Rhaglen Gyflawn

CABINET

CYNGOR GWYNEDD

DYDDIAD	Dydd Mawrth, 10fed Tachwedd, 2020
AMSER	1.00 y.h.
LLEOLIAD	Cyfarfod Rhithiol
PWYNT CYSWLLT	Annes Siôn 01286 679490 cabinet@gwynedd.llyw.cymru

AELODAU CABINET CYNGOR GWYNEDD

Aelodau	
Dyfrig L. Siencyn	Arweinydd
Dafydd Meurig	Dirprwy Arweinydd, Aelod Cabinet Oedolion, Iechyd a Llesiant
Craig ab Iago	Aelod Cabinet Tai
Gareth Wyn Griffith	Aelod Cabinet Amgylchedd
Nia Wyn Jeffreys	Aelod Cabinet dros Gefnogaeth Gorfforaethol
Dilwyn Morgan	Aelod Cabinet Plant a Phobl Ifanc
Gareth Thomas	Aelod Cabinet Datblygu'r Economi a Chymuned
Ioan Thomas	Aelod Cabinet Cyllid
Catrin Wager	Aelod Cabinet Priffyrdd a Bwrdeistrefol
Cemlyn Rees Williams	Aelod Cabinet Addysg

RHAGLEN

	Eitem	Cyflwynir gan	Swyddog	Tud.
1	YMDDIHEURIADAU			
2	DATGAN BUDDIANT PERSONOL			
3	MATERION BRYS			
4	MATERION YN CODI O DROSOLWG A CHRAFFU			
5	CYNLLUN GWELLA'R A496 LLANBEDR (MYNEDIAD I GANOLFAN AWYROFOD ERYRI)	Cyng Gareth Griffith	Dafydd Wyn Williams	3 - 240

CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	**10 TACHWEDD 2020**
Aelod Cabinet:	**Y Cynghorydd Gareth Wyn Griffith**
Swyddog Cyswllt:	**Dafydd Wyn Williams, Pennaeth Adran yr Amgylchedd**
Rhif Cyswllt:	**32371**
Pwnc:	**Cynllun Gwella'r A496 Llanbedr (Mynediad i Ganolfan Awyrofod Eryri)**

Y PENDERFYNIAD A GEISIR

- Awdurdodi gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol (CPO) mewn perthynas â Chynllun Gwella Ffordd Llanbedr yr A496 (“y Cynllun”).
- Awdurdodi Pennaeth yr Amgylchedd mewn ymgynghoriad ag Aelod Cabinet yr Amgylchedd a Phennaeth y Gwasanaethau Cyfreithiol i gaffael yr holl fuddiannau angenrheidiol yn y tir a nodir yn Atodiad 5 yr adroddiad i gyflawni Cynllun Gwella Ffordd Llanbedr yr A496 a, lle bo angen cymryd yr holl gamau angenrheidiol i gaffael y buddion hynny trwy gyfrwng CPO gan gynnwys dilyn ei gadarnhad gyda Gweinidogion Cymru pe bai'r Cyngor yn methu â dod i setliad wedi'i negodi ar gyfer prynu'r buddion hynny o fewn amserlenni'r cynllun.

Y RHESYMAU PAM FOD ANGEN PENDERFYNIAD

Diben yr adroddiad yma yw ceisio cadarnhad o barodrwydd y Cyngor i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol a / neu gaffael i alluogi datblygiad Cynllun Gwella'r A496 Llanbedr (Mynediad i Ganolfan Awyrofod Eryri).

Mae ‘Prynu Gorfodol yng Nghymru a Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020) (Cylchlythyr 003/2019) ("y Cylchlythyr") yn cadarnhau y dylid defnyddio pwerau prynu gorfodol lle y byddai’n fuddiol gwneud hynny a dim ond lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd. Dywed y Cylchlythyr "Felly, anogir awdurdodau lleol ... i ystyried eu defnyddio’n rhagweithiol (h.y pwerau prynu gorfodol) lle y bo hynny’n briodol er mwyn sicrhau bod trigolion a’r gymuned fusnes yn gweld manteision gwirioneddol, a hynny heb oedi".

Mae angen i'r Cyngor gadw cydbwysedd rhwng bwriad y Cyngor fel yr awdurdod caffael ynghyd â buddiant ehangach y cyhoedd a'r unigolion a effeithir yn uniongyrchol. Nid yw mabwysiadu argymhellion yr adroddiad hwn o anghenraid yn golygu y bydd CPO yn cael ei weithredu gan bydd y Cyngor yn parhau i geisio setliad a drafodwyd gyda'r holl fuddiannau tir sydd eu hangen i gyflawni'r Cynllun.

Dywed y Cylchlythyr "Bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl i awdurdodau caffael ddangos eu bod wedi cymryd camau rhesymol i gaffael yr holl dir a hawliau sydd wedi'u cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol drwy gytundeb" a "Fodd bynnag, erys yn arfer da cynnig cyfle i'r partïon ymrwymo i gytundeb i werthu'n wirfoddol lle maent yn barod i wneud hynny... os bydd awdurdod caffael yn aros nes bod negodiadau wedi chwalu cyn dechrau'r broses prynu gorfodol, bydd amser gwerthfawr wedi cael ei golli... Mae sicrhau bod cynlluniau seilwaith yn cael eu cyflawni'n amserol yn aml er budd y cyhoedd a gall defnyddio pwerau prynu gorfodol helpu i gyflawni hyn os bydd negodiadau ynghylch caffael tir drwy gytundeb yn cymryd gormod o amser".

Mae'r awdurdod a roddir yn yr adroddiad hwn i fwrw ymlaen gyda CPO o gymorth i'r Cyngor drwy ei gwneud yn eglur i bob buddiant tir bod y Cyngor yn bwriadu cyflawni'r Cynllun a ble nad yw prynu tir drwy gytundeb yn bosib neu yn mynd yn hirfaith yna bydd gweithrediad y CPO yn digwydd. Mae'r Cylchlythyr yn cadarnhau "Felly, yn dibynnu ar ba bryd y mae angen y tir, yn aml, gall fod yn synhwyrol, o ystyried faint o amser sydd ei angen i gwblhau'r broses prynu gorfodol a nifer y plotiau o dir y mae angen eu cydgasglu, i'r awdurdod caffael:-

- Gynllunio amserlen prynu gorfodol fel mesur wrth gefn;
- dechrau gweithdrefnau ffurfiol.

Mae'r adroddiad hwn hefyd yn gwneud yn eglur y buddiannau tir gaiff eu heffeithio gan y Cynllun.

CYFLWYNIAD AC YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

1. CEFNDIR

Canolfan Awyrofod Eryri / Parth Menter Eryri

1.1. Yn 2013, dynodwyd Canolfan Awyrofod Eryri (CAE) fel rhan o Barth Menter Eryri, ac wedi hynny mae'r Cyngor wedi gweithio'n agos gyda'r Ganolfan a Llywodraeth Cymru i hwyluso ei datblygiad. Er bod y Ganolfan yn hygyrch efo trên, o'r awyr ac ar y ffordd, nodwyd o'r dechrau bod cysylltiadau cludiant yn un o'r rhwystrau oedd yn effeithio ar ddatblygiad y Ganolfan. Nodwyd bod y gyffordd yng nghanol Llanbedr sy'n arwain i lawr i'r CAE yn gul ac yn anodd i gerbydau a bod hyn yn gwaethygu i fod bron yn amhosib yn ystod misoedd prysur yr ymwelwyr gyda adroddiadau o oedi am 30-40 munud. Felly, i hwyluso datblygiad CAE ac i liniaru materion traffig yn y pentref ei hun, nodwyd y dylid cynnwys gwella'r mynediad i'r CAE ynghyd â gwella'r rhwydwaith ffyrdd lleol fel materion i'w cynnwys yn rhan o'r cynllun ehangach.

Cymunedau Llanbedr, Harlech a Dyffryn Ardudwy

1.2 Yr A496 yw'r prif gysylltiad o Gefnffordd yr A470 i Lanbedr, gan ddarparu llwybr addas cyffredinol i Gerbydau Nwyddau Ysgafn a Cherbydau Nwyddau Trwm. Er hynny, ni chafodd rhannau o lwybr yr A496 drwy bentrefi hanesyddol a threfi eu hadeiladu i gymryd traffig o'r fath. Mae hyn yn arbennig o wir yn Llanbedr, ble nad yw'r bont dros afon Artro yn caniatáu i ddau gerbyd HGV basio ei gilydd. Felly, os yw dau gerbyd HGV yn cwrdd â'i gilydd ar y bont, mae trafferthion traffig yn codi. Mae'r problemau hyn yn gwaethygu yn ystod misoedd prysur yr haf pan fo cyrchfan boblogaidd Mochras yn achosi niferoedd ychwanegol o draffig.

1.3 Bydd y prosiect yn gostwng lefelau traffig drwy bentref Llanbedr, yn darparu hyd at 90% o ostyngiad mewn traffig, gan ganiatáu defnydd diogel o'r briffordd i gerddwyr a beicwyr yn arbennig gan nad oes lle i uwchraddio'r darpariaethau hyn.

1.4 Bydd datblygiad y ffordd newydd hefyd yn rhoi dull mynediad gwell o'r orsaf reilffordd, y CAE a Mochras i bentref Llanbedr gyda darpariaeth gwell troedffordd ar hyd Ffordd Mochras o'r orsaf reilffordd i'r pentref.

1.5 Ceisiodd y Cyngor am arian i ddatblygu'r gwelliannau yn CAE ei hun ac i'r ffordd fynediad. Llwyddodd y Cyngor i ddenu £19.4m o amryfal ffynonellau fel WEFO, Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd a buddsoddiad preifat sylweddol gan berchnogion CAE. Mae cyfran fawr o'r arian wedi ei gyfeirio ar gyfer adeiladu'r cynllun, ac mae ffordd osgoi/ffordd fynediad newydd sy'n ychwanegol yn helpu i ddenu diddordeb masnachol yn CAE, gan fod o gymorth i ymdrin â phroblemau traffig hanesyddol y pentref.

2. CYLLID

2.1 Mae angen i'r Cyngor ddangos bod arian ar gael ac o fewn amserlen resymol. Amcangyfrifwyd y byddai cost adeiladu'r ffordd osgoi /ffordd fynediad oddeutu £14.38m. Llwyddodd y Cyngor i ddenu'r arian isod:

Cyllid Ewropeaidd	£3.974m
Cyllid Llywodraeth Cymru	£9.912m
Cyllid Cyngor Gwynedd	£0.500m
	£14.386m

2.2 Gellir gweld dadansoddiad pellach o'r costau yn Atodiad 1, mae'r ffigwr cyffredinol yn cynnwys swm iawndal a ragwelir o £215,000 i'r tirfeddianwyr a effeithir. Cafodd yr amcangyfrif yma ei baratoi ar gost cyfartalog (ar brisiau cyfredol y farchnad) fesul acr, ond nid yw'n cynnwys costau asiant y tir sydd wedi'i selio ar Raddfa Ryde fel cost dangosol.

2.3 **Cyllid Ewropeaidd** – llwyddodd y Cyngor i ddenu cyfanswm o £7.5m o Swyddfa WEFO, gyda £3.526 wedi'i gyfeirio i wella adeiladau CAE, a'r gweddill sef £3.974m i wella mynediad. Roedd y cynnig yn ddarostyngedig i amodau, sef: byddai'r arian yn cael ei gyfeirio yn unig at wella mynediad i'r Ganolfan; bod y ffordd osgoi yn derbyn caniatâd cynllunio, a bod yr arian yn cael ei wario erbyn diwedd mis Mawrth 2019.

2.4 Mae datblygiad CAE yn hollbwysig i ddyfarniad cyffredinol cyllid WEFO. Dilynwyd prosesau diwydrwydd dyladwy gyda'r prosiect CAE i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn ôl yr amserlen angenrheidiol gan sicrhau'r holl arian cyfatebol sydd ei angen ar gyfer y datblygiad hwn.

2.5 Os nad yw CAE yn cwblhau'r gwaith adeiladu ac o ganlyniad nad yw'n cyflawni'r allbynnau a nodir yn yr amodau ariannu, ceir sawl cymal yn y cytundeb rhwng Cyngor Gwynedd a CAE sy'n ceisio diogelu'r Cyngor os mai dyma fyddai'r achos ond yn bennaf:

- Cefnogi'r ymrwymiad i'r targedau sydd yn y cytundeb
- Amod sy'n pennu amserlen i gwblhau'r gwaith ar y safle
- Mae modd gosod arwystl cyfreithiol ar yr adeiladau sy'n gymwys i gynllun WEFO
- Pe byddai'r Cwmni yn cael ei ddiddymu, byddwn yn gweithio gyda Llywodraeth Cymru i gaffael y gwaith adeiladu ein hunain i gwblhau'r prosiect.

2.6 Penodwyd Swyddog penodol hefyd i Reoli a monitro'r prosiect, ac mae WEFO wedi cytuno i CAE ymgymryd â gwaith fesul cam ar y safle, gyda'r bwriad o asesu'r farchnad ar bob cam.

2.7 Mae WEFO wedi datgan "*At this stage, we cannot confirm that all money will be available / or will not be clawed back if you (SAC) decide not to proceed with a particular action. However, in light of Covid-19 and the current state of the economy at the time of negotiations, we will look sympathetically at the decision on a case-by-case basis as with any other operation we support.*"

2.8 Dylid hefyd nodi gan fod CAE wedi dechrau gweithio ar y safle o ran Cam 1 ar ei risg ei hun, hyd nes y gellir arwyddo'r cytundeb rhwng Cyngor Gwynedd a CAE. Hyd yma, mae gwerth tua £450k o wariant eisoes wedi ei wneud, ond golygodd yr argyfwng COVID na fedrai'r gwaith barhau. Mae CAE wedi datgan na fydd yn ail-ddechrau'r gwaith tan fo'r cytundeb wedi ei arwyddo.

2.9 Mae'r cynllun yn **Atodiad 2** yn amlinellu'r rhan o gynllun y ffordd a ariannwyd gan WEFO.

2.10 **Cyllid Llywodraeth Cymru** – yn dilyn yr ymrwymiad ariannol a wnaed gan WEFO (a dynodiad Parth Menter y safle), ymrwymodd Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru i gyfrannu £9.912m tuag at weddill cynllun y ffordd. Fel gyda'r cyllid Ewropeaidd, roedd y cynnig yn ddarostyngedig i amod bod y ffordd osgoi yn derbyn caniatâd cynllunio.

2.11 **Arian Cyngor Gwynedd** – ym mis Rhagfyr 2017 cytunodd Cabinet y Cyngor i ymrwymo £0.5m i'r cynllun, yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad o'r ffynonellau ariannol eraill (£351k tuag at waith ffordd a £149k tuag at gostau staff).

2.12 Fel gyda unrhyw brosiect ar y cam yma, mae risgiau cynhenid a fedrai effeithio ar y gwaith cwblhau. Risgiau fel;

a) Costau yn cynyddu yn fwy na'r gyllideb,
b) Mynd heibio'r amserlen ariannu,
c) Risgiau Amgylcheddol
d) Risgiau Iechyd a Diogelwch

2.13 Mae'r risgiau i'r prosiect wedi eu trafod, eu meintoli a'u tablu yn y Gofrestr Risg, a welir yn **Atodiad 3**, a'r prif risgiau yn awr yw caffael tir a risgiau amgylcheddol ynghyd â'r amserlen ariannu.

2.14 Gellir lliniaru'r risg caffael tir drwy gymeradwyo pwerau CPO, gan liniaru'r risgiau amgylcheddol yn addas gyda gweithrediad y Gofrestr Ymrwymiadau Amgylcheddol a gytunwyd a'r Prif Gynlluniau Amgylcheddol (EMPs), gellir gweld yr EMPs yma yn **Atodiad 4**.

3. CYNLLUNIO

3.1 Yn unol â'r rhaglen wreiddiol, dylai'r Cyngor fod wedi sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer y ffordd osgoi/ffordd fynediad ym mis Ionawr 2018, gyda chwblhad y gwaith adeiladu erbyn Ebrill 2019. Seiliwyd y dyddiad cwblhau ar y gallu i drafod pryniant tir, heb orfod dilyn proses Gorchymyn Prynu Gorfodol i'w gaffael.

3.2 Oherwydd y trafferthion fu'n gysylltiedig â chytuno ar fesurau lleddfu risg llifogydd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, nid oedd yn bosib ystyried y cais cynllunio ym mis Ionawr 2018, ac fe gymerodd tan y mis Medi dilynol iddo gael ei drafod gan bwyllgor cynllunio Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE), ac fe dderbyniodd ganiatâd. Derbyniodd y Cyngor gadarnhad swyddogol o'r caniatâd cynllunio ar 12 Tachwedd 2018.

3.3 Roedd yr oedi i sicrhau caniatâd cynllunio yn golygu nad oedd modd cwblhau gwaith adeiladu'r fynedfa a'r gwariant erbyn diwedd Mawrth 2019, yn unol â'r amod cyllid Ewropeaidd. Er hynny, ar ôl ymgynghori gyda WEFO, cytunwyd i ymestyn y dyddiad i wario a hawlio cyllid Ewropeaidd i Ragfyr 2022, o ystyried yr oedi yma.

3.4 Wedi sicrhau caniatâd cynllunio a'r dyddiad estynedig i gwblhau'r gwaith, dechreuwyd o ddifri ar y gwaith i baratoi datblygiad cynllun y ffordd, roedd hyn yn cynnwys ymgymryd ag arolygon amgylcheddol hanfodol a datblygu cynlluniau gofynnol ac atodlenni i wahanol orchmynion. Er hynny, ar ddiwedd Tachwedd 2018, cafodd y Cyngor wybod bod un o'r tirfeddianwyr wedi gofyn am adolygiad barnwrol o'r penderfyniad cynllunio. Sail yr adolygiad oedd nad oedd gan APCE gofnod ysgrifenedig o gwblhau asesiad priodol oedd yn rhan o'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac asesiad sgrinio'r Asesiad Effaith Amgylcheddol yn unol â phenderfyniad Llys Cyfiawnder yr Undeb Ewropeaidd (CJEU) ar 13 Ebrill 2018 yn achos llys ‘People Over Wind’. Derbyniodd APCE farn gyfreithiol ar y sefyllfa ac o ganlyniad cafodd ei orfodi i ddiddymu'r caniatâd cynllunio. Cafodd y caniatâd cynllunio ei ddiddymu yn swyddogol ar 5 Chwefror 2019.

3.5 Cytunodd y Cyngor ac APCE y byddent yn ail-gyflwyno'r cais cynllunio ar ddyddiad diweddarach.

3.6 Ystyriwyd y cais cynllunio eto gan bwyllgor cynllunio APCE ar 4 Mawrth 2020, a phenderfynwyd cymeradwyo'r cais. Hysbyswyd Cyngor Gwynedd yn swyddogol o'r penderfyniad ar 10 Mawrth 2020, a rhoddwyd y penderfyniad ar wefan APCE ar 11 Mawrth 2020, gyda dyddiad y penderfyniad wedi ei nodi fel 4 Mawrth 2020.

3.7 Rhaid i her gyfreithiol i unrhyw benderfyniad cynllunio gael ei chyflwyno cyn pen chwe wythnos o ddyddiad y penderfyniad. O gofio mai dyddiad y penderfyniad oedd 11 Mawrth 2020 (y dyddiad y cafodd ei gyhoeddi ar wefan APCE), y dyddiad olaf i gyflwyno her gyfreithiol oedd dydd Mercher 22 Ebrill 2020. Ni chyflwynwyd unrhyw her gyfreithiol ac felly mae'r caniatâd cynllunio eisoes wedi ei sicrhau ar gyfer Cynllun y ffordd.

4 AMSERLEN

4.1 Oherwydd y bu oedi gyda datblygiad y prosiect oherwydd y broses gynllunio a gofynion dilynol i gais cynllunio pellach, mae'r dyddiadau allweddol bellach yn dynn iawn i sicrhau cwblhau'r prosiect erbyn y dyddiadau gofynnol fel a nodwyd gan ffrwd ariannu WEFO. Y dyddiadau hyn yw:

Enw'r Dasg	Hyd	Dechrau	Gorffen
Dyddiad cau cyllid WEFO	0 diwrnod	Dydd Mawrth 20/12/22	Dydd Mawrth 20/12/22
Dyddiad cwblhau'r holl brosiect	0 diwrnod	Dydd Gwener 14/04/23	Dydd Gwener 14/04/23
Tystysgrif cymeradwyo cynllunio	30 diwrnod	Dydd Iau 05/03/20	Dydd Mercher 15/04/20
Cymeradwyo cynllunio wedi mynd heibio'r cyfnod apêl	0 diwrnod	Dydd Mercher 27/05/20	Dydd Mercher 27/05/20
Cynlluniau tir ac atodlenni	30 diwrnod	Dydd Iau 16/04/20	Dydd Mercher 27/05/20
Cymeradwyaeth Cabinet Gwynedd i bwerau CPO	114 diwrnod	Dydd Iau 28/05/20	Dydd Mawrth 10/11/20
CPO a'r Drefn Linellol YN CYNNWYS YMCHWILIAD CYHOEDDUS	262 diwrnod	Dydd Mercher 04/11/20	Dydd Iau, 04/11/21
Trafodaethau Tir a Chytundebau (Mewn egwyddor)	60 diwrnod	Dydd Mercher 04/11/20	Dydd Mawrth 26/01/21
Trafodaethau Tir a Chytundebau (Terfynol)	447 diwrnod	Dydd Iau 05/03/20	Dydd Gwener 19/11/21
Paratoi'r Achos Busnes	190 diwrnod	Dydd Llun 01/03/21	Dydd Gwener 19/11/21
Amgylcheddol	266 diwrnod	Dydd Iau 29/10/20	Dydd Iau, 04/11/21
Gwyriadau Statudol yr Awdurdod	578 diwrnod	Dydd Iau 29/10/20	Dydd Llun 16/01/23
Rheoli Prosiect	1054 diwrnod	Dydd Llun 01/04/19	Dydd Iau 13/04/23
Tendr	76 diwrnod	Dydd Gwener 09/04/21	Dydd Gwener 23/07/21
Caffael contractwr – CYN CWBLHAU'R YMCHWILIAD CYHOEDDUS	120 diwrnod	Dydd Gwener 23/07/21	Dydd Gwener 07/01/22
Ar ôl Dyfarnu – Proses Dylunio Manwl	120 diwrnod	Dydd Llun 10/01/22	Dydd Gwener 24/06/22
Adeiladu	270 diwrnod	Dydd Llun 04/04/22	Dydd Gwener 14/04/23
RHAN A ARIENNIR GAN WEFO YN CYNNWYS ARCHWILIO	205 diwrnod	Dydd Llun 04/04/22	Dydd Gwener 13/01/23
Spur – yn cynnwys pont ffordd	150 diwrnod	Dydd Llun 04/04/22	Dydd Gwener 28/10/22
Archwiliad Ariannu WEFO ac awdurdodiad	55 diwrnod	Dydd Llun 31/10/22	Dydd Gwener 13/01/23
RHAN NA ARIENNIR GAN WEFO	180 diwrnod	Dydd Llun 08/08/22	Dydd Gwener 14/04/23

4.2 I sicrhau bod y rhaglen yn cael ei chwrdd, bydd angen ymgymryd â rhai agweddau cyn cwblhau'r tasgau eraill yn llawn. Mae'r rhain yn bennaf yn ymwneud â chaffael y Prif Gontractwr (PG) oherwydd yr amser a gymerir i benodi contractwr i brosiect o'r maint yma, a'r elfen ddylunio gofynnol y bydd yn rhaid iddynt ei chymryd, bydd angen caffael PG cyn cwblhau caffael y tir un ai drwy gytundeb neu drwy CPO. Bydd angen i'r risg yma (fel a gofnodwyd yn y Gofrestr Risg) gael ei reoli drwy strategaeth gaffael sydd wedi'i datblygu drwy ddarparu methodoleg addas i derfynu'r contract yn fuan pe byddai unrhyw faterion yn codi na fyddent yn caniatáu gwaith adeiladu (fel Ymchwiliad Cyhoeddus yn cael ei gefnogi), gan felly amddiffyn y Cyngor a Llywodraeth Cymru rhag goblygiadau ariannol oherwydd rhwymedigaethau cytundebol.

5. MATERION TIR

5.1 Mae yn hanfodol yn awr i fwrw ymlaen gyda'r rhaglen i gyflawni'r cynllun, ac un agwedd bwysig yw sicrhau'r tir. I gyflawni'r cynllun, mae angen tir gan 14 tirfeddiannwr (mae Atodiad 5 yn darparu cynllun a manylion yr holl dirfeddianwyr gaiff eu heffeithio). Gall awdurdodau lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol statudol i gaffael tir i fwrw ymlaen gyda phrosiectau yn eu hardal ble fo achos cymhellol er budd y cyhoedd i wneud hynny. Er hynny, mae yn synhwyrol, o ystyried faint o amser sydd ei angen i gwblhau’r broses prynu gorfodol i'r awdurdod caffael gynllunio amserlen prynu gorfodol a dechrau gweithdrefnau ffurfiol.

5.2 Hyd yma, nid oes unrhyw drafodaethau ffurfiol wedi eu cynnal am bryniant y tir sydd ei angen. Er hynny, fel rhan o'r broses gynllunio, trafodwyd y posibilrwydd o brynu tir gyda'r tirfeddianwyr a effeithir a bwriedir yn awr ail-ddechrau'r trafodaethau hynny gyda'r bwriad o gytuno ar bris prynu am y tir a/neu unrhyw fuddiannau a effeithir. Bydd pwerau prynu gorfodol yn cael eu gweithredu pan na ellir cyrraedd cytundeb wedi ei drafod o fewn cyfnod rhesymol o amser gyda'r holl dirfeddianwyr.

5.3 Mae'r tir sydd i'w brynu yn dir amaethyddol yn bennaf, gyda 69,300m^2 o dir amaethyddol sydd ei angen yn barhaol, a 3,254m^2 o dir atodol i eiddo preifat sydd ei angen yn barhaol, dalier sylw na fydd unrhyw eiddo ble mae pobl yn byw yn cael eu prynu fel rhan o unrhyw drafodaethau tir, dim ond siediau gwag, segur a thir. Mae angen i unrhyw awdurdod caffael sicrhau bod unrhyw CPO yn cyfiawnhau yn ddigonol i ymyrryd â hawliau dynol y rhai sydd â buddiant mewn tir gaiff ei effeithio ac yn arbennig dylid rhoi ystyriaeth i Erthygl 1 ac Erthygl 8 o'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Bydd y saith eiddo sy'n gartrefi preifat yn cael eu darparu gyda threfniant mynediad llawer gwell a mwy o welededd i'r A496 o'i gymharu â'r safonau gweledeedd cyfredol. Cyn bwrw ymlaen gyda phwerau gorfodol bydd y gwaith o adnabod y tirfeddianwyr yn cael ei wirio yn llawn ymlaen llaw.

5.4 Bydd y Cyngor yn ceisio prynu'r holl dir ar gyfer y prosiect drwy negodi. Er hynny, i sicrhau bod trefniant amgen yn ei le os nad yw hi’n bosib dod i gytundeb amserol, mae'n ddoeth paratoi a dechrau'r broses o brynu gorfodol. Mae hyn yn hanfodol i alluogi'r broses o ddechrau adeiladu a chwblhau'r prosiect yn yr amserlen gaiff ei rheoli gan yr arian. Mae hawl statudol i lunio CPO i briffyrdd dan Ran 12 o Ddeddf Priffyrdd 1980 (yn fwy penodol ond heb ei gyfyngu i a239/240) ac mae'r broses statudol wedi'i sefydlu dan Ddeddf Caffael Tir 1981 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004).

5.5 Trwy gydol y broses CPO, rydym yn cadarnhau y byddwn yn parhau i geisio dod i gytundebau drwy negodiadau ffurfiol.

6. CYDRADDOLDEB

6.1 Mae'r holl gyrff cyhoeddus sy'n awdurdodau caffael yn ymrwymedig i gyflawni dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus a nodir yn a149 Deddf Cydraddoldeb 2010. Mae'r Asesiad Effaith Amgylcheddol a baratowyd ar gyfer y prosiect yma wedi nodi nifer o effeithiau'r cynllun arfaethedig ble fo grwpiau gyda nodweddion gwarchodedig yn gallu profi effeithiau anghymesur neu wahaniaethol. Mae’r rhain yn cynnwys:

i. Cynnydd yn lefel sŵn yn ystod adeiladu'r cynllun arfaethedig i rai eiddo preswyl yn yr ardal ond gostyngiad yn lefel y sŵn pan fo'r cynllun yn weithredol. Gall hyn effeithio yn anghymesur a/neu yn wahaniaethol ar blant neu bobl hŷn ynghyd ag unigolion a amhariadau dysgu a gwahaniaeth niwrolegol fel awtistiaeth.
ii. Cau a gwyro dau Hawl Tramwy Cyhoeddus (PRoWs) dros dro, PRoW Llanbedr Rhif 1 (USRN - 46409106) i'r gogledd o afon Artro a PRoW Llanbedr Rhif 43 (USRN - 46405593) i'r de. Mae'r rhain yn Hawliau Tramwy cyhoeddus safonol, heb unrhyw effaith ar Lwybr Arfordir Cymru.
iii. Rhai newidiadau bychain i lwybrau sy'n cynnwys croesfannau'r cynllun arfaethedig. Gall hyn gael effaith wahaniaethol ar bobl gyda thrafferthion symudedd a llwybrau troed sydd â mwy o grwpiau gyda nodweddion gwarchodedig yn eu defnyddio. Er mai effaith isel yw hyn cafodd ei nodi yn yr asesiad ar gyfer cyfnod adeiladu'r gwaith. Bydd gan y gosodiad parhaol effaith niwtral.
iv. Effeithiau gwahaniaethol posib oherwydd aliniad newydd y brifford i yrwyr yn defnyddio'r rhwydwaith gan gynnwys gyrwyr gydag anableddau, pobl iau a phobl hŷn. Er hynny, bydd y dyluniad yn cael ei baratoi i'r safonau cyfredol a nodir yn y 'Design Manual for Roads and Bridges', ac felly dylai'r effeithiau hyn fod yn lleiafswm.

6.2 Ni ragwelir y bydd y cynllun arfaethedig yn golygu unrhyw effeithiau gwahaniaethol ar grwpiau gyda'r nodweddion gwarchodedig canlynol; allbennu rhywiol, cyfeiriadedd rhywiol a phartneriaeth sifil/priodas. Bydd gan y rhain effaith niwtral.

6.3 Gellir sicrhau mai effaith fach gadarnhaol fydd ar grwpiau cred/crefydd, drwy gyplu y caniatâd cynllunio gafodd ei gaffael i drawsnewid capel yn Fosg a chanolfan astudiaethau Islamaidd ym mhentref Llanbedr gyda gostyngiad sylweddol mewn traffig drwy'r pentref a ddarperir gan y cynllun newydd. Parhau gyda'r effaith ar grwpiau cred, mae'r Meini Hirion (dwy garreg fawr sy'n dyddio mae'n debyg o'r Oes Efydd (tua 2300-800 CC). Gall presenoldeb y rhain ar y safle hefyd fod â phwysigrwydd ysbrydol posib yn ôl crefyddau/credoau'r derwyddon. Byddai estyniad i lwybr troed a gwell lleoliad i'r Meini Hirion yn rhoi effaith gadarnhaol fach.

6.4 Wrth ystyried y grŵp cydraddoldeb 'Oed' gwelwyd mai'r rhai mwyaf tebygol o gael eu heffeithio oedd pobl hŷn a phobl ifanc. Byddai'r grŵp yn manteisio o'r gostyngiad yn y lefelau traffig a ragwelir yn y pentref sy'n gwneud cyfleoedd croesi yn fwy diogel ac mae'n debyg yn lleihau damweiniau ffordd. Byddai cyfleusterau llwybr troed newydd fel rhan o ddyluniad y cynllun arfaethedig wedi eu cyfyngu i ran o ffordd Mochras a byddai hyn er budd pobl hŷn a phlant. Ni fyddai unrhyw gynnydd mewn amseroedd teithio o'r PRoW newydd wedi ei ailino a bydd y cynllun yn rhoi cyfleoedd cadarnhaol ar gyfer teithio llesol gyda'r manteision cysylltiedig i iechyd. Bydd plant a phobl hŷn yn cael eu heffeithio yn gymesur ac yn gadarnhaol drwy ostyngiad yn lefelau'r sŵn. Ym mlynyddoedd y cynllun yn y dyfodol (2037 – 15 mlynedd ar ôl y cwblhau arfaethedig, pan fydd yr holl fesurau lliniaru wedi eu datblygu) bydd lleoliadau fel Cartref Gofal Gwynfa yn profi gostyngiad o -3.9Db(A) a ystyrir i fod yn effaith positif canolig. Bydd Ysgol Gynradd Llanbedr yn profi gostyngiad o 0.1Db (A) yn yr hirdymor sy'n effaith cadarnhaol dibwys.

6.5 Byddai grwpiau cydraddoldeb 'Anabledd' a 'Beichiogrwydd a mamolaeth' hefyd yn manteisio o'r gostyngiad a ragwelir mewn lefelau traffig yn y pentref gan wneud cyfleoedd croesi yn ddiogel gan mae'n debyg ostwng damweiniau ffordd. Disgwylir i bentref Llanbedr fod yn fwy hygyrch ar gyfer y grwpiau hyn oherwydd y gostyngiad o 90% a ragwelir yn nifer y traffig.

6.6 Dywed y Datganiad Amgylcheddol a'r Prif Gynlluniau Amgylcheddol bod y mesurau lliniaru a iawndal i leihau effeithiau andwyol yn ystod y gwaith adeiladu a'r camau gweithredu. Ystyrir y bydd y mesurau hyn yn helpu i liniaru a gwneud yn iawn yn erbyn effeithiau negyddol posib, gan gynnwys mesurau fel tanffyrdd lliniaru i ystlumod, daearfeydd moch daear yn eu lle a sawl mesur angenrheidiol arall fel tirweddu i sicrhau bod yr holl gyrff statudol yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a gwneud yn iawn gan ganiatáu i'r cais cynllunio i gael eu cymeradwyo.

6.7 Uchafu buddion cymunedol y prosiect, bydd adeiladwaith y cynllun arfaethedig yn darparu cyfleoedd cyflogaeth uniongyrchol gan y Prif Gontractwr, neu eu hisgontractwyr.

6.8 Mae ymgynghori ac ymgysylltu parhaus effeithiol gyda rhanddeiliaid a effeithir a'r gymuned leol yn bwysig i sicrhau bod yr holl grwpiau gyda nodweddion gwarchodol yn gallu manteisio o'r cynllun arfaethedig, yn enwedig o ran materion dylunio a gweithgareddau adeiladu.

7. LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL

7.1 **DDEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015** Mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd llesiant ar gyrff cyhoeddus a'i nod yw cyflawni amcanion llesiant cenedlaethol yng Nghymru – Cymru lewyrchus, Cymru gydnerth, Cymru iachach, Cymru sy'n fwy cyfartal, Cymru o gymunedau cydlynus, Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu a Chymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang. Mae'n rhaid i'r Cyngor ystyried sut mae penderfyniadau o'r fath yn cyfrannu at gwrdd â'r amcan llesiant. Rhaid i'r Cyngor hefyd ystyried effaith eu penderfyniadau ar lesiant pobl fydd yn byw yng Nghymru yn y dyfodol

Nodau	Disgrifiad	Sut y byddwn yn cwrdd â'r rhain
Cymru lewyrchus	Cymdeithas arloesol, gynhyrchiol, carbon isel sy'n cydnabod y terfynau sydd ar yr amgylchedd byd-eang ac sydd, o ganlyniad, yn defnyddio adnoddau mewn modd effeithlon a chymesur (gan gynnwys gweithredu ar newid yn yr hinsawdd); ac sy'n datblygu poblogaeth fedrus ac addysgedig mewn economi sy'n cynhyrchu cyfoeth ac yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth, gan ganiatáu i bobl fanteisio ar y cyfoeth a gynhyrchir drwy gael gafael ar waith addas.	Trwy gynorthwyo gyda chadw a darpariaeth cyfleoedd cyflogaeth newydd yn yr ardal leol oherwydd gwell seilwaith mynediad a gwell amseroedd teithio a dibynadwyedd
Cymru gydnerth	Cenedl sy'n cynnal ac yn gwella amgylchedd naturiol bioamrywiol gydag ecosystemau iach gweithredol sy'n cefnogi cydnerthedd cymdeithasol, economaidd ac ecolegol ynghyd â'r gallu i addasu i newid (er enghraifft newid yn yr hinsawdd).	Trwy ddarparu lliniariad amgylcheddol a gwelliant i unioni unrhyw effeithiau andwyol y cynllun a sicrhau bod yr A496 yn fwy cydnerth rhag llifogydd.
Cymru iachach	Cymdeithas lle mae llesiant corfforol a meddyliol pobl cystal â phosibl a lle deellir dewisiadau ac ymddygiadau sydd o fudd i iechyd yn y dyfodol.	Trwy wella'r cysylltiadau cerdded a beicio yn ac o gwmpas Llanbedr drwy ostwng lefelau traffig ar yr A496 yn y pentref ac ar Ffordd Mochras gan wella'r droedffordd ar hyd Ffordd Mochras. Trwy symud ffynhonnell llygredd aer a sŵn o ganol y pentref i'r cyrion i ffwrdd o fwyafrif y derbynyddion
Cymru sy'n fwy cyfartal	Cymdeithas sy'n galluogi pobl i gyflawni eu potensial ni waeth beth fo'u cefndir neu eu hamgylchiadau (gan gynnwys eu cefndir a'u hamgylchiadau cymdeithasol-economaidd).	Trwy gynorthwyo yn narpariaeth mwy o gyfleoedd cyflogaeth lleol
Cymru o gymunedau cydlynus	Cymunedau atyniadol, hyfyw a diogel sydd â chysylltiadau da.	Trwy ostwng lefelau traffig yn y pentref o oddeutu 90% gan felly wella'r synnwyr o le, a'r canfyddiad a gwirionedd diogelwch ffordd
Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r iaith Gymraeg yn ffynnu	Cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r Gymraeg ac sy'n annog pobl i gyfranogi yn y celfyddydau, a chwaraeon a gweithgareddau hamdden.	Trwy wella'r seilwaith cerdded a beicio, gan gynnwys y PRoW newydd arfaethedig at y Meini Hirion, a newidiadau posib i'r Llwybr Beicio Cenedlaethol NCR 8, gan ganiatáu gwell darpariaethau ym mhentref Llanbedr.
Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang	Cenedl sydd, wrth iddi wneud unrhyw beth i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn ystyried a allai gwneud peth o'r fath gyfrannu'n gadarnhaol at lesiant byd-eang.	Trwy ddarparu gostyngiadau mewn llygryddion aer oherwydd gostyngiad mewn tagfeydd

8. ARGYMHELLIAD

8.1 Er mwyn cyflawni'r Cynllun yn ôl yr amserlen ac i ddiogelu'r gyllideb sydd ar gael, gofynnwyd i Gabinet Cyngor Gwynedd awdurdodi llunio CPO o safbwynt Cynllun Gwella Ffordd yr A496 Llanbedr gan ddirprwyo'r hawl i Bennaeth Adran yr Amgylchedd mewn ymgynghoriad gyda Aelod Cabinet Amgylchedd a Phennaeth y Gwasanaethau Cyfreithiol i gymryd yr holl gamau angenrheidiol i lunio'r CPO, i fwrw ymlaen i'w gadarnhau, i weithredu'r CPO a sicrhau tir i'r Cynllun.

8.2 Bydd yr awdurdod dirprwyedig yn cynnwys:

- i) Awdurdod i lunio Gorchymyn Prynu Gorfodol, Cynllun Gwella'r A496 Llanbedr dan Ran 12 o Ddeddf Priffyrdd 1980;
- ii) Caffael yr holl fuddiannau tir fel a nodwyd yn Atodiad 5;
- iii) Caffael unrhyw fuddiant newydd mewn tir a nodwyd fel angenrheidiol i gyflawni'r Cynllun;
- iv) Dilyn y broses statudol dan Ddeddf Caffael Tir 1981 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004)
- v) Trefnu cyhoeddi a/neu yr hysbysiadau sydd eu hangen ar gyfer y CPO gan gynnwys os oes angen ei weithrediad;
- vi) Sicrhau bod ymdrech briodol i gyrraedd setliad wedi ei drafod gyda pherchnogion y tir a'r rhai sydd â buddiannau tir;
- vii) Ceisio cadarnhad o'r CPO gan gynnwys paratoi a chyflwyno mewn unrhyw ymchwiliad cyhoeddus neu unrhyw gyflwyniadau ysgrifenedig neu weithdrefnau amgen fel bo'n briodol;
- viii) Gweithredu'r CPO drwy ddatganiad breinio cyffredinol a/neu hysbysiad i drin /hysbysiad mynediad;
- ix) Ymdrin ag unrhyw drafodaeth neu anghydfodau sy'n ymwneud â iawndal CPO ac unrhyw gyfeiriadau i'r Tribiwnlys Tir.

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL

Y Swyddog Monitro:

Mae'r Gwasanaeth Cyfreithiol wedi cynorthwyo gyda paratoi yr adroddiad. Darperir cyd-destun yr argymhelliad mewn manylder ac yn benodol felly natur yr awdurdod a geisir. Caniateir i'r Cabinet awdurdodi defnyddio pwerau prynu gorfodol ar gyfer y cynllun ac mae hyn yn cael ei esbonio yn yr adroddiad gan gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 yn benodol . Fodd bynnag, fel y nodir y nod cyntaf fyddai caffael y buddiannau yn yr eiddo drwy gytundeb pe byddai modd.

Pennaeth Cyllid:

Cadarnhaf fod agweddau cyllidol o'r cynllun wedi'u trafod a'u penderfynu mewn cyfarfodydd blaenorol. Mae'r ffeithiau ariannol wedi'u gosod allan yn deg yn rhan 1.5 – 2.11 o'r adroddiad uchod, ac nid yw'r penderfyniad a geisir yma'n gofyn am unrhyw arian ychwanegol.

Gan fod y Cyngor eisoes wedi sicrhau'r arian i'r perwyl, cymeraf mai mater o ffurfioldeb yw dirprwyo'r grym i wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol mewn perthynas â Chynllun Gwella Ffordd Llanbedr yr A496, ond dylid symud ymlaen heb oedi er mwyn rheoli risgiau perthnasol.

Atodiadau

ATODIAD 1	Dadansoddiad o gostau'r prosiect
ATODIAD 2	Cynllun yn amlinellu rhan o'r cynllun ffordd a ariennir gan WEFO
ATODIAD 3	Cofrestr Risg y Prosiect
ATODIAD 4	Prif Gynlluniau Amgylcheddol
ATODIAD 5	Rhestr o'r tirfeddianwyr a effeithir a chynlluniau
ATODIAD 6	Siart Lif o'r broses Gorchymyn Prynu Gorfodol
ATODIAD 7	Prynu Gorfodol yng Nghymru a Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020) (Cylchlythyr 003/2019)

APPENDIX 1 Project costs breakdown

Llanbedr Access Improvement	**£14,386,207.35**
WFEO funding deadline	£0.00
Additional time required	£0.00
Proposed end date for WEFO Funding	£0.00
Completion Date for entire project	£0.00
SNPA Planning Approval	**£305,000.00**
Completion of planning information	£305,000.00
Submission to SNPA	£0.00
SNPA assessment of application	£0.00
Planning Committee	£0.00
Planning approval certificate	£0.00
Approval of planning past period for appeal	£0.00
Legal - Including CPO Powers	**£279,414.00**
Land plans and schedules	£4,000.00
Gwynedd Cabinet approval of CPO powers	**£0.00**
CPO and Line Order INCLUDING PUBLIC INQUIRY	£275,414.00
Land negotiations in line with CPO Process	**£721,293.35**
Land Negotiations and Agreements (In Principle)	**£7,000.00**
Land Negotiations and Agreements (Finalised)	**£714,293.35**
Land Associated Cost 19/20	£21,327.90
Land Associated Cost 19/20	£478,672.10
Business Case Works and Project Management	**£1,210,500.00**
Business Case Preparation	**£75,000.00**
Prepare and update findings from WelTAG Stage 1/2	£10,000.00
Undertake additional impact assessment if necessary	£35,000.00
Prepare all 5 cases in line with WelTAG	£25,000.00
Review document	£5,000.00
Issue to Wgov	£0.00
Wgov approval	£0.00
Environmental	**£269,000.00**
Pre construction ecological surveys 20/21 (YGC)	£6,000.00
Pre construction ecological surveys 21/22 (YGC?)	£105,000.00
Site clearance prior to start of reptile hibernation period	£5,000.00
Obtain bat licences	£8,000.00
Construct badger Sett	£15,000.00
Woodland Management	£20,000.00
Tree planting	£20,000.00
Construct mitigation bat roost	£90,000.00
Statutory Authority's Diversions	**£194,500.00**
Statutory Services Co-ordinator	£10,000.00
Meeting with all Statutory Authorites	£5,000.00
Welsh Water	**£10,000.00**

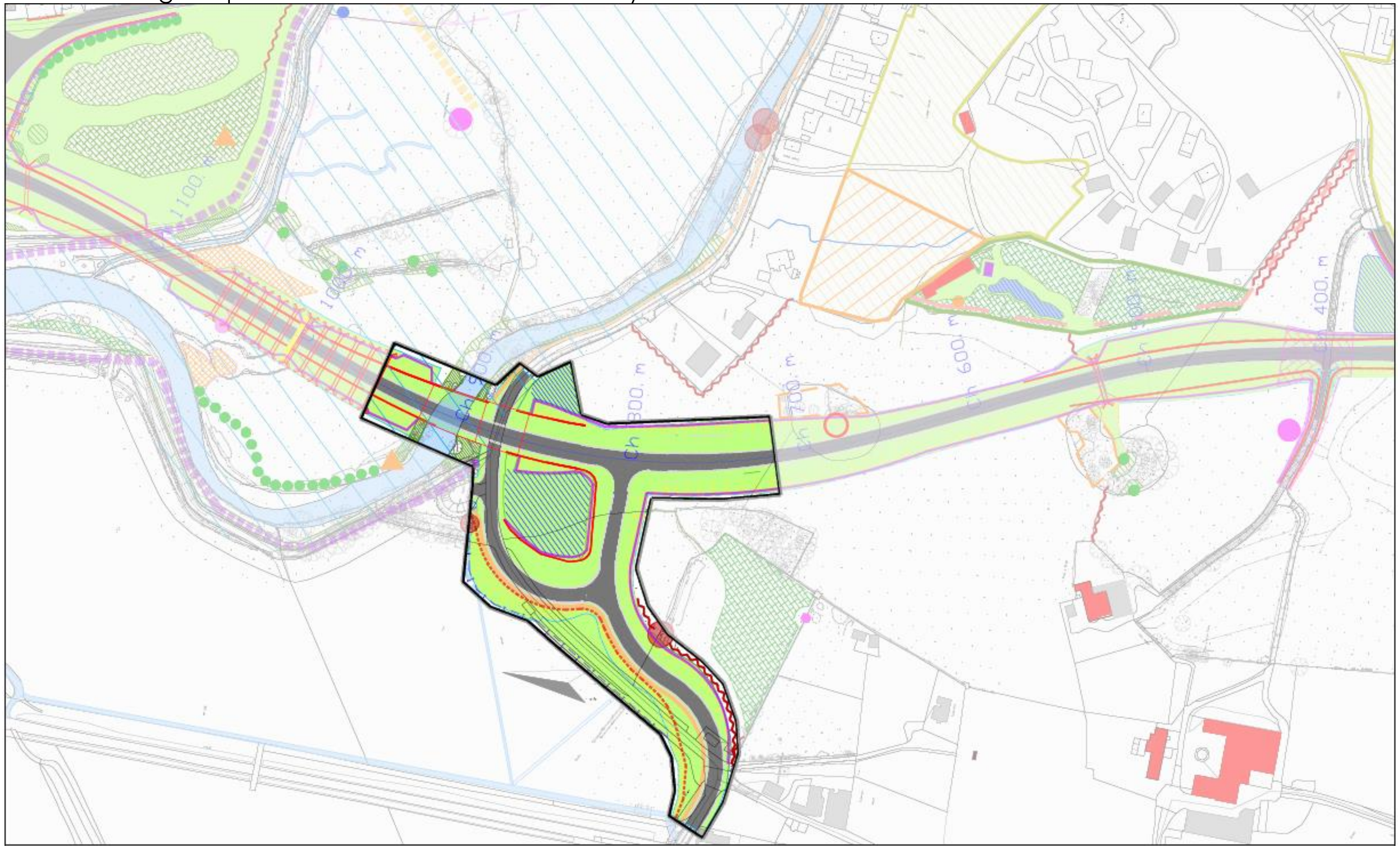
Design	£10,000.00
Wayleave Agreement Window	£0.00
Undertake Work	£0.00
BT	**£10,000.00**
Design	£10,000.00
Wayleave Agreement Window	£0.00
Undertake Work	£0.00
Scottish Power	**£159,500.00**
Design	£7,500.00
Place Order	£112,000.00
Additional SP networks works	£40,000.00
Wayleave Agreement Window	£0.00
Undertake Work	£0.00
Project Management	**£672,000.00**
Client Representative (Gwynedd Project Manager)	£149,000.00
Client Representative	£120,000.00
Project Co-ordinator	£105,000.00
Technical approval	£40,000.00
Construction Supervision	**£258,000.00**
Senior Engineer	£78,000.00
Assistant Engineer	£60,000.00
Assistant Engineer	£60,000.00
Environmental Supervisor	£60,000.00
Tender	**£10,000.00**
Contract Preparation	£10,000.00
Contractor procurement - BEFORE COMPLETION OF PUBLIC INQUIRY	**£8,000.00**
D&B Tender Invite	£1,000.00
D&B Tender Return	£1,000.00
Tender Assessment & clarifications	£5,000.00
D&B Alcatel Letter	£1,000.00
D&B Contract Award	£0.00
D&B Contract Start	£0.00
Post Award - Detailed Design Process	**£500,000.00**
Design Process	£500,000.00
Construction	**£11,352,000.00**
WEFO FUNDED SECTION INCLUDING AUDIT	**£3,771,000.00**
Spur - including road bridge	£3,771,000.00
WEFO Funding audit and authorisation	£0.00
NON WEFO FUNDED SECTION	**£7,581,000.00**
Southern side	£3,715,000.00
Northern side	£3,866,000.00

ATODIAD 1 Dadansoddiad o gostau'r prosiect

Gwella Mynediad Llanbedr	**£14,386,207.35**
Dyddiad cau cyllid WFEO	£0.00
Angen amser ychwanegol	£0.00
Dyddiad gorffen arfaethedig ar gyfer Cyllid WEFO	£0.00
Dyddiad Cwblhau ar gyfer y prosiect cyfan	£0.00
Cymeradwyaeth Cynllunio SNPA	**£305,000.00**
Cwblhau gwybodaeth gynllunio	£305,000.00
Cyflwyno i SNPA	£0.00
Asesiad SNPA o'r cais	£0.00
Pwyllgor Cynllunio	£0.00
Tystysgrif cymeradwyo cynllunio	£0.00
Cymeradwyo cynllunio cyfnod blaenorol ar gyfer apelio	£0.00
Cyfreithiol - Gan gynnwys Pwerau CPO	**£279,414.00**
Cynlluniau ac amserlenni tir	£4,000.00
Cabinet Gwynedd yn cymeradwyo pwerau CPO	**£0.00**
Gorchymyn CPO a Llinell YN CYNNWYS YMCHWILIAD CYHOEDDUS	£275,414.00
Trafodaethau tir yn unol â'r Broses CPO	**£721,293.35**
Trafodaethau a Chytundebau Tir (Mewn Egwyddor)	**£7,000.00**
Trafodaethau a Chytundebau Tir (Terfynol)	**£714,293.35**
Cost Cysylltiedig â Thir 19/20	£21,327.90
Cost Cysylltiedig â Thir 19/20	£478,672.10
Gwaith Achos Busnes a Rheoli Prosiectau	**£1,210,500.00**
Paratoi Achos Busnes	**£75,000.00**
Paratoi a diweddaru canfyddiadau Cam 1/2 WelTAG	£10,000.00
Cynnal asesiad effaith ychwanegol os oes angen	£35,000.00
Paratowch bob un o'r 5 achos yn unol â WelTAG	£25,000.00
Dogfen adolygu	£5,000.00
Cyhoeddi i Wgov	£0.00
Cymeradwyaeth Wgov	£0.00
Amgylcheddol	**£269,000.00**
Arolygon ecolegol cyn adeiladu 20/21 (YGC)	£6,000.00
Arolygon ecolegol cyn adeiladu 21/22 (YGC?)	£105,000.00
Clirio'r safle cyn dechrau'r cyfnod gaeafgysgu ymlusgiaid	£5,000.00
Sicrhewch drwyddedau ystlumod	£8,000.00
Adeiladu Set moch daear	£15,000.00
Rheoli Coetir	£20,000.00
Plannu coed	£20,000.00
Adeiladu clwydo ystlumod lliniaru	£90,000.00
Gwyriadau Awdurdod Statudol	**£194,500.00**
Cydlynydd Gwasanaethau Statudol	£10,000.00
Cyfarfod â'r holl Awdurdodau Statudol	£5,000.00

Dŵr Cymru	**£10,000.00**
Dylunio	£10,000.00
Ffenestr Cytundeb Wayleave	£0.00
Ymgymryd â Gwaith	£0.00
BT	**£10,000.00**
Dylunio	£10,000.00
Ffenestr Cytundeb Wayleave	£0.00
Ymgymryd â Gwaith	£0.00
Scottish Power	**£159,500.00**
Dylunio	£7,500.00
Gorchymyn Lle	£112,000.00
Mae rhwydweithiau SP ychwanegol yn gweithio	£40,000.00
Ffenestr Cytundeb Wayleave	£0.00
Ymgymryd â Gwaith	£0.00
Rheoli Prosiect	**£672,000.00**
Cynrychiolydd Cleient (Rheolwr Prosiect Gwynedd)	£149,000.00
Cynrychiolydd Cleientiaid	£120,000.00
Cydlynydd y Prosiect	£105,000.00
Cymeradwyaeth dechnegol	£40,000.00
Goruchwylio Adeiladu	**£258,000.00**
Uwch Beiriannydd	£78,000.00
Peiriannydd Cynorthwyol	£60,000.00
Peiriannydd Cynorthwyol	£60,000.00
Goruchwyliwr Amgylcheddol	£60,000.00
Tendr	**£10,000.00**
Paratoi Contractau	£10,000.00
Caffael contractwyr - CYN CWBLHAU YMCHWILIAD CYHOEDDUS	**£8,000.00**
Gwahoddiad Tendr D&B	£1,000.00
Dychweliad Tendr D&B	£1,000.00
Asesiad Tendr ac eglurhad	£5,000.00
Llythyr Alcatel D&B	£1,000.00
Gwobr Contract D&B	£0.00
Cychwyn Contract D&B	£0.00
Gwobr Ôl - Proses Ddylunio Fanwl	**£500,000.00**
Y Broses Ddylunio	£500,000.00
Adeiladu	**£11,352,000.00**
ADRAN ARIANNOL WEFO YN CYNNWYS ARCHWILIO	**£3,771,000.00**
Cainc - gan gynnwys pont ffordd	£3,771,000.00
Archwiliad ac awdurdodiad cyllido WEFO	£0.00
ADRAN ARIANNOL DIM WEFO	**£7,581,000.00**
Ochr ddeheuol	£3,715,000.00
Ochr ogleddol	£3,866,000.00

APPENDIX 2 – Plan outlining the part of the road scheme funded by WEFO



CYNLLUN / SCHEME: A496 - Llanbedr Access Improvements
A496 - Gwelliannau Mynediad Llanbedr

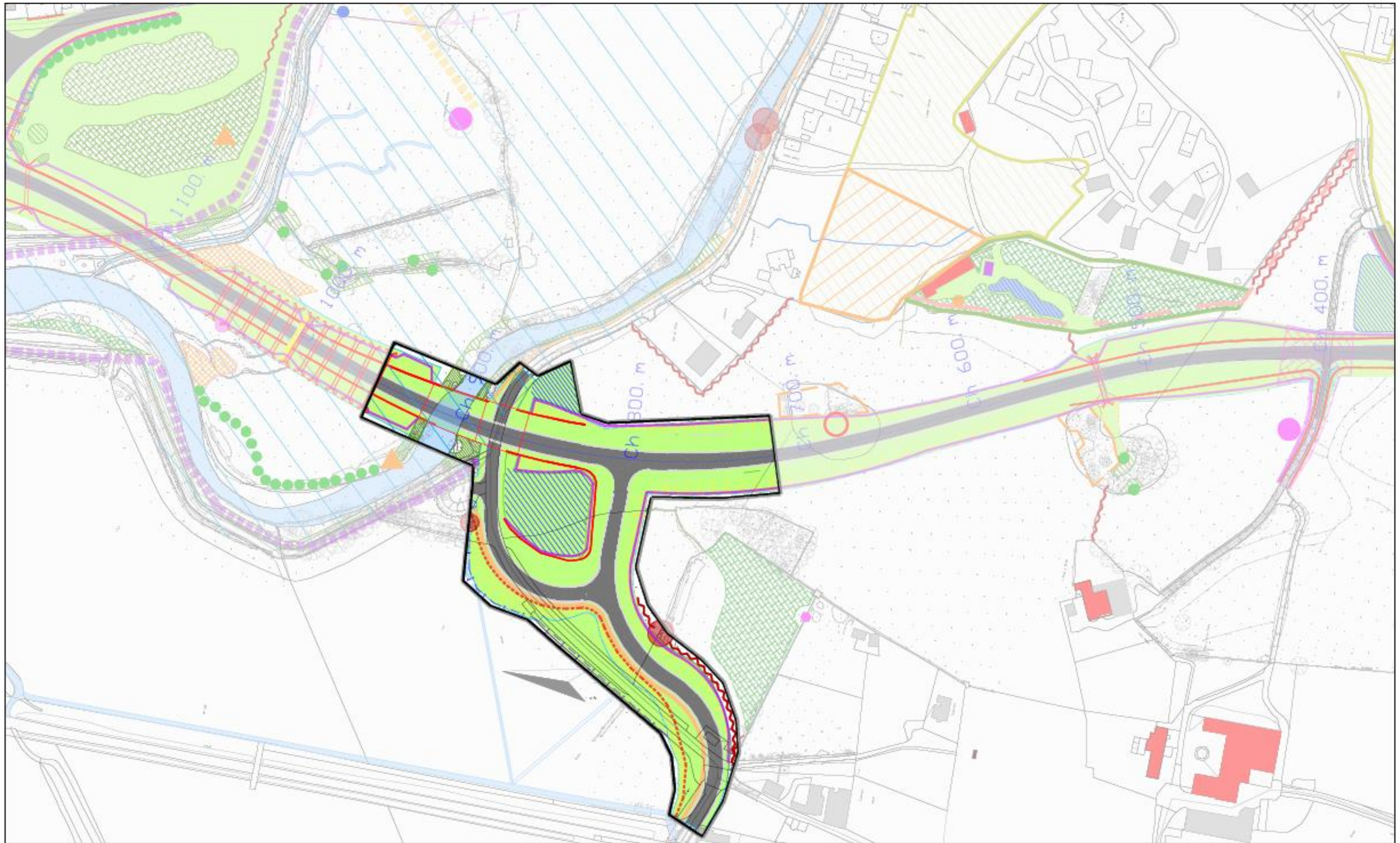
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE: ADRAN Y PROSIECT A ARIANNIR GAN WEFO
WEFO FUNDED SECTION OF THE PROJECT

CLEIENT / CLIENT: CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

DARLUNWYD GAN: DRAWN BY:	RW	DYDDIAD DARLUNWYD: DATE DRAWN:	08/11/2019
GWIRIWYD GAN: CHECKED BY:	NW	DYDDIAD GWIRIWYD: DATE CHECKED:	08/11/2019
Taflen Sheet	1 o of 1	GRADDFEYDD: SCALES:	1:2000@A3
Rhif Lluniad Drawing No.	5111/FD/WEFO1	CYWI REV	

YGC

ATODIAD 2 - Cynllun yn amlinellu'r rhan o'r cynllun ffyrdd a ariennir gan WEFO



CYNLLUN / SCHEME: A496 - Llanbedr Access Improvements A496 - Gwelliannau Mynediad Llanbedr	CLEIENT / CLIENT: Cyngor Gwynedd Council	DARLUNWYD GAN / DRAWN BY: RW	DYDDIAD DARLUNWYD / DATE DRAWN: 08/11/2019	YGC
		GWIRIWYD GAN / CHECKED BY: NW	DYDDIAD GWIRIWYD / DATE CHECKED: 08/11/2019	
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE: ADRAN Y PROSIECT A ARIANNIR GAN WEFO WEFO FUNDED SECTION OF THE PROJECT		Taflen / Sheet 1 o / of 1	GRADDFEYDD / SCALES: 1:2000@A3	
		Rhif Lluniad / Drawing No. 5111/FD/WEFO1	CYWI / REV	

A496 - Gwella Mynediad i Lanbedr

COFRESTR RISG Y PROSIECT

Cyf.	Disgrifiad o'r Risg	Effaith	Pa gam?	Tebygolrwydd	Effaith	Sgôr Matrics	Lliniaru	Gweithredu Allweddol	Statws wedi Cau (Ydy/Nac ydy)	Perchnogaeth
1	Newid ym mlaenoriaethau ariannu y Cleient yn golygu bod rhaid oedi'r cynllun.	Ni fydd y cynllun yn mynd yn ei flaen		4	5	20	Rydym yn cynnal adolygiad ar hyn o bryd - mae dal risg y bydd oedi gyda'r cynllun		N	
2	Blaenoriaethau ariannu yn lleihau'r sgôp am drafodaethau gyda thirfeddianwyr.	Cost a rhaglen	Dyluniad	5	4	20	Lwfans cyfyngedig ar gyfer trafodaethau gyda thirfeddianwyr.		N	
3	Diffyg mynediad at rai rhannau o dir.	Cost a rhaglen	Dyluniad, Adeiladu	1	5	5	Cyfarfod gyda'r tirfeddianwyr i drafod y gwaith a gofyn am fynediad i'r tir ar gyfer yr arolygon angenrheidiol. Rydym bellach wedi sicrhau mynediad, ond fe allent dynnu hwn yn ôl, felly mae'r effaith dal yn berthnasol.		Y	
4	Diffyg gwybodaeth bendant ynghylch datblygiad maes awyr Llanbedr yn y dyfodol - risg i gadernid yr astudiaeth WelTAG	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad		2	4	8	Rhoi gwybod i'r grŵp budd-ddeiliaid fel rhybudd cynnar		N	
5	Heb dderbyn unrhyw sylwadau gan y cleient (CG) ar yr adroddiad Cam Cynllunio drafft.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad		2	4	8	Gofynnwyd i LlC adolygu a chymeradwyo		Y	
6	Posibilrwydd y bydd gofyn cwblhau WelTAG Cam 2	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad		2	3	6	Trafod gyda LlC unwaith y gwyddwn pa opsiwn a ffafrir		Y	
7	Bod yr Ymgynghorwyr yn canfod *'showstopper* amgylcheddol' ar y llwybr arfaethedig sy'n gorfod cael ei osgoi.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Cyn contract	3	5	15	Cynnal arolygon priodol i bennu'r materion amgylcheddol.		Y	
8	Gallai Deddfwriaeth Iechyd a Diogelwch newydd effeithio ar y broses adeiladu	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Cyn contract	1	3	3	Sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth gyfredol		N	
9	Her o dan Gyfraith Ewropeaidd e.e. gan CNC neu drydydd parti.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad	1	5	5	*Showstopper* posib' - mae'n annhebygol y byddai LlC yn bwrw ymlaen â'r cynllun petai'n cael ei herio - y gost o gau'r cynllun i lawr.		N	
10	Newidiadau yng ngofynion Cyfoeth Naturiol Cymru	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad	1	1	1	Sicrhau ymgysylltu digonol â'r EA - sylwadau posib ar adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol		Y	
11	Newidiadau yng ngofynion Cyngor Gwynedd fel yr ALILIA	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Cyn contract	1	1	1	Sicrhau ymgysylltu digonol â Chyngor Gwynedd - sylwadau posib ar adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol		N	
12	Newidiadau yng ngofynion APCE	Cost a Rhaglen	Cyn contract	1	1	1	Sicrhau ymgysylltu digonol ag APCE - sylwadau posib ar adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol		N	
13	Oedi sy'n cael ei achosi gan ymgysylltu â chyrff allanol, ymgymerwyr statudol ac ati.	Cost a Rhaglen	Adeiladu	2	3	6	Trafod gwaith dargyfeirio gyda'r holl Ymgymerwyr Statudol. Cyflwyno C3 cyn gynted â phosib.		N	
14	Peiriannau ymgymerwyr statudol yn gorfod cael eu dargyfeirio'n annisgwyl yn ystod y gwaith adeiladu	Cost a Rhaglen		1	1	1	Dim ond nifer fechan o gartrefi preifat, felly risg bychan iawn.		N	
15	Pa mor gywir yw amcan-brisiau'r ymgymerwyr statudol	Cost a Rhaglen	Cost	5	2	10	Sicrhau bod gwybodaeth ynglŷn â dyluniad y gwaith ail-linio yn gywir cyn cyflwyno hysbysiadau C3		N	
16	Ymgymerwyr Statudol yn methu cyflawni'r gwaith yn unol â'n rhaglen waith gyfredol	Cost a Rhaglen	Dyluniad cyn contract ac adeiladu	1	5	5	Sicrhau ymgysylltu parhaus â chyrff allanol - risg gweddilliol yn parhau i'r Cyflogwr		N	
17	Her gan dirfeddianwyr lleol	Cost a Rhaglen	Cyn contract	4	3	12	Ymgynghori cynnar a pharhaus.		N	
18	Anawsterau wrth gael gafael ar y tir sydd ei angen ar gyfer y cynllun	Cost, Rhaglen ac Ansawdd	Cyn contract a Dyluniad	3	5	15	Sicrhau bod cynlluniau tir yn gywir ac yn ddigonol ar gyfer y gwaith adeiladu gan gynnwys unrhyw waith ar lety a gwaith draenio.		N	
19	Darganfyddiadau archeolegol	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	2	5	10	Mae asesiad yn mynd rhagddo, bydd rhaid rhoi gwybod beth yw'r gofyn am agor ffosydd treial cyn cael caniatâd cynllunio.		Y	
20	Risg y bydd y cynllun yn mynd i ymchwiliad cyhoeddus.	Cost, Rhaglen ac Ansawdd	Cyn contract a Dyluniad	2	5	10	Trafodaethau parhaus gyda thirfeddianwyr i leihau'r tebygolrwydd o Ymchwiliad Cyhoeddus		N	
21	Y cynllun yn cael ei wrthod yn ystod Ymchwiliad Cyhoeddus	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	1	5	5	Sicrhau bod pob dogfennaeth yn gywir ac wedi cael eu gwirio'n drylwyr		N	
22	Y cynllun draenio yn cymryd yn ganiataol bod llifo'n syth i'r caeau yn dderbyniol i dirfeddianwyr	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	1	3	3	Ar ôl paratoi dyluniad y system ddraenio, trafod gyda'r tirfeddiannwr i wirio ei bod yn addas		N	
23	Canfod rhywogaethau a warchodir yn ystod y gwaith.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	1	5	5	Mae arolygon gwaelodol yn mynd rhagddynt		N	
24	Digonolrwydd yr amcangyfrifon costau, amcangyfrifon, y drefn reoli, prisio, amgylchiadau arbennig yn sgil y gwaith.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	1	1	1	Monitro costau'r cynllun a gweithredu trefn o reoli gwerth fel bo'n briodol, sicrhau y caiff y gofrestr risg ei phlismona'n ddigonol, sicrhau bod gweithdrefnau rheoli costau mewn lle.		N	

A496 - Gwella Mynediad i Lanbedr

COFRESTR RISG Y PROSIECT

Cyf.	Disgrifiad o'r Risg	Effaith	Pa gam?	Tebygolrwydd	Effaith	Sgôr Matrics	Lliniaru	Gweithredu Allweddol	Statws wedi Cau (Ydy/Nac ydy)	Perchnogaeth
25	Newidiadau yn y DMRB.	Cost ac Ansawdd	Adeiladu	1	1	1	Sicrhau ein bod yn parhau i gydymffurfio â safonau i leihau'r risg		N	Contractwr
26	Amcan-gost cyfredol y cynllun yn uwch na'r ffigwr a gafwyd yn y flaen-raglen	Cost a Rhaglen	Adeiladu	1	2	2	Sicrhau y caiff amcan-gost cadarn ei gynhyrchu.		N	Contractwr
27	Lleoliad y safle mewn ardal amgylcheddol sensitif.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	2	4	8	Mae arolygon gwaelodol yn mynd rhagddynt		N	
28	Waliau cerrig sych i gael eu hymgorffori yn y dyluniad i helpu gyda pharhad y gwaith gwella a fwriedir.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	4	2	8	Costau ychwanegol i'r cynllun, gallai rhai materion godi os yw rhai eitemau heb eu cynnwys yn y safonau		N	
29	Cadw lefel y gwaith gwella arfaethedig mor isel â phosib er mwyn lleihau'r effaith ar eiddo gerllaw. Efallai y bydd gofyn defnyddio arglawdd artiffisial gyda wal gerrig ar y top i wella'r sgrinio.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	3	3	9	Gallai rhai problemau gyda safonau alinio effeithio ar lefel y gwaith gwella arfaethedig. Bydd unrhyw arglawdd ychwanegol sydd wedi'i gynnwys yn y bwriad yn effeithio ar ôl-troed y gwaith ac fe allai		N	
30	Sgrinio ychwanegol i'r dwyrain o'r gwaith gwella arfaethedig ger eiddo Sŵn yr Afon.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	3	4	12	Cost ychwanegol i'r cynllun, byddai'n rhaid cymryd ychwaneg o dir i ymgorffori'r gofynion sgrinio hyn.		N	
31	Gwerthuso rhoi cladin carreg ar strwythurau i'w hintegreiddio i'r dirwedd	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	2	4	8	Byddai'n rhaid cynnwys costau ychwanegol a phwysau ychwanegol ar y strwythur mewn unrhyw gyfrifiadau dyluniad		N	
32	Bydd dyluniad y goleuadau'n cael ei werthuso. Arcadis i gael gwybod am ddyluniad yr holl oleuadau cyn gynted â phosib.	Cost a Rhaglen	Cyn contract a Dyluniad	3	3	9	Mae goleuo'n ofynnol mewn safonau cyfredol. Byddwn yn cynnal asesiad ar y gofynion o ran goleuo.		N	
33	Tystiolaeth o ddarganfod brochfa moch daear, yn methu â mynd o fewn 30 metr i'r frochfa hyd nes cawn drwydded moch daear.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Cyn contract a Dyluniad	5	1	5	Bydd gofyn i'r tîm amgylcheddol gael trwydded moch daear i allu gweithio o fewn 30 metr i'r frochfa. Y Tîm Amgylcheddol yn gofyn am eglurder gan CNC.		N	
34	Archwiliad Tir (GI) yn cael ei wneud i sefydlu cyflwr y ddaear.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad, Adeiladu	5	5	25	Bydd tyllau turio a phyllau treial yn cael eu gweithredu i liniaru'r risg. Bydd llai o fynediad mewn rhai ardaloedd ac yn lleoliad y frochfa Moch Daear. Oedi o 6 wythnos i allu cynnal ymchwiliad yn lleoliad y frochfa Moch Daear.		Y	
35	Mae gofyn stripio'r uwch-bridd cyn dyfarnu'r contract ar gyfer y potensial archeolegol.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad, Adeiladu	5	5	25	Caiff y dasg fel arfer ei gwneud wrth glirio'r safle cyn unrhyw waith mawr sydd i'w gyflawni. Sgwrs gyda'r Adran Gynllunio i drafod. Bydd gofyn cael cytundeb Parc Cenedlaethol Eryri.		N	
36	Meini hirion - Roedd hi'n ofynnol gan Cadw i'r cynllun beidio amharu ar agwedd sŵn neu weledol y meini hirion. Effaith grefyddol bosib.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad, Adeiladu	3	3	9	Bydd yna sgwrs gyda CADW ynglŷn â'r Meini Hirion.		N	
37	Y dyluniad geometrig wedi'i addasu oherwydd newid yn nyfnder y gwaith adeiladu	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad	5	3	15	Potensial am newid yn sgil heriau, Dyluniad y draenio.		N	
38	Adolygu'r angen am gylchfan yng Nghyffordd Mochras, fel mae'r AS a'r AC wedi gofyn amdano.	Y Rhaglen a Chostau Dyluniad	Dyluniad	3	4	12	Bydd asesiad yn cael ei wneud o'r cyfiawnhad yn y dyluniad am gylchfan. Gwybodaeth o gownteri traffig ar gyfer Mochras.		Y	
39	Gwybodaeth am draffig - newidiadau yn y gofyniad.	Costau Dyluniad a'r Rhaglen	Design	3	3	9	Gwybodaeth am draffig yn bwydo i mewn i'r Datganiad Amgylcheddol. Gofyniad newydd am ragfynegiadau traffig am 5, 10 mlynedd etc. Y data wedi'i ddarparu i Acadis.		N	
40	Parc Cenedlaethol Eryri yn gofyn am gamau lliniaru ystlumod. Cyflwyno clwyd ystlumod newydd. Ystlumod wedi'u darganfod yn yr hen acwariwm.	Costau Dyluniad a'r Rhaglen	Dyluniad	3	3	9	Gofyniad gan Barc Cenedlaethol Eryri		N	
41	Heneb gofrestredig yn Llanbedr	Costau Dyluniad a'r Rhaglen	Dyluniad	3	3	9			N	
42	Cyhoeddiad y BCIS y bydd y Pris Tendr yn codi 28% dros y pum mlynedd nesaf yn ôl RICS. Rhagwelir y bydd allbwn gwaith newydd yn y diwydiant adeiladu yn y DU yn tyfu tua 20% dros y pum mlynedd nesaf. Mae'r BCIS	Cost a Rhaglen	Adeiladu	5	3	15	Cynnwys lwfans yn y Lwfans Risg, am amcan-rif ar gyfer adeiladu yn y dyfodol.		N	
43	Risg gyda'r amcan-bris	Cost a rhaglen	Adeiladu.	2	5	10			N	
44	Y Contractwr yn mynd yn Fethdalwr	Cost a Rhaglen	Adeiladu	2	5	10	Mae gan yr Ymgynghorwyr Cost fynediad at wybodaeth DUNS		N	
45	Yr Is-gontractwr yn mynd yn Fethdalwr	Cost a Rhaglen	Adeiladu	3	3	9	Sicrhau bod y contractwr yn cynnal gwiriadau ariannol fel rhan o'u proses tendr i is-gontractwr. Ystyried cynnwys bond perfformiad a gwerthuso p'un a yw'r contractwr wedi prynu'r job.		N	
46	Y Tywydd yn lleol	Cost a Rhaglen	Adeiladu	5	3	15			N	
47	Amrywiadau yn y Cyfnod Adeiladu	Cost a Rhaglen	Adeiladu	3	3	9			N	
48	Anaf Difrifol / Marwolaeth	Cost a Rhaglen	Adeiladu	2	5	10	Bydd hanes I&D y contractwr yn cael ei ystyried. Y Dylunydd i amlygu'r risg.		N	
49	Plannu a Thirlunio ychwanegol	Cost a Rhaglen	Adeiladu	3	3	9	Dylunio'r gwaith tirlunio		N	

A496 - Gwella Mynediad i Lanbedr

COFRESTR RISG Y PROSIECT

Cyf.	Disgrifiad o'r Risg	Effaith	Pa gam?	Tebygolrwydd	Effaith	Sgôr Matrics	Lliniaru	Gweithredu Allweddol	Statws wedi Cau (Ydy/Nac ydy)	Perchnogaeth
50	Methiant i reoli deunyddiau	Cost a Rhaglen	Adeiladu	2	3	6	Monitro taliadau a gweithdrefnau caffael.		N	
51	Methiant i reoli costau is-gontract	Cost a Rhaglen	Adeiladu	4	2	8	Sicrhau bod lefelau monitro ar y safle yn ddigonol i sicrhau bod yr holl ddeunyddiau gaiff eu dyrannu i'r safle wir yn angenrheidiol, er mwyn darparu gwybodaeth am y gwaith.		N	
52	Methiant i reoli lefel yr adnoddau	Cost a Rhaglen	Adeiladu	4	2	8	Sicrhau bod lefelau monitro ar y safle yn ddigonol i sicrhau bod yr holl ddeunyddiau gaiff eu dyrannu i'r safle wir yn angenrheidiol, er mwyn darparu gwybodaeth am y gwaith.		N	

APPENDIX 4 Environmental Master Plans

Tud. 26

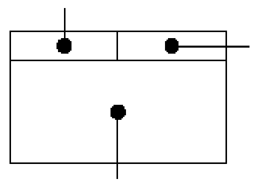
PROPOSED FEATURES

- E3.2 Dry pipe for wildlife
- E3.2 Culvert or stock underpass with access for wildlife
- E3.2 Unmortared dry-stone wall
- E3.2 Otter + badger-proof fencing
- LE7.5 Interpretation board (Cultural Heritage and Ecology)
- E3.2 Management of existing woodland
- LE7.1 Stone wall (mortared)
- LE7.2 Post and wire stock-proof fence
- LE7.3 New road carriageway
- LE7.4 Footway
- LE1.3 Species-rich grassland seed mix
- LE6.4 Marshland and wet grassland: rush pasture
- LE6.3 Reedbed
- LE2.1 Woodland
- LE2.4 Linear belt of native trees and shrubs
- LE2.6 Native species shrub planting
- LE2.8 Native gorse scrub planting (Ulex europaeus)
- LE2.7 Scattered native trees
- LE4.3 Native species-rich hedgerow
- E2.1 Attenuation Area (underground)
- E2.1 Pond (open)
- LE6.4 Marshland and wet grassland: Saltmarsh
- P6.1 Diverted stream
- E3.2 Artificial reptile hibernaculum
- E3.2 Artificial otter holt
- E3.2 Close board fence
- E3.2 Proposed bat roost
- E3.2 Trees to be removed to discourage bats from crossing road
- P4.4 Proposed Public Right of Way
- Proposed underground SPEN apparatus to be installed (power lines)
- Earthworks

EXISTING FEATURES

- P1.2 Restored Ancient Woodland Sites (RAWS)
- LE2.7 and LE2.1 Existing Trees/Woodland
- Buildings
- P6.1 Watercourses
- P6.1 Fluvial Floodplain
- E3.2 Tree To Be Retained due to ecological features
- P1.1 SAC Coedydd Derw a Safleoedd Ystlumod Meirion / Meirionnydd Oakwoods and Bat Sites
- P1.1 SAC Pên Llŷn a'r Sarnau
- P1.1 SSSI Morfa Dyffryn
- P1.1 SSSI Caeau Bwlch
- E3.2 Building confirmed to be a Bat Roost
- P3.1 Cultural Heritage Features
- P4.4 Existing Public Right of Way

Key to Function & Elements

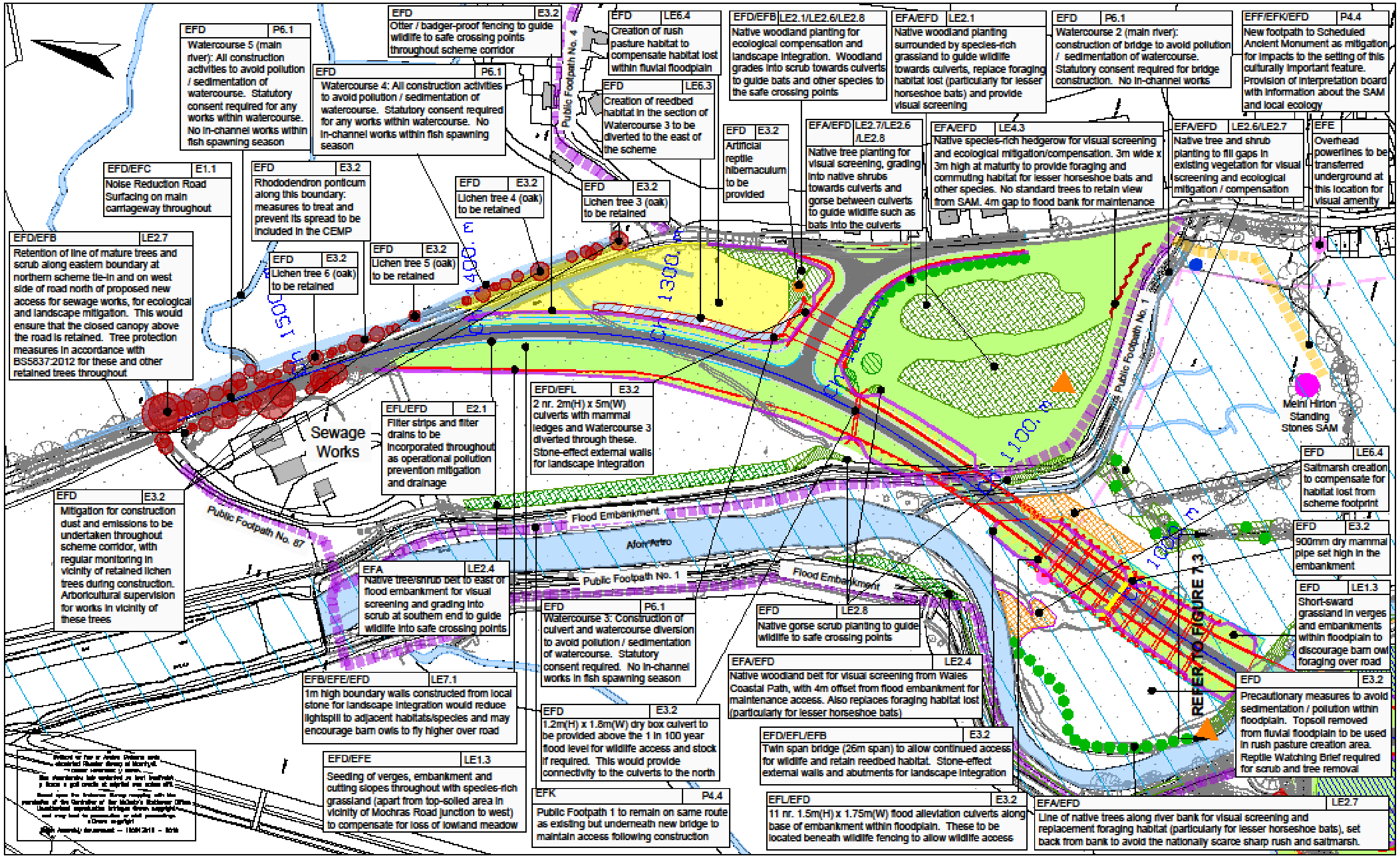


Environmental Function

- EFA Visual Screening
- EFB Landscape Integration
- EFC Enhancing the Built Environment
- EFD Nature Conservation & Biodiversity
- EFE Visual Amenity
- EFF Heritage
- EFH Water Quality
- EFJ Agricultural/Highway Boundary
- EFK Access
- EFL Manage Drainage

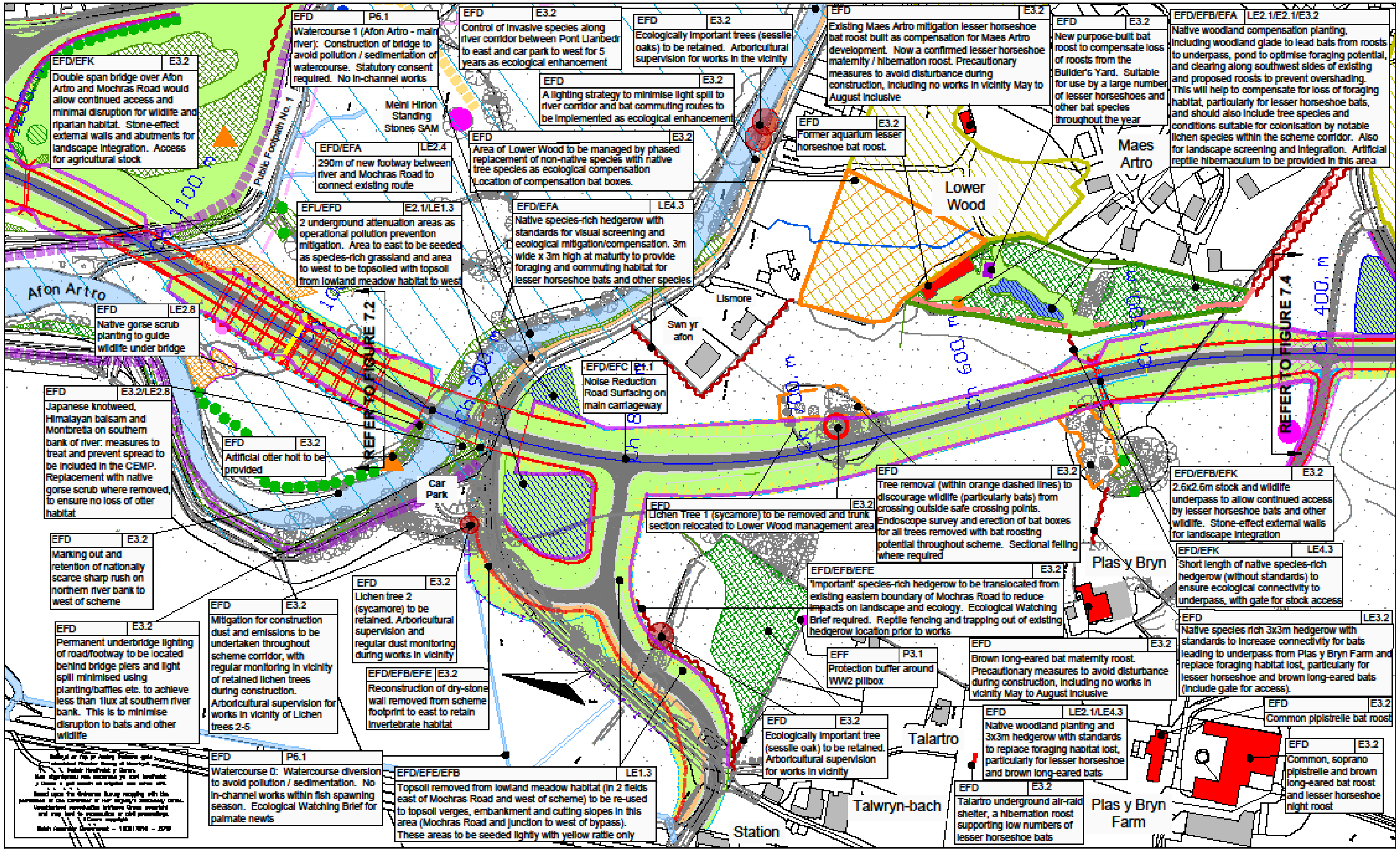
CYNLLUN / SCHEME : A496 - Llanbedr Access Improvements A496 - Gwelliannau Mynediad Llanbedr	CLEIENT / CLIENT :	DARLUNWYD GAN : / DRAWN BY : RW	DYDDIAD DARLUNWYD : / DATE DRAWN : 08/11/2019
		GWIRIWYD GAN : / CHECKED BY : NW	DYDDIAD GWIRIWYD : / DATE CHECKED : 08/11/2019
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE : Environmental Master Plan - Public Version Key Sheet		Taflen / Sheet 1 o / of 5	GRADDFEYDD : / SCALES : NTS
		Rhif Lluniad / Drawing No. Figure 7.1	CYW / REV F

