd dros gyfnod y Cynllun (hyd at 2033). Mae'n hanfodol bod y cyfraniadau hyn, ynghyd ag unrhyw gyfraniadau ariannol sydd eisoes wedi'u talu i'r Cyngor, yn cael eu gwario'n effeithlon i liniaru effaith y datblygiad yn effeithiol a gweithredu strategaeth y CDLI newydd yn llwyddiannus.
- 5.18 Mae'r CRhS wedi'i sefydlu at y diben hwn. Rôl y CRhS yw cyflymu gwariant cyfraniadau cynllunio i sicrhau darpariaeth seilwaith ar draws y Fwrdeistref Sirol a lliniaru unrhyw effeithiau negyddol sy'n deillio o ddatblygiad. Cylch gwaith y CRhS yw:
- Cyflymu gwariant cyfraniadau ariannol presennol tuag at briffyrdd, addysg, hamdden, tai fforddiadwy a seilwaith arall i liniaru effaith datblygu ar gymunedau;
 - Cynllunio prosiectau seilwaith yn y dyfodol ymlaen llaw gan ragweld y cyfraniadau cynllunio sylweddol y disgwylir eu sicrhau dros gyfnod cynllun y CDLI newydd (hyd at 2033) ac iteriadau yn y dyfodol;
 - Archwilio cyfleoedd i gyfuno cyfraniadau ariannol cynllunio â ffrydiau ariannu eraill, er mwyn sicrhau effaith a gwerth cronus mwyaf posibl

cyfraniadau o'r fath i sicrhau darpariaeth seilwaith effeithlon; a Pharatoi a chynnal CRhS i gydgyrnhoi prosiectau seilwaith allweddol ar draws gwahanol feysydd gwasanaeth, pennu amserlenni cyflawni a nodi ffynonellau ariannu i alluogi eu cyflawni. Mae'r CRhS yn ddogfen strategol allweddol i sicrhau blaenoriaeth gorfforaethol i brosiectau seilwaith ledled y Fwrdeistref Sirol.

5.19 Mae'r cyfeiriad strategol gwell a ddarperir gan yr CRhS yn sicrhau bod unrhyw gyfraniadau cynllunio presennol a disgwylidig (boed yn ariannol neu "mewn nwyddau") yn cael eu defnyddio'n fwyaf effeithiol i ddarparu seilwaith ledled y Fwrdeistref Sirol, er mwyn lliniaru effeithiau datblygiad yn llwyddiannus.



Arwydd Teithio Llesol

6.0 Hyfywedd Datblygu

- 6.1 Mae rhwymedigaethau cynllunio sy'n ofynnol ar gyfer unrhyw gynnig datblygu penodol wedi'u gosod yn unol â pholisïau'r CDLI a fabwysiadwyd. Mae'r polisïau hyn yn seiliedig ar gyfres gynhwysfawr o dystiolaeth a aseswyd yn annibynnol, yn enwedig yr Asesiad Hyfywedd Cynllun Cyfan a phrofion hyfywedd safle-benodol. Felly, ni ddylai gwyro o'r gofynion polisi a nodir yn y CDLI fod yn angenrheidiol a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd yn dderbyniol.
- 6.2 Ar gyfer dyraniadau safleoedd a gefnogwyd gan asesiadau hyfywedd penodol i safleoedd yng nghyfnod llunio'r Cynllun, rhaid i ymgeiswyr sy'n cynnig codi materion hyfywedd ddangos yn glir pa newidynnau sydd wedi newid (os o gwbl), a allai warantu unrhyw wriad o gydymffurfiaeth â pholisi. Rhaid darparu tystiolaeth ategol briodol i gadarnhau unrhyw gyflwyniad o'r fath, a rhaid i'r dystiolaeth hon fod yn gynhwysfawr. Er enghraifft, ni fyddai'n dderbyniol tynnu sylw at newid mewn un newidyn yn unig (megis costau adeiladu), heb ddangos tystiolaeth glir ac egluro sut y gallai newidynnau eraill (megis prisiau tai) fod wedi newid hefyd. Felly rhaid darparu gwerthusiad hyfywedd cynhwysfawr, diwygiedig a chyfredol i'r Cyngor i'w adolygu (ar gost yr ymgeisydd), gyda phob mewnbnw a rhagdybiaeth wedi'u profi'n gadarn. Rhaid i ymgeiswyr:
1. Cwblhau gwerthusiad hyfywedd yn seiliedig ar dystiolaeth, gan ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygu (DVM) a gyhoeddwyd gan yr ACLI neu fodel amgen (yn amodol ar gytundeb ymlaen llaw â'r ACLI);
 2. Cyflwyno'r asesiad hyfywedd wedi'i gwblhau ynghyd â thystiolaeth ategol i'r ACLI i'w adolygu; a
 3. Lle bo'r ACLI yn ei ystyried yn angenrheidiol, talu costau asesydd hyfywedd annibynnol i adolygu'r asesiad hyfywedd wedi'i gwblhau.