YGC



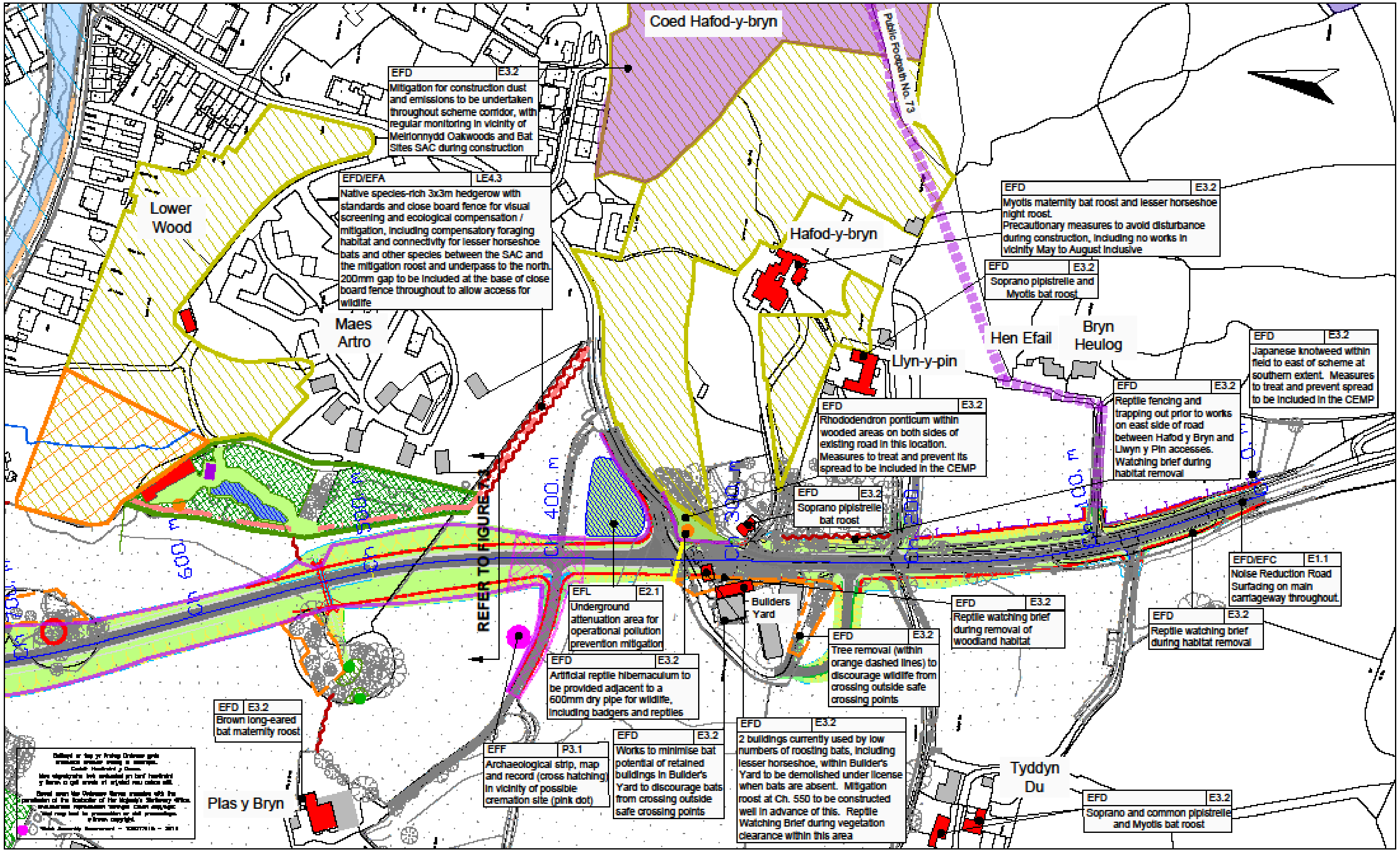
CYNLLUN / SCHEME: A496 - Llanbedr Access Improvements A496 - Gwelliannau Mynediad Llanbedr	CLEIENT / CLIENT: Cyngor Gwynedd Council	DARLUNWYD GAN: / DRAWN BY: RW GWIRIWYD GAN: / CHECKED BY: NW Taflen / Sheet 3 o / of 5	DYDDIAD DARLUNWYD: / DATE DRAWN: 08/11/2019 DYDDIAD GWIRIWYD: / DATE CHECKED: 08/11/2019 GRADDFEYDD: / SCALES: 1:2000@A3
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE: Environmental Masterplan - Public Version 3 of 5		Rhif Lluniad / Drawing No. Figure 7.3	CYW / REV F

YGC



CYNLLUN / SCHEME: A496 - Llanbedr Access Improvements A496 - Gwelliannau Mynediad Llanbedr	CLEIENT / CLIENT: Cyngor Gwynedd Council	DARLUNWYD GAN: / DRAWN BY: RW GWIRIWYD GAN: / CHECKED BY: NW Taflen / Sheet 4 o / of 5	DYDDIAD DARLUNWYD: / DATE DRAWN: 08/11/2019 DYDDIAD GWIRIWYD: / DATE CHECKED: 08/11/2019 GRADDFEYDD: / SCALES: 1:2000@A3
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE: Environmental Masterplan - Public Version 4 of 5		Rhif Lluniad / Drawing No. Figure 7.4	CYW / REV: F

YGC



CYNLLUN / SCHEME :	A496 - Llanbedr Access Improvements A496 - Gwelliannau Mynediad Llanbedr	CLEIENT / CLIENT : Cyngor Gwynedd Council	YGC
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE :	Environmental Masterplan - Public Version 5 of 5		

DARLUNIWYD GAN : DRAWN BY :	RW	DYDDIAD DARLUNIWYD : DATE DRAWN :	08/11/2019
GWIRIWYD GAN : CHECKED BY :	NW	DYDDIAD GWIRIWYD : DATE CHECKED :	08/11/2019
Taflen Sheet	5 o/of 5	GRADDFEYDD : SCALES :	1:1000@A3
Rhif Lluniad Drawing No.	Figure 7.5	CYW REV	F

APPENDIX 5 Affected landowner list and plans

Drawing Number	Plot Reference	Area (m^2)	Owner	Occupier	Requirement
5111/LP/01	1	679	LANDOWNER A	LANDOWNER A	Title
5111/LP/01	1a	503	As Above	As Above	Title
5111/LP/01	1b	71	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/01	1c	20	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/01	1d	19	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access on owners land)
5111/LP/01	1e	121	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/01	1f	183	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/01	1g	81	As Above	As Above	Essential Licence
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m^2)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/02	2	399	Dwr Cymru Cyfyngedig, Pentwyn Road, Nelson, Tre Harris, Mid-Glamorgan. CF46 6LY.	Dwr Cymru Cyfyngedig, Pentwyn Road, Nelson, Tre Harris, Mid-Glamorgan. CF46 6LY.	Title
5111/LP/02	2a	280	As Above	As Above	Title
5111/LP/02	2b	96	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access on owners land)
5111/LP/02	2c	67	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/02	2d	36	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/02	2e	614	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/02	2f	302	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access on owners land)
5111/LP/02	2g	53	As Above	As Above	Essential Licence

Drawing Number	Plot Reference	Area (m^2)	Owner	Occupier	Requirement
5111/LP/03	3	1139	LANDOWNER C	LADNOWNER C	Title
5111/LP/03	3a	10641	As Above	As Above	Title
5111/LP/03	3b	6587	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3c	302	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/03	3d	1841	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/03	3e	67	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3f	33	As Above	As Above	Title
5111/LP/03	3g	222	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/03	3h	10	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3i	15	As Above	As Above	Title
5111/LP/03	3j	61	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3k	10	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3l	174	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/03	3m	1677	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3n	1138	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3o	1846	As Above	As Above	Title
5111/LP/03	3p	3064	As Above	As Above	Title
5111/LP/03	3q	1590	As Above	As Above	Title
5111/LP/03	3r	889	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3s	1031	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3t	774	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3u	16615	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3v	236	As Above	As Above	Dedication (for Public Footpath or Bridleway)
5111/LP/03	3w	255	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3x	30	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3y	496	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3z	39	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3aa	18	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/03	3ab	186	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3ac	998	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/03	3ad	61	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/03	3ae	118	As Above	As Above	S250 Right

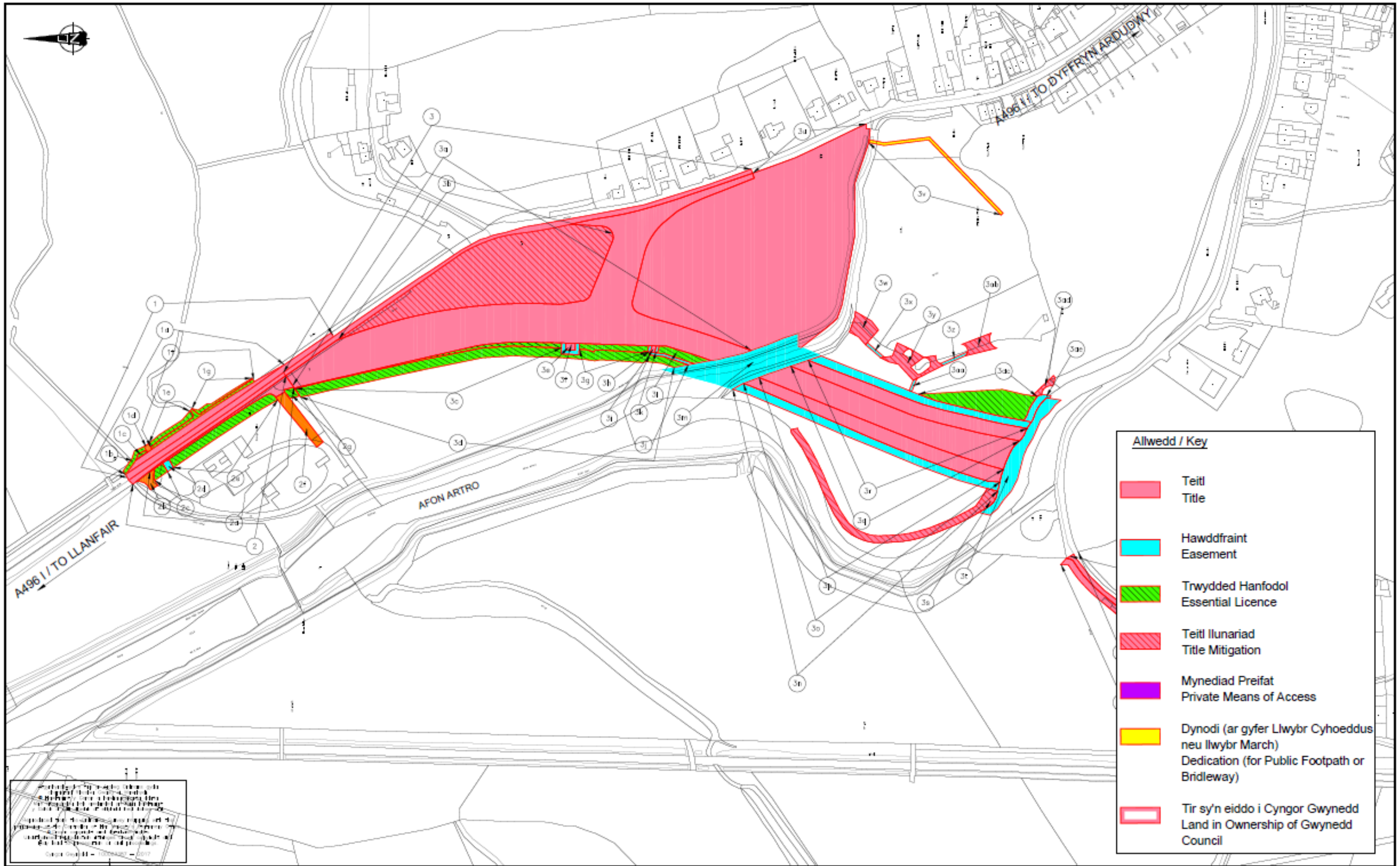
Drawing Number	Plot Reference	Area (m²)	Owner	Occupier	Requirement
5111/LP/04	4	2688	Gwynedd Council Headquarters, Castle Street, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SE	Gwynedd Council Headquarters, Castle Street, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SE	Title
5111/LP/04	4a	727	As Above	As Above	Title
5111/LP/04	4b	609	As Above	As Above	Title
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/05	5	1201	LANDOWNER E	LANDOWNER E	Essential Licence
5111/LP/05	5a	376	As Above	As Above	Title
5111/LP/05	5b	550	As Above	As Above	Title
5111/LP/05	5c	173	As Above	As Above	Title
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/06	6	482	LANDOWNER F	LANDOWNER F	Title
5111/LP/06	6a	6416	As Above	As Above	Title
5111/LP/06	6b	1165	As Above	As Above	Title
5111/LP/06	6c	6141	As Above	As Above	Title

Drawing Number	Plot Reference	Area (m²)	Owner	Occupier	Requirement
5111/LP/07	7	464	LANDOWNER G	LANDOWNER G	Title
5111/LP/07	7a	236	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7b	1935	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7c	551	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/07	7d	1397	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7e	277	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7f	7063	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7g	12024	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7h	29	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/07	7i	1823	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7j	495	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/07	7k	252	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7l	2661	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7m	2712	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7n	595	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7o	190	As Above	As Above	Title Mitigation
5111/LP/07	7p	50	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/07	7q	271	As Above	As Above	S250 Right
5111/LP/07	7r	1767	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7s	763	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7t	513	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access)
5111/LP/07	7u	357	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7v	631	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7w	445	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access)
5111/LP/07	7x	307	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7y	3191	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/07	7z	2303	As Above	As Above	Title
5111/LP/07	7aa	194	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access)
5111/LP/07	7ab	73	As Above	As Above	Essential Licence

Drawing Number	Plot Reference	Area (m²)	Owner	Occupier	Requirement
5111/LP/08	8	100	LANDOWNER H	LANDOWNER H	Title
5111/LP/08	8a	373	As Above	As Above	Title
5111/LP/08	8b	168	As Above	As Above	Essential Licence
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/09	9	201	LANDOWNER I	LANDOWNER I	Title
5111/LP/09	9a	129	As Above	As Above	Title
5111/LP/09	9b	646	As Above	As Above	Essential Licence
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/10	10	176	LANDOWNER J	LANDOWNER J	Essential Licence
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/11	11	26	LANDOWNER K	LANDOWNER K	Essential Licence
5111/LP/11	11a	581	As Above	As Above	Title
5111/LP/11	11b	143	As Above	As Above	Title
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/12	12	320	LANDOWNER L	LANDOWNER L	Title
5111/LP/12	12a	98	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/12	12b	44	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access)
5111/LP/12	12c	120	As Above	As Above	Title

Drawing Number	Plot Reference	Area (m²)	Owner	Occupier	Requirement
5111/LP/13	13	138	LANDOWNER M	LANDOWNER M	Title
5111/LP/13	13a	1248	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/13	13b	1496	As Above	As Above	Title
5111/LP/13	13c	455	As Above	As Above	Title
5111/LP/13	13d	124	As Above	As Above	Licence (Private Means of Access)
5111/LP/13	13e	251	As Above	As Above	Title
Drawing Number	**Plot Reference**	**Area (m²)**	**Owner**	**Occupier**	**Requirement**
5111/LP/14	14	54	LANDOWNER N	LANDOWNER N	Licence (Private Means of Access)
5111/LP/14	14a	776	As Above	As Above	Essential Licence
5111/LP/14	14b	184	As Above	As Above	Title
5111/LP/14	14c	676	As Above	As Above	Title

Tud. 35



CYNLLUN / SCHEME : A496 - GWELLIANNAU MYNEDIAD I LANBEDR A496 - LLANBEDR ACCESS IMPROVEMENTS	DARLUNWYD GAN : / DRAWN BY : EH	DYDDIAD DARLUNWYD : / DATE DRAWN : 14/12/2017	YGC — Cyngor Gwynedd Council
	GWIRIWYD GAN : / CHECKED BY : DRP	DYDDIAD GWIRIWYD : / DATE CHECKED : 14/12/2017	
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE : CYNLLUN CYFEIRNOD TIR LAND REFERENCE PLAN	Taflen / Sheet 1 o / of 2	GRADDFEYDD : / SCALES : 1:2500@A3	
	Rhif Lluniad / Drawing No. 5111/LRP/01	CYWI / REV	

CYNLLUN / SCHEME : A496 - GWELLIANNAU MYNEDIAD I LANBEDR A496 - LLANBEDR ACCESS IMPROVEMENTS	DARLUNWYD GAN : / DRAWN BY : EH GWIRIWYD GAN : / CHECKED BY : DRP Tudalen / Sheet 1 of 2	DYDDIAD DARLUNWYD : / DATE DRAWN : 14/12/2017 DYDDIAD GWIRIWYD : / DATE CHECKED : 14/12/2017 GRADDFEYDD : / SCALES : 1:2500@A3	YGC CYNGOR GWYNEDD COUNCIL
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE : CYNLLUN CYFEIRNOD TIR LAND REFERENCE PLAN	Rhif Lluniad / Drawing No. 5111/LRP/02	CYWI / REV	

ATODIAD 5 Rhestr a chynlluniau tirfeddianwyr yr effeithir arnynt

Rhif Cynllun	Cyfeirnod Plot	Ardal (m^2)	Perchennog	Deiliad	Gofyniad
5111/LP/01	1	679	TIR FEDDIANNWR A	TIR FEDDIANNWR A	Teitl
5111/LP/01	1a	503	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/01	1b	71	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/01	1c	20	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/01	1d	19	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat ar dir perchnogion)
5111/LP/01	1e	121	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/01	1f	183	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/01	1g	81	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/02	2	399	Dwr Cymru Cyfyngedig, Pentwyn Road, Nelson, Tre Harris, Mid-Glamorgan. CF46 6LY	Dwr Cymru Cyfyngedig, Pentwyn Road, Nelson, Tre Harris, Mid-Glamorgan. CF46 6LY	Teitl
5111/LP/02	2a	280	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/02	2b	96	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat ar dir perchnogion)
5111/LP/02	2c	67	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/02	2d	36	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/02	2e	614	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/02	2f	302	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat ar dir perchnogion)
5111/LP/02	2g	53	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol

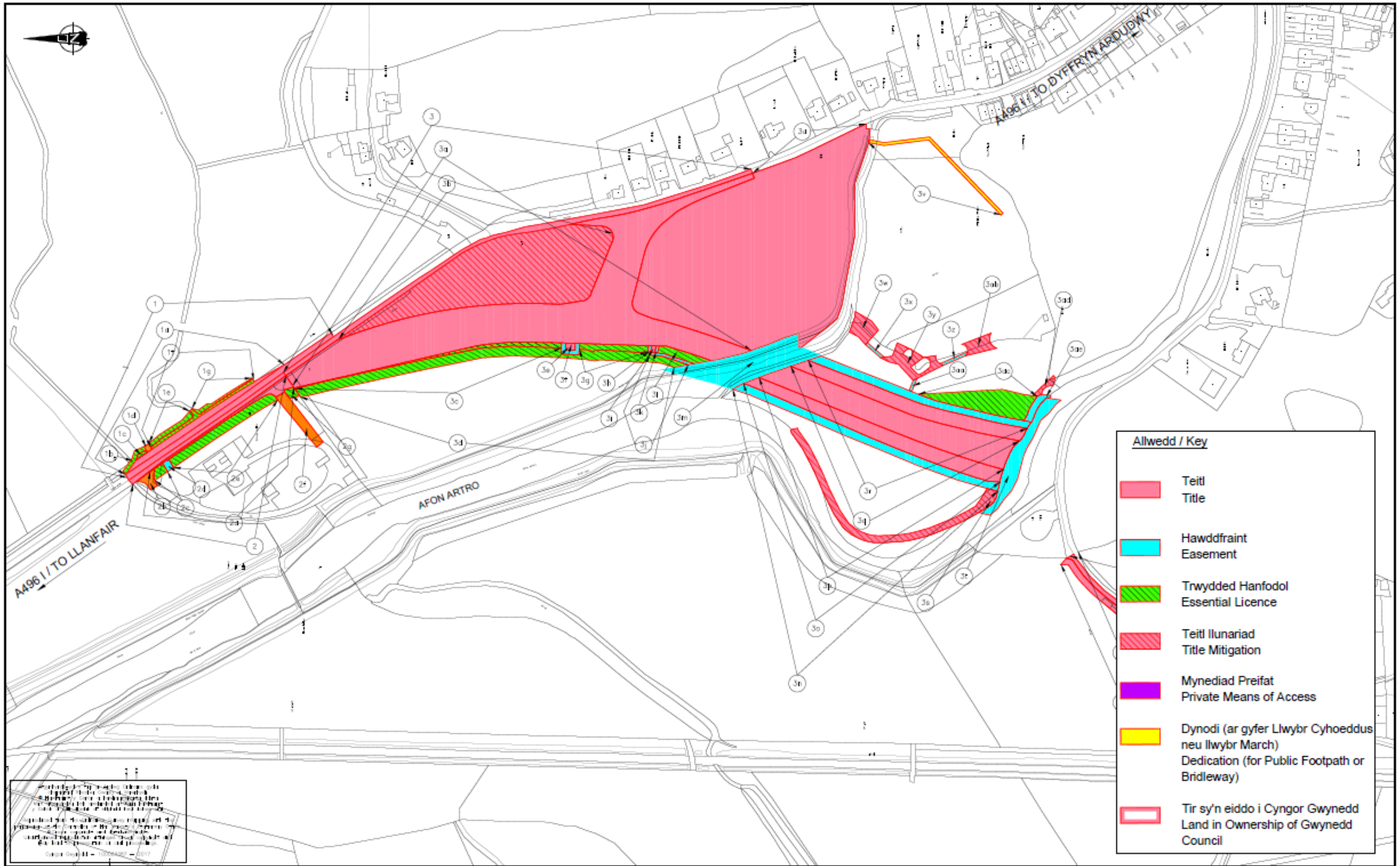
Rhif Cynllun	Cyfeirnod Plot	Ardal (m²)	Perchennog	Deiliad	Gofyniad
5111/LP/03	3	1139	TIR FEDDIANNWR C	TIR FEDDIANNWR C	Teitl
5111/LP/03	3a	10641	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/03	3b	6587	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3c	302	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/03	3d	1841	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/03	3e	67	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3f	33	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/03	3g	222	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/03	3h	10	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3i	15	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/03	3j	61	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3k	10	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3l	174	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/03	3m	1677	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3n	1138	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3o	1846	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/03	3p	3064	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/03	3q	1590	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/03	3r	889	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3s	1031	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3t	774	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3u	16615	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3v	236	Fel Uchod	Fel Uchod	Cysegru (ar gyfer Llwybr Troed Cyhoeddus neu Ffordd Ceffylau)
5111/LP/03	3w	255	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3x	30	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3y	496	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3z	39	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3aa	18	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/03	3ab	186	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3ac	998	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/03	3ad	61	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/03	3ae	118	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250

Rhif Cynllun	Cyfeirnod Plot	Ardal (m^2)	Perchennog	Deiliad	Gofyniad
5111/LP/04	4	2688	Cyngor Gwynedd Pencadlys, Stryd y Castell, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SE	Cyngor Gwynedd Pencadlys, Stryd y Castell, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SE	Teitl
5111/LP/04	4a	727	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/04	4b	609	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/05	5	1201	TIR FEDDIANNWR D	TIR FEDDIANNWR D	Trwydded Hanfodol
5111/LP/05	5a	376	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/05	5b	550	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/05	5c	173	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/06	6	482	TIR FEDDIANNWR DD	TIR FEDDIANNWR DD	Teitl
5111/LP/06	6a	6416	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/06	6b	1165	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/06	6c	6141	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl

Rhif Cynllun	Cyfeirnod Plot	Ardal (m^2)	Perchennog	Deiliad	Gofyniad
5111/LP/07	7	464	TIR FEDDIANNWR E	TIR FEDDIANNWR E	Teitl
5111/LP/07	7a	236	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7b	1935	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7c	551	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/07	7d	1397	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7e	277	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7f	7063	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7g	12024	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7h	29	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/07	7i	1823	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7j	495	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/07	7k	252	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7l	2661	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7m	2712	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7n	595	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7o	190	Fel Uchod	Fel Uchod	Lliniaru Teitl
5111/LP/07	7p	50	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/07	7q	271	Fel Uchod	Fel Uchod	Hawl A250
5111/LP/07	7r	1767	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7s	763	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7t	513	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat)
5111/LP/07	7u	357	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7v	631	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7w	445	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat)
5111/LP/07	7x	307	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7y	3191	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/07	7z	2303	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/07	7aa	194	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat)
5111/LP/07	7ab	73	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol

Rhif Cynllun	Cyfeirnod Plot	Ardal (m^2)	Perchennog	Deiliad	Gofyniad
5111/LP/08	8	100	TIR FEDDIANNWR F	TIR FEDDIANNWR F	Teitl
5111/LP/08	8a	373	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/08	8b	168	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/09	9	201	TIR FEDDIANNWR FF	TIR FEDDIANNWR FF	Teitl
5111/LP/09	9a	129	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/09	9b	646	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/10	10	176	TIR FEDDIANNWR G	TIR FEDDIANNWR G	Trwydded Hanfodol
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/11	11	26	TIR FEDDIANNWR NG	TIR FEDDIANNWR NG	Trwydded Hanfodol
5111/LP/11	11a	581	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/11	11b	143	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/12	12	320	TIR FEDDIANNWR H	TIR FEDDIANNWR H	Teitl
5111/LP/12	12a	98	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/12	12b	44	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat)
5111/LP/12	12c	120	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl

Rhif Cynllun	Cyfeirnod Plot	Ardal (m^2)	Perchennog	Deiliad	Gofyniad
5111/LP/13	13	138	TIR FEDDIANNWR I	TIR FEDDIANNWR I	Teitl
5111/LP/13	13a	1248	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/13	13b	1496	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/13	13c	455	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/13	13d	124	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat)
5111/LP/13	13e	251	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
Rhif Cynllun	**Cyfeirnod Plot**	**Ardal (m^2)**	**Perchennog**	**Deiliad**	**Gofyniad**
5111/LP/14	14	54	TIR FEDDIANNWR L	TIR FEDDIANNWR L	Trwydded (Dulliau Mynediad Preifat)
5111/LP/14	14a	776	Fel Uchod	Fel Uchod	Trwydded Hanfodol
5111/LP/14	14b	184	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl
5111/LP/14	14c	676	Fel Uchod	Fel Uchod	Teitl



CYNLLUN / SCHEME: A496 - GWELLIANNAU MYNEDIAD I LANBEDR
A496 - LLANBEDR ACCESS IMPROVEMENTS

TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE: CYNLLUN CYFEIRNOD TIR
LAND REFERENCE PLAN

DARLUNWYD GAN: DRAWN BY:	EH	DYDDIAD DARLUNWYD: DATE DRAWN:	14/12/2017
GWIRIWYD GAN: CHECKED BY:	DRP	DYDDIAD GWIRIWYD: DATE CHECKED:	14/12/2017
Taflen Sheet	1 o/of 2	GRADDFEYDD: SCALES:	1:2500@A3
Rhif Lluniad Drawing No.	5111/LRP/01	CYWI REV	

YGC

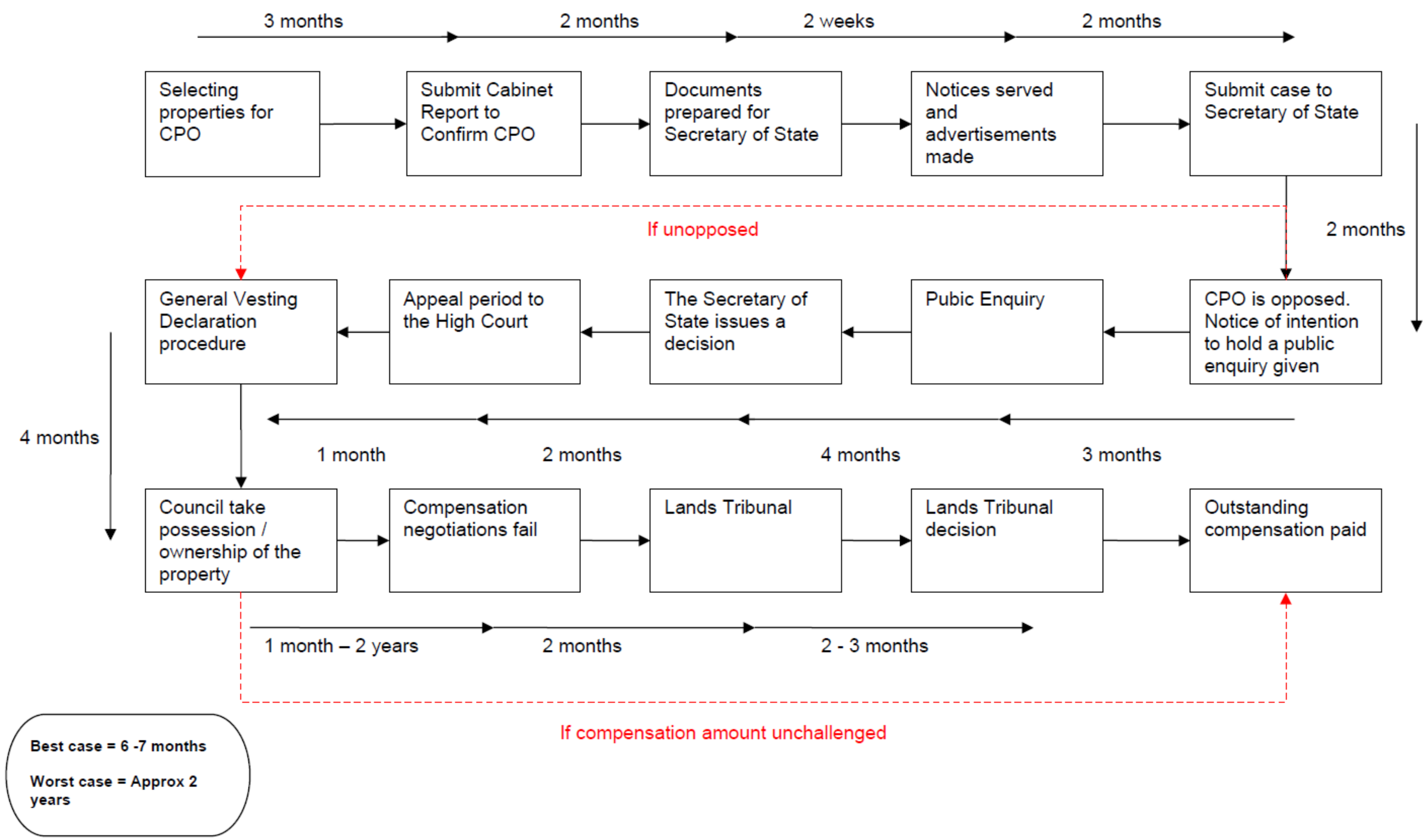
CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Tud. 43

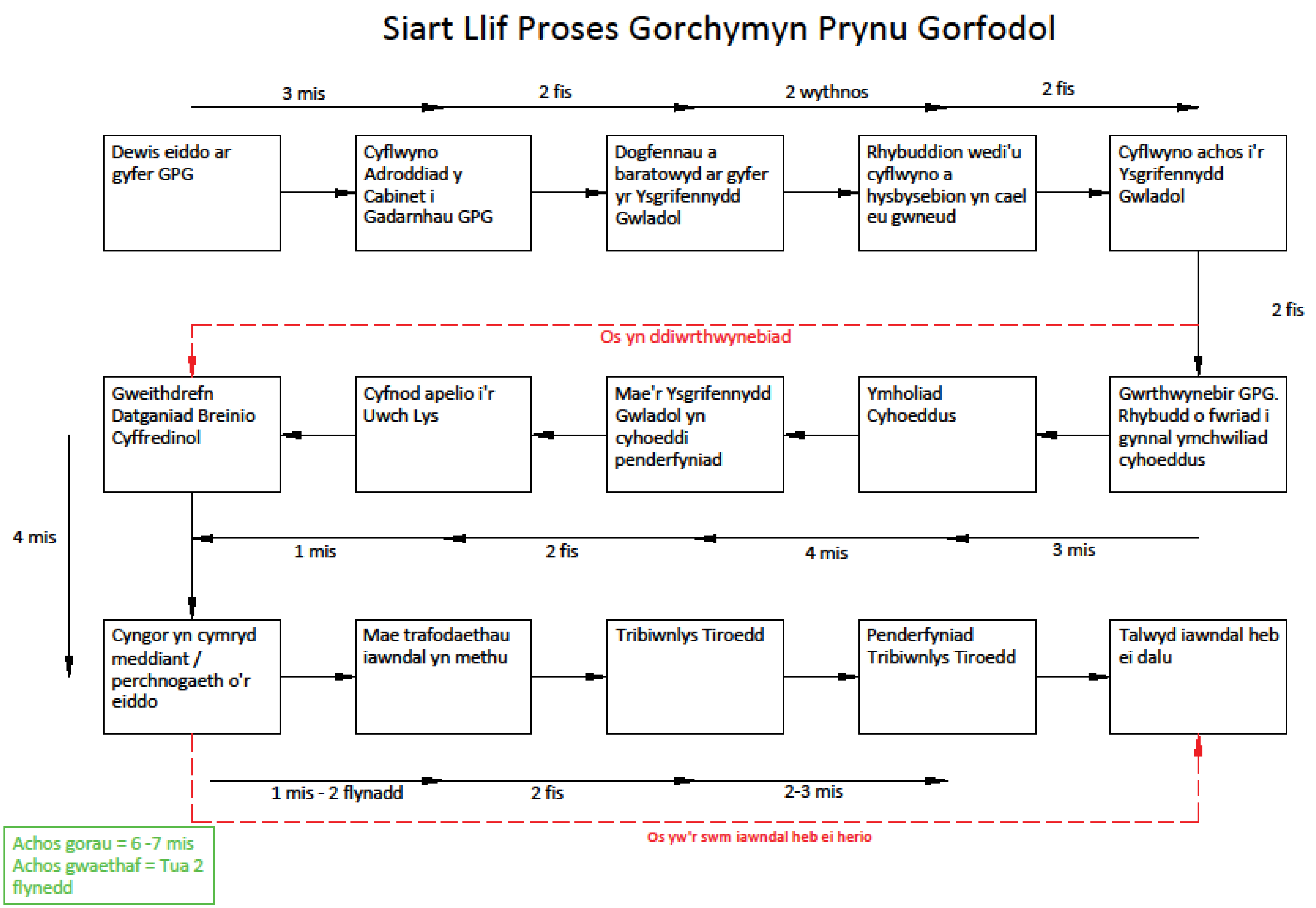
CYNLLUN / SCHEME : A496 - GWELLIANNAU MYNEDIAD I LANBEDR A496 - LLANBEDR ACCESS IMPROVEMENTS	DARLUNWYD GAN : / DRAWN BY : EH	DYDDIAD DARLUNWYD : / DATE DRAWN : 14/12/2017	YGC
	GWIRIWYD GAN : / CHECKED BY : DRP	DYDDIAD GWIRIWYD : / DATE CHECKED : 14/12/2017	CYNGOR GWYNEDD COUNCIL
TEITL LLUNIAD / DRAWING TITLE : CYNLLUN CYFEIRNOD TIR LAND REFERENCE PLAN	Taflen / Sheet 1 o / of 2	GRADDFEYDD : / SCALES : 1:2500@A3	
	Rhif Lluniad / Drawing No. 5111/LRP/02	CYWI / REV	

APPENDIX 6 Flowchart of the Compulsory Purchase Order process

Compulsory Purchase Order Process Flow Chart



ATODIAD 6 Siart llif y broses Gorchymyn Prynu Gorfodol



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cylchlythyr Cyf: 003/2019

Llywodraeth Cymru

Cylchlythyr

Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)'

Hydref 2020

OGL © Hawlfraint y Goron 2020 WG41527 ISBN digidol: 978-1-80082-345-7

Cylchlythyr 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)'

Cynulleidfa	Awdurdodau lleol; awdurdodau cynllunio; busnesau; asiantaethau'r Llywodraeth; cyrff cyhoeddus eraill; cyrff proffesiynol a grwpiau â buddiant; grwpiau gwirfoddol a'r cyhoedd.
Trosolwg	Mae'r cylchlythyr hwn yn diweddaru'r wybodaeth a'r canllawiau i'w defnyddio gan awdurdodau lleol, Gweinidogion Cymru ac awdurdodau caffael eraill wrth wneud gorchmynion prynu gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddynt.
Camau gofynnol	Dylai awdurdodau lleol ac awdurdodau caffael eraill fod yn ymwybodol o'r canlynol, o 13 Hydref 2020: 1. Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: *Y weithdrefn prynu gorfodol yng Nghymru* a *'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)'*, sy'n rhoi gwybodaeth a chanllawiau ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodi a gwaredu tir y llywodraeth nad oes ei angen mwyach yng Nghymru. 2. Mae Cylchlythyr Cynulliad Cenedlaethol Cymru (NAfWC) 14/2004: Cylchlythyr Diwygiedig ar Orchmynion Prynu Gorfodol wedi'i ganslo.
Rhagor o wybodaeth	Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio Llywodraeth Cymru Parc Cathays Caerdydd, CF10 3NQ Ffôn: 0300 0604400 E-bost: planning.directorate@gov.cymru
Copïau ychwanegol	Mae'r canllawiau hyn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn: https://llyw.cymru/adeiladu-a-chynllunio
Dogfennau cysylltiedig	Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018) Llawlyfr Rheoli Datblygu, Adran 12 Atodiad: Dyfarnu Costau Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: yr Amgylchedd Hanesyddol (a ddisodlodd Gylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig)

Cynnwys

Rhestr Termau 9

Rhan 1 - Trosolwg o brynu gorfodol 10
Trosolwg cyffredinol 10
Cylchlythyrau cysylltiedig a’u canslo 11
Diben prynu gorfodol a’r cyfiawnhad drosto 11
Cyrff cyhoeddus sydd â phwerau statudol 12
Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 12
Prynu gorfodol a’r nodau llesiant 13
Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus a’r drefn prynu gorfodol 14
Hawliau Dynol 15
Personau eraill sy’n gymwys i ddechrau proses prynu gorfodol 16
Ffyrdd eraill o gael pwerau prynu gorfodol 17
Iawndal cyn gorchymyn prynu gorfodol 17
Materion sy’n dylanwadu ar y defnydd o orchmynion prynu gorfodol 19
Cymhwysedd deddfwriaethol a phrynu gorfodol 20
Y broses prynu gorfodol 20
Cam 1: Dewis y pŵer galluogi prynu gorfodol cywir 21
Ystyriaethau cyffredinol 24
Goblygiadau’r cynllun arfaethedig o ran adnoddau: Ariannu 25
Prynu gorfodol lle na fydd yr awdurdod caffael yn datblygu’r tir ei hun 26
Cytundebau cefn wrth gefn â phartner datblygu a ddewiswyd 27
Gwaredu tir 28
Tir dros ben yn dilyn prynu gorfodol 28
Cam 2: Cyfiawnhad dros wneud gorchymyn prynu gorfodol 29
Gweinidogion Cymru yn ystyried cyfiawnhad awdurdod caffael dros orchymyn prynu gorfodol 29
Asesiadau Effaith 31
Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol 31
Caniatâd cynllunio, caniatadau eraill a rhwystrau 31
Gwaith paratoi – mynd ar dir cyn penderfynu a ddylid ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol 32
Negodi ochr yn ochr â pharatoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol 32
Defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod 33
Ffyrdd eraill o helpu’r rhai yr effeithir arnynt gan orchymyn prynu gorfodol 34
Sicrhau y caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei wneud yn gywir 35
Materion pwysig eraill y gall fod angen eu hystyried wrth wneud gorchymyn prynu gorfodol 36

Partïon i'w hysbysu am wneud y gorchymyn prynu gorfodol 36
Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Seiliau dros wrthwynebu a sut y dylid eu cyflwyno 37
Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Mathau gwahanol o wrthwynebiad 37
Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Datganiad Achos gwrthwynebydd 38
Cyhoeddi'r bwriad i wneud gorchymyn prynu gorfodol a'r cyfnod gwrthwynebu 38
Dogfennaeth i'w chyflwyno gyda gorchymyn prynu gorfodol 39
Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol 39
Y sawl sy'n penderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio 39
Meini prawf ar gyfer penderfynu p'un a ddylid dirprwyo penderfyniad ar orchymyn prynu gorfodol i arolygydd ai peidio 39
Gorchymyn prynu gorfodol wedi'i ddirprwyo i arolygydd a daw materion/tystiolaeth newydd i'r amlwg 40
Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Lle nad oes unrhyw wrthwynebiadau neu lle y cânt eu tynnu'n ôl 40
Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Lle y cyflwynir gwrthwynebiadau ac nad ydynt yn cael eu tynnu'n ôl 40
Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Sut y cânt eu hystyried 40
Anawsterau cyfreithiol 44
Addasu gorchmynion prynu gorfodol 44
Cadarnhau gorchmynion prynu gorfodol fesul cam 44
Yr awdurdod caffael yn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol 45
Hysbysiad o ddyddiad cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol 47
Heriau cyfreithiol sy'n ymwneud â gorchymyn prynu gorfodol 47
Pwerau'r Uchel Lys o dan adran 23 o Ddeddf Caffael Tir 1981 47
Y cyfnod o amser ar gyfer gweithredu gorchymyn prynu gorfodol lle mae'n destun her gyfreithiol 48
Gorchmynion prynu gorfodol nas cadarnhawyd 48
Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol 48
Hysbysiad cadarnhau - Cofrestru hysbysiad cadarnhau fel pridiant tir lleol 49
Hysbysiad i drafod telerau: Ffurf 49
Hysbysiad i drafod telerau: Pryd y dylid cyflwyno hysbysiad 49
Hysbysiad i drafod telerau: Cyfnod o rybudd i'w roi cyn meddiannu o dan broses yr hysbysiad i drafod telerau 50
Cytuno ar ddyddiad mynediad 51
Hysbysiad i drafod telerau: Pan na fydd yr awdurdod caffael yn meddiannu'r tir ar yr adeg a bennwyd yn yr hysbysiad mynediad 52
Datganiad breinio cyffredinol: Ffurf 52

Datganiad breinio cyffredinol: Pryd y gellir defnyddio datganiad 52
Datganiad breinio cyffredinol: Gwneud y datganiad 53
Datganiad breinio cyffredinol: Cyfnod hysbysu i'w rhoi cyn meddiannu a chyflwyno hysbysiad gwneud datganiad breinio cyffredinol 54
Datganiad breinio cyffredinol: Pryd na ellir cyflwyno datganiad 54
Datganiad breinio cyffredinol: Gwneud datganiad pan fydd y perchennog, y lesddeiliad neu'r meddiannydd yn anhysbys 55
Trawsgludo tir oddi wrth Ymddiriedolwyr Elusen i awdurdod cyhoeddus 55
Cyflwyno'r cynllun caffael gorfodol 55
Cam 6: Iawndal 55
Y sail dros iawndal 55
Iawndal lle cymerir tir 56
Rheol (2) o adran 5 o Ddeddf Digolledіad Tir 1961 56
Taliadau am golled: Hepgoriadau 60
Gwerth tir a asesir yng ngoleuni'r 'egwyddor dim cynllun' 61
Darpariaeth arbennig ar gyfer prosiectau trafnidiaeth perthnasol 62
Lle mae anghydfod ynghylch y diffiniad o'r 'cynllun' 63
Dyddiad prisio perthnasol 63
Talu iawndal ymlaen llaw 64
Taliad ymlaen llaw am forgais 66
Lle y gwneir taliad ymlaen llaw ond nid yw'r pryniant gorfodol yn mynd yn ei flaen 67
Iawndal lle na chymerir unrhyw dir 67
Hawliadau am iawndal 67
Anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal: Cyfeiriadau at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) 77
Rhan 2 – Pwerau galluogi prynu gorfodol 78
Adran A – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 78
Awdurdodau caffael priodol 78
Pŵer adran 226 78
Adran 226(1)(a) 81
Adran B – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau tai (gan gynnwys adeiladau rhestredig mewn ardaloedd clirio) 87
Cyflwyniad 87
Deddf Tai, 1985: Rhan 2 87
Deddf Tai 1985: Rhan 9 Ardaloedd clirio 89
Deddf Llywodraeth Leol A Thai 1989: Rhan 7 Ardaloedd Adnewyddu 92

Adran C – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion amrywiol (gan gynnwys llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd)............... 94
Cyflwyniad 94
Pwerau caffael a galluogi 95
Cyfyngiadau ar ddefnyddio'r pŵer o dan adran 121 o Ddeddf 1972 95
Gorchmynion ar y cyd a dibenion cymysg 96
Llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd 96
Adran D - Gorchmynion prynu gorfodol a wneir ar ran cynghorau cymuned........................ 97
Cyflwyniad 97
Cyfyngiadau ar bŵer prif gyngor i wneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned 97
Penderfyniad prif gyngor i wrthod gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned neu nad yw'n gwneud un o fewn y cyfnod gofynnol 97
Gorchmynion ar y cyd 98
Costau ac iawndal 98
Adran E - Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949.. 99
Adran F - Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion addysgol 100
Pŵer awdurdodau lleol i wneud gorchymyn prynu gorfodol at ddibenion addysgol 100
Ysgolion gwirfoddol a gynorthwyir 101
Adran G - Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd.. 102
Datganiad o ddibenion caffael yn y gorchymyn prynu gorfodol 102
Hyd a lled y tir sydd i'w gaffael 103
Caffael tir cyn bo'i angen 109
Pwyntiau gweithdrefnol sy'n effeithio ar ymdrin â gwrthwynebiadau ac ystyried gorchmynion 110
Adran H - Pwerau prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio ... 113
Cyflwyniad 113
Esgeulustod bwriadol gan y perchennog 113
Ceisiadau yn y llys ynadon o dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 114
Hysbysiad trwsio 114
Ffurf y gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio a hysbysiadau cysylltiedig 115
Adran I - Pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir yn orfodol... 117
Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975 117
Adran 228 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 119

Adran J - Mathau arbennig o dir 121
Cyflwyniad 121
Tir ymgymerwyr statudol a thir o dan berchenogaeth awdurdod lleol 121
Diogelu tir ymgymerwyr statudol 122
Diogelu Tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol 124
Diogelu tir sy’n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae 124
Adran K - Prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol 129
Cyflwyniad 129
Mathau arbennig o dir - Tir sy’n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae (gweler hefyd Adrannau J ac R yn Rhan 4 o’r Cylchlythyr hwn) 129
Adran L - Caffael buddiannau yn nhir y Goron (a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron) yn orfodol 132
Sefyllfa Gyffredinol 132
Eithriadau i’r Sefyllfa Gyffredinol 132
Materion i’w hystyried 132
Adran M - Trechu hawddfreintiau a hawliau eraill 134
Cyflwyniad 134
Cyfyngiadau ar ddefnyddio’r pŵer i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill 135
Iawndal a pherchenogion hawddfreintiau a hawliau eraill sydd wedi cael eu trechu 136
Adran N – Mwynau.. 137
Cyflwyniad 137
Rhan 2 o Atodlen 2 i Deddf Caffael Tir 1981 137
Rhan 3 o Atodlen 2 i Deddf Caffael Tir 1981 137
Rhan 3 – Gweithdrefnau sy’n ategu hawliadau am iawndal 140
Adran O – Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol 140
Cyflwyniad 140
Tybiaethau cynllunio 140
Y dyddiad y caiff tybiaethau cynllunio eu hasesu 141
Tystysgrif Datblygiad Amgen Priodol 141
System Dystysgrifau 141
Yr hawl i wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol 142
Gwneud Cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol 143
Gwybodaeth i’w chynnwys mewn cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol 144
Rhoi Tystysgrif Datblygiad Amgen Priodol 146
Cyngor anffurfiol ychwanegol ar werth ar y farchnad agored 147
Apeliadau yn erbyn Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol 148

Trosolwg o'r amserlenni 149
Adran P - Gwrthwynebiad i rannu tir – cyflwyno gwrth-hysbysiadau (niwed sylweddol)..... 150
Cyflwyniad 150
Y weithdrefn ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad 150
Effaith gwrth-hysbysiad ar hysbysiad mynediad sydd eisoes wedi cael ei gyflwyno i'r perchennog 150
Gweithdrefn datganiad breinio cyffredinol: Effaith gwrth-hysbysiad ar ddyddiad breinio tir y perchennog a nodwyd yn y datganiad 150
Awdurdod caffael yn mynd ar dir y bwriedir ei gaffael oddi wrth berchennog lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) 151
Darpariaethau ynghylch niwed sylweddol yn Atodlen 2A i Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 151
Darpariaethau ynghylch niwed sylweddol a hysbysiadau malltod 152
Rhan 4 – Materion gweithdrefnol a materion yn ymwneud â drafftio 153
Adran Q – Rhestr wirio o ddogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru 153
Adran R – Canllawiau ar ddrafftio a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol a cheisiadau cysylltiedig.. 155
Ffurf ragnodedig 155
Teitl gorchymyn prynu gorfodol 155
Lleoedd ar gyfer adneuo'r map y gorchymyn prynu gorfodol 155
Ymgorffori'r Cod Mwyngloddio 156
Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir yn yr atodlen 156
Caffael hawliau newydd yn orfodol 157
Yr Atodlen a'r map 158
Caffael yn orfodol lle mae'r awdurdod caffael eisoes yn berchen ar fuddiannau 159
Caffael yn orfodol sy'n cynnwys buddiant yn nhir y Goron 159
Buddiannau lle mae'n rhaid cyflwyno hysbysiad o wneud gorchymyn prynu gorfodol 160
Tir categori arbennig (gweler hefyd Adrannau J a K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn) 164
Tir Comin, Mannau Agored ayb 164
Selio, llofnodi a dyddio 166
Y cyfeiriad ar gyfer cyflwyno gorchmynion prynu gorfodol, ceisiadau a gwrthwynebiadau 167
Adran S - Map(iau) y gorchymyn prynu gorfodol.. 168
Adran T – Tystysgrifau i'w cyflwyno gyda gorchymyn prynu gorfodol 170
Tystysgrif gyffredinol i gefnogi'r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir 170
Tystysgrif asedau a warchodir 171
Adran U - Paratoi'r Datganiad o Resymau 174

Adran V – Prynu tir ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd o dan adran 121 Deddf Llywodraeth Leol 1972: Ffurflen CP/AL1 177

Rhan 5 – Trosolwg ar ffurf diagram o'r broses prynu gorfodol ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol anweinidogol 179

Rhan 6 – 'Rheolau Crichel Down' (fersiwn Cymru, 2020) 183

Cyflwyniad 183

Rheolau Crichel Down 183

Y tir y mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol iddo 185

Buddiannau cymwys o ran cynnig tir yn ôl 186

Gorwel amser ar gyfer y rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl 187

Eithriadau i'r rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl 187

Tenantiaethau anheddau 189

Gweithdrefnau gwaredu 189

Pan fydd cyfeiriad y cyn-berchennog yn hysbys 190

Pan na fydd y cyfeiriad yn hysbys 190

Ymatebion i wahoddiad i brynu pan na fydd y cyfeiriad yn hysbys 191

Gweithdrefn arbennig os bydd ffiniau tir amaethyddol wedi'u dileu 191

Telerau ailwerthu 191

Cofnodi gwarediadau 192

Rheolau 1992 192

Atodiad A – Tenantiaid meddiannol 193

Atodiad B – Gweithdrefnau arbennig os bydd ffiniau tir amaethyddol wedi'u dileu 194

Rhestr Termau

Term	Diffiniad
ACLl	Awdurdod Cynllunio Lleol
ATLl	Awdurdod Tai Lleol
CDLl	Cynllun Datblygu Lleol
Deddf 1845	Deddf Cydgrynhoi Cymalau Tiroedd 1845
Deddf 1908	Deddf Tyddynnau a Rhandiroedd 1908
Deddf 1949	Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949
Deddf 1961	Deddf Digolllediad Tir 1961
Deddf 1965	Deddf Prynu Gorfodol 1965
Deddf 1972	Deddf Llywodraeth Leol 1972
Deddf 1973	Deddf Digolllediad Tir 1973
Deddf 1975	Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975
Deddf 1980	Deddf Priffyrdd 1980
Deddf 1981	Deddf Caffael Tir 1981
Deddf 1985	Deddf Tai 1985
Deddf 1989	Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989
Deddf 1990	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Deddf 1996	Deddf Addysg 1996
Deddf 2013	Deddf Safonau a Threfniadaeth Ysgolion (Cymru) 2013
Deddf 2016	Deddf Tai a Chynllunio 2016
Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol	Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
Gorchymyn 1995	Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995
Gorchymyn 2012	Gorchymyn Datblygu Digolllediad Tir (Cymru) 2012
NAFWC	Cylchlythyr Cynulliad Cenedlaethol Cymru
PCC	Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Rheolau 2010	Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010
Rheoliadau 2004	Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004
Rheoliadau 2017	Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017
SoDdGAau	Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig
TAN	Nodyn Cyngor Technegol

Rhan 1 - Trosolwg o brynu gorfodol

Trosolwg cyffredinol

1. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod pwerau prynu gorfodol yn adnodd pwysig i awdurdodau lleol a chyrff eraill ynghylch creu lleoedd fel bod modd cydgasglu'r tir sydd ei angen i sicrhau newid amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Os cânt eu defnyddio'n briodol, gallant gyfrannu tuag at adfywio, creu lleoedd[1], ailfywiogi cymunedau, a hyrwyddo busnesau, mewn ffordd effeithiol ac effeithlon – gan arwain at welliannau i ansawdd bywyd. Anogir awdurdodau lleol a chyrff eraill sy'n meddu ar bwerau prynu gorfodol – ar ba lefel bynnag – i ystyried eu defnyddio'n rhagweithiol lle y bo hynny'n briodol er mwyn sicrhau bod trigolion a'r gymuned fusnes yn gweld manteision gwirioneddol, a hynny heb oedi.

2. Diben y Cylchlythyr hwn yw rhoi canllawiau i awdurdodau lleol a chyrff eraill sydd â phwerau i wneud gorchmynion prynu gorfodol o dan Ddeddf Caffael Tir 1981 ("Deddf 1981") ac a gyflwynir i Weinidogion Cymru i'w cadarnhau. Ei nod yw eu helpu i ddefnyddio pwerau prynu gorfodi yn fwyaf effeithiol a thrwy roi cyngor ar gymhwyso'r weithdrefn gywir a'r gofynion statudol a/neu weinyddol, sicrhau bod gorchmynion prynu gorfodol yn cael eu datblygu' gyflym a heb ddiffygion. Fodd bynnag, nid fwriedir iddynt fod yn hollgynhwysfawr. Maent yn canolbwyntio'n bennaf ar y materion polisi, y gweithdrefnau a'r gofynion gweinyddol hynny y mae angen i awdurdodau lleol a chyrff eraill roi sylw iddynt er mwyn helpu Gweinidogion Cymru i ymdrin â'u gorchmynion prynu gorfodol yn effeithlon. Mae'r Cylchlythyr hefyd yn cynnwys canllawiau ar elfennau allweddol penodol o'r trefniadau gweithredu ac iawndal. Dylid ei ddarllen ar y cyd â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC) sy'n nodi polisïau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru, gan gynnwys ar gyfer y defnydd o bwerau prynu gorfodol gan awdurdodau cynllunio lleol ("ACLlau").

3. Defnyddir y term ("awdurdod caffael") drwy'r Cylchlythyr hwn ac mae'n cyfeirio at y cyrff hynny sydd wedi'u hawdurdodi drwy statud i gaffael tir yn orfodol at ddiben penodol h.y. awdurdod lleol neu gyrff eraill megis ymgymerwyr statudol â phwerau prynu gorfodol. Lle y nodir awdurdod caffael penodol yn y canllawiau, h.y. awdurdodau lleol, mae'n adlewyrchu'r geiriad statudol mewn deddfwriaeth.

4. Mae Rhannau 2 - 3 o'r Cylchlythyr hwn yn rhoi nodiadau esboniadol manwl ac yn ymwneud â phwerau, materion gweithdrefnol a materion perthynol, gan gynnwys Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol. Dylid cydymffurfio â hwy mor agos â phosibl er mwyn osgoi oedi am fod angen egluro manylion ar ôl i orchymyn prynu gorfodol gael ei gadarnhau. Mae Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys siart broses sy'n dangos y camau a'r terfynau amser i brosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno. Mae Rhan 6 o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys siart broses sy'n dangos y camau a'r terfynau amser i brosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno. Mae Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys 'Rheolau Crichel Down' (Fersiwn Cymru 2020) sy'n rhoi canllawiau ar y trefniadau ar gyfer cynnig tir y llywodraeth nad oes ei angen mwyach, ac a gafaelwyd yn orfodol neu drwy fygwth prynu gorfodol, yn ôl i'r cyn-berchenogion, eu holynwyr neu'r tenantiaid presennol.

[1] Gweler tudalen 16 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018) am ddiffiniad o 'creu lleoedd'.

5. Mae'r cyngor yn Rhan 1 yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol sydd i'w cadarnhau gan Weinidogion Cymru ac mae hefyd yn berthnasol i Ysgrifennydd Gwladol Llywodraeth y DU mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol FCa wneir at ddibenion amddiffyn rhag llifogydd/draenio tir sy'n cwmpasu tir yng Nghymru a Lloegr, gan weithredu ar y cyd â Gweinidogion Cymru.

6. Yn ogystal â'r canllawiau yn Rhan 1, gan gynnwys unrhyw Rannau eraill perthnasol, dylai awdurdodau roi sylw i unrhyw ofynion penodol yn y ddeddfwriaeth sy'n rhoi'r pwerau caffael penodol sy'n cael eu harfer.

Cylchlythyrau cysylltiedig a'u canslo[2]

7. Mae Cylchlythyr Cynulliad Cenedlaethol Cymru (NAfWC) 14/04: Gorchmynion Prynu Gorfodol Diwygiedig wedi'i ganslo.

8. Mae Cylchlythyr 1/90 y Swyddfa Gymreig: Rheolau Prynu Gorfodol gan Awdurdodau Caffael Anweinidogol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) 1990 yn ddiangen ar ôl i Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 ("Rheolau 2010") ddod i rym, a oedd yn disodli:

- Rheolau Prynu Gorfodol gan Awdurdodau Caffael Anweinidogol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) 1990;
- Rheolau Prynu Gorfodol gan Weinidogion (Gweithdrefn Ymchwiliadau) 1994;

9. Dylid darllen y Cylchlythyr hwn ar y cyd â'r canlynol:

- Paragraff 3.53 o PCC.
- Llawlyfr Rheoli Datblygu, Adran 12 Atodiad: Dyfarnu Costau (a ddisodlodd Gylchlythyr 23/93 y Swyddfa Gymreig: Dyfarnu Costau yr aed iddynt mewn Achosion Cynllunio ac Achosion Eraill (gan gynnwys gorchymyn prynu gorfodol).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: yr Amgylchedd Hanesyddol (a ddisodlodd Gylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig) - gorchmynion prynu gorfodol sy'n effeithio ar adeiladau hanesyddol ac ardaloedd cadwraeth.

Diben prynu gorfodol a'r cyfiawnhad drosto

10. Mae gorchmynion prynu gorfodol yn caniatáu i awdurdodau caffael, y mae angen iddynt gael tir neu eiddo, wneud hynny heb ganiatâd y perchennog. Rhoddir gorchmynion prynu gorfodol er mwyn hwyluso datblygu sydd er budd y cyhoedd, er enghraifft wrth adeiladu traffyrdd ar dir nad yw'r perchennog am ei werthu.

[2] I Gymru yn unig y mae'r Cylchlythyr hwn yn gymwys; gwnaed trefniadau gwahanol o ran pa Gylchlythyrau sy'n gymwys yn Lloegr.

Mae polisi cynllunio cenedlaethol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol[3] yn cadarnhau y dylid prynu tir er mwyn hwyluso gwaith datblygu, ailddatblygu neu wella gyda chytundeb y perchennog tir. Fodd bynnag, os na ellir dod i gytundebau o'r fath, dylai ACLlau ystyried defnyddio eu pwerau prynu gorfodol i gyflwyno tir a/neu adeiladau er mwyn diwallu anghenion datblygu yn eu hardal a/neu sicrhau canlyniadau datblygu gwell pan ellir dangos achos cymhellol er budd y cyhoedd sy'n drech na cholli buddiannau preifat.

11. Nid oes gan awdurdodau caffael y pwerau i gaffael tir yn orfodol nes bod yr 'awdurdod cadarnhau' yn cymeradwyo'r gorchymyn prynu gorfodol. Yng Nghymru, yr awdurdod cadarnhau ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol sy'n ymwneud â mater datganoledig yw Gweinidogion Cymru.

Cyrff cyhoeddus sydd â phwerau statudol

12. Mae gan lawer o gyrff cyhoeddus sydd â phwerau statudol bwerau prynu gorfodol er mwyn helpu i gyflawni eu swyddogaethau a'u gweithgareddau, gan gynnwys:
- awdurdodau lleol (sy'n cynnwys Awdurdodau Parciau Cenedlaethol at ddibenion penodol);
- ymgymerwyr statudol, er enghraifft, Network Rail ac Adnoddau Naturiol Cymru;
- rhai asiantaethau gweithredol h.y. Awdurdod Glo;
- cyrff y gwasanaeth iechyd.

Hefyd, mae gan Weinidogion Cymru bwerau i brynu tir yn orfodol er mwyn helpu i gyflawni eu swyddogaethau o dan adran 21A o Ddeddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

13. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol") yn sefydlu egwyddor datblygu cynaliadwy sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus yng Nghymru weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus yng Nghymru i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylchedd a diwylliannol Cymru wrth arfer eu swyddogaethau yn unol ag "egwyddor datblygu cynaliadwy" (a sefydlwyd o dan adran 5(1) o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol) sydd â'r nod o gyflawni saith nod llesiant cyffredinol. Mae adran 4 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn nodi'r saith nod llesiant cyffredinol i Gymru:

(i) 'Cymru lewyrchus' – Cymdeithas arloesol, gynhyrchiol a charbon isel sy'n cydnabod terfynau'r amgylchedd byd-eang ac sydd, o ganlyniad, yn defnyddio adnoddau mewn modd effeithlon a chymesur (gan gynnwys gweithredu ar newid yn yr hinsawdd); ac sy'n datblygu poblogaeth fedrus ac addysgedig mewn economi sy'n cynhyrchu cyfoeth ac yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth, gan ganiatáu i bobl fanteisio ar y cyfoeth a gynhyrchir drwy gael swyddi da.

(ii) 'Cymru gydnerth' – Cenedl sy'n cynnal ac yn gwella amgylchedd naturiol bioamrywiol gydag ecosystemau iach gweithredol sy'n cynnal cydnerthedd cymdeithasol, economaidd ac ecolegol ynghyd â'r gallu i addasu i newid (er enghraifft, y newid yn yr hinsawdd).

[3] Paragraff 3.53 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018).

(iii) 'Cymru iachach' – Cymdeithas lle mae llesiant corfforol a meddyliol pobl yn cael ei hybu a lle mae pawb yn deall dewisiadau ac ymddygiadau sydd o fudd i iechyd yn y dyfodol.

(iv) 'Cymru sy'n fwy cyfartal' – Cymdeithas sy'n galluogi pobl i gyflawni eu potensial ni waeth beth fo'u cefndir neu eu hamgylchiadau (gan gynnwys eu cefndir a'u hamgylchiadau economaidd-gymdeithasol).

(v) 'Cymru o gymunedau cydlynus' – Cymunedau atyniadol, hyfyw a diogel sydd â chysylltiadau da.

(vi) 'Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu' – Cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn diogelu diwylliant, treftadaeth a'r Gymraeg ac sy'n annog pobl i gymryd rhan yn y celfyddydau, mewn chwaraeon ac mewn gweithgareddau hamdden.

(vii) 'Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang' – Cenedl sydd, wrth iddi wneud unrhyw beth i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn ystyried a allai gwneud peth o'r fath gyfrannu'n gadarnhaol at lesiant byd-eang.

14. Nid yw pob awdurdod caffael yng Nghymru yn gorff cyhoeddus at ddibenion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, h.y. cwmnïau cyfleustodau, deiliaid trwyddedau trydan ac ati. Felly, nid yw'r ddyletswydd o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn gymwys i'r mathau hyn o awdurdodau caffael. Fodd bynnag, mae Gweinidogion Cymru yn argymell fel arfer orau y dylai cyrff nad ydynt yn rhai cyhoeddus sy'n ceisio defnyddio a chyfiawnhau eu pwerau prynu gorfodol yng Nghymru wneud hynny yn unol â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

'Y Pum Ffordd o Weithio' ar Gyfer Llesiant

15. Er mwyn dangos eu bod wedi ystyried saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'r egwyddor datblygu cynaliadwy, mae'n rhaid i gyrff cyhoeddus roi sylw i'r 'Pum Ffordd o Weithio' a geir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae'r rhain yn ei gwneud yn ofynnol i wneud y canlynol:
   - cynnwys amrywiaeth o boblogaeth yn y penderfyniadau sy'n effeithio arnynt;
   - gweithio gydag eraill mewn modd cydweithredol i ddod o hyd i atebion cynaliadwy a rennir;
   - gweithredu mewn ffordd integredig er mwyn sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn edrych ar bob un o'r nodau llesiant wrth benderfynu ar eu blaenoriaethau;
   - deall achosion sylfaenol problemau er mwyn eu hatal rhag digwydd ac ystyried p'un a ddylid newid y ffordd y caiff adnoddau eu defnyddio ar hyn o bryd;
   - ystyried yr hirdymor er mwyn sicrhau nad ydym yn peryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

Prynu gorfodol a'r nodau llesiant

16. Gall defnyddio pwerau prynu gorfodol helpu i gyflawni'r nod o sicrhau datblygu cynaliadwy yng Nghymru. Gall hefyd ddarparu system effeithiol o reoli'r ffordd y caiff tir ei ddefnyddio a'i ddatblygu er budd y cyhoedd er mwyn iddo allu gwneud cyfraniad cadarnhaol at gyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae'n rhaid i awdurdodau caffael corff cyhoeddus yng Nghymru sy'n arfer eu pwerau prynu gorfodol arfer y swyddogaethau hynny yn unol ag ystyr datblygu cynaliadwy fel y'i diffinnir yn adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Felly, mae'n rhaid iddynt, wrth wneud a chyfiawnhau'r achos cymhellol dros orchymyn prynu gorfodol, ystyried sut mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn cyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Er enghraifft, gellir defnyddio pwerau prynu gorfodol i adfywio ardal drwy sicrhau bod eiddo neu dir gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto er mwyn gwneud yr ardal yn fwy atyniadol a hyfyw. Yn yr un modd, gellir eu defnyddio i wella diogelwch. Byddai cam gweithredu o'r fath yn cyfrannu at gyflawni nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol o greu 'Cymru o gymunedau cydlynus'. Enghraifft arall yw defnyddio pwerau prynu gorfodol i gynyddu nifer y tai mewn ardal leol er mwyn cynnig cyfleoedd i gymunedau gael tai newydd. Gall cam gweithredu o'r fath helpu lles corfforol a meddyliol pobl a chyfrannu at nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol o greu 'Cymru iachach'. Dylid asesu effaith gyffredinol y gorchymyn prynu gorfodol mewn perthynas â chyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

17. Fel rhan o'r broses o benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried sut y bydd eu penderfyniad yn cyfrannu at gyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'i effaith bosibl ar yr egwyddor datblygu cynaliadwy. Bydd Gweinidogion Cymru yn dilyn Pum Ffordd o Weithio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol fel rhan o'r broses hon. Os bwriedir defnyddio ymchwiliad cyhoeddus neu sylwadau ysgrifenedig i ystyried gorchymyn prynu gorfodol, bydd angen dilyn rheolau/rheoliadau'r weithdrefn briodol a nodir mewn is-ddeddfwriaeth.

Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus a'r drefn prynu gorfodol

18. Mae pob awdurdod caffael yn y sector cyhoeddus yn rhwym i Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus fel y'i nodwyd yn adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Drwy gydol y broses prynu gorfodol mae'n rhaid i awdurdodau caffael sy'n gyrff cyhoeddus roi sylw priodol i'r angen:
    (a) am ddileu gwahaniaethu anghyfreithlon, aflonyddu ac erledigaeth;
    (b) am roi hwb ymlaen i gyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol a phersonau nad ydynt yn ei rhannu;
    (c) am feithrin perthynas dda rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol a phersonau nad ydynt yn ei rhannu. Wrth gyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus, mae'n rhaid i awdurdodau caffael roi sylw priodol i'r angen i gyflawni tri nod Deddf Cydraddoldeb 2010.

Un defnydd pwysig o bwerau prynu gorfodol, er enghraifft, yw helpu i adfywio ardaloedd. Er nad yw incwm isel yn nodwedd warchodedig, nid yw'n anghyffredin bod cynrychiolaeth ormodol o bobl o leiafrifoedd ethnig, pobl oedrannus neu bobl ag anabledd mewn grwpiau incwm isel. Fel rhan o Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus, mae'n rhaid i awdurdodau caffael roi sylw priodol i'r angen am hyrwyddo cyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol a phersonau nad ydynt yn ei rhannu. Gallai hyn olygu bod yr awdurdod caffael yn llunio proses sy'n hyrwyddo cyfle cyfartal drwy fynd i'r afael â phroblemau penodol y gallai pobl sydd â nodweddion gwarchodedig penodol eu hwynebu o bosibl. Er enghraifft, sicrhau bod dogfennau yn hygyrch i bobl sydd â phroblemau golwg neu anawsterau dysgu a bod eiriolwyr neu gyngor ar gael i bobl.

19. Gan nad yw pob awdurdod caffael yng Nghymru yn gorff cyhoeddus at ddibenion Deddf Cydraddoldeb 2010, h.y. cwmnïau cyfleustodau, deiliaid trwyddedau trydan ac ati, nid yw Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus yn gymwys i'r mathau hyn o awdurdodau caffael. Fodd bynnag, mae Gweinidogion Cymru yn argymell fel arfer orau y dylai cyrff cyhoeddus sy'n ceisio defnyddio a chyfiawnhau pwerau prynu gorfodol yng Nghymru wneud hynny yn unol â Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus fel y nodir yn adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

Hawliau Dynol

20. Wrth wneud gorchymyn prynu gorfodol, dylai awdurdodau caffael fod yn siŵr bod y rhesymau dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol yn ddigon i gyfiawnhau ymyrryd â hawliau dynol y rhai sydd â buddiant yn y tir dan sylw. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i ddarpariaethau Erthygl 1 o Brotocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ac, yn achos annedd, Erthygl 8 o'r Confensiwn. Mae Erthygl 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yn rhoi'r hawl i berson fwynhau ei feddiannau yn heddychlon a diogelu eiddo. Mae amddifadu unigolyn neu fusnes o'i hawliau yn gam difrifol y dylai awdurdod caffael ei ystyried yn ofalus. Fodd bynnag, cadarnhawyd na fydd prynu gorfodol yn torri'r Hawliau Dynol hyn:

- lle mae wedi'i awdurdodi yn ôl y gyfraith;
- lle mae'n gymesur;
- lle y gellir dangos ei fod er budd y cyhoedd;
- lle mae perchenogion tir ac eraill sydd â buddiant yn y tir yn cael iawndal priodol.

21. Dylai adroddiad awdurdod caffael sy'n ceisio awdurdodiad am y gorchymyn prynu gorfodol fynd i'r afael â materion hawliau dynol. Yn benodol, dylai esbonio pam mae'r awdurdod caffael o'r farn:

(a) Bod y rhesymau dros gaffael y tir yn ddigon pwysig i gyfiawnhau amddifadu person o'i eiddo neu ymyrryd â'i feddiant sydd ynghlwm wrth brynu'r tir yn orfodol.

(b) Bod angen y tir dan sylw er mwyn cyflawni'r dibenion hyn yn briodol.

(c) Na ellid bod wedi defnyddio mesur llai ymwthiol at y dibenion hynny.

(ch) Bod cydbwysedd teg wedi'i daro rhwng hawliau'r unigolion dan sylw a buddiannau'r gymuned.

Ceir rhagor o ganllawiau ar faterion hawliau dynol ar wefan y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol[4].

22. Er mwyn cydymffurfio â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, mae'n rhaid i awdurdodau caffael roi iawndal digonol i berchenogion tir y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt. Fodd bynnag, mae'n werth pwysleisio, er bod yn rhaid i awdurdod caffael, yn gyffredinol, lunio amcangyfrif teg o'r iawndal sy'n debygol o fod yn daladwy ar adeg gwneud y gorchymyn prynu gorfodol, fod ystyried iawndal yn fater cwbl ar wahân i benderfynu p'un a ellir cyfiawnhau'r gorchymyn prynu gorfodol. Mae anghydfodau ynglŷn ag iawndal yn ddarostyngedig i weithdrefnau gwahanol.

[4] https://www.equalityhumanrights.com/en

O ganlyniad, gall awdurdod caffael gael caniatâd ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol, a meddiannu'r tir dan sylw, cyn y penderfynir ar swm yr iawndal sy'n ddyledus.

Personau eraill sy'n gymwys i ddechrau proses prynu gorfodol

23. O dan rai amgylchiadau, gall perchennog tir hefyd ddechrau proses prynu gorfodol. Gall perchennog ddechrau'r broses drwy gyflwyno:

- Hysbysiad prynu o dan adran 137 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990") ac adran 32 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a gyflwynir gan berchenogion yn dilyn penderfyniad cynllunio neu benderfyniad caniatâd adeilad rhestredig anffafriol lle maent o'r farn, o dan amgylchiadau penodol, na all y tir yn ei gyflwr presennol gael ei ddefnyddio at ddefnydd buddiol rhesymol bellach; neu

- Hysbysiad malltod o dan adran 150 o Ddeddf 1990 – a gyflwynir gan berchenogion lle maent wedi gwneud ymdrech resymol i werthu eu tir ond, oherwydd malltod a achosir gan gynigion cynllunio sy'n effeithio ar y tir, nad ydynt wedi llwyddo i wneud hynny, ac eithrio am bris sylweddol is na'r hyn y gellir yn rhesymol ei ddisgwyl. Gellir cyflwyno hysbysiadau malltod:
  (i) Pan nodir tir mewn cynllun datblygu lleol (CDLl), cynllun datblygu strategol, neu Dyfodol Cymru: y Cynllun Cenedlaethol 2040 at ddiben swyddogaeth gyhoeddus h.y. un o swyddogaethau Gweinidogion Cymru, adran o'r llywodraeth, awdurdod lleol, Awdurdod Parc Cenedlaethol neu ymgymerwyr statudol.
  (ii) Pan fydd tir wedi'i nodi mewn cynllun (heblaw cynllun datblygu) a gymeradwyir drwy benderfyniad gan ACLl er mwyn arfer ei bwerau o dan Ran 3 o Ddeddf 1990 fel tir a all fod yn angenrheidiol at ddibenion swyddogaeth gyhoeddus (a restrir yn (i) uchod).
  (iii) Pan fydd tir y mae ACLl —
    (a) wedi penderfynu gweithredu i'w ddiogelu i'w ddatblygu at ddibenion swyddogaeth gyhoeddus (a restrir yn (i) uchod); neu
    (b) wedi cael ei gyfarwyddo gan Weinidogion Cymru i gyfyngu ar roi caniatâd cynllunio yn ei gylch er mwyn ei ddiogelu at y cyfryw ddatblygu.
  (iv) Pan ddatgenir bod tir o fewn ardal yn ardal glirio o dan adran 289 o Ddeddf Tai 1985 ("Deddf 1985").
  (v) Pan fydd tir ar briffordd neu ger priffordd y bwriedir ei hadeiladu, ei gwella neu ei newid mewn perthynas â phŵer caffael gorfodol a roddwyd gan Ran 9 o Ddeddf Priffyrdd 1980 ("Deddf 1980").
  (vi) Pan awdurdodir caffael tir yn orfodol neu pan fydd tir yn dod o fewn terfynau gwyriad y mae'r pwerau prynu gorfodol yn arferadwy oddi mewn iddo.
  (vii) Pan fydd tir—
    (a) y mae gorchymyn prynu gorfodol mewn grym yn ei gylch; neu
    (b) y mae gorchymyn prynu gorfodol mewn grym yn ei gylch sy'n darparu ar gyfer caffael hawl neu hawliau dros y tir hwnnw;

    ac mae gan yr awdurdod caffael y pŵer i gyflwyno hysbysiad i drafod telerau, ond nid yw wedi cyflwyno un.

  Rhestrir yr holl amgylchiadau lle y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod yn Atodlen 13 i Ddeddf 1990.

Mae'r hawl i gyflwyno hysbysiadau malltod wedi'i chyfyngu i'r categorïau canlynol o berchenogion tir:

(a) Perchen-feddianwyr preswyl annedd breifat.

(b) Perchen-feddianwyr unedau amaethyddol.

(c) Perchen-feddianwyr unrhyw eiddo ardrethadwy (a elwir hefyd yn hereditament) h.y. uned o eiddo/tir sy'n agored, neu a all ddod yn agored i ardrethi annomestig ac sy'n ymddangos mewn rhestr ardrethu, nad yw ei gwerth blynyddol yn mynd dros derfyn a ragnodir mewn is-ddeddfwriaeth[5].

Ffyrdd eraill o gael pwerau prynu gorfodol

24. Mae pwerau prynu gorfodol eraill yn cynnwys:

- gorchymyn Deddf Trafnidiaeth a Gwaith o dan Ddeddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992;
- gorchymyn caniatâd datblygu o dan Ddeddf Cynllunio 2008 ar gyfer Prosiect Seilwaith o Arwyddocâd Cenedlaethol;
- deddf seneddol hybrid, megis Deddf Morglawdd Bae Caerdydd 1993, sy'n un a hyrwyddir gan y llywodraeth ac sy'n ymestyn i Gymru a Lloegr ond sy'n gymwys yn benodol o ran ei darpariaethau prynu gorfodol i berchenogion tir yr effeithir arnynt;
- gorchymyn adolygu harbwr a gorchymyn grymuso harbwr o dan Ddeddf Harbyrau 1964.

Mae'r Cylchlythyr hwn yn ymwneud â defnyddio pwerau prynu gorfodol i wneud gorchymyn prynu gorfodol a ddarperir gan ddeddf seneddol benodol, h.y. Deddf 1990, ac sy'n gofyn am gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru. Mae gan y dulliau prynu gorfodol eraill y cyfeiriwyd atynt uchod eu canllawiau a'u harferion perthnasol eu hunain.

Iawndal cyn gorchymyn prynu gorfodol

25. Gall awdurdodau caffael gaffael tir drwy gytundeb unrhyw bryd a dylent geisio gwneud hynny cyn caffael tir drwy orchymyn prynu gorfodol pan fo angen gwneud hynny. Wrth gynnig iawndal am dir cyn gorchymyn prynu gorfodol, dylai awdurdodau caffael, fel arfer, ystyried gwerth am arian o ran y Trysorlys cyfan er mwyn osgoi effeithiau costau adlamol neu bwysau ar y cynllun dan sylw a chynlluniau eraill a ariennir yn gyhoeddus.

26. Gall awdurdodau caffael ystyried yr holl gostau sy'n gysylltiedig â'r broses prynu gorfodol wrth asesu'r taliadau priodol i brynu tir drwy gytundeb cyn prynu gorfodol. Er enghraifft, drwy gaffael tir ar gam cynnar drwy gytundeb gellir osgoi mynd i rai o'r costau canlynol:

- ffioedd cyfreithiol ar gyfer y broses gwneud gorchymyn prynu gorfodol yn ei chyfanrwydd, gan gynnwys pan gynhelir ymchwiliad cyhoeddus lle na thynnwyd gwrthwynebiadau yn ôl;
- ymdrin â gwrthwynebwyr unigol i orchymyn prynu gorfodol, gan gynnwys ceisiadau posibl am iawndal am y canlynol:
  (a) pan gymerir tir:
    (i) gwerth y tir ar y farchnad agored
    (ii) taliad aflonyddu
    (iii) taliad am golled

[5] Rhagnodir y terfyn gwerth blynyddol presennol,sef £36,000, yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019.

    (iv) taliad hollti/effeithiad andwyol, a
  (b) pan na chymerir tir:
    (i) effeithiad andwyol
    (ii) hawliadau Rhan 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973;

- costau ehangach proses y gorchymyn prynu gorfodol (er enghraifft, adnoddau staff);
- cost gyffredinol oedi o ran prosiect (er enghraifft, pan gynhelir ymchwiliad cyhoeddus neu pan fo oedi cyn cael mynediad i'r tir);
- unrhyw gostau cysylltiedig rhesymol eraill (er enghraifft, y potensial i wrthwynebwyr greu costau pellach drwy sgil-ymgyfreitha ar ganiatadau cynllunio a gorchmynion eraill).

Er mwyn setlo'n gynnar, dylai awdurdodau caffael wneud cynigion cychwynnol rhesymol, a bod yn barod i ymgysylltu â hawlwyr mewn ffordd adeiladol ynglŷn â materion adleoli a mesurau lliniaru a gwaith addasu lle y bo'n berthnasol.

27. Bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl i awdurdodau caffael ddangos eu bod wedi cymryd camau i gaffael yr holl dir a hawliau sydd wedi'u cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol drwy gytundeb lle y bo'n bosibl. Ar gyfer prosesau cymhleth o gydgasglu tir, sy'n cynnwys nifer o blotiau a theitlau (yn enwedig cynlluniau seilwaith) bydd y sicrwydd o ran amseriad a'r dull gweithredu cyson a gynigir gan orchymyn prynu gorfodol yn fuddiol. Fodd bynnag, erys yn arfer da cynnig cyfle i'r partïon ymrwymo i gytundeb i werthu'n wirfoddol lle maent yn barod i wneud hynny. Pan fydd awdurdodau caffael yn penderfynu/trefnu i gaffael tir drwy gytundeb, byddant yn talu iawndal fel petai wedi'i brynu'n orfodol, oni bai bod y tir eisoes wedi'i gynnig ar y farchnad agored.

28. Bwriedir i brynu gorfodol sicrhau bod yr holl dir sydd ei angen i weithredu cynllun yn cael ei gydgasglu os na ellir ei gaffael drwy gytundeb. Fodd bynnag, os bydd awdurdod caffael yn aros nes bod negodiadau wedi chwalu cyn dechrau'r broses prynu gorfodol, bydd amser gwerthfawr wedi cael ei golli. Felly, yn dibynnu ar ba bryd y mae angen y tir, yn aml, gall fod yn synhwyrol, o ystyried faint o amser sydd ei angen i gwblhau'r broses prynu gorfodol a nifer y plotiau o dir y mae angen eu cydgasglu, i'r awdurdod caffael:

- gynllunio amserlen prynu gorfodol fel mesur wrth gefn;
- dechrau gweithdrefnau ffurfiol.

Mae hyn yn arbennig o berthnasol ar gyfer cynlluniau seilwaith ar raddfa fawr. Mae'r cynlluniau hyn yn aml yn golygu nifer o blotiau a phartïon a all ei gwneud yn anymarferol o ran yr amser a'r adnoddau sydd eu hangen ar awdurdodau caffael i ddod i gytundeb â pherchenogion tir unigol ynglŷn â gwerthu eu tir cyn gorchymyn prynu gorfodol. Gall dechrau gweithdrefnau prynu gorfodol o dan yr amgylchiadau hyn hefyd helpu i gyfleu pa mor ddifrifol yw bwriadau'r awdurdod caffael o'r cychwyn, a allai, yn ei dro, annog y rhai yr effeithir ar eu tir i fod yn fwy parod i ddechrau negodiadau ystyrlon. Mae sicrhau bod cynlluniau seilwaith yn cael eu cyflawni'n amserol yn aml er budd y cyhoedd a gall defnyddio pwerau prynu gorfodol helpu i gyflawni hyn os bydd negodiadau ynghylch caffael tir drwy gytundeb yn cymryd gormod o amser.

29. Dylai pwerau prynu gorfodol gael eu defnyddio mewn achosion lle mae'n amhosibl neu'n anymarferol prynu'r tir neu'r adeiladau drwy gytundeb a lle mae budd y cyhoedd sy'n gysylltiedig â gwneud hynny yn drech na hawliau'r unigolion hynny yr effeithir arnynt. Dylid cydnabod, o dan rai amgylchiadau, na fyddai dewis realistig arall heblaw defnyddio pwerau prynu gorfodol ac mae cyfrifoldeb ar yr awdurdod caffael i fodloni ei hun yn y pen draw bod ganddo'r pwerau angenrheidiol i hyrwyddo gorchymyn prynu gorfodol. Fodd bynnag, bydd angen i awdurdodau caffael fodloni Gweinidogion Cymru bod achos clir er budd y cyhoedd, a ategir gan:

(a) tystiolaeth gadarn;

(b) y cyllid angenrheidiol i:

(i) rhoi iawndal i berchenogion am brynu'r tir;

(ii) ariannu unrhyw ddatblygiad canlyniadol er mwyn iddo gadarnhau unrhyw orchymyn prynu gorfodol.

<u>Materion sy'n dylanwadu ar y defnydd o orchmynion prynu gorfodol</u>

30. Bydd y materion canlynol yn dylanwadu ar b'un a yw'n briodol bwrw ymlaen â gorchymyn prynu gorfodol ai peidio:

- Mae ymdrechion wedi'u gwneud i gaffael y tir drwy gytundeb lle y bo'n bosibl.
- Mae angen cymryd y tir er mwyn bwrw ymlaen â chynllun datblygu.
- Gellir dangos achos cymhellol er budd y cyhoedd.
- Mae tystiolaeth glir y bydd budd y cyhoedd yn y cynllun datblygu yn drech na'r golled breifat.

31. Dylai awdurdodau caffael sy'n ystyried defnyddio eu pwerau prynu gorfodol ystyried y cwestiynau canlynol:

- Pam bod angen inni brynu'r tir yn orfodol a beth yw'r manteision? Pa dystiolaeth sy'n bodoli i ategu ein hachos dros brynu?
- Pa opsiynau eraill sydd wedi cael eu hystyried, a pham nad yw'r rhain yn addas?
- Beth fyddai'n digwydd (effaith debygol) pe na baem yn prynu'r tir yn orfodol?
- Beth yw manteision osgoi prynu gorfodol, a sut mae'r rhain yn cael eu mesur yn erbyn yr angen i brynu'r tir yn orfodol? A fydd costau'n debygol o gynyddu os bydd oedi cyn prynu'r tir yn orfodol?
- A yw'r cyllid angenrheidiol ar gael i roi iawndal llawn i berchenogion tir (gan gynnwys iawndal am hollti'r tir, effeithiad andwyol, aflonyddwch a ffioedd proffesiynol rhesymol lle y bo hynny'n gymwys)?
- A oes gennym bwerau digonol i brynu'r holl dir yn orfodol neu fuddiannau yn y tir sydd ei angen er mwyn i'r cynllun fynd rhagddo?
- A yw ein cynllun arfaethedig wedi'i gynnwys mewn cynllun neu strategaeth berthnasol, megis CDLl neu gynllun tai? Os nad yw wedi'i gynnwys, pam?
- A gysylltwyd â pherchenogion y tir er mwyn dod o hyd i ateb amgen? Os naddo, pam?

- A oes unrhyw rwystrau a fyddai'n atal y cynllun rhag mynd yn ei flaen petawn yn caffael y tir?
- A oes angen caniatâd cynllunio ac, os felly, a yw wedi'i sicrhau? Os nad ydyw, pam?

Os na ellir ateb unrhyw un o'r pwyntiau hyn i foddhad yr awdurdod caffael, yna mae'n debygol nad yw'r awdurdod mewn sefyllfa eto i ddechrau proses y gorchymyn prynu gorfodol. Pan fyddant yn barod i fwrw ymlaen â gorchymyn prynu gorfodol, dylai awdurdodau caffael ystyried y ffactorau canlynol er mwyn sicrhau bod y broses yn mynd rhagddi mor effeithlon â phosibl:

- Sicrhau cyfathrebu da ymhlith aelodau tîm y prosiect ac â hawlwyr posibl (gan gynnwys eu cynrychiolwyr) a chontractwyr.
- Sicrhau dealltwriaeth dda o gost wirioneddol cyngor proffesiynol sydd ei angen ar gyfer gweithgarwch ymgysylltu cynnar ystyrlon y mae'n bosibl y bydd yr awdurdod yn atebol i'w thalu yn ddiweddarach.
- Cynnal cydberthnasau gwaith da â chontractwyr a'u rheoli'n ofalus.
- Pwysleisio i hawlwyr o gam cynnar y dylent ddarparu tystiolaeth ddigonol i ategu ceisiadau am iawndal er mwyn iddynt gael eu setlo yn amserol, yn enwedig pan fwriedir gwneud ceisiadau i dalu iawndal ymlaen llaw.
- Sicrhau bod systemau talu digonol ar waith er mwyn ei gwneud yn bosibl i geisiadau am iawndal y cytunwyd arnynt gael eu setlo'n brydlon.
- Hyrwyddo a dangos parodrwydd i ddefnyddio technegau datrys anghydfod amgen i ddatrys anghydfodau â hawlwyr.

Cymhwysedd deddfwriaethol a phrynu gorfodol

32. Ar ôl i Ddeddf Cymru 2017 ddod i rym, cafodd Gweinidogion Cymru gymhwysedd deddfwriaethol mewn perthynas â phwerau a gweithdrefnau prynu gorfodol sy'n ymwneud â materion datganoledig h.y. cynllunio defnydd tir, trafnidiaeth, adeiladau rhestredig, tai, iechyd, addysg ac ati. Cedwir materion sy'n ymwneud â digollediad tir yn ôl i Lywodraeth y DU ac, felly, nid oes gan Weinidogion Cymru unrhyw bwerau i ddiwygio deddfwriaeth sy'n sail i'r gyfundrefn iawndal yng Nghymru.

Y broses prynu gorfodol

33. Mae chwe cham i'r broses prynu gorfodol:

- Cam 1: Dewis y pŵer prynu gorfodol cywir
- Cam 2: Cyfiawnhau gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 6: Iawndal

Ceir trosolwg o'r chwe cham sy'n gysylltiedig â phrosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno mewn siart o'r broses yn Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn.

Cam 1: Dewis y pŵer galluogi prynu gorfodol cywir

34. Dim ond pan fo pŵer galluogi wedi'i ddarparu mewn deddfwriaeth y gall awdurdod caffael ddefnyddio gweithdrefnau statudol Deddf 1981 i gaffael tir yn orfodol. Mae nifer mawr o bwerau galluogi o'r fath, y mae pob un yn pennu at ba ddibenion y gellir caffael tir o dan y ddeddfwriaeth benodol a'r mathau o awdurdod caffael y mae'n gymwys iddynt (gweler Adrannau A i H yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am ganllawiau manwl ar bwerau galluogi). Mae'r tabl isod yn rhoi rhestr o bwerau galluogi a ddefnyddir yn gyffredin gan awdurdodau caffael[6].

Diben	Deddfwriaeth Prynu Gorfodol	Awdurdod Caffael	Awdurdod Cadarnhau
Adeiladau Rhestredig	Adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Addysg	Adran 530 o Ddeddf Addysg 1996	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Amddiffyn y glannau	Adran 14 o Ddeddf Amddiffyn y Glannau 1949	Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru
Amddiffynfeydd rhag llifogydd a draenio tir	Adran 62 o Ddeddf Draenio Tir 1991	Bwrdd Draenio Mewnol ac Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Amrywiol (gan gynnwys llyfrgelloedd cyhoeddus/ amgueddfeydd/ mynwentydd)	Rhan 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Awyrennau	Adran 30 o Ddeddf Hedfan Sifil 1982 Adran 42 o Ddeddf Hedfan Sifil 1982 Adran 59 o Ddeddf Meysydd Awyr 1986	Awdurdod Lleol Awdurdod Hedfan Sifil Cwmni Awyrennau	Ysgrifennydd Gwladol Ysgrifennydd Gwladol Ysgrifennydd Gwladol
Bwriadau darparwyr gwasanaethau post cyffredinol	Adran 95 o, ac Atodlen 5 i, Deddf Gwasanaethau Post 2000	Darparwr Gwasanaeth Cyffredinol [sef cwmni post]	Ysgrifennydd Gwladol

6 Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysfawr.

Camlesi ac afonydd mordwyadwy a seilwaith cysylltiedig	Adran 15(2A) o Ddeddf Trafnidiaeth 1962	Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd	Ysgrifennydd Gwladol
Cynllunio ac adfywio	Adran 226(1)(a), (1)(b), (3), (4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Dŵr a Charthffosiaeth	Adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 Adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991	Ymgymerwr Dŵr a Charthffosiaeth Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru[7] Gweinidogion Cymru[8]
Dŵr yn gollwng o byllau glo	Adran 4C o Ddeddf y Diwydiant Glo 1994	Awdurdod Glo	Ysgrifennydd Gwladol
Gwasanaethau anifeiliaid a lladdai	Adran 55 o Ddeddf Iechyd Anifeiliaid 1981 Adran 15, 18 a 30 o Ddeddf Lladd-dai 1974	Awdurdod Lleol Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Gwasanaethau telegyfathrebu	Adran 118 ac Atodlen 4 i Ddeddf Cyfathrebiadau 2003	Darparwr Rhwydwaith Cyfathrebu Electronig	Ysgrifennydd Gwladol
Iechyd	Paragraff 20 o Atodlen 2 i Ddeddf y Gwasanaeth Iechyd Gwladol (Cymru) 2006	Bwrdd Iechyd Lleol	Gweinidogion Cymru
Marchnadoedd bwyd	Adran 110 o Ddeddf Bwyd 1984	Awdurdod Lleol	Ysgrifennydd Gwladol
Nwy	Adran 9, ac Atodlen 3 i Ddeddf Nwy 1986	Cludwr Nwy Trwyddedig	Ysgrifennydd Gwladol
Parciau carafanau	Adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Parciau Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur, Mynediad i Gefn Gwlad, Plannu Coed a	Adrannau 12, 13, 76 ac 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad at Gefn Gwlad 1949	Awdurdod Lleol Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru

[7]O ran rhannau o Gymru sydd y tu allan i ddalgylch afon Dyfrdwy, afon Gwy ac afon Hafren.
[8]O ran tir yng Nghymru.

Thir wedi'i Esgeuluso	Adrannau 17 ac 18 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 Adran 53 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949	Awdurdod Priffyrdd Lleol	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Parciau gwledig a chadwraeth natur	Adrannau 7 a 9 o Ddeddf Cefn Gwlad 1968 Adran 15A o Ddeddf Cefn Gwlad 1968	Awdurdod Lleol Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Pibelli	Adran 11, 12, 14 o, ac Atodlenni 2 a 3 i, Ddeddf Pibelli 1962	Hyrwyddwr Pibelli	Ysgrifennydd Gwladol
Rhandiroedd	Adrannau 25 a 42 o Ddeddf Mân-ddaliadau a Rhandiroedd 1908	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygu yng Nghymru er mwyn hwyluso'r broses o gyflawni swyddogaethau Gweinidogion Cymru	Adran 21A o Ddeddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975	Gweinidogion Cymru	Gweinidogion Cymru
Tai	Adran 17 o Ddeddf Tai 1985 Adran 93(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989	Awdurdod Tai Lleol Awdurdod Tai Lleol	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Trafnidiaeth	Rhan 12 o Ddeddf Priffyrdd 1980	Awdurdod Priffyrdd Lleol	Gweinidogion Cymru
Ynni	Adran 10, ac Atodlen 3, i Ddeddf Trydan 1989	Cwmni Trydan Trwyddedig	Ysgrifennydd Gwladol

35. Bydd diben yr awdurdod caffael dros geisio caffael tir yn pennu o dan ba bŵer statudol y bydd yn ceisio ei brynu'n orfodol. Bydd hyn, yn ei dro, yn dylanwadu ar y ffactorau y bydd Gweinidogion Cymru am eu hystyried wrth benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio.

36. Mae'r rhan fwyaf o Ddeddfau yn cynnwys pwerau galluogi sy'n pennu bod y gweithdrefnau yn Neddf 1981 yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol a wneir o dan y pwerau hynny. Os felly y mae, mae'n rhaid i awdurdod caffael ddilyn y gweithdrefnau hynny.

37. Dylai awdurdodau caffael geisio defnyddio'r pŵer mwyaf penodol sydd ar gael at y diben dan sylw ac sy'n crisialu'r holl gynllun. Dim ond pan na fydd pŵer penodol ar gael neu pan fydd cynnwys y cynllun yn mynd y tu hwnt i bŵer a roddir at ddiben penodol h.y. Deddf 1980, Deddf 1985, neu'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990[9] y dylid defnyddio pŵer cyffredinol/ehangach, er enghraifft, adran 226 o Ddeddf 1990. Yn ogystal â'r canllawiau yn y Cylchlythyr hwn, dylai'r awdurdod roi sylw i unrhyw ganllawiau sy'n ymwneud â defnyddio'r pŵer a chadw at unrhyw ofynion deddfwriaethol sy'n ymwneud â'i ddefnyddio. Ystyrir y ffactorau sy'n berthnasol i bwerau unigol penodol yn Adrannau A i H yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn. Bwriedir i'r rhain ategu'r canllawiau cyffredinol a nodir yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn yn hytrach na'u disodli.

38. Mae'r cyngor yn y Cylchlythyr hwn yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol sy'n ymwneud â materion datganoledig ac sydd i'w cadarnhau gan Weinidogion Cymru.

39. Mae'n debygol y bydd y broses o benderfynu ar orchymyn prynu gorfodol cymharol syml, y mae angen cynnal ymchwiliad cyhoeddus mewn perthynas ag ef neu sydd i'w ystyried drwy sylwadau ysgrifenedig, yn cymryd rhwng 12 a 18 mis o'r dyddiad y caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei wneud a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru i'r dyddiad y cyhoeddir penderfyniad gan Weinidogion Cymru neu arolygydd, a bydd yn cynnwys ystyried gwrthwynebiadau a chynnal ymchwiliad cyhoeddus neu gyfnewid sylwadau ysgrifenedig. Gall achosion mwy cymhleth, lle mae mwy o wrthwynebwyr, gymryd mwy o amser. Lle nad oes unrhyw wrthwynebiadau, neu lle mae'r penderfyniad i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol wedi cael ei ddirprwyo i arolygydd, gall y rhain gael eu prosesu o fewn cyfnod byr. Mae'r siart broses yn Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn yn dangos yn fanylach y terfynau amser ar gyfer prosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno.

Ystyriaethau cyffredinol

40. Mae amrywiaeth eang o ddibenion lle y gall awdurdod caffael gyflwyno achos digon cryf i gyfiawnhau defnyddio ei bwerau prynu gorfodol. Gall cynlluniau caffael amrywio mewn maint o gynllun mawr i adfywio ardal fawr a all gynnwys prynu eiddo masnachol yn orfodol, neu gynllun bach i ddefnyddio eiddo dadfeiliedig unigol neu dŷ gwag unwaith eto. Mewn rhai achosion, gallai'r cynllun fod o fudd i'r ardal leol, ond mewn achosion eraill gallai'r cynllun fod o fudd i'r ardal ehangach.

[9] Er enghraifft, er bod y llysoedd wedi dyfarnu y gall y pŵer prynu gorfodol yn adran 226(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gael ei ddefnyddio i gaffael tŷ sydd wedi dadfeilio, byddai Gweinidogion Cymru fel arfer yn disgwyl i gaffaeliadau o'r fath gael eu gwneud o dan bwerau'r Ddeddf Tai (gweler Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn).

At hynny, gall budd y cyhoedd mewn cynllun fod yn economaidd – er enghraifft, gall greu swyddi, annog buddsoddiad neu hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy. Mewn achosion eraill, gallai budd y cyhoedd gynnwys gwelliannau amgylcheddol neu gymdeithasol, megis darparu gwasanaeth cyhoeddus, gwella amwynder ardal, darparu seilwaith i hwyluso adfywio neu ddarparu rhwydwaith o lwybrau er mwyn rhoi mynediad.

Goblygiadau'r cynllun arfaethedig o ran adnoddau: Ariannu

41. Mae'n rhaid bod tebygolrwydd rhesymol y bydd y cynllun caffael yn mynd rhagddo. Wrth baratoi ei gyfiawnhad, dylai'r awdurdod caffael fynd i'r afael â'r canlynol:

(a) Ffynonellau ariannu - dylai'r awdurdod caffael roi gwybodaeth sylweddol am y ffynonellau ariannu sydd ar gael i gaffael y tir (gweler paragraff 42 isod) a gweithredu'r cynllun y mae angen y tir ar ei gyfer (gan gynnwys costau seilwaith).

Os na fwriedir i'r cynllun fod yn ariannol hyfyw ar ei ben ei hun, neu os na ellir pennu'r manylion yn derfynol nes bod sicrwydd y bydd angen y tir angenrheidiol, dylai'r awdurdod caffael roi amcan o'r ffordd y bwriedir talu am unrhyw ddiffygion posibl. Dylai hyn gynnwys:

- i ba raddau y mae cyrff eraill (gan gynnwys y sector preifat) wedi cytuno i wneud cyfraniadau ariannol neu i danysgrifennu'r cynllun (gweler paragraff 42 isod)
- ar ba sail y bydd cyfraniadau o'r fath yn cael eu gwneud neu y caiff y cynllun ei danysgrifennu.

Yn niffyg arian gan y sector cyhoeddus, efallai y bydd angen cytundebau Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat. Mae Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat yn gontractau hirdymor lle mae'r sector preifat yn dylunio, yn adeiladu, yn ariannu ac yn gweithredu prosiect. Mae Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat yn trosglwyddo'r risg o ran cyflawni, cost a pherfformiad i'r sector preifat. Mae gan awdurdodau caffael yr hawl i ddewis eu partneriaid os yw'n unol â gwerth gorau a darpariaethau adran 233 o Ddeddf 1990.

(b) Amseriad y cyllid hwnnw – dylai cyllid fod ar gael fel rheol nawr neu ar gam cynnar yn y broses a dylai fod yn gysylltiedig â llinell amser gredadwy ar gyfer gweithredu'r gorchymyn prynu gorfodol. Os nad ydyw, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i gyllid fod ar gael i gwblhau'r caffaeliadau gorfodol o fewn y cyfnod statudol (gweler adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ("Deddf 1965")) yn dilyn y dyddiad gweithredu, a dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y byddai'n rhesymol caffael tir er ei bod yn annhebygol iawn y caiff y cynllun ei roi ar waith am nifer o flynyddoedd. Mae'n rhaid i'r awdurdod caffael allu dangos bod cyllid cyhoeddus ar gael neu, yn achos cyd-fenter, y daw'r holl gyllid neu ran o'r cyllid o ffynhonnell breifat. Mae'n rhaid bod modd nodi cyllid ar gyfer y cynllun cyfan.

Dylid rhoi tystiolaeth hefyd i ddangos y gellid darparu digon o adnoddau i ymdopi ag unrhyw gaffaeliadau o ganlyniad i hysbysiad malltod.

42. Mewn rhai achosion, efallai na fydd awdurdodau caffael yn bwriadu i'r cynllun caffael fod yn ariannol hyfyw ar ei ben ei hun, neu efallai na all bennu'r manylion terfynol nes ei fod wedi cydgasglu'r tir. Mewn achosion o'r fath, bydd angen iddo ddangos yn foddhaol bod tebygolrwydd rhesymol y gall dalu am unrhyw ddiffygion posibl (er enghraifft, drwy gyfraniadau trydydd parti neu drwy unrhyw drefniadau i danysgrifennu'r cynllun).

Bydd angen i awdurdodau caffael sy'n ystyried defnyddio pwerau prynu gorfodol sicrhau eu bod wedi ystyried y costau posibl sy'n gysylltiedig ag unrhyw orchymyn prynu gorfodol arfaethedig, gan gynnwys:

(a) gwerth yr eiddo ar y farchnad,

(b) ariannu costau negodi rhesymol perchenogion tir neu gostau a threuliau eraill y mae'n debygol yr eir iddynt cyn y broses gaffael,

(c) ffioedd proffesiynol rhesymol i'r rhai yr effeithir arnynt,

(ch) ffioedd cyfreithiol,

(d) ffioedd ymgynghorwyr,

(dd)costau gweinyddol,

(e) ffioedd posibl sy'n ymwneud â chynnal ymchwiliad cyhoeddus a chostau cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd),

(f) unrhyw hawliau perthnasol am iawndal[10].

Gan gadw'r costau hyn mewn cof, efallai y bydd cost gyffredinol gorchymyn prynu gorfodol yn uwch na chyfanswm gwerth y tir a gynhyrchir drwy werthiant preifat. Dylai awdurdodau caffael fod yn ystyriol o gostau cyffredinol gorchymyn prynu gorfodol ac fe'u hanogir i ddechrau negodi â pherchenogion tir, a pharhau â'r negodiadau, er mwyn prynu'r tir drwy gytundeb ochr yn ochr â dechrau'r gweithdrefnau prynu gorfodol. Bydd hyn yn aml yn rhoi arwydd clir o fwriadau'r awdurdod caffael a'i ymrwymiad i gaffael y tir. Gall hyn, yn ei dro, annog y rhai yr effeithir ar eu tir i fod yn fwy parod i ddechrau negodiadau ystyrlon a negyddu'r angen am gynnal ymchwiliad.

43. Ni ddylai awdurdodau caffael fygwth perchenogion tir y byddant yn defnyddio eu pwerau prynu gorfodol ac ni ddylent eu defnyddio ar hap gan fod angen dangos bod tebygolrwydd rhesymol y bydd yn gallu talu am unrhyw ddiffygion posibl yn y cyllid. Lle na chaiff cyllid ei neilltuo'n llawn cyn i'r gorchymyn prynu gorfodol gael ei wneud, dylai'r awdurdod caffael fod yn gallu dangos, o leiaf, y bydd yn gallu darparu cyllid i dalu unrhyw hawliadau tebygol am iawndal. Os bydd awdurdod caffael yn dibynnu ar arian gan Lywodraeth Cymru yn gyfan gwbl neu'n rhannol ar gyfer cynllun caffael, dylai'r awdurdod caffael ddarparu tystiolaeth o hyn ar ffurf y llythyr dyfarnu grant neu gontract a gafodd gan Lywodraeth Cymru.

Prynu gorfodol lle na fydd yr awdurdod caffael yn datblygu'r tir ei hun

44. Gall awdurdodau caffael, mewn rhai amgylchiadau, ymgymryd â phroses prynu gorfodol er mwyn cydgasglu'r tir sydd ei angen ar gyfer cynllun ac wedyn rhoi'r tir ar y farchnad er mwyn i drydydd parti (gan gynnwys y sector preifat) ei ddatblygu yn unol â'r cynllun sylfaenol. Os felly, cyfrifoldeb yr awdurdod caffael o hyd yw cael cadarnhad o'r gorchymyn prynu gorfodol a'i weithredu, a sicrhau bod y cynllun yn cael ei gyflawni'n briodol.

[10] Gall hyn gynnwys iawndal am falltod a'r effaith ar y tir sy'n weddill, a thaliadau cartref neu fferm a gollwyd (gweler paragraffau 23 a 181 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn).

Cytundebau cefn wrth gefn â phartner datblygu a ddewiswyd

45. Gall awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol i gydgasglu safle i'w ddatblygu gan bartner datblygu a ddewiswyd ac yna'i werthu i ddatblygwr a ffefrir ar y sail ei fod yn cytuno i ddatblygu'r safle ac ad-dalu i'r awdurdod y costau y mae wedi mynd iddynt wrth gaffael y tir drwy'r gorchymyn prynu gorfodol. Yn yr achos hwn, cynllun y partner datblygu a ddewiswyd fyddai'r sail dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol. Caiff y pris ac amodau eraill ar gyfer gwerthiant o'r fath eu pennu drwy negodiadau a'u nodi mewn cytundeb ffurfiol, a elwir yn gytundeb cefn wrth gefn, cyn i'r awdurdod lleol arfer pwerau prynu gorfodol. Ar yr amod y gall awdurdodau lleol gael y telerau gorau y gellid yn rhesymol eu cael o dan yr amgylchiadau gyda phartner datblygu a ddewiswyd, mae cytundebau o'r fath yn gyfreithlon[11]. Lle mae cytundeb cefn wrth gefn ar waith, dylai'r awdurdod caffael a'r partner datblygu a ddewiswyd fod yn barod i ddatgelu telerau'r cytundeb neu grynodeb llawn, ar yr amod y caiff gwybodaeth sy'n fasnachol gyfrinachol ei dileu.

46. Gall cytundebau cefn wrth gefn gael eu cychwyn gan y partner datblygu a ddewiswyd neu'r awdurdod lleol. Dylai awdurdodau lleol geisio cytundebau o'r fath lle mae budd cyhoeddus amlwg i wneud hynny a bydd yn galluogi cynlluniau i fynd rhagddynt na fyddent fel arall. Os bydd awdurdod lleol am lunio cytundeb cefn wrth gefn ond nad yw budd y cyhoedd yn glir, byddai'n anodd cyfiawnhau unrhyw orchymyn prynu gorfodol cysylltiedig. Mae'n beth cyffredin i gynlluniau canol y dref a chynlluniau adfywio tebyg eraill gael eu cychwyn a'u datblygu drwy gytundebau cefn wrth gefn.

47. Mae rhai pwerau galluogi prynu gorfodol, h.y. adran 226(4) o Ddeddf 1990, yn caniatáu i awdurdodau lleol waredu tir i bartneriaid datblygu a ddewiswyd ar ôl ei gaffael drwy gytundebau cefn wrth gefn. Dylai awdurdodau lleol gadarnhau p'un a ganiateir hyn o dan y pŵer galluogi perthnasol y maent wedi dewis ei ddefnyddio. Os na fydd gan bŵer galluogi unrhyw ddarpariaeth ar gyfer cytundebau cefn wrth gefn, yna dylai awdurdodau lleol ddibynnu ar bwerau ehangach awdurdodau lleol i lunio gwahanol fathau o gytundebau. Lle y'u caniateir, gall cytundebau cefn wrth gefn olygu:

- trydydd parti yn cysylltu ag awdurdod caffael i'w helpu i gydgasglu tir ar gyfer cynllun sydd er budd y cyhoedd ym marn y trydydd parti; neu
- yr awdurdod caffael yn gwaredu'r tir i grŵp cymunedol neu drydydd parti arall er mwyn cyflawni diben yr awdurdod caffael.

Os caiff tir ei drosglwyddo i bartner datblygu a ddewiswyd, yr awdurdod caffael a fydd yn gwbl gyfrifol o hyd am weithredu'r gorchymyn prynu gorfodol, cymryd perchenogaeth o'r tir a sicrhau y caiff y cynllun ei gyflawni'n briodol.

[11] Gweler *Standard Commercial Property Securities Ltd v Glasgow City Council* [2006].

Gwaredu tir

48. Wrth ystyried gwaredu tir i:

(a) hyrwyddwr cynllun sydd wedi cysylltu ag awdurdod caffael er mwyn gofyn iddo ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol i wireddu cynllun; neu

(b) partner datblygu a ddewiswyd,

dylai'r awdurdod caffael o leiaf fodloni ei hun ynglŷn â'r canlynol:

- nid oes unrhyw ateb gwell yn bodoli;
- nid yw'r datblygwr wedi llwyddo i gaffael y tir drwy fodd arall;
- gall y datblygwr ddangos drwy dystiolaeth ei fod wedi ymgysylltu'n weithredol â'r gymuned dan sylw, mewn ymgais i sicrhau cytundeb cyffredinol, dylai hyn gynnwys perchenogion tir a phawb y mae unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio arnynt yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol;
- gall y datblygwr ddangos cysylltiad clir a/neu gydymffurfiaeth â chynllun neu strategaeth berthnasol;
- gall y datblygwr ddangos y budd cyhoeddus clir os bydd y datblygiad yn mynd rhagddo;
- nid oes unrhyw faterion caffael na Chymorth Gwladwriaethol yn codi, ac os ydynt yn codi, gellir cydymffurfio â hwy.

49. Mae adran 233 o Ddeddf 1990 yn darparu y caiff awdurdodau lleol waredu tir er mwyn sicrhau:

(a) y defnydd gorau ohono neu dir arall ac unrhyw adeiladau sydd wedi cael eu codi neu eu hadeiladu neu waith sydd wedi cael ei wneud neu sy'n mynd i gael eu codi neu eu hadeiladu neu ei wneud arno (ganddynt hwy eu hunain neu gan unrhyw berson arall), neu

(b) y caiff unrhyw adeiladau neu waith yr ymddangosir bod eu hangen i gynllunio ardal yr awdurdod lleol yn briodol eu codi, neu eu hadeiladu neu fod ymrwymiad i'w codi neu eu hadeiladu.

Bydd angen caniatâd Gweinidogion Cymru lle caiff tir ei waredu am gydnabyddiaeth sy'n llai na'r pris gorau y gellir yn rhesymol ei gael ac:

(i) nad yw'n rhoi cyfnod o saith mlynedd neu lai; neu

(ii) nad yw'n aseinio cyfnod o flynyddoedd y mae saith mlynedd neu lai heb ddod i ben ar ddyddiad yr aseiniad.

Mae adran 233 (5) – (7) o Ddeddf 1990 hefyd yn darparu rhwymedigaeth ar awdurdodau lleol i roi cyfle i feddianwyr perthnasol gael llety pan fo datblygiad ar dir a ddelir at ddibenion cynllunio yn destun gwarediad.

Tir dros ben yn dilyn prynu gorfodol

50. Lle mae tir wedi cael ei brynu'n orfodol a lle mae'r gwaith cyhoeddus wedi'i gwblhau, ond ystyrir nad oes angen rhywfaint o'r tir neu'r holl dir mwyach a'i fod ar gael i'w waredu, disgwylir i awdurdodau caffael, yn y lle cyntaf, gynnig y tir i'w werthu'n ôl i'r perchennog/perchenogion gwreiddiol y cafodd ei gaffael oddi wrtho/wrthynt, neu eu holynwyr yn y teitl. Er enghraifft, tir a adawyd heb ei ddatblygu am nad oedd angen y tir ar y cynllun fel y'i cwblhawyd. Dylid gwneud hyn yn unol â 'Rheolau Crichel Down' (Fersiwn Cymru 2020) a geir yn Rhan 6 o'r Cylchlythyr hwn.

Mae Rhan 6 yn nodi'r trefniadau anstatudol y dylid cynnig tir dros ben y Llywodraeth a gafaelwyd drwy orfodaeth neu o dan fygythiad gorfodaeth, yn ôl i gyn-berchenogion oddi tanynt. Mae hefyd yn rhoi canllawiau ar gymhwyso'r Rheolau at awdurdodau lleol a chyrff eraill megis ymgymerwyr statudol.

51. Ceir eithriadau i'r rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig tir dros ben yn ôl i'r perchennog (perchenogion) gwreiddiol neu eu holynwyr yn y teitl. Er enghraifft, lle nad yw tir a gaffaelwyd at ddibenion ailddatblygu wedi newid yn sylweddol ers iddo gael ei gaffael ac roedd yn cynnwys dau ddaliad tir blaenorol neu fwy (gweler rheol 17 o'r Rheolau).

Cam 2: Cyfiawnhad dros wneud gorchymyn prynu gorfodol

52. Yr awdurdod caffael sy'n gyfrifol am benderfynu ar y ffordd orau o gyfiawnhau ei gynigion i gaffael tir yn orfodol neu fuddiant mewn tir neu hawl drosto o dan bŵer penodol. Bydd angen i'r awdurdod caffael amddiffyn cynigion o'r fath mewn unrhyw ymchwiliad cyhoeddus neu drwy sylwadau ysgrifenedig ac, os oes angen, yn y llysoedd. Mae'r canllawiau canlynol yn nodi'r ffactorau y gall Gweinidogion Cymru roi sylw iddynt wrth benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio ac y dylai awdurdodau caffael eu hystyried.

53. Dylai awdurdodau caffael ddefnyddio pwerau prynu gorfodol lle y byddai'n fuddiol gwneud hynny a dim ond lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylid gwneud gorchmynion prynu gorfodol (gweler paragraff 10 a 16 uchod).

Gweinidogion Cymru yn ystyried cyfiawnhad awdurdod caffael dros orchymyn prynu gorfodol

54. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru allu llunio barn gytbwys ynghylch bwriadau'r awdurdod caffael a phryderon y rhai y bwriedir caffael eu buddiant mewn tir yn orfodol a'r budd cyhoeddus ehangach. Y mwyaf cynhwysfawr yw'r cyfiawnhad a gyflwynir gan yr awdurdod caffael, cryfa'n y byd fydd ei achos. Fodd bynnag, bydd pob achos yn cael ei ystyried yn ôl teilyngdod ac ni fwriedir i'r Cylchlythyr awgrymu y bydd Gweinidogion Cymru yn gofyn am unrhyw fesur penodol o gyfiawnhad ar gyfer unrhyw orchymyn prynu gorfodol penodol. Nid yw'n hanfodol dangos bod angen y tir ar unwaith er mwyn sicrhau'r rheswm dros ei gaffael. Fodd bynnag, bydd angen i Weinidogion Cymru ddeall, ac mae'n rhaid i'r awdurdod caffael allu dangos, fod rhesymau digon cymhellol er budd y cyhoedd dros geisio'r pwerau. Ni ddylai awdurdodau caffael arfer eu pwerau prynu gorfodol yn hapfasnachol.

55. Os:

(a) nad oes gan awdurdod caffael syniad clir ynghylch sut y mae'n bwriadu defnyddio'r tir y mae am ei gaffael,

(b) na all ddangos y bydd yr holl adnoddau angenrheidiol yn debygol o fod ar gael i wneud hynny o fewn cyfnod rhesymol o amser,

bydd yn anodd dangos yn bendant bod cyfiawnhad er budd y cyhoedd dros gaffael yn orfodol y tir a gynhwysir yn y gorchymyn prynu gorfodol. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn mai dim ond lle mae tystiolaeth glir y bydd budd y cyhoedd yn bwysicach na'r golled breifat y dylid caffael tir yn orfodol.

56. Bydd yr ystyriaeth o'r 'achos cymhellol' yn amrywio o un gorchymyn prynu gorfodol i'r llall. Ar gyfer rhai cynlluniau caffael gorfodol bydd yr effaith yn fach, gan effeithio ar y gymuned 'gyhoeddus' leol. Ar y llaw arall, os mai cynllun canol y ddinas neu ailddatblygu maes awyr drwy estyn llwybrau glanio sydd dan sylw, yna bydd mwy o effaith a chaiff budd cyhoeddus (rhanbarthol neu genedlaethol) llawer ehangach ei ystyried. Mae adran I yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn yn rhoi trosolwg o'r weithdrefn lle mae Gweinidogion Cymru yn ceisio defnyddio eu pwerau caffael gorfodol i hwyluso'r broses o gyflawni eu swyddogaethau gan gynnwys darparu tir ar gyfer datblygu. Lle mae'n debygol y bydd gan y cyhoedd gryn dipyn o ddiddordeb mewn gorchymyn prynu gorfodol, efallai y bydd angen astudiaeth cost a budd er mwyn dangos bod y manteision economaidd yn bwysicach na'r effaith amgylcheddol a/neu gymunedol. Cynghorir awdurdodau caffael i sicrhau bod cynlluniau caffael gorfodol yn cael eu disgrifio'n briodol fel nad oes unrhyw amheuaeth gan y cyhoedd ynglŷn â manteision y cynllun dan sylw a'i fod er eu budd hwy. At hynny, dylai awdurdodau caffael esbonio bod angen gwneud gorchymyn prynu gorfodol er mwyn bwrw ymlaen â chynllun er budd y cyhoedd ac mai dim ond pan na ellir caffael tir drwy gytundeb y caiff ei ddefnyddio. Anogir awdurdod caffael i gysylltu â pherchenogion tir/eiddo ar gam cynnar a chyfathrebu â hwy yn rheolaidd, yn enwedig ar faterion adleoli. Drwy gymaint o dryloywder â phosibl ac ymgysylltu â'r gymuned ar gam cynnar yn y broses gellir ei gwneud yn fwy tebygol y bydd gorchymyn prynu gorfodol y gellir ei gyfiawnhau yn llwyddo. Dylai awdurdodau caffael ystyried ymgysylltu â chymunedau yr effeithir arnynt drwy drefnu cyfarfodydd cyhoeddus er mwyn esbonio cynigion, ateb cwestiynau a chadarnhau a ellir gwneud newidiadau i'w cynlluniau. Mae'n hanfodol bod awdurdodau caffael yn dileu rhwystrau posibl a lleihau risgiau i gynlluniau caffael penodol i'r eithaf drwy asesu gwrthwynebiadau posibl ymlaen llaw a chynnwys y dadleuon yn yr achos dros y gorchymyn prynu gorfodol. Mae llawer o berchenogion tir sydd, yn aml, yn cymryd rhan yn y broses orfodol yn anwirfoddol yn dadlau nad ydynt yn cael iawndal digonol ac na chaiff iawndal ei dalu'n ddigon cynnar, os o gwbl. Drwy ddeall y pryderon hynny, cyfathrebu a gweithio gyda'r partïon dan sylw ar gam cynnar a pharhau i ymgysylltu drwy gydol y broses o wneud gorchymyn prynu gorfodol, gan gynnwys drwy gyfryngu, gellir sicrhau canlyniadau cadarnhaol i bawb dan sylw. Gall hyn hefyd atal hawliadau am iawndal rhag troi'n anghydfodau chwerw ynglŷn â chostau cyfreithiol. Gall cytuno i ariannu costau negodi rhesymol perchenogion tir neu gostau neu dreuliau eraill y mae'n debygol yr eir iddynt feithrin cydberthnasau a helpu'r cynllun i fynd rhagddo gyda llai o drafferth.

57. Dylai awdurdodau caffael gydnabod bod yr amser ychwanegol i ennyn ymddiriedaeth a meithrin cydberthnasau cymunedol â'r cyhoedd, o'r cam cyn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol a thrwy gydol y broses, yn cyfrannu at gyfathrebu mwy ystyrlon mewn ymgynghoriadau. Dylid ymgynghori'n llawn ac yn amserol â phob parti â diddordeb fel rhan o'r broses o bennu manylion cynllun, ei gynllunio, ei ariannu a'i gaffael yn y diwedd. Dylid bob amser ddilyn arfer gorau a dylid ystyried y materion ymarferol canlynol:

- amrywio amserlen digwyddiadau er mwyn rhoi mynediad i gynulleidfaoedd gwahanol o'r gymuned;
- cynnal digwyddiadau mewn lleoliad hygyrch;
- osgoi newidiadau munud olaf i leoliadau ac amseriad;
- amrywiaeth o opsiynau cyfathrebu;
- osgoi jargon, esbonio pwyntiau technegol yn ofalus.

Dylai awdurdodau caffael hefyd benodi unigolyn a enwyd y gall y cyhoedd gyfathrebu ag ef/hi a rhoi cyhoeddusrwydd eang i'r cyfle hwn. At hynny, byddai'n fuddiol i awdurdodau caffael pe baent yn helpu'r cyhoedd i ddeall arwyddocâd pob cam o'r broses gwneud penderfyniadau, yn enwedig y ffyrdd y gall yr ymgynghoriad cyn gwneud gorchymyn prynu gorfodol bennu cwmpas y materion sy'n agored i'w trafod wrth iddo gael ei archwilio o bosibl drwy sylwadau ysgrifenedig neu mewn ymchwiliad cyhoeddus. Caiff perfformiad awdurdodau caffael o ran ymgysylltu ac ymgynghori â chymunedau ynghylch cam cyn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ei werthuso drwy wasanaeth archwiliadau technegol Llywodraeth Cymru ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol drafft (gweler paragraff 71 isod).

Asesiadau Effaith

58. Dylai awdurdodau caffael ystyried yr angen yn ystod y broses caffael gorfodol i ddiweddaru unrhyw wybodaeth a gafwyd fel rhan o unrhyw Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol neu ymarferion o dan y Gyfarwyddeb Cynefinoedd neu'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr. Dylid cynnal asesiad cynhwysfawr o'r effaith ar gam cynnar yn y broses, ochr yn ochr ag ymgysylltu â pherchenogion yr eiddo dan sylw a'r gymuned leol ehangach. Gellir mynd i'r afael ag unrhyw heriau a nodwyd yn gynnar yn y broses drwy ehangu cwmpas y pryniant. Mae'n arfer da ystyried caffaeliad cydbwyso neu atodol er mwyn lliniaru colledion posibl o ran yr amgylchedd neu wasanaeth cyhoeddus.

Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol

Caniatâd cynllunio, caniatadau eraill a rhwystrau

59. Wrth ddangos bod tebygolrwydd rhesymol y bydd y cynllun yn mynd rhagddo, bydd angen i'r awdurdod caffael ddangos ei bod yn annhebygol o gael ei atal gan unrhyw rwystrau rhag ei weithredu. Mae'r rhain yn cynnwys:

- rhaglennu, adeiladu a chynnal a chadw unrhyw waith gwasanaethu seilwaith neu waith adferol y gall fod ei angen,
- unrhyw angen am ganiatâd cynllunio neu ganiatâd neu drwydded arall.

60. Lle y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y cynllun, ac nad yw'r caniatâd wedi'i roi eto, dylai'r awdurdod caffael ddangos i Weinidogion Cymru nad oes unrhyw resymau amlwg pam y gellid gwrthod ei roi. Yn yr un modd, caniatâd adeilad rhestredig neu ganiatâd ardal gadwraeth.

Ni waeth o dan ba bwerau deddfwriaethol y bwriedir caffael mewn gwirionedd, os bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y cynllun, yna, o dan adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, caiff y cais cynllunio ei benderfynu yn unol â chynllun datblygu'r ardal oni noda ystyriaethau perthnasol fel arall. Gallai ystyriaethau perthnasol o'r fath gynnwys, er enghraifft, ganllawiau cynllunio atodol awdurdod lleol neu bolisi cynllunio cenedlaethol a geir yn PCC.

Gwaith paratoi – mynd ar dir cyn penderfynu a ddylid ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol

61. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae gan awdurdodau caffael yr hawl i fynd ar dir a'i dirfesur neu ei brisio yng nghyswllt chynnig i gaffael buddiant yn y tir neu hawl drosto o dan bwerau yn adrannau 172-179 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ac Atodlen 14 iddi. Mae'n rhaid hysbysu perchenogion a meddianwyr y tir dan sylw o leiaf 14 diwrnod cyn dod ar y tir ac mae iawndal yn daladwy gan awdurdodau caffael am unrhyw ddifrod a achosir o ganlyniad i arfer y pŵer. Gall awdurdodau caffael wneud cais i ynad heddwch am warant i arfer y pŵer os oes angen. Dim ond os yw'n fodlon bod person arall wedi atal neu'n debygol o atal mynediad, a'i bod yn rhesymol defnyddio grym y gall ynad heddwch roi gwarant yn awdurdodi person i ddefnyddio grym.

Negodi ochr yn ochr â pharatoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol

62. Gall cynnal negodiadau anffurfiol ochr yn ochr â pharatoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol helpu i feithrin cydberthnasau gwaith da â'r rhai yr effeithir ar eu buddiannau. Gall y weithred hon ddangos bod yr awdurdod caffael yn barod i fod yn agored a thrin pryderon gyda pharch. Mae hyn yr un mor gymwys i ymgymerwyr statudol yn ogystal ag unigolion preifat a busnesau yr effeithir arnynt o bosibl gan gynllun caffael gorfodol. Gall negodiadau o'r fath helpu i arbed amser ar y cam gwrthwynebu ffurfiol drwy leihau ofnau a all godi o gamddealltwriaethau i'r eithaf. Mae'n rhaid i awdurdodau caffael ystyried cryfder y diogelwch statudol a roddir i ymgymerwyr statudol wrth gynllunio gorchymyn prynu gorfodol. Gallai peidio â mynd i'r afael â materion sy'n amharu'n sylweddol ar ymgymeriad olygu na cheir tystysgrif adran 16 gan y Gweinidog priodol (gweler Adran J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn). Mae hyn yn debygol o beri oedi i'r cynllun (ac eithrio'r gorchmynion prynu gorfodol hynny lle mae cadarnhad ar y cyd ar gael). Gallai methu ag ymgysylltu'n llawn ag ymgymerwr statudol o ddechrau gorchymyn prynu gorfodol olygu bod y costau sy'n gysylltiedig ag ymdrin â'r effeithiau ar ymgymeriadau statudol a chyfarpar yn cael eu tanamcangyfrif gan yr awdurdod caffael.

63. Bydd siarad â pherchenogion tir ac ymgymerwyr statudol yr effeithir ar eu hymgymeriadau hefyd yn helpu'r awdurdod caffael i ddeall y tir y mae'n ceisio ei gaffael yn well ac unrhyw rwystrau ffisegol neu gyfreithiol rhag datblygu a all fodloni. Gall hefyd helpu i nodi pa fesurau y gellir eu cymryd i liniaru effeithiau'r cynllun ar berchenogion tir a chymdogion, a thrwy hynny leihau cost cynllun. Disgwylir i awdurdod caffael roi tystiolaeth ei fod wedi gwneud ymgais ystyrlon i negodi neu o leiaf ymgais wirioneddol i wneud hynny, ac eithrio am diroedd lle mae perchennog y tir yn anhysbys neu'n cael ei amau.

Defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod

64. Er mwyn cyflymu'r broses a meithrin ewyllys da, anogir awdurdodau caffael i ystyried cynnig i'r rhai sy'n pryderu am orchymyn prynu gorfodol gyfle i fanteisio'n llawn ar dechnegau amgen o ddatrys anghydfod. Defnyddir technegau amgen o ddatrys anghydfod i ddatrys anghydfodau heb fynd i'r llys, neu y tu allan i'r llys, neu yng nghyd-destun iawndal tir, yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd). Dylai'r rhain gynnwys trydydd parti annibynnol â chymwysterau addas, gan gynnwys (o dan amgylchiadau priodol) y rhai a argymhellir gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) y mae'n rhaid iddynt weithredu yn unol â Datganiad Proffesiynol 2017 RICS: "*Surveyors advising in respect of compulsory purchase and statutory compensation*". Dylai technegau amgen o ddatrys anghydfod fod ar gael lle bynnag y bo'n briodol[12] drwy gydol y broses prynu gorfodol. Mae hyn yn cynnwys o'r cam cynllunio a pharatoi (h.y. cyn gwneud gorchymyn) hyd at gytuno ar yr iawndal sy'n daladwy am yr eiddo/tir a gaffaelwyd. Pan eir ag anghydfod ynghylch iawndal i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd), mae Rheolau Trefniadaeth y Tribiwnlysoedd (Uwch Dribiwnlys) (y Siambr Tiroedd) 2010 hefyd yn galluogi'r Tribiwnlys i awgrymu technegau amgen o ddatrys anghydfod a hwyluso eu defnyddio mewn achosion ger ei fron. Wrth ddyfarnu costau, gall Gweinidogion Cymru ystyried a yw parti wedi ymddwyn yn afresymol. Mae hyn yn cynnwys a yw parti wedi gwrthod yn afresymol ystyried defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod hyd yn oed pan fo'r parti sy'n gwrthod: (a) yn wrthwynebwr sy'n weddill y mae ei wrthwynebiad i orchymyn prynu gorfodol yn llwyddiannus neu (b) yn awdurdod caffael y cadarnheir ei orchymyn prynu gorfodol heb ei addasu.

65. Gall defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod arbed amser ac arian i'r ddau barti, a gall y ffaith eu bod yn gymharol gyflym ac anffurfiol hefyd helpu i leihau'r pwysau y mae'r broses yn anochel yn ei roi ar y rhai yr effeithir ar eu heiddo/tir. Mae gan awdurdodau caffael ddyletswydd gofal i ystyried a lliniaru'r effaith ar hawlwyr posibl o ddechrau'r broses o baratoi gorchymyn prynu gorfodol. Er enghraifft, gallai cyfryngu helpu i egluro pryderon ynglŷn ag egwyddor caffael y tir yn orfodol. Gallai technegau eraill, megis gwerthuso niwtral buan helpu i leddfu pryderon ar gam cynnar ynglŷn â lefel bosibl yr iawndal a gaiff ei dalu yn y pen draw pe bai'r gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau. Gall partïon mewn anghydfod ddewis p'un a ydynt am ddefnyddio techneg amgen gyfrwymol, sy'n golygu y gall y canlyniad gael ei orfodi, neu broses nad yw'n gyfrwymol er mwyn hwyluso datrys yr anghydfod. Mae techneg amgen nad yw'n gyfrwymol o ddatrys anghydfod yn galluogi partïon i ddechrau neu barhau ag achos cyfreithiol i ddatrys yr anghydfod os na chaiff yr anghydfod ei ddatrys drwy'r broses.

66. Mae'r amrywiaeth o dechnegau amgen o ddatrys anghydfod sydd ar gael yn anghynhwysfawr. Fodd bynnag, nodir isod nifer o fathau cydnabyddedig a sefydledig o dechnegau amgen o ddatrys anghydfod sydd wedi cael eu mabwysiadu'n eang:

- Cyfryngu – penodir trydydd parti niwtral yn 'gyfryngwr' er mwyn helpu'r partïon i ddod i gytundeb ynglŷn â'r anghydfod sy'n gyfreithiol gyfrwymol ac yn orfodadwy yn y llysoedd. Mae dau brif fath o gyfryngu – gwerthusol a hwylusol.

[12] O gofio bod gan wrthwynebwyr sy'n weddill hawl statudol i gael gwrandawiad yn bersonol mewn ymchwiliad cyhoeddus ac mae gan hawlwyr hawl statudol i fynd i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) er mwyn penderfynu ar anghydfodau ynghylch iawndal.

Yn achos cyfryngu gwerthusol bydd y cyfryngydd yn dweud wrth y partïon beth yw rhinweddau'r achos, yn ei farn ef, a sut y bydd y llys yn penderfynu arno, yn ei farn ef. Cyfryngu hwylusol yw pan nad yw'r cyfryngydd yn gwneud unrhyw werthusiad ac mae ond yn 'hwyluso' trafodaethau'r 'partïon'.

- Gwerthuso niwtral cynnar – mae'n ceisio egluro a diffinio materion cyfreithiol a ffeithiol yn yr anghydfod, gan nodi risgiau a chanlyniadau tebygol. Bwriedir iddo gael ei ddefnyddio cyn unrhyw ymgyfreitha ffurfiol ac mae'n cynnwys trydydd parti niwtral nad yw'n gysylltiedig â'r anghydfod na'r un o'r ddau barti sy'n gwneud gwerthusiad (neu argymhelliad) ynghylch y canlyniadau tebygol pe bai'r anghydfod yn mynd i'r llys neu gyflafareddwr er mwyn iddo benderfynu arno. Nid yw'r gwerthusiad yn rhwymol a gellir ei ddefnyddio ochr yn ochr â thechnegau amgen eraill ar gyfer datrys anghydfod.
- Penderfyniad gan arbenigwr – penodir arbenigwr annibynnol gan y partïon i ddatrys anghydfod ac mae penderfyniad yr arbenigwr, drwy gytundeb blaenorol y partïon, yn gyfreithiol gyfrwymol ar y partïon ac yn orfodadwy yn y llysoedd.
- Cyflafareddu – caiff anghydfod ei ddatrys y tu allan i'r llysoedd gan un person neu fwy (y "cyflafareddwyr") sy'n gwneud y "dyfarniad cyflafareddu" sy'n gyfreithiol gyfrwymol ar y partïon ac yn orfodadwy yn y llysoedd.
- Cyfryngu ynghyd â chyflafareddu – mae'n golygu rhoi awdurdod i'r cyfryngydd newid ei rôl i rôl cyflafareddwr os ymddengys na fydd y partïon yn gallu dod i gytundeb wedi'i gyfryngu ynglŷn â'r anghydfod. Ar ôl iddo newid ei rôl a dod yn gyflafareddwr, bydd yn gallu gwneud dyfarniad sy'n gyfreithiol gyfrwymol ar y partïon ac yn orfodadwy yn y llysoedd.
- Cymodi – mae'r partïon mewn anghydfod yn defnyddio cymodwr sy'n cyfarfod â'r partïon ar wahân a gyda'i gilydd er mwyn ceisio datrys yr anghydfod. Maent yn gwneud hynny drwy leihau tensiynau, gwella prosesau cyfathrebu, dehongli materion ac annog y partïon i ystyried atebion posibl a'u helpu i ddod o hyd i ganlyniad sy'n dderbyniol i'r ddwy ochr.

<u>Ffyrdd eraill o helpu'r rhai yr effeithir arnynt gan orchymyn prynu gorfodol</u>

67. Bydd cynigion prynu gorfodol yn anochel yn arwain at gyfnod o ansicrwydd i berchenogion a meddianwyr y tir dan sylw. Efallai y bydd awdurdodau caffael am ystyried, os credant fod hynny'n briodol o dan yr amgylchiadau, ymgymryd â'r canlynol yn ystod y cyfnod paratoi:

- rhoi gwybodaeth lawn o'r cychwyn am yr hyn y mae'r broses prynu gorfodol yn ei olygu, hawliau a dyletswyddau'r rhai yr effeithir arnynt ac amserlen ddangosol o ddigwyddiadau (dylai'r wybodaeth fod ar ffurf hygyrch i bawb dan sylw);
- penodi rheolwr achos penodol y gall y rhai sydd â phryderon am y caffaeliad arfaethedig gysylltu ag ef/hi yn hawdd ac yn uniongyrchol;
- sicrhau cyn lleied o oedi â phosibl drwy gwblhau'r broses statudol mor gyflym â phosibl a chymryd pob gofal i sicrhau bod y gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei hysbysebu a'i wneud yn gywir, ac o dan delerau'r pŵer galluogi mwyaf priodol;

- rhoi dyddiad 'nid cyn hynny', yn cadarnhau na fydd caffaeliad yn digwydd cyn amser penodol;
- lle y bo'n briodol, ystyried ariannu costau rhesymol negodi perchenogion tir neu gostau a threuliau eraill sy'n debygol o godi cyn y broses gaffael;
- cynnig cyngor a chymorth i'r meddianwyr yr effeithir arnynt mewn perthynas â'u hadleoli;
- cynnig lleddfu pryderon ynglŷn â'r hawl i iawndal yn y dyfodol drwy lunio cytundebau â'r rhai yr effeithir ar eu buddiannau yn uniongyrchol ynglŷn â'r lleiafswm iawndal a fyddai'n daladwy pe bai'r caffaeliad yn mynd yn ei flaen (ond heb amharu ar hawl yr hawlydd yn y dyfodol i gyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)). Gallai hyn gynnwys ar ba sail yr asesid unrhyw gostau aflonyddu.

Sicrhau y caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei wneud yn gywir

68. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod yn fodlon bod y gweithdrefnau statudol wedi cael eu dilyn yn gywir, p'un a oes gwrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol ai peidio.

Mae hyn yn golygu bod yn rhaid iddynt gadarnhau nad oes neb, ac na fydd neb yn cael ei roi o dan anfantais sylweddol o ganlyniad i'r canlynol:

- diffyg yn y gorchymyn prynu gorfodol, neu
- methiant i ddilyn y gweithdrefnau cywir ynghylch materion fel cyflwyno hysbysiadau personol ychwanegol neu ddiwygiedig.

Lle mae'r gweithdrefnau a nodir yn Neddf 1981 yn gymwys, mae'n rhaid i awdurdodau caffael baratoi gorchmynion prynu gorfodol i gydymffurfio â Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Anogir awdurdodau caffael i gymryd pob gofal wrth baratoi gorchmynion prynu gorfodol, gan gynnwys cofnodi enwau a chyfeiriadau'r rhai sydd â buddiant yn y tir sydd i'w gaffael.

69. Gall fod yn anodd disgrifio'n gywir bob buddiant yn y tir y bwriedir ei gaffael wrth baratoi'r Atodlen i orchymyn prynu gorfodol. Weithiau, gall gwallau neu hepgoriadau ddod i'r amlwg ar ôl i orchymyn prynu gorfodol gael ei wneud a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru. Felly, bydd angen i awdurdodau caffael gadw mewn cof bod pŵer addasu Gweinidogion Cymru ym mhob achos o'r fath (fel ym mhob achos arall - gweler paragraffau 118 - 120 isod) wedi'i gyfyngu gan adran 14 o Ddeddf 1981.

70. Disgwylir i awdurdodau caffael geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud gorchmynion prynu gorfodol. Lle mae awdurdod wedi cael cyngor ond mae ganddo amheuon o hyd ynglŷn â phwyntiau technegol penodol sy'n ymwneud â ffurf gorchymyn prynu gorfodol arfaethedig, gall ofyn am sylwadau ysgrifenedig anffurfiol gan Lywodraeth Cymru drwy gyflwyno gorchymyn prynu gorfodol drafft i'w archwilio'n dechnegol.

71. Awgryma profiad y gall archwiliad technegol o'r fath gan Lywodraeth Cymru fod o gymorth mawr i osgoi oedi a achosir gan ddiffygion drafftio mewn gorchmynion prynu gorfodol a gyflwynir am gadarnhad.

Bydd rôl Llywodraeth Cymru ar y cam hwn wedi'i chyfyngu i gynnal archwiliad technegol o'r gorchymyn prynu gorfodol drafft i gadarnhau ei fod yn cydymffurfio â'r gofynion o ran ffurf a chynnwys yn y statudau a Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; heb effeithio ar ei ystyried yn ôl ei deilyngdod neu ei annheilyngdod.

72. Is-adran Tir Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am ddarparu'r capasiti a'r adnoddau i gyflymu'r broses o ddatblygu tir cyhoeddus er budd y cyhoedd. Un o'i swyddogaethau yw rhannu arbenigedd ac arferion gorau er mwyn cau'r bwlch o ran sgiliau yn y sector cyhoeddus sy'n cynnwys sgiliau prynu gorfodol, cydgasglu tir a chyflawni prosiectau.

Materion pwysig eraill y gall fod angen eu hystyried wrth wneud gorchymyn prynu gorfodol

73. Lle y bo'n berthnasol, dylai awdurdodau caffael hefyd ystyried cyngor ar:

- yr angen i gyfiawnhau faint o'r cynllun sydd i'w ddiystyru ar y cychwyn,
- y diogelwch a roddir i fathau arbennig o dir (gweler Adran J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn),
- prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol - er enghraifft, wrth greu hawl mynediad yn orfodol (gweler Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn),
- cyfyngiadau ar brynu tir y Goron yn orfodol (gweler Adran L yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn).

Partïon i'w hysbysu am wneud y gorchymyn prynu gorfodol

74. Cyfeirir at y partïon y mae'n rhaid cyflwyno hysbysiad am wneud gorchymyn prynu gorfodol fel "personau cymwys". Mae person cymwys yn cynnwys:

- perchennog
- meddiannydd
- tenant (ni waeth beth yw hyd y denantiaeth)
- person y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael roi hysbysiad i drafod telerau iddo pe bai'n gweithredu o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965
- person y mae'r awdurdod caffael yn credu ei fod yn debygol o fod â hawl i iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 (iawndal am effeithiad andwyol), er enghraifft rhywun sydd â hawliau dros dir, os caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei gadarnhau a bod prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen, hyd y gwŷr yr awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal. Mae hyn yn ymwneud yn bennaf, ond nid yn gyfan gwbl, â hawddfreintiau a chyfamodau cyfyngu.

Datganiad o Resymau

75. Wrth gyflwyno hysbysiad am wneud gorchymyn prynu gorfodol a'i effaith ar bersonau cymwys, disgwylir i'r awdurdod caffael anfon copi o ddatganiadau o resymau'r awdurdod dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol at bob person cymwys. Dylid hefyd anfon copi o'r Datganiad o Resymau, lle y bo'n briodol, at unrhyw ymgeisydd am ganiatâd cynllunio mewn perthynas â'r tri. Dylai datganiadau o resymau, er nad ydynt yn statudol, fod mor gynhwysfawr â phosibl er mwyn caniatáu i'r awdurdod caffael eu defnyddio fel y sail dros eu datganiadau achos y mae'n ofynnol eu cyflwyno o dan reolau 8 a 9 o Reolau 2010 lle y cynhelir ymchwiliad cyhoeddus. Caiff y cyhoedd ei hysbysu hefyd am wneud gorchymyn prynu gorfodol drwy hysbysiadau mewn papurau newydd a hysbysiadau safle.

Mae'r arfer dda cyhoeddi hysbysiad bod gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wneud mewn cylchgrawn pentref/cymuned neu gylchlythyr sy'n cylchredeg yn yr ardal.

76. Ceir canllawiau manwl ar baratoi Datganiad o Resymau yn Adran U yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Seiliau dros wrthwynebu a sut y dylid eu cyflwyno

77. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol sydd i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru am gadarnhad ceir gofynion statudol ynglŷn â chyhoeddusrwydd sydd angen eu dilyn. Mae'r rhain yn cynnwys gosod hysbyseb mewn papurau newydd lleol a gosod hysbysiadau safle o dan i wahodd personau i gyflwyno unrhyw wrthwynebiadau i Weinidogion Cymru. Gall gwrthwynebiadau gael eu cyflwyno gan berchenogion, personau cymwys eraill a thrydydd partïon, gan gynnwys aelodau o'r cyhoedd. Mae'n rhaid i wrthwynebiadau gael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru o fewn y cyfnod a bennwyd yn yr hysbysiad, sef o leiaf 21 diwrnod. Dylai gwrthwynebwyr i orchymyn prynu gorfodol, yn y lle cyntaf, amlinellu eu gwrthwynebiad yn ysgrifenedig. Os cyflwynir llythyr moel o wrthwynebiad, mae gan Weinidogion Cymru y pŵer o dan adran 13(3) o Ddeddf 1981 i fynnu bod y seiliau dros wrthwynebu yn cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig. Lle mae gwrthwynebiadau yn ymwneud yn llwyr ag iawndal, mae gan Weinidogion Cymru y pŵer o dan adran 13(4) o Ddeddf 1981 i ddiystyru gwrthwynebiadau o'r fath.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Mathau gwahanol o wrthwynebiad

78. Mae 'gwrthwynebiad perthnasol' yn un a wneir gan berson sy'n berchennog, yn lesddeiliad, yn denant neu'n feddiannydd y tir neu berson y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael roi hysbysiad i drafod telerau iddo.

79. Gall hefyd fod yn wrthwynebiad a wneir gan berson a allai hawlio am effeithiad andwyol o dan adran 10 o Ddeddf 1965. Dim ond os bydd yr awdurdod caffael yn credu bod y gwrthwynebydd yn debygol o fod â hawl i iawndal o'r fath os caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei gadarnhau a bod tir yn cael ei brynu'n orfodol, i'r graddau y mae'r person hwnnw yn hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal, y mae hyn yn gymwys.

80. Mae 'gwrthwynebiad sy'n weddill' yn wrthwynebiad perthnasol nad yw wedi cael ei dynnu'n ôl neu nad yw wedi cael ei ddiystyru (er enghraifft, am ei fod yn ymwneud ag iawndal yn unig).

81. Gall gwrthwynebiadau eraill gael eu cyflwyno gan drydydd partïon nad ydynt yn wrthwynebwyr perthnasol, er enghraifft, grŵp cymunedol neu sefydliad â diddordeb arbennig. Er y gall trydydd partïon gyflwyno gwrthwynebiadau, nid oes ganddynt yr hawl i gael gwrandawiad mewn ymchwiliad cyhoeddus i orchymyn prynu gorfodol. Fodd bynnag, o dan reol 16 o Reolau 2010, gall yr arolygydd ganiatáu iddynt ymddangos yn ôl ei ddisgresiwn (ond ni ellir gwrthod rhoi caniatâd yn afresymol).

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Datganiad Achos gwrthwynebydd

82. Gall Gweinidogion Cymru hefyd ei gwneud yn ofynnol i'r gwrthwynebwyr sy'n weddill, ac eraill sy'n bwriadu ymddangos yn yr ymchwiliad, gyflwyno Datganiad Achos. Mae hon yn ddyfais ddefnyddiol sy'n lleihau'r angen i ohirio ymchwiliadau o ganlyniad i wybodaeth newydd. Mae hyn fwyaf tebygol lle mae pryderon masnachol yn gwrthwynebu cynlluniau mawr neu gymhleth. O dan reolau 8(7) a 9(7) o Reolau 2010, gall fod yn ofynnol i berson roi rhagor o wybodaeth am faterion a gynhwyswyd mewn unrhyw Ddatganiad Achos o'r fath.

83. Efallai y bydd gwrthwynebwyr am baratoi Datganiad Achos hyd yn oed os na ofynnir iddynt wneud hynny am y gall fod yn ddefnyddiol iddynt hwy a'r ymchwiliad cyhoeddus.

Cyhoeddi'r bwriad i wneud gorchymyn prynu gorfodol a'r cyfnod gwrthwynebu

84. Dylid codi hysbysiadau safle ar ffurf ragnodedig (gweler Ffurf 7 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) ar wrthrych neu wrthrychau amlwg ar neu ger y tir a gynhwysir yn y gorchymyn prynu gorfodol ar ddechrau'r cyfnod gwrthwynebu, eu harchwilio'n wythnosol a'u tynnu unwaith y bydd y cyfnod gwrthwynebu o 21 diwrnod o leiaf wedi dod i ben. Mae'n rhaid i hysbysiadau safle:
(a) bod wedi'u cyfeirio at bersonau sy'n meddiannu'r tir neu sydd â buddiant ynddo,
(b) nodi'r canlynol:
    - datgan bod y gorchymyn prynu gorfodol wedi'i wneud a'i fod ar fin cael ei gyflwyno i'w gadarnhau,
    - disgrifio'r tir a nodi at ba ddiben y mae angen y tir,
    - enwi lle yn yr ardal leol lle y gellir gweld copi o'r gorchymyn prynu gorfodol a'r map y cyfeirir ato ynddo,
    - nodi'r cyfnod (na fydd yn llai na 21 diwrnod o'r dyddiad y gosodwyd yr hysbysiad gyntaf) pan ellir cyflwyno gwrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol a sut y gellir gwneud hynny.

Lle mae tir a gynhwysir yn y gorchymyn prynu gorfodol yn ymestyn am fwy na 5 cilometr, yr arfer orau yw gosod hysbysiadau safle:
- heb fod yn fwy na 5 cilometr oddi wrth ei gilydd,
- ar neu ger tir sy'n eiddo i berchenogion gwahanol.

85. Er mwyn ymdrin â phryderon nad yw gwybodaeth ar gael am fod hysbysiadau safle wedi cael eu difrodi neu eu tynnu, dylai awdurdod caffael gadw cofnod o'r ymweliadau wythnosol er mwyn cadarnhau a yw hysbysiadau safle unigol:
(a) yn gywir;
(b) wedi'u difrodi;
(c) ar goll; neu
(d) wedi'u disodli.

Drwy gadw'r cofnod hwn bydd yn dangos yr ymdrechion a wnaed gan yr awdurdod caffael i roi cyhoeddusrwydd i'r gorchymyn prynu gorfodol pe bai gwrthwynebydd yn cyflwyno her ar sail diffyg cyhoeddusrwydd. Dylai awdurdodau caffael hefyd gadw cofnod ffotograffig o archwiliadau er mwyn dangos dyddiadau ac amseroedd.

Dogfennaeth i'w chyflwyno gyda gorchymyn prynu gorfodol

86. Mae Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn yn rhoi rhestr wirio o'r dogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru gyda gorchymyn prynu gorfodol. Dylid edrych ar y nodiadau esboniadol yn Adrannau R i U yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn pan fydd y gorchymyn prynu gorfodol, y map a'r dogfennau ategol yn cael eu llunio.

Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol

Y sawl sy'n penderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio

87. Yr 'awdurdod cadarnhau' o dan Ddeddf 1981 yw Gweinidogion Cymru sy'n meddu ar y pŵer i awdurdodi ceisiadau awdurdodau caffael i brynu tir yn orfodol drwy orchmynion prynu gorfodol sy'n ymwneud â materion datganoledig.

88. Fodd bynnag, o dan adran 14D o Ddeddf 1981[13], gall Gweinidogion Cymru benodi arolygydd i weithredu yn eu lle mewn perthynas â chadarnhau gorchymyn prynu gorfodol y mae adran 13A o Ddeddf 1981 yn gymwys iddi (h.y. gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol lle mae gwrthwynebiad yn weddill).

89. Os mai Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod cadarnhau am fath penodol o orchymyn prynu gorfodol, byddant yn ystyried yn ofalus addasrwydd 'dirprwyo' y penderfyniad cadarnhau i arolygydd yn unol â'r meini prawf a nodir yn y Cylchlythyr hwn. Bydd Gweinidogion Cymru yn asesu addasrwydd dirprwyo ar gyfer pob gorchymyn prynu gorfodol yn ôl ei deilyngdod unigol.

Meini prawf ar gyfer penderfynu p'un a ddylid dirprwyo penderfyniad ar orchymyn prynu gorfodol i arolygydd ai peidio

90. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried addasrwydd dirprwyo'r penderfyniad cadarnhau i arolygydd ar y mathau canlynol o orchmynion prynu gorfodol anweinidogol, a wneir o dan bwerau galluogi gwahanol:

- Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1980;
- Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1985;
- Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990;
- Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1990.

91. Defnyddir y pwerau hyn yn ddetholus a chaiff pob achos ei ystyried yn unigol. Ar y cyfan, dim ond os nad yw gorchymyn prynu gorfodol yn codi materion sy'n bwysig y tu hwnt i'r ardal leol yr ystyrir bod dirprwyo i arolygydd yn briodol. Gellid ystyried ei bod yn briodol dirprwyo i arolygydd wneud penderfyniad, er enghraifft, os yw Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn ymddangos yn annhebygol y bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn:

- gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol;
- codi materion newydd;
- yn destun cryn ddadlau y tu hwnt i'r ardal leol;
- yn arwain at effeithiau eang y tu hwnt i'r ardal leol; neu
- yn codi anawsterau cyfreithiol sylweddol.

[13] Mewnosodwyd y pŵer i ddirprwyo penderfyniad ar orchymyn prynu gorfodol i arolygydd gan adran 181 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ac mae'n gymwys i orchmynion prynu gorfodol a gyflwynir i Weinidogion Cymru am gadarnhad yng Nghymru ar neu ar ôl 6 Ebrill 2019.

Gorchymyn prynu gorfodol wedi'i ddirprwyo i arolygydd a daw materion/tystiolaeth newydd i'r amlwg

92. Mae Adran 14D o Ddeddf 1981 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ganslo penodiad arolygydd sy'n gweithredu yn eu lle mewn perthynas â chadarnhau gorchymyn prynu gorfodol. Gellir canslo'r penodiad ar unrhyw adeg cyn i'r arolygydd wneud y penderfyniad cadarnhau.

93. Er y caiff pob gorchymyn prynu gorfodol ei ystyried ar ei deilyngdod ei hun, os bydd Gweinidogion Cymru o'r farn, ar unrhyw adeg nes bod penderfyniad wedi cael ei wneud gan yr arolygydd penodedig, fod y gorchymyn prynu gorfodol yn codi materion a ddylai gael eu hystyried ganddynt hwy, gallant benderfynu y dylid canslo penodiad yr arolygydd. Yn yr achos hwn, gofynnir i'r arolygydd gyflwyno adroddiad ac argymhelliad i Weinidogion Cymru a fydd yn gwneud y penderfyniad cadarnhau.

94. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu canslo penodiad arolygydd (a pheidio â phenodi arolygydd arall i wneud y penderfyniad yn ei le, mae'n rhaid iddynt roi eu rhesymau dros wneud hynny i'r arolygydd, yr awdurdod caffael a phob person sydd â gwrthwynebiad yn weddill.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Lle nad oes unrhyw wrthwynebiadau neu lle y cânt eu tynnu'n ôl

95. Os na chyflwynir unrhyw wrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol, neu os cânt eu tynnu'n ôl, a bod Gweinidogion Cymru yn fodlon bod y weithdrefn briodol ar gyfer cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau wedi cael eu dilyn, gallant gadarnhau, addasu neu wrthod y gorchymyn prynu gorfodol heb fod angen unrhyw fath o wrandawiad neu ymchwiliad cyhoeddus. Os gellir cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol heb ei addasu ac nad yw'n cynnwys tir ymgymerwyr statudol na mathau arbennig o dir, gall Gweinidogion Cymru o dan adran 14A o Ddeddf 1981 ei ddychwelyd i'r awdurdod caffael am gadarnhad.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Lle y cyflwynir gwrthwynebiadau ac nad ydynt yn cael eu tynnu'n ôl

96. Os daw gwrthwynebiadau i law ac nad ydynt yn cael eu tynnu'n ôl, bydd Gweinidogion Cymru naill ai'n trefnu bod ymchwiliad cyhoeddus yn cael ei gynnal neu – lle mae'r holl wrthwynebwyr sy'n weddill a'r awdurdod caffael yn cytuno – yn trefnu bod y gwrthwynebiadau yn cael eu hystyried drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Sut y cânt eu hystyried

97. Er bod gan yr holl wrthwynebwyr sy'n weddill yr hawl i gael gwrandawiad yn bersonol mewn ymchwiliad cyhoeddus, anogir awdurdodau caffael i barhau i negodi â'r gwrthwynebwyr sy'n weddill a gwrthwynebwyr eraill ar ôl cyflwyno gorchymyn prynu gorfodol am gadarnhad, gyda'r nod o sicrhau bod y gwrthwynebiadau'n cael eu tynnu'n ôl. Dylai hyn gynnwys defnyddio'r fath dechnegau amgen o ddatrys anghydfod ag y gellir cytuno arnynt rhwng y partïon.

98. Gellir hefyd ystyried gorchymyn prynu gorfodol drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig os bydd pob un o'r gwrthwynebwyr sy'n weddill yn cytuno a bod Gweinidogion Cymru yn tybio ei bod yn briodol, yn lle cynnal ymchwiliad cyhoeddus.

(a) Gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig

99. Mae Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ("Rheoliadau 2004"), yn rhagnodi'r weithdrefn ar gyfer ystyried gwrthwynebiadau yn ysgrifenedig. Unwaith y bydd Gweinidogion Cymru wedi nodi y caiff y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig ei dilyn, bydd gan yr awdurdod caffael 15 diwrnod gwaith i wneud sylwadau ychwanegol i gefnogi'r gorchymyn prynu gorfodol. Pan fydd copi o'r sylwadau hyn wedi cael ei anfon at y gwrthwynebwyr sy'n weddill, bydd ganddynt hwythau hefyd 15 diwrnod gwaith i gyflwyno sylwadau i Weinidogion Cymru. Caiff copi o'r rhain, yn ei dro, ei anfon at yr awdurdod caffael a fydd wedyn yn cael y cyfle olaf i wneud sylwadau ar sylwadau'r gwrthwynebwyr ond ni all godi materion newydd.

100. Caiff y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig ei defnyddio i ystyried gorchmynion prynu gorfodol oni fydd gwrthwynebydd sy'n weddill yn hysbysu Gweinidogion Cymru ei fod am i ymchwiliad cyhoeddus gael ei gynnal. Mewn achosion o'r fath, caiff ymchwiliad cyhoeddus ei gynnal yn y ffordd arferol.

101. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn ddarostyngedig i'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, ac ystyrir bod angen i'r arolygydd ymweld â'r safle, dylid cynnal ymweliad â'r safle o fewn 15 wythnos i'r llythyr dyddiad dechrau. Mewn achosion lle na chynhaliwyd ymweliad â safle, bydd y terfynau amser ar gyfer penderfyniad yn cael eu pennu o'r dyddiad y gwneir y sylwadau olaf o dan reoliad 5 o Reoliadau 2004.

(b) Gweithdrefn ymchwiliad cyhoeddus

(i) Rheolau'r weithdrefn ymchwiliad

102. Lle y cyflwynir gorchymyn prynu gorfodol i Weinidogion Cymru am gadarnhad ac mae gwrthwynebiadau wedi dod i law nad ydynt wedi cael eu tynnu'n ôl, oni ellir ymdrin â'r mater drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru gynnal ymchwiliad cyhoeddus. Mae Rheolau 2010 yn rhagnodi'r weithdrefn ar gyfer ystyried gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol neu orchymyn hawliau gorfodol (gweler rheol 2 o Reolau 2010 ac adran 29 o Ddeddf 1981 a pharagraff 11 o atodlen 4 iddi), drwy ymchwiliad cyhoeddus.

103. Gellir crynhoi Rheolau 2010 fel a ganlyn:

- Mae Rheol 3 yn darparu ar gyfer hysbysiad ysgrifenedig gan Weinidogion Cymru o'u bwriad i beri i ymchwiliad cyhoeddus gael ei gynnal sy'n cychwyn y weithdrefn.
- Mae Rheolau 4 - 7 yn cwmpasu materion sy'n gysylltiedig â chynnal cyfarfodydd cyn ymchwiliad, gan gynnwys: cyflwyno datganiadau amlinellol.
- Mae Rheolau 8 - 9 yn ymdrin â'r terfynau amser ar gyfer cyflwyno datganiadau achos.
- Mae Rheolau 10 - 16 yn cynnwys materion sy'n gysylltiedig ag amserlen yr ymchwiliad cyhoeddus, penodi asesydd, dyddiad a hysbysiad cyhoeddus yr ymchwiliad cyhoeddus ac ymddangos gerbron yr ymchwiliad cyhoeddus, gan gynnwys cynrychioli Gweinidogion Cymru.

- Mae Rheol 17 yn darparu ar gyfer ymdrin â thystiolaeth yn yr ymchwiliad cyhoeddus, gan gynnwys cyflwyno/darllen proflenni tystiolaeth.
- Mae Rheolau 18 - 21 yn ymdrin â'r weithdrefn yn yr ymchwiliad cyhoeddus, archwilio safle a gweithdrefnau ar ôl ymchwiliad (gan gynnwys hysbysiad o benderfyniadau).
- Mae Rheol 22 yn rhoi'r pŵer i roi estyniad amser.
- Mae Rheol 23 yn caniatáu anfon hysbysiadau neu ddogfennau drwy'r post.

(ii) Amseriad yr ymchwiliad cyhoeddus

104. Gall ymarfer amrywio ond unwaith y bydd yr angen am ymchwiliad cyhoeddus wedi'i gadarnhau, fel arfer caiff ei drefnu gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru mewn ymgynghoriad â'r awdurdod caffael ar y dyddiad cynharaf y mae arolygydd priodol ar gael ar ôl rhoi sylw i'r gofynion isafswm amser er mwyn cydymffurfio â Rheolau 2010.

105. Mae'n bwysig sicrhau digon o rybudd yn cael ei roi i wrthwynebwyr am ddyddiadau'r ymchwiliad hoeddus er mwyn sicrhau eu bod yn cael digon o amser i baratoi tystiolaeth ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus. Bydd hyn hefyd o gymorth i gynnal yr ymchwiliad cyhoeddus yn effeithlon.

106. Pan fydd dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus wedi'i bennu, dim ond am resymau eithriadol y caiff ei newid. Ni fydd Gweinidogion Cymru fel arfer yn cytuno i ganslo ymchwiliad cyhoeddus oni fydd pob gwrthwynebydd sy'n weddill yn tynnu ei wrthwynebiad yn ôl neu os bydd yr awdurdod caffael yn nodi'n ffurfiol nad yw am fwrw ymlaen â'r gorchymyn prynu gorfodol mwyach mewn da bryd i hysbysiad canslo'r ymchwiliad cyhoeddus gael ei gyhoeddi. Fel rheol gyffredinol, ni chaiff dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus ei newid lle mae angen mwy o amser ar yr awdurdod caffael neu wrthwynebydd i baratoi ei dystiolaeth. Ac ni châi dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus ei newid ychwaith am nad yw eiriolwr penodol ar gael ar y dyddiad a bennwyd.

(iii) Cyfle i gynnal ymchwiliadau ar y cyd neu ymchwiliadau cydamserol.

107. Mae'n bwysig nodi ar y cam cynharaf posibl unrhyw gais neu apêl sy'n gysylltiedig â'r gorchymyn prynu gorfodol lle mae angen cymeradwyaeth neu benderfyniad gan Weinidogion Cymru, a hynny er mwyn gallu ystyried priodoldeb trefnu ymchwiliadau cyhoeddus ar y cyd neu ymchwiliadau cyhoeddus cydamserol. Gallai camau o'r fath gynnwys, er enghraifft, gais am orchymyn i gau priffordd (os mai Gweinidogion Cymru fydd yn penderfynu) neu apêl yn erbyn penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio.

108. Ni ellir pennu unrhyw drefniadau o'r fath nes bod yr holl gynigion a gwrthwynebiadau a seiliau'r apêl yn hysbys. Dylai'r awdurdod caffael sicrhau y caiff unrhyw weithdrefnau statudol perthnasol y mae'n gyfrifol amdanynt (gan gynnwys gwneud y gorchymyn prynu gorfodol perthnasol ei hun) eu cynnal ar yr adeg gywir i'w gwneud yn bosibl i unrhyw geisiadau neu apeliadau cysylltiedig gael eu prosesu yn unol â hynny.

(iv) Datganiadau Achos

109. Lle bydd ymchwiliad cyhoeddus yn cael ei gynnal i orchymyn prynu gorfodol, mae'n bosibl i'r awdurdod caffael ddefnyddio'r Datganiad o Resymau anstatudol fel y sail dros y Datganiad Achos i'w gyflwyno o dan reol 8 neu 9 o Reolau 2010.

Dylai Datganiad Achos yr awdurdod caffael nodi ymateb manwl i'r gwrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol.

(v) Gwybodaeth atodol

110. Wrth ystyried gorchymyn prynu gorfodol yr awdurdod caffael a gyflwynwyd ganddo, gall Gweinidogion Cymru ofyn am eglurder ynglŷn â phwyntiau penodol, os oes angen.

111. Bydd eglurder o'r fath yn aml yn ymwneud â materion gweithdrefnol statudol, megis cadarnhau bod yr awdurdod caffael wedi cydymffurfio â'r gofynion sy'n ymwneud â chyflwyno hysbysiadau (gweler hefyd Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn). Efallai y bydd angen y wybodaeth hon cyn y gellir trefnu'r ymchwiliad cyhoeddus. Ond gall hefyd ymwneud â materion a godwyd gan wrthwynebwyr, megis gallu'r awdurdod caffael neu ddatblygwr i dalu costau'r datblygiad.

112. Lle mae angen rhagor o wybodaeth, bydd Gweinidogion Cymru yn ysgrifennu at yr awdurdod caffael yn nodi'r pwyntiau sy'n achosi anhawster a'r wybodaeth ychwanegol neu'r camau statudol sydd eu hangen. Bydd Gweinidogion Cymru yn anfon copi o'u hochr hwy o'r fath ohebiaeth at wrthwynebwyr statudol, ac yn gofyn i'r awdurdod caffael wneud yr un fath.

(vi) Costau ymchwiliad cyhoeddus

113. Rhoddir cyngor ar ddyfarnu costau yn Adran 12 o'r Atodiad i Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru. Mae egwyddorion y cyngor hwn hefyd yn gymwys i gostau'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig.

114. Wrth hysbysu gwrthwynebwyr llwyddiannus am y penderfyniad i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan Reolau 2010 neu Reoliadau 2004 ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn eu hatgoffa y byddant yn gallu hawlio costau'r ymchwiliad cyhoeddus neu gostau sylwadau ysgrifenedig o bosibl ac yn eu gwahodd i gyflwyno cais am ddyfarnu costau. Gall Gweinidogion Cymru hefyd ddyfarnu costau ar sail ymddygiad afresymol gan unrhyw un o'r partïon mewn gorchymyn prynu gorfodol.

115. Bydd yn ofynnol i awdurdodau caffael dalu costau gweinyddol ymchwiliad cyhoeddus i orchymyn prynu gorfodol, a threuliau'r arolygydd wrth ei gynnal. Yn yr un modd, bydd yn ofynnol i'r awdurdod caffael dalu costau'r arolygydd sy'n gysylltiedig ag ystyried sylwadau ysgrifenedig. Fodd bynnag, mae costau gweinyddol eraill sy'n gysylltiedig â'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig yn debygol o fod yn fach a bydd gweinidog cadarnhau yn penderfynu ar sail achos unigol p'un a ddylid eu hadennill oddi wrth yr awdurdod caffael o dan adran 13B o Ddeddf 1981. Mae symiau dyddiol costau y gellir eu hadennill lle y cynhelir ymchwiliad cyhoeddus y mae adran 250(4) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn gymwys iddo, neu lle y defnyddir y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, wedi'u rhagnodi mewn is-ddeddfwriaeth[14].

(vii) Swyddogion rhaglen

116. Efallai y bydd awdurdodau caffael am ystyried penodi swyddogion rhaglen i gynorthwyo arolygwyr gyda'r trefniadau gweinyddol ar gyfer ymchwiliadau mawr i orchmynion prynu gorfodol.

[14] Rhagnodir y cyfraddau dyddiol presennol yn Rheoliadau Ymchwiliadau Lleol a Gweithdrefnau Cymwys (Swm Dyddiol Safonol) (Cymru) 2017.

Gallai swyddog rhaglen ymgymryd â thasgau megis helpu i baratoi a chynnal cyfarfodydd cyn ymchwiliad, paratoi rhaglen ddrafft ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus, rheoli llyfrgell dogfennau ymchwiliad cyhoeddus ac, yn unol â chais yr arolygydd, drefnu ymweliadau safle yng nghwmni eraill. Byddai swyddog rhaglen hefyd yn gallu ymateb i ymholiadau ynglŷn â chynnal yr ymchwiliad cyhoeddus tra bydd yn cael ei gynnal.

Anawsterau cyfreithiol

117. Er mai dim ond y Llysoedd a all ddyfarnu ar ddilysrwydd gorchymyn prynu gorfodol, ni fydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol os ymddengys ei fod yn annilys, hyd yn oed os nad oes unrhyw wrthwynebiadau. Os felly, bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi penderfyniad ffurfiol, rhesymedig dros wrthod cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol. Caiff copi o'r llythyr penderfyniad ei anfon at bawb a oedd â'r hawl i gael yr hysbysiad i wneud y gorchymyn prynu gorfodol a'i effaith ac at unrhyw berson arall a gyflwynodd sylw.

Addasu gorchmynion prynu gorfodol

118. Gall Gweinidogion Cymru gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol gyda neu heb addasiadau, neu wrthod cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol. Mae adran 14 o Ddeddf 1981 yn gosod cyfyngiadau ar bŵer Gweinidogion Cymru i addasu'r gorchymyn prynu gorfodol. Mae hon yn darparu mai dim ond er mwyn cynnwys unrhyw dir ychwanegol os bydd pob un y mae'r caffaeliad posibl yn effeithio arno yn cydsynio i hynny y gellir addasu gorchymyn prynu gorfodol.

119. Nid oes lle i Weinidogion Cymru ychwanegu at y diben (neu ddibenion) statudol y'i gwnaed ar ei gyfer (neu ar eu cyfer), na'i ddisodli. Anaml iawn y defnyddir y pŵer i addasu ac ni chaiff ei ddefnyddio i ailysgrifennu gorchmynion prynu gorfodol yn helaeth. Er bod modd cywiro rhai mân wallau, nid oes angen addasu gorchymyn prynu gorfodol dim ond er mwyn dangos newid perchenogaeth lle mae'r awdurdod caffael wedi caffael buddiant neu fuddiannau perthnasol ar ôl cyflwyno'r gorchymyn prynu gorfodol.

120. Os daw yn amlwg i awdurdod caffael y bydd am i Weinidogion Cymru o bosibl newid gorchymyn prynu gorfodol yn sylweddol drwy ei addasu ar adeg unrhyw gadarnhad, dylai'r awdurdod caffael hysbysu Gweinidogion Cymru yn ysgrifenedig cyn gynted ag y bo modd, gan nodi'r addasiad arfaethedig. Dylai copi o'r ohebiaeth hon gael ei anfon at bob gwrthwynebydd sy'n weddill, unrhyw berson arall a all fod â hawl i ymddangos gerbron yr ymchwiliad cyhoeddus (megis unrhyw berson y mae Gweinidogion Cymru yn ei gwneud yn ofynnol iddo gyflwyno Datganiad Achos), ac at unrhyw bersonau eraill â diddordeb yr ymddengys bod y materion a allai gael eu newid yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Lle mae addasiadau posibl o'r fath wedi cael eu nodi cyn y cynhelir yr ymchwiliad cyhoeddus, fel arfer bydd yr arolygydd yn dymuno rhoi cyfle iddynt gael eu trafod.

Cadarnhau gorchmynion prynu gorfodol fesul cam

121. Mewn achosion lle mae Deddf 1981 yn gymwys i orchymyn prynu gorfodol, mae adran 13C o'r Ddeddf honno yn rhoi pŵer cyffredinol i gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol fesul cam. Bwriedir i'r pŵer hwn ei gwneud yn bosibl i ran o gynllun allu mynd yn ei blaen yn gynt nag fel arall, ond mae ei ddefnydd ymarferol yn debygol o fod yn gyfyngedig. Nid yw'n ddyfais dros gynnwys y tir sydd ei angen ar gyfer mwy nag un cynllun mewn un gorchymyn prynu gorfodol.

122. Mae'n rhaid i'r penderfyniad i gadarnhau'n rhannol gael ei ategu gan gyfarwyddyd sy'n gohirio ystyried y rhan sy'n weddill tan ddyddiad penodedig. Mae'n rhaid i'r hysbysiadau sy'n cadarnhau'r rhan o'r gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd gynnwys datganiad sy'n nodi effaith y cyfarwyddyd hwnnw a chael eu cyhoeddi eu harddangos a'u cyflwyno yn unol ag adran 15 o Ddeddf 1981.

123. Gellir defnyddio'r pŵer i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol fesul cam lle mae Gweinidogion Cymru yn fodlon y dylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer rhan o'r tir a gwmpesir gan y gorchymyn prynu gorfodol ond na allant benderfynu p'un a ddylid cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol mewn perthynas â rhannau eraill o dir y gorchymyn prynu gorfodol. Gallai hyn ddigwydd, er enghraifft, am fod angen rhagor o ymchwiliadau i gadarnhau hyd a lled y tir halogedig honedig os o gwbl. Lle y cadarnheir gorchymyn prynu gorfodol yn rhannol o dan adran 13C o Ddeddf 1981, caiff y rhan sy'n weddill na phenderfynwyd arni ei thrin fel petai'n orchymyn prynu gorfodol ar wahân, a bydd Gweinidogion Cymru yn pennu terfyn amser ar gyfer ystyried y rhan honno sy'n weddill.

124. Er mwyn cadarnhau gorchymyn yn rhannol, bydd angen i Weinidogion Cymru fod yn fodlon:

- y gall y cynllun neu'r cynlluniau arfaethedig sy'n sail i'r angen am y gorchymyn prynu gorfodol gael eu rhoi ar waith yn annibynnol dros y rhan honno o'r gorchymyn prynu gorfodol i'w chadarnhau, p'un a gaiff gweddill y gorchymyn prynu gorfodol byth ei gadarnhau;
- bod y gofynion statudol ar gyfer cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau wedi cael eu dilyn;
- nad oes unrhyw wrthwynebiadau sy'n weddill sy'n ymwneud â'r rhan sydd i'w chadarnhau (os bydd y gweinidog am gadarnhau rhan o orchymyn cyn cynnal ymchwiliad cyhoeddus neu ddilyn y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig).

Pe bai Gweinidogion Cymru yn fodlon ar sail y dystiolaeth sydd eisoes ar gael iddynt y dylid peidio â chynnwys rhan o dir y gorchymyn prynu gorfodol, gallant arfer eu disgresiwn i wrthod cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol neu, wrth gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol, gallant ei addasu er mwyn peidio â chynnwys y mannau ansicr.

Yr awdurdod caffael yn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol

125. Mae adran 14A o Ddeddf 1981 yn rhoi pŵer disgresiwn i Weinidogion Cymru i hysbysu'r awdurdod caffael y gall ymgymryd â'r cyfrifoldeb am gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynwyd i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau os bodlonir rhai amodau a bennwyd. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod yn fodlon:

- nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol sy'n weddill;
- y cydymffurfiwyd â'r holl ofynion statudol ynglŷn â chyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau;
- y gellir cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol heb ei addasu.