Ym mhob achos, ni fydd cyflwyniadau di-sail na sylwadau di-sail ar fewnbynnau hyfywedd yn dderbyniol. Darperir rhagor o fanylion am y DVM ym mharagraff 6.6.

- 6.3 Ar gyfer safleoedd annisgwyl, rhaid i ymgeiswyr ddangos yn gadarn unrhyw gyfyngiadau penodol i'r safle, costau annormal a/neu heriau hyfywedd eraill a allai olygu bod angen gwyro oddi wrth ofynion polisi'r CDLI newydd a fabwysiadwyd. Bydd yr ACLI yn cydweithio â thirfeddianwyr/datblygwyr/ymgeiswyr mewn achosion o'r fath i werthuso tystiolaeth sy'n benodol i'r safle. Os bydd yr ACLI yn cytuno bod materion penodol i'r safle, sydd wedi'u tystiolaethu'n gadarn, yn effeithio'n andwyol ar hyfywedd safle wrth gydymffurfio'n llawn â'r polisi, bydd hyn yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais. Mae'r ACLI yn cadw'r hawl i wrthod unrhyw hawliadau hyfywedd datblygu heb ddarparu tystiolaeth ategol gynhwysfawr neu ofyn am dystiolaeth a/neu wybodaeth bellach.
- 6.4 Roedd costau bodloni'r holl ofynion datblygu a nodir ym mholisiâu'r CDLI a fabwysiadwyd yn destun gwirio annibynnol ac ystyriwyd eu bod yn realistig ac yn gyflawnadwy ar bob safle ar adeg mabwysiadu'r CDLI (Mawrth 2024). Fodd bynnag, cydnabyddir nad yw hyfywedd datblygu yn sefydlog, a gall ac y bydd newidynnau'n newid yn y blynyddoedd i ddod wrth i safleoedd gael eu cyflwyno i'w datblygu. Mae hyn yn cynnwys newidiadau cronus i gostau rhwymedigaethau cynllunio, fel y nodwyd mewn Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd yn fwy diweddar. Felly bydd angen i ymgeiswyr ystyried y gyfres ddiweddaraf o Ganllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd, er mwyn canfod y rhwymedigaethau cynllunio sy'n ofynnol i liniaru effaith y datblygiad a sicrhau bod y wybodaeth hon yn cael ei hystyried mewn trafodaethau gyda thirfeddianwyr (lle nad y datblygwr yw'r tirfeddiannwr hefyd). Ni ddylai datblygwyr geisio '*gordalu*' am safleoedd yn seiliedig ar ddisgwyliad o negodi gofynion polisi cynllunio i lawr fel iawndal. Os nad yw datblygiad yn gallu darparu seilwaith hanfodol i liniaru ei effaith yn briodol, gall hyn wneud y cynnig yn annerbyniol o ran cynllunio. Bydd materion o'r fath yn cael eu hystyried fesul safle a bydd angen dangos tystiolaeth lawn a chyfiawnhau unrhyw wyriad o gydymffurfiaeth lawn â'r polisi er boddhad yr ACLI.
- 6.5 Ym mhob achos, cydnabyddir y gallai rhywfaint o wybodaeth sy'n angenrheidiol

i ddangos hyfywedd fod yn sensitif yn fasnachol. Fodd bynnag, nid yw hyn yn rheswm digonol i osgoi darparu'r dystiolaeth briodol i'r ACLI a bydd y wybodaeth hon yn cael ei defnyddio'n unig i ystyried hyfywedd cynnig datblygu.