126. Mae pŵer Gweinidogion Cymru i gyflwyno hysbysiad o'r fath i awdurdod caffael wedi'i eithrio mewn achosion:

- lle mae'r tir i'w gaffael yn cynnwys tir a gaffaelwyd gan ymgymerydd statudol at ddibenion ei ymgymeriad, fod yr ymgymerydd statudol hwnnw wedi cyflwyno sylwadau i'r Gweinidog sy'n gyfrifol am noddi ei fusnes a'i fod yn fodlon bod y tir i'w gymryd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion yr ymgymeriad; neu
- lle mae'r tir i'w gaffael yn rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae,

gan fod cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan yr amgylchiadau hyn yn dibynnu ar benderfyniadau gweinidogol eraill.

127. Er mwyn arfer eu pŵer disgresiwn o dan adran 14A o Ddeddf 1981, bydd Gweinidogion Cymru yn cyflwyno hysbysiad i'r awdurdod caffael yn rhoi'r pŵer iddo gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol. Caiff y gorchymyn wedi'i selio ac un map wedi'i selio (neu setiau o fapiau wedi'u selio) eu dychwelyd gyda'r hysbysiad. Dylai'r hysbysiad:

- nodi, os bydd yr awdurdod caffael yn penderfynu cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol, y dylai gael ei gymeradwyo fel gorchymyn wedi'i gadarnhau ac y dylai'r gymeradwyaeth gael ei dilysu gan berson sydd â'r awdurdod i wneud hynny;
- awgrymu ffurf ar eiriau ar gyfer y gymeradwyaeth;
- cyfeirio at y gofyniad statudol i gyflwyno hysbysiad cadarnhau o dan adran 15 o Ddeddf 1981;
- ei gwneud yn ofynnol i'r Gweinidog perthnasol o blith Gweinidogion Cymru gael ei hysbysu am y penderfyniad ar y gorchymyn prynu gorfodol cyn gynted ag y bo modd (lle y bo'n gymwys) gyda chopi o'r gorchymyn prynu gorfodol a gymeradwywyd.

128. Os bydd yr awdurdod caffael yn penderfynu cadarnhau ei orchymyn prynu gorfodol ei hun, dylai ddychwelyd yr hysbysiad cadarnhau i Weinidogion Cymru. Nodir y ffurf ar yr hysbysiad cadarnhau yn Ffurf 9A a Ffurf 11 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

129. Mae'n rhaid i awdurdod caffael sy'n arfer y pŵer i gadarnhau ei orchymyn prynu gorfodol hysbysu Gweinidogion Cymru cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol am ei benderfyniad. Hyd nes bod hysbysiad o'r fath yn cael ei dderbyn, gall Gweinidogion Cymru ddiddymu pŵer yr awdurdod caffael i gadarnhau. Gallai hyn fod yn angenrheidiol, er enghraifft, os bydd Gweinidogion Cymru yn cael gwrthwynebiad hwyr sy'n codi materion pwysig, sy'n cael ei dderbyn, neu os methodd yr awdurdod caffael â phenderfynu cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol ai peidio o fewn terfyn amser rhesymol.

130. Nid yw pŵer awdurdod caffael i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol yn ymestyn i'r gallu i addasu'r gorchymyn prynu gorfodol na chadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol fesul cam. Os bydd awdurdod caffael o'r farn bod angen addasu gorchymyn, er enghraifft, er mwyn unioni gwallau drafftio, bydd yn rhaid iddo ofyn i Weinidogion Cymru ddiddymu'r hysbysiad a ganiataodd iddo ymgymryd â'r cyfrifoldeb am gadarnhau ei orchymyn prynu gorfodol.

Hysbysiad o ddyddiad cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol

131. Gofynnir i awdurdodau caffael sicrhau ym mhob achos, gan gynnwys lle maent yn cadarnhau eu gorchmynion prynu gorfodol eu hunain, fod Gweinidogion Cymru yn cael eu hysbysu'n ddi-oed am y dyddiad y cyhoeddir hysbysiad cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol gyntaf yn y wasg yn unol â darpariaeth adran 15 o Deddf 1981. Mae hyn yn bwysig am fod y cyfnod o chwe wythnos a ganiateir yn rhinwedd adran 23 o Ddeddf 1981 i gyflwyno unrhyw gais i'r Uchel Lys yn dechrau ar y dyddiad hwn. Yn yr un modd, ac am yr un rheswm, lle mae Gweinidogion Cymru wedi rhoi tystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf 1981, neu baragraff 6 o Atodlen 3 iddi, dylent gael eu hysbysu ar unwaith am y dyddiad y cyhoeddwyd hysbysiad cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol cysylltiedig gyntaf.

Heriau cyfreithiol sy'n ymwneud â gorchymyn prynu gorfodol

132. Gall unrhyw berson sy'n teimlo ei fod wedi cael cam ac sy'n dymuno herio dilysrwydd gorchymyn prynu gorfodol, neu unrhyw un o'i ddarpariaethau, herio'r gorchymyn prynu gorfodol drwy gais i'r Uchel Lys o dan adran 23 o Ddeddf 1981 ar y seiliau:

- nad oes pŵer i awdurdodi'r gorchymyn prynu gorfodol o dan Ddeddf 1981 nac o dan ddeddfiad a grybwyllir yn adran 1(1) o'r Ddeddf honno; neu
- na chydymffurfiwyd â 'gofyniad perthnasol'.

Ystyr 'gofyniad perthnasol' yw unrhyw ofyniad o dan Ddeddf 1981 ac unrhyw reoliadau a wnaed o dan y ddeddf honno, neu Ddeddf Tribiwnlysoedd ac Ymchwiliadau 1992 neu reoliadau a wnaed o dan y ddeddf honno.

133. Mae'n rhaid i unrhyw gais i'r Uchel Lys gael ei gyflwyno o fewn chwe wythnos i'r dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn cyhoeddi hysbysiad cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol gyntaf neu'n gwneud y gorchymyn prynu gorfodol yn unol â Deddf 1981.

134. Mewn perthynas â phenderfyniad i beidio â chadarnhau gorchymyn prynu gorfodol, gellir herio'r penderfyniad drwy'r llysoedd drwy gais am adolygiad barnwrol o dan Ran 54 o Reolau Trefniadaeth Sifil 1998.

Pwerau'r Uchel Lys o dan adran 23 o Ddeddf Caffael Tir 1981

135. Mae adran 24 o Ddeddf 1981 yn nodi pwerau'r Uchel Lys ar gais o dan adran 23 o Ddeddf 1981. Yn gyntaf, mae gan yr Uchel Lys y pŵer disgresiwn i roi ymwared dros dro yn atal gweithrediad y gorchymyn prynu gorfodol neu'r dystysgrif tra'n aros am benderfyniad terfynol yr achos llys (adran 24(1)). Yn ail, lle bydd her o dan adran 23 yn llwyddiannus, mae gan yr Uchel Lys y pŵer disgresiwn i ddiddymu:

- y penderfyniad i gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol (adran 24(3)) (DS: nid yw hyn yn gymwys mewn perthynas â chais o dan adran 23 a wnaed cyn 13 Gorffennaf 2016); neu
- y gorchymyn prynu gorfodol cyfan neu unrhyw ran ohono (adran 24(2)).

Y cyfnod o amser ar gyfer gweithredu gorchymyn prynu gorfodol lle mae'n destun her gyfreithiol

136. O dan adran 4A o Ddeddf 1965 (ar gyfer proses hysbysiad i drafod telerau) ac adran 5B o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 (ar gyfer proses datganiad breinio cyffredinol) caiff y cyfnod arferol o dair blynedd ar gyfer gweithredu gorchymyn prynu gorfodol ei estyn am:

- gyfnod sy'n cyfateb i'r cyfnod o'r dyddiad y gwneir cais yn herio'r gorchymyn prynu gorfodol nes y caiff ei dynnu'n ôl neu ei benderfynu'n derfynol; neu
- un flwyddyn

p'un bynnag yw'r byrraf. DS: Nid yw'r cyfnod estynedig o amser yn gymwys i gais a wneir mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol a ddaeth yn weithredol cyn 13 Gorffennaf 2016. Penderfynir ar gais i herio gorchymyn prynu gorfodol yn derfynol ar ôl i'r cyfnod arferol ar gyfer cyflwyno apêl ddod i ben neu, lle y cyflwynwyd apêl, mae'n cael ei thynnu'n ôl neu ei benderfynu'n derfynol.

Gorchmynion prynu gorfodol nas cadarnhawyd

137. Bydd gorchmynion prynu gorfodol nas cadarnhawyd yn arwain at beidio ag awdurdodi prynu'r tir yn orfodol. Dylai awdurdodau caffael ystyried y rhesymau dros beidio â chadarnhau gorchymyn a phenderfynu p'un a ydynt am wneud gorchymyn prynu gorfodol newydd neu geisio atebion amgen i gaffael y tir o fewn fframwaith ac egwyddorion canllawiau a gyhoeddwyd ar gaffael asedau[15].

Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol

Hysbysiad cadarnhau – Gorchymyn prynu gorfodol yn dod yn weithredol

138. Oni fydd yn destun gweithdrefn arbennig y Senedd/y weithdrefn Seneddol arbennig (er enghraifft, yn achos mathau arbennig o dir – gweler Adran J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn), daw gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad yn ei gadarnhau ('hysbysiad cadarnhau') gyntaf. Mae adran 3 o Ddeddf 1965 yn darparu, ar ôl i'r gorchymyn prynu gorfodol gael ei gadarnhau, y gall yr awdurdod caffael barhau â'i negodiadau i gaffael tir y gorchymyn prynu gorfodol (neu unrhyw ran ohono) drwy gytundeb, gan osgoi'r angen i weithredu'r gorchymyn prynu gorfodol os bydd y negodiadau yn llwyddiannus.

139. Nodir y dull cyhoeddi a'r wybodaeth y mae'n rhaid ei chynnwys mewn hysbysiad cadarnhau yn adran 15 o Ddeddf 1981. Mae'n rhaid i hysbysiadau cadarnhau gynnwys y canlynol lle y caiff datganiad breinio cyffredinol ei weithredu (gweler paragraffau 154 -155 isod):

- datganiad rhagnodedig am effaith Rhannau 2 a 3 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981;
- gwahodd unrhyw berson a fyddai'n gallu hawlio iawndal pe câi datganiad ei weithredu o dan adran 4 o'r Ddeddf honno i roi gwybodaeth am enw'r person, ei gyfeiriad a'i fuddiant mewn tir i'r awdurdod caffael, gan ddefnyddio ffurf ragnodedig.

[15] Er enghraifft, *Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru (Ionawr 2016)*, Llywodraeth Cymru.

140. Mae'n rhaid i awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiadau cadarnhau o fewn chwe wythnos i'r dyddiad y cadarnhaodd y gorchymyn prynu gorfodol neu'r cyfryw gyfnod hwy ag y gellir cytuno arno rhwng yr awdurdod caffael a Gweinidogion Cymru. Lle mae awdurdod caffael yn methu â gwneud hynny, gall Gweinidogion Cymru gymryd y camau angenrheidiol ei hun ac adennill costau rhesymol gwneud hynny oddi wrth yr awdurdod caffael.

141. Yna, gall yr awdurdod caffael arfer y pŵer prynu gorfodol (oni chaiff gweithrediad y gorchymyn prynu gorfodol ei atal dros dro gan yr Uchel Lys). Bydd y broses gaffael wirioneddol yn mynd rhagddi drwy'r awdurdod caffael yn cyflwyno hysbysiad i drafod telerau neu drwy weithredu datganiad breinio cyffredinol.

Hysbysiad cadarnhau - Cofrestru hysbysiad cadarnhau fel pridiant tir lleol

142. Mae adran 15(6) o Ddeddf 1981 yn darparu y dylai'r awdurdod caffael anfon hysbysiad cadarnhau at y Brif Gofrestr Dir ac y bydd yn bridiant tir lleol. Lle mae tir yn y gorchymyn prynu gorfodol wedi'i leoli mewn ardal lle mae'r awdurdod lleol yn parhau'n awdurdod cofrestru ar gyfer pridiannau tir lleol (h.y. lle nad yw'r newidiadau a wnaed gan Rannau 1 a 3 o Atodlen 5 i Ddeddf Seilwaith 2015 wedi dod yn weithredol eto yn ardal yr awdurdod lleol hwnnw), dylai'r awdurdod caffael gydymffurfio â'r camau sy'n ofynnol gan adran 5 o Ddeddf Pridiannau Tir Lleol 1975 (cyn iddi ael ei diwygio gan Ddeddf Seilwaith 2015).

Hysbysiad i drafod telerau: Ffurf

143. Nid oes unrhyw ffurf ragnodedig ar hysbysiad i drafod telerau ond mae'n rhaid i'r ddogfen:

- ddisgrifio'r tir y mae'n ymwneud ag ef
- gofyn am fanylion y buddiant yn y tir
- gofyn am fanylion hawl y derbynnydd am iawndal
- nodi bod yr awdurdod caffael yn barod i drafod telerau er mwyn prynu'r tir ac am iawndal am unrhyw ddifrod a achosir wrth weithredu'r gwaith.

Dylai awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad i drafod telerau i bob person sydd â buddiant yn y tir, neu sydd â'r pŵer i werthu neu drawsgludo neu ryddhau'r tir, sy'n hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.

144. Fel arfer, ni ellir cael meddiant nes bod yr awdurdod caffael wedi cyflwyno 'hysbysiad mynediad' a bod y cyfnod byrraf a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw wedi dod i ben.

145. Lle mae hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno, yna caiff y teitl yn y tir ei drosglwyddo drwy broses drawsgludo arferol.

Hysbysiad i drafod telerau: Pryd y dylid cyflwyno hysbysiad

146. Ni ellir cyflwyno hysbysiad i drafod telerau ar ôl diwedd y cyfnod o dair blynedd yn dechrau gyda'r dyddiad y daw'r gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol (h.y. y dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad cadarnhau gyntaf) o dan adran 4 o Ddeddf 1965. Lle na fydd awdurdod caffael yn gweithredu gorchymyn prynu gorfodol o fewn y cyfnod o dair blynedd, bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn syrthio ac ni fydd yn awdurdodi caffael y tir yn orfodol mwyach. Os bydd awdurdod caffael am fwrw ymlaen â'r cynllun sylfaenol o hyd, bydd angen iddo ddechrau'r broses prynu gorfodol unwaith eto.

Lle mae hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno cyn diwedd y cyfnod o dair blynedd, yna erys yn weithredol am dair blynedd arall o dan adran 5(2A) o Ddeddf 1965.

147. Gall y posibilrwydd o gyfnod o hyd at chwe blynedd cyn bod yr awdurdod caffael yn meddiannu tir/eiddo achosi ansicrwydd i'r rhai y mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Felly, caiff awdurdodau caffael eu hannog i leihau'r cyfnod o ansicrwydd i'r eithaf a rhoi gwybodaeth lawn am yr amrywiol brosesau dan sylw a'u hamseriad tebygol i'r bobl yr effeithir arnynt. At hynny, dylid cadw'r posibilrwydd o gaffael yn gynharach os bydd perchennog yn gofyn am hynny. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, gallai fod er budd pennaf y bobl yr effeithir arnynt pe bai'r awdurdod caffael yn aros nes ei fod yn barod i fwrw ymlaen â cham nesaf ei gynllun. Er enghraifft, os yw'r awdurdod caffael yn bwriadu darparu llety amgen i'r bobl yr effeithir arnynt, gallai fod er budd pawb pe na bai'r awdurdod caffael yn cymryd y teitl yn y tir nes bod y llety amgen yn barod neu ar gael. Bydd ymgysylltu â'r bobl yr effeithir arnynt yn gyflym ac mewn ffordd glir ac effeithiol yn helpu awdurdodau caffael i nodi a mynd i'r afael â phryderon pobl neu unrhyw amgylchiadau penodol sy'n effeithio ar fusnesau neu berchenogion tir y bydd angen eu hystyried wrth benderfynu pryd y dylid gweithredu gorchymyn prynu gorfodol.

Hysbysiad i drafod telerau: Cyfnod o rybudd i'w roi cyn meddiannu o dan broses yr hysbysiad i drafod telerau

148. Unwaith y bydd yn cyrraedd cam meddiannu tir, mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael o dan adran 11 o Ddeddf 1965 gyflwyno hysbysiad o'i fwriad i ddod ar y tir a'i feddiannu ('hysbysiad mynediad'). Mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol a gadarnheir ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, ni fydd y cyfnod hysbysu yn llai na thri mis yn dechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad mynediad, ac eithrio o dan yr amgylchiadau canlynol:

- lle mae hysbysiad y mae adran 11A(4) o Ddeddf 1965 yn gymwys iddo h.y. lle mae hysbysiad mynediad pellach yn cael ei gyflwyno i 'berson newydd ei adnabod' o dan adran 11A(1)(b) ac nad yw'r person hwnnw yn feddiannydd, neu nad oedd yr awdurdod caffael yn ymwybodol o'r person am ei fod wedi cael gwybodaeth gamarweiniol mewn ymateb i'w ymholiadau o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965. O dan yr amgylchiadau hyn, mae adran 11A(4) yn darparu ar gyfer cyfnod hysbysu byrrach; neu
- lle mae hysbysiad y mae paragraff 13 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 yn gymwys iddo h.y. lle y caniateir i awdurdod caffael, o dan ddarpariaethau niwed sylweddol yr Atodlen honno, gyflwyno hysbysiad mynediad pellach, ar ôl i'r hysbysiad mynediad cychwynnol beidio â chael effaith o dan baragraff 6 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965, mewn perthynas â'r tir y bwriedir ei gaffael.

149. Er bod angen i hysbysiad i drafod telerau fod wedi'i gyflwyno, gellir gwneud hyn ar yr un pryd â chyflwyno'r hysbysiad mynediad. Fodd bynnag, ni ellir cyflwyno hysbysiad mynediad ar ôl i hysbysiad i drafod telerau beidio â bod yn weithredol.

Dim ond o dan yr amgylchiadau cyfyngedig canlynol y gellir tynnu hysbysiad i drafod telerau yn ôl o dan ddarpariaethau adran 31(1) neu (2) o Ddeddf Digolledіad Tir 1961 ("Deddf 1961"):

(a) Os bydd hawlydd wedi cyflwyno'n ysgrifenedig hysbysiad o'r swm sy'n cael ei hawlio ganddo, gan nodi union natur y buddiant y mae iawndal yn cael ei hawlio mewn perthynas ag ef a rhoi manylion yr iawndal sy'n cael ei hawlio, gan nodi'r symiau o dan benawdau ar wahân a dangos sut y cyfrifwyd y swm sy'n cael ei hawlio o dan bob pennawd, gall yr awdurdod caffael, ar unrhyw adeg o fewn chwe wythnos i gyflwyno'r hysbysiad, dynnu unrhyw hysbysiad i drafod telerau y mae wedi'i gyflwyno mewn perthynas â'r tir sy'n destun y gorchymyn prynu gorfodol, yn ôl.

(b) Os bydd hawlydd wedi methu â chyflwyno hysbysiad o'r fath fel y nodwyd ym mharagraff (a) uchod, gall yr awdurdod caffael, ar unrhyw adeg ar ôl penderfyniad yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) ar ei gais ond heb fod yn ddiweddarach na chwe wythnos ar ôl y dyddiad y penderfynwyd yn derfynol ar y cais, dynnu unrhyw hysbysiad i drafod telerau y mae wedi'i gyflwyno mewn perthynas â'r tir sy'n destun y gorchymyn prynu gorfodol yn ôl oni fydd yr awdurdod wedi dod i feddiannu'r tir drwy'r gorchymyn prynu gorfodol.

Cytuno ar ddyddiad mynediad

150. Pa weithdrefn bynnag a ddefnyddir i gymryd y teitl yn y tir a'i feddiannu, dylai'r awdurdod caffael ystyried y camau y bydd angen i'r bobl yr effeithir arnynt eu cymryd i adael eu heiddo. Lle y bo modd, dylai fabwysiadu amserlen sy'n ystyried anghenion perchenogion, tenantiaid a meddianwyr i symud allan, adleoli a/neu roi terfyn ar eu gweithrediadau busnes. Hyd yn oed os nad oes modd gwneud hynny, dylai awdurdodau caffael roi cymaint o rybudd â phosibl i bobl am gamau arfaethedig y broses. Anogir awdurdodau caffael i negodi dyddiad mynediad sy'n gyfleus i bawb â hawlydd ac mae hyn yn arfer da:

- rhoi brasamcan o'r dyddiad y caiff y tir ei feddiannu i berchenogion wrth gyflwyno hysbysiad i drafod telerau
- ystyried y camau y bydd angen i'r rhai sy'n cael eu dadfeddiannu eu cymryd i adael eu heiddo cyn penderfynu ar amseriad meddiannu'r tir.

151. Dylai awdurdodau caffael hefyd fod yn ymwybodol:

- y gall fod angen i berchenogion neu denantiaid amaethyddol wybod dyddiad yr hysbysiad mynediad yn gynt nag eraill oherwydd cylchoedd cnydau a'r angen i ddod o hyd i safle amgen;
- mae cyfnod hysbysu byr yn aml yn arwain at hawliadau uwch am iawndal;
- nes bod hysbysiad i drafod telerau gwirioneddol neu dybiedig, mae meddiannydd yn wynebu'r risg na fydd modd hawlio unrhyw gostau y mae'n mynd iddynt cyn derbyn hysbysiad o'r fath.

Cynghorir awdurdodau caffael i ddadansoddi faint o amser y bydd yn cymryd i'r rhan fwyaf o'r meddianwyr adleoli ac os yw'r hysbysiad mynediad yn annigonol, yna dylent ystyried rhoi ymrwymiad cynharach i dalu costau penodol, megis eu costau rhesymol i nodi llety amgen addas.

152. Fel arfer, mae'n bwysig cadw cofnod cywir o gyflwr ffisegol y tir ar y dyddiad prisio.

Hysbysiad i drafod telerau: Pan na fydd yr awdurdod caffael yn meddiannu'r tir ar yr adeg a bennwyd yn yr hysbysiad mynediad

153. Lle mae prynu tir yn orfodol wedi cael ei awdurdodi ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017 (h.y. lle y cadarnhawyd y gorchymyn prynu gorfodol ar neu ar ôl y dyddiad hwnnw), mae adran 11B o Ddeddf 1965 yn caniatáu i feddianwyr sydd â buddiant yn y tir gyflwyno gwrth-hysbysiad i awdurdod caffael yn ei gwneud yn ofynnol iddo feddiannu'r tir erbyn dyddiad a bennwyd yn y gwrth-hysbysiad.

O ran y dyddiad a bennwyd yn y gwrth-hysbysiad:

(a) ni chaniateir iddo fod yn gynt na'r dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad mynediad;

(b) mae'n rhaid iddo fod o leiaf 28 diwrnod ar ôl y dyddiad y cyflwynir y gwrth-hysbysiad.

Datganiad breinio cyffredinol: Ffurf

154. Gellir defnyddio datganiad breinio cyffredinol yn lle gweithdrefn yr hysbysiad i drafod telerau. Yn lle'r hysbysiad i drafod telerau, yr hysbysiad mynediad a'r broses drawsgludo defnyddir un weithdrefn sy'n breinio'r teitl yn y tir yn yr awdurdod caffael yn awtomatig ar ddyddiad penodol.

155. Gwneir datganiadau breinio cyffredinol o dan Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn unol â Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017 ("Rheoliadau 2017") sy'n rhagnodi ar ba ffurf y dylid cyflwyno datganiad breinio cyffredinol h.y. Ffurf 1 yn Atodlen 1 i Reoliadau 2017.

Datganiad breinio cyffredinol: Pryd y gellir defnyddio datganiad

156. Efallai y bydd yn well gan awdurdod caffael weithredu drwy ddatganiad breinio cyffredinol gan fod hyn yn galluogi'r awdurdod i gael y teitl yn y tir heb orfod cytuno ar broses o drawsgludo'r tir â pherchennog y tir yn gyntaf na setlo swm yr iawndal sy'n ddyledus i unrhyw berson sydd â buddiant cymwys yn y tir (yn ddarostyngedig i unrhyw weithdrefnau arbennig megis prynu hawliau cominwyr: gweler adran 21 o Ddeddf 1965 ac Atodlen 4 iddi). Gall fod yn ddefnyddiol iawn:

- lle mae rhai o'r perchenogion yn anhysbys neu'n anodd dod o hyd iddynt; neu
- lle mae awdurdod caffael yn dymuno cael teitl gyda chyn lleied o oedi â phosibl (er enghraifft, gwaredu tir i ddatblygwyr).

Felly, drwy ddefnyddio datganiad breinio cyffredinol gellir lleihau'r baich gweinyddol ar yr awdurdod caffael, yn enwedig os yw'n caffael sawl buddiant (megis mewn cynllun mawr a datblygiadau seilwaith sylweddol). Ar ddiwedd y cyfnod a bennwyd yn y datganiad breinio cyffredinol, mae'r teitl yn y tir, ynghyd â'r hawl mynediad, wedi'u breinio yn yr awdurdod caffael.

157. Gellir gwneud datganiad breinio cyffredinol ar gyfer yr holl dir neu unrhyw ran ohono a gynhwysir mewn gorchymyn prynu gofodol ac eithrio pan fydd awdurdod caffael eisoes wedi cyflwyno hysbysiad i drafod telerau (a heb ei dynnu'n ôl) mewn perthynas â'r tir hwnnw. Mae adran 4(1B) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn nodi'n glir nad yw'r eithriad hwn yn gymwys i hysbysiadau i drafod telerau tybiedig a all, er enghraifft, ddeillio o hysbysiad malltod neu hysbysiad prynu.

158. Ar gyfer mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben, ni fydd datganiad breinio cyffredinol yn effeithiol fel yr hawl mynediad, ac felly nid yw'r rhwymedigaeth i dalu iawndal yn gymwys. Ystyr mân denantiaeth yw tenantiaeth am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn neu unrhyw fuddiant llai, er enghraifft, tenantiaethau wythnosol neu fisol. Ystyr tenantiaeth hir sydd ar fin dod i ben yw tenantiaeth a roddwyd am gyfnod o fwy na blwyddyn ond, ar ddyddiad y datganiad breinio cyffredinol y mae cyfnod eto i redeg (sy'n fwy na blwyddyn) ond sy'n llai na'r cyfnod a bennwyd yng Nghymal 2 o'r datganiad breinio cyffredinol ar gyfer y tir dan sylw (gweler Ffurf 1 yn Atodlen 1 i Reoliadau 2017).

159. Y rheswm dros beidio â chynnwys mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben wrth freinio buddiannau ar y dyddiad breinio yw caniatáu i'r awdurdod caffael aros am i denantiaethau o'r fath ddod i ben yn unol â'u telerau yn hytrach na gorfod eu caffael a thalu iawndal (y dyddiad breinio fyddai'r dyddiad prisio). Yn y sefyllfa hon, gall meddiannaeth tenantiaid barhau nes y daw eu tenantiaethau i ben. Byddai pob buddiant yn y tir, ac eithrio'r tenantiaethau, yn cael ei freinio yn yr awdurdod caffael a byddai'r breinio yn ddarostyngedig i'r denantiaeth nes y dônt i ben neu nes y cânt eu terfynu drwy hysbysiad ymadael. Os yw buddiant landlord yn cael ei freinio yn yr awdurdod caffael yn unol â'r datganiad breinio cyffredinol a bod yr awdurdod yn aros nes y daw tenantiaeth i ben, mae'r buddiant sydd wedi'i freinio yn yr awdurdod yn cael ei ryddhau o faich y denantiaeth a gall yr awdurdod wedyn ddod ar y tir. Nodir gweithdrefn arbennig yn adran 9 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ar gyfer ymdrin â mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben.

160. Lle mae tir anghofrestredig yn cael ei gaffael drwy ddatganiad breinio cyffredinol, argymhellir bod awdurdodau caffael yn gwneud cais am y cofrestriad cyntaf yn wirfoddol o dan adran 3 o Ddeddf Cofrestru Tir 2002.

Datganiad breinio cyffredinol: Gwneud y datganiad

161. Ar gyfer prynu tir yn orfodol a awdurdodwyd ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, mae adran 5(2) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn darparu na ddylid gwneud datganiadau breinio cyffredinol cyn i orchymyn prynu gorfodol ddod yn weithredol h.y. y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cadarnhau gyntaf. Mae hyn yn arbennig o berthnasol i orchmynion prynu gorfodol sy'n ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd/gweithdrefn Seneddol arbennig (er enghraifft, yn achos mathau arbennig penodol o dir (gweler Adran J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn) ac nad ydynt, felly, yn dod yn weithredol yn unol ag adran 26(1) o Ddeddf 1981. Mae adran 26(1) o Ddeddf 1981 yn darparu y bydd gorchymyn prynu gorfodol, ac eithrio un y mae Deddf Gorchmynion Statudol (Gweithdrefn Arbennig) 1945 yn gymwys iddo, yn dod yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad ynghylch cadarnhau neu yn achos gorchymyn prynu gorfodol gweinidogol gyhoeddi y gorchymyn prynu gorfodol gyntaf yn unol â Deddf 1981.

162. Ar gyfer prynu tir yn orfodol a awdurdodwyd ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, mae'n rhaid i awdurdodau caffael wneud datganiad breinio cyffredinol ar ffurf ragnodedig (h.y. Ffurf 1 yn Atodlen 1 i Reoliadau 2017) i feddiannu tir y maent wedi'u hawdurdodi i'w gaffael drwy orchymyn prynu gorfodol. Mae'n rhaid i'r datganiad breinio cyffredinol nodi'r dyddiad y bydd yr awdurdod caffael yn meddiannu'r tir. Ni ddylai'r dyddiad hwn fod o fewn tri mis o'r dyddiad y mae hysbysiad sy'n pennu'r tir ac sy'n nodi effaith y datganiad[16] yn cael ei gyflwyno (gweler paragraff 163 isod). Mae'n ofynnol i awdurdodau caffael gadarnhau â phartïon yr effeithir arnynt y dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad drwy roi tystysgrif[17]. Bydd hyn yn helpu i bennu'r dyddiad prisio.

Datganiad breinio cyffredinol: Cyfnod hysbysu i'w rhoi cyn meddiannu a chyflwyno hysbysiad gwneud datganiad breinio cyffredinol

163. Ar gyfer prynu tir yn orfodol a awdurdodwyd ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, mae'n rhaid i'r awdurdod caffael, cyn gynted ag sy'n rhesymol bosibl ar ôl gwneud y datganiad breinio cyffredinol a chyn meddiannu'r tir, gyflwyno datganiad sy'n pennu'r tir ac yn nodi effaith y datganiad breinio cyffredinol ar ffurf ragnodedig[18] (h.y. Ffurf 2 yn Atodlen 1 i Reoliadau 2017):

(a) i bob un sy'n meddiannu unrhyw ran o'r tir a bennwyd yn y datganiad (heblaw tir lle mae mân denantiaeth neu denantiaeth hir sydd ar fin dod i ben)

(b) i bob person arall sydd wedi rhoi gwybodaeth i'r awdurdod caffael mewn perthynas ag unrhyw ran o'r tir yn unol â'r gwahoddiad a gafodd ei gyhoeddi a'i gyflwyno o dan adran 15 o Ddeddf 1981 neu baragraff 6 o Atodlen 1 iddi.

Dylai'r hysbysiad rhagnodedig:

- bennu tir y gorchymyn prynu gorfodol;
- nodi effaith y datganiad breinio cyffredinol a'r dyddiad y'i gwnaed;
- pennu dyddiad, a ddylai fod o leiaf dri mis i ffwrdd, pan gaiff teitl yn y tir ei drosglwyddo i'r awdurdod caffael (y dyddiad breinio).

164. Dylai awdurdodau caffael ystyried faint o amser y bydd yn ei gymryd i feddianwyr yn rhesymol adleoli. Os tybir bod tri mis yn annigonol, dylid rhoi ystyriaeth i gynyddu'r cyfnod breinio (ac felly'r cyfnod hysbysu).

Datganiad breinio cyffredinol: Pryd na ellir cyflwyno datganiad

165. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol a ddaw yn weithredol ar neu ar ôl 13 Gorffennaf 2016, mae adran 5a o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn nodi'n glir na ellir gweithredu datganiad breinio cyffredinol ar ôl diwedd y cyfnod o dair blynedd yn dechrau gyda'r dyddiad y daw'r gorchymyn prynu gofodol yn weithredol (sef y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cyhoeddi ('hysbysiad cyhoeddi').

[16] Y cyfnod breinio byrraf i'w roi mewn datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.
[17] Adran 4(2) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.
[18] Adran 6(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

Lle na fydd awdurdod caffael yn gweithredu gorchymyn prynu gorfodol o fewn y cyfnod o dair blynedd, bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn syrthio ac ni fydd yn awdurdodi caffael y tir yn orfodol mwyach. Os bydd awdurdod caffael am fwrw ymlaen â'r cynllun sylfaenol o hyd, bydd angen iddo ddechrau'r broses prynu gorfodol unwaith eto.

Datganiad breinio cyffredinol: Gwneud datganiad pan fydd y perchennog, y lesddeiliad neu'r meddiannydd yn anhysbys

166. Os nad oes modd, ar ôl ymholiadau rhesymol, gadarnhau enw na chyfeiriad perchennog, lesddeiliad neu feddiannydd tir, dylai'r awdurdod caffael gydymffurfio ag adran 329(2) o Ddeddf 1990 i gyflwyno hysbysiad ar ôl gweithredu'r datganiad (sy'n ofynnol o dan adran 6 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981).

Trawsgludo tir oddi wrth Ymddiriedolwyr Elusen i awdurdod cyhoeddus

167. Os yw awdurdod caffael yn caffael tir oddi wrth elusen, dylid rhoi ystyriaeth i'r darpariaethau yn Rhan 7 o Ddeddf Elusennau 2011 (h.y. cyfyngiadau ar waredu tir a ddelir gan elusen yng Nghymru neu mewn ymddiriedaeth i elusen yng Nghymru) ac efallai y bydd angen ymgynghori â'r Comisiwn Elusennau.

Cyflwyno'r cynllun caffael gorfodol

168. Erys awdurdodau caffael yn gyfrifol am weithredu gorchymyn prynu gorfodol a chyflwyno'r cynllun sy'n sail iddo, p'un a ydynt yn defnyddio contractwr trydydd parti ai peidio. Dylai awdurdodau caffael sicrhau bod contractwyr a phartïon eraill sy'n gweithredu ar eu rhan yn dilyn arfer da wrth ymdrin â pherchenogion tir yr effeithir arnynt. Hefyd, dylid sicrhau bod cyfrifoldebau wedi'u nodi'n glir mewn contractau a bod contractwyr yn cyflawni gwaith yn unol â'r amserlenni gwaith y cytunwyd arnynt a'r amodau a atodwyd i'r caniatadau cynllunio cysylltiedig. Dylent hefyd unioni unrhyw ddifrod a achosir cyn i'r gwaith gael ei gymeradwyo a dylai awdurdodau caffael gymryd y camau angenrheidiol i ddatrys unrhyw anghydfodau a all godi.

169. Dylai awdurdodau caffael:

- sicrhau bod ganddynt weithdrefn gwyno glir ar waith ar gyfer unrhyw waith o dan gontract
- rhoi pwynt cyswllt clir neu swyddog cyswllt i berchenogion tir y mae'r cynllun yn effeithio arnynt er mwyn iddynt godi materion gyda'r contractwr (lle y bo angen).

Lle y gwneir cwynion yn erbyn awdurdod lleol sy'n ymgymryd â'i rôl fel awdurdod caffael, dylai manylion cyswllt swyddog monitro'r awdurdod fod ar gael yn hawdd i unrhyw achwynydd.

Cam 6: Iawndal

Y sail dros iawndal

170. Mae iawndal sy'n daladwy am gaffael tir yn orfodol yn seiliedig ar yr egwyddor na ddylid talu mwy na llai na'i golled i'r perchennog. Gelwir hon yn 'egwyddor cyfwerthedd'. Mae Gweinidogion Cymru yn disgwyl i awdurdodau caffael fabwysiadu dull rhwyddhaol o negodi iawndal, er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â hawliadau yn effeithlon a bod taliadau ymlaen llaw (lle y gofynnir amdanynt) yn cael eu talu'n brydlon.

Iawndal lle cymerir tir

171. Er mai un ffigur yw'r iawndal sy'n daladwy, yn ymarferol, bydd y broses o asesu iawndal yn cynnwys amrywiol elfennau. Yn fras, yr elfennau o iawndal lle y cymerir tir yw:

(a) taliad am yr hyn y gellid disgwyl i'r tir ei wireddu pe bai'n cael ei werthu ar y farchnad agored gan werthwr parod (a elwir yn werth ar y farchnad agored');

(b) taliadau 'aflonyddu' am golledion a achoswyd o ganlyniad i golli meddiant ar y tir a cholledion eraill nad ydynt yn seiliedig yn uniongyrchol ar werth tir;

(c) taliadau am golled oherwydd y trallod a'r anghyfleustra a achosir gan y gofyniad i werthu'ch eiddo a/neu adleoli ar adeg na chaiff ei ddewis gennych chi;

(ch) taliadau 'hollti/effeithiad andwyol' am golli gwerth tir a gedwir a achosir am ei fod wedi cael ei hollti oddi wrth y tir a gymerwyd, neu o ganlyniad i'r defnydd a wneir o'r tir.

(a) Gwerth marchnad buddiant mewn tir a gymerwyd

172. Gwerth marchnad tir a gymerwyd drwy gaffael gorfodol yw'r swm y gellid disgwyl ei wireddu pe bai'n cael ei werthu ar y farchnad agored gan werthwr parod (rheol 2, adran 5 o Ddeddf 1961), gan ddiystyru effaith gwerth y cynllun caffael gorfodol (a elwir yn egwyddor 'dim cynllun'). Os bydd hawlydd yn dewis ceisio iawndal yn seiliedig ar werth y tir ar y farchnad, ni all hefyd hawlio iawndal am aflonyddu, er enghraifft, am adleoli gweithrediad busnes. Y rhesymeg yw, er mwyn cael gwerth y tir ar y farchnad, y byddai'r busnes wedi symud beth bynnag. Dim ond os yw hawlydd yn dadlau na fyddai wedi bod yn werthwr parod yn y farchnad agored h.y. gadael ei fusnes, ac, oni bai am y caffael gorfodol, y byddai wedi parhau i redeg ei fusnes ar y tir, y gellir hawlio iawndal am aflonyddu.

173. Gellir hefyd ddefnyddio Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol i nodi'r caniatadau cynllunio y gellid bod wedi'u cael ar gyfer y tir sy'n destun caffael gorfodol, a fyddai'n effeithio ar werth datblygu'r tir (adran 17 o Ddeddf 1961).

174. Fel arall, lle y defnyddir yr eiddo at ddiben nad oes galw cyffredinol na marchnad ar ei gyfer (er enghraifft, eglwys) ac mae'r perchennog yn bwriadu ei adfer yn rhywle arall, gellir dyfarnu iawndal iddynt ar sail cost resymol y gwaith o'i adfer (gweler rheol 5, adran 5 o Ddeddf 1961).

Rheol (2) o adran 5 o Ddeddf Digolledigad Tir 1961

175. Mae rheol (2) o adran 5 o Ddeddf 1961 yn darparu bod iawndal yn cael ei dalu am bris y tir pe bai wedi cael ei werthu ar y farchnad agored. Gall y gwerth hwn ddeillio o ddefnydd a chyflwr presennol y tir, y cyfeirir ato fel gwerth defnydd presennol, neu o'r potensial i'w ddatblygu, y cyfeirir ato fel gwerth gobaith. Effeithir ar werth gobaith drwy ystyried caniatâd cynllunio gwirioneddol neu arfaethedig (gweler adran 14 o Ddeddf 1961). Mae adran 14 o Ddeddf 1961 yn darparu wrth asesu gwerth ar y farchnad agored y gellir ystyried-

(i) caniatâd cynllunio sydd mewn grym ar y dyddiad prisio perthnasol;

(ii) y posibilrwydd y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar neu ar ôl y dyddiad prisio perthnasol, yn ddarostyngedig i rai tybiaethau o ran canslo'r cynllun; a/neu

(iii) yn achos datblygiad amgen priodol, gellir tybio-

(a) y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer y datblygiad hwnnw ar y dyddiad prisio perthnasol, neu

(b) sicrwydd ar y dyddiad prisio perthnasol y bydd caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwnnw yn cael ei roi'n ddiweddarach, yn ddarostyngedig i rai tybiaethau o ran canslo'r cynllun.

176. Gellir rhoi tystysgrif yn nodi datblygiad amgen priodol y gellid disgwyl iddo gael caniatâd cynllunio, gydag amcan cyffredinol o unrhyw amodau neu rwymedigaeth gynllunio y gellid disgwyl i'r caniatâd cynllunio fod yn ddarostyngedig iddynt (gweler Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn).

177. Y tybiaethau o ran canslo'r cynllun y cyfeirir atynt ym mharagraff 175(i) a (iii)(b) uchod yw–

(i) bod y cynllun datblygu sy'n sail i'r caffaeliad wedi cael ei ganslo ar y dyddiad lansio,

(ii) nad oes unrhyw gamau wedi cael eu cymryd (gan gynnwys caffael unrhyw dir, ac unrhyw ddatblygiad neu waith) gan yr awdurdod caffael yn gyfan gwbl neu'n bennaf at ddibenion y cynllun,

(iii) nad oes unrhyw bosibilrwydd y bydd yr un cynllun, neu unrhyw gynllun arall i ddiwallu'r un angen neu angen tebyg iawn, yn cael ei gyflawni wrth arfer swyddogaeth statudol neu drwy arfer pwerau prynu gorfodol,

(iv) os oedd y cynllun yn defnyddio'r tir perthnasol ar gyfer adeiladu priffordd, gan gynnwys ei newid neu ei gwella, neu yng nghyswllt hynny, na fydd unrhyw briffordd yn cael ei hadeiladu i ddiwallu'r un angen neu angen tebyg iawn â'r angen am adeiladu priffordd y cynllun.

Ystyr "y dyddiad lansio" yw pa ddyddiad bynnag o blith y dyddiadau canlynol sy'n gymwys—

(a) os awdurdodir y caffaeliad gan orchymyn prynu gorfodol, dyddiad cyhoeddi'r hysbysiad sy'n ofynnol o dan adran 11 o Ddeddf 1981 neu (yn ôl y digwydd) paragraff 2 o Atodlen 1 i'r Ddeddf honno yn gyntaf,

(b) os awdurdodir y caffaeliad drwy unrhyw orchymyn arall—

  (i) dyddiad cyhoeddi'n gyntaf, neu

  (ii) dyddiad cyflwyno

  yr hysbysiad cyntaf, yng nghyswllt y caffaeliad, sy'n cael ei gyhoeddi neu ei gyflwyno yn unol â darpariaeth unrhyw Ddeddf neu unrhyw ddarpariaeth a wneir o dan unrhyw Ddeddf, neu

(c) os awdurdodir y caffaeliad drwy ddeddfiad arbennig heblaw gorchymyn, dyddiad cyhoeddi'n gyntaf yr hysbysiad cyntaf, yng nghyswllt y caffaeliad, sy'n cael ei gyhoeddi yn unol ag unrhyw un o Reolau Sefydlog y naill Dŷ neu'r llall yn Senedd y DU sy'n ymwneud â biliau preifat.

178. Lle mae posibilrwydd y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar neu ar ôl y dyddiad prisio perthnasol, neu yn achos datblygiad amgen priodol tybir y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar y dyddiad prisio perthnasol neu ystyrir ei bod yn sicr y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi'n ddiweddarach, mae'n rhaid penderfynu ar y gwerth a roddir ar hynny. Efallai fod caniatâd cynllunio wedi'i gymeradwyo ar gyfer tai o safon uchel iawn mewn ardal lle ceir prisiau isel, ond byddai'r iawndal yn adlewyrchu'r hyn y byddai'r farchnad leol yn ei dalu am eiddo o'r fath a gwerth y tir gyda'r gallu i'w hadeiladu. Yn fras, cynhelir prisiad drwy ystyried pris gwerthu tir datblygu sydd â'r potensial hwnnw neu drwy brisiad gweddilliol, gan gyfrifo gwerth y tir drwy ddidynnu elw a chostau adeiladu'r datblygwr, risgiau ac ansicrwydd sy'n deillio o werth y datblygiad tebygol cysylltiedig.

O ddefnyddio'r naill ddull neu'r llall, byddai'r prisiad yn adlewyrchu'r datblygiad a gâi gymeradwyo ar ôl rhoi sylw i'r polisïau cynllunio mabwysiedig er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio, gan gynnwys: disgwyliadau o ran tai fforddiadwy; dylunio da; darparu mannau agored; darpariaeth ar gyfer cyfleusterau cymunedol megis meddygfa ac ysgol; adfer tir halogedig; seilwaith a rhwymedigaethau eraill. Felly, mae iawndal am brynu gorfodol yn adlewyrchu gwerth tir â'i ddefnydd presennol neu unrhyw bosibilrwydd y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi sy'n bodloni gofynion polisi. Byddai'r iawndal hefyd yn diystyru unrhyw gynnydd neu ostyngiad yng ngwerth y tir a achosir gan y cynllun prynu gorfodol h.y. yr 'egwyddor dim cynllun'.

(b) Iawndal am aflonyddu

179. Un elfen o iawndal sy'n daladwy i hawlydd yw iawndal am golledion o ganlyniad i aflonyddu ar feddiant y tir a gymerir a cholledion eraill a achosir gan brynu gorfodol. Gelwir hyn yn iawndal am 'aflonyddu'. Nodir yr hawl i iawndal am aflonyddu yn rheol 6, adran 5 o Ddeddf 1961. Gall taliadau am aflonyddu a wneir fel rhan o hawliadau am iawndal gynnwys, er enghraifft, gostau a threuliau gadael yr eiddo ac adleoli i eiddo newydd, colli elw dros dro/yn barhaol, ailgysylltu gwasanaethau, colli ffitiadau a rhai ffioedd proffesiynol rhesymol, megis trawsgludo, ffioedd cyfreithiol a chostau cyflogi syrfëwr siartredig â chymwysterau addas i asesu a negodi hawliadau am iawndal.

180. Mewn perthynas â ffioedd proffesiynol, y partïon dan sylw sy'n cytuno ar sail resymol dros dalu'r ffioedd hyn. Fel arfer, bydd angen gwneud hyn ar sail achos unigol, ond efallai y bydd amgylchiadau yn codi lle mae'n briodol i awdurdodau caffael lunio trefniadau gwirfoddol â'r cyrff proffesiynol perthnasol yn nodi lefelau dangosol o daliadau am fathau penodol o hawliadau cyffredin. Gallai hyn wneud synnwyr, er enghraifft, yn achos negodiadau ynghylch hawlio mynediad (fforddfreintiau a hawddfreintiau) ar gyfer cyfleustodau.

181. Ceir darpariaethau penodol hefyd ar gyfer taliadau am aflonyddu sy'n ymwneud â buddiannau gwahanol mewn tir fel a ganlyn:

- Adran 20 o Ddeddf 1965 – aflonyddu i bersonau nad yw eu buddiant yn y tir yn fwy na buddiant fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn.

- Adran 46 o Ddeddf Digolledu Tir 1973 ("Deddf 1973") – aflonyddu lle y cynhelir busnes gan berson dros 60 oed. Gellir hawliau taliadau am aflonyddu ar sail diddymu busnes yn gyfan gwbl o ganlyniad i gaffael gorfodol ar yr amod nad yw gwerth blynyddol yr eiddo yn fwy na therfyn rhagnodedig[19].

- Adran 47 o Ddeddf 1973 – aflonyddu lle mae tir yn destun tenantiaeth busnes.

- Adran 37 o Ddeddf 1973 – aflonyddu i bersonau heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir a gafaelir.

[19] Rhagnodir ar hyn o bryd yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019.

182. Cyn mesurau yn adran 47 o Ddeddf 1973 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio Cymdogaeth 2017), cadarnhaodd cyfraith achosion (*Bishopsgate Space Management v London Underground [2004] 2 EGLR 175*) at ddibenion iawndal am aflonyddu lle roedd y buddiant yn y tir sydd i'w gaffael yn fân denantiaeth (tenantiaeth lle mae llai na blwyddyn ar ôl, neu denantiaeth o flwyddyn i flwyddyn) neu denantiaeth nas gwarchodir (tenantiaeth nas gwarchodir gan Ran 2 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954), dylai'r awdurdod caffael dybio bod y landlord yn terfynu buddiant y tenant ar y cyfle cyntaf sydd ar gael yn dilyn hysbysiad i drafod telerau, p'un a fyddai hynny yn digwydd mewn gwirionedd ai peidio.

183. Gwrthgyferbynnwyd hyn â'r sefyllfa o ran iawndal am aflonyddu i feddianwyr safleoedd busnes heb fuddiant yn y tir (sy'n daladwy o dan adran 37 o Ddeddf 1973) nad oedd yn ddarostyngedig i dybiaeth artiffisial.

184. Mae adran 47 o Ddeddf 1973 yn sicrhau bod y broses o asesu iawndal am aflonyddu ar gyfer mân denantiaethau a thenantiaethau heb ddiogelwch yn unol â'r broses asesu ar gyfer trwyddedeion a thenantiaethau gwarchodedig (tenantiaeth a warchodir o dan Ran 2 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954). Dylid rhoi sylw i'r tebygolrwydd y bydd y denantiaeth yn parhau neu'n cael ei hadnewyddu, cyfanswm y cyfnod y gellid yn rhesymol ddisgwyl i'r denantiaeth barhau, a'r telerau ac amodau tebygol pe bai tenantiaeth yn parhau neu'n cael ei hadnewyddu. Ar gyfer tenantiaethau gwarchodedig, ystyrir hawl tenant i wneud cais am denantiaeth newydd hefyd.

(c) Taliadau am golled

185. Bwriedir i daliadau am golled roi iawndal am drallod ac anghyfleustra hawlydd am fod yn rhaid iddo werthu ei eiddo a/neu adleoli ar adeg nas dewisir ganddo (gweler adrannau 29-36 o Ddeddf 1973). Mae tri phrif fath o daliad am golled:

- Taliad colli cartref – sy'n daladwy i berchen-feddianwyr a thenantiaid sy'n cael eu dadleoli o annedd ar unrhyw dir gan orchymyn prynu gorfodol neu amgylchiadau eraill a bennir yn adran 29 o Ddeddf 1973 (gweler adrannau 29-33 o Ddeddf 1973). Yng Nghymru, rhagnodir yr uchafsymiau, yr isafsymiau a'r cyfraddau unffurf ar gyfer taliadau colli cartref mewn is-ddeddfwriaeth[20].
- Taliad sylfaenol am golled - mae gan berson sydd â buddiant cymwys yn y tir sydd i'w gaffael yn orfodol h.y. buddiant rhydd-ddaliadol neu fuddiant fel tenant ac (yn y naill achos neu'r llall) sy'n bodoli am gyfnod nad yw'n llai na blwyddyn a ddaw i ben cyn dyddiad a bennwyd, ac nad oes ganddo'r hawl i gael taliad colli cartref, yr hawl i gael taliad sylfaenol am golled (gweler adran 33A o Ddeddf 1973). Y taliad yw 7.5% o werth y buddiant neu £75,000 p'un bynnag yw'r isaf.
- Taliad colli i feddiannydd – ar gyfer tir amaethyddol a thir arall (adrannau 33B a 33C o Ddeddf 1973). Mae'n daladwy os bydd gan y person fuddiant gymwys at ddiben taliad sylfaenol am golled, a'i fod wedi bod yn meddiannu'r tir am gyfnod nad yw'n llai na blwyddyn sy'n dod i ben ar y dyddiad cynharaf o'r dyddiadau canlynol a bennwyd:
  (a) Y dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn meddiannu'r tir ar ôl hysbysiad mynediad o dan adran 11 o Ddeddf 1965.
  (b) Y dyddiad breinio lle y gwneir datganiad breinio cyffredinol o dan Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.
  (c) Y dyddiad y cytunir ar iawndal am gaffael gorfodol.

[20] Fe'u rhagnodir ar hyn o bryd yn Rheoliadau Taliadau Colli Cartref (Symiau Rhagnodedig) (Cymru) 2020.

(d) Y dyddiad y mae'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) yn penderfynu ar swm yr iawndal.

Lle mae'r tir yn dir amaethyddol neu'n fath arall o dir, y taliad yw'r swm mwyaf o'r symiau canlynol:
(i) 2.5% o werth y buddiant;
(ii) swm y tir;
(iii) swm yr adeilad.
Yr uchafswm y gellir ei dalu o dan adran 33B a 33C o Ddeddf 1973 yw £25,000.

(ch) Hollti ac effeithiad andwyol

186. Mae hollti yn digwydd pan fydd y tir sy'n cael ei gaffael yn cyfrannu at werth y tir sy'n cael ei gadw, fel y bydd y tir sy'n cael ei gadw yn colli gwerth pan gaiff ei hollti oddi wrtho. Er enghraifft, os caiff ffordd newydd ei hadeiladu dros gae, efallai na fydd modd cyrraedd rhan o'r cae mewn cerbyd mwyach, gan ei wneud yn llai gwerthfawr.

187. Effeithiad andwyol yw'r dibrisiant yng ngwerth y tir sy'n cael ei gadw o ganlyniad i'r gwaith adeiladu arfaethedig ar y tir sy'n cael ei gaffael gan yr awdurdod caffael ar gyfer y cynllun, a'r defnydd ohono. Er enghraifft, er mai dim ond rhan fach o ddaliad fferm sy'n cael ei chaffael o bosibl ar gyfer ffordd newydd, gall effaith y defnydd o'r ffordd leihau gwerth y fferm.

188. Nodir egwyddor iawndal am hollti yn adran 7 o Ddeddf 1965.

Taliadau am golled: Hepgoriadau

189. Nid oes gan berson yr hawl i gael taliad sylfaenol am golled na thaliad colled i feddiannydd lle mae'r hysbysiadau neu'r gorchmynion canlynol wedi cael eu cyflwyno i'r person hwnnw ac na chydymffurfiwyd ag unrhyw hysbysiad o'r fath neu na ddiddymwyd gorchymyn o'r fath ar apêl (gweler adran 33D(1)-(3) o Ddeddf 1973):

(a) hysbysiad o dan adran 215 o Ddeddf 1990 sy'n ei gwneud yn ofynnol i dir gael ei gynnal a'i gadw'n briodol;

(b) hysbysiad o dan adran 11 neu 12 o Ddeddf Tai 2004 h.y. hysbysiad gwella sy'n ymwneud â pherygl categori 1 neu 2 y mae'n rhaid cymryd camau adferol yn eu cylch;

(c) hysbysiad o dan adran 48 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 h.y. hysbysiad trwsio cyn hysbysiad i gaffael adeilad rhestredig sydd mewn cyflwr anfoddhaol yn orfodol;

(ch) gorchmynion o dan adran 20 neu 21 o Ddeddf Tai 2004 h.y. gorchmynion gwahardd sy'n ymwneud â pheryglon categori 1 neu 2:

(d) gorchmynion o dan adran 43 o Ddeddf Tai 2004 h.y. gorchymyn gwahardd brys;

(dd) gorchmynion o dan adran 265 o Ddeddf 1985 h.y. gorchymyn dymchwel sy'n ymwneud â pheryglon categori 1 neu 2.

Yn achos hysbysiadau o'r fath a amlinellir uchod, collir yr hawl i daliad os yw'r hysbysiad neu'r gorchymyn a gyflwynir yn cael effaith neu'n weithredol ar y dyddiad y mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau neu, yn achos gorchymyn prynu gorfodol gweinidogol, ei wneud ar ffurf ddrafft.

Gwerth tir a asesir yng ngoleuni'r 'egwyddor dim cynllun'

190. Mae adrannau 6A i 6E o Ddeddf 1961 yn nodi sut y dylid asesu gwerth tir drwy gymhwyso'r 'egwyddor dim cynllun'.

191. Mae adran 6A yn nodi'r 'egwyddor dim cynllun' h.y. bod yn rhaid i unrhyw gynnydd neu leihad mewn gwerth a achosir gan y cynllun caffael gorfodol, neu'r posibilrwydd o'r cynllun caffael gorfodol, gael ei ddiystyru. Mae adran 6A yn rhestru pum 'rheol dim cynllun' i'w dilyn wrth gymhwyso'r 'egwyddor dim cynllun', sef:

- Rheol 1: rhaid tybio bod cynllun caffael gorfodol wedi cael ei ganslo ar y dyddiad prisio perthnasol.
- Rheol 2: rhaid tybio nad oes unrhyw gamau wedi cael eu cymryd (gan gynnwys caffael unrhyw dir, ac unrhyw ddatblygiad neu waith) gan yr awdurdod caffael yn gyfan gwbl neu'n bennaf at ddibenion y cynllun caffael gorfodol.
- Rheol 3: rhaid tybio nad oes unrhyw bosibilrwydd y bydd yr un cynllun caffael gorfodol, neu unrhyw gynllun arall i ddiwallu'r un angen neu angen tebyg iawn, yn cael ei gyflawni wrth arfer swyddogaeth statudol neu drwy arfer pwerau prynu gorfodol.
- Rheol 4: rhaid tybio na fyddai unrhyw gynlluniau eraill wedi cael eu cyflawni wrth arfer swyddogaeth statudol neu drwy arfer pwerau prynu gorfodol pe bai'r cynllun caffael gorfodol wedi cael ei ganslo ar y dyddiad prisio perthnasol.
- Rheol 5: pe bai gwerth tir yn lleihau o ganlyniad i'r caMnlynol—

  (a) y posibilrwydd bod y cynllun caffael gorfodol (gan gynnwys cyn bod y cynllun caffael gorfodol neu'r caffaeliad gorfodol dan sylw yn cael ei awdurdodi), neu

  (b) y ffaith bod y tir o dan falltod o ganlyniad i'r cynllun caffael gorfodol, rhaid diystyru'r lleihad hwnnw.

192. Mae adran 6B yn darparu y gellir didynnu unrhyw gynnydd yng ngwerth tir arall yr hawlydd, sy'n gyffiniol â'r tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol neu'n gyfagos iddo, o'r iawndal sy'n daladwy. Gelwir hyn yn 'welliant'.

193. Mae adran 6C yn darparu, lle mae hawlydd yn cael iawndal am effeithiad andwyol ar gyfer tir arall pan gymerir tir ar gyfer cynllun caffael gorfodol, ac yna mae'r tir arall yn destun prynu gorfodol at ddibenion y cynllun caffael gorfodol gwreiddiol, y bydd y swm a dderbyniwyd am effeithiad andwyol yn cael ei ddidynnu o'r iawndal am gaffael y tir arall.

194. Mae adran 6D yn diffinio'r cynllun caffael gorfodol ('cynllun') at ddibenion sefydlu'r byd dim cynllun. Yr achos arferol, a nodir yn adran 6D(1), yw mai'r 'cynllun' i'w ddiystyru yw cynllun y datblygiad sy'n sail i'r caffaeliad gorfodol. Mae adran 6D(2) yn gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer trefi newydd, corfforaethau datblygu trefol a chorfforaethau datblygu maerol. Lle mae tir yn cael ei gaffael yng nghyswllt yr ardaloedd hyn, y 'cynllun' yw datblygu unrhyw dir at y dibenion y mae'r ardal wedi cael ei ddynodi.

195. Mae adran 6D(3) a (4) hefyd yn gwneud darpariaeth arbennig.

Mae'n darparu, lle mae'r tir yn cael ei gaffael at ddibenion adfywio neu ailddatblygu sy'n cael ei hwyluso neu'i wneud yn bosibl gan 'brosiect trafnidiaeth perthnasol' (a ddiffinnir yn adran 6D(4)(a)), y bydd 'y cynllun' yn cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol.

Darpariaeth arbennig ar gyfer prosiectau trafnidiaeth perthnasol

196. Mae prosiectau trafnidiaeth newydd yn aml yn peri i werthoedd tir godi yng nghyffiniau gorsafoedd neu ganolfannau a all hwyluso cynlluniau adfywio ac ailddatblygu. Lle mae tir yn cael ei gaffael at ddibenion adfywio neu ailddatblygu sy'n cael ei hwyluso neu ei wneud yn bosibl gan brosiect trafnidiaeth perthnasol, effaith adran 6D(3) o Ddeddf 1961 yw bod y cynllun sydd i'w ddiystyru yn cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol - yn ddarostyngedig i'r amodau cymhwyso a'r mesurau diogelu yn adran 6E o Ddeddf 1961.

197. Bwriad y ddarpariaeth arbennig hon yw sicrhau na ddylai awdurdod caffael dalu am dir y mae'n ei gaffael ar werthoedd sydd wedi'u chwyddo gan ei fuddsoddiad cyhoeddus ei hun neu fuddsoddiad cyhoeddus pobl eraill yn y prosiect trafnidiaeth perthnasol. Lle mae'n gymwys, caiff y tir dan sylw ei brisio fel petai'r prosiect trafnidiaeth yn ogystal â'r cynllun adfywio wedi cael eu canslo ar y dyddiad prisio perthnasol (a ddiffinnir yn adran 5A o Ddeddf 1961).

198. Yr amodau cymhwyso a'r mesurau diogelu yn adran 6E(2)(a) - (e), yn gryno, yw:

- bod adfywio neu ailddatblygu yn rhan o'r cyfiawnhad cyhoeddedig dros y prosiect trafnidiaeth perthnasol;
- bod yr offeryn sy'n awdurdodi prynu'n orfodol y tir a gaffaelwyd at ddibenion adfywio neu ailddatblygu wedi cael ei wneud neu ei baratoi ar ffurf ddrafft ar neu ar ôl 22 Medi 2017;
- bod yn rhaid i'r tir adfywio neu ailddatblygu fod yng nghyffiniau tir sy'n ffurfio rhan o'r prosiect trafnidiaeth perthnasol;
- bod y gwaith sy'n ffurfio rhan o'r prosiect trafnidiaeth perthnasol yn cael ei agor gyntaf i'w ddefnyddio heb fod yn gynharach na 22 Medi 2022;
- bod yn rhaid i'r broses o brynu'n orfodol y tir a gaffaelir at ddibenion adfywio neu ailddatblygu gael ei hawdurdodi o fewn 5 mlynedd i'r gwaith sy'n ffurfio rhan o'r prosiect trafnidiaeth perthnasol agor gyntaf i'w ddefnyddio;
- os caffaelodd y perchennog y tir ar ôl i gynlluniau ar gyfer y prosiect trafnidiaeth perthnasol gael eu cyhoeddi ond cyn 8 Medi 2016, na chaiff 'y cynllun' ei drin fel petai'n cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol.

199. Mae adran 6E(3) yn darparu mesur diogelu penodol i bersonau a gafaelodd dir yng nghyffiniau prosiect trafnidiaeth perthnasol ar ôl i gynlluniau ar gyfer y prosiect trafnidiaeth perthnasol gael eu cyhoeddi, ond nid cyn 8 Medi 2016 - y diwrnod ar ôl i'r Bil Cynllunio Cymdogaeth (a ddaeth yn Ddeddf Cynllunio Cymdogaeth 2017) gael ei argraffu. Bwriedir i'r mesur diogelu ddiogelu o dan amgylchiadau lle y prynwyd tir:

- ar sail cyhoeddiad cyhoeddus a oedd yn rhoi rhywfaint o sicrwydd rhesymol ynglŷn â chyflawni prosiect trafnidiaeth perthnasol mewn lleoliad penodol;
- cyn i ddeddfwriaeth (h.y. Deddf Cynllunio Cymdogaeth 2017) gael ei chyflwyno a oedd yn gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer prosiectau trafnidiaeth perthnasol.

200. Lle mae'r mesur diogelu penodol yn gymwys, ni chaiff y 'cynllun' ei drin fel petai'n cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol wrth asesu'r iawndal sy'n daladwy mewn perthynas â chaffael y tir hwnnw'n orfodol. O dan amgylchiadau o'r fath, nid oes rhaid i unrhyw gynnydd neu leihad yng ngwerth tir y perchennog a achosir gan y prosiect trafnidiaeth perthnasol gael ei ddiystyru.

201. Mae os a/neu pryd y caiff prosiect trafnidiaeth perthnasol o'r fath ei 'gyhoeddi' yn gwestiwn ffeithiol ym mhob achos i'w benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) os bydd anghytuno. Gallai'r dystiolaeth a roddir gerbron yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) gynnwys, ymhlith pethau eraill, y materion canlynol:

- a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn lleoliad penodol neu ger lleoliad penodol, yn nogfen cynllun datblygu cymeradwy neu fabwysiedig;

- a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn cais am orchymyn caniatâd datblygu neu mewn gorchymyn prynu gorfodol;

- a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn cynnig a geir mewn cais am Orchymyn Deddf Trafnidiaeth a Gwaith, neu mewn cais drafft, at ddibenion Deddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992;

- a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn unrhyw Fil gerbron Senedd y DU;

- penderfyniad a gyhoeddir gan Weinidog ar brosiect trafnidiaeth perthnasol mewn lleoliad penodol neu ei gymeradwyo.

Lle mae anghydfod ynghylch y diffiniad o'r 'cynllun'

202. Mae adran 6D(5) o Ddeddf 1961 yn darparu, os bydd anghytundeb rhwng partïon ynghylch y diffiniad o'r 'cynllun' i'w ddiystyru y gall hyn gael ei benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) fel cwestiwn ffeithiol, yn ddarostyngedig i'r canlynol:

- Yn gyntaf, 'y cynllun' sydd i'w gymryd gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) yw'r cynllun sylfaenol y darperir ar ei gyfer gan y ddeddf, neu offeryn awdurdodi arall, oni ddangosir bod y 'cynllun' yn gynllun sy'n fwy o faint na'r cynllun y darperir ar ei gyfer gan yr offeryn awdurdodi hwnnw ond sy'n ei gynnwys.
- Yn ail, ac eithrio drwy gytundeb neu o dan amgylchiadau arbennig, dim ond os nodwyd y cynllun mwy o faint hwnnw yn yr offeryn awdurdodi a bod unrhyw ddogfennau sydd ar gael ar y cyd ag ef yn darllen gyda'i gilydd y gall yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) ganiatáu i'r awdurdod caffael gyflwyno tystiolaeth o gynllun mwy o faint.

Dyddiad prisio perthnasol

203. Mae adran 5A o Ddeddf 1961 yn pennu'r dyddiad ar gyfer prisio'r tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol at ddibenion iawndal (y 'dyddiad prisio perthnasol'). Mae hefyd yn pennu y bydd prisiad o'r fath yn seiliedig ar werth ar y farchnad ar y dyddiad prisio ac ar gyflwr y tir perthnasol ac unrhyw strwythurau arno ar y dyddiad hwnnw.

204. Y dyddiad prisio perthnasol yw:

- y dyddiad cael mynediad a meddiannu os yw'r awdurdod caffael wedi cyflwyno hysbysiad i drafod telerau a hysbysiad mynediad; neu
- y dyddiad breinio os yw'r awdurdod caffael wedi gweithredu datganiad breinio cyffredinol; neu
- y dyddiad y mae'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) wedi penderfynu ar iawndal os yw'n gynt.

Gall hawlydd gytuno ar iawndal â'r awdurdod caffael ar unrhyw adeg yn unol â darpariaethau adran 3 o Ddeddf 1965.

205. Y dyddiad prisio perthnasol ar gyfer yr holl dir sydd wedi'i gynnwys mewn unrhyw hysbysiad mynediad unigol yw'r dyddiad y bydd yr awdurdod caffael yn meddiannu unrhyw ran o'r tir hwnnw gyntaf (o dan adran 5A(5) o Ddeddf 1961). Mae hyn yn golygu y daw iawndal yn daladwy i'r hawlydd am yr holl safle a gwmpesir gan hysbysiad mynediad o'r dyddiad hwnnw. Mae gan yr hawlydd yr hawl hefyd i gael llog ar yr iawndal sy'n ddyledus iddo mewn perthynas â gwerth yr holl safle a gwmpesir gan hysbysiad mynediad o'r dyddiad hwnnw nes bod taliad llawn wedi cael ei wneud (o dan adran 5A(6) o Ddeddf 1961).

206. O dan delerau adran 11 o Ddeddf 1965, mae llog yn daladwy ar y gyfradd a ragnodir o'r dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn mynd ar y tir ac yn ei feddiannu nes bod yr iawndal sy'n weddill yn cael ei dalu. Rhagnodir y gyfradd llog bresennol yn Rheoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl Mynediad) 1995. Nid yw llog yn cael ei adlogi gan nad yw adran 32 o Ddeddf 1961, na'r rheoliadau a wnaed o dan yr adran honno, yn rhoi unrhyw bŵer i dalu llog ar log, ac nid yw'r naill na'r llall yn cyfeirio at amlder cyfrifo nac yn darparu ar gyfer seibiannau cyfnodol, a fyddai'n hanfodol wrth gyfrifo llog ar sail adlog. Felly, mae'n bwysig bod y dyddiad mynediad yn cael ei gofnodi'n briodol gan yr awdurdod caffael.

Talu iawndal ymlaen llaw

207. O dan adran 52(1) o Ddeddf 1973, gall awdurdodau caffael dalu iawndal ymlaen llaw am gaffael buddiant mewn tir ar ôl i gais gael ei wneud gan y person sydd â'r hawl i'w gael h.y. yr hawlydd. Gellir gwneud cais i dalu iawndal ymlaen llaw ar unrhyw adeg ar ôl i'r caffael gorfodol gael ei awdurdodi.

208. Mae'n rhaid i gais i dalu iawndal ymlaen llaw gael ei wneud yn ysgrifenedig gan yr hawlydd a chynnwys manylion buddiant yr hawlydd yn y tir. Mae'n rhaid cynnwys gwybodaeth hefyd er mwyn i'r awdurdod caffael allu amcangyfrif faint o iawndal sy'n ddyledus. Bydd darparu gwybodaeth gynnar a llawn i'r awdurdod caffael er mwyn sicrhau bod amcangyfrifon mor gadarn â phosibl o fudd i hawlwyr. Dylai awdurdodau caffael annog hawlwyr i geisio cyngor proffesiynol mewn perthynas â'u cais am iawndal. Dylent hefyd roi gwybodaeth i hawlwyr am y mathau o dystiolaeth y gellir disgwyl iddynt eu darparu i gefnogi eu hawliad am iawndal, gan gynnwys, er enghraifft:

- cofnodion manwl o golledion a chostau yr aed iddynt mewn cysylltiad â chaffael eu heiddo;
- yr holl dystiolaeth ddogfennol ategol berthnasol megis derbynebion, anfonebau a dyfynbrisiau am ffioedd;

- cyfrifon busnes am o leiaf 3 blynedd cyn caffael hyd at ddyddiad yr hawliad;
- cofnod o faint o amser y maent wedi'i dreulio ar faterion sy'n ymwneud â phrynu eu heiddo'n orfodol;
- os nad yw wedi'i darparu eisoes, tystiolaeth o fuddiant yr hawlydd yn y tir.

O fewn 28 diwrnod i dderbyn cais i dalu iawndal ymlaen llaw, mae'n rhaid i awdurdodau caffael benderfynu p'un a oes ganddynt ddigon o wybodaeth i amcangyfrif faint o iawndal sy'n ddyledus ai peidio. Os oes angen, gall yr awdurdod caffael geisio rhagor o wybodaeth gan yr hawlydd. Ceir ffurflen gais enghreifftiol i'w defnyddio gan hawlwyr pan fyddant yn gwneud cais am iawndal a/neu daliad ymlaen llaw ar ddiwedd yr adran hon.

209. Ym mhob achos arall, mae'n rhaid i awdurdod caffael dalu iawndal ymlaen llaw o dan adran 52(1B) a (4ZA) o Ddeddf 1973 os bydd yr awdurdod, cyn neu ar ôl cais a wnaed gan yr hawlydd:

(a) yn cyflwyno hysbysiad mynediad o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965; neu

(b) yn gwneud datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 mewn perthynas â'r tir.

O dan yr amgylchiadau hyn, mae'n rhaid i iawndal gael ei dalu ymlaen llaw ar y diwrnod y cyflwynir yr hysbysiad mynediad neu y gwneir y datganiad breinio cyffredinol, neu, os yw'n ddiweddarach, cyn diwedd y cyfnod o ddau fis sy'n dechrau ar y diwrnod y cafodd yr awdurdod:

(i). y cais i dalu iawndal ymlaen llaw, neu

(ii). unrhyw wybodaeth bellach y gofynnwyd amdani o dan adran 52(2A)(b) neu adran 52Z(2)(b) o Ddeddf 1973.

210. Ceir darpariaeth arbennig, o dan adran 52(1A) a (4) o Ddeddf 1973 sy'n ymwneud â'r amgylchiadau lle mae Deddf Cydgrynhoi Cymalau Tiroedd 1845 ("Deddf 1845") yn gymwys i gaffael tir yn orfodol. Mae Deddf 1845 yn ymgorffori darpariaethau penodol mewn deddfwriaeth sy'n rhoi pwerau galluogi prynu gorfodol i awdurdodau lleol, ymgymerwyr statudol ac adrannau o'r llywodraeth gaffael tir ac sy'n ei gwneud yn ofynnol i iawndal gael ei dalu. Er bod Deddf 1845 wedi'i disodli i raddau helaeth gan Ddeddf 1965, mae darpariaethau yn y Ddeddf yn parhau i fod yn gymwys mewn rhywfaint o ddeddfwriaeth sy'n bodoli. Er enghraifft, mae adran 6 o Ddeddf Cydgrynhoi Cymalau Rheilffyrdd 1845 yn darparu, wrth arfer pŵer a roddwyd i gwmni gan Ddeddf sy'n awdurdodi adeiladu rheilffordd a chymryd tir at y diben hwnnw, y bydd y cwmni yn ddarostyngedig i'r darpariaethau a'r cyfyngiadau a geir yn Neddf 1845. Yn yr un modd, mae adran 2 o Ddeddf Tiroedd Milwrol 1892 yn ymgorffori darpariaethau penodol yn Neddf 1845 sy'n gymwys i brynu tir yn orfodol at ddibenion milwrol.

211. Yn yr amgylchiadau lle mae darpariaethau Deddf 1845 yn gymwys, ni chaiff yr awdurdod caffael wneud taliad ymlaen llaw os nad yw wedi meddiannu'r tir, ond os yw'n meddiannu'r tir, mae'n rhaid iddo wneud taliad ymlaen llaw. Rhaid i'r taliad gael ei wneud naill ai:

(a) cyn diwedd y diwrnod y meddiennir y tir, neu,

(b) os yn ddiweddarach, cyn diwedd y cyfnod o ddau fis yn dechrau gyda'r diwrnod y cafodd yr awdurdod caffael gais am y taliad ymlaen llaw neu unrhyw wybodaeth bellach y gofynnwyd amdani o dan adran 52(2A)(b) neu 52ZC(2)(b) o Ddeddf 1973.

212. Yr iawndal sy'n daladwy ymlaen llaw yw:

- 90% o'r iawndal y cytunwyd arno rhwng yr awdurdod caffael a'r hawlydd; neu
- 90% o amcangyfrif yr awdurdod caffael o'r iawndal sy'n ddyledus, os yw'r awdurdod caffael yn meddiannu tir cyn y cytunir ar iawndal.

213. Dylai awdurdodau caffael wneud taliadau ymlaen llaw prydlon a digonol gan y gall hyn:

- leihau swm y llog sy'n daladwy yn y pen draw gan yr awdurdod ar unrhyw iawndal sy'n weddill;
- helpu hawlwyr i gael digon o arian i allu gwneud trefniadau adleoli boddhaol.

Anogir awdurdodau caffael i weithredu mewn ffordd gydymdeimladol a manteisio ar yr hyblygrwydd a gynigir gan adran 52(1) o Ddeddf 1973 lle y bo modd.

214. Ar unrhyw adeg ar ôl i iawndal gael ei dalu ymlaen llaw ar sail amcangyfrif awdurdod caffael, os ymddengys i'r awdurdod caffael fod ei amcangyfrif yn rhy isel, bydd yn talu gweddill y taliad ymlaen llaw a gyfrifwyd sy'n ddyledus bryd hynny i'r hawlydd, os gofynnir iddo wneud hynny.

215. Cyn i awdurdod caffael dalu iawndal ymlaen llaw, mae'n rhaid iddo adneuo manylion y canlynol gyda'r awdurdod lleol lle mae'r tir wedi'i leoli:

(a) y taliad sydd i'w wneud ymlaen llaw,

(b) swm yr iawndal,

(c) y buddiant cysylltiedig yn y tir.

Bydd unrhyw fanylion a gaiff eu hadneuo gydag awdurdod lleol yn bridiant tir lleol er mwyn sicrhau na chaiff taliadau ymlaen llaw eu dyblygu.

Taliad ymlaen llaw am forgais

216. O dan amgylchiadau penodol, gall hawlydd ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod afael dalu iawndal ymlaen llaw yn uniongyrchol i'w fenthyciwr morgais. Gall taliadau ymlaen llaw sy'n ymwneud â'r swm sy'n ddyledus i'r benthyciwr morgais gael eu gwneud:

- yn uniongyrchol i'r benthyciwr morgais gyda'i gydsyniad yn unig,
- i fwy nag un benthyciwr morgais, os yw buddiant unrhyw fenthyciwr morgais arall y mae ei fuddiant yn cael blaenoriaeth wedi cael ei ryddhau.

217. Mae adran 52ZA o Ddeddf 1973 yn galluogi awdurdod caffael i wneud taliad ymlaen llaw i fenthyciwr morgais hawlydd lle nad yw'r cyfanswm sy'n weddill o dan y morgais yn fwy na 90% o gyfanswm amcangyfrifedig yr iawndal sy'n ddyledus i'r hawlydd.

218. Fel arall, mae adran 52ZB o Ddeddf 1973 yn gymwys lle mae'r cyfanswm sy'n weddill o dan y morgais yn fwy na 90% o gyfanswm amcangyfrifedig yr iawndal sy'n ddyledus i'r hawlydd.

219. Mae'r amodau sy'n ymwneud â'r ddau fath o daliadau o dan adrannau 52ZA a 52ZB o Ddeddf 1973 yn gymhleth ac, er mwyn diogelu buddiannau pob parti, cynghorir awdurdod caffael i weithio'n agos gyda'r hawlydd a'i fenthyciwr/benthycwyr morgais i benderfynu ar swm y taliad ymlaen llaw sy'n daladwy.

Lle y gwneir taliad ymlaen llaw ond nid yw'r pryniant gorfodol yn mynd yn ei flaen

220. Mae adran 52AZA o Ddeddf 1973 yn ei gwneud yn ofynnol i hawlydd ad-dalu unrhyw daliad ymlaen llaw os bydd yr hysbysiad i drafod telerau yn cael ei dynnu'n ôl neu'n peidio â chael effaith ar ôl i'r taliad ymlaen llaw gael ei wneud. Os yw person arall wedi caffael holl fuddiant yr hawlydd yn y tir wedi hynny, bydd yn ofynnol i'r olynydd ad-dalu'r taliad ymlaen llaw (ar yr amod iddo gael ei gofrestru fel pridiant tir lleol yn unol ag adran 52(8A) o Ddeddf 1973).

221. Mae adran 52ZE o Ddeddf 1973 yn darparu ar gyfer adennill taliad ymlaen llaw i fenthyciwr morgais os yw'r hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei dynnu'n ôl neu os yw'n peidio â chael effaith. O dan yr amgylchiadau hyn, mae'n rhaid i'r hawlydd ad-dalu'r taliad ymlaen llaw oni bai bod rhywun arall wedi caffael buddiant yr hawlydd yn y tir. Yn yr achos hwn, mae'n rhaid i olynydd yr hawlydd wneud yr ad-daliad.

Iawndal lle na chymerir unrhyw dir

222. Yn fras, yr elfennau o iawndal lle na cymerir tir yw:

(a) effeithiad andwyol

(b) hawliadau Rhan 1 o Ddeddf 1973

(a) Effeithiad andwyol

223. Mae effeithiad andwyol lle na chymerir unrhyw dir yn cyfeirio at yr hawl i gael iawndal o dan amgylchiadau penodol lle mae gwerth buddiant mewn tir wedi lleihau o ganlyniad i weithredu gwaith a awdurdodir drwy statud. Nodir egwyddor iawndal am effeithiad andwyol lle na chymerir unrhyw dir yn adran 10 o Ddeddf 1965.

(b) Hawliadau Rhan 1 o Ddeddf Digolllediad Tir 1973

224. O dan amgylchiadau penodol mae iawndal yn daladwy i berchenogion tir mewn perthynas â dibrisiant gwerth eu tir oherwydd ffactorau ffisegol penodol (sŵn, dirgrynu, aroglau, mygdarth, mwg, goleuadau artiffisial, gollwng hylif neu sylwedd solet ar y tir) a achosir o ganlyniad i ddefnyddio priffordd newydd neu addasedig, maes awyr neu waith cyhoeddus arall (gweler Rhan 1 o Ddeddf 1973). Mae iawndal o dan Ran I o Ddeddf 1973 yn daladwy ar yr amod nad yw gwerth blynyddol y tir yn fwy na therfyn a ragnodir mewn is-ddeddfwriaeth[21].

Hawliadau am iawndal

225. Wrth hawlio iawndal, dylai hawlwyr sicrhau bod eu ffurflen hawlio neu eu llythyr hawlio, ynghyd ag unrhyw brisiadau ategol, cyfrifiadau neu wybodaeth arall, yn rhoi digon o wybodaeth er mwyn galluogi awdurdodau caffael i ddeall yr hawliad a'r ffordd y caiff ei gefnogi. Gall awdurdod caffael ofyn am ragor o wybodaeth gan hawlydd os cred nad oes ganddo ddigon o wybodaeth am yr hawliad.

[21] Rhagnodir y terfyn gwerth blynyddol presennol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019.

Mae adran 4(2) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol i hawlwyr nodi union natur y buddiant y mae iawndal yn cael ei hawlio mewn perthynas ag ef a rhoi manylion yr iawndal sy'n cael ei hawlio, gan nodi'r symiau o dan benawdau hawliad ar wahân a dangos sut y cyfrifwyd y swm sy'n cael ei hawlio o dan bob pennawd. Effaith adran 4(2) yw diystyru gwaith a wnaed neu fuddiannau a grëwyd at ddibenion cynyddu'r iawndal sy'n daladwy.

226. Dylai partïon sy'n hawlio iawndal sicrhau bod unrhyw gostau y maent yn mynd iddynt mewn perthynas â'r hawliad yn briodol, yn rhesymol ac yn gymesur â natur a chymhlethdod yr hawliad. Dylid cadw cofnodion digonol o'r ffordd yr aed i'r costau er mwyn gallu esbonio a chyfiawnhau eitemau. Dylai partïon fod yn ymwybodol bod gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) y pŵer i orchymyn i barti dalu holl gostau cyfeiriad parti arall neu ran ohonynt.

227. Er nad oes unrhyw ffurflen ragnodedig ar gyfer hawliad am iawndal mewn cysylltiad â gorchymyn prynu gorfodol, mae ffurflen hawlio enghreifftiol, sydd wedi'i gosod isod, ar gael i'w lawrlwytho o wefan Llywodraeth Cymru[22] a gellir ei defnyddio ar gyfer mathau penodol o hawliadau am iawndal sy'n cynnwys prynu tir neu fuddiannau'n orfodol a/neu ei feddiannu dros dro.

"Hawliad am iawndal am gaffael neu feddiannu tir yn orfodol

Gellir defnyddio'r ffurflen hawlio enghreifftiol hon i ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol:

- am hawliad am iawndal am gaffael tir neu fuddiannau'n orfodol a / neu ei feddiannu dros dro; a/neu,
- wrth wneud cais i dalu iawndal ymlaen llaw, p'un a yw cyn neu ar ôl meddiannu tir, yn unol ag adran 52 o Ddeddf Digolledu Tir 1973 (fel y'i diwygiwyd).

Darllenwch y Nodiadau Esboniadol cyn llenwi'r ffurflen hon.

***Mewn perthynas â** ....
(Rhowch deitl y ddeddfwriaeth sy'n darparu'r pwerau galluogi prynu gorfodol)

***Ar gyfer prynu gorfodol / meddiannu dros dro**
(Dileer yr un nad yw'n gymwys)

***Enw'r awdurdod caffael**……………………………………………………………

***Cyfeiriad tir/eiddo i'w gaffael**..…………………………………....
....
……………………………………………………………………………………
*(*I'w gwblhau gan yr awdurdod caffael)*

[22] https://llyw.cymru/adeiladu-a-chynllunio

Pan fydd y ffurflen hon wedi'i chwblhau dylid ei dychwelyd ynghyd â'r holl gynlluniau a dogfennau ategol mor fuan â phosibl ac o fewn 21 diwrnod i gyflwyno hysbysiad i drafod telerau mewn perthynas â'ch tir at:
(Bydd yr awdurdod caffael yn nodi'r cyfeiriad)

Neu e-bostio:
(Bydd yr awdurdod caffael yn nodi cyfeiriad e-bost)

Nodiadau Esboniadol

Os yw awdurdod sy'n meddu ar bwerau prynu gorfodol ("awdurdod caffael") wedi anfon y ffurflen hon atoch, mae'r cynllun a atodir i'r hysbysiad yn nodi'r awdurdodiad perthnasol i brynu tir yn orfodol yn dangos hyd a lled y tir i'w gaffael (neu mewn perthynas â'i feddiannu dros dro) yr ydych yn credu bod gennych fuddiant mewn perthynas ag ef.

Os hoffech hawlio iawndal mewn perthynas â'r tir a nodwyd yn yr hysbysiad/ar y cynllun, dylech ateb y cwestiynau yn y ffurflen hon a darparu'r ddogfennaeth y gofynnwyd amdani er mwyn cefnogi'r hawliad am iawndal.

Os nad oes gennych fuddiant yn yr holl dir a nodwyd, a wnewch chi:

- nodi ar y cynllun a atodir (neu ar gopi) hyd a lled y tir y mae gennych fuddiant ynddo.

Gwnewch yn siŵr eich bod yn amgáu:

- copi o'ch cynllun(iau) teitl os ydych yn berchen ar y rhydd-ddaliad, neu,
- gopi o gynllun eich prydles os ydych yn meddiannu'r eiddo o dan brydles, neu,
- gopi o gynllun yn dangos yr ardal o dir rydych yn ei meddiannu os ydych yn ei feddiannu o dan ryw drefniant arall.

Atebwch y cwestiynau mewn perthynas â'r tir rydych yn berchen arno a/neu'n ei feddiannu. Os gwneir cais am i iawndal am brynu tir yn orfodol gael ei dalu ymlaen llaw, mae adran 52 o Ddeddf Digolledìad Tir 1973 (fel y'i diwygiwyd) yn ei gwneud yn ofynnol i'r cais gael ei ategu gan y wybodaeth y mae'r awdurdod caffael yn gofyn amdani er mwyn amcangyfrif swm yr iawndal sy'n ddyledus.

Dylech ateb pob cwestiwn sy'n berthnasol i'ch hawliad mor llawn a chywir â phosibl a darparu copïau o'r holl ddogfennaeth y gofynnwyd amdani yn y ffurflen hon.

Lle mae gwybodaeth yn anghyflawn neu'n aneglur, efallai na fydd yr awdurdod caffael yn gallu gwneud asesiad priodol o unrhyw iawndal sydd i'w dalu ymlaen llaw i chi. Yn yr achos hwn, bydd yr awdurdod caffael yn eich hysbysu pa wybodaeth ychwanegol sydd ei hangen arno.

Lle mae unrhyw swm a hawlir wedi cael ei amcangyfrif, mae'n rhaid nodi hyn yn glir wrth ymyl y swm perthnasol.

	ADRAN A – GWYBODAETH GYFFREDINOL	
1	Enw llawn yr hawlydd fel y'i nodwyd ar y teitl neu'r brydles gofrestredig (lle mae un yn bodoli)	
2	Enw masnach (os yw'n wahanol i 1 uchod)	
3	A ydych wedi cyfarwyddo cyfreithiwr, syrfëwr neu berson proffesiynol arall i'ch cynghori, neu a ydych yn bwriadu gwneud hynny, neu a ydych yn bwriadu ymdrin â'r mater hwn eich hun?	**☐Cyfreithiwr / ☐Syrfëwr/ ☐Arall / ☐Fi fy Hun** *(Dewiswch yr un sy'n gymwys)* Os nodwyd cyfreithiwr/syrfëwr/arall ewch i gwestiwn 3a. Os nodwyd eich hun, ewch i gwestiwn 3b
3a	Enw'r cyfreithiwr/syrfëwr/arall ar gyfer gohebiaeth sy'n ymwneud â'r mater hwn	Enw'r cwmni: Enw cyswllt: Cyfeiriad post: Cyfeiriad e-bost: Ffôn:
3b	Manylion eich cyfeiriad ar gyfer gohebiaeth yn y dyfodol sy'n ymwneud â'r mater hwn	Cyfeiriad post: Cyfeiriad e-bost: Ffôn:

4	A oes gennych forgais neu drefniant benthyciad arall i brynu eich buddiant yn yr eiddo lle mae swm yn weddill.	☐**Oes / ☐Nac oes** *(Dewiswch yr un sy'n gymwys)* Os 'oes' ewch i gwestiwn 4a. Os 'nac oes', ewch i gwestiwn 5 **DS: Os oes gennych reswm dros gredu y bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad yn annigonol i chi ad-dalu'r morgais presennol yn llawn, mae'n rhaid i chi hysbysu'ch benthyciwr morgais a'r awdurdod caffael cyn gynted ag y bo modd.**
4a	Enw'r benthyciwr Cyfeiriad cyswllt y benthyciwr Cyfeirnod neu rif rôl y benthyciwr Amcangyfrif o'r swm sy'n weddill	 **£**
5	Os oes gennych fuddiant mewn tir arall sy'n gyffiniol â'r tir ar y cynllun a atodir, neu yn gyfagos iddo, darparwch gynllun sy'n nodi'r tir ychwanegol rydych yn berchen arno. Cadarnhewch y buddiant sydd gennych yn y tir cyfagos hwn: **Rhydd-ddaliad/Lesddaliad** *(Rhowch gylch o amgylch yr un sy'n gymwys)*	
6	A ydych yn berchen ar fuddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol yn y tir sydd i'w gaffael?	☐**Ydw / ☐Na i'r ddau** *(Dewiswch yr un sy'n gymwys))* Os ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol, ewch i **ADRAN B o'r ffurflen hon** ac atebwch y cwestiynau yno. Os ydych yn berchen ar fuddiant lesddaliadol, ewch i **ADRAN C o'r ffurflen hon** ac atebwch y cwestiynau yno. Os mai "Na" i'r ddau yw'r ateb, ewch i **ADRAN CH o'r ffurflen hon** ac atebwch y cwestiynau yno. Os oes gennych unrhyw hawliau dros dir neu gyfamodau cyfyngu y bydd caffael neu feddiannu dros dro yn ymyrryd â hwy, ewch i **ADRAN DD o'r ffurflen hon**. Os yw eich tir yn cael ei feddiannu dros dro, ewch i **ADRAN E o'r ffurflen hon**.

	ADRAN B – BUDDIANT RHYDD-DDALIADOL
7	Os ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol, rhowch eich rhif teitl cofrestredig (os yw'n hysbys)……....... Os nad ydych yn gwybod beth yw eich rhif teitl cofrestredig, rhowch gopi o'ch teitl a chynllun (sydd ar gael gan eich cyfreithiwr y caiff ei gostau rhesymol eu had-dalu os gallwch hawlio iawndal) neu drwy lawrlwytho gan Gofrestrfa Dir EM os yw eich teitl wedi'i gofrestru.
8	Os ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol <u>ac</u> wedi rhoi hawl meddiannu (megis prydles, tenantiaeth neu drefniant arall) i unrhyw un arall, rhowch gopi o unrhyw brydles neu gytundeb ysgrifenedig arall, lle rydych wedi rhoi hawl meddiannu i rywun arall ynghyd ag unrhyw restr gysylltiedig o amodau, memorandwm sy'n ymwneud ag adolygu'r rhent, addasiadau ayb. Cadarnhewch faint yr adnau rhent a ddelir gennych £……....... Cadarnhewch faint o rent a delir i chi ar hyn o bryd £……………. Rhowch gopi o unrhyw hysbysiad sy'n ymwneud â'r brydles rydych wedi'i chyflwyno i'ch tenant, y mae effaith yr hysbysiad yn parhau o hyd (er enghraifft, hysbysiad terfynu, hysbysiad o dan adran 25 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954 ayb) a chopi o unrhyw hysbysiad a gyflwynwyd i chi gan eich tenant (er enghraifft, hysbysiad terfynu, hysbysiad o dan adran 26 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954 ayb). Os nad oes prydles na chytundeb ysgrifenedig, rhowch gynllun sy'n dangos yr ardal a feddiennir gan unrhyw drydydd parti a nodwch: (a) Enw'r meddiannydd a chyfeiriad cyswllt (os yw'n wahanol i'r uchod) (b) P'un a yw'r tir wedi'i rannu ag unrhyw barti arall; os felly, rhowch fanylion cyswllt (c) Y dyddiad y dechreuodd y trefniant (ch) Y rhent presennol sy'n daladwy (d) Y dyddiad y daw'r rhent uchod yn daladwy (dd) Y dyddiad y daw'r trefniant i ben Os oes cysylltiad neu berthynas rhyngoch chi fel rhydd-ddeiliad ac unrhyw feddiannydd, ac eithrio drwy ba drefniant bynnag a luniwyd gennych, rhowch fanylion y berthynas ayb:

9	Lle na nodir y canlynol ar y copi o'ch teitl rhydd-ddaliadol a ddarparwyd gennych, rhowch fanylion unrhyw un o'r rhain, gan ddefnyddio dalen o bapur ar wahân: i) Eithriadau cloddiau a mwynau sy'n bodoli eisoes ac unrhyw eithriadau eraill ii) Hawliau Arglwydd y Faenor i fwynau a hawliau hela a hawliau eraill ac enwau a chyfeiriadau'r Arglwydd a'r Stiward (os mai eiddo copi-ddaliad ydoedd gynt). iii) Unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus neu breifat neu unrhyw hawliau neu freintiau cyhoeddus neu breifat sy'n effeithio ar yr eiddo iv) Cyfamodau a chyfyngiadau presennol sy'n effeithio ar yr eiddo v) Rhent ŷd sy'n daladwy vi) Rhwymedigaeth i atgyweirio cangell unrhyw Eglwys vii) Cyfraddau draenio tir sy'n daladwy iii) Taliadau rhent blynyddol a threuliau
10	Rhowch fanylion: • Unrhyw Hysbysiadau gan awdurdod cyhoeddus neu leol sy'n effeithio ar yr eiddo. • Unrhyw bridiannau statudol sy'n effeithio ar yr eiddo er enghraifft o dan Ddeddfau Cynllunio Gwlad a Thref, Deddfau Gwaith Stryd Preifat neu Ddeddf Priffyrdd 1980.
11	Rhowch fanylion unrhyw hawl weddilliol i gael iawndal am wrthod rhoi caniatâd cynllunio, ei roi'n amodol, ei ddiddymu neu ei addasu (adran 12 o Ddeddf Digolllediad Tir 1961).
12	Rhowch fanylion unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud â'r eiddo sydd heb ei weithredu a/neu sydd wedi'i weithredu'n rhannol.
13	**Nawr ewch i Adran D**

	ADRAN C – BUDDIANT LESDDALIADOL
14	Os ydych yn berchen ar fuddiant lesddaliadol, rhowch gopi o'ch prydles a chopi lliw o unrhyw gynllun prydles.
15	Os ydych wedi rhoi hawl meddiannu i unrhyw un arall drwy isbrydles, trwydded neu drefniant arall, rhowch gopi o unrhyw brydles, neu gytundeb ysgrifenedig arall, lle rydych wedi rhoi hawl meddiannu i rywun arall. Os nad oes cytundeb ysgrifenedig, rhowch gynllun sy'n dangos yr ardal sydd wedi'i gosod a nodwch: (a) Enw'r meddiannydd a chyfeiriad cyswllt (os yw'n wahanol i'r uchod) (b) Y dyddiad y dechreuodd y trefniant (c) Y rhent presennol sy'n daladwy (ch) Y dyddiad y daw'r rhent uchod yn daladwy (d) Y dyddiad y daw'r trefniant i ben

	Os oes cysylltiad neu berthynas rhyngoch chi fel lesddeiliad ac unrhyw feddiannydd, ac eithrio drwy ba drefniant bynnag a luniwyd gennych, rhowch fanylion y berthynas ayb.:
16	Rhowch fanylion: • Unrhyw Hysbysiadau gan awdurdod cyhoeddus neu leol sy'n effeithio ar yr eiddo • Unrhyw bridiannau statudol sy'n effeithio ar yr eiddo er enghraifft, o dan Ddeddfau Cynllunio Gwlad a Thref, Deddfau Gwaith Stryd Preifat neu Ddeddf Priffyrdd 1980
17	Rhowch fanylion unrhyw hawl weddilliol i gael iawndal am wrthod rhoi caniatâd cynllunio, ei roi'n amodol, ei ddiddymu neu ei addasu (adran 12 o Ddeddf Digolllediad Tir 1961)
18	Rhowch fanylion unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud â'r eiddo sydd heb ei weithredu a/neu sydd wedi'i weithredu'n rhannol
19	**Nawr ewch i Adran D**

	ADRAN CH – BUDDIANT ARALL
20	Os nad ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol nac yn meddiannu o dan brydles neu gytundeb ysgrifenedig arall, ar ddalen o bapur ar wahân, nodwch union amgylchiadau eich meddiannaeth mor fanwl â phosibl a thrwy ba hawl rydych o'r farn bod gennych hawl i feddiannu'r tir a'r eiddo yn y cyfeiriad hwn: Os oes cysylltiad neu berthynas rhyngoch chi fel meddiannydd a'ch landlord, ac eithrio drwy ba drefniant bynnag a luniwyd gennych, rhowch fanylion y berthynas ayb:
21	**Nawr ewch i Adran D**

	ADRAN D – CAFFAEL
22	A yw'r hawlydd yn gallu adennill TAW yn llawn: ☐**Ydy** / ☐ **Nac ydy** (*Dewiswch yr un sy'n gymwys*) Os 'Nac ydy', a all yr hawlydd adennill TAW yn rhannol: ☐ **Gall** / ☐ **Na all** (*Dewiswch yr un sy'n gymwys*) Os 'Gall', rhowch dystiolaeth (er enghraifft, tystysgrif cyfrifydd) i ddangos pa ganran o TAW y gellir ei hadennill fel arfer

22	A fydd gwerthu'r buddiant yn y tir yn agored i TAW? ☐ **Bydd** / ☐ **Na fydd** (*Dewiswch yr un sy'n gymwys*) Os 'Bydd', rhowch gopi o gydnabyddiaeth CThEM o'r opsiwn i drethu.
23	Manylion yr hawliad: **DS O dan y gyfraith mae'n ofynnol i chi roi prisiad manwl llawn Dylech gynnwys manylion llawn unrhyw dystiolaeth gymaradwy y dibynnir arni i gefnogi'r prisiad er mwyn cefnogi'ch hawliad am iawndal. Atodwch hon fel dogfen ar wahân ond rhowch y ffigurau unigol yn gryno isod** Am werth buddiant yr hawlydd £ Am hollti/effeithiad andwyol ar dir arall yr hawlydd £ Am aflonyddu £ Am hawddfreintiau ayb £ Taliad colli cartref £ Taliad sylfaenol am golled £ Taliad am golled i feddiannydd £ Cyfanswm gros yr hawliad £ Pa swm, os o gwbl, sydd i'w ddidynnu o ran gwelliant £
24	Os hawliwyd swm am aflonyddu neu os bwriedir gwneud hynny, rhowch: • Gopïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfynbrisiau/costau yr aed iddynt eisoes i symud sydd ar gael neu gostau eraill sy'n gysylltiedig â symud i eiddo amgen. • Yn achos busnes lle mae'n debygol y bydd y busnes yn cau, copïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfynbrisiau am gostau ayb sy'n gysylltiedig â chau'r busnes sydd ar gael. • Yn achos busnes lle mae'n bosibl y gallai hawliad am golli elw (naill dros dro neu'n barhaol) gael ei wneud ar unrhyw adeg yn y dyfodol, copïau o'r cyfrifon llawn (gan gynnwys y tudalennau Elw a Cholled manwl) ar gyfer y tair blwyddyn gyfrifyddu ddiwethaf sydd wedi'u cyflwyno i CThEM at ddibenion trethiant.
25	Os ydych yn hawlio iawndal mewn perthynas â phrynu tir yn orfodol ac nad ydych wedi gwneud cais eto am i iawndal gael ei dalu ymlaen llaw, a ydych am i'r hawliad hwn gael ei dderbyn hefyd fel cais ffurfiol i dalu iawndal ymlaen llaw: ☐**Ydw** / ☐ **Nac ydw** (Dewiswch yr un sy'n gymwys)

	ADRAN DD – YMYRRYD Â HAWLIAU DROS DIR AYB
26	Os hawliwyd swm am golled neu niwed/difrod a achoswyd drwy ymyrryd ag unrhyw hawl dros dir neu unrhyw gyfamod cyfyngu neu os bwriedir gwneud hynny, rhowch: • Gopïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfynbrisiau/costau yr aed iddynt eisoes neu y byddir yn mynd iddynt sydd ar gael.

	ADRAN E – MEDDIANT DROS DRO
27	Os hawliwyd swm am golled neu niwed/difrod a achoswyd gan feddiannaeth dros dro neu os bwriedir gwneud hynny, rhowch: • Gopïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfynbrisiau/costau yr aed iddynt eisoes neu y byddir yn mynd iddynt sydd ar gael.

Dyddiad:………………………………………..

Llofnodwyd gan neu ar ran yr Hawlydd:……………………………………………
…………………………………………………………………………………………

Os nas llofnodwyd gan yr Hawlydd, nodwch ym mha rinwedd y'i llofnodwyd:.............
…………………………………………………………………………………………

Enw a chyfeiriad y Llofnodwr *(os ydynt yn wahanol i'r ateb yn C3a)*:.......……..
……………………………………………………………………………………………
………………………………………………………………………………

Noder:

Er mwyn cael taliad ymlaen llaw o iawndal, dylid darparu cymaint o wybodaeth â phosibl er mwyn sicrhau bod yr awdurdod caffael yn cael pob cyfle i wneud asesiad priodol o swm unrhyw daliad ymlaen llaw o iawndal sy'n ddyledus.

Os nad oes unrhyw ddarn o wybodaeth angenrheidiol ar gael ar adeg dychwelyd y ffurflen hon, a wnewch chi sicrhau ei bod yn cael ei darparu i'r awdurdod caffael cyn gynted ag y bydd ar gael oherwydd yna gallai taliad ymlaen llaw arall o iawndal sy'n ddyledus fod yn daladwy.

Anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal: Cyfeiriadau at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)

228. Yn niffyg cytundeb rhwng awdurdod caffael a hawlydd ynghylch hawliad am iawndal, gellir cyfeirio'r achos at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)[23]. Cyn cyfeirio achos, dylai'r hawlydd a'r awdurdod caffael fod wedi:

- cyfnewid digon o wybodaeth i ddeall safbwyntiau ei gilydd;
- trafod safbwyntiau ei gilydd yn drwyadl ac yn adeiladol;
- ceisio cyfyngu ar y materion y byddai'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) benderfynu arnynt pe bai'r achos yn cael ei gyfeirio ato:
- ystyried defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod er mwyn osgoi cyfeirio'r achos neu benderfynu ar rai o'r materion y byddai'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) fel arall benderfynu arnynt.

Disgwylir i awdurdodau caffael, hyd y gellir, roi gwybodaeth ddigonol i hawlwyr am:

- y weithdrefn berthnasol i hawlio iawndal (gan gynnwys p'un a oes unrhyw ofynion statudol neu derfynau amser a ph'un a oes unrhyw fodel a ragnodwyd neu ffurf a awgrymwyd ar gyfer gwneud hawliad);
- y cyngor proffesiynol sydd ar gael i'w helpu i hawlio iawndal a darparu'r dystiolaeth angenrheidiol;
- p'un a fydd unrhyw ffioedd proffesiynol y gellir mynd iddynt mewn perthynas â hawlio iawndal yn cael eu had-dalu, sut a phryd;
- pwysigrwydd cadw cofnodion priodol er mwyn cadarnhau hawliad am iawndal.

229. Cyn cyfeirio achos, dylai'r parti sy'n bwriadu ei gyfeirio gysylltu â'r parti arall yn ysgrifenedig er mwyn:

- hysbysu'r parti arall o'i fwriad i gyfeirio achos;
- crynhoi'r materion y cytunwyd rhwng y partïon;
- crynhoi'r materion sy'n weddill yn yr anghydfod rhwng y partïon;
- rhoi cyfle i'r parti arall ymateb i'r materion sy'n weddill.

230. Ni ddylid cyfeirio achos yn gynamserol pan fydd y materion sy'n weddill yn parhau i gael eu hystyried er mwyn torri'r anghydfod oni bai bod gofyniad i gydymffurfio â therfyn amser statudol mewn perthynas â hawliad am iawndal.

[23] Rheolau Gweithdrefn yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd) sy'n llywodraethu'r ymarfer a'r weithdrefn i'w dilyn yn yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd).

Rhan 2 – Pwerau galluogi prynu gorfodol

Adran A – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Awdurdodau caffael priodol

1. O dan adran 226 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref ("Deddf 1990") gall yr awdurdodau canlynol (sy'n cael eu dosbarthu'n "awdurdodau lleol" at ddibenion yr adran honno) gaffael tir yn orfodol at ddibenion datblygu a dibenion cynllunio eraill fel y'u diffiniwyd yn adran 246(1) o Ddeddf 1990:

- cynghorau sir neu fwrdeistref sirol[24];
- byrddau cydgynllunio[25]; neu
- awdurdodau parciau cenedlaethol[26].

Cyfeirir at y rhain ar y cyd yn yr Atodiad hwn fel "awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio".

Pŵer adran 226

Diben pŵer adran 226

2. Bwriedir i'r pŵer i gaffael tir yn orfodol yn adran 226 roi adnodd cadarnhaol i helpu awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio i gydgasglu tir lle y bo angen er mwyn cwblhau gweithredu cynigion mewn cynlluniau datblygu neu lle ceir cyfiawnhad cynllunio cadarn dros ddefnyddio'r pŵer. Mynegir pŵer adran 226 yn gyffredinol ac felly gellir ei ddefnyddio i gydgasglu tir ar gyfer cynlluniau adfywio a chynlluniau eraill lle mae'r amrywiaeth o weithgareddau neu ddibenion arfaethedig yn golygu na fyddai unrhyw bŵer prynu gorfodol penodol unigol yn briodol. Dim ond pan fo achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol. Y ffactorau y dylai awdurdodau caffael ymdrin â hwy wrth benderfynu p'un a ddylid caffael safle sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad mewn cynllun datblygu mabwysiedig ai peidio yw:
   - A yw'r cynllun datblygu yn gyfredol?
   - Pam nad yw perchennog y tir wedi cyflwyno'r safle?
   - A allai'r awdurdod lleol wneud unrhyw beth i sicrhau datblygiad y safle heblaw am wneud gorchymyn prynu gorfodol?
   - Beth yw'r goblygiadau os na chaiff y safle ei ddatblygu?
   - A oes unrhyw ddatblygwyr priodol a fyddai'n prynu tir oddi wrth y cyngor ar ôl iddo gael ei gaffael yn orfodol, ac yna'i ddatblygu mewn modd amserol? Os oes rhai, dylai awdurdodau caffael dderbyn, ar ffurf enillion o werthu'r tir, swm sy'n cyfateb i'w werth ar y farchnad.

[24] Adran 226(8) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
[25] Adran 244(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
[26] Adran 244A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Fel y cyfryw, gall y gost fwyaf sylweddol sy'n gysylltiedig â gorchymyn prynu gorfodol, sef yr elfen gwerth marchnad o'r iawndal statudol, ei hadennill i raddau helaeth. Felly, byddai angen i awdurdodau caffael gyllidebu ar gyfer costau cyfreithiol a gweinyddol gwirioneddol gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ac ar gyfer yr eitemau hynny o iawndal sy'n ychwanegol at y gwerth ar y farchnad h.y. taliadau am aflonyddu, colli cartref neu hollti/effeithiad andwyol. Byddai'n fuddiol i awdurdodau caffael pe baent yn ceisio cytundebau â datblygwyr er mwyn iddynt dalu am y costau hyn sy'n gysylltiedig â phroses y gorchymyn prynu gorfodol cyn cychwyn y broses prynu gorfodol.

3. Ni ddylid defnyddio pŵer adran 226 yn lle pwerau galluogi[27] eraill. Dylai'r Datganiad o Resymau a gyflwynir ar y cyd â gorchymyn prynu gorfodol nodi'n glir y cyfiawnhad dros ddefnyddio pŵer adran 226. Yn benodol, gall Gweinidogion Cymru wrthod cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol os ydynt o'r farn bod y pŵer cyffredinol hwn yn cael ei ddefnyddio neu y bydd yn cael ei ddefnyddio i rwystro neu wrthdroi bwriad Senedd y DU drwy geisio caffael tir at ddiben a oedd wedi'i eithrio'n benodol o bŵer penodol.

4. Wrth baratoi a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 226, dylai awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio roi sylw i'r cyngor cyffredinol yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn gan gynnwys y canllawiau ar ofynion cynllunio a'r cyfiawnhad dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol.

Defnyddio pŵer adran 226

5. Gellir defnyddio'r pŵer caffael gorfodol yn adran 226 yn y ffyrdd canlynol:

(a) mae adran 226(1)(a) yn galluogi awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio i gaffael tir yn ei hardal os yw o'r farn y bydd yn hwyluso datblygiad[28], ailddatblygiad neu welliant[29] ar y tir sy'n cael ei gaffael neu mewn perthynas ag ef, ac nad yw'n sicr y bydd yn gallu ei gaffael drwy gytundeb. Mae cyfyngiadau ar bŵer adran 226(1)(a) a rhoddir canllawiau pellach ym mharagraffau 10 - 11 isod.

(b) Mae adran 226(1)(b) yn caniatáu i awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio, os ydynt wedi'u hawdurdodi, gaffael tir yn eu hardal sydd ei angen at ddiben y mae angen ei gyflawni er mwyn cynllunio'n briodol ardal lle mae'r tir wedi'i leoli. Gall y pŵer hwn fod yn un eang ei gwmpas. Bwriedir iddo gael ei ddefnyddio'n bennaf i gaffael tir nad oes ei angen ar gyfer datblygiad, ailddatblygiad neu welliant, nac fel rhan o gynllun o'r fath. Gallai fod yn briodol, er enghraifft, lle mae awdurdod caffael yn dymuno:

(i) diogelu tir at ddatblygiad yn y dyfodol;

---

[27] Er enghraifft, adran 164 o Ddeddf Iechyd y Cyhoedd 1875, adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949, adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, adran 239 o Ddeddf Priffyrdd 1980, neu adran 17 o Ddeddf Tai 1985. Mewn perthynas â'r olaf, gweler hefyd baragraff 7 o Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn, sy'n esbonio pan fydd tir ar gyfer datblygiad tai yn cael ei gydgasglu o dan bwerau cynllunio, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i'r polisïau a nodir yn Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

[28] O dan adran 336(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae i ddatblygiad yr ystyr a roddir yn adran 55 o Ddeddf 1990 (gan gynnwys unrhyw reolaethau arbennig a roddir drwy gyfarwyddyd mewn perthynas â dymchwel ac ailddatblygu (gweler Cylchlythyr 31/95 y Swyddfa Gymreig: "Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel).

[29] Gallai gwelliant yn y cyd-destun hwn gynnwys mân addasiad ym mhatrwm strydoedd neu ddarparu gofod ar gyfer mynediad i gerbydau a pharcio.

(ii) darparu tir mynediad neu amwynder nad oes angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer o bosibl ac sy'n rhan o gynllun sydd eisoes wedi'i gymeradwyo;
(iii) sicrhau ei fod yn bodloni rhwymedigaeth gytundebol i sicrhau meddiant gwag eiddo yn unol â rhaglen y cytunwyd arni; neu
(iv) sicrhau y caiff tir ei wella drwy ddatblygiad pan fydd seilwaith yn ei le.

(c) Mae adran 226(3) yn darparu y gall gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan naill ai adran 226(1)(a) neu (b) hefyd ddarparu ar gyfer prynu'n orfodol
(i) unrhyw dir cyffiniol sydd ei angen er mwyn gwneud gwaith i hwyluso'r broses o ddatblygu neu ddefnyddio'r prif dir; neu
(ii) tir i'w gyfnewid am unrhyw ran o'r prif dir sy'n rhan o gomin neu fan agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae.

Felly, mae'n rhaid i awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio ac sy'n bwriadu caffael tir at y naill ddiben neu'r llall (a amlinellir ym mharagraff 5(c)) yng nghyswllt caffael tir o dan adran 226(1)(a) neu (b) bennu'r pŵer caffael adran 226(3) a'r diben priodol yn yr un gorchymyn prynu gorfodol.

(ch) Mae adran 226(4) yn darparu y gall awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio arfer ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) neu (b) neu (3), p'un a yw'n bwriadu cyflawni gweithgarwch neu ddiben a grybwyllir yn yr isadrannau hynny ai peidio.

6. Mynegir y pŵer caffael gorfodol yn adran 226 fel dewisiadau amgen yn y ddeddfwriaeth h.y. 226(1)(a) neu 226(1)(b). Mae Gweinidogion Cymru o'r farn y dylai gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 226(1) gael ei fynegi ar y telerau yn naill ai 226(1)(a) neu 226(1)(b). Dylai'r gorchymyn prynu gorfodol nodi'n glir pa bŵer sy'n cael ei arfer, gan ddyfynnu geiriad 226(1)(a) neu 226(1)(b) fel y bo'n briodol fel rhan o'r disgrifiad o'r hyn a fwriedir.

Penderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226: adran 245 o Ddeddf 1990

7. Mae adran 245(1) yn rhoi'r hawl i Weinidogion Cymru ddiystyru gwrthwynebiadau i orchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf 1990 sydd, yn eu barn hwy, yn gyfystyr â gwrthwynebiad i ddarpariaethau cynllun datblygu.

Adran 226 a chaffael buddiannau yn nhir y Goron yn orfodol

8. Mae adrannau 226(2A) a 293 o Ddeddf 1990 yn gymwys lle mae awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio yn bwriadu caffael tir yn orfodol o dan adran 226 y mae gan y Goron fuddiant ynddo. Ni ellir caffael buddiant y Goron yn orfodol o dan adran 226 ond gellir caffael buddiant mewn tir a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron gyda chytundeb y corff priodol. Gallai hyn godi, er enghraifft, lle y gall un o adrannau'r llywodraeth sy'n dal buddiant rhydd-ddaliadol mewn tir penodol gytuno y gellir caffael buddiant llai, prydles neu hawl tramwy efallai, yn orfodol ac y gall y buddiant hwnnw gael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol. Rhoddir rhagor o gyngor ar brynu buddiannau yn nhir y Goron yn Adran L yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran 226(1)(a)

9. Mae adran 226(1)(a) yn galluogi awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio i gaffael tir yn ei ardal os yw o'r farn y bydd yn hwyluso datblygiad, ailddatblygiad neu welliant ar y tir sy'n cael ei gaffael neu mewn perthynas ag ef, ac nad yw'n sicr y bydd yn gallu ei gaffael drwy gytundeb. Gellir defnyddio'r pŵer eang hwn i gaffael tir at amrywiaeth o ddibenion cynllunio megis:

- ailddatblygu canol tref neu gynlluniau adfywio cynhwysfawr eraill y mae'r awdurdod yn dymuno cydgasglu nifer o eiddo unigol gan gynnwys eiddo preswyl neu fasnachol, neu ardaloedd o dir ar ei gyfer;
- cynlluniau adfywio a arweinir gan dai, gan gynnwys lle mae'r awdurdod caffael yn dymuno cydgasglu nifer o ardaloedd o dir (gweler Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am gyngor ar orchmynion prynu gorfodol ar gyfer datblygu, a chaffael, tai y mae'n rhaid iddo wella'r stoc dai boed hynny o ran nifer neu ansawdd);
- asedau cymunedol yn dilyn cais gan y gymuned, er enghraifft, cynghorau cymuned a thref yn gofyn am welliannau neu estyniadau i asedau megis man hamdden agored;
- adeiladau rhestredig sydd i'w hadfywio h.y. eu hadfer yn hytrach na'u gwarchod (gweler Adran H yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am gyngor ar orchmynion prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio sy'n anelu at warchod adeiladau); neu
- priffyrdd fel rhan o gynlluniau adfywio defnydd cymysg ehangach (gweler Adran G yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am gyngor ar orchmynion prynu gorfodol yn benodol at ddibenion priffyrdd).

Nid oes angen i'r cynllun datblygu, ailddatblygu neu wella, y mae angen caffael y tir ar ei gyfer, ddigwydd ar y tir hwnnw o reidrwydd ar yr amod y gellir dangos ei bod yn hanfodol ei gaffael er mwyn rhoi'r cynllun ar waith yn llwyddiannus. Gallai hyn fod yn berthnasol, er enghraifft, mewn ardal lle ceir galw isel am dai lle y gallai eiddo fod yn cael ei ddileu er mwyn hwyluso tai cyfnewid yn rhywle arall yn yr un gymuned. Hefyd, mewn ardaloedd sy'n agored i berygl llifogydd a allai beryglu cynaliadwyedd hirdymor cymuned, gallai caffael tir helpu i gyflwyno cynllun lliniaru llifogydd yn gynt. Yn yr un modd, gallai caffael tir helpu i adfer tir halogedig.

Cyfyngiadau pŵer adran 226(1)(a)

10. Mae'r pŵer eang yn adran 226(1)(a) yn ddarostyngedig i'r cyfyngiad o dan adran 226(1A) o Ddeddf 1990. Mae hwn yn darparu bod yn rhaid i awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio beidio ag arfer y pŵer o dan adran 226(1)(a) oni bai ei fod o'r farn bod datblygu, ailddatblygu neu wella'r tir sy'n cael ei gaffael yn debygol o gyfrannu at hybu neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal y mae gan yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio gyfrifoldeb gweinyddol drosti. Felly, bydd angen i'r awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio allu dangos y bydd y diben dros gaffael y tir yn cyfrannu at les ei ardal. Mae hyn yn caniatáu i awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio ddatblygu rôl ehangach a mwy arloesol i ymateb yn well i anghenion ei gymuned a nodwyd drwy ymgysylltu ac ymgynghori.

11. Nid yw'r budd sy'n deillio o arfer pŵer adran 226(1)(a) wedi'i gyfyngu i'r ardal sy'n destun y gorchymyn prynu gorfodol, am fod y cysyniad yn cael ei gymhwyso at les ardal gyfan yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio (neu unrhyw ran ohoni).

Mae hyn yn galluogi awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio i wneud unrhyw beth, yn eu barn hwy, sy'n debygol o ddod â buddiannau lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol i ardal ehangach. Yn ymarferol, diben adran 226(1A) yw ehangu'r materion y mae'n rhaid i awdurdod caffael eu hystyried wrth benderfynu p'un a ddylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a). Yn unol â hynny, mae gan awdurdod caffael yr hawl i ystyried yr holl oblygiadau sy'n debygol o ddeillio o ailddatblygu tir sy'n destun gorchymyn prynu gorfodol. Diben pŵer adran 226(1)(a) yw annog arloesi a chydweithio agosach rhwng awdurdodau lleol a'u partneriaid er mwyn gwella ansawdd bywyd y rhai sy'n byw, yn gweithio neu fel arall sy'n rhan o fywyd y gymuned yn eu hardal.

Ystyr "llesiant" yng nghyd-destun pŵer adran 226(1)(a)

12. Gall awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio benderfynu ar y mathau o weithgareddau a fydd yn hyrwyddo neu'n gwella llesiant eu hardaloedd. Nid yw'r term "llesiant" wedi'i ddiffinio'n uniongyrchol yn Neddf 1990 nac yn y canllawiau hyn gan y gall fod safbwyntiau gwahanol rhwng awdurdodau caffael gwahanol sydd â phwerau cynllunio ynglŷn â'r mathau o weithgareddau a fydd yn hybu neu'n gwella llesiant eu hardaloedd. Mae'n ofynnol i bob awdurdod lleol yng Nghymru gyhoeddi amcanion llesiant mewn Cynllun Llesiant Lleol er mwyn dangos sut y bydd yn cyflawni'r saith nod llesiant a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Felly, wrth ystyried p'un a ddylid defnyddio pŵer "llesiant" adran 226(1)(a) ai peidio, dylai awdurdodau caffael â phwerau cynllunio ystyried eu Cynllun Llesiant Lleol a fabwysiadwyd er mwyn nodi'r mathau o weithgareddau a all hyrwyddo neu wella llesiant eu hardaloedd yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Dylai camau sy'n cael eu cymryd o dan bŵer llesiant adran 226(1)(a) gael eu llywio gan safbwyntiau'r cymunedau yn yr ardal, ac ymateb iddynt.

13. Bydd llesiant ardal yn dibynnu ar sawl ffactor. Yn aml, ni fydd y ffactorau hyn o dan reolaeth na dylanwad uniongyrchol yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio, er enghraifft, rhai materion cenedlaethol neu fyd-eang. Awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio sydd yn y sefyllfa orau i asesu'r hyn sy'n ofynnol i hybu llesiant, gan ystyried anghenion eu cymunedau, a gallant roi sylfaen gadarn dros les cyffredinol eu hardal sy'n ymateb yn uniongyrchol i faterion lleol, rhanbarthol a chenedlaethol.

14. Gall ffactorau allweddol sy'n cyfrannu at hybu neu wella lles gynnwys:
    (a) Ffactorau economaidd megis argaeledd swyddi addas ac o ansawdd uchel, mesurau i annog busnesau bach lleol, cysylltiadau trafnidiaeth effeithlon ac effeithiol, dysgu gydol oes, hyfforddiant a datblygu sgiliau, darparu seilwaith a thechnolegau gwybodaeth a chyfathrebu newydd.
    (b) Ffactorau cymdeithasol megis hyrwyddo tai fforddiadwy o ansawdd da; cymunedau diogel; annog y sector gwirfoddol; gofalu am anghenion plant a phobl ifanc, yn enwedig y rhai sydd fwyaf agored i niwed; mynediad at y celfyddydau a chyfleoedd hamdden; mynediad at addysg.
    (c) Ffactorau sy'n ymwneud ag iechyd megis hybu iechyd corfforol, iechyd cymdeithasol ac iechyd meddwl da a datblygu a hyrwyddo polisïau sy'n cael effaith gadarnhaol ar ganlyniadau iechyd, yn enwedig ar anghydraddoldebau iechyd.
    (ch) Ffactorau amgylcheddol megis argaeledd aer glân, dŵr glân, strydoedd glân, ansawdd yr amgylchedd adeiledig, cael gwared ar wrthrychau a ystyrir yn beryglus i iechyd, diogelu cymunedau rhag bygythiad newid yn yr hinsawdd, rhyddid rhag perygl llifogydd mawr, gwella a hyrwyddo bioamrywiaeth a hygyrchedd at natur.

(d) Hyrwyddo datblygu cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n:

- hyrwyddo cyfiawnder cymdeithasol a chyfle cyfartal;
- gwella'r amgylchedd naturiol a diwylliannol ac sy'n parchu ei derfynau - gan ddefnyddio cyfran deg yn unig o adnoddau'r ddaear a chynnal gwaddol diwylliannol.

15. Wrth benderfynu p'un a ellir disgwyl i'r diben y mae'n bwriadu caffael tir yn orfodol o dan adran 226(1)(a) ar ei gyfer gyfrannu at hybu neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol eu hardal, efallai y bydd yn fuddiol i awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio roi sylw i'r canllawiau a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru ynglŷn â dehongli'r pŵer hwnnw yn Neddf Llywodraeth Leol 2000[30].

16. Mae PCC yn awgrymu y dylid cynnwys polisïau mewn cynlluniau datblygu sy'n ymwneud â materion megis cyflenwi tir sy'n diwallu angen am dai a nodwyd, hyrwyddo mentrau adfywio, a gwella ansawdd amgylcheddol lleol. Gall pob mater o'r fath gael effaith sylweddol ar ddefnydd tir, er enghraifft drwy ddylanwadu ar y gofynion ar ddatblygiad neu'r angen am ddatblygiad. Fodd bynnag, ni ellir o reidrwydd eu cyflawni drwy roi neu wrthod rhoi caniatâd cynllunio yn unig. Efallai y byddant yn gofyn am ddull gweithredu mwy rhagweithiol ar ran yr ACLl perthnasol, gan gynnwys hwyluso'r broses o gydgasglu safleoedd addas y gall y pwerau prynu gorfodol yn adran 226(1)(a) roi cymorth defnyddiol ar eu cyfer lle y gellir cyfiawnhau caffael o'r fath er budd y cyhoedd.

17. Mae ail-greu cymunedau cynaliadwy drwy farchnadoedd tai mwy cytbwys yn un amcan adfywio y gallai pŵer adran 226(1)(a) fod yn briodol ar ei gyfer. Er enghraifft, mae'n debygol o fod yn fwy priodol na phŵer o dan Ddeddf Tai pe bai'r angen i gaffael a dymchwel anheddau yn codi o ganlyniad i orgyflenwi math penodol o dŷ a/neu ddeiliadaeth tai mewn ardal benodol. Efallai y bydd angen darpariaeth fwy amrywiol o dai er mwyn sicrhau bod cymdogaethau yn gynaliadwy yn yr hirdymor ac efallai y bydd angen tai o ansawdd gwell a gwell dewis o dai er mwyn ateb y galw. Gall hyn olygu caffael tir er mwyn sicrhau newid mewn defnydd tir, er enghraifft, o breswyl i fasnachol/diwydiannol neu er mwyn sicrhau bod tai newydd wedi'u lleoli mewn amgylchedd mwy addas na'r tai y byddent yn cymryd eu lle.

18. Mae un her a wynebir gan lawer o awdurdodau lleol yn ymwneud ag addasu canol trefi er mwyn ystyried natur newidiol gweithgareddau manwerthu a hamdden, yr angen i newid i ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy, ac ailgyflwyno defnyddiau preswyl ar y stryd fawr. Bydd y pwysau hwn yn newid natur y broses o gydgasglu tir y bydd ei hangen i ysgogi ailddatblygu ac ailddefnyddio safleoedd yma a thraw drwy ganol tref neu adfywio a gwella lles yr ardal. Felly, gallai fod yn briodol defnyddio pŵer adran 226(1)(a) at ddiben o'r fath. Dylai strategaeth sy'n seiliedig ar:
(a) cynnal arolwg o eiddo sy'n cael ei danddefnyddio neu sy'n dadfeilio;

---

[30] O'r enw "Canllawiau Statudol i Awdurdodau Lleol yng Nghymru ar y pŵer i hybu neu wella Lles Economaidd, Cymdeithasol neu Amgylcheddol dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2000": https://gov.wales/sites/default/files/publications/2019-06/power-to-promote-well-being-guidance-for-local-authorities.pdf

(b) “prif ddull cynllunio a chreu lle[31]” o ddylunio a nodi cyfyngiadau ar ddatblygu a buddiannau lles rhaglen gydgysylltiedig o gaffaeliadau i ardal ehangach ynghyd ac ymgysylltu ac ymgynghori â’r cyhoedd a rhanddeiliaid;
(c) dull strwythuredig o negodi â pherchenogion er mwyn nodi’r rhai sy’n barod i werthu a’r rhai sy’n amharod i wneud hynny neu sydd â disgwyliadau afrealistig ynglŷn â gwerth defnyddiau derbyniol yn y dyfodol, ac y gwyddys bod gorchymyn prynu gorfodol wrthi’n cael ei baratoi yn y cefndir,

lunio achos dros gaffael a allai fod yn ddylanwadol o blaid budd y cyhoedd mewn adfywio o’i bwyso yn erbyn hawliau perchennog eiddo unigol. Gallai strategaeth o’r fath fod yn sail ar gyfer llunio achos cymhellol er budd y cyhoedd.

Cyfiawnhad sydd ei angen i gefnogi gorchymyn prynu gorfodol i gaffael tir yn orfodol o dan adran 226(1)(a) a’r safbwynt cynllunio

19. Mae paragraffau 54 - 57 yn Rhan 1 o’r Cylchlythyr hwn yn ystyried yn gyffredinol yr angen i unrhyw awdurdod caffael allu bodloni Gweinidogion Cymru bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros y caffaeliad gorfodol arfaethedig. Fodd bynnag, mae geiriad adran 226(1)(a) o Ddeddf 1990 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod sy’n arfer y pwerau prynu gorfodol hynny ystyried ystyriaethau penodol pellach h.y. mae ymgymryd â datblygu, ailddatblygu neu wella ar y tir neu mewn perthynas ag ef yn debygol o gyfrannu at hyrwyddo neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal. Gall cymharu a gwrthgyferbynnu’r ystyriaethau penodol hyn â’r rhai sy’n gymwys i bwerau prynu gorfodol o dan wahanol statudau gael dylanwad ar benderfynu ar y pwerau mwyaf priodol i gaffael tir.

20. Dylai’r fframwaith cynllunio sy’n rhoi’r cyfiawnhad dros orchymyn prynu gorfodol fod mor fanwl â phosibl er mwyn dangos nad oes unrhyw rwystrau cynllunio na rhwystrau eraill rhag gweithredu’r cynllun. Lle mae’r cyfiawnhad dros gynllun wedi’i gysylltu â chynigion a nodwyd mewn CDLl mabwysiedig, Cynllun Datblygu Strategol neu’r Dyfodol Cymru: y Cynllun Cenedlaethol 2040 sy’n cwmpasu’r ardal, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi pwys priodol ar hyn wrth ystyried p’un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio.

21. Nid yw awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio wedi’i rwymo gan ddarpariaethau’r cynllun datblygu fel y sail dros gyfiawnhau prynu tir yn orfodol o dan ddarpariaethau adran 226(1)(a). Gallai’r rhain ymwneud, er enghraifft, â pholisïau cenedlaethol ynglŷn â materion megis: y defnydd priodol o bwerau prynu gorfodol; adfywio; neu ddarparu tai yn gynt ers i’r cynllun datblygu gael ei ddiwygio ddiwethaf. Fodd bynnag, byddai angen i unrhyw wyro oddi wrth CDLl mabwysiedig gael ei gyfiawnhau a bod yn seiliedig ar dystiolaeth. Mewn sefyllfaoedd o’r fath, lle na fu cyfle eto i ymgorffori polisïau o’r fath yn CDLl yr ardal, fel arfer byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld bod y cynigion sy’n sail i’r prynu gorfodol wedi’u llunio mewn canllawiau cynllunio atodol y cynhaliwyd ymgynghoriad â’r cyhoedd yn eu cylch.Bydd y pwys a roddir ar CDLl newydd[32] gan Weinidogion Cymru wrth ystyried p’un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio yn dibynnu ar y cam y mae’r CDLl wedi’i gyrraedd.

[31] Gweler tudalen 16 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018) am ddiffiniad o ‘creu lle’.
[32] Fe’i diffinnir yn rheoliad 2 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) 2005 (fel y’u diwygiwyd).

Ni fydd y pwys sydd i'w roi arno yn cynyddu wrth i'r cynllun symud ymlaen i'w fabwysiadu. Wrth ystyried y pwys sydd i'w roi i bolisïau mewn CDLl newydd sy'n gymwys i gynllun penodol, bydd angen i awdurdodau caffael ystyried y dystiolaeth sylfaenol a chefndir y polisïau yn ofalus. Gall polisi cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol o dan yr amgylchiadau hyn. Ceir canllawiau pellach ar CDLlau newydd neu wedi dyddio yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Argraffiad 3, Mawrth 2020).

22. Mae angen i unrhyw raglen o gyd-gasglu tir gael ei gosod o fewn fframwaith strategol clir ac mae hyn yn arbennig o bwysig wrth ddangos y cyfiawnhad dros gaffael tir yn orfodol o dan bwerau adran 226(1)(a) fel modd i wella lles yr ardal ehangach. Bydd angen i fframwaith o'r fath fod wedi ei sefydlu ar sylfaen dystiolaeth briodol ac wedi bod yn destun ymgynghoriad, gan gynnwys â'r rhai yr effeithir yn uniongyrchol ar eu heiddo. Gall hyn helpu i leihau nifer y gwrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol.

23. Lle nad yw cynllun datblygu yn gyfredol mwyach, mae'n ddigon posibl y bydd yn briodol ystyried cynigion manylach sy'n cael eu paratoi ar sail anstatudol gyda'r bwriad y cânt eu hymgorffori yn y cynllun datblygu ar yr adeg briodol. Gall cynigion o'r fath ymwneud, er enghraifft, â darparu ar gyfer yr angen am dwf pellach mewn ardal a gallant fod ar ffurf uwchgynlluniau neu systemau cyflawni manwl eraill sy'n cael eu paratoi gan yr awdurdod lleol perthnasol. Lle y defnyddir cynigion o'r fath i roi cyfiawnhad ychwanegol a chefnogi gorchymyn prynu gorfodol, dylai fod tystiolaeth glir bod pawb a allai wrthwynebu'r cynigion sylfaenol yn y cynllun anstatudol ategol wedi cael cyfle i roi gwybod i'r corff sy'n hyrwyddo'r cynllun hwnnw am eu gwrthwynebiadau, p'un ai'r awdurdod caffael sy'n gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ai peidio. Hefyd, Mae PCC yn ystyriaeth berthnasol ym mhob penderfyniad cynllunio a dylid ei ystyried.

24. Cydnabyddir na fydd bob amser yn ddichonadwy nac yn synhwyrol aros nes bod manylion llawn y cynllun caffael wedi cael eu llunio, a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi, cyn bod awdurdod caffael yn bwrw ymlaen â gorchymyn prynu gorfodol a llunio'r achos cymhellol. Mewn achosion lle mae'r caffaeliadau arfaethedig yn rhan o strategaeth tymor hwy y mae angen iddi addasu at amgylchiadau sy'n newid, efallai na fydd bob amser yn bosibl dangos gydag eglurder neu sicrwydd llwyr union natur y defnydd terfynol arfaethedig. Ym mhob achos o'r fath, yr awdurdod caffael fydd yn gyfrifol am wneud y canlynol:

- cyflwyno achos cymhellol dros gaffael gorfodol cyn bod yr holl ansicrwydd wedi'i ddatrys;
- sicrhau wedyn y caniatâd cynllunio angenrheidiol ar gyfer y cynllun caffael.

25. Os yw caniatâd cynllunio ar dir sy'n gysylltiedig â gorchymyn prynu gorfodol wedi newid o'r adeg y cyflwynodd awdurdod caffael y gorchymyn prynu gorfodol i Weinidogion Cymru am gadarnhad i amser ymchwiliad cyhoeddus, mae'n bwysig bod yr holl newidiadau cynllunio wedi'u holrhain a'u dogfennu'n dda. Os caiff caniatâd cynllunio ei ddiwygio wedyn ar ôl i orchymyn prynu gorfodol gael ei gadarnhau, dylai awdurdodau caffael sicrhau bod gwrthrych y caniatâd diwygiedig yn cael ei ddatblygu yn unol â'r disgrifiad o'r cynllun yn y gorchymyn prynu gorfodol gan y bydd yn pennu diben y caffaeliad.

Ffactorau i’w hystyried gan Weinidogion Cymru wrth benderfynu p’un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) ai peidio

26. Caiff unrhyw benderfyniad ynghylch p’un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 226(1)(a) er mwyn ymgymryd â datblygu, ailddatblygu neu wella ar y tir neu mewn perthynas ag ef ai peidio, ei wneud yn ei deilyngdod ei hun, ond mae’r ffactorau y gall Gweinidogion Cymru eu hystyried yn cynnwys:
    (a) P’un a yw’r diben dros gaffael y tir yn gyson â PCC, y CDLl mabwysiedig, Cynllun Datblygu Strategol, neu’r Dyfodol Cymru: y Cynllun Cenedlaethol 2040 sy’n cwmpasu’r ardal neu, lle nad oes cynllun datblygu cyfredol yn bodoli, â’r cynllun datblygu drafft.
    (b) Y graddau y bydd y diben arfaethedig yn cyfrannu at hybu neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol ardal yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio h.y. ardal awdurdod lleol.
    (c) P’un a allai diben yr awdurdod caffael dros gaffael y tir gael ei gyflawni drwy fodd arall. Gall hyn gynnwys ystyried priodoldeb unrhyw gynigion amgen a gyflwynir gan berchenogion y tir, neu unrhyw bersonau eraill, i’w ailddefnyddio. Gall hefyd olygu ystyried addasrwydd unrhyw leoliadau amgen at y diben dros gaffael y tir.
    Mae’r canllawiau ym mharagraffau 26 - 28 yn Adran G yn Rhan 2 o’r Cylchlythyr hwn mewn perthynas â gorchmynion prynu gorfodol a wneir i gaffael tir at ddibenion hwyluso llwybr teithio llesol a’r asesiad o gynigion amgen yn gymwys yn yr un modd i orchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf 1990.
    (ch) Hyfywedd ariannol posibl y cynllun y mae’r tir yn cael ei gaffael ar ei gyfer. Bydd arwydd cyffredinol o fwriadau cyllido, ac unrhyw ymrwymiad gan drydydd partïon, fel arfer yn ddigon i sicrhau Gweinidogion Cymru bod tebygolrwydd rhesymol y bydd y cynllun yn mynd rhagddo. Fodd bynnag, po fwyaf yr ansicrwydd ynglŷn â hyfywedd ariannol y cynllun, mwyaf yn y byd y bydd angen i’r seiliau eraill dros brynu gorfodol fod yn rhai cymhellol. Gall amseriad unrhyw gyllid sydd ar gael fod yn bwysig hefyd. Er enghraifft, gall terfyn amser caeth ar argaeledd y cyllid angenrheidiol fod yn ddadl a gyflwynir gan yr awdurdod caffael i gyfiawnhau bwrw ymlaen â’r gorchymyn prynu gorfodol cyn penderfynu ar fanylion y cynllun i’w gyflwyno yn lle’r hen gynllun a/neu’r sefyllfa gynllunio statudol yn derfynol.

Adran B – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau tai (gan gynnwys adeiladau rhestredig mewn ardaloedd clirio)

Cyflwyniad

1. Mae'r Adran hon yn rhoi canllawiau i awdurdodau lleol sy'n ystyried p'un a ddylid gwneud gorchmynion prynu gorfodol o dan: Ddeddf Tai 1985 ("Deddf 1985"); a Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 ("Deddf 1989") Mae hefyd yn rhoi canllawiau ar y wybodaeth y dylid ei chyflwyno i gefnogi gorchmynion prynu tai yn orfodol yn ogystal â'r gofynion cyffredinol a ddisgrifir yn y Cylchlythyr.

2. Caiff gorchmynion i brynu tai yn orfodol a gyflwynir i Weinidogion Cymru am gadarnhad eu hystyried yn ôl eu teilyngdod, yng ngoleuni unrhyw wrthwynebiadau sy'n dod i law a'r gofyniad cyffredinol na ddylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol oni bai bod achos cymhellol er budd y cyhoedd. Mae'r polisïau a'r gofynion a amlinellir yn yr Adran hon yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol a wneir o dan y Deddfau Tai.

Deddf Tai, 1985: Rhan 2

Yr amgylchiadau lle y gellir defnyddio pwerau

3. Mae adran 17 o Ddeddf 1985 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau tai lleol (ATLlau) gaffael tir, tai neu eiddo arall yn orfodol er mwyn darparu tai preswyl. Mae'n rhaid i'r caffaeliad wella'r stoc dai boed hynny o ran nifer neu ansawdd.

4. Defnyddiwyd y pŵer hwn yn bennaf i gydgasglu tir i godi tai ac ar gyfer datblygiadau atodol, gan gynnwys darparu ffyrdd mynediad; defnyddio eiddo gwag fel tai unwaith eto; a gwella eiddo ansafonol neu ddiffygiol. Yr arfer presennol yw bod ATLlau sy'n caffael tir neu eiddo yn orfodol yn ei waredu i'r sector preifat, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu berchen-feddianwyr.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn cyflwyniadau gorchmynion prynu gorfodol

5. Wrth gyflwyno gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan Ran II o Ddeddf 1985 am gadarnhad dylai'r awdurdod caffael gynnwys gwybodaeth ynglŷn â'r angen i ddarparu rhagor o dai preswyl yn ei ardal yn ei Ddatganiad o Resymau dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol. Fel arfer, dylai'r wybodaeth hon gynnwys:
   - cyfanswm nifer yr anheddau yn yr ardal;
   - cyfanswm nifer yr anheddau ansafonol (h.y. nifer y tai sydd â pheryglon Categori 1 fel y'u diffiniwyd yn adran 2 o Ddeddf Tai 2004);
   - cyfanswm nifer yr aelwydydd a'r nifer y mae angen darparu ar eu cyfer, ym marn yr awdurdod;
   - manylion am stoc dai'r awdurdod, yn ôl math, yn enwedig lle mae'r achos dros brynu gorfodol yn dibynnu ar angen i ddarparu tai o fath penodol;
   - lle y gwneir gorchymyn prynu gorfodol gyda'r nod o ddiwallu anghenion tai arbennig, er enghraifft, i bobl oedrannus, anabl neu ddigartref, dylai gwybodaeth benodol am yr anghenion hyn gael ei chynnwys;
   - lle mae'r awdurdod yn bwriadu gwaredu'r tir neu'r eiddo dan sylw, manylion y darpar brynwr, ei gynigion ar gyfer darparu tai preswyl a phryd y byddant yn cael eu gweithredu, a manylion unrhyw ganiatadau statudol eraill sydd eu hangen;

- lle nad oes modd nodi darpar brynwr ar adeg gwneud gorchymyn prynu gorfodol, manylion cynigion yr awdurdod i waredu'r tir neu'r eiddo, ei seiliau dros ystyried y bydd hyn yn sicrhau y caiff y tai preswyl eu darparu a phryd y bydd hynny'n digwydd;
- lle mae gan yr awdurdod gynigion amgen, bydd angen iddo ddangos bod pob cynnig amgen yn well nag unrhyw gynigion a gyflwynwyd gan y perchennog presennol.

Caffael tir ar gyfer datblygiadau tai

6. Mae caffael unrhyw fath o dir ar gyfer datblygiadau tai yn ddefnydd derbyniol y gellir ei gyfiawnhau o bwerau prynu gorfodol, gan gynnwys lle y bydd yn golygu bod tir ar gael ar gyfer datblygiad preifat neu ddatblygiad gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n cyd-fynd â'r CDLl a fabwysiadwyd ar gyfer ardal a pholisi cynllunio cenedlaethol. Mae adran 17(4) o Ddeddf 1985 yn darparu na all Gweinidogion Cymru gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol oni fyddant yn fodlon ei bod yn debygol y bydd angen y tir o fewn 10 mlynedd.

7. Lle y gall ATLl ddewis rhwng defnyddio pwerau tai neu bwerau prynu gorfodol cynllunio (y cyfeirir atynt yn Adran A yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn) ni fydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ar y seiliau y gallai fod wedi'i wneud o dan bŵer arall yn unig. Lle mae'r tir yn cael ei gydgasglu o dan bwerau cynllunio ar gyfer datblygiadau tai, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i'r polisïau a nodir yn yr Adran hon.

Caffael eiddo gwag at ddefnydd tai

8. Gall fod cyfiawnhad dros brynu eiddo gwag yn orfodol yn niffyg dim arall mewn sefyllfa lle'r ymddengys nad oes unrhyw obaith o eiddo addas yn cael ei ddefnyddio fel llety preswyl drwy gaffael drwy gytundeb. Bydd ATLlau yn y lle cyntaf am annog y perchennog i adfer yr eiddo i gyflwr preswyl llawn. Fodd bynnag, gall achosion godi lle na ellir dod o hyd i'r perchennog ac felly efallai mai pwerau prynu gorfodol yw'r unig ffordd ymlaen. Wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu tai yn orfodol, fel arfer bydd Gweinidogion Cymru am wybod:
   - ers faint o amser y mae'r eiddo wedi bod yn wag;
   - pa gamau y mae'r ATLl wedi eu cymryd i annog y perchennog i'w adfer i gyflwr preswyl derbyniol a'r canlyniad;
   - pa waith sydd wedi cael ei wneud gan y perchennog tuag at ei ailddefnyddio at ddibenion tai.

Caffael eiddo ansafonol

(a) Defnydd cyffredinol o Bwerau

9. Gall fod cyfiawnhad hefyd dros brynu eiddo ansafonol yn orfodol mewn achosion lle na ellir caffael eiddo drwy gytundeb:
   - lle y bydd tai yn amlwg yn deillio ohono;
   - lle mae perchennog yr eiddo wedi methu â'i gynnal a'i gadw na'i hadfer i safon dderbyniol;
   - lle nad yw mesurau statudol eraill, megis cyflwyno hysbysiadau statudol, wedi cyflawni amcanion yr ATLl o sicrhau tai preswyl derbyniol.

Fodd bynnag, ni fyddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i dŷ perchen-feddiannydd, ac eithrio tŷ mewn amlfeddiannaeth, gael ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol oni bai bod y diffygion yn yr eiddo yn effeithio'n andwyol ar dai preswyl eraill. Wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu tai yn orfodol mewn perthynas ag eiddo ansafonol bydd Gweinidogion Cymru am wybod:

- beth yw'r diffygion honedig yn yr eiddo sy'n destun gorchymyn prynu gorfodol;
- pa gamau eraill y mae'r awdurdod wedi'u cymryd i unioni materion a'r canlyniad (er enghraifft, cyflwyno hysbysiad i'r perchennog o dan adran 215 o Ddeddf 1990 sy'n ei gwneud yn ofynnol iddo unioni unrhyw amwynder a allai gael ei golli o ganlyniad i eiddo o'r fath);
- graddau a natur unrhyw waith a wnaed gan y perchennog i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei wella a'i drwsio;
- cynigion yr ATLl ynglŷn â thenantiaid yr eiddo.

(b) *Cyfyngiadau ar ddefnyddio'r pŵer o dan Ran 2 o Ddeddf Tai 1985 i gaffael eiddo at ddibenion darparu tai preswyl*

10. Nid yw'r pwerau o dan Ran II o Ddeddf 1985 i gaffael eiddo er mwyn darparu tai preswyl yn ymestyn i gaffael at ddibenion gwella'r ffordd y rheolir tai preswyl. Mae'n rhaid gwella'r stoc dai yn ansoddol neu'n feintiol. Fodd bynnag, ar ôl y dyfarniad yn achos *R v Secretary of State for the Environment ex parte Royal Borough of Kensington and Chelsea* (1987) gall fod yn bosibl i awdurdodau ddefnyddio prynu gorfodol o dan Ran II lle y bu aflonyddu neu ymddygiad difrifol arall gan landlord fel na ellid dweud bod tai preswyl priodol yn bodoli ar yr adeg pan benderfynodd yr awdurdod wneud y gorchymyn prynu gorfodol. Gellid cyfiawnhau gorchymyn prynu gorfodol o'r fath fel un sy'n sicrhau mwy o stoc dai.

11. Efallai y bydd angen caniatâd i werthu eiddo sydd â thenantiaid sydd wedi cael ei brynu'n orfodol. Cyn y gall ATLl waredu tai sy'n cael eu meddiannu gan denantiaid diogel i landlord preifat mae'n rhaid iddo ymgynghori â'r tenantiaid yn unol ag adran 106A o Ddeddf 1985. Ni all Gweinidogion Cymru roi caniatâd i werthu os ymddengys iddynt fod y mwyafrif o'r tenantiaid yn gwrthwynebu. Felly, dylai ATLl sy'n ystyried gwerthu ymlaen sicrhau ymlaen llaw fod ganddo gefnogaeth y tenantiaid.

Deddf Tai 1985: Rhan 9 Ardaloedd clirio

12. Lle mae awdurdod lleol wedi datgan bod ardal yn "ardal glirio"[33], gall fynd yn ei flaen i sicrhau bod yr ardal yn cael ei chlirio drwy brynu'r tir sy'n rhan o'r ardal ac ymrwymo i ddymchwel yr adeiladau ar y tir hwn ei hun neu fel arall sicrhau hynny. Lle mae awdurdod lleol wedi penderfynu prynu tir o dan adran 290 o Ddeddf 1985, gall brynu'r tir naill ai drwy gytundeb neu orchymyn prynu tir.

Yn ogystal â'r gofynion cyffredinol, bydd disgwyl i awdurdod sy'n cyflwyno gorchymyn prynu gorfodol ardal glirio ymdrin â'r materion canlynol yn ei Ddatganiad o Resymau:

- y datganiad ynghylch yr ardal glirio a'i gyfiawnhad, gan gynnwys datganiad bod pob opsiwn posibl arall i gynnal a chadw'r ardal glirio wedi cael ei ystyried;
- safonau adeiladau yn yr ardal glirio h.y. ymgorffori datganiad o brif seiliau'r awdurdod dros fod yn fodlon bod yr adeiladau'n ansafonol;

[33] Fel y'i diffiniwyd yn adran 289 o Ddeddf Tai 1985.

- y cyfiawnhad dros gaffael unrhyw diroedd ychwanegol sydd wedi'u cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol;
- cynigion ar gyfer ailgartrefu ac adleoli safleoedd masnachol a diwydiannol y mae clirio yn effeithio arnynt;
- y defnydd arfaethedig o'r safle clirio ar ôl iddo gael ei glirio;
- lle nad yw'n ymarferol rhoi tystiolaeth o ganiatâd cynllunio, dylai'r awdurdod ddangos bod ei gynigion yn dderbyniol o ran cynllunio a pham, ym marn yr awdurdod, yr ymddengys nad oes unrhyw seiliau na fydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi;
- sut mae wedi ystyried yn llawn yr agwedd economaidd ar glirio a'i fod wedi ymateb i unrhyw sylwadau a gyflwynir gan wrthwynebwyr ar y pwnc hwn.

13. Ceir canllawiau cyffredinol ar ardaloedd clirio yng *Nghylchlythyr 20/02 Cynulliad Cenedlaethol Cymru - Adnewyddu Tai*.

Adeilad yn cael ei restru ar ôl dod yn agored i brynu gorfodol at ddibenion clirio

14. Lle mae adeilad wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer ardal glirio o dan adran 290 o Ddeddf 1985, ac yna mae'n cael ei restru, bydd angen i'r awdurdod lleol benderfynu ar fyrder p'un a ddylai'r adeilad gael ei gadw oherwydd ei ddiddordeb arbennig, neu p'un a ddylai fwrw ymlaen â'r cynigion clirio. Fel rhan o'r broses restru, gwahoddir yr awdurdod lleol i gyflwyno ei farn i Cadw. Pan gaiff adeilad ei restru gan Cadw, gall yr awdurdod lleol wneud cais i Arolygiaeth Gynllunio Cymru am adolygiad o'r penderfyniad rhestru o fewn 12 wythnos i ddyddiad y penderfyniad rhestru[34]. Os bydd yr awdurdod lleol yn penderfynu mai clirio yw'r cam gweithredu y dylid ei gymryd, mae'n rhaid iddo wneud cais i Weinidogion Cymru am ganiatâd adeilad rhestredig i ddymchwel o fewn tri mis i'r dyddiad rhestru (adran 305 o Ddeddf 1985).

15. Os caiff adeilad mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer ardal glirio ei restru ar ôl i'r gorchymyn prynu gorfodol gael ei gyflwyno i Weinidogion Cymru am gadarnhad, ond cyn eu bod yn penderfynu arno, dylai'r awdurdod lleol hysbysu Gweinidogion Cymru ar fyrder sut mae'n dymuno gweithredu yng ngoleuni'r rhestriad. Os bydd yr awdurdod lleol yn penderfynu cadw'r adeilad rhestredig, dylai wneud cais am i'r adeilad gael ei dynnu'n ôl o'r gorchymyn prynu gorfodol. Os bydd yr awdurdod lleol yn gwneud cais am ganiatâd adeilad rhestredig i ddymchwel yr adeilad rhestredig, fel arfer bydd Gweinidogion Cymru yn cynnal ymchwiliad cyhoeddus lleol ar y cyd lle y caiff y gorchymyn prynu gorfodol a'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig eu hystyried gyda'i gilydd.

16. Os caiff cais am ganiatâd adeilad rhestredig ei wneud a'i gymeradwyo, gall y broses gaffael, os nad yw wedi'i chwblhau, fynd yn ei blaen ac yna'r broses ddymchwel.

[34] Gweler Rhan 5 o *Deall Rhestru yng Nghymru (Cadw, Medi 2018):*
https://cadw.llyw.cymru/sites/default/files/2019-05/Deall%20Rhestru%20yng%20Nghymru.pdf

Os gwrthodir caniatâd adeilad rhestredig, neu os na wneir cais o fewn y cyfnod o dri mis, mae'r camau gweithredu wedyn yn dibynnu ar b'un a oes hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno ac, os yw wedi'i gyflwyno, p'un a yw'r adeilad wedi'i freinio yn yr awdurdod caffael:

- Os nad yw hysbysiad i drafod telerau wedi'i gyflwyno, mae adran 305(2) o Ddeddf 1985 yn gwahardd yr awdurdod lleol rhag ei gyflwyno oni fydd Gweinidogion Cymru yn rhoi caniatâd adeilad rhestredig, a hyd nes hynny. Bydd penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd adeilad rhestredig neu fethiant i wneud cais amdano o fewn y cyfnod penodedig o dri mis yn rhyddhau'r adeilad o'r gorchymyn prynu gorfodol i bob diben a, lle y bo'n gymwys, o'r ardal glirio. Os digwydd yr olaf, yna mae'n rhaid i'r awdurdod lleol ystyried camau gweithredu priodol eraill i ymdrin ag anaddasrwydd o dan y Deddfau Tai.

- Os yw hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno cyn bod yr adeilad wedi'i restru, ond nad yw'r broses gaffael wedi'i chwblhau cyn bod caniatâd adeilad rhestredig yn cael ei wrthod neu cyn y daw'r cyfnod o dri mis i ben, gall caffael gorfodol barhau. Fodd bynnag, bydd hyn yn mynd yn ei flaen o dan y pwerau a geir yn Rhan 2 o Ddeddf 1985 ar gyfer adeiladau preswyl neu Ran 9 o Ddeddf 1990 ar gyfer adeiladau eraill.

- Os yw'r adeilad rhestredig eisoes wedi'i freinio yn yr awdurdod lleol, caiff ei neilltuo i Ran 2 o Ddeddf 1985 (darparu tai preswyl) neu Ran 9 o Ddeddf 1990 (dibenion cynllunio) yn ôl y digwydd.

Adeilad yn cael ei restru pan gaiff ei gaffael drwy gytundeb at ddibenion clirio

17. Lle y caiff adeilad ei brynu drwy gytundeb at ddibenion clirio[35] gyda'r bwriad o'i ddymchwel, ond yna caiff ei restru, gall yr awdurdod lleol o dan ddarpariaethau adran 306 o Ddeddf 1985, wneud cais i Weinidogion Cymru am ganiatâd i ddymchwel yr adeilad rhestredig[36]. Os gwrthodir rhoi caniatâd neu os na wneir cais am ganiatâd o fewn y cyfnod penodedig o dri mis i'r dyddiad rhestru, nid oes dyletswydd ar yr awdurdod caffael mwyach i ddymchwel yr adeilad a osodir gan Ran 9 o Ddeddf 1985 ac mae'n rhaid ei neilltuo i Ran 2 o Ddeddf 1985 (darparu tai preswyl) neu Ran 9 o Ddeddf 1990 (dibenion cynllunio) yn ôl y digwydd.

Dymchwel adeilad heb ei restru mewn ardal gadwraeth pan fydd yn destun prynu gorfodol at ddibenion clirio

18. Nid oes angen caniatâd ardal gadwraeth i ddymchwel adeilad heb ei restru mewn ardal gadwraeth sydd wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer clirio o dan Ran 9 o Ddeddf 1985[37]. Lle y cyflwynir gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer clirio ac mae'n cynnwys adeiladau o fewn ardal gadwraeth, mae Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i'r agwedd sy'n ymwneud â'r ardal gadwraeth wrth wneud eu penderfyniad ar y gorchymyn prynu gorfodol.

[35] O dan: (a) Rhan 9 o Ddeddf Tai 1985; neu (b) adran 122 neu 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972.
[36] O dan adran 8 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
[37] Cyfarwyddyd Ardaloedd Cadwraeth (Datgymhwyso Gofyniad am Ganiatâd Ardal Gadwraeth i Ddychwel) (Cymru) (2017 Rhif 27).

Pwerau tai eraill

19. Mae gorchmynion prynu gorfodol a wneir gan awdurdodau lleol o dan:
   (a) adran 29 o Ddeddf 1985 i ddarparu tai ar gyfer pobl a gyflogir neu a delir gan y cyngor neu gan un o'i bwyllgorau statudol; neu
   (b) adran 300 o Ddeddf 1985 i brynu tai sydd naill ai'n agored i'w dymchwel neu sy'n destun gorchymyn gwahardd ac yr ystyrir y gellir eu hadfer fel y gellir byw ynddynt,

   yn cael eu hystyried yn ôl eu teilyngdod yng ngoleuni'r gofyniad y dylai fod achos cymhellol dros brynu gorfodol er budd y cyhoedd. Bydd Gweinidogion Cymru hefyd yn rhoi sylw i'r polisïau a nodir yn yr Adran hon lle y bo'n gymwys.

Deddf Llywodraeth Leol A Thai 1989: Rhan 7 Ardaloedd Adnewyddu

20. Mae Rhan 7 o Ddeddf 1989 yn god sy'n ymwneud â datgan a gweinyddu Ardaloedd Adnewyddu. Mae adran 93(1) o'r Ddeddf yn darparu, os bydd ATLl wedi datgan bod ardal yn Ardal Adnewyddu, y gall yr awdurdod arfer pwerau prynu gorfodol o dan adran 93. Mae adran 93(2) o Ddeddf 1989 yn darparu bod ATLlau yn gallu caffael, drwy gytundeb neu'n orfodol, unrhyw dir yn eu hardal lle mae mangreoedd sy'n cynnwys tai preswyl neu sy'n rhan o gwrtil unrhyw fangreoedd o'r fath at ddibenion:
   - gwella neu drwsio'r fangre (naill ai gan yr awdurdod neu gan berson y maent yn bwriadu gwaredu'r fangre iddo);
   - rheoli a defnyddio'r tai preswyl mewn modd priodol ac effeithiol (naill ai gan yr awdurdod neu gan berson y maent yn bwriadu gwaredu'r fangre sy'n cynnwys y tai preswyl iddo);
   - llesiant trigolion yn yr ardal.

   Gall ATLlau ddarparu tai preswyl ar dir sy'n cael ei gaffael yn y fath fodd.

21. Dylai ATLlau sy'n caffael eiddo'n orfodol ystyried ei werthu wedyn i berchen-feddianwyr, cymdeithasau tai neu fuddiannau eraill yn y sector preifat yn unol â'u strategaeth ar gyfer Ardal Adnewyddu. Lle mae eiddo y mae angen ei adnewyddu yn cael ei gaffael, dylai'r gwaith gael ei gwblhau mor gyflym â phosibl er mwyn peidio â rhoi'r ardal o dan falltod a thanseilio hyder y cyhoedd yn y strategaeth gyffredinol ar gyfer Ardal Adnewyddu.
   Wrth arfer eu pwerau caffael gorfodol, bydd angen i awdurdodau caffael ystyried yr adnoddau ariannol a'r adnoddau eraill sydd ar gael iddynt ac i gyrff eraill dan sylw.

22. Gall ATLlau ddefnyddio adran 93(4) o Ddeddf 1989 i gaffael drwy gytundeb neu'n orfodol dir ac adeiladau at ddibenion gwella'r amwynderau mewn Ardal Adnewyddu. Mae'r pŵer hwn hefyd ymestyn i gaffael lle y bydd personau eraill yn cyflawni'r cynllun. Gallai enghreifftiau gynnwys darparu mannau agored cyhoeddus neu ganolfannau cymunedol naill ai gan yr ATLl neu gan landlord cymdeithasol cofrestredig neu bartner datblygu arall. Dim ond ar ôl ystyried yr holl opsiynau posibl eraill y dylid ystyried dymchwel eiddo. Yn yr achosion hyn, dylid rhoi sylw i unrhyw effeithiau andwyol ar fusnesau diwydiannol neu fasnachol.

23. Mae'r pwerau yn adrannau 93(2) a 93(4) o Ddeddf 1989 yn bwerau ychwanegol ac nid ydynt yn effeithio ar bwerau eraill sydd ar gael i ATLlau i gaffael tir y gellid ei ddefnyddio hefyd mewn Ardaloedd Adnewyddu.

24. Bydd y graddau y bydd caffaeliadau yn rhan o raglen ATLl yn dibynnu ar yr ardal benodol. Mewn rhai achosion, bydd caffael tir yn strategol at ddibenion amwynder yn elfen bwysig o'r rhaglen. Fodd bynnag, fel egwyddor gyffredinol, ni fyddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld ATLlau yn caffael yn orfodol er mwyn sicrhau gwelliant ac eithrio lle na ellir cyflawni hyn mewn unrhyw ffordd arall. Lle mae ATLl o'r farn bod caffael yn hanfodol, dylai geisio gwneud hynny drwy gytundeb yn gyntaf.

25. Lle mae ATLl yn cyflwyno gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 93(2) neu 93(4) o Ddeddf 1989, dylai ei Ddatganiad o Resymau dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol ddangos bod angen prynu gorfodol er mwyn sicrhau amcanion yr Ardal Adnewyddu. Dylai hefyd nodi:

- y berthynas rhwng y cynigion y mae angen gorchymyn prynu gorfodol ar eu cyfer a'i strategaeth gyffredinol ar gyfer yr Ardal Adnewyddu;
- ei fwriadau o ran gwerthu'r eiddo;
- ei allu ariannu, neu allu ariannol y prynwr, i gyflawni'r cynigion y gwnaed y gorchymyn prynu gorfodol ar eu cyfer.

Adran C – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion amrywiol (gan gynnwys llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd)

Cyflwyniad

1. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio pŵer cyffredinol prynu gorfodol yn adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("Deddf 1972") (yn amodol ar rai cyfyngiadau) ar y cyd â phwerau galluogi eraill i gaffael tir yn orfodol at y diben datganedig. Gall hefyd gael ei ddefnyddio lle mae angen tir ar gyfer mwy nag un swyddogaeth ac ni ddiffinnir unrhyw derfynau manwl rhwng defnyddiau.

2. Gellir hefyd ddefnyddio adran 121 i sicrhau prynu gorfodol ar y cyd ag adran 120 o Ddeddf 1972. Mae adran 120 yn rhoi pŵer cyffredinol i brif awdurdodau lleol h.y. cyngor sir neu fwrdeistref sirol, gaffael tir drwy gytundeb ar gyfer swyddogaeth statudol nad oes unrhyw bŵer penodol i gaffael tir mewn perthynas â hi neu lle y bwriedir defnyddio tir ar gyfer mwy nag un swyddogaeth.

3. Mae rhai o'r pwerau galluogi nad ydynt yn cynnwys pŵer penodol i gaffael tir ac y gall awdurdodau lleol eu defnyddio ar y cyd ag adrannau 120 a 121 o Ddeddf 1972 i sicrhau prynu gorfodol yn cynnwys:
   - rhodfeydd cyhoeddus a thiroedd hamdden – adran 164 o Deddf Iechyd y Cyhoedd 1875;
   - cyfleusterau cyhoeddus – adran 116 o Deddf Iechyd y Cyhoedd (Cymru) 2017;
   - mynwentydd ac amlosgfeydd – adran 214 o Ddeddf 1972 (gweler hefyd baragraff 6 isod a pharagraff 6 yn Adran D);
   - cyfleusterau hamdden – adran 19 o Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 (a ddefnyddir yn yr enghraifft ym mharagraff 7 isod);
   - safleoedd gwaredu sbwriel – adran 51 o Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990;
   - draenio tir – adran 62(2) o Deddf Draenio Tir 1991.

4. Mae adran 125 o Ddeddf 1972 yn cynnwys pŵer cyffredinol i brif gyngor[38] gaffael tir yn orfodol (yn amodol ar gyfyngiadau penodol) ar ran cyngor cymuned na all brynu drwy gytundeb y tir sydd ei angen at ddiben swyddogaeth statudol – gweler Adran D yn y Rhan hon o'r Cylchlythyr.

5. Byddai'r ystyriaethau arferol mewn perthynas â gwneud a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol, fel y'u disgrifiwyd yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn, yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol sy'n dibynnu ar adran 121 o Ddeddf 1972. Mae'r rhain yn cynnwys y gofyniad mai dim ond lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylid defnyddio pwerau prynu gorfodol. Yr awdurdod cadarnhau ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol o dan Ran 7 o Ddeddf 1972 yw Gweinidogion Cymru.

[38] Gweler adran 270 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ar gyfer y diffiniad o "brif gyngor".

Pwerau caffael a galluogi

6. Pan fydd prif gyngor yn gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 121 o Ddeddf 1972, neu ar ran cyngor cymuned o dan adran 125 o'r Ddeddf honno, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol enwi'r pŵer caffael perthnasol a nodi diben y gorchymyn prynu gorfodol, drwy gyfeirio at y Ddeddf ("Deddf alluogi") y gellir cyflawni'r diben oddi tani. Er enghraifft:

   Mewn perthynas â phrynu tir yn orfodol i ddarparu mynwent, gallai'r gorchymyn prynu gorfodol nodi:

   "1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Gorchymyn hwn, awdurdodir yr awdurdod caffael, o dan adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("y Ddeddf") drwy hyn i brynu'n ofodol er mwyn darparu mynwent o dan adran 214(2) o'r Ddeddf y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2."

   Mewn perthynas â phrynu tir yn orfodol i ddarparu safle trin sy'n gysylltiedig â safle tirlenwi, gallai'r gorchymyn prynu gorfodol nodi:

   "1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Gorchymyn hwn, awdurdodir yr awdurdod caffael, o dan adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("y Ddeddf") drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a'r hawliau newydd dros dir a ddisgrifir ym mharagraff 2 er mwyn adeiladu pibellau a strwythurau eraill sy'n gysylltiedig â safle trin trwytholch i'w adeiladu ar dir cyffiniol o dan berchenogaeth [Cyngor X] er mwyn trin dŵr halogedig sy'n deillio o [Enw Safle Tirlenwi] sydd o dan berchenogaeth [Cyngor X] ac yn cael ei reoli ganddo yn unol ag adran 51 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990."

7. Lle y bo'n ymarferol, dylid mewnosod geiriau'r adran(nau) berthnasol o'r Ddeddf(au) (g)alluogi yn y gorchymyn prynu gorfodol (gweler paragraff (f) o'r Nodiadau i Ffurf 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Er enghraifft: -

   "............awdurdodir yr awdurdod caffael o dan 121 [125] o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 drwy hyn i brynu'n orfodol [ar ran cyngor ....])[y tir][a'r [hawliau newydd dros dir] a ddisgrifir ym mharagraff 2 er mwyn darparu mangre i'w defnyddio fel canolfan hamdden/cymunedol o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 ....".

Cyfyngiadau ar ddefnyddio'r pŵer o dan adran 121 o Ddeddf 1972

8. Dylai awdurdodau caffael nodi bod adran 121 o Ddeddf 1972 yn ddarostyngedig i rai cyfyngiadau. Mae adran 121(2) yn nodi rhai dibenion na all prif gynghorau brynu tir yn orfodol ar eu cyfer o dan adran 121. Mae'r rhain fel a ganlyn:
   (a). at ddibenion a bennir yn adran 120(1)(b), h.y. er budd eu hardal, ei gwella neu ei datblygu. Gall cynghorau ystyried defnyddio eu pwerau caffael o dan adran 226 o Ddeddf 1990 y dibenion hyn.
   (b). At ddibenion eu swyddogaethau o dan Ddeddf Awdurdodau Lleol (Tir) 1963.
   (c). At unrhyw ddiben lle y mae eu pŵer i gaffael wedi'i gyfyngu'n benodol i gaffael drwy gytundeb yn unig, er enghraifft, adran 9(a) o Ddeddf Mannau Agored 1906.

Gorchmynion ar y cyd a dibenion cymysg

9. Gellir gwneud gorchymyn prynu gorfodol unigol o dan adran 121 o Ddeddf 1972 gan fwy nag un cyngor ac at fwy nag un diben. Lle y byddai hyn yn cynnwys mwy nag un o Weinidogion Cymru, gellir cyflwyno'r gorchymyn prynu gorfodol i un o Weinidogion Cymru ond mae'n rhaid iddo gael ei brosesu drwy bob un o adrannau perthnasol y llywodraeth.

10. Lle mae'n rhaid cynnal ymchwiliad cyhoeddus neu lle yr ystyrir bod un yn briodol, caiff adroddiad yr arolygydd ei gyflwyno i bob un o'r adrannau ar yr un pryd a chaiff y penderfyniad ei wneud gan y gweinidogion perthnasol yn gweithredu ar y cyd.

Llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd

11. Gall prif gyngor gaffael tir yn orfodol ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd o dan adran 121 o Ddeddf 1972 gan ddefnyddio pŵer galluogi priodol (megis adran 7 neu 12 o Ddeddf Llyfrgelloedd Cyhoeddus ac Amgueddfeydd 1964). Dylai gorchmynion prynu gorfodol at y dibenion hyn gael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a roddir yn Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn. Wrth gyflwyno gorchmynion prynu gorfodol o'r fath dylid cyflwyno'r dogfennau ychwanegol canlynol:
    - copi wedi'i gwblhau o ffurflen CP/AL1 (ar gael o Adran V yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn neu wefan Llywodraeth Cymru);
    - adroddiad gan brisiwr cymwysedig.

Adran D - Gorchmynion prynu gorfodol a wneir ar ran cynghorau cymuned

Cyflwyniad

1. Os nad yw cyngor cymuned wedi llwyddo i gaffael drwy gytundeb ac ar delerau rhesymol, gall gyflwyno sylwadau i'r prif gyngor er mwyn iddo wneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 125 o Ddeddf 1972.

   Dylai'r prif gyngor roi sylw i'r sylwadau ac i'r holl faterion eraill a nodir yn adran 125, y crybwyllir rhai ohonynt ym mharagraff 5 isod.

   Ceir canllawiau ar ddrafftio gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned ym mharagraffau 6 a 7 yn Adran C yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Cyfyngiadau ar bŵer prif gyngor i wneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned

2. Ni all prif gyngor gaffael tir yn orfodol ar ran cyngor cymuned at ddiben nad yw cyngor cymuned wedi'i awdurdodi neu na all fod wedi'i awdurdodi i gaffael tir ar ei gyfer, er enghraifft, adran 226(1) ac (8) o Ddeddf 1990.

3. Nid yw adran 125 o Ddeddf 1972 yn gymwys os mai diben y gorchymyn prynu gorfodol yw darparu rhandiroedd o dan Ddeddf Tyddynnod a Rhandiroedd 1908 ("Deddf 1908"). Mewn achos o'r fath, yn rhinwedd adran 39(7) o Ddeddf 1908, dylai'r prif gyngor brynu'r tir yn orfodol, ar ran y cyngor cymuned, o dan adran 25 o'r Ddeddf honno.

4. Dylai awdurdodau caffael nodi bod adran 125(1) o Ddeddf 1972 yn nodi dibenion penodol na all prif gynghorau brynu tir yn orfodol o dan adran 125 ar eu cyfer, sef:
   (a) At y dibenion a nodir yn adran 124(1)(b), h.y. er budd eu hardal neu eu mwyn ei gwella neu ei datblygu. Gall cynghorau ystyried defnyddio eu pwerau caffael o dan adran 226 o Ddeddf 1990 at y dibenion hyn.
   (b) At unrhyw ddiben lle mae eu pŵer caffael wedi'i gyfyngu'n benodol i gaffael drwy gytundeb yn unig, er enghraifft, adran 9(a) o Ddeddf Mannau Agored 1906.

Penderfyniad prif gyngor i wrthod gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned neu nad yw'n gwneud un o fewn y cyfnod gofynnol

5. Os bydd prif gyngor yn gwrthod gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 125 o Ddeddf 1972, neu nad yw'n gwneud un o fewn 8 wythnos i sylwadau'r cyngor cymuned neu o fewn y cyfryw gyfnod estynedig ag y gellir cytuno arno rhwng y ddau gyngor, gall y cyngor cymuned ddeisebu Gweinidogion Cymru, a all wneud y gorchymyn prynu gorfodol. Lle y gwneir gorchymyn prynu gorfodol gan Weinidogion Cymru o dan amgylchiadau o'r fath, mae adran 125 a Deddf 1981 yn gymwys fel petai'r gorchymyn prynu gorfodol wedi'i wneud gan y prif gyngor a'i gadarnhau gan Weinidogion Cymru.

Gorchmynion ar y cyd

6. Gall prif gyngor hefyd wneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran mwy nag un cyngor cymuned. Gallai gorchymyn prynu gorfodol o'r fath, er enghraifft, gael ei wneud o dan adran 125 o Ddeddf 1972, at ddibenion adran 214 o Ddeddf 1972, ar ran sawl cyngor cymuned sy'n ffurfio cydbwyllgor claddu ar y cyd yn ardal y prif gyngor.

Costau ac iawndal

7. Dylai cyngor cymuned ystyried yn ofalus iawn p'un a oes ganddo'r adnoddau angenrheidiol i brynu tir yn orfodol. Gall prif gyngor sy'n gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned (ac, yn achos gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1908, bydd yn) adennill y costau y mae wedi mynd iddynt oddi wrth y cyngor cymunedol. Bydd hyn yn cynnwys:
   - treuliau gweinyddol a chostau'r ymchwiliad cyhoeddus;
   - costau ymchwiliad cyhoeddus a ddyfarnwyd i'r gwrthwynebwyr llwyddiannus sy'n weddill, pe na bai'r gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau neu pe bai'n cael ei gadarnhau'n rhannol (gweler hefyd baragraffau 113 - 115 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn);
   - iawndal statudol, gan gynnwys, lle y bo'n briodol, unrhyw daliadau ychwanegol ar gyfer aflonyddwch, colli cartref neu daliadau eraill y gall fod gan y perchenogion a ddadfeddiannwyd yr hawl i'w cael;
   - unrhyw iawndal am effeithiad andwyol sy'n daladwy i berchenogion cyffiniol a all ei hawlio.

8. Wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i gwestiynau ynglŷn â gallu'r cyngor cymuned i dalu costau prynu'r tir ar werth y farchnad a chyflwyno cynllun y mae'r gorchymyn prynu gorfodol wedi cael ei wneud neu y byddai'n cael ei wneud ar ei gyfer.

Adran E - Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949

1. O dan rai amgylchiadau, gall awdurdodau lleol gaffael tir yn orfodol er mwyn gwella ei olwg neu ei gyflwr. Er enghraifft, gall awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 89(5) o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 ("Deddf 1949") at y diben hwn. Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod cadarnhau ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 89(5) o Ddeddf 1949.

2. Gall awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau o dan adran 89(5) o Ddeddf 1949 i brynu tir yn orfodol er mwyn plannu coed i warchod neu wella harddwch naturiol y tir hwnnw. Gall yr awdurdod lleol hefyd ddefnyddio'r pŵer hwn i wneud gwaith i adfer tir, ei wella neu ei ddefnyddio unwaith eto yn ei ardal y mae'r awdurdod yn credu:
   - ei fod yn ddiffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg; neu
   - ei fod yn debygol o fynd yn ddiffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg am fod yr awdurdod yn rhagweld y gall yr arwyneb ddymchwel o ganlyniad i weithrediadau cloddio tanddaearol (heblaw am gloddio am lo).

3. Os yw awdurdod lleol yn ansicr p'un a ddylai ddefnyddio'r pwerau hyn, neu os cynigir amrywiol ddefnyddiau ar gyfer y tir, gall yr awdurdod ystyried defnyddio'r pwerau a roddwyd gan adran 226 o Ddeddf 1990 yn lle hynny.