- 6.6 Mae model gwerthuso hyfywedd cyffredin yn cael ei ddefnyddio ledled Rhanbarth De-ddwyrain Cymru o'r enw DVM Burrows-Hutchinson Ltd. Mae'r DVM wedi'i greu fel model cynhwysfawr, hawdd ei ddefnyddio i asesu hyfywedd ariannol cynigion datblygu. Mae'r ACLI yn gallu sicrhau bod y DVM ar gael i ymgeiswyr er mwyn gwerthuso hyfywedd ariannol datblygiad arfaethedig. Darperir y prif fewnbynnau sy'n ofynnol i gynnal asesiad hyfywedd ariannol drwy'r DVM yn Atodiad B i'r CCA hwn.
- 6.7 Gellir rhyddhau'r DVM a'r canllaw i ddefnyddwyr i unrhyw ymgeisydd ar yr amod bod yr ACLI yn derbyn taliad ffi safonol (a nodir yn Atodlen Ffioedd a Thaliadau ddiweddaraf y Cyngor). Bwriad y ffi yw talu costau gweinyddol yr ACLI o ran cloi a dosbarthu'r model, gwirio'r gwerthusiad wedi'i gwblhau a darparu adolygiad lefel uchel i'r ymgeisydd. Fodd bynnag, **ni fydd** talu ffi yn gwarantu y bydd cyfran is o dai fforddiadwy yn cael ei hystyried yn dderbyniol nac yn arwain yn uniongyrchol at roi caniatâd cynllunio. Dim ond y bydd y ffi yn galluogi'r ACLI i ystyried a yw:
- a) mae'r DVM wedi'i gwblhau'n gywir ac yn briodol;
 - b) bod y dystiolaeth a ddarparwyd i gefnogi'r costau a'r gwerthoedd a gyflwynwyd yn ddigonol ac yn gymesur;
 - c) mae'r amserlenni a awgrymir ar gyfer y datblygiad yn realistig; ac
 - d) mae'r gwerthusiad yn cyd-fynd â gofynion polisi'r CDLI newydd ac â chanllawiau a/neu ddatganiadau polisi eraill sy'n berthnasol i asesu hyfywedd mewn cyd-destun cynllunio.
- 6.8 Nid yw'r ffi ragarweiniol yn caniatáu unrhyw amser pellach y gallai ymgeisydd fod eisiau ei dreulio yn trafod canfyddiadau adolygiad lefel uchel cychwynnol yr

ACLI gyda'r ACLI. Nid yw ychwaith yn caniatáu i unrhyw swyddog dreulio'r amser sydd ei angen i ailasesu cyflwyniadau dilynol o'r model a'r dystiolaeth ategol, a fydd yn ailgodi tâl amdanynt. Gellir defnyddio modelau hyfywedd amgen yn amodol ar gytundeb ymlaen llaw gyda'r ACLI. Os bydd unrhyw anghydfodau na ellir eu datrys, efallai y bydd angen i'r ACLI dynnu ar arbenigedd gan asesydd hyfywedd trydydd parti i weithredu fel cyflafareddwr annibynnol. Rhaid i'r datblygwr/ymgeisydd dalu'r costau sy'n gysylltiedig â hyn. Ar gyfer safleoedd mwy (o gannoedd o unedau), datblygiadau cymysg neu safleoedd o raddfa strategol, efallai y byddai'n fwy priodol i ymgeisydd gomisiynu asesydd hyfywedd annibynnol o'r cychwyn cyntaf, yn dilyn trafodaeth â'r ACLI.