4. Ceir pwerau prynu gorfodol amrywiol eraill hefyd y gall awdurdodau lleol eu defnyddio i gaffael a datblygu tir sy'n ddiffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg at ddibenion penodol megis tai neu fannau agored cyhoeddus.

5. Nid oes unrhyw ddiffiniadau statudol o'r ymadroddion yn ddiffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg a ddefnyddir yng nghyswllt yr hyn a ddarperir o dan adran 89(2) o Ddeddf 1949. Fel y cyfryw, dylid defnyddio ystyr naturiol, synnwyr cyffredin y geiriau. Os oes modd, mae'n well ystyried y tri gair gyda'i gilydd, gan fod cryn orgyffwrdd rhwng pob un. Mae'r ymadrodd "diolwg" yn amlwg yn cyfeirio at olwg y tir, ond gall golwg anniben neu aflêr hefyd fod yn berthnasol wrth ystyried p'un a yw'r tir yn ddiffaith neu wedi'i esgeuluso. Gall tir fod "wedi'i esgeuluso" er na fu unrhyw weithrediadau arno (megis gwaith adeiladu, gwaredu neu gloddio), ond gall fod yn amhriodol disgrifio tir o'r fath fel tir "ddiffaith".

6. Mae'n bosibl bod tir yn cael ei ddefnyddio at ryw fân ddefnydd ond gellir ei ddisgrifio'n briodol o hyd fel tir "diffaith" neu "wedi'i esgeuluso" pan gaiff ei gyflwr ei ystyried yng ngoleuni'r defnydd posibl o'r tir. Nid diben adran 89 o Ddeddf 1949 yw galluogi awdurdod lleol i wneud gwaith neu gaffael tir yn orfodol a hynny dim ond am ei fod o'r farn y gellir gwneud gwell defnydd o'r tir na'r defnydd presennol.

7. Wrth ystyried p'un a ddylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 89(5) o Ddeddf 1949, neu wrth baratoi eu hachos o blaid gorchymyn prynu gorfodol o'r fath, gall fod yn ddefnyddiol i awdurdodau gael barn Gweinidogion Cymru am ystyr y geiriau "diffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg" at y dibenion hyn.

Adran F - Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion addysgol

Pŵer awdurdodau lleol i wneud gorchymyn prynu gorfodol at ddibenion addysgol

1. Gall awdurdod lleol wneud gorchymyn prynu gorfodol at ddibenion addysgol gan ddefnyddio ei bwerau o dan adran 530 o Ddeddf Addysg 1996 (fel y'i diwygiwyd) ("Deddf 1996"). Gellir defnyddio'r pwerau hyn i gaffael tir sydd ei angen ar gyfer swyddogaethau addysgol yr awdurdod lleol, gan gynnwys at ddibenion unrhyw ysgol neu sefydliad a gynhelir neu a gynorthwyir gan yr awdurdod lleol.

2. Dylai gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 530 o Ddeddf 1996 gael eu cyflwyno am gadarnhad gan Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a roddir yn Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn. Wrth wneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996 gall awdurdodau lleol geisio arweiniad, os oes angen, gan Weinidogion Cymru ar ffurf gorchmynion prynu gorfodol drafft lle mae amheuaeth ynglŷn â phwynt penodol.

3. Cyn gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996, dylai awdurdodau lleol roi sylw i addasrwydd y safle a hefyd p'un a yw ardal y safle yn hanfodol i leoli adeiladau a maes chwarae'r ysgol.

4. Gall awdurdod lleol wneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996 ar y cyd â chynigion penodol ar gyfer newidiadau i ddarpariaeth ysgolion. Gallai cynnig gynnwys:
   - sefydlu ysgol newydd i blant o oedran ysgol gorfodol (o dan Ran 3 o Ddeddf Safonau a Threfniadaeth Ysgolion (Cymru) 2013 ("Deddf 2013")); neu
   - newid rhagnodedig i ysgol a gynhelir eisoes (o dan Ran 3 o Ddeddf 2013).

   O dan amgylchiadau o'r fath, dylai'r awdurdod lleol gyhoeddi'r cynigion a wnaed o dan Ran 3 o Ddeddf 2013 cyn gwneud a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 530 o Ddeddf 1996 yn annibynnol ar unrhyw gynigion statudol ategol ar gyfer newidiadau i ddarpariaeth ysgolion o dan Ran 3 o Ddeddf 2013. Ystyrir y rhain ar wahân.

5. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996, caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei selio a'i ddychwelyd i'r awdurdod lleol. Pan fydd yr awdurdod lleol wedi prynu'r safle, ac wedi bodloni amod y gymeradwyaeth, mae'r cynigion wedi'u cymeradwyo'n derfynol heb fod angen cymryd camau pellach.

6. Os penderfynir gwrthod cynigion Deddf 2013 ar gyfer newid i ddarpariaeth ysgolion, cynghorir yr awdurdod lleol i beidio â gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996. Oherwydd, o dan amgylchiadau o'r fath, byddai'n amhriodol i Weinidogion Cymru ei gadarnhau.

Ysgolion gwirfoddol a gynorthwyir

7. Lle y gwneir gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer ysgolion gwirfoddol a gynorthwyir, dylai'r dogfennau canlynol, yn ychwanegol at y rhai a nodir yn Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn, gael eu cyflwyno ar y cyd â'r gorchymyn prynu gorfodol neu mor fuan â phosibl wedi hynny:
   - copi wedi'i gwblhau o ffurflen SB1 (sydd ar gael gan Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a roddir yn Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn);
   - adroddiad gan brisiwr cymwysedig.

Adran G - Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd

1. Mae'r Adran hon yn cyfeirio at gaffael tir yn orfodol o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 ("Deddf 1980").

Datganiad o ddibenion caffael yn y gorchymyn prynu gorfodol

2. Er mwyn i'r dibenion caffael gael eu nodi'n briodol yn y gorchymyn prynu gorfodol ei hun, mae'n bwysig cadarnhau a yw'r cynllun yn golygu adeiladu priffordd newydd neu wella priffordd sy'n bodoli eisoes. Mewn llawer o achosion, mae'r gwahaniaeth yn amlwg ond mae achosion yn codi (yn enwedig lle mae'r cynllun yn golygu ail-alinio priffordd sy'n bodoli eisoes) lle y ceir cryn anhawster i gadarnhau p'un a yw'r cynllun yn golygu adeiladu darn newydd neu ddarnau newydd o briffordd ai peidio. Ystyrir bod y maen prawf cywir i'w gymhwyso yn y rhan fwyaf o achosion er mwyn penderfynu p'un a yw cynllun yn cynnwys adeiladu darn newydd o briffordd neu wella priffordd sy'n bodoli eisoes ai peidio yn cael ei nodi yng ngeiriad Rhan 13 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Mae Rhan 13 o Atodlen 2 i Orchymyn 1995 yn darparu, lle y bydd yr holl waith yn cael ei wneud ar dir sydd y tu allan i derfyn y briffordd sy'n bodoli eisoes ond sy'n ffinio â hi, mae'r cynllun yn cynnwys gwella neu gynnal a chadw priffordd sy'n bodoli eisoes. Lle y bydd y gwaith yn cael ei wneud ar dir arall, fel y bydd tir nad yw'n dir priffordd rhwng y gwaith a ragwelir a'r briffordd bresennol, pan fydd y cynllun wedi'i gwblhau, yna ar y darn hwnnw o'r briffordd dylid ystyried bod y gwaith yn waith ar gyfer adeiladu priffordd newydd.

3. Er mwyn helpu i sicrhau eglurder a chywirdeb yn y datganiad o ddibenion yn y gorchymyn prynu gorfodol, dylid rhoi sylw i'r pwyntiau canlynol:-

   (a) *Adeiladu yn ogystal â gwella*
   Os yw'r gwaith yn golygu adeiladu darn newydd o briffordd, a gwella priffordd sy'n bodoli eisoes, dylai'r ddau ddiben gael eu nodi'n glir.

   (b) *Ffyrdd atodol, ayb*
   Lle mae adeiladu priffordd newydd yn golygu adeiladu ffyrdd atodol i gysylltu'r ffordd newydd â'r system briffyrdd bresennol, neu welliannau cysylltiedig i ffyrdd sy'n bodoli eisoes, dylai hyn gael ei nodi'n glir.

   (c) *Priffordd i'w gwella*
   Dylai'r rhain gael eu henwi neu eu disgrifio'n gryno.

   (ch) *Hydoedd newydd o briffordd*
   Dylai'r rhain gael eu disgrifio'n gryno (er enghraifft, "priffordd newydd i ffordd osgoi (enw tref neu bentref)", "priffordd newydd o Stryd Llewelyn i Heol-y-Mynydd yn ardal y Cyngor dywededig, ayb), gan nodi unrhyw bontydd neu dwneli newydd sydd i'w hadeiladu.

(d) *Tir y tu allan i'r briffordd*

Lle mae'r cynllun yn un sy'n gwella neu'n adeiladu priffordd, bydd y tir sydd i'w gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol fel arfer wedi'i gyfyngu i'r hyn sydd o fewn y briffordd fel y mae wedi'i gwella neu newydd ei hadeiladu. Os bydd angen tir y tu allan i'r terfynau hyn i'w ddefnyddio mewn cysylltiad â gwella neu adeiladu priffordd (er enghraifft, fel ardal waith), bydd angen i hyn gael ei nodi'n glir a bydd angen enwi'r pŵer yn adran 240(2)(a) o Ddeddf 1980. Os bwriedir caffael ardaloedd o dir y tu allan i derfynau arfaethedig y briffordd drwy ddibynnu ar adran 239(6) o Ddeddf 1980, dylai'r disgrifiad o ddibenion gynnwys cyfeiriad at dir sy'n gyffiniol â'r briffordd neu'n gyfagos iddi, yn ogystal â ffryntiau'r briffordd.

(dd) *Cynlluniau/gorchmynion cysylltiedig*

Lle mae gorchymyn ffyrdd ymyl cysylltiedig yn cael ei wneud nid oes angen ymhelaethu ar y dibenion; gellir eu disgrifio'n fras a nodi eu bod yn unol â'r gorchymyn ffyrdd ymyl sy'n cael ei wneud.

(e) *Caffael hawliau*

Lle y bwriedir caffael hawliau dros dir at amrywiol ddibenion (gan gynnwys draenio), dylai'r rhain gael eu disgrifio.

<u>Hyd a lled y tir sydd i'w gaffael</u>

Terfynau pellter

4. Mae adran 249 o Ddeddf 1980 ac Atodlen 18 iddi yn pennu terfynau pellter sy'n gymwys i gaffael tir yn orfodol. Nid yw'r terfynau hyn yn gymwys i dir sydd ei angen ar gyfer draenio priffordd neu briffordd arfaethedig, neu gompownd cynnal a chadw, ardal wasanaethu, neu ardal bicnic y gefnffordd neu safle lorïau, neu sydd ei angen er mwyn:
   (a) gwyro cwrs dŵr mordwyol,
   (b) diogelu priffordd rhag eira, llifogydd, tirlithriad na pheryglon naturiol eraill, neu
   (c) gwneud gwaith ar unrhyw gwrs dŵr o dan adran 110 o Ddeddf 1980.

Mynedfa breifat

5. Mae adran 240(1) o Ddeddf 1980 yn rhoi pŵer i awdurdodau priffyrdd gaffael tir yn orfodol er mwyn darparu mynedfa breifat newydd fel y'i hawdurdodwyd gan adran 129 o Ddeddf 1980 neu drwy orchymyn o dan adran 14 o Ddeddf 1980. Gellir caffael tir sydd ei angen mewn cysylltiad â gwneud gwaith o'r fath o dan y pŵer hwn hefyd a'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol.

Ffyrdd ymyl

6. Mae adran 240(1) o Ddeddf 1980 yn rhoi pŵer i gaffael yn orfodol dir sydd ei angen mewn cysylltiad â gorchymyn a wneir o dan adran 14 o Ddeddf 1980. Mae hyn yn cynnwys newid ffyrdd ymyl sy'n croesi llwybr ffordd ddosbarthedig neu'n ymuno ag ef neu y bydd adeiladu neu wella ffordd ddosbarthedig yn effeithio arnynt fel arall. Gellir caffael tir sydd ei angen mewn cysylltiad â gwneud gwaith o'r fath o dan y pŵer hwn hefyd a'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol.

Ardal waith

7. Mae adran 240(2) o Ddeddf 1980 yn awdurdodi awdurdodau priffyrdd i gaffael yn orfodol dir sy'n gyffiniol â phriffordd bresennol neu lwybr priffordd arfaethedig neu sydd yng nghyffiniau priffordd bresennol neu lwybr priffordd arfaethedig er mwyn eu galluogi i wneud gwaith rhesymol ac effeithiol mewn cysylltiad ag adeiladu neu wella'r briffordd (h.y. tir ar gyfer ardal waith, mynedfa at safleoedd adeiladu neu ddarparu tomenni sbwriel, man storio offer a pheiriannau, ayb) (gweler paragraffau 5 a 6 uchod mewn perthynas ag ardal waith, ayb sydd ei hangen mewn cysylltiad â gwaith a wneir o dan adrannau 14 a 129 o Ddeddf 1980).

Tir o dan gyfamodau cyfyngu a hawliau trydydd parti

8. Mae adran 260(1) a (2) o Ddeddf 1980 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau priffyrdd gynnwys mewn gorchmynion dir y maent eisoes wedi caffael budd ynddo drwy gytundeb. Pan ddaw gorchymyn prynu gorfodol o'r fath i rym, bydd darpariaethau Deddf 1965 yn gymwys, gan roi hawl i'r sawl sydd â hawliau cyfamodau neu hawliau trydydd parti eraill i gael iawndal. Ni ddisgwylir y gellir defnyddio adran 260(1) o Ddeddf 1980 i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol nad yw'n cynnwys tir heblaw'r tir y mae'r awdurdod priffyrdd wedi caffael budd ynddo trwy gytundeb. Mae adran 260(3) a (4) o Ddeddf 1980 yn galluogi lesddeiliaid safle gwasanaeth neu safle lorïau, neu gontractwyr sy'n ei weithredu, i ddefnyddio'r tir at y dibenion hynny yn yr un modd ag y gallai'r awdurdod priffyrdd ei hun ddefnyddio'r tir, er gwaethaf bodolaeth cyfamod cyfyngu neu hawliau trydydd parti eraill.

Pŵer i gaffael tir y tu allan i derfynau'r briffordd

9. Mae adran 246 o Ddeddf 1980 yn rhoi'r pŵer i gaffael tir yn orfodol (neu drwy gytundeb) y tu allan i derfynau arfaethedig priffordd er mwyn lleihau effaith andwyol bodolaeth y briffordd neu'r defnydd ohoni ar ei hamgylchoedd, fel a ganlyn:

   (i) Mae adran 246(1) o Ddeddf 1980 yn darparu y gall awdurdodau priffyrdd gaffael tir yn orfodol er mwyn lliniaru unrhyw effaith andwyol y mae bodolaeth priffordd a adeiladwyd neu a wellwyd ganddynt neu'r defnydd ohoni (neu y bwriedir ei hadeiladu neu ei gwella) wedi ei chael neu'n mynd i'w chael ar ei hamgylchoedd. Mae'r pŵer hwn yn galluogi awdurdodau priffyrdd i gaffael y tir sydd ei angen i gynnal neu wella amgylchedd yr ardaloedd sy'n gyfagos i'r ffordd. Ar ôl caffael tir o'r fath, gall awdurdodau priffordd wneud defnydd addas ohono o dan ddarpariaethau adran 282 o Ddeddf 1980 neu gallant ei waredu o dan y pwerau presennol os na fydd ei angen mwyach. Ystyrir ei bod yn ddymunol, lle bynnag y bo modd, bod tir a gaffaelwyd yn unol ag adran 246(1) yn cael ei gynnwys yn yr un gorchymyn prynu gorfodol â thir y briffordd. Dylai'r awdurdod caffael, wrth gwrs, fod mewn sefyllfa i ddangos yr hyn y mae'n bwriadu ei wneud gyda'r tir. Mae'n rhaid i gaffael tir yn orfodol o dan ddarpariaethau adran 246(1) o Ddeddf 1980 ddechrau cyn agor y briffordd newydd neu'r briffordd sydd wedi'i gwella, ac mae adran 246(4) o Ddeddf 1980 yn diffinio'r amser pan fydd y broses gaffael yn dechrau.

   (ii) Mae adran 246(7) o Ddeddf 1980 yn ei gwneud yn glir bod y cyfeiriad at adeiladu neu wella priffyrdd yn adran 246 o Ddeddf 1980 yn cynnwys adeiladu neu wella yn unol â gorchymyn ffyrdd ymyl.

(iii) Mae adran 250(1) o Ddeddf 1980 yn ei gwneud yn glir bod yr ymadrodd "pwerau caffael tir priffordd" yn cynnwys y pŵer i gaffael tir o dan adran 246 o Ddeddf 1980. Mae hyn yn golygu y bydd y pwerau i gaffael hawliau'n orfodol o dan adran 250 o Ddeddf 1980, y pŵer i wneud gorchymyn prynu gorfodol i glirio teitl yn y tir sy'n cael ei gaffael at ddibenion statudol o dan adran 260 o Ddeddf 1980, ac y bydd y darpariaethau sy'n gysylltiedig â gweithdrefn gydredol yn adran 257 o Ddeddf 1980 yn gymwys i gaffael tir o dan adran 246 o Ddeddf 1980.

(iv) Mae adran 282 o Ddeddf 1980 yn galluogi awdurdodau priffyrdd i wneud gwaith i liniaru'r effeithiau andwyol y bydd adeiladu neu wella priffordd, ei bodolaeth neu'r defnydd ohoni yn ei chael neu'n mynd i'w chael ar amgylchoedd y briffordd. Mae hyn yn golygu bod pwerau penodol i godi rhwystrau ffisegol (megis waliau, sgriniau neu gloddiau pridd) ar hyd ochrau ffyrdd er mwyn lleihau effeithiau sŵn traffig ar bobl sy'n byw gerllaw. Mae adran 282(2) o Ddeddf 1980 yn galluogi gwella golwg unrhyw gloddiau pridd neu waith tirlunio arall drwy blannu. Mae'r ddarpariaeth o dan adran 282(3) o Ddeddf 1980 y gall awdurdod priffyrdd ddatblygu neu ailddatblygu unrhyw dir sy'n cael ei gaffael ganddo o dan adran 246 o Ddeddf 1980, yn ei alluogi i godi adeiladau ar hyd ffyrdd newydd neu ffyrdd wedi'u gwella. Gellir codi adeiladau o'r fath fel gwahanfur yn erbyn sŵn traffig neu i liniaru effeithiau andwyol y briffordd ar ei hamgylchoedd.

Lle mae terfyn y tir sydd ei angen yn torri drwy adeilad

10. Lle mae terfyn y briffordd newydd neu derfyn ei lledu yn torri drwy adeilad, er gwaetha'r pwerau sydd gan berchennog i arfer ei hawl o dan adran 8 o Ddeddf 1965 i'w gwneud yn ofynnol i'r awdurdod priffyrdd brynu'r adeilad cyfan neu mewn achos lle nad oes modd cymhwyso darpariaeth yr adran honno, mae fel arfer yn briodol caffael safle'r adeilad cyfan o dan adran 240(2)(a) o Ddeddf 1980. Mae adran 240(2)(a) o Ddeddf 1980 yn rhoi pŵer i'r awdurdod priffyrdd gaffael tir sydd ei angen i'w ddefnyddio ganddo mewn cysylltiad â gwaith a awdurdodwyd gan orchymyn o dan adran 14, adran 18 neu adran 108(1) o Ddeddf 1980. Yn sicr, dylid gwneud hyn mewn achosion lle y byddai dymchwel rhan o adeilad yn achosi i weddill yr adeilad gwympo neu'n gadael adeilad mewn cyflwr peryglus neu ar fin cwympo. Fodd bynnag, lle mae cynllun priffordd yn golygu caffael darnau helaeth o dir sydd y tu allan i derfynau'r briffordd, a lle nad oes modd cymhwyso adran 240(2)(a) o Ddeddf 1980, dylid defnyddio'r pwerau canlynol a roddir gan Ddeddf 1980:

- adran 239(6) – caiff awdurdodau priffyrdd gaffael tir sydd ei angen i wella neu ddatblygu ffryntiadau priffordd pan mai nhw yw'r awdurdod priffordd ar eu cyfer neu'r tir sy'n ffinio â'r briffordd honno neu a leolir wrth ei hymyl;
- adran 239(1) – caiff awdurdodau priffyrdd caffael tir sydd ei angen i adeiladu priffordd a fydd yn briffordd sy'n gynaliadwy ar draul y cyhoedd, ac eithrio cefnffordd;
- adran 239(3) – caiff awdurdodau priffyrdd gaffael tir sydd ei angen i wella priffordd, sy'n welliant y maent wedi'u hawdurdodi gan Ddeddf 1980 i'w gyflawni mewn perthynas â'r briffordd;
- adran 246(1) – caiff awdurdodau priffyrdd gaffael tir er mwyn lliniaru unrhyw effaith andwyol y mae bodolaeth priffordd a adeiladwyd neu a wellwyd ganddynt, neu y maent yn bwriadu ei hadeiladu neu ei gwella, neu'r defnydd o'r cyfryw briffordd, yn ei chael ar yr ardal o amgylch y briffordd neu y bydd yn ei chael arni.

Caffael y teitl llawn mewn priffyrdd sy'n bodoli eisoes

11. Lle yr effeithir ar briffyrdd sy'n bodoli eisoes o unrhyw oedran gan waith priffordd, yna mae'n annhebygol y bydd gan yr awdurdodau priffyrdd deitl papur llawn yn y tir. Oni fydd y gorchymyn prynu gorfodol yn caffael y teitl yn y tir sy'n ffurfio'r briffordd sy'n bodoli eisoes, gallai'r sefyllfa ganlyniadol o ran y teitl arwain at gymysgedd o deitlau cofrestredig a gaffaelwyd drwy drosglwyddiad yn dilyn hysbysiad i drafod telerau neu a gaffaelwyd drwy ddatganiad breinio cyffredinol, a darnau o dir heb eu cofrestru sy'n dangos ble roedd y tir yn rhan o aliniad y gyn-briffordd. Lle mae'r awdurdod priffyrdd am gaffael y teitl mewn tir sy'n rhan o briffordd pan mai ef yw'r awdurdod priffyrdd ar ei chyfer, disgwylir i'r awdurdod gyfiawnhau pam mae ei hawliau perchenogaeth priffyrdd statudol presennol yn annigonol.

Trwyddedau

12. Dylai tir sydd ei angen at ddibenion untro (er enghraifft, adeiladu'r briffordd neu strwythurau cysylltiedig lle na fydd unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol) fel arfer gael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol fel teitl a dylai'r tir gael ei ddisgrifio yn yr un ffordd â phlot teitl. Mae'n arfer gorau anfon llythyr eglurhaol gydag unrhyw orchymyn o'r fath yn rhestru'r plotiau trwyddedu er mwyn galluogi perchenogion tir i wahaniaethu ar fap y gorchymyn y plotiau y mae teitlau yn cael eu caffael yn barhaol ar eu cyfer a phlotiau lle y ceisir trwyddedau untro. Fodd bynnag, y bwriad yw y dylid negodi ar y cam caffael am y trwyddedau untro angenrheidiol a dim ond os bydd negodiadau yn methu y dylid arfer pŵer i gaffael teitlau.

Caffael hawliau dros dir

13. Cyfyd achosion yn aml lle mae cynlluniau priffordd yn golygu bod rhaid cyflawni gwaith ar dir nad yw'n rhan o'r ffordd ei hun ond lle, cyn belled ag y bo gan yr awdurdod priffyrdd bŵer i wneud y gwaith hwnnw, gall perchennog y tir drwy drefniant gadw eu tir er mantais i'r ddwy ochr, gan na fyddai'r awdurdod priffyrdd am fynd i'r gost o gaffael a chynnal tir yn ddiangen. Mae adrannau 250 i 252 o Ddeddf 1980 (sydd i'w darllen gydag Atodiad 19 i Ddeddf 1980) yn darparu ar gyfer caffael hawliau yn orfodol dros dir drwy greu hawliau newydd.

14. Mae'r mathau o hawliau y cynlluniwyd y darpariaethau hyn ar eu cyfer ar ffurf hawddfreintiau sy'n perthyn i'r briffordd, neu'n berthnasol iddi, y briffordd arfaethedig neu gyfleusterau eraill a ddarperir. Rhoddir enghreifftiau o'r rhai sy'n debygol o fod eu hangen yng nghyswllt cynlluniau priffordd fel a ganlyn:

(i) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i adeiladu a chynnal pont, traphont, twnnel neu strwythur arall i gludo priffordd dros dir neu oddi tano;

(ii) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i osod a chynnal draeniau a gwaith cysylltiedig (er enghraifft, siambrau archwilio); ond gweler hefyd baragraff 18 isod;

(iii) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i wneud gwaith ar gyrsiau dŵr (er enghraifft, gwyro, lledu neu ddyfnhau sianeli, llenwi gwelyau hen gyrsiau dŵr, ayb);

(iv) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i osod a chynnal sylfeini neu angorau daear mewn tir;

(v) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i osod a chynnal ffensys eira, ayb, ar dir;

(vi) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i adeiladu a chynnal wal gynnal (h.y. ar dir arall y bydd y teitl ynddo yn cael ei gaffael a'i ddangos mewn plot ar wahân).

(vii) yr hawl i fynediad neu ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol er mwyn cael mynediad i waith lliniaru amgylcheddol;

(viii) yr hawl i fynediad neu ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol er mwyn gwneud gwaith amgylcheddol i ddiogelu statws cadwraeth coetir hynafol;

(ix) yr hawl i fynediad neu ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol er mwyn adeiladu a chynnal a chadw gwaith a'i ddefnyddio mewn cysylltiad â draeniau priffordd yn gollwng dŵr i gwrs dŵr.

15. Fodd bynnag, pwysleisir nad yw Gweinidogion Cymru yn rhagweld y bydd y pwerau hyn yn cael eu defnyddio gan awdurdodau priffyrdd lle bydd y tir yn rhan o'r briffordd neu lle bydd y gwaith, i bob diben a bwriad, yn amddifadu perchennog y tir yn barhaol o unrhyw fudd gwirioneddol o'r tir. Mewn achosion o'r fath, byddai prynu teitl llawn yn y tir yn briodol. Yn yr un modd, mewn achosion lle byddai pwerau caffael tir priffordd yn cael eu harfer i greu llwybr troed, llwybr ceffyl neu briffordd arall ar draws tir neu i greu mynedfa newydd i eiddo ar gyfer trydydd parti, dylid cynnwys teitl llawn yn y gorchymyn prynu gorfodol.

NODER
Gan nad oes darpariaeth benodol i'r perwyl hwn, ystyrir nad yw adrannau 250 i 252 o Ddeddf 1980 yn darparu ar gyfer creu hawliau'n orfodol am gyfnodau cyfyngedig, er nad ydynt yn eithrio creu hawliau o'r fath drwy gytundeb. Hefyd, nid yw'r darpariaethau yn adrannau 250-252 o Ddeddf 1980 yn effeithio ar adrannau 242(3), 254 na 255 o Ddeddf 1980, sy'n bwerau na chânt eu defnyddio byth bron (yn ymwneud â chreu hawliau).

16. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn darparu ar gyfer caffael hawliau dros dir sy'n rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae, bydd yn ddarostyngedig i Reol Sefydlog 28 (h.y. gweithdrefn arbennig y Senedd) Senedd Cymru cyn ei gadarnhau. Mae pŵer penodol i gaffael tir sydd i'w roi yn gyfnewid am hawliau a fydd yn faich ar dir categori comin neu arbennig, wedi ei gynnwys yn adran 250(2) o Ddeddf 1980. Mae hawliau a gaffaelir o dan Ddeddf 1980, o dan adran 251 o Ddeddf 1980, yn rhwymo'r olynwyr mewn teitl yn y tir dan sylw, a lle caiff priffordd ei throsglwyddo o'r naill awdurdod priffyrdd i'r llall, yr awdurdod y trosglwyddir yr hawliau iddo sy'n cael eu harfer. Mae adran 252 o Ddeddf 1980 yn darparu y gall perchennog tir ei gwneud yn ofynnol i awdurdod caffael gaffael y teitl llawn yn y tir yn hytrach na'r hawl a awdurdodir yn y gorchymyn prynu gorfodol.

17. Lle mae nifer o hawliau wedi eu cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol, awgrymir y geiriad canlynol ar gyfer Erthygl 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol

"1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Gorchymyn hwn, awdurdodir yr awdurdod caffael, o dan adrannau.......a 260 o Ddeddf Priffyrdd 1980**(1)**, ac o dan adran ... o Ddeddf Caffael Tir 1981(**2**), a pharagraff ..... o Ran .. o Atodlen ... iddi, drwy hyn i gaffael yn orfodol y tir a'r hawliau newydd dros dir a ddisgrifir ym mharagraff 2 er mwyn:

(a) ……………

2. Mae'r hawliau newydd sydd i'w prynu'n orfodol o dan y Gorchymyn hwn wedi'u disgrifio yn yr Atodlen a dangosir y tir wedi'i liwio'n las ag ymyl goch ar y map dywededig."

Dylai'r nodiadau canlynol ymddangos o dan y dyddiad y llofnodwyd y gorchymyn:

"(1) 1980 p.66
(2) 1981 p.67"

Draenio priffyrdd

18. Cyfeiriwyd eisoes at y pŵer yn Neddf 1980 i gaffael hawliau dros dir at ddibenion draenio. Dylid hefyd nodi'r darpariaethau canlynol:

(i) Lle y bwriedir gosod draeniau ar gyfer priffordd bresennol, gellir gwneud y gwaith hwn o dan adran 100(1) i (3) o Ddeddf 1980 os yw'r draeniau i'w gosod ar dir sy'n gyffiniol â'r briffordd neu'n agos ati. Hefyd, gall awdurdod priffyrdd, o dan adran 100(5) a (6) o Ddeddf 1980, ddefnyddio unrhyw bwerau sy'n arferadwy gan ymgymerydd carthffosiaeth o dan adrannau 158, 159, 163, 165 a 168 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 i ddraenio ei briffyrdd ac unrhyw briffyrdd arfaethedig. Yn yr holl achosion hyn, mae caffael hawliau penodol drwy orchymyn prynu gorfodol yn ddiangen. Mae'r achosion lle y gall fod angen neu lle y byddai'n ddymunol caffael hawliau, yn gyffredinol, yn achosion sy'n cynnwys priffyrdd newydd, gan mai dim ond i briffyrdd y mae adran 100(1) i (3) o Ddeddf 1980 yn gymwys – nid yw'n gymwys i briffyrdd arfaethedig.

(ii) Lle mae hawliau i osod a chynnal draeniau dan sylw a'u bod i'w defnyddio i ollwng dŵr i unrhyw gwrs dŵr, gwaith draenio neu unrhyw waith arall sydd wedi'i freinio mewn awdurdod mordwyo, awdurdod dŵr neu awdurdod draenio arall o fewn ystyr Deddf Draenio Tir 1991 (gweler adran 72 o Ddeddf Draenio Tir 1991), neu wedi'i reoli ganddo, bydd adran 339 o Ddeddf 1980 yn gymwys a bydd angen caniatâd yr awdurdod perthnasol. Cyn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol sy'n darparu ar gyfer caffael tir neu hawliau yn y fath achosion, bydd angen bodloni Gweinidogion Cymru bod y caniatadau angenrheidiol wedi eu rhoi neu nad oes angen caniatâd yr awdurdodau hyn.

Gwaith yn effeithio ar gyrsiau dŵr

19. Mae llawer o gynlluniau priffyrdd yn golygu gwyro neu wneud gwaith ar gyrsiau dŵr. O dan adrannau 106 ac 107 o Ddeddf 1980, gellir codi pontydd dros ddyfroedd mordwyol neu dwnelau o danynt ac mae adrannau 108 ac 109 o Ddeddf 1980 yn rhoi pwerau penodol i wyro cwrs dŵr mordwyol. Mae adrannau 106 a 108 o Ddeddf 1980 hefyd yn cynnwys darpariaethau sy'n caniatáu ymdrin â'r materion a gynhwysir ynddynt drwy orchymyn ffyrdd ymyl, er y dylid nodi, yn achos adran 106 o Ddeddf 1980, na ellir gwneud hyn ond os yw'r bont neu'r twnnel yn rhan o briffordd sy'n mynd i gael ei newid neu ei hadeiladu o dan y gorchymyn ffyrdd ymyl. Mae adran 110 o Ddeddf 1980 yn rhoi pwerau i wyro cyrsiau dŵr nad ydynt yn rhai mordwyol ac i wneud gwaith cyffredinol arall mewn perthynas â chyrsiau dŵr mordwyol a chyrsiau dŵr nad ydynt yn rhai mordwyol. Mae'r pŵer i gaffael tir i wneud gwaith o dan adrannau 108 ac 110 o Ddeddf 1980 wedi'i gynnwys yn adran 240(2)(b) o Ddeddf 1980 ac nid yw'r terfynau pellter mewn perthynas â chaffael gorfodol o dan adran 249(3) o Ddeddf 1980 yn gymwys i dir na hawliau a gaffaelir at y diben hwn.

20. Nodir bod adran 110 o Ddeddf 1980 yn darparu ar gyfer gwneud gwaith ar gyrsiau dŵr heb orfod caffael tir ac, yn yr achosion hyn, mae adrannau 110(5) a (7) o Ddeddf 1980 yn cynnwys gweithdrefn ar wahân ar gyfer cyflwyno hysbysiadau a gwrando ar wrthwynebiadau. Fodd bynnag, awgrymir, lle mae awdurdodau priffyrdd lleol yn bwriadu gwneud gwaith o'r fath yng nghyswllt cynllun priffordd a hefyd yn bwriadu gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer tir arall, y byddai'n fanteisiol iddynt ymgynghori'n gynnar â Cyfoeth Naturiol Cymru a chynnwys hawliau i wneud y gwaith ar y cyrsiau dŵr yn y gorchymyn prynu gorfodol. Bydd hyn yn sicrhau yr ymdrinnir â'r holl wrthwynebiadau drwy broses y prynu gorfodol.

Caffael tir cyn bo'i angen

21. Mae darpariaethau adran 248(2)-(4) o Ddeddf 1980 (ynghyd ag Atodlen 17 i Ddeddf 1980) yn galluogi awdurdodau priffyrdd i ddefnyddio eu pwerau caffael tir i gaffael tir yn orfodol cyn y bo'i angen, yn amodol ar fodloni un neu fwy o'r amodau canlynol a nodir yn adran 248(3) o Ddeddf 1980.
   (a) mae'r awdurdod priffyrdd yn bwriadu ymgorffori'r tir sydd wedi'i gaffael ar unwaith ("ardal cam dilynol") o fewn terfynau'r ardal cam cychwynnol h.y. priffordd (er enghraifft, fel ymyl lydan iawn), priffordd arfaethedig, neu, yn ôl y digwydd, yn y safle gwasanaeth, y compownd cynnal a chadw neu'r safle lorïau, y bydd yr ardaloedd cam cychwynnol yn cael eu caffael, neu y maent wedi'u caffael, ar ei gyfer (chyfer); *neu*
   (b) mae defnydd arfaethedig yr awdurdod priffyrdd o'r ardal cam cychwynnol yn golygu cyflawni gwaith yn gyfan gwbl neu'n rhannol ar yr ardal cam dilynol neu o dani neu drosti; neu
   (c) mae cynlluniau'r awdurdod priffyrdd ar gyfer y defnydd o'r ardal cam dilynol (y mae gan yr awdurdod y pŵer i'w chaffael ar ei gyfer yn rhinwedd adran 248 o Ddeddf 1980) wedi cael eu gwneud neu eu cymeradwyo gan Weinidogion Cymru.

Mae'r pŵer hwn yn ddefnyddiol, er enghraifft, lle mae angen tir i adeiladu ffordd newydd sydd wedi'i chynllunio i fod yn ffordd ddeuol ond lle y bwriedir adeiladu un yn unig o'r cerbytffyrdd ar unwaith, neu lle y bwriedir gwneud gwaith gwella mawr ar briffordd ond dim ond gwaith gwella cyfyngedig a gaiff ei wneud yn y lle cyntaf.

Mae'r pwerau hyn hefyd yn arferadwy mewn perthynas â darparu safleoedd gwasanaeth, compowndiau cynnal a chadw a safleoedd loriau. Lle na fwriedir ymgorffori ardal cam dilynol yn y briffordd ar unwaith (ond mae'r awdurdod priffyrdd yn dal i arfer ei bŵer i'w chaffael), gall fod yn bosibl i berchennog tir gadw ardal o dir cam dilynol at ddibenion amaethu neu bori hyd nes y bydd ei angen ar yr awdurdod priffyrdd ar gyfer gwaith ar y briffordd. Mae'r pŵer i gaffael tir cyn y bo'i angen yn hwyluso unrhyw flaen gynllunio y gall awdurdodau priffyrdd ei wneud ar gyfer prosiectau ffordd mawr, a hefyd yn ei gwneud yn bosibl iddynt gaffael y tir angenrheidiol mewn un cam yn lle dau neu fwy yn ogystal ag osgoi'r gost o wneud sawl gorchymyn a chynnal ymchwiliadau cyhoeddus cysylltiedig. Gallai'r darpariaethau hyn hefyd fod o fudd i berchenogion tir lle gallai eu tir fel arall gael ei gaffael fesul darn.

Pwyntiau gweithdrefnol sy'n effeithio ar ymdrin â gwrthwynebiadau ac ystyried gorchmynion

Y pŵer i ddiystyru rhai gwrthwynebiadau

22. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn dibynnu ar unrhyw un o'r cynlluniau neu'r gorchmynion a nodir yn Atodlen 20 i Ddeddf 1980, ac y gwnaed penderfyniad arnynt, mae gan Weinidogion Cymru, o dan adran 258(1) o Ddeddf 1980 y pŵer i ddiystyru gwrthwynebiad i'r gorchymyn os yw, yn eu barn hwy, yn gyfystyr â gwrthwynebiad i'r cynllun neu'r gorchymyn cysylltiedig. Mae'r pŵer i ddiystyru gwrthwynebiadau ailadroddus yn un dewisol ac nid oes rhaid i Weinidogion Cymru eu diystyru felly. Fodd bynnag, byddai Gweinidogion Cymru am glywed ac ystyried unrhyw wrthwynebiad o'r fath a fyddai i bob golwg yn codi pwyntiau newydd neu, oherwydd yr amser a aeth heibio ers y penderfyniad blaenorol, bod amgylchiadau newydd yn ei gwneud yn ddymunol ystyried newidiadau i'r cynllun ffordd a gynigiwyd yn wreiddiol. Nid yw'r pŵer hwn i ddiystyru gwrthwynebiadau ailadroddus yn ymestyn i rai a benodir i gynnal ymchwiliadau cyhoeddus Er y gallant dynnu sylw gwrthwynebwyr, mewn achosion priodol, at fodolaeth y darpariaethau hyn, byddant yn gwrando ac yn adrodd ar unrhyw bwyntiau a wneir gan wrthwynebwr fel y gall Gweinidogion Cymru eu hystyried.

Cyflwyno gwrthwynebiadau 'ffordd arall'

23. O dan adran 258(2) a (3) o Ddeddf 1980, gellir cyfarwyddo rhywun sy'n gwrthwynebu gorchymyn prynu gorfodol sydd am gynnig ffordd arall mewn ymchwiliad cyhoeddus i roi digon o fanylion i Weinidogion Cymru ar y ffordd arall fel y bo modd ei hadnabod. Efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn dymuno cynnwys unrhyw gyfarwyddyd o'r fath yn yr hysbysiad ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus. Rhaid rhoi o leiaf 14 diwrnod i wrthwynebwyr allu paratoi eu gwybodaeth am y ffordd arall a rhaid eu cyflwyno i Weinidogion Cymru o leiaf 14 diwrnod cyn dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus. Byddai Gweinidogion Cymru yn annog gwrthwynebwyr i gyflwyno eu gwybodaeth cyn y terfyn amser o 14 diwrnod o leiaf er mwyn atal yr ymchwiliad cyhoeddus rhag cael ei ohirio am fod angen rhagor o wybodaeth. Gan y bydd angen anfon copïau o unrhyw gyflwyniadau a dderbynnir gan Weinidogion Cymru at yr awdurdod priffordd fel y deuant i law, ond mewn da bryd i'r awdurdod allu eu hystyried cyn yr ymchwiliad cyhoeddus, bydd Gweinidogion Cymru yn cynnwys yn eu cyfarwyddyd ddyddiad ar gyfer derbyn cyflwyniadau. Ni fydd y dyddiad cyflwyno yn llai na'r cyfnod o dri mis cyn dyddiad dechrau'r ymchwiliad cyhoeddus. Os bydd gwrthwynebwr yn methu â chydymffurfio â chyfarwyddyd gan Weinidogion Cymru i gyflwyno manylion ynghylch cynigion ffordd arall, gall Gweinidogion Cymru a'r arolygydd sy'n cynnal yr ymchwiliad cyhoeddus ddiystyru'r gwrthwynebydd i'r graddau y mae'n cynnwys cyflwyniad ar ffordd arall.

24. Os bydd gwrthwynebydd yn cynnig llwybr amgen yn lle gorchymyn prynu gorfodol, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ystyried y llwybr amgen a gyflwynwyd a'i werthuso wrth farnu p'un a oes achos cymhellol er budd y cyhoedd dros y gorchymyn prynu gorfodol. Fodd bynnag, nid oes rhwymedigaeth ar Weinidogion Cymru i ffafrio llwybr amgen ar y sail ei fod yn llai ymwthiol na'r cynllun a gynigir. Efallai na fydd cynigion amgen yn rhai a ffefrir:
(a) os yw'n ansicr y byddant yn cyflawni'r amcanion sy'n ategu'r sail er budd y cyhoedd dros gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol, er enghraifft, am nad ydynt yn sicrhau y caiff amcanion y cynllun eu cyflawni, diffyg caniatadau perthnasol, neu ansicrwydd cyffredinol o ran cyflawni'r cynigion perthnasol er budd y cyhoedd;
(b) os byddant yn gohirio rhoi cynllun y gorchymyn prynu gorfodol ar waith lle mae cyflawni'r cynigion mewn modd amserol er budd y cyhoedd; neu
(c) os na fyddant yn sicrhau manteision cynllun y gorchymyn prynu gorfodol er budd y cyhoedd mor dda nac mor effeithiol â'r cynllun hwnnw, nac yn ôl modd amserol y cynllun lle mae'r gwahaniaeth o ran sicrhau manteision ac amseriad yn ystyriaethau perthnasol wrth roi sylw i fudd y cyhoedd.

25. Gall yr oedi a'r ansicrwydd posibl sy'n gysylltiedig ag ystyried cynigion amgen a gyflwynir i gefnogi gwrthwynebiad i orchymyn prynu gorfodol fod yn ystyriaeth berthnasol pan fydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu p'un a ddylid cadarnhau neu wneud y gorchymyn prynu gorfodol ai peidio. Mae cyfraith achosion yn nodi, pe gallai cyflawni cynnig amgen achosi oedi ac ansicrwydd o ran cyflawni cynllun gorchymyn prynu gorfodol a'r buddiannau cysylltiedig i'r cyhoedd, gellir ystyried bod hyn yn annerbyniol a gallai arwain at wrthod y gwrthwynebiad[39].

Teithio llesol

26. Bydd gorchmynion prynu gorfodol sy'n cael eu gwneud i gaffael tir er mwyn hwyluso llwybr teithio llesol[40] yn cynnwys achos cryf er budd y cyhoedd dros hybu neu wella llesiant amgylcheddol a chymdeithasol ardal. Fel arfer, mae'r cynigion yn deillio o ymgynghoriad blaenorol â'r cyhoedd, sy'n dangos galw a chefnogaeth. Fel y nodir ym mharagraff 31 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn, wrth gynllunio ac amserlennu prosiectau ar gyfer llwybrau teithio llesol, dylai hyrwyddwyr ystyried defnyddio pwerau prynu gorfodol i osgoi unrhyw oedi a allai gael ei achosi gan faterion yn ymwneud â pherchenogaeth tir.

27. Mae Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol baratoi:
- mapiau o lwybrau teithio llesol presennol a chyfleusterau cysylltiedig yn eu hardaloedd ("map llwybrau presennol") sy'n dangos y llwybrau o fewn ardaloedd dynodedig yr ystyrir eu bod yn addas ac yn briodol ar gyfer teithiau teithio llesol;
- mapiau o'r llwybrau teithio llesol newydd a gwell a'r cyfleusterau cysylltiedig sydd eu hangen i ddatblygu neu wella rhwydweithiau teithio llesol integredig yn eu hardaloedd ("y map rhwydwaith integredig").

[39] *Cyngor Bwrdeistref Bexley, Llundain v. Yr Ysgrifennydd Gwladol [2001] EWHC Admin 323 ym mharagraffau. [44], [47] a [48].*
[40] Fe'i diffiniwyd gan adran 2(1) o Ddeddf Teithio Llesol (Cymru) 2013.

Er mwyn cefnogi'r cyfiawnhad dros orchymyn prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn hwyluso llwybr teithio llesol, dylai awdurdodau caffael ystyried:

(a) y Canllawiau Statudol sy'n cyd-fynd â Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013;

(b) y llwybrau teithio llesol presennol cymeradwy a'r llwybrau sydd ar y gweill ar gyfer yr ardal lle mae'r tir sydd i'w gaffael wedi'i leoli.

28. Fodd bynnag, oherwydd natur teithio llesol, gall fod llwybr amgen yn lle unrhyw lwybr cerdded neu feicio penodol a all osgoi'r angen am gaffael tir/eiddo unigol drwy orchymyn prynu gorfodol. Dylai awdurdodau caffael bob amser ystyried ac asesu llwybrau addas amgen fel rhan o'r broses gynllunio ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol. Bydd hyn yn helpu i fynd i'r afael ag unrhyw gynigion amgen a allai gael eu cyflwyno gan wrthwynebwyr. Mewn rhai lleoliadau efallai na fydd unrhyw lwybrau amgen addas, h.y. am resymau ffisegol neu ddaearyddol, a dylai awdurdodau caffael nodi pam mai felly y mae.

Adran H - Pwerau prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio

Cyflwyniad

1. Mae adran 47 (1)(a) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn rhoi pwerau prynu gorfodol i awdurdod priodol, h.y. yr ACLl perthnasol lle mae'r adeilad rhestredig wedi'i leoli, i gaffael adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio gydag awdurdodaeth Gweinidogion Cymru. Dim ond lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd y bydd Gweinidogion Cymru yn arfer y pŵer hwn. Mae adran 47(1)(b) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 hefyd yn rhoi pwerau prynu gorfodol i Weinidogion Cymru gaffael adeiladau rhestredig y mae angen eu hatgyweirio, ar yr amod bod achos cymhellol er budd y cyhoedd.

2. Er mwyn gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio o dan adran 47 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, mae'n ofynnol i'r awdurdod priodol, neu Weinidogion Cymru pan mai nhw yw'r awdurdod caffael, wneud y canlynol:

   - cyflwyno hysbysiad trwsio o dan adran 48 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 i berchennog yr adeilad rhestredig (gweler adran 91(2) o'r Ddeddf Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth 1990 / adran 336 o Ddeddf 1990 am y diffiniad o berchennog) o leiaf ddeufis cyn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol;

   - paratoi a chyflwyno'r gorchymyn prynu gorfodol a'i hysbysiadau cysylltiedig (gweler y gofynion fformatio cyffredinol a amlinellir yn Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraffau 12 - 13 isod), os na chydymffurfiwyd â'r hysbysiad trwsio o fewn deufis i'w gyflwyno ac nad yw wedi cael ei dynnu'n ôl;

   - yn achos gorchymyn prynu gorfodol gan awdurdod priodol ar gyfer adeilad rhestredig y mae angen ei atgyweirio, cyflwyno'r gorchymyn prynu gorfodol, copi o'r hysbysiad trwsio a'r holl ddogfennau ategol (gweler y rhestr wirio a amlinellir yn Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn) i Weinidogion Cymru.

Esgeulustod bwriadol gan y perchennog

3. Os oes tystiolaeth glir bod perchennog adeilad rhestredig wedi gadael i'r adeilad ddadfeilio'n fwriadol er mwyn cyfiawnhau ei ddymchwel a datblygu'r safle (neu safle cyffiniol), gall yr awdurdod priodol gynnwys cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal yn y gorchymyn prynu gorfodol.

4. Mae cyfarwyddyd i dalu'r isafswm lleiaf posibl, mewn perthynas ag adeilad rhestredig sy'n cael ei gaffael yn orfodol, yn gyfarwyddyd y tybir, at ddibenion asesu iawndal:
   (a) na fyddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi i ddatblygu neu ailddatblygu safle'r adeilad rhestredig;
   (b) na fyddai caniatâd adeilad rhestredig yn cael ei roi ar gyfer unrhyw waith i ddymchwel, newid neu estyn yr adeilad rhestredig heblaw am ddatblygiad neu waith sydd ei angen i'w adfer i gyflwr priodol, a'i gadw yn y cyflwr hwnnw.

5. Rhoddir darpariaethau ar gyfer talu'r lleiafswm iawndal yn adran 50 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Nodir y telerau ar gyfer cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal ym mharagraff 4 o Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Ceir cyngor ynglŷn â sut i gynnwys cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio ym mharagraff 13 isod.

Ceisiadau yn y llys ynadon o dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

6. Cyn gynted ag y daw awdurdod priodol yn ymwybodol o gais i lys ynadon a wnaed gan berson sydd â diddordeb mewn adeilad sy'n ddarostyngedig i orchymyn prynu gorfodol a wnaed o dan adran 47 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990:

(a) am orchymyn i ohirio gweithrediadau pellach ar y gorchymyn prynu gorfodol y mae'n rhaid iddo gael ei wneud o fewn 28 diwrnod ar ôl i'r hysbysiad sy'n ofynnol gan adran 12 o Ddeddf 1981 neu baragraff 3(1) o Atodlen 1 i'r Ddeddf honno, gael ei gyflwyno; neu

(b) am orchymyn na ddylai unrhyw gyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal yn cael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 50(6) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, y mae'n rhaid iddo gael ei wneud o fewn 28 diwrnod ar ôl i'r hysbysiad sy'n ofynnol gan adran 12 o Ddeddf 1981 neu baragraff 3(1) o Atodlen 1 i'r Ddeddf honno ac sy'n cynnwys datganiad bod cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol, gael ei gyflwyno,

dylai hysbysu Gweinidogion Cymru ar unwaith ym mhob achos. Yn dibynnu ar yr amgylchiadau, efallai y bydd angen atal y gorchymyn prynu gorfodol dros dro nes bod y llys wedi ystyried y cais.

Hysbysiad trwsio

7. Gall awdurdod priodol ystyried cyflwyno hysbysiad trwsio (o dan adran 48 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 os oes adeilad rhestredig mewn perygl am fod ei berchennog wedi methu â chadw'r adeilad mewn cyflwr rhesymol am gyfnod estynedig. Nid hysbysiad gwaith brys yw hysbysiad trwsio a gellir cyflwyno un p'un a yw'r adeilad rhestredig wedi'i feddiannu ai peidio.

8. Mae'n rhaid i hysbysiad trwsio:

- nodi'r gwaith y mae'r awdurdod priodol o'r farn ei fod yn rhesymol angenrheidiol i warchod yr adeilad yn briodol;
- esbonio effaith adrannau 47- 50 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Pan gaiff gorchymyn prynu gorfodol ei wneud o dan adran 47 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru am gadarnhad, mae'n rhaid i gopi o'r hysbysiad trwsio a gyflwynwyd yn unol ag adran 48 gael ei gynnwys gyda'r holl ddogfennaeth ategol.

9. Bydd y gwaith a nodir yn yr hysbysiad trwsio bob amser yn ymwneud ag amgylchiadau'r achos unigol a bydd yn golygu llunio barn ynghylch yr hyn a ystyrir yn rhesymol i'w warchod (yn hytrach nag adfer) o ran yr adeilad rhestredig.

10. Gellir defnyddio ystyriaethau eraill fel sail dros benderfynu ar gwmpas y gwaith sydd ei angen. Er enghraifft, gellir ystyried cyflwr yr adeilad pan gafodd ei restru os yw'r adeilad wedi cael ei ddifrodi neu os yw wedi dadfeilio ers iddo gael ei restru. Yn yr achos hwn, gall yr hysbysiad trwsio gynnwys gwaith i sicrhau y caiff yr adeilad ei warchod fel yr oedd ar y dyddiad rhestru, ond ni ddylid ei ddefnyddio i adfer nodweddion eraill. Fel arall, gall yr hysbysiad nodi gwaith sydd ei angen i warchod gweddill yr adeilad, megis gwaith trwsio ar do diffygiol, p'un a oedd y diffyg penodol yn bresennol ar adeg rhestru ai peidio.

11. Ceir rhagor o gyngor ar adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio a hysbysiadau trwsio yn Atodiad B i TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

Ffurf y gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio a hysbysiadau cysylltiedig

12. Mae canllawiau cyffredinol ar fformat gorchmynion prynu gorfodol ar gael yn Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn.

13. Mae'n rhaid i orchmynion prynu gorfodol y mae angen eu trwsio, yn ogystal â chopïau o'r hysbysiad trwsio a'r gofynion fformatio cyffredinol a amlinellir yn Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn, gynnwys y gofynion canlynol a nodir yn rheoliad 4 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004:

(a) Wrth baratoi hysbysiadau personol (h.y. hysbysiad i berchenogion, lesddeiliaid, tenantiaid, meddianwyr neu bersonau cymwys eraill[41] mewn perthynas â thir (neu dir a fydd yn destun Hawliau Newydd) sydd wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol (gweler adran 12(1) o Ddeddf 1981), mewnosoder:-

- paragraffau 3 a 5 ychwanegol o Ffurf 8 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (a ddarparwyd o dan yr adran 'Nodiadau i ddefnyddio Ffurf 8');

- lle mae'r awdurdod caffael wedi cynnwys cyfarwyddyd ar gyfer isafswm iawndal o dan adran 50 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990:

    (i) paragraff 4 ychwanegol o Ffurf 8 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (a ddarparwyd o dan yr adran 'Nodiadau i ddefnyddio Ffurf 8');

[41] Fel y'i diffiniwyd yn adran 12(2A) o Ddeddf Caffael Tir 1981 h.y. person: (a) y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael, pe bai'n gweithredu o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965, gyflwyno hysbysiad i drafod telerau iddo, neu (b) y cred yr awdurdod caffael ei bod yn debygol y bydd ganddo hawl i wneud hawliad perthnasol os caiff y gorchymyn prynu gorfodol n ei gadarnhau ac os bydd prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen, i'r graddau y mae'n hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.

(ii) cyfeiriad at y man yn yr hysbysiad lle y rhoddir yr esboniad o ystyr y cyfarwyddyd, fel sy'n ofynnol o dan adran 50(3) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Er enghraifft,

"Mae [rhowch enw'r awdurdod priodol] wedi cynnwys yn y Gorchymyn gyfarwyddyd ar gyfer lleiafswm iawndal (yr esbonnir ei ystyr [isod]/[yn y nodyn a atodir i'r Hysbysiad hwn]/[isod ym mharagraff 4A])."

Dylai'r esboniad fel arfer gynnwys testun adran 50(4) a (5) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a gellir ei fynegi fel a ganlyn:

"O dan adran 50 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ("y Ddeddf Adeiladau Rhestredig"), mae [rhowch enw'r awdurdod caffael] yn gwneud y cyfarwyddyd canlynol:

Er mwyn asesu iawndal ac er gwaethaf unrhyw beth sy'n mynd yn groes yn Neddf Digollediad Tir 1961, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 neu'r Ddeddf Adeiladau Rhestredig, cyfarwyddir drwy hyn y tybir na fyddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi i ddatblygu nac ailddatblygu safle'r adeilad a ddisgrifir yn yr Atodlen i'r gorchymyn hwn ac na fyddai caniatâd adeilad rhestredig yn cael ei roi ar gyfer unrhyw waith i ddymchwel, newid neu estyn yr adeilad hwnnw, heblaw datblygiad neu waith sydd ei angen i'w adfer, a'i gynnal a'i gadw mewn cyflwr priodol."

(b) Wrth baratoi'r gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio gan ddefnyddio Ffurf 1 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ac mae cyfarwyddyd ar gyfer lleiafswm iawndal wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol, mewnosoder:-

- paragraff 4 o Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

Adran I - Pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir yn orfodol

Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975

1. Mae Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975 ("Deddf 1975") yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru o dan adran 21A gaffael tir yn orfodol er mwyn hwyluso cyflawni eu swyddogaethau, sef:

   (a) hyrwyddo Cymru fel lleoliad ar gyfer busnesau, neu gynorthwyo neu gydlynu ei hyrwyddo fel lleoliad o'r fath;
   (b) darparu cyllid ar gyfer personau sy'n cynnal neu sy'n bwriadu cynnal busnesau;
   (c) cyflawni ymgymeriadau diwydiannol a sefydlu a chynnal busnesau newydd;
   (ch) hyrwyddo neu gynorthwyo sefydlu busnesau, eu twf, eu moderneiddio neu eu datblygu neu fusnes neu fusnesau penodol;
   (d) sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygiadau;
   (dd) darparu safleoedd, gwasanaethau a chyfleusterau i fusnesau;
   (e) rheoli safleoedd i fusnesau;
   (f) defnyddio tir diffaith unwaith eto neu wella ei olwg;
   (ff) ymgymryd â datblygu ac ailddatblygu'r amgylchedd;
   (g) hyrwyddo perchenogaeth breifat o fuddiannau mewn busnesau drwy werthu gwarannau ac eiddo arall a ddelir gan Weinidogion Cymru neu unrhyw un o'u his-gwmnïau.

   Mae'r weithdrefn a geir yn Neddf 1981 yn gymwys mewn perthynas â chaffael tir yn orfodol o dan adran 21A o Ddeddf 1975 yn ddarostyngedig i'r addasiadau a wnaed yn Atodlen 4 i Ddeddf 1975.

2. Mae'r diben y gall Gweinidogion Cymru arfer eu swyddogaeth i sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygiad ar ei gyfer yn cynnwys:
   (i) hyrwyddo datblygiad economaidd a chymdeithasol Cymru neu unrhyw ran o Gymru, ac yn y cyswllt hwnnw darparu, cynnal neu ddiogelu cyflogaeth;
   (ii) hyrwyddo effeithlonrwydd o ran cystadleurwydd busnesau a chystadleurwydd rhyngwladol yng Nghymru;
   (iii) gwella'r amgylchedd yng Nghymru ymhellach (ar ôl rhoi sylw i amwynder sy'n bodoli eisoes).

3. Cyn bod Gweinidogion Cymru yn caffael tir o dan adran 21A o Ddeddf 1975 er mwyn sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygiad, mae'n ofynnol iddynt ystyried;
   (a) p'un a fyddai'r tir ar gael ai peidio ar gyfer datblygiad, yn eu barn hwy, pe na baent yn gweithredu,
   (b) y ffaith bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ai peidio mewn perthynas â'r tir neu ei fod yn debygol neu'n annhebygol o gael ei roi,
   (c) (mewn achos lle na roddwyd caniatâd cynllunio mewn perthynas â'r tir) p'un a ddylid ymgynghori â phob awdurdod lleol,
   (ch) anghenion y rhai sy'n ymwneud ag adeiladu, amaethyddiaeth a choedwigaeth ac anghenion y gymuned yn gyffredinol.

4. Lle mae Gweinidogion Cymru yn dymuno defnyddio eu pwerau o dan adran 21A o Ddeddf 1975 i gaffael tir yn orfodol mae'n rhaid iddynt baratoi gorchymyn prynu gorfodol ar ffurf drafft yn gyntaf. Yna, gall y Gweinidog perthnasol sy'n gyfrifol am hyrwyddo'r gorchymyn prynu gorfodol wneud y gorchymyn prynu gorfodol gyda neu heb addasiadau a hynny dim ond os yw'n fodlon bod y canlynol wedi cael ei fodloni:
   (i) cydymffurfiwyd â'r gofynion mewn perthynas â gosod a chyflwyno hysbysiadau mewn cysylltiad â'r gorchymyn prynu gorfodol;
   (ii) mae un o'r amodau canlynol wedi cael ei fodloni:
      (a) ni wnaed unrhyw wrthwynebiad gan berson sy'n berson cymwys[42] na chan awdurdod lleol perthnasol[43]; neu
      (b) mae pob gwrthwynebiad a wnaed gan berson sy'n berson cymwys neu awdurdod lleol perthnasol naill ai wedi cael ei dynnu'n ôl neu wedi cael ei ddiystyru (er enghraifft, os yw ond yn ymwneud â materion y gall yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) ymdrin â hwy, h.y. asesu iawndal).

5. Os bydd person cymwys neu awdurdod lleol perthnasol yn gwrthwynebu ac nad yw'r gwrthwynebiad yn cael ei dynnu'n ôl na'i ddiystyru, caiff arolygydd annibynnol ei benodi i ystyried gwrthwynebiadau a bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen ar sail naill ai:
   (a) gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig; neu
   (b) cynnal ymchwiliad cyhoeddus.

   Yna, gall y Gweinidog perthnasol sy'n gyfrifol am hyrwyddo'r gorchymyn prynu gorfodol wneud y gorchymyn prynu gorfodol gyda neu heb addasiadau:
   (i) os yw wedi ystyried y gwrthwynebiadau,
   (ii) os oes un o'r amodau canlynol wedi cael ei fodloni:
      - mae'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig wedi cael ei dilyn; neu
      - os cynhaliwyd ymchwiliad cyhoeddus, mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried adroddiad yr arolygydd a benodwyd i gynnal yr ymchwiliad cyhoeddus.

6. Nodir y gweithdrefnau i'w dilyn lle mae Gweinidogion Cymru yn caffael tir yn orfodol o dan adran 21A o Ddeddf 1975 yn Atodlen 1 i Ddeddf 1981.

Deddf Priffyrdd 1980

7. Mae Deddf 1980 yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gynnal priffyrdd ar draul gyhoeddus y maent yn awdurdod priffyrdd arnynt. Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod priffyrdd yng Nghymru ar gyfer:
   - cefnffyrdd megis yr A470 a'r A55;
   - ffyrdd arbennig a ddarperir ganddynt megis traffordd yr M4;
   - priffyrdd y maent yn gyfrifol amdanynt o dan unrhyw ddeddfiad;
   - priffyrdd a drosglwyddir iddynt;
   - priffyrdd a adeiladwyd ganddynt nad ydynt wedi cael eu trosglwyddo i unrhyw awdurdod priffyrdd lleol (gweler adran 1(1) o Ddeddf 1980).

[42] "Person cymwys" fel y'i diffiniwyd yn adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981.
[43] "Awdurdod lleol perthnasol" fel y'i diffiniwyd yn adran 21A(5) o Ddeddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975.

8. Mewn perthynas â phriffyrdd eraill, yr awdurdod lleol fydd yr awdurdod priffyrdd bron bob amser, ac eithrio mewn achosion eithriadol lle mae Gweinidogion Cymru, er enghraifft, yn adeiladu priffordd heblaw cefnffordd gan ddefnyddio eu pwerau o dan adran 24(1) o Ddeddf 1980.

9. Gall Gweinidogion Cymru ddefnyddio gorchmynion prynu gorfodol yn eu rôl fel awdurdod priffyrdd i gaffael tir a/neu hawliau dros dir mewn cysylltiad â gwella priffordd lle nad oes modd caffael y tir/hawliau drwy gytundeb. Mae pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir drwy ei brynu'n orfodol er mwyn gwella priffordd yn Neddf 1980. Nodir y gweithdrefnau i'w dilyn ar gyfer caffael gorfodol o'r fath yn Atodlen 1 i Ddeddf 1981.

10. Mae gorchmynion prynu gorfodol a wneir gan Weinidogion Cymru er mwyn gwella priffordd yn tueddu i beidio â chael eu gwneud ar eu pennau eu hunain ac maent yn tueddu i fod yn rhan o becyn o Orchmynion (h.y. Gorchmynion llinell a ffyrdd ymyl) mewn cysylltiad â chynlluniau/gwelliannau cefnffyrdd. Mae'r rhain yn caniatáu i newidiadau a gwelliannau gael eu gwneud i'r rhwydwaith priffyrdd lleol i ddefnyddwyr heblaw cerbydau drwy orchymyn ffyrdd ymyl (adran 14 o Ddeddf 1980).

11. Ceir canllawiau cyffredinol ar y pŵer i gaffael tir yn orfodol at ddibenion priffyrdd o dan Ddeddf 1980 yn Adran G yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran 228 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

12. O dan adran 228(1) o Ddeddf 1990 mae gan Weinidogion Cymru yr hawl i gaffael yn orfodol:
   (a) unrhyw dir sydd ei angen ar gyfer gwasanaethu cyhoeddus sy'n cynnwys gwasanaethu yn y Deyrnas Unedig—
      (i) unrhyw sefydliad rhyngwladol p'un a yw'r Deyrnas Unedig neu Lywodraeth Ei Mawrhydi yn y Deyrnas Unedig yn aelod neu'n mynd i fod yn aelod ohono;
      (ii) unrhyw swyddfa neu asiantaeth a sefydlir gan sefydliad o'r fath neu at ei ddibenion, neu a sefydlir yn unol â chytuniad (p'un a yw'r Deyrnas Unedig yn barti neu'n mynd i fod yn barti yn y cytuniad) - mae "cytuniad" yn cynnwys unrhyw gytundeb rhyngwladol ac unrhyw brotocol neu atodiad i gytuniad cytundeb rhyngwladol;
      (iii) Pŵer sofran tramor neu Lywodraeth Pŵer o'r fath;

   (b) unrhyw dir y bwriedir ei ddefnyddio nid yn unig at wasanaeth cyhoeddus ond hefyd heblaw gwasanaeth cyhoeddus naill ai –
      (i) bodloni buddiannau cynllunio'r ardal yn briodol, neu
      (ii) sicrhau y caiff y tir ei ddatblygu neu ei ddefnyddio yn y ffordd orau neu fwyaf economaidd.

13. Lle mae Gweinidogion Cymru wedi caffael neu'n bwriadu caffael unrhyw dir o dan adran 228(1) o Ddeddf 1990 (h.y. "y prif dir") ac yn eu barn hwy dylid caffael tir arall ynghyd â'r prif dir –
   (a) er mwyn cynllunio'r ardal dan sylw yn briodol; neu
   (b) er mwyn sicrhau y gall y prif dir gael ei ddefnyddio, neu ei ddatblygu a'i ddefnyddio, (ynghyd â thir arall) yn y ffordd orau neu fwyaf economaidd yn eu golwg hwy; neu

(c) lle mae'r prif dir neu unrhyw dir sy'n cael ei gaffael, neu y maent yn bwriadu ei gaffael, yn rhinwedd adran 228(2)(a) neu (b) o Ddeddf 1990 neu adran 122(1)(a) neu (b) o Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980, yn rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae, er mwyn ei gyfnewid am y tir hwnnw

gallant gaffael y tir arall hwnnw'n orfodol.

14. Mae pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir yn orfodol o dan adran 228 o Ddeddf 1990 yn cynnwys y pŵer i gaffael hawddfraint neu hawl arall dros dir drwy roi hawl newydd (adran 228(3) o Ddeddf 1990) ond nid yw hyn yn cynnwys hawddfraint neu hawl arall dros unrhyw dir a fyddai, at ddibenion Deddf 1981, yn rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae (adran 228(4) o Ddeddf 1990).

15. Fel gyda chaffael o dan adran 226 o Ddeddf 1990, ni chaniateir i Weinidogion Cymru gaffael unrhyw fuddiant yn Nhir y Goron oni bai ei fod yn fuddiant sydd, am y tro, yn cael ei ddal heblaw gan neu ar ran y Goron ac mae'r awdurdod priodol yn caniatáu ei gaffael (adran 228(1A) o Ddeddf 1990). Ceir canllawiau cyffredinol ar gaffael buddiannau yn nhir y Goron yn orfodol (a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron) yn Adran L yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

16. Mae'r gweithdrefnau i'w dilyn lle mae Gweinidogion Cymru yn caffael tir yn orfodol o dan adran 228 o Ddeddf 1990 yn Atodlen 1 i Ddeddf 1981.

Adran J - Mathau arbennig o dir

Cyflwyniad

1. Rhoddir lefel ychwanegol o ddiogelwch i gategorïau penodol o dir rhag cael eu caffael yn orfodol (gan gynnwys caffael hawliau newydd drostynt yn orfodol) drwy ddarparu y gall cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol sy'n cynnwys tir o'r fath fod yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd[44] (ac yn achos tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol, y weithdrefn seneddol arbennig a gweithdrefn arbennig y Senedd). Gelwir y rhain yn "fathau arbennig o dir" ac fe'u diffinnir yn Rhan 3 o Ddeddf 1981 ac Atodlen 3 iddi fel:
   - tir sy'n cael ei gaffael gan ymgymerydd statudol at ddiben ei ymgymeriad (adran 16 a pharagraff 3 o Atodlen 3);
   - tir o dan berchenogaeth awdurdod lleol neu dir sydd wedi cael ei gaffael gan awdurdod, corff neu ymgymerydd, ac eithrio awdurdod lleol, sydd, neu y tybir eu bod, yn ymgymerwyr statudol at ddibenion eu hymgymeriad, er enghraifft, deiliaid trwyddedau trydan (adran 17 a pharagraff 4 o Atodlen 3);
   - tir a ddelir gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn ddiymwad (adran 18 a pharagraff 5 o Atodlen 3);
   - tir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae (adran 19 a pharagraff 6 o Atodlen 3).

Tir ymgymerwyr statudol a thir o dan berchenogaeth awdurdod lleol

Cyrff a ddiffinnir fel ymgymerwyr statudol o dan Ddeddf Caffael Tir 1981

2. Mae adran 8(1) o Ddeddf 1981 yn diffinio "ymgymerwyr statudol" at ddibenion cyffredinol y Ddeddf. Mae'r rhain yn cynnwys:
   - ymgymeriadau trafnidiaeth (awyr, rheilffordd, ffordd, dŵr),
   - dociau, harbyrau, glanfeydd, goleudai,
   - yr Awdurdod Hedfan Sifil a/neu berson sy'n dal trwydded o dan Bennod I o Ran I o Ddeddf Trafnidiaeth 2000 (h.y. Gwasanaeth Rheoli Traffig Cenedlaethol),
   - darparwyr gwasanaeth post cyffredinol.

   At hynny, gellir diffinio cyrff eraill fel ymgymerwyr statudol, neu tybir eu bod yn ymgymerwyr statudol, at ddibenion adrannau 16 neu 17 neu at ddibenion cyffredinol Deddf 1981. Mae'r rhain yn cynnwys:
   - amrywiol gyrff iechyd (at ddibenion adrannau 16 a 17);
   - cludwyr nwy cyhoeddus (paragraff 2(1) o Atodlen 4 i Ddeddf Nwy 1995);
   - rhai deiliaid trwyddedau trydan (paragraff 2(2)(g) o Atodlen 16 i Ddeddf Trydan 1989);
   - Cyfoeth Naturiol Cymru (paragraff 1 o Atodlen 25 i Ddeddf Dŵr 1989);
   - ymgymerwyr dŵr a charthffosiaeth (paragraff 1 o Atodlen 25 i Ddeddf Dŵr 1989).

3. Nid yw British Telecom yn ymgymerydd statudol at ddibenion Deddf 1981. Nid yw cwmnïau bysiau preifat, cwmnïau trafnidiaeth ffordd eraill, cwmnïau llogi tacsis a cheir a awdurdodir drwy drwydded yn ymgymerwyr statudol at ddibenion Deddf 1981. Fodd bynnag, lle mae eu gweithrediadau yn cael eu cyflawni o dan awdurdod penodol Deddf, bydd gweithredwyr o'r fath yn dod o dan y diffiniad yn adran 8(1) o Ddeddf 1981.

[44] Rheol Sefydlog 28 Senedd Cymru.

Diogelu tir ymgymerwyr statudol

4. Mae adrannau 16 a 17 o Ddeddf 1981 yn diogelu tir ymgymerwyr statudol. Yn y naill achos a'r llall, mae'n rhaid bod y tir wedi cael ei gaffael gan yr ymgymerydd statudol perthnasol at ddibenion ei ymgymeriad. Nid yw'r darpariaethau yn gymwys os cafodd y tir ei gaffael at ddibenion eraill nad ydynt yn gysylltiedig yn uniongyrchol â swyddogaethau'r ymgymerwyr statudol.

5. Cyn cyflwyno sylw i'r "Gweinidog priodol" o dan adran 16 (gweler paragraff 6 isod), neu wrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynwyd i Weinidogion Cymru mewn perthynas â thir y credant fod adran 17 yn gymwys iddo, dylai ymgymerwyr statudol fod yn dra gofalus ynghylch statws y tir y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei gaffael. Dylai ymgymerwyr statudol hefyd roi sylw i ddarpariaethau'r Ddeddf berthnasol, a cheisio eu cyngor cyfreithiol eu hunain yn ôl yr angen. Er enghraifft, lle mae cludwr nwy yn gymwys fel ymgymerydd statudol, nid yw'r lefel ychwanegol o ddiogelwch a roddir i dir a ddelir gan ymgymerwr statudol o dan adrannau 16 nac 17 o Ddeddf 1981 yn gymwys i dir anweithredol. Felly, ni roddid lefel ychwanegol o ddiogelwch i swyddfeydd gweinyddol cludwr nwy na hen waith cynhyrchu nwy ar ei dir. O dan yr amgylchiadau hyn, ni ddelir y tir at ddibenion y ddarpariaeth statudol h.y. cludo nwy drwy bibellau i unrhyw safle neu i system bibellau a weithredir gan gludwr nwy trwyddedig sy'n gymwys fel ymgymerwr statudol at ddibenion Deddf 1981.

Adran 16 o Ddeddf Caffael Tir 1981 a rôl y Gweinidog priodol

6. O dan adran 16 o Ddeddf 1981, gall ymgymerwyr statudol sydd am wrthwynebu cynnwys tir mewn gorchymyn prynu gorfodol y maent wedi'i gaffael at ddibenion eu hymgymeriad gyflwyno sylwadau i'r "Gweinidog priodol". Mae'n rhaid i sylwadau o'r fath gael eu cyflwyno o fewn y cyfnod a amlinellir yn yr hysbysiadau cyhoeddus a phreifat sy'n nodi effaith y gorchymyn prynu gorfodol a'i fod ar fin cael ei gyflwyno am gadarnhad (h.y. nad yw'n llai nag un diwrnod ar hugain, fel y'i pennwyd yn Neddf 1981[45]).

7. Y Gweinidog priodol yw'r Gweinidog sydd â chyfrifoldeb goruchwylio/gweithredol am weithgareddau a gyflawnir gan ymgymerydd statudol penodol. Ymgymerir â swyddogaethau'r Gweinidog priodol o dan Ddeddf 1981, i'r graddau y maent wedi'u trosglwyddo i Weinidogion Cymru, gan Weinidogion Cymru. Mae swyddogaethau'r Gweinidog priodol mewn perthynas â:

- harbyrau trawsffiniol;
- porthladdoedd ymddiriedolaeth a gedwir yn ôl

yn aros gyda'r Ysgrifennydd Gwladol perthnasol[46].

8. Mae sylw gan ymgymerydd statudol o dan adran 16 i'r Gweinidog priodol ar wahân i wrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir i Weinidog cadarnhau Cymru. Os mai'r Gweinidog priodol yw'r Gweinidog cadarnhau hefyd, dylai bwriad yr ymgymerwyr statudol gael ei nodi'n glir yn enwedig lle y bwriedir cynnwys sylwadau o dan adran 16 a gwrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol mewn un llythyr. Er enghraifft, y Gweinidog priodol fyddai'r Gweinidog cadarnhau hefyd lle mae cwmni maes awyr o dan Ran 5 o Ddeddf Meysydd Awyr 1986 yn gwneud sylwadau o dan adran 16 i'r Gweinidog sy'n gyfrifol am Drafnidiaeth ynglŷn â gorchymyn a wnaed o dan adran 239 o Ddeddf 1980.

[45] Gweler adrannau 11(2)(d) a 12(1)(c) o Ddeddf 1980.
[46] Erthygl 18 o Orchymyn Gweinidogion Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 2018.

Lle nad yw sylw o dan adran 16 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn cael ei dynnu'n ôl: Cadarnhad ar y cyd

9. Lle nad yw sylw gan ymgymerydd statudol o dan adran 16 yn cael ei dynnu'n ôl, ni ellir cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol y mae'n ymwneud ag ef (na'i wneud, os mai un o Weinidogion Cymru yw'r awdurdod caffael) er mwyn cynnwys y buddiant o dan berchenogaeth yr ymgymerydd statudol oni bai bod y Gweinidog priodol yn rhoi tystysgrif yn unol â'r hyn a nodir yn adran 16(2) o Ddeddf 1981. Y rhain yw naill ai:
   - y gellir cymryd y tir heb niwed difrifol i gyflawni'r ymgymeriad (adran 16(2)(a)); neu
   - os cymerir y tir gellir rhoi tir arall yn ei le heb niwed difrifol i'r ymgymeriad (adran 16(2)(b)).

   Fodd bynnag, yn rhinwedd adran 31(2) o Ddeddf 1981, gellir cadarnhau neu wneud gorchymyn prynu gorfodol o hyd lle:
   - mae sylw wedi cael ei wneud o dan adran 16(1) o Ddeddf 1981 neu baragraff 3(2) o Atodlen 3 iddi, heb gais am dystysgrif o dan adran 16(2) o Ddeddf 1981 nac Atodlen 3 (paragraff 3(2)) iddi, neu lle mae cais o'r fath am dystysgrif yn cael ei wrthod neu sy'n cael ei wneud wedi wedi i'r cyfnod amser ar gyfer gwneud gwrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol ddod i ben ac
   - mae'r gorchymyn prynu yn cael ei gadarnhau neu ei wneud ar y cyd gan y Gweinidog priodol a'r Gweinidog cadarnhau ar yr amod y'i gwnaed o dan y darpariaethau canlynol[47]:
     (a) Deddf 1990 (caffael gan ACLlau sy'n ymwneud â dibenion datblygu ac adfywio),
     (b) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (caffael gan awdurdodau ACLlau sy'n ymwneud ag adeiladau rhestredig y mae angen eu hatgyweirio),
     (c) adran 142 neu 143 o Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980 (caffael gan gorfforaeth ddatblygu drefol sy'n ymwneud â dibenion datblygu ac adfywio), neu
     (ch) adran 21A o Ddeddf 1975 ac Atodlen 4 iddi (caffael gan Weinidogion Cymru sy'n ymwneud â dibenion datblygu ac adfywio).

Adran 17 o Ddeddf Caffael Tir 1981

10. Mae adran 17(2) yn darparu ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol sy'n caffael tir sydd o dan berchenogaeth awdurdod lleol neu ymgymerydd statudol ac os bydd awdurdod neu ymgymerydd o'r fath yn gwrthwynebu, byddai unrhyw gadarnhad yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd. Fodd bynnag, mae adran 17(3) yn eithrio cymhwyso adran 17(2) os yw'r awdurdod caffael yn un o'r cyrff y cyfeirir atynt yn adran 17(3) sy'n cynnwys: awdurdod lleol, awdurdod Parc Cenedlaethol ac ymgymerydd statudol fel y'u diffiniwyd yn adran 17(4). Felly, mae'r modd y gellir cymhwyso adran 17(2) yn gyfyngedig iawn.

11. Gall Gweinidogion Cymru drwy orchymyn o dan adran 17(4)(b) estyn y diffiniad o ymgymerydd statudol at ddibenion adran 17(3) i gynnwys unrhyw awdurdod, corff neu ymgymerydd. Hefyd, mae rhai awdurdodau wedi cael eu diffinio fel ymgymerwyr statudol at ddibenion adran 17(3) drwy ddeddfwriaeth sylfaenol. Un enghraifft o ddarpariaeth o'r fath yw ymddiriedolaeth gweithredu ar dai (adran 78 o Ddeddf Tai 1988 a pharagraff 3 o Atodlen 10 iddi).

[47] Adran 31(1) o Ddeddf 1981.

Diogelu Tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol

Adran 18 o Ddeddf Caffael Tir 1981

12. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn ceisio awdurdodi prynu'n orfodol dir sy'n eiddo i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol neu sy'n cael ei ddal yn ddiymwad ganddi (fel y'i diffiniwyd yn adran 18(3) o Ddeddf 1981), bydd yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd a'r weithdrefn seneddol arbennig os yw'r Ymddiriedolaeth wedi cyflwyno gwrthwynebiad, a heb ei dynnu'n ôl, mewn perthynas â'r tir.

Gweithdrefn arbennig y Senedd a'r weithdrefn Seneddol arbennig

13. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau neu ei wneud er mwyn cynnwys tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol, ni fydd yr awdurdod caffael yn gallu cyhoeddi na chyflwyno hysbysiad cadarnhau yn y ffordd arferol. Yn lle hynny, bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn ddarostyngedig i'r gweithdrefnau canlynol:
    - gweithdrefn arbennig y Senedd a nodwyd yn Rheol Sefydliad 28 Senedd Cymru;
    - gweithdrefn Seneddol arbennig a nodwyd yn Neddfau Gorchmynion Statudol (Gweithdrefn Arbennig) 1945 a 1965.

    Bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi cyfarwyddiadau llawn ar yr adeg briodol.

Diogelu tir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae

Adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981

14. Gall gorchmynion prynu gorfodol weithiau gynnwys tir neu hawliau dros dir sy'n gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae neu sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae. O dan Ddeddf 1981:
    - mae "comin" yn cynnwys unrhyw dir a gafodd ei gau o dan Ddeddfau Cau Tir 1845 i 1882, ac unrhyw faes tref neu bentref[48], fellyl, mae'r diffiniad yn cynnwys tir sydd wedi'i gofrestru o dan Ddeddf Cofrestru Tiroedd Comin 1965, ond gall fod yn ehangach na hynny;
    - ystyr "man agored" yw unrhyw dir sydd wedi'i osod fel gardd gyhoeddus, neu sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion hamdden cyhoeddus, neu dir sy'n gladdfa nad yw'n cael ei defnyddio mwyach.
    - ystyr "rhandir tanwydd neu randir gardd gae" yw unrhyw randir sydd wedi'i osod fel rhandir tanwydd, neu randir gardd gae, o dan Ddeddf Cau Tir.

15. Bydd gorchymyn prynu gorfodol sy'n awdurdodi prynu unrhyw dir o'r fath yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf 1981 sy'n nodi eu bod yn fodlon naill ai:
    - bod tir cyfnewid yn cael ei roi nad yw'n llai mewn arwynebedd na'r tir a gymerir ac sydd yr un mor fanteisiol (adran 19(1)(a)); neu
    - fod y tir yn cael ei brynu er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei warchod, ei wella neu ei reoli (adran 19(1)(aa)); neu
    - fod y tir yn 250 llathen sgwâr (209 metr sgwâr) neu'n llai o ran ei arwynebedd neu sy'n cael ei brynu i ledu a/neu ddraenio priffordd bresennol ac nad oes angen rhoi tir yn gyfnewid amdano (adran 19(1)(b)).

[48] Lle mae hawliau comin yn cael eu diddymu drwy orchymyn prynu gorfodol, dylai awdurdodau caffael hefyd ystyried yr angen am geisio caniatâd o dan adran 22 o Ddeddf Tiroedd Comin 1899. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn y cyfeiriad a roddir yn Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn.

16. Yn yr un modd, bydd gorchymyn prynu gorfodol sy'n awdurdodi prynu hawliau newydd dros dir o'r fath yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif o dan baragraff 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 (gweler paragraffau 3 - 5 o Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn).

17. O ran ffurf y gorchymyn prynu gorfodol, gweler paragraffau 25 - 32 o Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraffau 4 - 7 o Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Cais am dystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 a/neu Atodlen 3 iddi

18. Dylai awdurdod caffael y mae arno angen tystysgrif gan Weinidogion Cymru o dan adran 19 o Ddeddf 1981 a/neu baragraff 6 o Atodlen 3 iddi wneud cais i'r cyfeiriad a roddir yn Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn. Dylid gwneud ceisiadau am dystysgrifau pan gaiff y gorchymyn prynu gorfodol ei gyflwyno am gadarnhad (neu, yn achos gorchymyn prynu gorfodol a baratoir ar ffurf drafft gan Weinidogion Cymru, pan gaiff hysbysiad ei gyhoeddi a'i gyflwyno yn unol â pharagraffau 2 a 3 o Atodlen 1 i Ddeddf 1981).

19. Dylid disgrifio'r tir, gan gynnwys unrhyw hawliau newydd, yn fanwl, drwy gyfeirio at y gorchymyn prynu gorfodol, a dylid nodi'r holl dir yn glir ar fap ategol. Dylai hwn ddangos y plotiau comin/man agored/rhandir tanwydd neu randir gardd gae sydd i'w caffael yng nghyd-destun y gofod comin/man agored/rhandir tanwydd neu randir gardd gae yn ei gyfanrwydd, ac mewn perthynas ag unrhyw dir cyfnewid arfaethedig.

20. Dylai'r awdurdod caffael hefyd ddarparu copïau o'r gorchymyn prynu gorfodol, gan gynnwys yr Atodlenni, a map y gorchymyn. Ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol arbennig o fawr, gall ddarparu:
    - (a) copïau o'r gorchymyn prynu gorfodol a'r rhannau neu'r dalennau perthnasol o'r map;
    - (b) copi, neu gopïau, o'r darn neu'r darnau o Atodlen neu Atodlenni'r gorchymyn prynu gorfodol, sy'n cynnwys y canlynol:
        - (i) y plot(iau) o gomin, man agored ayb y mae'n bwriadu ei gaffael neu eu caffael neu'n bwriadu caffael hawl newydd drosto neu drostynt ("tir y gorchymyn prynu gorfodol");
        - (ii) unrhyw dir y mae'n bwriadu ei roi yn gyfnewid ("y tir cyfnewid").

    (Lle mae paragraff 6(1)(b) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 yn gymwys ac mae tir ychwanegol yn cael ei roi yn gyfnewid am hawl newydd, rhodder y diffiniadau a roddir yn (i) a (ii) uchod, yn y drefn honno, yn lle "y tir hawliau" a'r "tir ychwanegol").

21. Wrth ddrafftio gorchymyn prynu gorfodol, dylid rhoi sylw manwl i ddarpariaethau rhyddhau a breinio adran 19(3) o Ddeddf 1981 neu baragraff 6(4) o Atodlen 3 iddi.

22. Mae'n rhaid pennu o dan ba is-adran(nau) y mae cais am dystysgrif yn cael ei wneud - er enghraifft, adran 19(1)(a), (aa) neu (b), a/neu baragraff 6(1)(a), (aa), (b) neu (c) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981. Lle y gwneir cais o dan fwy nag un isadran, dylid datgan hyn, gan nodi'r plotiau hynny y bwriedir i bob rhan o'r cais eu cwmpasu. Lle y gwneir cais o dan adran 19(1)(b), dylid datgan p'un a yw'n cael ei wneud ar y sail nad yw'r tir yn fwy na 209 metr sgwâr (250 llathen sgwâr) neu o dan faen prawf lledu neu ddraenio priffordd.

23. Dylid rhoi sylw manwl i'r meini prawf penodol yn adran 19 o Ddeddf 1981 a/neu baragraff 6 o Atodlen 3 iddi y bydd Gweinidogion Cymru yn eu hystyried wrth benderfyfnu a ddylent ro tystysgrif o dan adran 19 o, ac/neu baragraff 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981:

(a) y bu neu y bydd yn gyfnewid am dir o'r fath, dir arall heb fod yn llai o ran arwynebedd ac yr un mor fanteisiol I'r personau, os oes rhai, sydd â hawliau comin neu hawliau eraill, ac I'r cyhoedd, a bod y tir sy'n cael ei roi yn gyfnewid wedi neu I gael ei roi I'r personau oedd yn berchen ar y tir a brynwyd, yn amodol ar yr un hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion y tir a brynwyd, neu

(b) bod y tir yn cael ei brynu er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei gadw neu I wella y dull o'i reoli;

(c) nad yw'r tir dros 250 llathen sgwâr neu fod ei angen ar gyfer lledu neu draenio priffordd sy'n bodoli eisoes neu'n rhannol ar gyfer lledu ac yn rhannol ar gyfer draenio priffordd o'r fath ac nad oes angen rhoi tir arall yn ei le, boed er budd y personau, os oes rhai, sydd â hawliau comin neu hawliau eraill neu er budd y cyhoedd.