Parc Lles Maesteg

Atodiad A – Canllawiau ar Gynhyrchu Asesiadau Trafnidiaeth

1.0 Diben Asesiadau Trafnidiaeth a Datganiadau Trafnidiaeth

- 1.1 Asesiadau trylwyr o oblygiadau trafndiaeth datblygiad yw Asesiadau Trafnidiaeth. Maent yn darparu'r wybodaeth sydd ei hangen i asesu addasrwydd cais cynllunio o ran y galw am deithio a'r effaith, gan gynnwys dadansoddiad manwl o effaith debygol y cynnig ar y rhwydwaith ehangach. Bydd cwmplas a chynnwys manwl pob Asesiad Trafnidiaeth yn dibynnu ar raddfa, dwyster teithio a nodweddion y cynnig. Fodd bynnag, dylai'r Asesiad Trafnidiaeth ddangos hygyrchedd i'r safle gan bob dull trafndiaeth, a'r rhaniad moddol tebygol o deithiau i'r safle ac oddi yno. Dylai hefyd roi manylion am fesurau arfaethedig i wella mynediad trwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus er mwyn lleihau'r angen am barcio sy'n gysylltiedig â'r cynnig, ac i liniaru effeithiau trafndiaeth.
- 1.2 Mae Datganiadau Trafnidiaeth yn werthusiad 'ysgafnach' o ddatblygiadau arfaethedig gydag effeithiau trafndiaeth disgwylidig mwy cyfyngedig. Dylai Datganiad Trafnidiaeth amlinellu agweddau trafndiaeth y cais, gan asesu'r amodau presennol ac arfaethedig, mewn modd sy'n gymesur ag effaith bosibl y datblygiad. Yn wahanol i Asesiad Trafnidiaeth, ni fyddai angen i Ddatganiad Trafnidiaeth fel arfer gynnwys dadansoddiad manwl o effaith y cynnig ar y rhwydwaith priffyrdd ehangach, er y gallai fod angen dadansoddiad penodol o gapasiti cyffordd, yn agos at y datblygiad.

2.0 Gofyniad ar gyfer Asesiadau a Datganiadau Trafnidiaeth

- 2.1 Dylid darparu Asesiadau Trafnidiaeth ar gyfer cynigion datblygu (gan gynnwys estyniadau neu newidiadau defnydd) sy'n debygol o gynhyrchu lefelau sylweddol o symudiad neu sy'n debygol o gael effeithiau sylweddol ar batrymau symudiad presennol. Mae Tabl 1 yn nodi'r trothwyon lle bydd angen Asesiadau Trafnidiaeth yn unol â'r trothwyon awgrymedig a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth Fel arfer, dylai cynigion nad ydynt yn

sbarduno'r trothwyon yn Nhabl 1 gael eu cefnogi gan Ddatganiad Trafnidiaeth yn hytrach nag Asesiad Trafnidiaeth oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) yn cynghori fel arall.

Tabl 1: Trothwyon ar gyfer Ymgymryd ag Asesiad Trafodaethau

Defnydd	Trothwy
Manwerthu Bwyd	> 1,000m ² o arwynebedd llawr gros
Manwerthu Di-fwyd	> 1,000m ² o arwynebedd llawr gros
Sinemâu a Chyfleusterau Cynhadledd	> 1,000m ² o arwynebedd llawr gros
Cyfleusterau Hamdden	> 1,000m ² o arwynebedd llawr gros
Busnes	> 2,500m ² o arwynebedd llawr gros
Diwydiant	> 5,000m ² o arwynebedd llawr gros
Dosbarthu a Warysau	> 10,000m ² o arwynebedd llawr gros
Ysbytai	> 2,500m ² o arwynebedd llawr gros
Addysg Uwch a Phellach	> 2,500m ² o arwynebedd llawr gros
Ysgolion	Pob ysgol newydd
Stadia	> 1,500 o seddi
Tai	> 100 o anheddau
Gwestai	> 1,000m ² o arwynebedd llawr gros

- 2.2 Lle cynigir sawl datblygiad bach yn agos at ei gilydd, efallai y byddai'n fwy priodol cynnal un asesiad cyffredinol, y gellid ei gynnal fel rhan o ymarfer cynllunio meistr mwy cyfannol.

3.0 Manylion ar gyfer Cynnwys mewn Asesiad neu Ddatganiad Trafnidiaeth

- 3.1 Dylid sefydlu'r angen am Asesiad neu Ddatganiad Trafnidiaeth, ei raddfa, ei gwmpas a'i lefel o fanylder sy'n ofynnol cyn gynted â phosibl yn y broses rheoli

datblygu drwy drafodaethau gyda'r ACLI. Mae hyn yn hanfodol er mwyn i ganlyniadau'r asesiad ddylanwadu'n gadarnhaol ar natur gyffredinol a/neu ddyluniad manwl y datblygiad lle bo'n briodol.

3.2 Mae'n bwysig ystyried yr effeithiau cronus sy'n deillio o ddatblygiadau eraill sydd wedi ymrwymo iddynt (h.y., datblygiad sydd eisoes yn elwa o ganiatâd cynllunio neu safleoedd a neilltuwyd lle mae rhywfaint o sicrwydd y bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn y tymor byr). Efallai y bydd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gynnal asesiad o effaith dyraniadau'r CDLI mabwysiedig sydd â'r potensial i effeithio ar yr un rhannau o'r rhwydwaith trafnidiaeth yn ogystal â safleoedd lleol perthnasol eraill sy'n elwa o gymeradwyaeth gynllunio heb ei gweithredu (hyd yn hyn).

3.3 Mae materion allweddol i'w hystyried wrth baratoi asesiad neu ddatganiad trafnidiaeth yn cynnwys:

- Disgrifiad o leoliad, math a graddfa'r datblygiad a'i gyd-destun mewn perthynas ag unrhyw gynllun datblygu neu strategaethau eraill.
- Esboniad o gwmpas yr asesiad, gan gynnwys cwmpas daearyddol a hyd yr astudiaeth, y dylid cytuno arno ymlaen llaw gyda'r ACLI.
- Esboniad o sut mae'r lleoliad arfaethedig yn bodloni egwyddorion cynaliadwyedd.
- Dadansoddiad o fynediad presennol i'r safle ar gyfer cerddwyr, beicwyr, gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus presennol a cherbydau eraill.
- Dadansoddiad o ddata trafnidiaeth presennol o ystod o ffynonellau dibynadwy (a all gynnwys gwybodaeth a ddarperir gan yr ACLI neu gasgliad data cynradd ac eilaidd arall) – e.e., cronfa ddata TRICS.
- Rhagdybiaethau â thystiolaeth briodol am symudiadau ychwanegol o bobl / nwyddau sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad arfaethedig a gwybodaeth am y rhaniad moddol tebygol o deithiau i'r safle ac oddi yno.

- Dadansoddiad o effeithiau posibl y symudiadau ychwanegol o bobl/nwyddau sy'n deillio o'r datblygiad ar y rhwydweithiau trafnidiaeth presennol sy'n gwasanaethu'r safle a phatrymau symud presennol.
- Strategaeth Gweithredu Trafnidiaeth (TIS, gweler Adran 4.0).

3.4 Dylai'r adroddiad cysylltiedig sy'n manylu ar yr asesiad neu'r datganiad trafnidiaeth sy'n cyd-fynd â chais cynllunio fod yn glir ac yn ddealladwy. Dylid defnyddio atodiadau ar gyfer tystiolaeth dechnegol i gefnogi'r datganiadau a wneir yn y prif destun. Dylai lefel y dadansoddiad a'r manylder a gynhwysir yn yr adroddiad fod yn gymesur â graddfa, cymhlethdod ac effaith bosibl y cynigion datblygu a dylid cytuno ar hyn yn y cyfnod cwmpasu.

4.0 Trosolwg o'r TIS

4.1 Dylai proses yr Asesiad/Datganiad Trafnidiaeth gynnwys cynhyrchu TIS ar gyfer y datblygiad i'w gyflwyno ochr yn ochr â neu fel rhan o'r Asesiad/Datganiad Trafnidiaeth. Dylai hyn:

- Osod amcanion a thargedau sy'n ymwneud â rheoli'r galw am deithio ar gyfer y datblygiad, a ddylai fod yn seiliedig ar bolisiâu'r CDLI a strategaethau eraill sy'n berthnasol yn y lleoliad hwnnw – e.e., y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol. Gallai amcanion gynnwys: creu neu wella llwybrau beicio a cherdded diogel, cyfyngu ar fynediad i geir, darparu digon o le i storio beiciau, creu gwelliannau i wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus dibynadwy a chyfleus, a/neu fframwaith ar gyfer cynllunio teithio yn y dyfodol.
- Nodi'r seilwaith, y mesurau rheoli galw a'r cyfraniadau ariannol sy'n angenrheidiol i gyflawni'r amcanion a'r targedau hyn.
- Manylu ar y mesurau a gynigir i wella mynediad trwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus er mwyn lleihau nifer ac effeithiau teithiau modur

sy'n gysylltiedig â'r cynnig a bydd fel arfer yn dod gyda Chynllun Teithio (gweler Adran 5.0).