Dylai awdurdodau caffael ddarparu'r wybodaeth ganlynol:

- enw'r comin neu'r maes dan sylw (gan gynnwys rhif tir comin/maes pentref);
- rhifau'r plotiau a'u harwynebeddau, mewn metrau sgwâr;
- manylion unrhyw hawliau comin cofrestredig, neu hawliau mynediad i'r cyhoedd, a'r graddau y maent yn cael eu harfer;
- diben y caffaeliad;
- manylion unrhyw ddarpariaethau arbennig neu gyfyngiadau sy'n effeithio ar unrhyw ran o'r tir yn y cais;
- unrhyw wybodaeth arall sy'n cefnogi'r achos dros dystysgrif.

24. Yn y rhan fwyaf o achosion, caiff trefniadau eu gwneud ar gyfer archwilio tir y gorchymyn prynu gorfodol/hawliau ac, os yw'n gymwys, ar gyfer arfarniad rhagarweiniol o rinweddau unrhyw dir cyfnewid/ychwanegol arfaethedig. Os yw Gweinidogion Cymru yn fodlon, ar y cam hwn, y gellid rhoi tystysgrif, mewn egwyddor, byddant yn cyfarwyddo'r awdurdod caffael i gyhoeddi hysbysiad o fwriad Gweinidogion Cymru i roi tystysgrif, gyda manylion y cyfeiriad y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau a gwrthwynebiadau iddo gan bawb sydd â diddordeb. Yn y rhan fwyaf o achosion lle mae gwrthwynebiadau, caiff y mater ei ystyried gan yr Arolygydd yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus i'r gorchymyn prynu gorfodol.

25. Lle y cynhaliwyd ymchwiliad cyhoeddus i'r cais am dystysgrif (gan gynnwys rhinweddau unrhyw dir cyfnewid/ychwanegol arfaethedig, lle y bo'n gymwys), bydd yr arolygydd yn crynhoi'r dystiolaeth yn ei adroddiad ac yn gwneud argymhelliad. Mae ystyriaeth Gweinidogion Cymru o argymhelliad yr arolygydd, a'u hymateb iddo, yn ddarostyngedig i reolau'r weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus statudol sy'n gymwys i'r gorchymyn prynu gorfodol. Lle na chynhelir ymchwiliad cyhoeddus, caiff penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y dystysgrif ei wneud ar ôl rhoi sylw i arfarniad gan arolygydd neu gynlluniwr proffesiynol cymwysedig, ac ar ôl ystyried y sylwadau ysgrifenedig gan unrhyw wrthwynebwyr a chan yr awdurdod caffael.

26. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru wrthod rhoi tystysgrif os nad ydynt yn fodlon y cydymffurfiwyd â gofynion adran 19 o, ac/neu baragraff 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981.

Lle y bwriedir rhoi tir yn gyfnewid am y tir a ddefnyddir gan y cyhoedd at ddibenion hamdden, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw (yn benodol) i achos LB Greenwich ac eraill v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd, a'r Ysgrifennydd Gwladol dros Drafnidiaeth (East London River Crossing: Oxleas Wood).

Tir cyfnewid

27. Lle y byddai tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(a) o Ddeddf 1981, mae'n rhaid:
- nad yw arwynebedd y tir cyfnewid yn llai na thir y gorchymyn prynu gorfodol;
- bod y tir cyfnewid yr un mor fanteisiol i unrhyw bersonau sydd â hawliau comin neu hawliau eraill, ac i'r cyhoedd.

28. Yn dibynnu ar y ffeithiau a'r amgylchiadau penodol, gall Gweinidogion Cymru roi sylw i faterion megis maint cymharol ac agosrwydd y tir cyfnewid o'i gymharu â thir y gorchymyn prynu gorfodol. Y dyddiad yr asesir a yw yr un mor fanteisiol yw'r dyddiad cyfnewid (gweler paragraffau 4 a 5 o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Gall Gweinidogion Cymru roi sylw i unrhyw debygolrwydd o welliant i'r tir cyfnewid sy'n bodoli ar y dyddiad hwnnw.

29. Gall materion eraill godi ynghylch rhinweddau tir y gorchymyn prynu gorfodol a rhinweddau'r tir cyfnewid. Efallai na fydd gan yr olaf yr un cymeriad na'r nodweddion â'r tir cyfnewid, ac efallai na fydd yn cynnig yr un manteision, ond gall y manteision a gynigir fod yn ddigon i fod yr un mor fanteisiol yn gyffredinol. Ond, fel arfer, ni all tir sydd eisoes yn ddarostyngedig i hawliau comin neu hawliau eraill, neu sy'n cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd, hyd yn oed yn anffurfiol, at ddibenion hamdden, gael ei roi fel tir cyfnewid, gan y byddai hyn yn lleihau faint o dir o'r fath sydd ar gael, a fyddai'n anfanteisiol i'r personau dan sylw. Weithiau bydd achosion lle mae'r defnydd presennol o'r tir cyfnewid arfaethedig yn un dros dro, er enghraifft, tra'n aros i gael ei ddatblygu. O dan amgylchiadau o'r fath gall fod yn rhesymol rhoi'r tir yn gyfnewid, gan y gall ei ddefnydd presennol gael ei ddiogelu drwy hynny ar gyfer y dyfodol. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried unrhyw achos o'r fath yn ofalus iawn.

Ystyr "y cyhoedd" mewn perthynas â thir cyfnewid

30. O ran tir cyfnewid ar gyfer man agored gan gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, mae Gweinidogion Cymru o'r farn mai ystyr "y cyhoedd" yn bennaf yw'r rhan o'r cyhoedd sydd wedi cael budd hyd yma o dir y gorchymyn prynu gorfodol, a'r cyhoedd yn fwy cyffredinol. Ond mae amgylchiadau yn amrywio. Er enghraifft, yn achos man agored, gall cae hamdden cymharol fach gael ei ddefnyddio'n bennaf gan bobl leol, efallai o ystad dai benodol. O dan amgylchiadau o'r fath, fel arfer, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i dir cyfnewid fod yr un mor hygyrch i drigolion yr ystad honno. Ar y llaw arall, yn achos man agored sydd o bosibl, yn cael ei ddefnyddio fel cyfleuster hamdden lleol gan rai pobl sy'n byw'n agos iddo ond sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio gan drawstoriad ehangach o'r cyhoedd, efallai na fydd angen i dir cyfnewid fod yn yr ardal leol. Un enghraifft o achos o'r fath fyddai tir sy'n rhan o barc rhanbarthol neu wledig.

Adran 19(1)(aa) o Ddeddf Caffael Tir 1981

31. Mewn rhai achosion, efallai y bydd yr awdurdod caffael am gaffael tir y mae adran 19 yn gymwys iddo, er enghraifft, man agored, ond nid yw'n bwriadu rhoi tir yn gyfnewid amdano oherwydd, ar ôl iddo gael ei freinio ynddo, bydd y tir yn parhau i gael ei ddefnyddio fel man agored. Gallai enghreifftiau arferol gynnwys man agored sydd o dan berchenogaeth breifat ac a allai fod yn destun cynigion datblygu yn y dyfodol a fyddai'n arwain at sefyllfa lle mae'r cyhoedd yn colli'r man agored ac mae'r awdurdod lleol am gadw'r man agored yn y cyfamser er budd y cyhoedd; neu lle mae'r awdurdod lleol am gaffael rhan o gomin o dan berchenogaeth breifat neu'r comin cyfan er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei reoli'n briodol. Gallai diben o'r fath fod yn "welliant" o fewn ystyr adran 226(1)(a) o Ddeddf 1990, neu ddiben sy'n angenrheidiol ar gyfer cynllunio priodol (adran 226(1)(b) o Ddeddf 1990). Efallai fod y tir wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg (gweler Adran E yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn), am fod y perchennog yn anhysbys o bosibl, a bod yr awdurdod am ddarparu, neu alluogi darparu, gyfleusterau priodol. Felly, gall y pwerau caffael neu alluogi a'r dibenion penodol amrywio. O dan amgylchiadau o'r fath, h.y. y rheswm dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol yw sicrhau bod tir y mae adran 19 yn gymwys iddo yn cael ei warchod neu ei reoli'n well, gellir rhoi tystysgrif yn unol ag adran 19(1)(aa).

    DS Lle mae'r awdurdod caffael yn gofyn am dystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(aa), ni all adran 19(3)(b) fod yn gymwys ac ni all y gorchymyn prynu gorfodol ryddhau'r tir a brynwyd o'r holl hawliau, ymddiriedolaethau neu nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny. Gweler hefyd baragraff 32 o Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran 19(1)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

32. Dim ond lle mae Gweinidogion Cymru wedi'u darbwyllo bod y tir yn 250 llathen sgwâr (209 metr sgwâr) neu'n llai o ran ei arwynebedd neu sy'n cael ei brynu i ledu a/neu ddraenio priffordd bresennol ac nad oes angen rhoi tir yn gyfnewid amdano y gellir rhoi tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(b). Bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i hyd a lled y tir yn gyffredinol - comin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae - sy'n cael ei gaffael yn orfodol. Lle y byddai'r holl dir o'r fath neu ran fawr ohono yn cael ei golli, efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn amharod i roi tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(b). Pe baent yn gwrthod rhoi tystysgrif, byddai'n agored o hyd i'r awdurdod caffael ystyried rhoi tir cyfnewid addas a cheisio tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(a).

Adran K - Prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol

Cyflwyniad

1. Mae'r Adran hon yn rhoi ychydig o gyngor cyffredinol[49] am y pwerau sydd ar gael sy'n darparu ar gyfer caffael hawliau dros dir yn orfodol drwy greu hawliau newydd lle nad oes angen perchenogaeth dir lawn, er enghraifft, creu hawl mynediad yn orfodol. Mae Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn yn rhoi canllawiau ar ddrafftio a chyflwyno gorchmynion prynu gorfodol sy'n cynnwys caffael hawliau dros dir a buddiannau eraill.

2. Mae'r fath achosion o gaffael hawliau dros dir yn orfodol drwy greu hawliau newydd, yn rhinwedd adran 28 o Ddeddf 1981, yn ddarostyngedig i ddarpariaethau Atodlen 3 i'r Ddeddf honno. Dim ond drwy ddefnyddio pŵer statudol penodol, a elwir yn 'bŵer galluogi' y gellir ei gyflawni. Mae pwerau yn cynnwys (gyda'r corff a all eu harfer) y canlynol:

   (i) Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, adran 13 (awdurdodau lleol);

   (ii) Deddf Priffyrdd 1980, adran 250 (pob awdurdod priffyrdd). (Rhoddir canllawiau ar ddefnyddio'r pwerau hyn yn Adran G o Ran 2 o'r Cylchlythyr hwn);

   (iii) Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, adran 155(2) (ymgymerwyr dŵr a charthffosiaeth);

   (iv) Deddf Adnoddau Dŵr 1991, adran 154(2) (Cyfoeth Naturiol Cymru);

   (v) Deddf Trydan 1989, adran 89 a pharagraff 1 o Atodlen 3 (ymgymeriadau trydan);

   (vi) Deddf Nwy 1986, adran 9 a pharagraff 1 o Atodlen 3 (ymgymeriadau cludwr nwy);

   (vii) Deddf Cyfathrebiadau 2003, adran 118 a pharagraff 3(3) o Atodlen 4 (darparwr rhwydwaith cyfathrebu electronig);

   (viii) Deddf Gwasanaeth Iechyd Gwladol (Cymru) 2006, paragraff 20 o Atodlen 2 (Bwrdd Iechyd Lleol).

   Dylai'r awdurdod caffael ystyried unrhyw ofynion a all fod yn gymwys i ddefnyddio unrhyw bŵer penodol.

Mathau arbennig o dir - Tir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae (gweler hefyd Adrannau J ac R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn)

3. Lle mae hawl newydd dros dir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae yn cael ei chaffael yn orfodol, mae paragraff 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 yn gymwys (yn yr un ffordd ag y mae adran 19 yn gymwys i brynu'n orfodol unrhyw dir sy'n rhan o gomin, man agored ayb). Bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Senedd[50] oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif, ar y telerau perthnasol, o dan baragraff 6(1) a (2) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981.

---

[49] Cyfeirir at adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn yr atodiad hwn fel enghraifft. Lle y defnyddir pŵer gwahanol yn ymarferol, er enghraifft, adran 250 o Ddeddf Priffyrdd 1980, dylai'r awdurdod caffael ystyried unrhyw ofynion arbennig a all fod yn gymwys i ddefnyddio'r pŵer hwnnw.

[50] Rheol Sefydlog 28 Senedd Cymru.

4. Gall Gweinidogion Cymru roi tystysgrif o dan yr amgylchiadau canlynol:

(a) paragraff 6(1)(a) - ni fydd y tir o dan faich yr hawl yn llai manteisiol nag o'r blaen i'r personau hynny y mae wedi'i freinio ynddynt ac i bersonau eraill, os oes rhai, sydd â hawliau tir comin neu hawliau eraill iddo, ac i'r cyhoedd; neu

(b) paragraff 6(1)(aa) – mae'r hawl yn cael ei chaffael er mwyn sicrhau y caiff y tir ei warchod neu ei reoli'n well. Lle mae awdurdod caffael yn bwriadu gwneud cais am dystysgrif ar y telerau ym mharagraff 6(1)(aa), dylai nodi na all y gorchymyn prynu gorfodol, yn yr achos hwnnw, ryddhau'r tir y bwriedir caffael yr hawl drosto, o'r holl hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny. (Gweler hefyd baragraff 31 o Adran J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraff 32 o Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn; neu

(c) paragraff 6(1)(b) - bydd tir ychwanegol yn cael ei roi yn gyfnewid am yr hawl a fydd yn ddigon i ddigolledu'r personau y cyfeirir atynt mewn perthynas â pharagraff 6(1)(a) am yr anfanteision a fydd yn deillio o gaffael yr hawl a bydd yn cael ei freinio yn unol â Deddf 1981. Lle mae awdurdod yn ceisio tystysgrif ar y telerau ym mharagraff 6(1)(b) am ei fod yn bwriadu rhoi tir ("y tir ychwanegol") yn gyfnewid am yr hawl, dylai'r gorchymyn prynu gorfodol gynnwys paragraff 4(1) a'r paragraff 4(2) priodol o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (gweler paragraff "(s)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3" yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Dylai'r tir y mae'r hawl drosto yn cael ei gaffael ("y tir hawliau") a, lle mae'n cael ei gaffael yn orfodol, y tir ychwanegol, gael ei amlinellu a'i ddangos fel y nodir ym mharagraff 2 o'r gorchymyn prynu gorfodol. Dylid addasu paragraff 2(ii) yn ôl yr angen (gweler hefyd baragraffau 19 - 20 o Adran J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraffau 28 - 29 o Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn); neu

(ch) paragraff 6(1)(c)
   (i) nid yw'r tir y bwriedir caffael hawl drosto yn fwy na 250 llathen sgwâr (209 metr sgwâr); neu
   (ii) yn achos gorchymyn prynu gorfodol a wnaed o dan Ddeddf 1980, mae'r hawl yn ofynnol yng nghyswllt lledu neu ddraenio priffordd bresennol neu'n rhannol yng nghyswllt ei lledu ac yn rhannol yng nghyswllt ei draenio,

   ac nid oes angen, er budd personau, os oes rhai, sydd â hawliau comin neu hawliau eraill neu er budd y cyhoedd, roi tir arall yn gyfnewid amdano.

5. Gall yr un gorchymyn prynu gorfodol awdurdodi prynu tir sy'n rhan o gomin, man agored ayb a chaffael hawl newydd dros ardal wahanol o dir o'r fath, a gall tystysgrif gael ei rhoi mewn perthynas â'r naill a'r llall. Mae'n rhaid i'r awdurdod caffael bob amser bennu'r math o dystysgrif y mae'n gwneud cais amdano.

6. Lle mae tir ychwanegol, nad yw'n cael ei gaffael yn orfodol, yn mynd i gael ei freinio ym mherchenogion y tir hawliau, dylai'r tir ychwanegol gael ei amlinellu a'i ddangos ar fap y gorchymyn prynu gorfodol (er mwyn gwahaniaethu'n glir rhyngddo ef ac unrhyw dir sy'n cael ei gaffael yn orfodol) a'i ddisgrifio yn Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Daw Atodlen 3 yn Atodlen 2 os nad oes unrhyw dir ychwanegol na thir cyfnewid yn cael ei gaffael yn orfodol.

7. Dylai gorchymyn prynu gorfodol nad yw'n darparu ar gyfer breinio tir ychwanegol, ond sy'n darparu ar gyfer rhyddhau'r tir hawliau o'r holl hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny (i'r graddau y byddai eu parhad yn anghyson ag arfer yr hawl(iau) i'w chaffael neu i'w caffael), gydymffurfio â Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) a dylai gynnwys y cyfeiriad ym mharagraff 4(3) o'r Ffurf honno (neu, os yw'n briodol, fel y'i haddaswyd ar gyfer paragraff 4(2) o Ffurf 6) at dir y mae'r hawl newydd drosto yn cael ei gaffael (gweler paragraff 4(b) uchod).

Adran L - Caffael buddiannau yn nhir y Goron (a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron) yn orfodol

Sefyllfa Gyffredinol

1. Diffinnir tir y Goron yn adran 293(1) o Ddeddf 1990, adran 82C o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, ac adran 31 o Ddeddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990 (fel y'i diwygiwyd), fel unrhyw dir y mae gan y Goron (gan gynnwys Dugiaeth Caerhirfryn a Dugiaeth Cernyw) fuddiant cyfreithiol ynddo fel "tir y Goron".

2. Fel rheol, ni ellir caffael tir y Goron yn orfodol gan nad yw deddfwriaeth yn rhwymo'r Goron oni noda fel arall. Mae pwerau galluogi prynu gorfodol penodol yn aml yn darparu ar gyfer eu cymhwyso at dir y Goron. Os bwriedir cynnwys tir o'r fath mewn gorchymyn prynu gorfodol, dylid ystyried y ddeddfwriaeth alluogi yn ofalus.

Eithriadau i'r Sefyllfa Gyffredinol

3. Mae rhai eithriadau cyfyngedig i'r rheol nad yw pwerau prynu gorfodol yn gymwys i dir y Goron, sy'n cynnwys y canlynol:
   - mae adran 327 o Ddeddf 1980 yn darparu bod awdurdod priffyrdd ac awdurdod priodol y Goron (Gweinidogion Cymru mewn perthynas â chefnffyrdd yng Nghymru) yn gallu pennu mewn cytundeb y *bydd* darpariaethau penodol o Ddeddf 1980 - gan gynnwys pwerau prynu gorfodol yn gymwys i'r Goron.
   - mae adran 32 o Ddeddf Amddiffyn y Glannau 1949 yn galluogi'r pwerau prynu gorfodol o dan Ran I o'r Ddeddf honno i fod yn gymwys i dir y Goron gyda chaniatâd yr "awdurdod priodol" (Gweinidogion Cymru mewn perthynas â thir yng Nghymru)[51].

4. Mae'r deddfiadau a restrir isod[52] hefyd yn darparu y gall buddiannau yn nhir y Goron nad ydynt yn cael eu dal gan neu ar ran y Goron gael eu caffael yn orfodol os yw'r awdurdod priodol yn cytuno:
   - adran 226(2A) o Ddeddf 1990;
   - adran 47(6A) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990;
   - adran 25 o Ddeddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992;
   - adran 221 o Ddeddf Tai 1996 (sy'n gymwys i Ddeddf 1985, Deddf Cymdeithasau Tai 1985, Rhan 3 o Ddeddf Tai 1988 a Rhan 7 o Ddeddf 1989).

Materion i'w hystyried

5. Fel arfer, ni ddylid cynnwys buddiant y Goron mewn tir mewn gorchymyn prynu gorfodol oni bai bod:
   (a) cytundeb o dan adran 327 o Ddeddf 1980 sy'n darparu ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol; neu
   (b) y gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wneud o dan bŵer y mae'r darpariaethau a grybwyllir ym mharagraff 3 uchod yn berthnasol iddynt neu o dan unrhyw ddeddfiad arall sy'n darparu ar gyfer caffael buddiannau yn nhir y Goron yn orfodol.

[51] Fel y bo'n briodol, yr Adran o'r Llywodraeth sy'n rheoli'r tir, Comisiynwyr Ystadau'r Goron, Canghellor Dugaeth Caerhirfryn, neu berson a benodir gan Ddug Cernyw neu'r sawl sydd, am y tro, yn meddiannu'r Ddugaeth.

[52] Nid yw'n rhestr hollgynhwysfawr.

6. Lle mae paragraff 5(b) uchod yn gymwys, dim ond lle mae'r awdurdod caffael wedi cael (neu mae, o leiaf, yn ceisio cael) cytundeb yr awdurdod priodol y dylid cynnwys tir y Goron. Ni fydd gan Weinidogion Cymru unrhyw bŵer i awdurdodi caffael y buddiant neu'r buddiannau perthnasol yn orfodol heb gytundeb o'r fath.

7. Mae Adran R yn rhoi canllawiau ar ddrafftio a chyflwyno gorchmynion prynu gorfodol sy'n cynnwys buddiant yn Nhir y Goron.

Adran M - Trechu hawddfreintiau a hawliau eraill

Cyflwyniad

1. Yn aml, ymgymerir â chynlluniau adfywio ac ailddatblygu ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw rwystrau i'r prosiect adfywio arfaethedig, efallai y bydd angen delio â chyfamodau cyfyngu a hawddfreintiau ar dir a all gymhlethu dyluniad y cynlluniau a pheri oedi i'r broses o'u rhoi ar waith. Fel arfer, mae'r hawliau trydydd parti hyn yn hawliau i'w gwneud yn bosibl i wasanaethau tanddaearol un eiddo, er enghraifft dŵr, nwy, trydan a thelathrebu, fynd o dan dir eiddo cyfagos. Ceir hefyd hawliau golau, hawliau tramwy a chyfamodau sy'n cyfyngu gwaith datblygu i ddefnyddiau neu ddwysedd penodol.

2. Er mwyn trechu'r cyfryw hawddfreintiau a chyfamodau er mwyn adeiladu a defnyddio datblygiadau, mae pwerau ar gael adran 203 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ("Deddf 2016") ac asiantaethau adfywio, megis corfforaethau datblygu trefol, o dan ddeddfwriaeth arall megis Deddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980. Mae'r defnydd o bwerau o'r fath yn amodol ar dalu iawndal. Agwedd bwysig ar y pŵer yw ei fod yn trosglwyddo i brynwyr dilynol y tir heb fod angen i'r ACLl na'r asiantaeth ymgymryd â'r datblygiad ei hun. Felly, mae'n nodwedd werthfawr ar gynlluniau ailddatblygu lle mae ACLlau yn caffael tir i'w gydgasglu er mwyn iddo gael ei ddatblygu gan bartner datblygu a ddewiswyd.

3. Mae Deddf 2016 yn ymestyn y pwerau presennol i drechu cyfamodau cyfyngu a hawddfreintiau ar dir i bob awdurdod caffael (gan gynnwys cyrff cyhoeddus ac ymgymerwyr statudol). Mae'r pŵer hefyd yn ymestyn i olynwyr yn y teitl. Mae adran 203 o Ddeddf 2016 yn galluogi person, h.y. awdurdod caffael neu olynydd yn y teitl, i wneud gwaith adeiladu neu gynnal a chadw ar dir neu ei ddefnyddio os bydd yn cynnwys:

   (a) ymyrryd ag unrhyw hawddfraint, rhyddid, braint, hawl neu fantais sydd ynghlwm wrth dir ac sy'n amharu ar dir arall (gan gynnwys unrhyw hawl naturiol i gefnogaeth), neu
   (b) torri cyfyngiad o ran defnyddiwr y tir sy'n codi yn rhinwedd contract.

4. Mae adran 206 o Ddeddf 2016 yn cyflwyno Atodlen 19 i'r Ddeddf. Mae Atodlen 19 yn diddymu'r pwerau canlynol i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill sydd wedi'u disodli gan y pŵer newydd yn adran 203:
   - Paragraff 6 yn Atodlen 4 i Ddeddf 1975;
   - Paragraff 6 yn Atodlen 28 i Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980;
   - Adran 19 o Ddeddf Trefi Newydd 1981;
   - Paragraff 5 yn Atodlen 10 i Ddeddf Tai 1988;
   - Adran 237 o Ddeddf 1990.

5. Mae'n bosibl y caiff y pŵer i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill o dan adran 203 o Ddeddf 2016 ei arfer heb i broses gorchymyn prynu gorfodol ffurfiol gael ei chynnal. O dan yr amgylchiadau hyn, dylai'r awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad o'r bwriad i ddefnyddio'r pŵer o dan adran 203 i'r person sydd â budd yr hawl, er enghraifft lle y caffaelir tir drwy gytuniad preifat at ddibenion cynllunio neu lle y'i meddiannir at ddibenion cynllunio, ar ôl iddo gael ei gaffael yn wirfoddol i ddechrau. Mewn achosion o'r fath, dylai'r awdurdod caffael ystyried yr agweddau ar y broses o drechu hawddfreintiau neu hawliau eraill sy'n ymwneud â hawliau dynol, a thalu iawndal.

Bydd hyn hefyd yn helpu i sefydlu'r achos cymhellol er budd y cyhoedd dros ddefnyddio'r pŵer o dan adran 203 a darparu tystiolaeth i'w ategu.

Cyfyngiadau ar ddefnyddio'r pŵer i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill

6. Mae sawl amod ar ddefnyddio'r pŵer i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill, sef:
   (a) mae'n rhaid bod caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw neu ddefnyddio'r tir;
   (b) mae'n rhaid bod y tir wedi cael ei freinio mewn awdurdod caffael neu wedi cael ei gaffael gan awdurdod caffael neu wedi cael ei feddiannu at ddibenion cynllunio gan awdurdod lleol ar neu ar ôl 13 Gorffennaf 2016 neu mae'n rhaid bod y tir yn 'dir cymwys arall' h.y.
      (i) tir a gaffaelwyd o dan adran 21A o Ddeddf 1975;
      (ii) tir sydd wedi cael ei freinio mewn awdurdod caffael neu sydd wedi cael ei gaffael gan awdurdod caffael at ddibenion Rhan 16 o Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980;
      (iii) tir a gaffaelwyd gan gorfforaeth ddatblygu neu awdurdod priffyrdd lleol at ddibenion Deddf Trefi Newydd 1981;
      (iv) tir sydd wedi cael ei freinio mewn ymddiriedolaeth gweithredu tai neu sydd wedi cael ei gaffael gan ymddiriedolaeth gweithredu tai at ddibenion Rhan 3 o Ddeddf Tai 1988;
      (v) tir a gaffaelwyd neu a feddiannwyd gan awdurdod lleol at ddibenion cynllunio fel y'u diffinnir gan adran 246(1) o Ddeddf 1990;
   (c) mae'n rhaid bod gan yr awdurdod caffael y pwerau galluogi angenrheidiol mewn deddfwriaeth i gaffael y tir yn orfodol ar gyfer y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw neu er mwyn codi unrhyw adeilad, neu gyflawni unrhyw waith, ar gyfer y defnydd hwnnw;
   (ch) mae'n rhaid bod y datblygiad yn gysylltiedig â'r dibenion dros gaffael neu feddiannu'r tir;
   (d) nid yw'r pŵer ar gael mewn perthynas â'r canlynol:
      (i) ymyrryd â hawl tramwy ar, o dan neu dros dir sy'n 'hawl a warchodir'[53],
      (ii) ymyrryd â hawl i osod neu godi cyfarpar, parhau ag ef neu ei gynnal a'i chadw ar, o dan neu dros dir os yw'n hawl a warchodir;
      (iii) ymyrryd â hawl berthnasol neu fuddiant sydd ynghlwm wrth dir sy'n perthyn i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol ac a ddelir gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn anaralladwy, neu
      (iv) torri cyfyngiad o ran defnyddiwr tir nad yw'n perthyn i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol-
         - sy'n codi yn rhinwedd contract y mae'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn barti ynddo, neu
         - sydd o fudd i dir nad yw'n perthyn i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol.

[53] Diffinnir "hawl a warchodir" yn adran 205(1) o Ddeddf 2016 fel–
(a) hawl sydd wedi'i breinio mewn ymgymerwr statudol, neu sy'n perthyn i ymgymerwr statudol, er mwyn iddo gyflawni ei ymgymeriad statudol, neu
(b) hawl a roddir gan y cod cyfathrebiadau electronig, neu'n unol â'r cod hwnnw, i weithredwr rhwydwaith cod cyfathrebiadau electronig (ac mae i ymadroddion a ddefnyddir yn y paragraff hwn yr ystyr a roddir gan baragraff 1(1) o Atodlen 17 i Ddeddf Cyfathrebiadau 2003).

Iawndal a pherchenogion hawddfreintiau a hawliau eraill sydd wedi cael eu trechu

7. O dan adran 204 o Ddeddf 2016, mae gan berchenogion hawddfreintiau a hawliau eraill sy’n cael eu trechu yr hawl i gael iawndal sydd wedi’i gyfrifo ar yr un sail ag effeithiad andwyol o dan adrannau 7 a 10 o Ddeddf 1965. Gall unrhyw anghydfod ynghylch iawndal gael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) am benderfyniad.

Adran N – Mwynau

Cyflwyniad

1. Mae adran 3 o Ddeddf 1981 yn gweithredu Atodlen 2 i Ddeddf 1981 sy'n galluogi awdurdod caffael i ymgorffori Rhannau 2 a 3 o Atodlen 2 ("y Cod Mwyngloddio") mewn gorchymyn prynu gorfodol h.y.:
   - darpariaeth ar gyfer prynu tir wyneb heb brynu mwynglawdd neu fwyn oddi tano h.y. sydd o dan y tir, neu o fewn y pellter a ragnodir gan y gorchymyn prynu gorfodol ("y pellter rhagnodedig"), neu os na ragnodir unrhyw bellter, 40 llathen (Rhan 2 o Atodlen 2),
   - darpariaeth bosibl ar gyfer peidio â gweithio'r mwynglawdd na'r mwyn o dan y tir gan y person sy'n berchen arnynt, ac eithrio os rhoddwyd rhybudd priodol gan y perchennog o'i fwriad i weithio'r mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir neu os rhoddwyd cyfle i'r awdurdod caffael gaffael y mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir (Rhan 3 o Atodlen 2).

   Ceir canllawiau ar ddrafftio darpariaethau mewn gorchymyn prynu gorfodol sy'n berthnasol i'r Cod Mwyngloddio ym mharagraffau 5 - 8 o Adran R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn.

Rhan 2 o Atodlen 2 i Deddf Caffael Tir 1981

2. O dan Ran 2 o Atodlen 2 i Ddeddf 1981, nid oes gan awdurdodau caffael hawl i unrhyw fwyngloddiau glo, haearnfaen, llechi na mwynau eraill ("mwyngloddiau") o dan y tir sydd wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol oni fyddant wedi'u prynu'n benodol. At hynny, tybir bod yr holl fwyngloddiau o dan y tir sydd wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol wedi'u heithrio o'r broses o drawsgludo'r tir hwnnw oni chânt eu henwi a'u trawsgludo'n benodol. Mae Rhan 2 o Atodlen 2 yn darparu nad yw'r cyfyngiadau hyn yn berthnasol i fwynau a echdynnir neu a ddefnyddir fel rhan o'r ymgymeriad y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol.

Rhan 3 o Atodlen 2 i Deddf Caffael Tir 1981

3. Mae Rhan 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1981 yn darparu os bydd perchennog (sy'n cynnwys prydlesai neu feddiannydd) fwynglawdd neu fwyn o dan dir am eu gweithio, y bydd yn hysbysu'r awdurdod caffael yn ysgrifenedig o'i fwriad i wneud hynny ("hysbysiad o fwriad") 30 diwrnod cyn dechrau gweithio'r mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir. Os bydd yr awdurdod caffael o'r farn bod gweithio'r mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir yn debygol o niweidio'r cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol, a'i fod yn fodlon talu iawndal i'r perchennog er mwyn caffael y mwynglawdd neu'r mwyn cyfan neu unrhyw ran ohono, dylai'r awdurdod caffael gyflwyno gwrth-hysbysiad i'r perchennog yn mynnu ei fod yn rhoi'r gorau i weithio'r mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir o fewn 30 diwrnod i dderbyn yr hysbysiad o fwriad. O dan yr amgylchiadau hyn, mae'r perchennog wedyn yn cael ei atal rhag gweithio'r mwynglawdd neu gael y mwyn sydd bellach yn "fwyn a warchodir"). Os na all yr awdurdod caffael a'r perchennog gytuno ar swm yr iawndal sydd i'w dalu, caiff y mater ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) a fydd yn penderfynu arno.

4. Cyn pen 30 diwrnod i'r dyddiad y cafodd yr hysbysiad o fwriad, os na fydd yr awdurdod caffael yn nodi ei fod yn barod i negodi â'r perchennog ynghylch talu iawndal am gaffael y mwynglawdd neu'r mwyn cyfan neu unrhyw ran ohono, caiff y perchennog weithio unrhyw un o'r mwyngloddiau o dan y tir nad yw'r awdurdod caffael wedi cytuno i dalu iawndal amdano.

5. Os achosir unrhyw ddifrod neu rwystr i'r cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol drwy weithio'r mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir mewn ffordd amhriodol, yna:
   (a) mae'n ofynnol i berchennog y mwynglawdd neu'r mwyn o dan y tir atgyweirio neu ddileu'r difrod neu'r rhwystr ar ei draul ei hun,
   (b) caiff yr awdurdod caffael, heb aros i'r perchennog gyflawni ei ddyletswydd, neu os na fydd yn ei chyflawni, atgyweirio neu ddileu'r difrod neu'r rhwystr ac adennill y costau y mae wedi mynd iddynt oddi wrth y perchennog mewn achos yn yr Uchel Lys.

Mwyngloddiau toredig

6. Os bydd mwynglawdd o dan dir lle y ceir unrhyw fwynau a warchodir yn ymestyn ar y ddwy ochr i'r cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol, caiff perchennog y mwynglawdd dorri a gwneud unrhyw waith cysylltu, h.y. awyrdyllau, hedins, pyrth neu lefelau dŵr, drwy'r mwynau a warchodir sydd eu hangen i awyru, draenio a gweithio'r mwyngloddiau. Lle y gwneir gwaith ac mae'n arwain at golled neu ddifrod i berchennog neu feddiannydd tir a leolir dros fwynglawdd lle y ceir mwynau a warchodir ac sy'n ymestyn ar y naill ochr a'r llall i gynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol, bydd yr awdurdod caffael yn talu iawndal llawn iddo am y golled neu'r dirfod oni bai mai'r person sy'n dioddef y golled neu'r difrod yw perchennog y mwynglawdd.

7. Ni ddylai'r gwaith cysylltu fod yn fwy na'r mesuriadau na'r adrannau a nodir gan y gorchymyn prynu gorfodol, a lle na ragnodir mesuriadau, ni ddylent fod yn fwy nag 8 troedfedd o uchder ac 8 troedfedd o led. Hefyd, ni ddylid torri na gwneud gwaith cysylltu ar unrhyw ran o'r ymgymeriad y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol, neu mewn ffordd a fyddai'n rhwystro'r defnydd ohono nac yn amharu ar y defnydd hwnnw.

8. Os bydd mwynglawdd o dan dir yn ymestyn ar y ddwy ochr i'r cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol, bydd yn ofynnol i'r awdurdod caffael talu i berchennog y mwyngloddiau ar sail ad hoc (yn ychwanegol at unrhyw iawndal – gweler paragraff 3 uchod) unrhyw dreuliau a cholledion:
   (a) y mae wedi mynd iddynt o ganlyniad i'r canlynol:
      (i) y tir sydd uwchben y mwyngloddiau yn cael ei dorri gan yr cynllun,
      (ii) tarfu ar waith parhaus y mwyngloddiau am fod y mwyn bellach yn cael ei "warchod" (gweler paragraff 3 uchod),
      (iii) y mwyngloddiau yn cael eu gweithio mewn ffordd ac yn ddarostyngedig i'r cyfryw gyfyngiadau fel nad effeithir ac nad amherir ar yr cynllun;

(b) yn achos unrhyw fwynau nas prynwyd gan yr awdurdod caffael na ellir eu cael o ganlyniad i wneud a chynnal a chadw'r cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol.

Byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i dreuliau a cholledion gael eu talu o leiaf bob chwarter ac i unrhyw anghydfod ynghylch y swm sy'n daladwy gael ei benderfynu drwy broses gyflafareddu.

Pwerau mynediad

9. Er mwyn asesu a yw mwyngloddiau o dan dir wedi'u gweithio mewn ffordd a allai niweidio'r cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol, mae paragraff 8(1) o Atodlen 2 i Ddeddf 1981 yn darparu y caiff yr awdurdod caffael, ar ôl rhoi 24 awr o rybudd yn ysgrifenedig i berchennog y mwyngloddiau, wneud y canlynol:
   (a) mynd ar unrhyw dir lle mae'r mwyngloddiau yn cael eu gweithio, neu lle y credir eu bod yn cael eu gweithio, ac sydd ar neu ger tir lle y lleolir yr cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol,
   (b) mynd i mewn i'r mwyngloddiau ac unrhyw waith sy'n gysylltiedig â'r mwyngloddiau.

10. Wrth gynnal yr ymarfer hwn, mae paragraff 8(2) o Atodlen 2 i Ddeddf 1981 yn galluogi'r awdurdod caffael i ddefnyddio unrhyw gyfarpar neu beirianwaith sy'n perthyn i berchennog y mwyngloddiau, yn ogystal â phob dull angenrheidiol i ganfod y pellter rhwng yr cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol a'r rhannau o'r mwyngloddiau sy'n cael eu gweithio neu y bwriedir eu gweithio.

11. Mae paragraff 8(3) o Atodlen 2 i Ddeddf 1981 yn darparu, os bydd perchennog y mwyngloddiau yn gwrthod caniatáu i unigolyn a benodwyd gan yr awdurdod caffael fynd i mewn i'r mwyngloddiau neu'r gwaith at y dibenion a nodir ym mharagraff 9 uchod, y bydd yn wynebu dirwy o hyd at £50.

Gwaith adfer

12. Os ymddengys fod mwynglawdd wedi cael ei weithio yn groes i ddarpariaethau Atodlen 2 i Ddeddf 1981, caiff yr awdurdod caffael, o dan baragraff 9(1) o Atodlen 2 i Ddeddf 1981, hysbysu perchennog y mwynglawdd o'i fwriad i wneud gwaith a defnyddio'r cyfryw ddulliau sy'n angenrheidiol neu'n briodol i sicrhau bod yr cynllun y mae'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i'w gyflawni gan y gorchymyn prynu gorfodol yn ddiogel a'i atal rhag cael ei niweidio. Mae paragraff 9(2) o Atodlen 2 i Ddeddf 1981 yn darparu, os na fydd perchennog y mwyngloddiau yn cydymffurfio â'r hysbysiad, y caiff yr awdurdod caffael adeiladu'r gwaith ac adennill ei dreuliau oddi wrth y perchennog drwy achos yn yr Uchel Lys.

Rhan 3 – Gweithdrefnau sy’n ategu hawliadau am iawndal

Adran O – Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol

Cyflwyniad

1. Mae Rhan 2 o Ddeddf Digolllediad Tir 1961 (“Deddf 1961”) yn darparu bod iawndal yn cael ei dalu am brynu tir yn orfodol ar sail gwerth y tir ar y farchnad. Wrth benderfynu ar werth ar y farchnad, mae adran 14 o Ddeddf 1961 yn darparu bod yn rhaid ystyried unrhyw werth datblygu posibl a oedd yn bodoli eisoes, gan gynnwys unrhyw ganiatadau cynllunio sy’n bodoli, yn ogystal ag unrhyw ganiatadau arfaethedig a fyddai wedi cael eu rhoi pe na bai’r tir/eiddo yn cael ei gaffael yn orfodol.

Tybiaethau cynllunio

2. Mae adran 14 o Ddeddf 1961 yn darparu darpariaethau ynghylch asesu iawndal am brynu gorfodol yn unol â rheol (2) o adran 5 o Ddeddf 1961 (gwerth marchnad agored). Mae’r tybiaethau cynllunio fel a ganlyn:
   - Adran 14(2): gellir ystyried –
     (a) unrhyw ganiatâd cynllunio sydd mewn grym i ddatblygu’r tir perthnasol neu dir arall ar y dyddiad prisio perthnasol;
     (b) y tebygolrwydd (ar y tybiaethau yn adran 14(5)) o dan yr amgylchiadau sy’n hysbys i’r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi, heblaw am ddatblygiad y mae caniatâd cynllunio eisoes mewn grym ar ei gyfer neu ddatblygiad amgen priodol.
   - Adran 14(3): gellir hefyd dybio bod caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad amgen priodol (fel y’i disgrifiwyd yn adran 14(4)) naill ai mewn grym ar y dyddiad prisio perthnasol neu ei bod yn sicr y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar ddyddiad diweddarach.
   - Adran 14(4): mae’n diffinio datblygiad amgen priodol fel datblygiad, heblaw am ddatblygiad y mae caniatâd cynllunio mewn grym ar ei gyfer, y disgwylid yn rhesymol, ar y tybiaethau yn adran 14(5) ond fel arall o dan yr amgylchiadau sy’n hysbys i’r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol, y byddai’n cael caniatâd cynllunio ar y dyddiad hwnnw neu ddyddiad diweddarach. Gall datblygiad amgen priodol fod ar dir perthnasol ar ei ben ei hun neu ar y tir perthnasol ynghyd â thir arall.
   - Adran 14(5): mae’n cynnwys y tybiaethau sylfaenol-
     (a) bod y cynllun sy’n sail i’r caffaeliad wedi cael ei ganslo ar y dyddiad lansio;
     (b) nad yw’r awdurdod caffael wedi cymryd unrhyw gamau at ddibenion y cynllun;
     (c) nad oes unrhyw debygolrwydd y bydd yr un cynllun neu gynllun tebyg yn mynd yn ei flaen drwy arfer pŵer statudol neu drwy brynu gorfodol;
     (ch) os yw’r cynllun ar gyfer priffordd, na fyddai unrhyw briffordd arall yn cael ei hadeiladu i ddiwallu’r un angen â’r cynllun.
   - Adran 14(6): mae’n diffinio’r ‘dyddiad lansio’ fel –
     (a) ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol, y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad sy’n ofynnol o dan adran 11 o Ddeddf 1981, neu baragraff 2 o Atodlen 1 iddi;
     (b) ar gyfer unrhyw orchymyn arall (megis o dan Ddeddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992 neu orchymyn caniatâd datblygu o dan Ddeddf Cynllunio 2008) dyddiad y cyhoeddir neu y cyflwynir yr hysbysiad perthnasol; neu

(c) ar gyfer deddfiad arbennig heblaw gorchymyn, y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cyntaf yn gyntaf, yng nghyswllt y caffaeliad, sy'n cael ei gyhoeddi yn unol ag unrhyw un o Reolau Sefydlog y naill Dŷ neu'r llall yn Senedd y DU sy'n ymwneud â biliau preifat.

Y dyddiad y caiff tybiaethau cynllunio eu hasesu

3. Prif nodwedd y trefniadau yw bod y tybiaethau cynllunio yn cael eu hasesu ar y dyddiad prisio perthnasol (fel y'i diffiniwyd yn adran 5A o Ddeddf 1961) yn hytrach na'r dyddiad lansio (er y tybir o hyd bod y cynllun caffael gorfodol wedi cael ei ganslo ar y dyddiad lansio). Bydd hyn yn osgoi'r angen i ail-greu'r drefn gynllunio a oedd yn bodoli ar y dyddiad lansio, gan gynnwys hen gynlluniau datblygu, polisi cynllunio cenedlaethol a chanllawiau. Hefyd, mae'r tybiaethau cynllunio yn seiliedig ar 'yr amgylchiadau sy'n hysbys i'r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol', a fyddai'n cynnwys darpariaethau'r cynllun datblygu.

Tystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

4. Lle nad yw caniatadau na thybiaethau presennol yn ddigon i nodi'n briodol y gwerth datblygu a fyddai wedi bodoli oni bai am y cynllun sy'n sail dros y pryniant gorfodol, mae Rhan 3 o Ddeddf 1961 yn darparu dull o nodi pa ddatblygiad neu ddosbarth(iadau) o ddatblygiad (os oes rhai) y mae'n sicr y gellir tybio bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar ei gyfer ar gais drwy Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol. Gellir disgrifio caniatadau cynllunio a nodir mewn tystysgrif yn gryno fel y rhai y gallai perchennog fod wedi disgwyl yn rhesymol werthu eu tir ar y farchnad agored gyda hwy pe na bai wedi cael ei gaffael yn gyhoeddus.

5. Dylid pwysleisio nad caniatâd cynllunio gwirioneddol, na chaniatâd cynllunio mewn egwyddor, yw tystysgrif datblygiad amgen priodol. Mae'n ffordd o helpu priswyr eiddo, sy'n gweithredu ar ran awdurdodau caffael a hawlwyr, lunio barn gywir am werth tir neu eiddo ar y farchnad a, thrwy hynny, bennu'r swm teg o iawndal i'w dalu. Dylid nodi bod tystysgrif datblygiad amgen priodol ond yn gymwys ac yn berthnasol i dir neu eiddo sy'n cael ei gaffael yn orfodol.

System Dystysgrifau

6. Mae adran 17(1) o Ddeddf 1961 yn darparu y gall cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol gael ei wneud i ACLl naill ai:
(a) gan berchennog buddiant a nodir mewn gorchymyn prynu gorfodol ac sydd i'w gaffael; neu
(b) gan yr awdurdod caffael sy'n gwneud gorchymyn prynu gorfodol.

Ni all person nad oes ganddo unrhyw fuddiant mewn tir sydd i'w gaffael wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol. Lle mae cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol yn cael ei wneud i ddatblygu'r tir perthnasol ynghyd â thir arall mae'n bwysig bod y dystysgrif y gwneir cais amdani ond yn ymwneud â'r tir y mae gan yr ymgeisydd fuddiant uniongyrchol ynddo.
Dylai'r disgrifiad(au) o ddatblygiad a nodir yn y cais (a lle y bo'n briodol y dystysgrif a roddir mewn ymateb) nodi'n glir lle mae tir arall wedi'i gynnwys a lleoliad a hyd a lled tir arall o'r fath.

7. Mae’r amgylchiadau lle y gall Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol fod yn fuddiol yn cynnwys:
   (a) lle nad oes unrhyw gynllun datblygu wedi’i fabwysiadu yng nghyswllt y tir sydd i’w gaffael;
   (b) lle mae’r cynllun datblygu mabwysiedig yn dangos ‘llain las’ neu’n gadael y safle heb unrhyw ddyraniad penodol;
   (c) lle mae’r safle wedi’i ddyrannu yn y cynllun datblygu mabwysiedig yn benodol ar gyfer rhyw ddiben cyhoeddus, er enghraifft, ysgol newydd neu fan agored;
   (ch) mae maint y datblygiad a fyddai’n cael ei ganiatáu yn ansicr;
   (d) mae graddau a natur rhwymedigaethau ac amodau cynllunio yn ansicr.

<u>Yr hawl i wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol</u>

8. Mae’r hawl i wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol yn codi ar y dyddiad y mae’r awdurdod caffael yn bwriadu caffael y buddiant mewn tir. Y dyddiad perthnasol fydd:

   (i). caffael drwy orchymyn prynu gorfodol – y dyddiad y mae’n ofynnol cyhoeddi neu gyflwyno hysbysiad yng nghyswllt gwneud gorchymyn prynu gorfodol (neu’r dyddiad y cyhoeddir y gorchymyn prynu gorfodol drafft, os mai Gweinidogion Cymru yw’r awdurdod caffael) o dan unrhyw ddeddfiad;

   (ii). caffael drwy Fil Seneddol preifat neu hybrid – y dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad o’r bwriad i gaffael y tir yn unol â gofynion y Rheol Sefydlog berthnasol yn y naill Dŷ neu’r llall yn Senedd y DU;

   (iii). caffael drwy orchymyn Deddf Trafnidiaeth a Gwaith – y dyddiad y cyhoeddir, neu’r dyddiad y cyflwynir, yr hysbysiad cyntaf ynghylch gwneud y gorchymyn yn gyntaf;

   (iv). caffael drwy hysbysiad malltod neu hysbysiad prynu – y dyddiad y tybir bod hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno;

   (v). caffael drwy gytundeb – dyddiad y cynnig ysgrifenedig gan yr awdurdod caffael i negodi i brynu’r tir.

   Pan ddaw gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol, dylai’r awdurdod caffael fod yn barod i nodi’r dyddiad mynediad fel y gellir gwneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol pe bai angen un. Wedi hynny, gellir gwneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol ar unrhyw adeg ac eithrio ar ôl i hysbysiad i drafod telerau gael ei gyflwyno neu ar ôl dod i gytundeb ynglŷn â gwerthu’r buddiant ac mae achos wedi cael ei atgyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd). Yn y sefyllfaoedd hyn ni ellir gwneud cais oni bai bod y ddau barti yn cytuno neu fod yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) yn rhoi caniatâd. Bydd yn cynorthwyo gyda negodiadau ynghylch iawndal os caiff cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol ei wneud cyn gynted ag y bo modd er mwyn llywio’r negodiadau hynny. Rhoddir trosolwg o’r amserlenni sy’n gysylltiedig â thystysgrif datblygiad amgen priodol ar ddiwedd yr adran hon.

9. Dylai awdurdodau caffael sicrhau, wrth gyflwyno hysbysiad i drafod telerau mewn achosion lle y gellid gwneud cais am dystysgrif, fod perchenogion yn ymwybodol o'u hawliau yn hyn o beth. Mewn rhai achosion, gall fod yn gyfleus i awdurdodau caffael eu hunain wneud cais am dystysgrif cyn gynted ag y byddant yn gwneud gorchymyn prynu gorfodol neu wneud cynnig i negodi er mwyn sicrhau bod y sefyllfa yn cael ei hegluro'n gyflym. Weithiau, pan fydd gweithrediadau'n dechrau i gaffael y tir, mae'r perchennog eisoes wedi gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer peth datblygu. Os bydd ACLl yn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio neu'n ei roi yn ddarostyngedig i amodau cyfyngu a'i fod yn ymwybodol o'r cynnig i gaffael, dylai dynnu sylw'r perchennog at ei hawl i wneud cais am dystysgrif, gan nad yw gwrthodiad nac amodau cyfyngu mewn ymateb i gais gwirioneddol (h.y. yn y 'byd gyda'r cynllun' yn atal rhoi tystysgrif gadarnhaol (a fyddai'n ymwneud â'r 'byd heb gynllun').

10. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn bwysig bod y system dystysgrifau, hyd y gellir, yn cael ei gweithredu mewn ffordd eang a chyda synnwyr cyffredin. Dylid cofio nad caniatâd cynllunio yw tystysgrif ond datganiad i'w ddefnyddio wrth ganfod gwerth teg tir ar y farchnad agored. Un enghraifft o'r ffordd y gallai'r system weithio yw lle mae tir yn cael ei ddyrannu yn y cynllun datblygu fel rhan o fan agored neu safle ar gyfer ysgol, ac mae'n cael ei gaffael at y diben hwnnw neu ddiben tebyg. Pe na bai unrhyw bosibilrwydd o gaffael cyhoeddus, gallai'r perchennog fod wedi disgwyl gallu ei werthu gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer rhyw fath arall neu fathau eraill o ddatblygu. Diben y dystysgrif yw nodi beth yw'r mathau eraill hynny o ddatblygu, os oes rhai. Wrth benderfynu ar y cwestiwn hwn, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i'r ACLl arfer ei farn cynllunio, ar sail absenoldeb y cynllun caffael, gan ystyried y ffactorau hynny a fyddai, fel arfer, yn gymwys ystyried ceisiadau cynllunio, er enghraifft:

- cymeriad y datblygiad yn yr ardal o'i amgylch,
- unrhyw bolisi cyffredinol sy'n rhan o'r cynllun datblygu mabwysiedig a pholisi cynllunio cenedlaethol;
- unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill lle mae'r safle yn codi materion mwy cymhleth y byddai'n afresymol eu diystyru (gweler paragraff 26 isod).

Dim ond y mathau hynny o ddatblygu sy'n amhriodol am ryw reswm neu'i gilydd y dylid eu heithrio.

11. Lle nad oes CDLl mabwysiedig ni roddir fawr ddim pwys ar gynllun drafft na chynllun newydd, y penderfyniadau a wnaed ar geisiadau cynllunio eraill sy'n ymwneud â thir cyfagos (gan gynnwys tir nad yw'r caffaeliad arfaethedig yn effeithio arno), a chymeriad presennol yr ardal o'i amgylch a'r datblygiad. Lle nad oes CDLl mabwysiedig, cynllun drafft na chynllun newydd, rhoddir pwys ar bolisi cenedlaethol a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r Dyfodol Cymru: y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gwneud Cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

12. Mae'r drefn ar gyfer gwneud ac ymdrin â cheisiadau am dystysgrif wedi ei nodi yn erthyglau 3, 4, 5, a 6 o Orchymyn Datblygu Digollediad Tir 2012 ("Gorchymyn 2012") ac mae'n rhaid i geisiadau:
(a) gael eu gwneud yn ysgrifenedig i ACLl;
(b) cynnwys cynllun neu fap sy'n ddigonol i nodi'r tir y mae'r cais yn ymwneud ag ef;

(c) cydymffurfio â gofynion adran 17(3) o Ddeddf 1961 h.y. cynnwys pa un bynnag o'r datganiadau canlynol sy'n gymwys:

(i) ym marn yr ymgeisydd, mae datblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol mewn perthynas â'r caffaeliad dan sylw; neu

(ii) ym marn yr ymgeisydd, nid oes unrhyw ddatblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol mewn perthynas â'r caffaeliad dan sylw.

13. Mae Erthygl 3(3) o Orchymyn 2012 yn ei gwneud yn ofynnol, os caiff tystysgrif datblygiad amgen priodol ei rhoi heblaw am y dosbarth neu'r dosbarthiadau o ddatblygu y gwneir cais amdano neu amdanynt, neu'n groes i sylwadau a wnaed gan y parti dan sylw, fod yn rhaid iddi gynnwys Datganiad o Resymau'r ACLl ac o'r hawl apelio o dan adran 18 o Ddeddf 1961 i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) (gweler paragraffau 32-38 isod). Mae Erthygl 4 o Orchymyn 2012 yn ei gwneud yn ofynnol i'r ACLl, os bydd perchennog buddiant yn y tir yn gofyn iddo wneud hynny, ei hysbysu p'un a yw cais am dystysgrif wedi cael ei wneud, ac os felly gan bwy, a rhoi copi o unrhyw dystysgrif a roddwyd. Mae Erthygl 5 o Orchymyn 2012 yn darparu y gellir gwneud ceisiadau am dystysgrifau datblygiad amgen priodol a cheisiadau am wybodaeth yn electronig.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

14. Mewn cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol o dan adran 17 o Ddeddf 1961, gall yr ymgeisydd geisio tystysgrif i'r perwyl bod naill ai:

(a) unrhyw ddatblygiad sy'n ddatblygiad amgen priodol at ddibenion adran 14 (tystysgrif gadarnhaol); neu

(b) nad oes unrhyw ddatblygiad o'r fath (tystysgrif dim datblygu).

15. Os yw'r cais am dystysgrif gadarnhaol, mae'n rhaid i'r ymgeisydd nodi:

(i) pob disgrifiad o ddatblygiad y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar ei gyfer, ym marn yr ymgeisydd,

(ii) eu rhesymau dros arddel y farn honno.

Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw cyfiawnhau'r rhesymau pam mae o'r farn bod datblygiad sy'n ddatblygiad amgen priodol.

16. Bwriedir i'r ymadrodd 'disgrifiad o ddatblygiad' gynnwys y math o ddatblygiad a'i ffurf. Mae adran 17(3)(b)(i) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol i'r disgrifiadau o ddatblygiad fod yn 'benodol', sy'n gofyn am rywfaint o fanwl gywirdeb wrth ddisgrifio'r datblygiad.

17. Mae'n rhaid i gais am dystysgrif 'dim datblygu' nodi'r rhesymau llawn pam mae'r ymgeisydd o'r farn nad oes unrhyw ddatblygiad amgen priodol mewn perthynas â'r tir neu'r eiddo dan sylw. Gall y ffaith bod tystysgrif 'dim datblygu' wedi'i rhoi i ymgeisydd fod yn dystiolaeth ddefnyddiol wrth herio neu gyfiawnhau prisiadau awdurdod caffael a gall fod yn berthnasol i unrhyw ddyfarniad gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) yn y dyfodol.

18. Diben tystysgrif datblygiad amgen priodol yw helpu i asesu gwerth y tir sydd i'w gaffael drwy orchymyn prynu gorfodol ar y farchnad agored – gweler Cam 6 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn. Felly, dylai ymgeiswyr ystyried yn ofalus pa ddisgrifiadau o ddatblygiad y maent am wneud cais yn eu cylch drwy dystysgrif. Nid yw'n fanteisiol yn ymarferol gwneud ceisiadau mewn perthynas â disgrifiadau o ddatblygiad nad ydynt yn nodi gwerth mwyaf posibl y tir.

Dylai ymgeiswyr ganolbwyntio ar y disgrifiad neu'r disgrifiadau o ddatblygiad a fydd yn helpu fwyaf wrth benderfynu ar werth y tir ar y farchnad agored.

19. Nid cais cynllunio yw cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol o dan adran 17 o Ddeddf 1961 ac nid oes angen i ymgeiswyr roi'r wybodaeth dechnegol, fanwl a fyddai'n cael ei chyflwyno fel arfer ar y cyd â chais cynllunio. Fodd bynnag, byddai'n fuddiol i ymgeiswyr pe baent yn rhoi disgrifiad o ddatblygiad sydd mor benodol â phosibl o dan yr amgylchiadau er mwyn sicrhau y bydd unrhyw dystysgrif a roddir yn rhoi cymorth ymarferol yn ystod yr ymarfer prisio.

20. Fel arfer, dylai ymgeiswyr nodi esboniad clir o'r math o ddatblygiad, a'i faint, a geisir yn y Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol a chyfiawnhad clir dros hyn. Gellid nodi hyn ar ffurf datganiad cynllunio a byddai'n fuddiol pe bai'n cwmpasu'r materion canlynol:

- cadarnhad am y dyddiad prisio pan fydd angen asesu'r tebygolrwydd y caiff caniatâd cynllunio ei sicrhau;

- y math neu'r ystod o ddefnyddiau y dylid eu cynnwys yn y dystysgrif, ym marn yr ymgeisydd, gan gynnwys defnyddiau i'w cynnwys mewn unrhyw ddatblygiad defnydd cymysg y rhagwelir y bydd yn cael ei gynnwys yn y dystysgrif;

- lle y bo'n briodol, amcan o faint a/neu ddwysedd y datblygiad a ragwelir ar gyfer pob categori o dir;

- lle y bo'n briodol, amcan o hyd a lled amlen adeiledig y datblygiad y byddai ei hangen ar gyfer maint y datblygiad a ragwelir;

- disgrifiad o'r prif gyfyngiadau ar ddatblygu y gallai caniatâd cynllunio ddylanwadu arnynt, gan effeithio ar werth y tir, gan gynnwys materion ar y safle megis adnoddau ecolegol neu halogi, a materion oddi ar y safle, megis cymeriad presennol yr ardal o'i amgylch a'r datblygiad;

- amcan o ba amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio a fyddai, ym marn yr ymgeisydd, wedi cael eu hatodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar gyfer datblygiad o'r fath pe bai cais cynllunio wedi cael ei wneud ar y dyddiad prisio;

- cyfiawnhad clir dros farn yr ymgeisydd y byddai caniatâd o'r fath wedi cael ei roi ar ôl rhoi sylw i'r polisïau cynllunio a'r canllawiau sydd ar waith ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir; lleoliad a chymeriad y safle neu'r eiddo dan sylw; hanes cynllunio'r safle ac unrhyw faterion eraill sy'n berthnasol, yn ei farn ef.

21 Nid oes angen cynlluniau manwl mewn cysylltiad â chais adran 17 ond efallai y bydd lluniadau neu ddeunydd darluniol arall o gymorth o ran nodi trefniadau mynediad tybiedig a chynllun y safle a nodi graddfa a mas yr amlen adeiledig dybiedig. Gall amcan o uchder adeiladau a'r dull adeiladu tybiedig hefyd fod o gymorth i'r ACLl wrth iddo ystyried p'un a fyddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir.

Rhoi Tystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

22. Mae'n ofynnol i ACLl ymateb i gais drwy roi tystysgrif datblygiad amgen priodol, gan amlinellu pa ganiatadau cynllunio a fyddai wedi cael eu rhoi pe na bai'r tir yn mynd i gael ei gaffael yn orfodol. Bydd yr ACLl yn tybio bod y cynllun y bwriedir caffael y tir ar ei gyfer, ynghyd ag unrhyw gyfeiriadau at y cynnig sylfaenol sy'n ymddangos mewn unrhyw ddogfennau cynllunio, wedi cael eu canslo ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir. Mae adran 17(1) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol i'r dystysgrif nodi, ym marn yr ACLl, naill ai:
   (a) fod datblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol (tystysgrif 'gadarnhaol'); neu
   (b) nad oes datblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol (tystysgrif 'dim datblygu' neu dystysgrif 'negyddol'). O dan amgylchiadau o'r fath, dylai'r ACLl nodi ei resymau pam y mae'n credu nad oes unrhyw ddatblygiad o'r fath sy'n ddatblygiad amgen priodol ar gyfer y tir dan sylw.

23. O dan adran 17(4) o Ddeddf 1961, ni ddylai ACLlau roi tystysgrif datblygiad amgen priodol cyn pen 22 diwrnod i'r dyddiad y mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno, neu wedi nodi y bydd yn cyflwyno, copi o'i gais i'r parti arall dan sylw (oni chytunir fel arall). Fodd bynnag, o dan Orchymyn 2012, mae'n rhaid i ACLlau roi tystysgrif datblygiad amgen priodol o fewn dau fis i'r dyddiad y mae'n cael y cais a'r holl wybodaeth gysylltiedig sydd ei angen (neu'r cyfryw gyfnod estyniad ag y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r ymgeisydd).

24. Lle mae ACLl yn rhoi tystysgrif gadarnhaol, mae adran 17(5) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i'r dystysgrif:
   (a) nodi'r holl ddatblygiad sydd (ym marn yr ACLl) yn ddatblygiad amgen priodol, hyd yn oed os nas nodir yn y cais;
   (b) rhoi amcan cyffredinol o:
      (i) unrhyw amodau rhesymol;
      (ii) pryd y gallai'r caniatâd yn rhesymol fod wedi'i roi ar adeg ar ôl y dyddiad prisio perthnasol;
      (iii) unrhyw rag-amod rhesymol, megis rhwymedigaeth gynllunio, y gellid yn rhesymol bod wedi disgwyl iddo gael ei bodloni.

25. Mae adran 17(6) o Ddeddf 1961 yn darparu ar gyfer tystysgrifau cadarnhaol:
   (a) mai dim ond y datblygiad a nodir yn y dystysgrif sy'n ddatblygiad amgen priodol at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961;
   (b) bod y materion a amlinellir ym mharagraff 24(b) uchod (amodau ayb) yn gymwys i'r caniatâd cynllunio y tybir ei fod mewn grym o dan adran 14(3) o Ddeddf 1961 ar gyfer y datblygiad hwnnw.

26. Dylai ACLlau nodi nad cais cynllunio yw cais a wneir o dan adran 17 o Ddeddf 1961. Dylai'r awdurdod geisio llunio barn yn seiliedig ar ei asesiad o'r canlynol:
   - y wybodaeth a geir yn y cais;
   - y cyd-destun polisi sy'n gymwys ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod);
   - cymeriad y safle a'i amgylchoedd;
   - p'un a fyddai datblygiad o'r fath wedi bod yn dderbyniol i'r awdurdod. Gan na fwriedir i'r datblygiad a gynhwysir yn y dystysgrif gael ei adeiladu, nid oes angen i'r ACLl

ymdrin â’r mater o ran p’un fyddai rhoi tystysgrif ai peidio yn creu unrhyw gynsail dros benderfynu ar geisiadau cynllunio yn y dyfodol.

27. Os yw’n rhoi tystysgrif gadarnhaol, mae’n rhaid i ACLI roi amcan cyffredinol o’r amodau a’r rhwymedigaethau y byddai caniatâd cynllunio wedi bod yn ddarostyngedig iddynt. Fel y cyfryw, dylai’r amcan cyffredinol o’r amodau a’r rhwymedigaethau y gellid yn rhesymol ddisgwyl i’r caniatâd cynllunio gael ei roi yn ddarostyngedig iddynt ganolbwyntio ar y materion hynny sy’n effeithio ar werth y tir. Fel arfer, ni fyddai angen nodi amodau sy’n ymwneud â materion manwl megis cymeradwyo deunyddiau allanol neu dirlunio. Fodd bynnag, dylid rhoi amcanion clir ynghylch materion sy’n effeithio ar werth y tir, lle bynnag y gall yr awdurdod wneud hynny. Byddai materion o’r fath yn cynnwys, er enghraifft:
- cyfran a’r math o dai fforddiadwy sy’n angenrheidiol o fewn datblygiad;
- cyfyngiadau ar uchder neu ddwysedd datblygiad;
- gofynion ar gyfer adfer achosion o halogi neu iawndal am effeithiau ecolegol;
- cyfyngiadau sylweddol ar ddefnydd, yn ogystal â chyfraniadau ariannol a gwaith sy’n gysylltiedig â’r safle, megis adeiladu ffyrdd mynediad a darparu cyfleusterau cymunedol a seilwaith arall.

Po gliriaf yw’r amcan o amodau a rhwymedigaethau, y mwyaf defnyddiol fydd y dystysgrif yn ystod y broses brisio.

28. Mae’n rhaid i Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol, unwaith y bydd wedi’i rhoi, cael ei hystyried wrth asesu iawndal am gaffael buddiant mewn tir yn orfodol, er ei bod wedi ei rhoi ar gais perchennog buddiant gwahanol yn y tir. Fodd bynnag, ni all person (heblaw’r awdurdod caffael) nad oes ganddo unrhyw fuddiant yn y tir wneud cais am dystysgrif. Dylid nodi, er y penderfynir ar Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir, caiff iawndal ei brisio/asesu ar y dyddiad prisio perthnasol (gweler adran 5A o Ddeddf 1961). Efallai y bydd amgylchiadau’n codi (er enghraifft, lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wrthwynebu ac mae angen trefnu ymchwiliad cyhoeddus, neu lle mae gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd yn cael ei herio) lle mae bwlch o bosibl rhwng y ddau ddyddiad hyn, pan fydd amodau’r farchnad yn gallu newid ac, felly, gallai swm yr iawndal sy’n daladwy newid hefyd.

Cyngor anffurfiol ychwanegol ar werth ar y farchnad agored

29. Dylai ymgeiswyr sy’n ceisio tystysgrif datblygiad amgen priodol o dan adran 17 geisio eu cyngor cynllunio eu hunain wrth baratoi eu cais.

30. Er mwyn i'r priswyr sy'n gweithredu ar y naill ochr neu'r llall allu asesu gwerth y tir sydd i'w gaffael ar y farchnad agored, yn aml bydd angen gwybodaeth gan yr ACLl arnynt. Er enghraifft:

- caniatadau presennol,
- y cynllun datblygu
- cynigion i newid neu adolygu'r cynllun.

Fodd bynnag, weithiau gofynnir i swyddogion ACLl hefyd am farn anffurfiol gan y naill ochr neu'r llall yn y negodiadau. ACLlau sy'n penderfynu i ba raddau y dylid caniatáu mynegi barn anffurfiol gyda'r nod o helpu'r partïon mewn caffaeliad i ddod i gytundeb. Pan fydd ACLl yn rhoi barn o'r fath, mae Gweinidogion Cymru yn awgrymu y dylai:-

(a) roi unrhyw gyngor o'r fath i'r ddau barti yn y negodiadau;
(b) nodi'n glir mai cyngor anffurfiol ydyw ac nad yw'n ei rwymo os gwneir cais am dystysgrif ffurfiol neu ganiatâd cynllunio.

31. Mae'n bwysig nad yw ACLlau yn gwneud unrhyw beth sy'n effeithio ar eu hystyriaeth ganlyniadol o gais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol.

<u>Apeliadau yn erbyn Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol</u>

32. Mae'r hawl i apelio yn erbyn tystysgrif o dan adran 18 o Ddeddf 1961 sy'n arferadwy gan yr awdurdod caffael a'r person sydd â buddiant yn y tir sydd wedi gwneud cais am y dystysgrif, i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd). Gall gadarnhau, amrywio neu ddiddymu tystysgrif, a rhoi tystysgrif wahanol yn ei lle, fel y bo'n briodol ym marn yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd).

33 Mae Rheol 28(7) o Reolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd) yn ei gwneud yn ofynnol i rybudd ysgrifenedig am apêl (ar ffurf cyfeiriad at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) gael ei roi o fewn mis i dderbyn y dystysgrif gan yr ACLl. Os bydd yr ACLl yn methu â rhoi tystysgrif, mae'n rhaid rhoi rhybudd am apêl o fewn mis i'r dyddiad pan ddylai'r awdurdod fod wedi'i rhoi (h.y. naill ai ddeufis ar ôl i'r ACLl gael y cais, neu ddeufis ar ôl i unrhyw gyfnod estynedig y cytunwyd arno rhwng y partïon yn y trafodyn a'r awdurdod ddod i ben) ac mae'r apêl yn mynd rhagddi ar y dybiaeth bod tystysgrif 'dim datblygu' neu dystysgrif 'negyddol' wedi cael ei rhoi.

34. Mae gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) y pŵer i estyn y cyfnod o fis (o dan Reol 5 o Reolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd)) hyd yn oed os daw'r cais i wneud hynny i law ar ôl i'r cyfnod ddod i ben. Gall apeliadau yn erbyn penderfyniad gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) ar bwynt cyfreithiol gael eu cyflwyno i'r Llys Apêl yn y ffordd arferol.

35. Mae'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd), wrth ystyried unrhyw apêl o dan adran 18 o Ddeddf 1961, ystyried y materion sy'n ymwneud â'r Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol os oedd y cais am y Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol wedi'i gyflwyno iddo yn y lle cyntaf, ac naill ai:

(a) cadarnhau'r Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol
(b) amrywio'r Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol, neu

(c) canslo'r Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol a rhoi tystysgrif datblygiad amgen priodol wahanol yn ei lle.

36. Mae'n rhaid i'r cyfeiriad at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) gynnwys (yn benodol):
- copi o'r cais i'r ACLl am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol;
- copi o'r dystysgrif a roddwyd (os rhoddwyd un);
- crynodeb o'r rhesymau dros ofyn am benderfyniad y Tribiwnlys a ph'un a ddylid penderfynu ar y cyfeiriad heb wrandawiad.

37. Ceir rhagor o wybodaeth am sut i apelio ar wefan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd): https://www.gov.uk/administrative-appeals-tribunal.

38. Mae ffurflen i gyflwyno apêl a gwybodaeth am y ffioedd sy'n daladwy ar gael ar wefan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd). Os nad oes gennych fynediad at y rhyngrwyd, gallwch ofyn am gopi o'r taflenni gwybodaeth a ffurflen drwy ffonio 020 7071 5662 neu drwy ysgrifennu i:

Upper Tribunal (Administrative Appeals Chamber)
5th floor, Rolls Building
7 Rolls Buildings
Fetter Lane
London
EC4A 1NL

Trosolwg o'r amserlenni

39. Amlinellir yr amserlenni sy'n gysylltiedig â thystysgrif datblygiad amgen priodol isod:

	Daw'r gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol a rhoddir y dyddiad mynediad
Diwrnod 0	Gwneir cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol cyn i hysbysiad i drafod telerau gael ei gyflwyno neu cyn i'r achos gael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)
Diwrnod 23	Gall yr ACLl roi'r Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol
Diwrnod 60	Mae'n rhaid i'r ACLl roi'r Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol
Diwrnod 90 (Gellir ymestyn y cyfnod o amser)	Cyflwynir apêl i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)

Adran P - Gwrthwynebiad i rannu tir – cyflwyno gwrth-hysbysiadau (niwed sylweddol)

Cyflwyniad

1. Lle mae awdurdod caffael yn bwriadu caffael rhan yn unig o dŷ (neu barc neu ardd sy'n perthyn i dŷ), adeilad neu ffatri, gall y perchennog gyflwyno gwrth-hysbysiad i'r awdurdod caffael yn gofyn iddo brynu'r eiddo cyfan.

2. Pan ddaw gwrth-hysbysiad i law, gall yr awdurdod caffael naill ai dynnu'n ôl, penderfynu cymryd yr holl dir neu gyfeirio'r mater ar yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) am benderfyniad.

3. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) yn penderfynu p'un a fyddai hollti'r tir y bwriedir ei gaffael, yn achos tŷ, adeilad neu ffatri, yn achosi niwed sylweddol i'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri (h.y. peri iddo/iddi fod yn llai defnyddiol neu'n llai gwerthfawr i ryw raddau), neu yn achos parc neu ardd, yn effeithio'n ddifrifol ar amwynder neu gyfleustra'r tŷ y mae'r parc neu'r ardd yn perthyn iddo.

Y weithdrefn ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad

4. Mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol sy'n cael ei gadarnhau ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, nodir y weithdrefn ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad yn Atodlen 2A i Ddeddf 1965 (lle y dilynir proses hysbysiad i drafod telerau) ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 (lle y dilynir proses datganiad breinio cyffredinol). Mae'r weithdrefn yn debyg iawn yn y naill achos a'r llall.

Effaith gwrth-hysbysiad ar hysbysiad mynediad sydd eisoes wedi cael ei gyflwyno i'r perchennog

5. O dan Ran 1 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965, os bydd y perchennog yn cyflwyno gwrth-hysbysiad, bydd unrhyw hysbysiad mynediad o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 sydd eisoes wedi'i gyflwyno i'r perchennog mewn perthynas â'r tir y bwriedir ei gaffael yn peidio â bod yn weithredol (gweler paragraff 6 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965). Ni all yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad mynediad arall i'r perchennog o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 mewn perthynas â'r tir hwnnw oni chaniateir iddo wneud hynny gan baragraff 11 neu 12 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965.

Gweithdrefn datganiad breinio cyffredinol: Effaith gwrth-hysbysiad ar ddyddiad breinio tir y perchennog a nodwyd yn y datganiad

6. Os cyflwynir gwrth-hysbysiad o dan baragraff 2 o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 o fewn y cyfnod breinio a nodwyd yn y datganiad yn unol ag adran 4(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981, y 'dyddiad breinio' ar gyfer y tir y bwriedir ei gaffael oddi wrth y perchennog (h.y. y tir a nodwyd yn y datganiad mewn gwirionedd) fydd y diwrnod a bennir fel y dyddiad breinio ar gyfer y tir hwnnw yn unol ag Atodlen A1 (gweler adran 4(3)(b) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981).

Awdurdod caffael yn mynd ar dir y bwriedir ei gaffael oddi wrth berchennog lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)

7. O dan Atodlen 2A i Ddeddf 1965 ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981, caniateir i awdurdod caffael fynd ar y tir y mae'n bwriadu ei gaffael oddi wrth y perchennog (h.y. y tir sydd wedi'i gynnwys yn ei hysbysiad i drafod telerau / datganiad breinio cyffredinol) lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd).

8. Mae paragraff 12 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 yn darparu, lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd), y gall awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad mynediad i'r perchennog mewn perthynas â'r tir y bwriedir ei gaffael. Os oedd yr awdurdod eisoes wedi cyflwyno hysbysiad mynediad mewn perthynas â'r tir (h.y. hysbysiad a beidiodd â bod yn weithredol o dan baragraff 6(a) o Atodlen 2A i Ddeddf 1965), ni fydd yr isafswm cyfnod hysbysu o dri mis yn gymwys i'r hysbysiad newydd mewn perthynas â'r tir hwnnw (gweler adran 11(1B) o Ddeddf 1965). Mae'n rhaid i'r cyfnod a nodir mewn unrhyw hysbysiad newydd fod yn gyfnod nad yw'n dod i ben cyn pen y cyfnod yn yr hysbysiad mynediad diwethaf (gweler paragraff 13 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965).

9. Yn yr un modd, o dan weithdrefn datganiad breinio cyffredinol, os bydd awdurdod caffael yn cyfeirio gwrth-hysbysiad (a gyflwynir cyn y dyddiad breinio gwreiddiol) at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd), gall yr awdurdod gyflwyno hysbysiad i'r perchennog yn nodi dyddiad breinio newydd ar gyfer y tir y bwriedir ei gaffael (gweler paragraff 12 o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981). Bwriedir i hwn ganiatáu ar gyfer breinio'r tir hwn cyn bod yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) wedi penderfynu ar yr anghydfod ynghylch niwed sylweddol.

10. Fodd bynnag, os bydd awdurdod caffael yn mynd ar dir roedd yn bwriadu ei gaffael, neu'n ei freinio ynddo, cyn penderfyniad yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) a bod y Tribiwnlys wedyn yn dyfarnu o blaid y perchennog (h.y. mae'r Tribiwnlys yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod gymryd tir ychwanegol oddi wrth y perchennog):
    (a) ni fydd yr awdurdod yn gallu tynnu ei hysbysiad i drafod telerau yn ôl o dan baragraff 29 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 na pharagraff 17 o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981, ac felly bydd yn cael ei orfodi i gymryd y tir ychwanegol;

    (b) bydd y Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) yn gallu dyfarnu iawndal i'r perchennog am unrhyw golledion a achoswyd o ganlyniad i hollti dros dro y tir y bwriedir ei gaffael oddi wrth y tir ychwanegol y mae'n ofynnol ei gymryd (gweler paragraff 28(5) o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 a pharagraff 16(4) o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

Darpariaethau ynghylch niwed sylweddol yn Atodlen 2A i Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

11. Gall awdurdod caffael, mewn gorchymyn prynu gorfodol, ddatgymhwyso'r darpariaethau ynghylch niwed sylweddol ar gyfer tir penodol sy'n naw metr neu fwy o dan yr wyneb (gweler Atodlen 2A i Ddeddf 1965). Bwriedir i hyn atal hawliadau annilys am niwed sylweddol gan berchenogion tir uwchben twneli lle na fydd y gwaith yn cael unrhyw effaith weladwy ar eu tir.

Darpariaethau ynghylch niwed sylweddol a hysbysiadau malltod

12. Nodir y darpariaethau ynghylch niwed sylweddol mewn perthynas â hysbysiadau malltod yn Neddf 1990 (gweler, yn benodol, adrannau 151(4)(c), 153(4A) i (7) a 154(4) to (6)).

Rhan 4 – Materion gweithdrefnol a materion yn ymwneud â drafftio

Adran Q – Rhestr wirio o ddogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru[54]

Dylid anfon y dogfennau canlynol gyda phob gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir i Weinidogion Cymru am gadarnhad (ac eithrio lle y nodir):

MATH O DDOGFEN A CHYFEIRNOD Y CYLCHLYTHYR	DOGFEN SY'N OFYNNOL	NIFER Y COPÏAU (GAN GYNNWYS Y DOGFENNAU GWREIDDIOL LLE Y BO'N BRIODOL)
Gorchmynion a mapiau		
Adran R	Gorchymyn wedi'i selio Gorchymyn heb ei selio	1 1
Adran S	Map wedi'i selio Map heb ei selio	2 1
Tystysgrifau		
Adran T	Tystysgrif gyffredinol i gefnogi'r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir, gan gynnwys (lle y bo'n briodol) cadarnhad bod yr hysbysiadau priodol wedi cael eu cyflwyno'n gywir mewn perthynas â'r canlynol: - (a) gorchymyn prynu gorfodol a wneir ar ran cyngor cymuned; (b) adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio; neu (c) eiddo Eglwys Loegr.	1

[54] Gweler hefyd baragraff 86 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran T	Tystysgrif asedau a warchodir sy'n rhoi datganiad dim asedau neu ddatganiad cadarnhaol ar gyfer pob categori o ased a warchodir h.y. gwarchod adeilad rhestredig; unrhyw dir ac adeiladau heb eu rhestru mewn ardaloedd cadwraeth.	1

Datganiadau

Adran U	Datganiad o Resymau awdurdod caffael a, lle bynnag y bo'n ymarferol, unrhyw ddogfennau eraill y cyfeirir atynt yn y Datganiad o Resymau.	1

Hysbysiadau

Adran H	Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio yn unig: Hysbysiad trwsio	1

Adran R – Canllawiau ar ddrafftio a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol a cheisiadau cysylltiedig

Ffurf ragnodedig

1. Dylai'r gorchymyn prynu gorfodol a'r Atodlen gydymffurfio â'r ffurf berthnasol fel y'i rhagnodwyd yn rheoliad 3 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, a'r Atodlen iddynt.

2. Yn unol â'r nodiadau i'r ffurfiau rhagnodedig, mae'n rhaid mewnosod teitl a blwyddyn y Ddeddf sy'n awdurdodi pryniant gorfodol. Mae'n rhaid i bob pŵer caffael gael ei enwi ac mae'n rhaid i'r diben(ion) gael ei nodi neu eu nodi'n glir ym mharagraff 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 17 o Ddeddf 1985, gellir disgrifio diben y gorchymyn prynu gorfodol fel "darparu tai preswyl". Lle mae pwerau caffael gorfodol a galluogi ar wahân, dylid nodi pob un ynghyd â'r diben(ion). Mewn rhai achosion, gall teitl cyfun fod yn ddigon i nodi dwy Ddeddf neu fwy. Gweler yr adrannau canlynol yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn:
    - (a) Adran A – Cyngor ar adran 226 o Ddeddf 1990;
    - (b) Adran C – Cyngor ar orchmynion prynu gorfodol os mai'r pŵer caffael yw adran 121 o Ddeddf 1972 at ddibenion cymysg;
    - (c) Adran D – Cyngor ar orchmynion prynu gorfodol os mai'r pŵer caffael yw adran 125 o Ddeddf 1972 at ddibenion cymysg ar ran cynghorau cymuned a thref;
    - (ch) Adran G – Cyngor ar bwerau i gaffael tir at ddibenion sy'n gysylltiedig â phriffyrdd o dan Ddeddf 1980;
    - (d) Adran K – Prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol

    i weld enghreifftiau o'r ffordd y gellir amlinellu gorchmynion a wneir o dan bwerau penodol.

Teitl gorchymyn prynu gorfodol

3. Mae Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn ei gwneud yn ofynnol i deitl y gorchymyn prynu gorfodol fod ar frig y gorchymyn prynu gorfodol, cyn teitlau a blynyddoedd y Deddfau, a dylai nodi'r ardal gyffredinol lle mae tir y gorchymyn prynu gorfodol wedi'i leoli (gweler paragraff (a) o "Nodiadau i ddefnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3" yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) (gweler hefyd baragraff 10 isod). Dylai teitl gorchymyn prynu gorfodol gynnwys y flwyddyn gyfredol, h.y. y flwyddyn pan fydd y gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wneud mewn gwirionedd ac nid y flwyddyn pan fydd yr awdurdod yn penderfynu ei wneud, os yw'n wahanol.

Lleoedd ar gyfer adneuo'r map y gorchymyn prynu gorfodol

4. Dylai copi ardystiedig o fap y gorchymyn prynu gorfodol gael ei adneuo i'w archwilio mewn lle priodol o fewn yr ardal leol, er enghraifft, swyddfeydd yr awdurdod lleol. Dylai fod o fewn cyrraedd rhesymol hawdd personau sy'n byw yn yr ardal dan sylw. Dylai dau fap wedi'u selio'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Adran Q yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn) gael eu hanfon i swyddfeydd Gweinidogion Cymru (nodir eu cyfeiriad ym mharagraff 34 isod).

Ymgorffori'r Cod Mwyngloddio

5. Gellir ymgorffori Rhannau 2 a 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1981, yng nghyswllt mwyngloddiau ('y Cod Mwyngloddio'), mewn gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan bwerau y mae Deddf 1990 yn gymwys iddynt. Ynddo'i hun, nid yw ymgorffori'r ddwy Ran yn atal rhywun rhag mwyngloddio o fewn pellter a ragnodwyd i wyneb y tir sy'n cael ei gaffael o dan y gorchymyn prynu gorfodol. Fodd bynnag, mae'n galluogi'r awdurdod caffael, os daw'r gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol, i gyflwyno gwrth-hysbysiad yn atal mwyngloddio, sy'n ddarostyngedig i dalu iawndal. Ceir canllawiau manwl ar fwynau yn Adran N yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn. Gan y gallai hyn arwain at wneud cloddio am yn amhosibl neu'n anodd yn y dyfodol, ni ddylid ymgorffori'r Cod Mwyngloddio yn awtomatig nac yn ddiwahân mewn gorchymyn prynu gorfodol.

6. Felly, gofynnir i awdurdodau caffael ystyried y mater yn ofalus cyn cynnwys y Cod Mwyngloddio, a'i hepgor lle y gellid disgwyl i hawliau statudol i iawndal neu i drwsio difrod gynnig rhwymedi digonol os bydd difrod i dir, adeiladau neu weithfeydd o ganlyniad i ymsuddo oherwydd gwaith mwyngloddio.

7. Mae cyngor gan briswyr mwynau rhanbarthol Asiantaeth y Swyddfa Brisio ar gael i awdurdodau caffael sy'n ystyried ymgorffori'r Cod Mwyngloddio.

8. Mewn ardaloedd lle mae glo yn cael ei gloddio a lle hysbyswyd yr ACLl gan yr Awdurdod Glo ynghylch hyn o dan baragraff (1)(a) o erthygl 17 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru) 2012, gofynnir i awdurdodau hysbysu'r Awdurdod Glo a gweithredwyr pyllau glo trwyddedig perthnasol os ydynt yn gwneud gorchymyn sy'n ymgorffori'r Cod Mwyngloddio.

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir yn yr atodlen

9. Mae'r fformatau rhagnodedig ar gyfer gorchymyn a nodir yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn ei gwneud yn ofynnol nodi hyd a lled y tir y gorchymyn prynu gorfodol, yn amodol ar yr hyblygrwydd i'w haddasu a ganiateir o dan Reoliad 2. Felly, fel arfer, dylid dangos arwynebedd pob plot, er enghraifft, mewn metrau sgwâr. Bydd y wybodaeth hon yn arbennig o bwysig lle mae unrhyw bosibilrwydd o anghydfod ynghylch terfyn y tir sydd wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol, gan fod adran 14 o Ddeddf 1981 yn gwahardd addasu gorchymyn prynu gorfodol sydd wedi ei gadarnhau i gynnwys tir na fyddai fel arall wedi'i gwmpasu. Efallai na fydd angen nodi mesuriadau'r plot bob tro, os gellir cadarnhau ei hyd a'i led a'i derfynau yn ddidrafferth heb anghydfod. Er enghraifft, gallai fod yn ddigon rhoi cyfeiriad post ar gyfer fflat.