- Sicrhau bod y mesurau hyn wedi'u hintegreiddio ag elfennau dylunio'r datblygiad newydd.
- Nodi trefniadau mynediad cadarn sy'n sensitif i anghenion gwahanol ei ddefnyddwyr. Er enghraifft, dylai'r trefniadau mynediad ddarparu ar gyfer gwahanol lefelau o symudedd personol a chydabod yr adegau gwahanol y mae angen mynediad i'r safle.
- Cynnwys gwybodaeth ariannol sy'n berthnasol i weithredu'r strategaeth.
- Gosod fframwaith ar gyfer monitro'r amcanion a'r targedau, gan gynnwys y rhaniad moddol yn y dyfodol o drafnidiaeth i safleoedd datblygu. (Nodyn: bydd monitro gan y datblygwr a meddianwyr y dyfodol yn bwysig i ganiatáu i'r ACLI wirio a yw amcanion TIS yn cael eu cyflawni gan y datblygiad).
- Cynnig amodau neu rwymedigaethau addas i sicrhau gweithrediad.

5.0 Cynlluniau Teithio

5.1 Lle mae Asesiadau neu Ddatganiadau Trafnidiaeth yn nodi y gallai datblygiad arfaethedig gael effaith andwyol ar symudiadau teithio ar y rhwydwaith priffyrdd presennol, bydd gofyn i ymgeiswyr gynhyrchu Cynllun Teithio. Bydd hyn yn ychwanegol at y TIS.

5.2 Mae Cynlluniau Teithio yn strategaethau rheoli hirdymor ar gyfer integreiddio cynigion ar gyfer teithio cynaliadwy i'r broses gynllunio. Maent yn seiliedig ar dystiolaeth o effeithiau disgwyledig datblygiadau ar drafnidiaeth ac yn gosod mesurau i hyrwyddo ac annog teithio cynaliadwy (megis hyrwyddo cerdded, beicio a defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus).

5.3 Bydd angen i'r Cynllun Teithio nodi pa fesurau a gynigir a fydd yn cael eu gweithredu gan y datblygwr i oresgyn unrhyw effaith niweidiol. Dylai nodi targedau clir, mesuradwy a phenodol i'r safle ar gyfer lleihau dibyniaeth ar deithio mewn cerbydau modur preifat a chynyddu cyfran y teithiau a wneir trwy

gerdded, olwynion, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Dylai targedau gael eu llywio gan y rhaniad moddol presennol a rhagfynegol, hygyrchedd a lleoliad y datblygiad, natur y defnydd arfaethedig a'r cyfleoedd trafndiaeth gynaliadwy sydd ar gael i'r safle.

- 5.4 Dylai'r Cynllun Teithio hefyd nodi'r mesurau sy'n angenrheidiol i gyflawni'r targedau hyn ynghyd â threfniadau priodol ar gyfer gweithredu, monitro ac adolygu. Lle mae monitro'n dangos nad yw targedau y cytunwyd arnynt yn cael eu cyflawni, dylai'r cynllun teithio nodi mesurau unioni priodol.
- 5.5 Lle bo modd, dylid ystyried Cynlluniau Teithio ochr yn ochr â chynigion datblygu a'u hintegreiddio'n rhwydd i ddyluniad a meddiannaeth y safle newydd yn hytrach na'u hôl-osod ar ôl meddiannu.
- 5.6 Dylai Cynlluniau Teithio hefyd geisio gwneud y mwyaf o'r newid moddol tuag at ddulliau teithio cynaliadwy yn unol â'r Hierarchaeth Trafnidiaeth Gynaliadwy, Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013, Polisi Cynllunio Cymru a Pholisi SP5 o'r CDLI mabwysiedig.

Atodiad B – Mewnbynnau Data sy'n Ofynnol ar gyfer Asesiadau Hyfywedd Ariannol

- 1) Rhestr o fathau o anheddau marchnad agored, gan nodi ar gyfer pob un:
 - a) Nifer yr ystafelloedd gwely
 - b) Nifer yr ystafelloedd cyfanheddol
 - c) Arwynebeddau llawr mewnol gros/net
 - d) Gwerth marchnad agored amcangyfrifedig (pris gwerthu rhydd-ddaliadol) gyda thystiolaeth ategol
 - e) Cyfanswm nifer pob math o annedd o fewn y datblygiad arfaethedig
- 2) Rhestr o fathau o anheddau fforddiadwy, gan nodi ar gyfer pob un:
 - a) Nifer yr ystafelloedd gwely
 - b) Nifer yr ystafelloedd cyfanheddol
 - c) Arwynebeddau llawr mewnol gros/net
 - d) Gwerth marchnad agored amcangyfrifedig (pris gwerthu rhydd-ddaliadol heb gyfyngiad) ar gyfer anheddau canolradd
 - e) Gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer anheddau rhent cymdeithasol
 - f) Cyfanswm nifer pob math o annedd o fewn y datblygiad arfaethedig
- 3) Cynllun gosodiad safle ar gyfer y datblygiad (amlinellol, neu fanwl os yw ar gael) gydag arwynebeddau datblygadwy net a nifer yr anheddau ar gyfer pob elfen/cyfnod o'r datblygiad arfaethedig.
- 4) Rhaglenni adeiladu a gwerthu amcangyfrifedig ar gyfer y datblygiad.
- 5) Manylion perchnogaeth tir gyfredol neu fanylion y telerau cytundebol a cham y trafodiad a gyrhaeddwyd ar gyfer ei gaffael gan y datblygwr. Rhaid i hyn gynnwys pris y tir a dalwyd (neu, os yw wedi'i amcangyfrif a heb ei dalu eto, y sail ar gyfer yr amcangyfrif hwnnw) a'r lwfans a wnaed ar gyfer ffioedd caffael a Threth Trafodiadau Tir.
- 6) Costau cynllunio a'r cyfnod disgwylidig cyn dechrau'r datblygiad (mewn misoedd) ar ôl cwblhau caffael tir.

- 7) Costau adeiladu tai (costau plot), fel cyfanswm neu £/m², gan nodi unrhyw lwfans ychwanegol a wnaed ar gyfer sicrhau cydymffurfiaeth â rheoliadau adeiladu sydd ar ddod. Rhaid darparu tystiolaeth i gyfiawnhau beth mae'r costau hyn yn seiliedig arno.
- 8) Costau seilwaith ffisegol, wedi'u rhannu rhwng:
- a) Draenio oddi ar y safle, gwaith priffordd a/neu waith arall, gyda dadansoddiad/cyfiawnhad manwl
 - b) Costau arferol ar y safle ar gyfer darparu mynediad ffordd a gwasanaethau i leiniau unigol (gan gynnwys "allanol" fel garejys ar wahân a thirlunio, y gellir eu hasesu ar swm cyfartalog sefydlog fesul annedd, neu fel canran o gostau'r plot)
 - c) Costau safle annormal (os o gwbl) gyda dadansoddiad/cyfiawnhad manwl
- 9) Lwfans a wneir ar gyfer ffioedd proffesiynol mewn cysylltiad â:
- a) Chymeradwyaethau rheoliadau cynllunio ac adeiladu
 - b) Costau adeiladu tai
 - c) Gwaith seilwaith ffisegol
- 10) Swm amcangyfrifedig (neu ganran lwfans) ar gyfer argyfyngau
- 11) Cyfraniadau S106 sy'n angenrheidiol i sicrhau cydymffurfiaeth lawn â pholisi CDLI ac amseriad disgwyledig taliadau
- 12) Costau gwerthu a marchnata ar gyfer anheddau marchnad agored
- 13) Costau cyllid, gan gynnwys y gyfradd/cyfraddau llog a gymhwysir, a'r sail dros eu cyfrifiad
- 14) Manylion unrhyw ddefnyddiau dibreswyl arfaethedig, gan gynnwys arwynebeddau llawr allanol gros a net mewnol, ynghyd â chostau a refeniw amcangyfrifedig sy'n gysylltiedig â'r rhannau hynny o'r datblygiad. Bydd hyn yn cynnwys, lle bo ar gael, werthoedd rhydd-ddaliadol a rhent amcangyfrifedig ar

gyfer pob elfen/uned, y cynnyrch/cynhyrchion buddsoddi y mae gwerthoedd rhydd-ddaliadol amcangyfrifedig wedi'u seilio/eu cyfrifo arnynt, a manylion unrhyw drefniadau rhagosod neu werthiannau ymlaen llaw.

Cyngor Bwrdeistref Sirol