10. Dylid disgrifio pob plot mewn iaith sy'n hawdd ei deall ac mae'n arbennig o bwysig bod pobl leol yn gallu adnabod y tir a ddisgrifir. O dan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 dylai'r manylion ynghylch hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir fod yn ddigon i ddweud wrth y darllenydd yn fras lle mae'r tir heb orfod cyfeirio at y map (gweler y nodiadau i Ffurfiau Rhagnodedig 1 i 6 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

11. Gwell defnyddio disgrifiadau syml mewn iaith gyffredin. Er enghraifft, lle mae'r tir yn amaethyddol dylid ei ddisgrifio fel "tir pori" neu "dir âr"; gellir disgrifio tir amaethyddol a thir coedwig heb fod yn amaethyddol fel 'coedlan' ayb; ac, os oes angen, ei gysylltu â thirnod lleol adnabyddus, er enghraifft, "wedi'i leoli i'r gogledd o Lôn yr Ysgol tua 1km i'r gorllewin o Goed y Glyn".

12. Lle mae'r disgrifiad yn cyfeirio at rifau caeau'r Arolwg Ordnans, dylai hefyd roi neu gyfeirio at rifau dalen y mapiau Arolwg Ordnans lle mae'r rhifau caeau yn ymddangos. Dylai cyfeirnod map yr Arolwg Ordnans roi pa argraffiad o'r map y cyfeirir ato.

13. Dylid disgrifio eiddo, yn enwedig mewn ardaloedd trefol, trwy roi enw neu rif y ffordd neu'r lleoliad a, lle mae gan ran o eiddo gyfeiriad post gwahanol, dylid rhoi hwnnw. Mae angen cymryd gofal arbennig lle nad yw rhifau stryd yn dilyn trefn reolaidd, neu lle mae gan eiddo neu dŷ unigol fwy nag un enw neu rif. Yn y fath achosion, dylid ehangu ar y disgrifiad fel y bo angen er mwyn osgoi'r posibilrwydd o wneud camgymeriad. Os nad yw'r gorchymyn prynu gorfodol, o'i ddarllen gyda map y gorchymyn prynu gorfodol, yn nodi hyd a lled y tir sydd i'w gaffael yn glir, gall Gweinidogion Cymru wrthod cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol hyd yn oed os nad oes gwrthwynebiad iddo.

Caffael hawliau newydd yn orfodol

Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer hawliau newydd yn unig

14. Ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol sy'n ymwneud â hawliau newydd yn unig, dylai pennawd y gorchymyn gyfeirio at y pŵer galluogi priodol, er enghraifft, un o'r rhai a restrir ym mharagraff 2(i) – (viii) o Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn, ynghyd â Deddf 1981. Os mai dim ond ymwneud â hawliau newydd y mae gorchymyn prynu gorfodol, ac nad yw'n cynnwys buddiannau eraill mewn tir sydd i'w prynu'n llwyr, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol roi'r diben y prynir yr hawliau ar ei gyfer. Er enghraifft, "at ddiben darparu mynediad i ganolfan gymunedol yr awdurdodir y Cyngor i'w darparu o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976".

Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer hawliau newydd a buddiannau eraill

15. Ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol sy'n cynnwys hawliau newydd a thir sydd i'w gaffael at ddibenion eraill, dylai pennawd y gorchymyn gyfeirio at y pŵer galluogi priodol, unrhyw Ddeddf arall neu Ddeddfau eraill, a Deddf 1981, fel sy'n ofynnol gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (gweler paragraff "(b)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3" yn yr Atodlen i'r Rheoliadau). Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn ymwneud â phrynu hawliau newydd a buddiannau eraill mewn tir, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn ddisgrifio'r holl bwerau a dibenion perthnasol.

Dylai grybwyll, er enghraifft:

“. . . . . . . .awdurdodir yr awdurdod caffael drwy hyn i brynu’n orfodol

(a) o dan adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2(1) isod er mwyn darparu canolfan gymunedol o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976;

(b) o dan adran 13 o Ddeddf 1976 ddywededig, yr hawliau newydd a ddisgrifir ym mharagraff 2(2) isod at yr un diben”

[ayb, yn unol â Ffurf 1 o’r Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004].

16. Lle mae’r dibenion dros gaffael hawliau newydd yn wahanol i’r dibenion dros brynu buddiannau eraill, dylai paragraff 1 o’r gorchymyn prynu gorfodol ddisgrifio’r holl bwerau perthnasol y mae’r gorchymyn prynu gorfodol wedi’i wneud oddi tanynt, a’r dibenion dros ei wneud. Er enghraifft:

(a) “....................awdurdodir yr awdurdod caffael drwy hyn i brynu’n orfodol o dan adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949, y tir diffaith, wedi’i esgeuluso neu ddiolwg a ddisgrifir ym mharagraff 2(1) isod er mwyn cyflawni’r cyfryw waith ar y tir ag yr ymddengys iddo y byddai’n fuddiol er mwyn galluogi ei ddefnyddio eto;

(b) o dan adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, yr hawliau newydd a ddisgrifir ym mharagraff 2(2) isod er mwyn rhoi mynediad i’r tir a grybwyllir uchod ar gyfer [*yr awdurdod*] a phersonau sy’n defnyddio’r tir, sef diben y mae angen ei gyflawni er mwyn cynllunio ardal yn briodol, yn unol ag adran 226(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.”

[ayb, yn unol â Ffurf 1 o’r Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004].

17. Dylai Datganiad o Resymau a Datganiad Achos yr awdurdod caffael esbonio’r angen am yr hawliau newydd, rhoi manylion am eu natur a’u graddau, a darparu unrhyw wybodaeth berthnasol arall. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cynnwys hawliau newydd, gofynnir hefyd i’r awdurdod caffael ddwyn y ffaith honno i sylw’r awdurdod cadarnhau yn y llythyr eglurhaol a anfonir ar y cyd â’r hyn a gyflwynwyd ganddo.

Yr Atodlen a’r map

18. Mae angen dangos y tir lle gofynnir am hawliau newydd drosto fel plot ar wahân yn Atodlen y gorchymyn prynu gorfodol. Dylid disgrifio natur a graddau pob hawl newydd a lle mae angen hawliau newydd er budd plot neu blotiau, dylid nodi’r ffaith honno yn y disgrifiad o’r plotiau hawliau. Byddai’n fuddiol pe gellid disgrifio’r hawliau newydd yn syth cyn neu ar ôl unrhyw blot y maen nhw’n berthnasol iddo; neu, os nad yw hyn yn ymarferol, er enghraifft, lle mae nifer o hawliau newydd, gellid eu dangos gyda’i gilydd yn yr Atodlen gyda chroesgyfeirio priodol rhwng y plotiau cysylltiedig. Dylai awdurdodau caffael roi sylw manwl i ddrafftio hawliau newydd ac mae angen bod yr un mor fanwl wrth ddrafftio telerau hawddfreintiau a hawliau mewn trafodiadau eiddo.

19. Dylai map y gorchymyn prynu gorfodol wahaniaethu'n glir rhwng y tir lle y byddai hawliau newydd drosto a thir lle y bwriedir caffael buddiannau eraill ynddo (gweler paragraff "(f)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3" neu baragraff "(d)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 4, 5 a 6" yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004).

Caffael yn orfodol lle mae'r awdurdod caffael eisoes yn berchen ar fuddiannau

20. Ac eithrio gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau caffael tir priffordd yn Rhan 12 o Ddeddf 1980, lle mae adran 260 o'r Ddeddf honno yn gymwys, dylai'r awdurdod caffael sydd eisoes yn berchen ar fuddiant neu fuddiannau mewn tir ond sydd am gaffael gweddill y buddiant neu'r buddiannau yn yr un tir, fel arfer i sicrhau teitl cyfreithiol llawn, gynnwys disgrifiad o'r tir yng ngholofn 2 o'r Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol yn y modd arferol ond drwy ychwanegu'r canlynol at y disgrifiad:

"*yr holl fuddiannau yn* [dylid disgrifio'r tir] *ac eithrio buddiannau sydd eisoes ym meddiant yr awdurdod caffael".*

Dylid cwblhau'r colofnau eraill yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol fel a ddisgrifir yn is-baragraffau (a) i (ll) o dan baragraff 24 isod. Dylid ymestyn yr egwyddor hon i fuddiannau eraill yn y tir nad yw'r awdurdod caffael am eu prynu, er enghraifft, efallai y byddai Gweinidogion Cymru yn penderfynu eu bod am eithrio eu buddiannau eu hunain a buddiannau'r awdurdod lleol o orchymyn prynu gorfodol.

21. Ni ddylid defnyddio prynu gorfodol i ddatrys anawsterau trawsgludo yn unig. Fodd bynnag, caiff ei dderbyn mai dim ond drwy ddefnyddio pwerau gorfodol y mae modd sicrhau teitl boddhaol mewn rhai buddiannau, efallai gyda datganiad breinio cyffredinol i ddilyn (gweler paragraffau 154 - 155 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn). Mae hyn yn arbennig o berthnasol lle mae awdurdod caffael, ar ôl iddo gaffael tir, yn ei drosglwyddo i bartner datblygu a ddewiswyd er mwyn iddo ei ddatblygu. Yn unol â hynny, disgwylir i awdurdodau caffael esbonio a chyfiawnhau cynnwys buddiannau o'r fath. Gellir rhoi'r esboniad hwn naill ai yn eu Datganiad o Resymau neu mewn gohebiaeth ddilynol, ac efallai y bydd yn rhaid anfon copïau o'r rhain at y partïon. Os na roddir unrhyw esboniad neu os yw'r rhesymau yn anfoddhaol, gall Gweinidogion Cymru addasu gorchymyn prynu gorfodol i hepgor buddiannau sydd eisoes ym meddiant yr awdurdod caffael, ar y sail nad oes angen pwerau prynu gorfodol.

Caffael yn orfodol sy'n cynnwys buddiant yn nhir y Goron

22. Lle mae'r awdurdod priodol wedi ymrwymo i gytundeb ag awdurdod priffyrdd er mwyn caniatáu cynnwys buddiant neu fuddiannau'r Goron mewn gorchymyn prynu gorfodol, gall y tir gael ei gynnwys a'i ddisgrifio yn yr un modd ag unrhyw dir o dan berchenogaeth breifat. Fodd bynnag, lle y gwneir gorchymyn prynu gorfodol o dan bwerau heblaw Deddf 1980, dylai'r awdurdod caffael nodi corff perthnasol y Goron yng ngholofn briodol Atodlen y gorchymyn prynu gorfodol a disgrifio'r buddiant i'w gaffael neu'r buddiannau i'w caffael. Os yw'r awdurdod caffael am gaffael pob buddiant heblaw buddiannau'r Goron, dylai colofn dau o Atodlen y gorchymyn prynu gorfodol nodi bod "pob buddiant yn [disgrifiwch y tir] ac eithrio'r buddiant neu'r buddiannau a ddelir gan [gorff perthnasol y Goron]" yn cael ei gaffael neu eu caffael.

23. Efallai y byddai geiriad tebyg i'r hyn a ddisgrifir ym mharagraff 20 uchod yn briodol lle mae awdurdod caffael am gynnwys yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol fuddiant yn nhir y Goron a ddelir heblaw gan neu ar ran y Goron. Yn y rhan fwyaf o achosion, ni ellir caffael buddiannau'r Goron ei hun yn orfodol - rhoddir canllawiau pellach ar y pwnc hwn yn Atodiad L yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Buddiannau lle mae'n rhaid cyflwyno hysbysiad o wneud gorchymyn prynu gorfodol

24. Dylai'r Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol gynnwys enwau a chyfeiriadau pob person cymwys fel y'i diffiniwyd yn adran 12 o Ddeddf 1981 y mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad o wneud y gorchymyn prynu gorfodol iddo. Person cymwys yw:
 (i) pob perchennog, lesddeiliad, tenant a meddiannydd (adran 12(2)(a) o Ddeddf 1981);
 (ii) pob person y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael, pe bai'n gweithredu o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965, roi hysbysiad i drafod telerau iddo (adran 12(2A)(a) o Ddeddf 1981);
 (iii) pob person y mae'r awdurdod caffael yn credu ei fod yn debygol o fod â hawl i iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 os cadarnheir y gorchymyn prynu gorfodol a bod prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen, i'r graddau y mae person o'r fath yn hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal (adran 12(2A)(b) o Ddeddf 1981).

Dylid nodi'r canllawiau yn y tabl canlynol mewn cysylltiad â chyflwyno'r hysbysiad o wneud gorchymyn prynu gorfodol a llunio'r Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol:

(a)	Dylai'r Atodlen gynnwys personau a allai hawlio'n ddilys eu bod yn berchenogion neu'n lesddeiliaid at ddibenion Deddf 1981, er enghraifft, personau sydd wedi ymrwymo i gontract i brynu rhydd-ddaliad neu lesddaliad.
(b)	Dylid cynnwys enwau partneriaid mewn partneriaeth yn yr Atodlen a dylid cyflwyno hysbysiad i bob partner yn bersonol, oni bai bod y bartneriaeth yn cytuno y gellir cyflwyno hysbysiad i berson y mae'n ei enwebu i dderbyn yr hysbysiad ar ei rhan. Mae hyn yn osgoi gorfod cynnwys enwau pob partner mewn partneriaeth yn yr Atodlen a sicrhau bod hysbysiad yn cael ei gyflwyno i bob partner yn bersonol. Mae hysbysiad a gyflwynir i'r partner sydd fel arfer yn cymryd rhan ym musnes y bartneriaeth debygol o fod yn ddilys (gweler adran 16 o Ddeddf Partneriaeth 1890), yn enwedig os oes gan y partner hwnnw reolaeth dros eiddo'r bartneriaeth a'i fod yn gyfrifol am ei reoli, ond nid yw'r sefyllfa'n gwbl sicr ar hyn.
(c)	Dylid cyflwyno hysbysiad i'r Ysgrifennydd neu'r Clerc ym mhrif swyddfa neu swyddfa gofrestredig corff corfforaethol, a'i nodi yn y golofn briodol, h.y. fel perchennog, lesddeiliad ayb. (adran 6(2) a (3) o Ddeddf 1981). DS. O dan ofynion Cyfraith Cwmnïau, dylid cyfeirio hysbysiad a gyflwynir i gwmni at Ysgrifennydd y cwmni hwnnw yn ei brif swyddfa neu swyddfa gofrestredig. Mae'n arfer da anfon copïau at yr enw cyswllt gwirioneddol sydd wedi bod yn ymwneud â'r negodiadau.
(ch)	Dylid enwi ymddiriedolwyr unigol (gan gynnwys cyd-denantiaid a thenantiaid yn gyffredin) a chyflwyno hysbysiad i bob un ar wahân.

(d)	Yn achos cyrff anghorfforedig fel clybiau capeli ac elusennau, dylid nodi enwau'r ymddiriedolwyr unigol a dylid cyflwyno hysbysiad i bob ymddiriedolwr yn ogystal ag i'r Ysgrifennydd; DS. Efallai fod y tir wedi'i freinio yn yr ymddiriedolwyr ac nid yn yr Ysgrifennydd ond nid yw'r ymddiriedolwyr yn ymwneud fawr ddim â rhedeg y clwb ayb; a chan mai at yr Ysgrifennydd y dylid fel arfer cyfeirio gohebiaeth, ystyrir mai rhesymol fyddai cyflwyno hysbysiad i'r Ysgrifennydd hefyd. Fodd bynnag, nid yw cyflwyno i Ysgrifennydd corff o'r fath yn ddigon oni ddangosir bod yr Ysgrifennydd wedi'i awdurdodi gan yr ymddiriedolwyr, neu fod ganddo bŵer o dan offeryn yr ymddiriedolaeth i dderbyn hysbysiadau gorchymyn ar ran yr ymddiriedolwyr.
(dd)	Yn achos tir sydd ym meddiant ymddiriedolaeth elusennol, cynghorir cyflwyno hysbysiadau ynghylch gwneud y gorchymyn i'r Comisiynwyr Elusennol yng nghyfeiriad eu pencadlys[55] yn ogystal ag i'r ymddiriedolwyr (gweler Rhan 7 o Ddeddf Elusennau 2011).
(e)	Lle mae tir yn 'eiddo eglwysig' h.y. mae ym meddiant Eglwys Loegr (ceidw Eglwys Loegr reolaeth dros nifer o blwyfi ar y ffin) (gweler adran 12(3) o Ddeddf 1981 lle y diffinnir y term hwn), rhaid cyflwyno hysbysiad ynghylch gwneud gorchymyn prynu gorfodol i Gomisiynwyr yr Eglwys[56], yn ogystal ag i berchnogion ayb yr eiddo.
(f)	Lle yr ymddengys bod y tir yn heneb neu efallai'n heneb, neu'n safle ar gyfer heneb neu'n wrthrych arall sydd o ddiddordeb archaeolegol, dylai awdurdodau caffael, a hynny'n fuan a chyda digon o fanylion i adnabod y safle, gysylltu â Cadw neu'r Archaeolegydd Sirol o dan yr amgylchiadau a roddir isod: • mewn perthynas â heneb gofrestredig – Cadw Llywodraeth Cymru Plas Carew Uned 5/7 Cefn Coed Parc Nantgarw Caerdydd CF15 7QQ • mewn perthynas â heneb neu wrthrych arall o ddiddordeb archaeolegol nad yw'n gofrestredig - yr Archaeolegydd Sirol perthnasol. Nid oes angen i hyn beri oedi i'w orchymyn prynu gorfodol na'i gyflwyno am gadarnhad, ond dylai'r awdurdod gyfeirio ato yn y llythyr a anfonir gyda'i gyflwyniad.

[55] Charity Commission, PO Box 211, Bootle, L20 7YX.
[56] The Church Commissioners for England, 1 Millbank, Westminster, London SW1 3JZ.

(ff)	Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cynnwys tir mewn parc cenedlaethol, gofynnir i awdurdodau caffael hysbysu Awdurdod y Parc Cenedlaethol eu bod yn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol. Yn yr un modd, lle mae tir yn rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, dylent roi gwybod i Cyfoeth Naturiol Cymru[57].
(g)	Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn ymwneud â thir sy'n cael ei ddefnyddio at ddiben chwaraeon neu hamdden corfforol, dylid rhoi gwybod i Chwaraeon Cymru[58] ynghylch gwneud y gorchymyn prynu gorfodol.
(ng)	Lle y cyflwynir hysbysiad ynghylch gwneud y gorchymyn prynu gorfodol i berson mewn cyfeiriad lle darperir llety, neu lle y'i cyflwynir drwy gyfreithwyr ayb, dylai'r awdurdod caffael sicrhau bod y person y cyflwynir yr hysbysiad iddo wedi rhoi'r cyfeiriad hwn neu wedi awdurdodi cyflwyno yn y modd hwn; lle y gwyddys hynny, dylid hefyd roi cyfeiriad cartref neu bresennol y sawl y cyflwynir yr hysbysiad iddo.
(h)	Perchnogion neu berchnogion honedig – lle maent yn hysbys, dylid rhoi enw a chyfeiriad perchennog neu berchennog honedig yr eiddo yng ngholofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Os oes amheuaeth ynghylch a oes rhywun yn berchennog ai peidio, dylid ei enwi yn y golofn a chyflwyno hysbysiad iddo. Yn yr un modd, os oes amheuaeth ynghylch pa un o ddau berson (neu fwy) yw'r perchennog, dylid enwi'r ddau (neu bob un) yn y golofn (3) a chyflwyno hysbysiad i bob un. Gellir datrys unrhyw gwestiynau ynghylch teitl yn ddiweddarach. Os nad oes modd dod o hyd i berchennog eiddo, dylid rhoi'r gair 'anhysbys' yng ngholofn (3). Dylai gorchymyn prynu gorfodol gynnwys cyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gyfystyr â bod yn fuddiannau mewn tir y mae'r awdurdod yn dymuno eu caffael neu eu diddymu. Lle mae llyffethair o'r fath (er enghraifft hawddfraint, fel hawl tramwy preifat) yng nghyswllt tir sydd ym mherchnogaeth yr awdurdod, efallai y byddai am wneud gorchymyn prynu gorfodol yn rhyddhau'r tir ohono. O dan amgylchiadau o'r fath, dylai perchennog neu feddiannydd y tir a'r person a fyddai'n elwa o'r hawl gael eu henwi yn y tabl perthnasol yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Dylai'r Datganiad o Resymau esbonio y gofynnir am awdurdod i brynu neu i ddiddymu'r buddiant perthnasol. Lle mae'r llyffethair yn effeithio ar dir lle mae gan yr awdurdod caffael fuddiant cyfreithiol ynddo, dylai'r disgrifiad yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol gyfeirio at yr hawl ayb a chynnwys y geiriau "*pob buddiant yn* [y tir] *ac eithrio'r rhai sydd eisoes ym meddiant yr awdurdod caffael".*

[57] Cyfoeth Naturiol Cymru, d/o Canolfan Gofal Cwsmeriaid, Tŷ Cambria, 29 Ffordd Casnewydd, Caerdydd, CF24 0TP.
[58] Chwaraeon Cymru, Gerddi Sophia, Caerdydd, CF11 9SW.

	Dylai hyn osgoi rhoi'r argraff nad oes gan yr awdurdod caffael unrhyw fuddiant i'w gaffael.
(i)	Lesddeiliaid, tenantiaid, neu lesddeiliaid neu denantiaid honedig (colofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) - lle nad oes unrhyw lesddeiliaid, tenantiaid na lesddeiliaid na thenantiaid honedig dylid rhoi llinell doriad, fel arall dylid nodi enwau a chyfeiriadau.
(j)	Meddianwyr (colofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) - os mai perchennog, lesddeiliad neu denant a enwyd yw'r meddiannydd, dylid rhoi'r gair "perchennog" neu "lesddeiliad" neu "tenant" neu'r enw perthnasol. Lle nad yw'r eiddo wedi'i feddiannu dylai nodi hynny yn y golofn.
(l)	Er y bydd y rhan fwyaf o bersonau cymwys yn berchenogion, yn lesddeiliaid, yn denantiaid neu'n feddianwyr (adran 12(2)(a) o Ddeddf 1981), ni ddylid anwybyddu'r posibilrwydd y gall rhywun ddod o dan un o'r categorïau yn adran 12(2A)(a) a (2A)(b) o Ddeddf 1981. Dylai enw a chyfeiriad person sy'n berson cymwys o dan adran 12(2A)(a) nad yw wedi'i gynnwys yng ngholofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) gael eu rhoi yng ngholofn (5) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) ynghyd â disgrifiad byr o'r buddiant sydd i'w gaffael. Un enghraifft o berson a allai ddod o dan y categori hwn yw perchennog tir sy'n gyffiniol â thir y gorchymyn prynu gorfodol, y mae gan yr awdurdod caffael o dan ei bŵer galluogi hawl i'w gaffael y mae'n ceisio ei harfer. Un enghraifft o hyn yw adran 18(1) o Ddeddf 1949 sy'n rhoi pwerau i Cyfoeth Naturiol Cymru gaffael 'buddiant mewn tir' yn orfodol a ddiffinnir yn adran 114(1) o Ddeddf 1949 i gynnwys unrhyw hawl dros dir. Yn yr un modd, dylai enw a chyfeiriad person sy'n berson cymwys o dan adran 12(2A)(b) nad yw wedi'i gynnwys naill ai: yng ngholofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004)); neu yng ngholofn (5) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004)), gael eu cynnwys yng ngholofn (6) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004)),

	ynghyd â disgrifiad o'r tir y mae iawndal yn debygol o gael ei hawlio mewn perthynas ag ef a chrynodeb o'r rhesymau dros yr hawliad. Un enghraifft o hawliad posibl o'r fath yw lle mae ymyrryd â hawl mynediad preifat dros y tir sydd wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol o ganlyniad i weithredu cynllun yr awdurdod caffael.
(II)	Wrth benderfynu ar y graddau y dylai'r awdurdod caffael wneud ymholiadau 'dyfal', bydd awdurdod caffael am roi sylw i'r ffaith bod cyfraith achosion wedi cadarnhau, at ddibenion aran 5(1) o Ddeddf 1965, fod 'ar ôl gwneud ymholiad dyfal' yn gofyn am rywfaint o ddyfalwch, ond nad yw'n golygu llawer o ymholi (gweler y Barnwr Popplewell yn *R v Secretary of State for Transport ex parte Blackett [1992] JPL 1041*). Caiff awdurdodau caffael eu hannog i gyflwyno hysbysiadau ffurfiol sy'n gofyn am wybodaeth am bob buddiant a nodwyd ganddynt er mwyn canfod a oes unrhyw fuddiannau ychwanegol nad ydynt yn ymwybodol ohonynt os cyflwynwyd hysbysiad i berchennog tir ac nad yw wedi ymateb iddo. Nid oes gan awdurdodau caffael unrhyw bŵer statudol o dan adran 5A o Ddeddf 1981 i ofyn am wybodaeth am dir heblaw'r tir y mae'n bwriadu ei gaffael mewn gwirionedd. Fodd bynnag, mae gweithdrefn yr hysbysiad safle yn adran 11(3) a (4) o Ddeddf 1981 yn darparu ffordd ychwanegol o rybuddio pobl a all ystyried bod ganddynt sail dros gael eu cynnwys yng ngholofn (6) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) a all nodi pwy ydynt.

Tir categori arbennig *(*gweler hefyd Adrannau J a K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn*)*

25. Dylid dangos tir y mae adrannau 17, 18 a 19 o Ddeddf 1981 yn gymwys iddo, (neu baragraffau 4, 5 a 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 yn achos caffael hawl newydd dros dir o'r fath) yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol ac yn y rhestr ar ddiwedd yr Atodlen, yn unol â pharagraff (o) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Yn achos adran 17 o Ddeddf 1981 (neu, ar gyfer hawliau newydd, paragraff 4 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981) dim ond os na chrybwyllir yr awdurdod caffael yn adran 17(3) o Ddeddf 1981, neu baragraff 4(3) o Atodlen 3 iddi, y bydd angen dangos tir ddwywaith (gweler hefyd Adran J: Mathau arbennig o dir yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn). Os, drwy gamgymeriad, digwydd i'r gorchymyn prynu gorfodol fethu â nodi, yn unol â'r ffurf ragnodedig, fod y tir sydd i'w gaffael yn dir categori arbennig, yna efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried a ddylid gwrthod ei gadarnhau o ganlyniad.

Tir Comin, Mannau Agored ayb

26. Gall gorchymyn prynu gorfodol ddarparu bod tir categori arbennig y mae adran 19 o Ddeddf 1981 yn gymwys iddo ("tir y gorchymyn") yn cael ei ryddhau o hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny; a bod tir arall y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei roi yn gyfnewid ('tir cyfnewid') am y tir dan sylw yn cael ei freinio ym mherchnogion tir y gorchymyn.

Mae'n rhaid gwneud gorchmynion prynu gorfodol o'r fath yn unol â'r ffurf ragnodedig briodol (Ffurfiau 2, 3, 5 neu 6 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) ac wedi eu haddasu, yn unol â'r nodiadau, i gyd-fynd â'r amgylchiadau penodol.

27. Dylid amlinellu a dangos tir y gorchymyn a, lle mae'n cael ei gaffael yn orfodol, y tir cyfnewid, fel y'i nodir ym mharagraff 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol. Felly, dylid amlinellu a dangos (er enghraifft, yn wyrdd) ar fap y gorchymyn prynu gorfodol y tir cyfnewid sy'n cael ei gaffael yn orfodol a'i freinio ym mherchennog (perchenogion) tir y gorchymyn, a'i ddisgrifio yn Atodlen 2 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Os nad yw'r tir cyfnewid yn cael ei gaffael yn orfodol dylid ei ddisgrifio yn Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Gweler paragraff 30 isod.

28. Pan fydd awdurdod caffael yn gwneud gorchymyn prynu gorfodol yn unol â Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, ac os yw'r tir cyfnewid hefyd i'w gaffael yn orfodol, dylai'r gorchymyn prynu gorfodol gynnwys paragraff 2(ii) o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, wedi'i haddasu fel sy'n ofynnol gan baragraff (i) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Dylid hefyd enwi'r pŵer caffael perthnasol os yw'n wahanol i'r pŵer a enwir mewn perthynas â thir y gorchymyn. Mae paragraff 2(ii) o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 hefyd yn darparu ar gyfer caffael tir er mwyn ei roi yn rhan gyfnewid, er enghraifft, lle mae'r awdurdod caffael eisoes yn berchen ar ran o'r tir cyfnewid.

29. Yn Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 mae gwahanol fersiynau o baragraffau 4 a 5(2) (gweler paragraff (s) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Mae paragraff 4 o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn diffinio tir y gorchymyn drwy gyfeirio at Atodlen 1 i'r gorchymyn prynu gorfodol a naill ai:
(a) lle mae tir y gorchymyn ond yn rhan o'r tir sy'n cael ei gaffael, y plotiau "rhifedig" penodol; neu
(b) lle mae tir y gorchymyn yn cynnwys yr holl dir sy'n cael ei gaffael, y tir "a ddisgrifir".

Fodd bynnag, os yw'r awdurdod caffael yn gwneud cais am dystysgrif yn unol â pharagraff 6(1)(b) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981, am ei fod yn bwriadu darparu tir ychwanegol yn gyfnewid am hawliau newydd sy'n cael eu caffael (dros "dir hawliau"), dylai'r gorchymyn prynu gorfodol gynnwys paragraff 5(1) a pharagraff 5(2) priodol o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (gweler paragraff (s) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Dim ond os mai hawliau newydd sy'n cael eu caffael yn orfodol y daw paragraff 5 o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn baragraff 4. (Gweler paragraff 4(c) o Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn).

30. Lle y defnyddir Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, mae'n rhaid bob amser ddisgrifio tir y gorchymyn, gan gynnwys tir hawliau, yn Atodlen 1 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Dylid disgrifio tir cyfnewid ac ychwanegol yn Atodlen 2 i'r gorchymyn prynu gorfodol lle mae'n cael ei gaffael yn orfodol; yn Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol, lle nad oes angen i'r awdurdod caffael ei gaffael yn orfodol; neu lle mae Atodlen 2 a 3 yn gymwys, er enghraifft, os mai dim ond rhan o'r tir cyfnewid a/neu'r tir ychwanegol y mae'r awdurdod caffael yn berchen arni. Daw Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol yn Atodlen 2 i'r gorchymyn prynu gorfodol os nad oes unrhyw dir cyfnewid nac ychwanegol yn cael ei gaffael yn orfodol. Dylid amlinellu a dangos tir cyfnewid neu ychwanegol nad yw'n cael ei gaffael yn orfodol ar y map er mwyn gwahaniaethu'n glir rhyngddo a thir sy'n cael ei gaffael yn orfodol.

31. Dylai paragraff 4 o Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 nodi tir y gorchymyn drwy gyfeirio naill ai:
   (a) at baragraff 2 o Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, lle mae tir y gorchymyn yn cynnwys yw holl dir sy'n cael ei gaffael; neu
   (b) at blotiau rhifedig penodol yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol, lle mae tir y gorchymyn ond yn rhan o'r tir sy'n cael ei gaffael.

   Gellir hefyd ddefnyddio Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 os yw hawliau newydd yn cael eu caffael ond na fwriedir darparu tir ychwanegol. Bydd gorchymyn prynu gorfodol yn y Ffurf hon yn rhyddhau tir y gorchymyn, neu dir y mae hawliau newydd drosto yn cael eu caffael, o'r hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny (yn achos tir y mae hawliau newydd drosto yn cael eu caffael, dim ond lle byddai parhad yr hawliau, yr ymddiriedolaethau a'r nodweddion hynny yn anghyson ag arfer yr hawliau newydd).

32. Ni all gorchymyn prynu gorfodol ryddhau tir o hawliau ayb os yw'r awdurdod caffael yn gwneud cais am dystysgrif yng nghyswllt adran 19(1)(aa) o Ddeddf 1981 neu baragraff 6(1)(aa) o Atodlen 3 iddi. (Gweler hefyd baragraff 31 o Atodlen J yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn, a pharagraff 4(b) o Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn, mewn perthynas â thir ychwanegol yn cael ei roi yn gyfnewid am hawl newydd). Noder y bydd angen caniatâd o dan adran 22 o Ddeddf Tir Comin 1899 o bosibl i ddiddymu hawliau comin dros dir sydd wedi'i gaffael yn orfodol.

Selio, llofnodi a dyddio

33. Dylid selio, dilysu a dyddio pob gorchymyn prynu gorfodol ar y diwedd (ar ôl yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol). Ni ddylid byth dyddio gorchymyn cyn ei selio a'i lofnodi, a dylid ei selio, ei lofnodi a'i ddyddio ar yr un diwrnod Dylid hefyd selio, llofnodi a dyddio map(iau) y gorchymyn prynu gorfodol yr un fath ac ar yr un diwrnod. Efallai y bydd rhai awdurdodau am ystyried p'un a ddylent ddiwygio eu Rheolau Sefydlog neu eu trefniadau dirprwyo er mwyn sicrhau y gwneir hyn. Os mai un o ddibenion gorchymyn prynu gorfodol yw rhoi offeryn arall ar waith, yna dylid selio'r offeryn hwnnw gyntaf h.y. os mai un o ddibenion gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer priffyrdd neu gynllunio yw rhoi gorchymyn ffyrdd ymyl ar waith, yna dylid selio'r gorchymyn ffyrdd ymyl gyntaf.

Y cyfeiriad ar gyfer cyflwyno gorchmynion prynu gorfodol, ceisiadau a gwrthwynebiadau

34. Dylid anfon pob gorchymyn prynu gorfodol a gorchymyn cysylltiedig sy'n gofyn am gadarnhad Gweinidogion Cymru i:
Arolygiaeth Gynllunio Cymru
Gwaith Achosion Arbenigol
Adeilad y Llywodraeth
Parc Cathays
Caerdydd,
CF10 3NQ

Adran S - Map(iau) y gorchymyn prynu gorfodol

1. Dylai mapiau a gyflwynir gyda gorchmynion prynu gorfodol roi manylion y tir y bwriedir ei gaffael, tir y byddai hawl newydd drosto yn bodoli, a thir cyfnewid yn unol â'r gofynion a nodir yn y nodiadau i'r ffurfiau, h.y. paragraff (g) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Dylai pennawd y map (neu'r mapiau) fod yr un fath yn union â'r disgrifiad o benawdau'r map yng nghorff y gorchymyn. Dylid cynnwys y geiriau "y map y cyfeirir ato yn [*teitl y gorchymyn*]" yn union bennawd neu deitl y map(iau).

2. Gellir adnabod tir ar fapiau'r gorchymyn prynu gorfodol drwy liwio neu ddull arall[59]) yn ôl disgresiwn yr awdurdod caffael. Lle y penderfynir defnyddio lliwio, yr arfer hirsefydledig (heb fod iddo unrhyw sail statudol) yw dangos tir y bwriedir ei gaffael yn binc, tir lle y byddai hawl newydd drosto yn las, a thir cyfnewid yn wyrdd. Lle y defnyddir copïau du a gwyn, mae'n rhaid iddynt er hynny ddangos tir y gorchymyn neu'r tir cyfnewid yn glir er mwyn eu hadnabod.

3. Mae defnyddio map Arolwg Ordnans ar raddfa ddigon mawr yn hynod bwysig ac ni ddylai fel arfer fod yn llai na 1/1250 (1/2500 mewn ardaloedd gwledig). Lle mae'r map yn cynnwys tir mewn ardal drefol boblog iawn, mae profiad yn awgrymu y dylai'r raddfa fod o leiaf 1/500, a mwy yn ddelfrydol. Lle mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn golygu caffael nifer fawr o blotiau bach, mae defnyddio mewnosodion ar raddfa fwy yn aml yn hwyluso pethau. Os oes angen mwy nag un map, dylid rhwymo'r mapiau gyda'i gilydd a dylai un prif 'gynllun lleoliad' nodi'r berthynas rhwng y gwahanol ddalennau.

4. Dylid gwneud yn siŵr, lle y bo angen mwy nag un map, bod testun y gorchymyn prynu gorfodol yn cyfeirio'n briodol at bob un, fel nad oes unrhyw amheuaeth eu bod i gyd yn fapiau'r gorchymyn. Er mwyn hwyluso'r broses o adnabod mapiau'r gorchymyn prynu gorfodol, mae'n arfer da i awdurdodau caffael roi argraff y sêl arnynt yn ogystal â'r sêl ar y gorchymyn prynu gorfodol ei hun. Os oes angen cynnwys cynllun lleoliad, yna ni ddylid gwneud hyn ond er mwyn gallu adnabod lleoliad ardal y gorchymyn yn ddi-oed. Map y gorchymyn prynu gorfodol ac nid y cynllun lleoliad ddylai nodi terfynau'r tir sydd i'w gaffael. Felly, er y byddai map y gorchymyn prynu gorfodol wedi'i eirio fel hyn "Y map y cyfeirir ato yn...." yn unol â'r ffurf ragnodedig (gweler paragraff 2 o Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004), gallai cynllun lleoliad fod wedi'i eirio "Cynllun lleoliad ar gyfer y Map y cyfeirir ato yn....". Ni fyddai cynllun lleoliad o'r fath yn rhan o'r gorchymyn prynu gorfodol na map y gorchymyn ond yn ddogfen ategol yn unig.

5. Mae hefyd yn bwysig bod map y gorchymyn prynu gorfodol yn dangos unrhyw fanylion sy'n angenrheidiol i'w gysylltu â'r disgrifiad o bob darn o dir yn yr Atodlen neu'r Atodlenni i'r gorchymyn prynu gorfodol. Efallai y bydd hyn yn golygu marcio ar y map enwau ffyrdd a lleoedd neu dirnodau lleol nas dangosir ar y map fel arall.

---

[59] Gweler paragraff (g) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ac, mewn perthynas â thir cyfnewid, paragraff (g) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiau 4, 5 a 6 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

6. Dylid dangos y terfynau rhwng plotiau yn glir a rhifo pob plot ar wahân i gyfateb i Atodlen(ni) i'r gorchymyn prynu gorfodol. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol sy'n cynnwys hawliau newydd, gweler paragraffau 18 a 19 yn Atodiad R yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn. Dylid gallu gwahaniaethu'n glir rhwng tir a amlinellir ar y map ond nad yw'n cael ei gaffael yn orfodol, a thir sy'n cael ei gaffael yn orfodol.

7. Ni ddylai fod unrhyw anghysondeb rhwng Atodlen(ni) y gorchymyn prynu gorfodol a'r map neu'r mapiau, a dim amheuaeth gan unrhyw un ynghylch yr union ddarnau tir a gynhwysir yn y gorchymyn prynu gorfodol. Lle mae mân anghysondeb rhwng y gorchymyn a'r map, efallai y byddai Gweinidogion Cymru yn barod i symud ymlaen ar y sail bod terfynau'r plot neu'r plotiau perthnasol wedi ei amlinellu neu eu hamlinellu'n gywir ar y map Lle mae ansicrwydd ynghylch union hyd a lled y tir sydd i'w gaffael yn achosi, neu lle y gallai achosi, anawsterau, efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol cyfan neu ran ohono.

Adran T – Tystysgrifau i’w cyflwyno gyda gorchymyn prynu gorfodol

Tystysgrif gyffredinol i gefnogi’r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir

1. Nid oes i dystysgrif gyffredinol statws statudol, ond bwriedir iddi roi sicrwydd i’r awdurdod cadarnhau bod Gweinidogion Cymru wedi dilyn y gweithdrefnau statudol priodol.

Fformat y dystysgrif gyffredinol

2. Dylid cyflwyno’r dystysgrif ar y ffurf ganlynol:

“GORCHYMYN PRYNU GORFODOL.............20...

Ardystiaf drwy hyn:

1. I hysbysiad ar Ffurf rhif...... yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (OS 2004 Rhif 2732) gael ei gyhoeddi mewn dau rifyn [60] o .... dyddiedig .... 20..... a .... 20.... (sef un neu fwy o’r papurau newydd lleol sy’n cael eu dosbarthu yn yr ardal leol). Nid oedd yr amser a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau yn llai nag 21 diwrnod o’r dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad yn gyntaf a’r dyddiad olaf ar eu cyfer yw/oedd............... .... 20.....
   Atodwyd hysbysiad ar yr un Ffurf wedi’i gyfeirio at bersonau sy’n meddiannu neu sydd â buddiant ynddo i wrthrych neu wrthrychau amlwg ar neu ger y tir a gynhwysir yn y gorchymyn ar ....20… a pharhaodd i fod yn ei o’r dyddiad hwnnw am gyfnod o 21 diwrnod o leiaf, sef y cyfnod a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau, a’r dyddiad olaf oedd…………20…

2. Cyflwynwyd hysbysiad ar Ffurf rhif........ yn y Rheoliadau dywededig yn briodol i
   (i) pob perchennog, prydlesai, tenant a meddiannydd pob darn o dir y mae’r gorchymyn yn ymwneud ag ef;
   (ii) pob person y byddai’n ofynnol i’r awdurdod caffael roi hysbysiad i drafod telerau iddo, pe gweithredid o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965;
   (iii) pob person y cred yr awdurdod caffael ei fod yn debygol o fod â hawl i hawlio iawndal o dan adran 10 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 pe bai’r gorchymyn yn cael ei gadarnhau a phe bai’r pryniant gorfodol yn digwydd, i’r graddau y mae person o’r fath yn hysbys i’r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.

   (DS. Ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, mae’n rhaid i’r hysbysiad gynnwys paragraffau ychwanegol yn unol â rheoliad 4 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004).

[60] Mae’n rhaid i’r hysbysiad gael ei gyhoeddi am ddwy wythnos yn olynol mewn un neu fwy o’r papurau newydd lleol sy’n cael eu dosbarthu yn yr ardal leol. Nid oes angen anfon copïau o’r papurau newydd at Weinidogion Cymru - adran 11 o Ddeddf Caffael Tir 1981, a pharagraff 2 o Atodlen 1 iddi.

Nid oedd yr amser a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau ym mhob un o'r hysbysiadau yn llai nag 21 diwrnod a'r dyddiad olaf ar eu cyfer yw/oedd................ 20..... . Cyflwynwyd yr hysbysiadau drwy un neu ragor o'r dulliau a ddisgrifir yn adran 6(1) o Ddeddf Caffael Tir 1981.

3. [*Lle mae'r gorchymyn yn cynnwys tir o dan berchenogaeth anhysbys*.] Cyflwynwyd hysbysiadau ar Ffurf rhif............yn y Rheoliadau dywededig yn briodol drwy un neu ragor o'r dulliau a ddisgrifir yn adran 6(4) o Ddeddf Caffael Tir 1981. Nid oedd yr amser a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau ym mhob un o'r hysbysiadau yn llai nag 21 diwrnod a'r dyddiad olaf yw/oedd .... 20.... .

4. Adneuwyd copi o'r gorchymyn ac o'r map yn .... ar .... 20... a bydd/roedd ar gael i'w archwilio tan ....

5. (1) Anfonwyd copi o Ddatganiad o Resymau'r awdurdod dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol i:
   (a) pob person y cyfeirir ato ym mharagraff 2 (i), (ii) a (iii) uchod;
   (b) i'r graddau y mae'n ymarferol, personau eraill sy'n preswylio ar diroedd y gorchymyn, ac unrhyw ymgeisydd am ganiatâd cynllunio mewn perthynas â'r tir.

   (2) Anfonir copi o'r Datganiad o Resymau gyda hyn at Weinidogion Cymru.

6. [Lle mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn cynnwys eiddo eglwysig – (gweler paragraff 24(e) yn Adran R o Ran 4 o'r Cylchlythyr hwn*)*]. Cyflwynwyd hysbysiad o effaith y gorchymyn prynu gorfodol i Gomisiynwyr yr Eglwys (adran 12(3) o Ddeddf Caffael Tir 1981)."

DS. Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Eglwysi, Addoldai a Mynwentydd) 1950 (OS 1950 Rhif 792) yn gymwys lle y bwriedir defnyddio at ddibenion eraill dir cysegredig a mynwentydd Eglwys Loegr sy'n cael eu caffael yn orfodol o dan unrhyw ddeddfiad neu eu caffael drwy gytundeb o dan Ddeddfau Cynllunio Gwlad a Thref, neu a feddiannwyd at ddibenion cynllunio. Yn ddarostyngedig i adrannau 238 i 240 o Ddeddf 1990, mae angen caniatâd ("galluedd") ar gyfer gwneud newid sylweddol i dir cysegredig. (Gweler Mesur Gofalu am Eglwysi ac Awdurdodaeth Eglwysig 1991; Mesur Awdurdodaeth Eglwysig a Gofalu am Eglwysi 2018).

Tystysgrif asedau a warchodir

3. At ddibenion prynu gorfodol, asedau a warchodir yw'r rhai a nodir isod ym mharagraff 10. Drwy eu rhestru mewn tystysgrif caniateir i awdurdodau cadarnhau ystyried pa adeiladau ac asedau a warchodir y bydd cynllun yn effeithio arnynt. Bydd hefyd yn llywio'r penderfyniad ynghylch p'un a ddylid cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol ai peidio.

4. Bydd angen i awdurdodau cadarnhau sicrhau bod amgylchiadau unrhyw fesur diogelu sy'n gymwys i adeiladau a rhai asedau eraill ar diroedd y gorchymyn wedi'u cynnwys wrth ystyried gorchymyn prynu gorfodol.

5. Dylid cyflwyno tystysgrif asedau a warchodir ar y cyd â phob gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir am gadarnhad (ac eithrio gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990[61]). Dylai tystysgrif asedau a warchodir gynnwys, ar gyfer pob categori o adeilad neu ased a warchodir, naill ai "datganiad cadarnhaol" ynghyd â gwybodaeth ychwanegol benodol neu ddatganiad dim asedau ar gyfer y categori hwnnw o warchodaeth.

6. Mae'r ffurfiau ar ddatganiad cadarnhaol i'w cynnwys mewn tystysgrifau asedau a warchodir fel a ganlyn (mae rhifau mewn cromfachau yn cyfeirio at y Nodiadau ar ddiwedd yr adran hon) (* = dileer fel y bo'n briodol):

(a) Adeiladau rhestredig *(1)*
Bydd y cynigion yn y gorchymyn prynu gorfodol yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol sydd wedi cael ei restru/eu rhestru* o dan adran 1 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 *[rhowch gyfeirnod y gorchymyn, cyfeiriad rhestr, cyfeiriad]*.

(b) Adeiladau gyda gwarchodaeth interim *(2)*
Bydd y cynigion yn y gorchymyn prynu gorfodol yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol sydd wedi cael gwarchodaeth interim o dan adran 2B o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ond nad yw/nad ydynt* wedi cael ei restru/eu rhestru* yn ffurfiol gan Weinidogion Cymru.

(c) Adeiladau sy'n destun hysbysiadau diogelu adeilad
Bydd y cynigion yn y gorchymyn prynu gorfodol yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol sy'n destun hysbysiad(au) diogelu adeilad a wnaed gan*......[rhowch enw'r awdurdod].......ar.......[rhowch ddyddiad(au) yr hysbysiad(au)].*

(ch) Adeiladau eraill a all fod o ansawdd i'w rhestru
Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol a all fod yn gymwys i gael ei gynnwys/eu cynnwys* yn y rhestr statudol o dan y meini prawf yn Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, Llywodraeth Cymru.

(d) Adeiladau o fewn ardal gadwraeth*(3)*
Bydd y cynigion yn y gorchymyn prynu gorfodol yn golygu dymchwel yr adeilad(au) canlynol sydd wedi ei gynnwys/eu cynnwys* mewn ardal gadwraeth a ddynodwyd o dan adran 69 (neu, fel y digwydd, adran 70) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

---

[61] Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol n o'r fath a gyflwynir i Weinidogion Cymru am gadarnhad, dim ond copi o'r hysbysiad trwsio a wnaed o dan adran 48 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 sydd ei angen – gweler Adran H yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

(dd) Henebion cofrestredig
Bydd y cynigion yn y gorchymyn prynu gorfodol yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr heneb ganlynol/henebion canlynol a gofrestrwyd o dan adran 1 o Ddeddf Henebion Hynafol ac Ardaloedd Archaeolegol 1979. Mae cais am ganiatâd heneb gofrestredig wedi cael ei gyflwyno/yn mynd i gael ei gyflwyno* i Weinidogion Cymru

(e) Parciau/gerddi hanesyddol cofrestredig
Bydd y cynnig yn y gorchymyn prynu gorfodol yn golygu dymchwel/newid/estyn* y parc(iau)/gardd(gerddi) canlynol sydd wedi cael ei gynnwys/ei chynnwys/eu cynnwys* ar y gofrestr o barciau a gerddi hanesyddol a luniwyd yn unol ag adran 41A o Ddeddf Henebion Hynafol ac Ardaloedd Archaeolegol 1979.

7. Ar y cyd â datganiad cadarnhaol dylid hefyd anfon y wybodaeth ychwanegol ganlynol:
- manylion yr asedau;
- unrhyw gamau y mae'r awdurdod caffael eisoes wedi eu cymryd, neu y mae'n bwriadu eu cymryd, mewn cysylltiad â'r categori o warchodaeth, er enghraifft, caniatâd sydd wedi cael ei geisio neu a gaiff ei geisio;
- copi o unrhyw ganiatâd neu gais am ganiatâd, neu ymrwymiad i anfon copi o'r fath cyn gynted ag y bydd y caniatâd neu'r cais ar gael.

Dylid hefyd hysbysu Gweinidogion Cymru cyn gynted ag y bo modd lle mae gorchymyn prynu gorfodol, a gyflwynwyd iddynt am gadarnhad, yn golygu dymchwel unrhyw adeilad sydd wedyn wedi'i gynnwys mewn ardal gadwraeth.

Nodiadau

(1) Mae hyn yn cyfeirio at adeiladau a restrwyd gan Weinidogion Cymru (nid mathau eraill o restru).

(2) Mae hyn yn cyfeirio at sefyllfa lle mae Gweinidogion Cymru yn ymgynghori ar gynnig naill ai i gynnwys adeilad mewn rhestr a luniwyd neu a gymeradwywyd o dan adran 1 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 neu beidio â chynnwys adeilad ar restr o'r fath (h.y. adeiladau a restrwyd gan Weinidogion Cymru (nid mathau eraill o restru)).

(3) Mae'r 'Cyfarwyddyd Ardaloedd Cadwraeth (Datgymhwyso Gofyniad i Gael Cydsyniad Ardal Gadwraeth Er Mwyn Dymchwel) (Cymru) (2017 Rhif 27)' (31 Mai 2017) yn gymwys at ddibenion adrannau 74 a 75 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Yr effaith yw eithrio dymchwel categorïau penodol o adeiladau heb eu rhestru mewn ardaloedd cadwraeth o'r gofyniad i gael caniatâd ardaloedd cadwraeth. Felly, nid oes angen cynnwys categorïau o'r fath mewn unrhyw dystysgrif a gyflwynir er mwyn cydymffurfio â pharagraff 10(e) uchod. Os yw datblygiad yn fath o ddatblygiad a ganiateir fel arfer drwy hawl gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, nid oes angen ei gynnwys oni bai bod yr hawl ar gyfer datblygu a ganiateir wedi cael ei dynnu'n ôl a bod angen cais cynllunio o ganlyniad i gyfarwyddyd a roddir o dan erthygl 4 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Adran U - Paratoi'r Datganiad o Resymau

1. Dylai'r Datganiad o Resymau (gweler paragraff 75 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn) gynnwys y wybodaeth ganlynol (wedi'i haddasu a'i hategu yn ôl yr angen yn unol ag amgylchiadau'r gorchymyn prynu gorfodol penodol):

Y tir sydd i'w gaffael

(i) Disgrifiad byr o dir/adeiladau'r gorchymyn prynu gorfodol a'i leoliad, megis:
- nodweddion topograffig;
- defnydd presennol;
- cyfeiriad at unrhyw gynllun datblygu perthnasol.

(ii) Datblygiad hanesyddol y safle er mwyn deall cyd-destun y cynnig.

(iii) Unrhyw ystyriaethau arbennig sy'n effeithio ar y tir. Er enghraifft, manylion unrhyw heneb hynafol, adeilad rhestredig, ardal gadwraeth, tir categori arbennig, tir cysegredig, ardal adnewyddu, ac ati.

Diben yr awdurdod caffael

(iv) Amlinelliad o ddiben yr awdurdod caffael wrth geisio caffael y tir.

(v) Disgrifiad o'r ffordd y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu defnyddio neu ddatblygu'r tir neu gyflawni'r cynllun ar ôl ei gaffael, gan gynnwys (os yw'n gymwys) manylion unrhyw drydydd parti a all ddatblygu'r tir ar eu rhan.

(vi) Disgrifiad o unrhyw hawliau newydd sy'n cael eu creu, megis hawl mynediad, ac esboniad o pam mae angen yr hawliau newydd;

(vii) Disgrifiad o'r pŵer galluogi y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei ddefnyddio i gaffael y tir ac esboniad o'r defnydd o'r pŵer galluogi penodol.

(viii) Datganiad mai'r tir sy'n cael ei brynu'n orfodol yw'r maint lleiaf sydd ei angen ar gyfer y cynllun.

Ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt

(ix) Y camau y mae'r awdurdod caffael wedi eu cymryd i negodi caffael y tir drwy gytundeb.

(x) Sut mae'r awdurdod caffael wedi ymgysylltu â'r bobl y mae'r cynnig yn effeithio arnynt a'r materion neu'r pryderon a godwyd ganddynt. Os bydd yr awdurdod caffael yn newid ei gynlluniau i fynd i'r afael â phryderon pobl dylai esbonio sut. Fel arall, dylai'r awdurdod caffael esbonio pam nad oedd yn gallu mynd i'r afael â phryderon penodol. Dylai hefyd esbonio beth mae wedi'i wneud neu y bydd yn ei wneud i leihau'r effaith ar bobl, cymunedau a busnesau a/neu i'w helpu i adleoli. Er enghraifft, dylai gynnwys unrhyw gynigion ar gyfer ailgartrefu preswylwyr sydd wedi'u dadleoli neu adleoli busnesau yr effeithir arnynt a chyfeiriadau, rhifau ffôn, gwefannau a chyfeiriadau e-bost lle y gellir cael rhagor o wybodaeth am y materion hyn.

(xi) Os yw’r awdurdod caffael wedi rhestru unrhyw rai o’r perchenogion fel rhai ‘anhysbys’ yn yr atodlen i’r gorchymyn prynu gorfodol, manylion y camau a gymerodd i adnabod y perchennog/perchenogion.

(xii) Rhestr o unrhyw ddogfennau, mapiau a chynlluniau sy’n esbonio’r cynigion y mae’r awdurdod caffael wedi’u darparu i’r cyhoedd a/neu fanylion ynglŷn â ble y gall pobl weld y dogfennau hyn.

(xiii) Pe bai’r awdurdod caffael yn bwriadu cyfeirio at unrhyw ddogfennau, gan gynnwys mapiau a chynlluniau, neu eu cyflwyno fel tystiolaeth, pe bai ymchwiliad cyhoeddus, byddai’n fuddiol pe gallai’r awdurdod caffael ddarparu rhestr o ddogfennau o’r fath, neu o leiaf hysbysiad i esbonio y gellir archwilio’r dogfennau ar adeg ac mewn lleoliad penodol.

Cyfiawnhad

(xiv) Datganiad o gyfiawnhad yr awdurdod caffael dros ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol, gan gynnwys:

- budd cyhoeddus cynllun arfaethedig yr awdurdod caffael a sut roedd yr awdurdod caffael wedi’i bwyso a’i fesur yn erbyn yr effaith ar y bobl dan sylw;
- cyfeiriad at Erthygl 1 o Brotocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, ac Erthygl 8 os yw’n briodol.

(xv) Yr achos dros y cynigion (gyda chyfeiriadau at gynlluniau a strategaethau perthnasol), a datganiad am statws cynllunio tir y gorchymyn prynu gorfodol (gweler paragraffau 59 - 60 yn Rhan 1 o’r Cylchlythyr hwn a’r cyngor ar orchmynion prynu gorfodol a roddwyd o dan adran 226 o Ddeddf 1990 a geir yn Adran A yn Rhan 2 o’r Cylchlythyr hwn).

(xvi) Gwybodaeth sydd ei hangen yng ngoleuni datganiadau polisi Llywodraeth Cymru lle mae gorchmynion prynu gorfodol yn cael eu gwneud o dan amgylchiadau penodol, er enghraifft, fel y nodwyd yn Adran B yn Rhan 2 o’r Cylchlythyr hwn lle mae gorchmynion prynu gorfodol yn cael eu gwneud o dan y Deddfau Tai (gan gynnwys datganiad ynglŷn ag anaddasrwydd lle mae adeiladau anaddas yn cael eu caffael o dan Ran 9 o Ddeddf 1985); neu’r cyfryw wybodaeth ag sy’n ofynnol mewn unrhyw un o’r dogfennau eraill a grybwyllir ym mharagraff 9 yn Rhan 1 o’r Cylchlythyr hwn.

(xvii) Gwybodaeth berthnasol sy’n benodol i ddiben yr awdurdod caffael (er enghraifft, adroddiadau ar droseddau neu astudiaethau amgylcheddol).

(xviii) Manylion unrhyw safbwyntiau a fynegir gan un o adrannau’r llywodraeth ynglŷn â’r cynnig i ddatblygu tir y gorchymyn prynu gorfodol.

(xix) Os yw’r Cod Mwyngloddio wedi cael ei gynnwys, y rhesymau dros wneud hynny.

Cynlluniau ariannu a chyflawni

(xx) Datganiad sy’n cyfiawnhau faint o’r cynllun sydd i’w ddiystyru er mwyn asesu iawndal mewn ‘byd heb gynllun’.

(xxi) Manylion ynglŷn â sut y bydd yr awdurdod caffael yn ceisio goresgyn unrhyw rwystr neu rwystr posibl, ac unrhyw ganiatâd sydd ei angen cyn y gellir rhoi cynllun y gorchymyn prynu gorfodol ar waith, er enghraifft, p'un a oes angen trwydded rheoli gwastraff.

(xxii) Manylion unrhyw orchymyn prynu gorfodol, cais neu apêl gysylltiedig lle y gall fod angen penderfyniad cydgysylltiedig gan Weinidogion Cymru, er enghraifft, gorchymyn prynu gorfodol sy'n cael ei wneud o dan bwerau eraill, apêl /cais cynllunio, cau ffordd, cais am ganiatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth.

Adran V – Prynu tir ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd o dan adran 121 Deddf Llywodraeth Leol 1972: Ffurflen CP/AL1

Ffurflen CP/AL1 (Diwygio 9/2019)

Llywodraeth Cymru

SAFLE NEU EIDDO I'W GAFFAEL
DRWY BRYNU GORFODOL

Parhewch ar ddalen ar wahân os nad oes digon o le yn y blychau isod

1. Enw'r Awdurdod: ____

2. Enw'r cynllun y mae angen y safle ar ei gyfer (er enghraifft, Llyfrgell/Amgueddfa Unrhyw Dref):

____

____

3. Manylion y safle neu'r eiddo:

   i. Maint y safle: _______ m2

   ii. Disgrifiad o'r safle: ____

   iii. Gwybodaeth ychwanegol, gan gynnwys cyfeirio at lethrau serth neu nodweddion eraill allai gael effaith ar fynediad: ____

   ____

   ____

   ____

   iv. Disgrifiad o unrhyw adeilad ar y safle y bwriedir ei gadw a'i ddefnyddio:

   ____

   ____

   ____

   ____

Rhowch fap yn dangos y safle a'r hyn sydd o'i amgylch, gan gynnwys siopau a chyfleusterau cymunedol eraill

4. Manylion y cynllun:

   i. A fydd hwn yn adeilad newydd NEU yn addasiad NEU estyniad i adeilad presennol?

   ____

   ____

ii. Pa benderfyniad sydd wedi ei wneud gan yr awdurdod o ran y dyddiad tebygol ar gyfer adeiladu, addasu neu ymestyn? Nodwch unrhyw benderfyniadau perthnasol gan y cyngor. ____________________

____

____

____

____

iii. Beth fydd yr amcangyfrif o gyfanswm arwynebedd y llawr ar gyfer yr adeilad arfaethedig? ________m2

iv. Pa gyfleusterau fydd yr adeilad yn ei ddarparu? Os oes cynlluniau wedi'u paratoi, amgaewch gopïau. ____________________

____

____

____

5. Datganiad o angen ar gyfer y cyfleusterau arfaethedig:

i. Beth yw'r amcangyfrif o'r boblogaeth bresennol fydd yn cael eu gwasanaethu gan yr adrannau cyhoeddus?

ii. Beth fydd disgwyl i'r boblogaeth fod mewn deng mlynedd?__________

iii. Sut mae anghenion yr ardal yn cael eu bodloni ar hyn o bryd? Nodwch leoliadau ac amcangyfrif o bellter o'r safle i safleoedd sydd â chyfleusterau tebyg.

____

____

____

iv. Rhowch unrhyw wybodaeth arall fydd yn helpu i egluro'r angen i gaffael y safle neu'r eiddo hwn. ____________________

____

____

____

(Llofnodwyd) ____________________

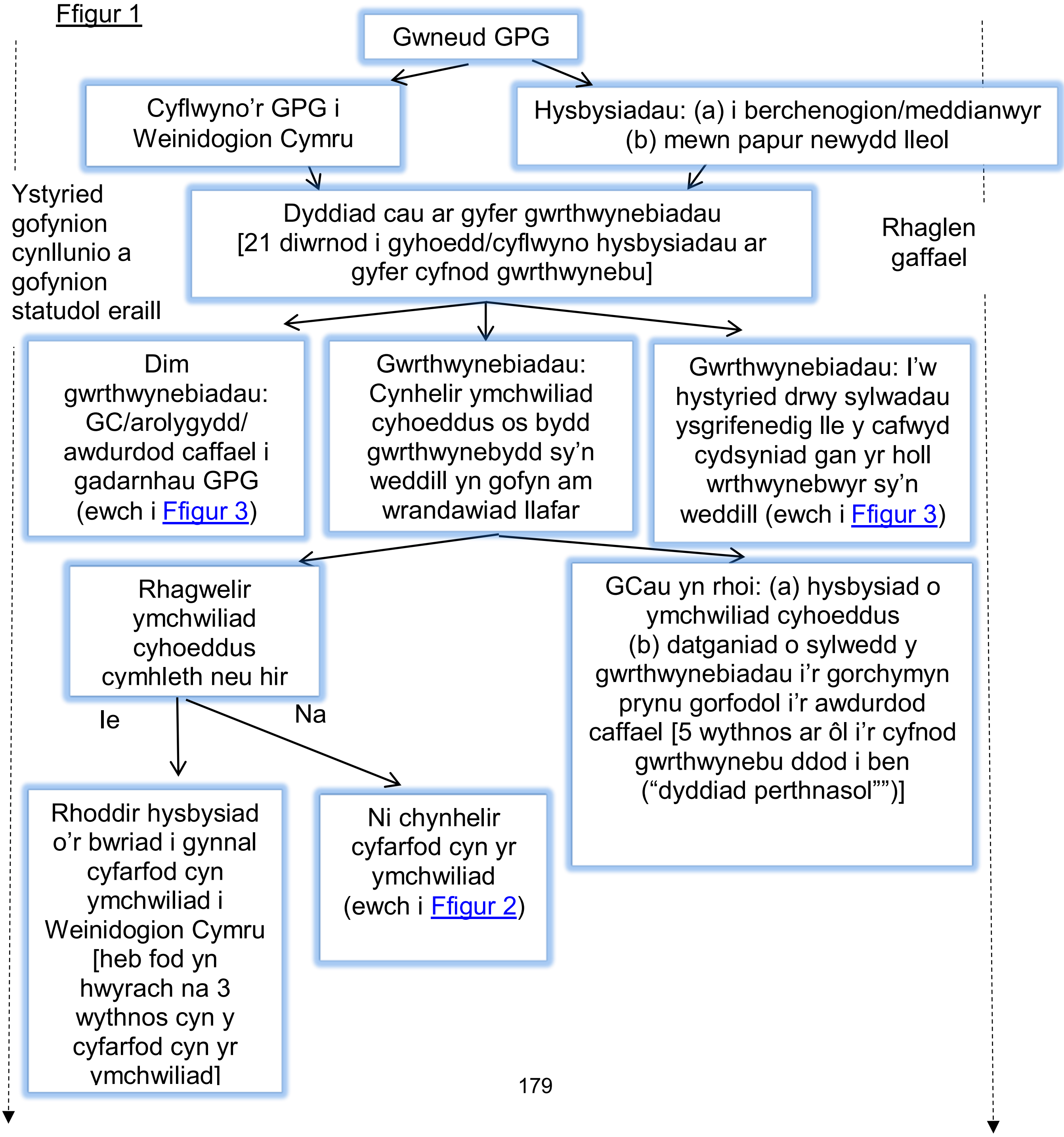
Nodwch rôl swyddogol y llofnodwr: ____________________

Dyddiedig _____ diwrnod o _______ 20____

Rhan 5 – Trosolwg ar ffurf diagram o’r broses prynu gorfodol ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol anweinidogol

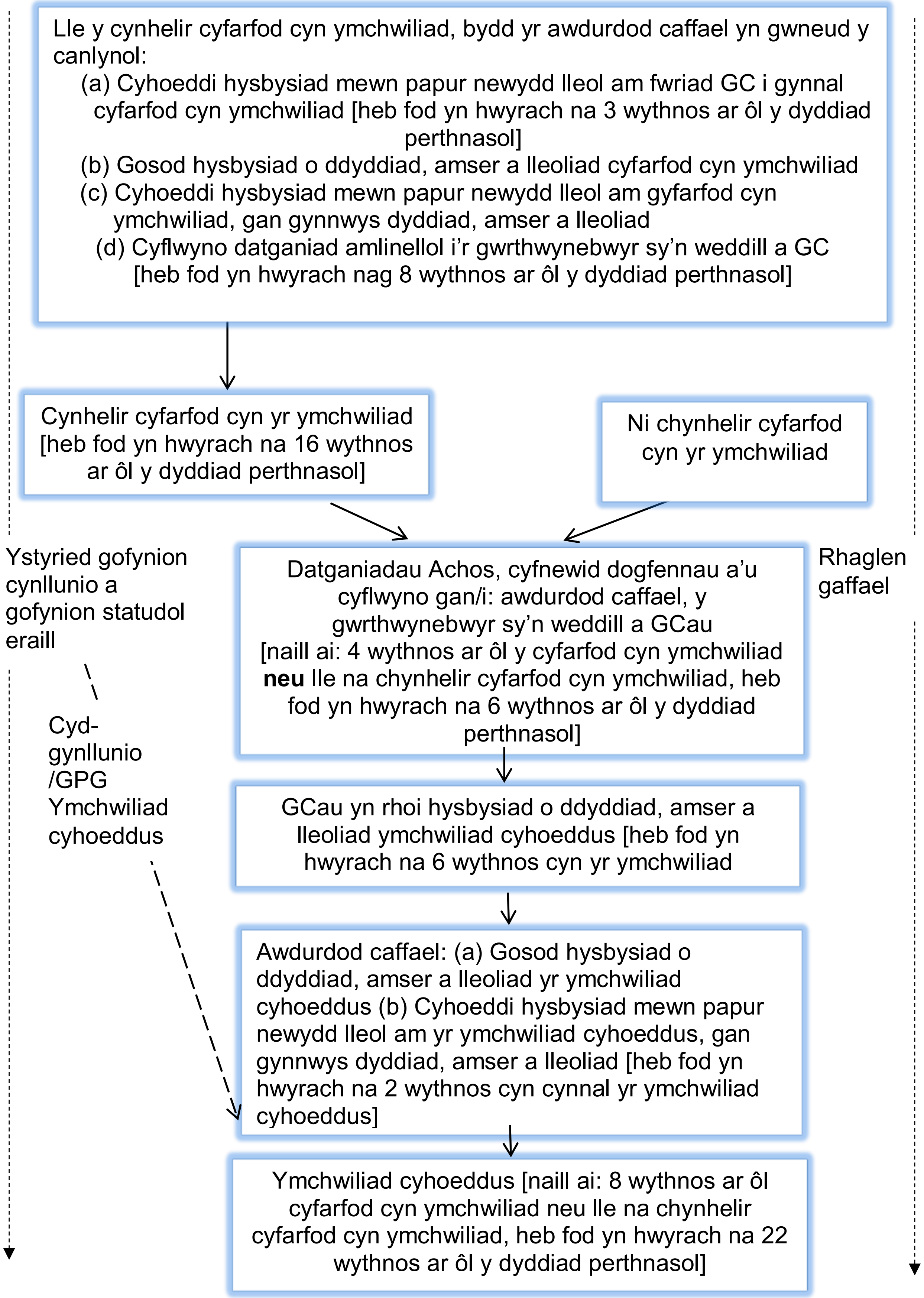
1. Unwaith y bydd awdurdod caffael wedi gwneud ac wedi selio gorchymyn prynu gorfodol, mae’r broses statudol yn dechrau. Mae Ffigur 1 isod yn dangos y broses o’r adeg y caiff gorchymyn prynu gorfodol ei wneud a’i gyflwyno hyd at benderfyniad lle na cheir unrhyw wrthwynebiadau neu ymchwiliad cyhoeddus/sylwadau ysgrifenedig lle y daw gwrthwynebiadau i law.

Ffigur 1



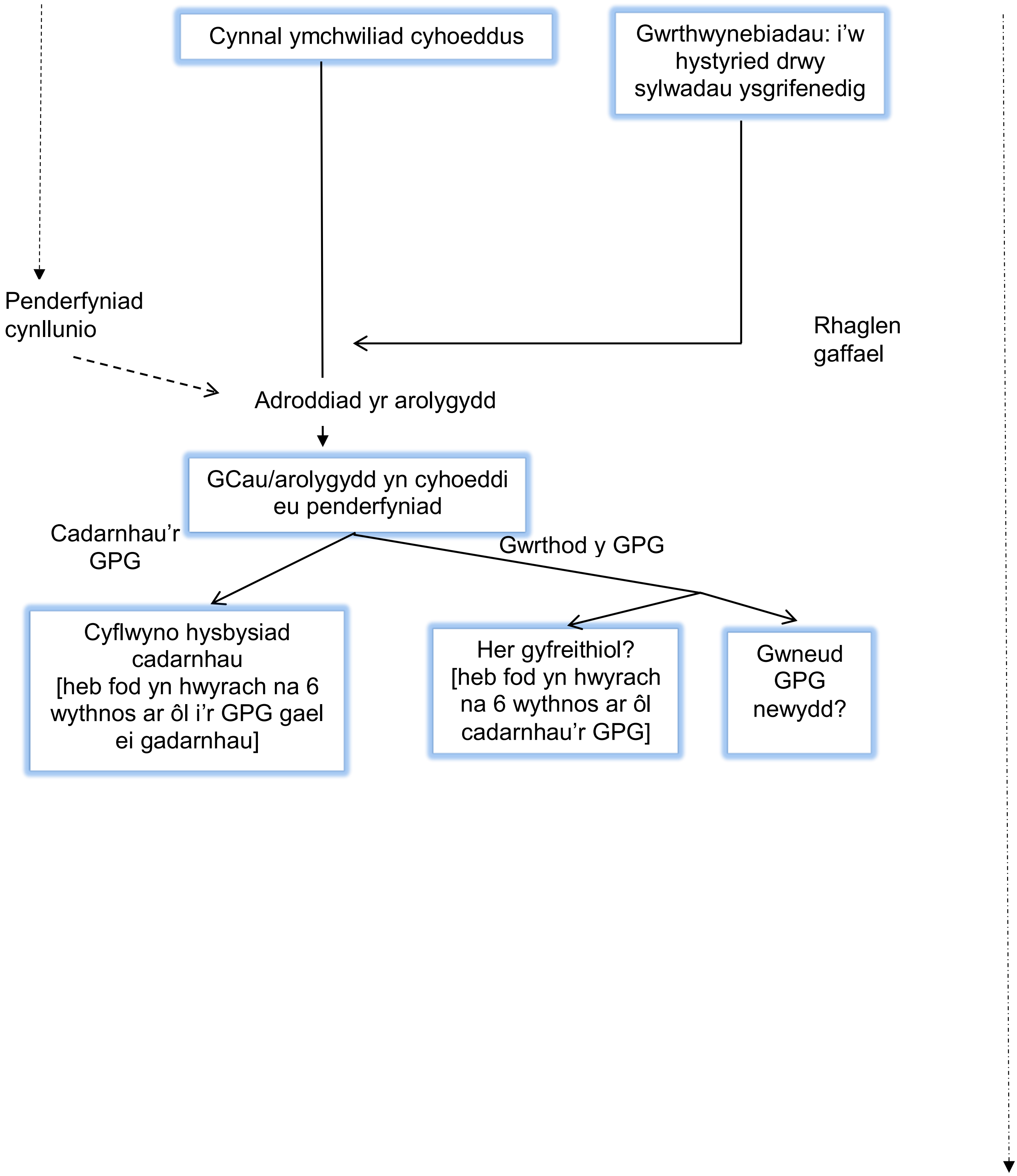
2. Mae Ffigur 2 yn rhoi trosolwg o'r cam ymchwiliad cyhoeddus.

Ffigur 2



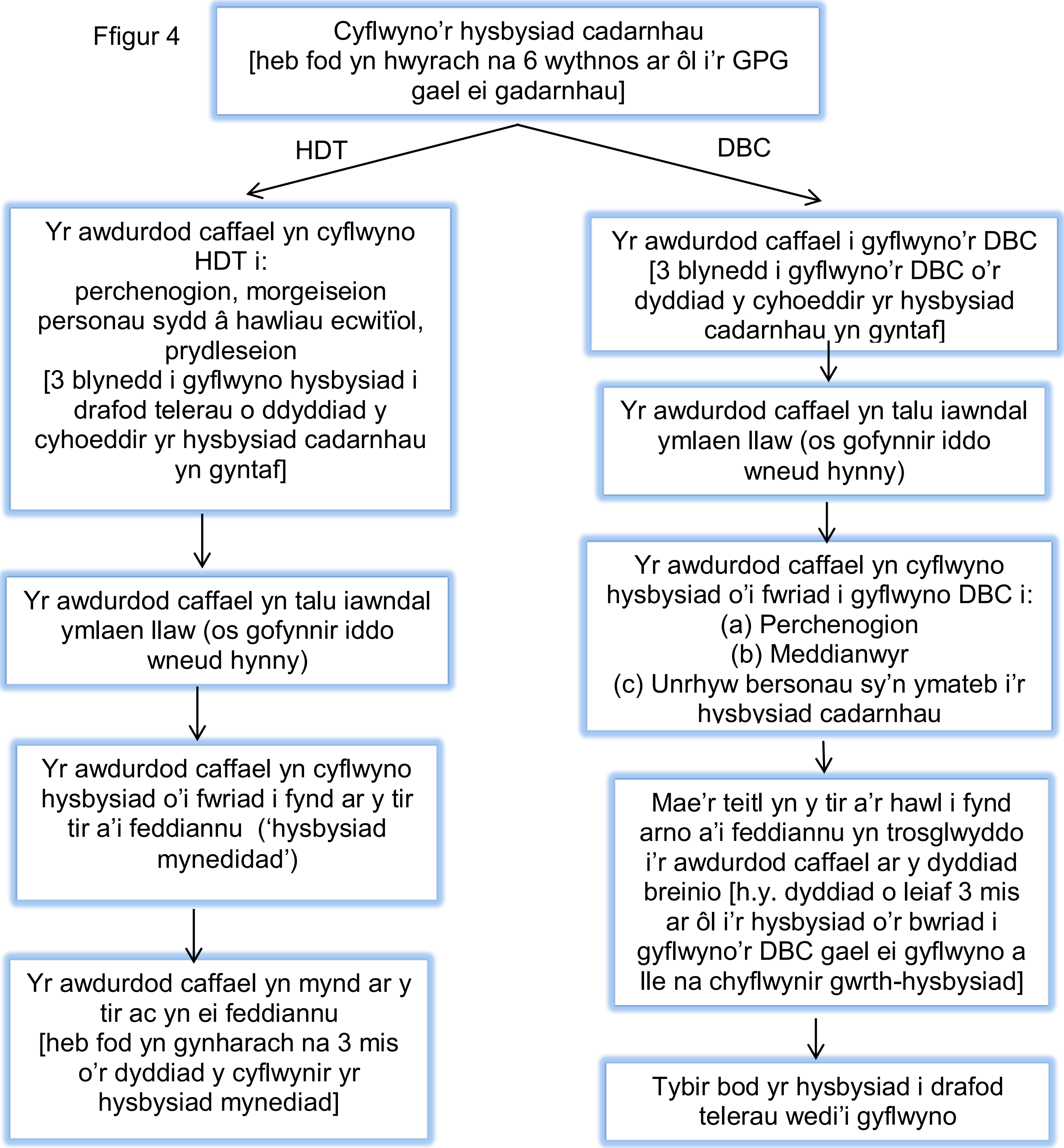
3. Mae Ffigur 3 yn rhoi trosolwg o'r cam gwneud penderfynu.

Ffigur 3



4. Mae Ffigur 4 yn rhoi trosolwg o’r camau breinio a meddiannu sy’n cynnwys gweithdrefnau’r hysbysiad i drafod telerau (HDT) a’r datganiad breinio cyffredinol (DBC).

Ffigur 4



Rhan 6 – 'Rheolau Crichel Down' (fersiwn Cymru, 2020)

Rheolau a gweithdrefnau ar gyfer gwaredu tir dros ben y llywodraeth, rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl i gyn-berchnogion neu eu holynwyr

Cyflwyniad

1. Mae'r Rhan hon yn disgrifio'r trefniadau anstatudol diwygiedig (‘Rheolau Crichel Down’ (fersiwn Cymru, 2020)) sy'n fodd i dir dros ben y llywodraeth, a gaffaelwyd trwy orfodaeth neu drwy fygythiad gorfodaeth (gweler rheol 5 isod) gael ei gynnig yn ôl i'w gyn-berchnogion, eu holynwyr hwy, neu i denantiaid meddiannol (gweler rheolau 15, 16, 19 ac 20 isod). Mae ‘Rheolau Crichel Down’ (fersiwn Cymru) yn orfodol i Weinidogion Cymru, asiantaethau gweithredol a chyrff cyhoeddus anadrannol eraill megis Byrddau Gwasanaethau Iechyd sy’n ddarostyngedig i bŵer cyfarwyddo Gweinidogion Cymru.

2. Mae ‘Rheolau Crichel Down’ (Cymru, fersiwn 2020) (“Rheolau Crichel Down”) yn berthnasol yng Nghymru yng nghyswllt tir sydd wedi'i gaffael gan Weinidogion Cymru gan ddefnyddio'r pwerau statudol a drosglwyddwyd iddynt yn rhinwedd adran 28 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998, ac Atodlen 4 i'r ddeddf honno. Rhag afradu geiriau, cyfeirir at yr holl gyrff y mae un neu ragor o Reolau Crichel Down yn berthnasol iddynt neu'n cael eu cymeradwyo iddynt fel arfer orau fel "cyrff gwaredu".

3. Cyhoeddwyd rheolau tebyg gan y Weinyddiaeth Tai a Chymunedau a Llywodraeth Leol, ac mae’r rhain wedi'u cynnwys yn y canllawiau ar y broses prynu gorfodol a rheolau Crichel Down (Gorffennaf 2019), ac maent yn berthnasol i dir dros ben yng Nghymru a gaffaelwyd gan un o adrannau Llywodraeth y DU ac sy'n parhau i fod ym meddiant yr adran honno. Lle mae cyrff statudol yng Nghymru yn ceisio cael gwared ar ei thir dros ben a gaffaelwyd o dan bŵer galluogi sy’n parhau i allu cael ei gadarnhau gan Ysgrifennydd Gwladol y Llywodraeth DU, mae ‘Rheolau Crichel Down’ a gyhoeddwyd yn 1992 gan Adran yr Amgylchedd a’r Swyddfa Gymreig (30 Hydref 1992) yn parhau i fod yn berthnasol.

Rheolau Crichel Down

4. Rheol 1: Argymhellir yn gryf bod awdurdodau lleol a chyrff statudol eraill nad ydynt yn ddarostyngedig i bŵer cyfarwyddo Gweinidogol (er enghraifft ymgymerwyr statudol) ond sydd â phwerau prynu gorfodol, neu sy'n dal tir a brynwyd yn orfodol, yn dilyn ‘Rheolau Crichel Down’ (fersiwn Cymru, 2020) fel arfer orau. Bu'r arfer flaenorol ymhlith awdurdodau o’r fath yn amrywiol iawn, ond byddai Gweinidogion Cymru'n dymuno gweld lefel uchel o gydymffurfiaeth. Bydd cyn-berchnogion tir dros ben yn debygol o weld bod system sy'n gofyn bod tir dros ben yn cael ei gynnig yn ôl gan Weinidogion Cymru ac eraill ond nid gan awdurdodau lleol, yn annheg. Byddai cynlluniau ffyrdd yn enghraifft nodweddiadol, lle y byddai tir dros ben a gollwyd oherwydd cynllun cefnffordd yn cael ei gynnig yn ôl, ond na fyddai'r un peth yn digwydd o bosibl yng nghyswllt tir a gollwyd oherwydd cynllun ffordd sirol.

Argymhellir bod cyrff yn y sector preifat y trosglwyddwyd daliadau tir iddynt o'r sector cyhoeddus, er enghraifft ar adeg preifateiddio, hefyd yn dilyn 'Rheolau Crichel Down'.

5. Rheol 2: Wrth waredu tir dros ben, fodd bynnag, bydd yn rhaid i ddull gweithredu awdurdodau lleol a chyrff statudol eraill ddibynnu ar eu swyddogaethau a'u hamgylchiadau penodol. Er enghraifft, yn achos eithriadau i Reolau Crichel Down sy'n dibynnu ar awdurdod Gweinidogion Cymru (rheolau 17(1), 17(2), 17(7)), bydd yn rhaid i awdurdodau lleol ddibynnu ar benderfyniad pennaeth gwleidyddol yr awdurdod. Yn achos cyrff statudol eraill, y Cadeirydd fydd yn gyfrifol am wneud y penderfyniad. O ran gwarediadau ar ddiwedd cytundebau Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat, mae'n bosibl y bydd cyrff gwaredu am geisio cyngor cyfreithiol er mwyn rhoi ystyriaeth i Reolau Crichel Down.

6. Rheol 3: Darperir canllawiau manwl ar ddatrysiad arfer orau ar gyfer cydlynu asedau eiddo a throsglwyddo, gwaredu neu rannu tir/eiddo rhwng cyrff cyhoeddus yng Nghymru yn y ddogfen "Estate Co-ordination & Land Transfer Protocol" (y Gweithgor Asedau Cenedlaethol – NAWG, Mehefin 2014). Disgrifir y canllawiau cyffredinol ar reoli asedau, sy'n cynnwys tir ac adeiladau, yn Atodiad 4.14 o'r ddogfen "Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru" (Llywodraeth Cymru, Ionawr 2016).

7. Rheol 4: Pan drosglwyddir tir i gorff arall a fydd yn ysgwyddo rhai o Swyddogaethau neu ymrwymiadau neu holl swyddogaethau neu ymrwymiadau'r adran piau'r tir, barn Llywodraeth Cymru yw na fydd y tir yn dir dros ben ac na fydd y trosglwyddiad ei hun yn warediad i ddibenion Rheolau Crichel Down. Nid yw Rheolau Crichel Down yn cwmpasu gwaredu eiddo i ddibenion cynlluniau Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat a byddai sefyllfa unrhyw dir dros ben unwaith y bydd y cynllun wedi'i gwblhau yn ddarostyngedig i'r contract Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat.

8. Rheol 5: Nid yw Rheolau Crichel Down yn berthnasol i dir a drosglwyddwyd i Cyfoeth Naturiol Cymru neu i gwmnïau dŵr a gwasanaethau carthffosiaeth, neu dir a brynwyd yn orfodol ganddynt, o ganlyniad i Ddeddf Dŵr 1989 neu dir sydd wedi'i gaffael yn orfodol ganddynt yn dilyn hynny. Llywodraethir y tiroedd hyn gan set arbennig o gyfyngiadau statudol ar waredu o dan adran 157 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd) ac adran 156 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 a'r caniatadau neu'r awdurdodiadau a roddwyd gan Weinidogion Cymru yn unol â'r darpariaethau hynny.

9. Rheol 6: Mae adran 98 o Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980 ("Deddf 1980") yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru gyfarwyddo corff i gael gwared ar dir os bydd o'r farn bod yr amodau canlynol wedi'u bodloni:

(a) mae buddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol yn y tir yn eiddo i gorff y mae Rhan 10 o Ddeddf 1980 yn berthnasol iddo neu i un o is-gwmnïau corff o'r fath;

(b) fe'i lleolir mewn ardal y mae Rhan 10 o Ddeddf 1980 yn weithredol mewn perthynas â hi neu mae'n ffinio â thir arall a leolir ac mae buddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol yn eiddo i gorff y mae Rhan 10 o Ddeddf 1980 yn berthnasol iddo neu i un o is-gwmnïau corff o'r fath;
(c) ym marn Gweinidogion Cymru, nid yw'r tir yn cael ei ddefnyddio neu nid yw'n cael ei ddefnyddio ddigon at ddibenion cyflawni swyddogaethau nac ymgymeriad y corff.
Cyfeirir at y broses hon yn gyffredin fel 'Hawl Gymunedol i Adennill Tir' neu 'Hawl Gyhoeddus i Orchymyn Gwaredu'.

10. Rheol 7: Mae adran 98 o Ddeddf 1980 yn berthnasol i'r cyrff canlynol a restrir yn Atodlen 16 i'r Ddeddf ac sy'n berthnasol i Gymru:
(a) Cyngor sir/cyngor bwrdeistref sirol
(b) Corfforaeth ddatblygu drefol
(c) Ymddiriedolaeth gweithredu tai
(ch) Yr Awdurdod Hedfan Sifil
(d) Yr Awdurdod Glo
(dd) Y Gorfforaeth Ddarlledu Brydeinig
(e) Ymgymerwyr statudol (ac eithrio'r Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd).

11. Rheol 8: Dim ond ar ôl i'r corff dan sylw gael cyfle i gyflwyno sylwadau y gellir gwneud cyfarwyddyd o dan adran 98 o Ddeddf 1980 gan Weinidogion Cymru. Os ceir sylwadau, yna ni ellir rhoi cyfarwyddyd oni fydd Gweinidogion Cymru o'r farn y gellir cyflawni'r gwarediad heb amharu'n sylweddol ar allu'r corff i gyflawni ei swyddogaethau na'i ymgymeriad. Os na fydd y corff yn cyflwyno sylwadau o fewn 42 diwrnod i'r dyddiad y'i hysbyswyd gan Weinidogion Cymru, nac o fewn y cyfryw gyfnod hwy ag y gall Gweinidogion Cymru ei ganiatáu, gall Gweinidogion Cymru roi'r cyfarwyddyd fel y'i cynigiwyd.

Y tir y mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol iddo

12. Rheol 9: Mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol i bob tir a gafodd ei gaffael trwy orfodaeth neu dan fygythiad gorfodaeth. Cymerir bod bygythiad gorfodaeth yn achos gwerthiant gwirfoddol os oedd pŵer i gaffael y tir yn orfodol yn bod ar y pryd, oni bai bod y tir wedi'i gynnig ar werth yn gyhoeddus neu'n breifat yn union cyn dechrau'r trafodaethau caffael. Golyga hyn nad oedd angen i'r awdurdod caffael fod wedi cychwyn gweithdrefnau prynu gorfodol na mynd ati i 'fygwth' eu defnyddio er mwyn i'r Rheol hon fod yn berthnasol. Mae'n ddigon bod pwerau statudol ar gael i'r awdurdod caffael os bydd yn dymuno galw arnynt. Er enghraifft, caffaelir tir gan awdurdod priffyrdd at ddibenion adeiladu ffordd dan fygythiad gorfodaeth am y gallai awdurdod o'r fath ddefnyddio ei bwerau o dan Ddeddf 1980 i wneud gorchymyn prynu gorfodol.

13. Rheol 10: Maent yn berthnasol hefyd i dir a gaffaelwyd o dan y darpariaethau malltod statudol (a ddisgrifir ym Mhennod 2 o Ran 6, ac Atodlen 13 i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990). Nid yw Rheolau Crichel Down yn berthnasol i dir a gaffaelwyd trwy gytundeb cyn bod unrhyw atebolrwydd o dan y darpariaethau hyn.

14. Rheol 11: Yn yr un modd, mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol i bob gwarediad rhydd-ddaliadol. Maent hefyd yn berthnasol i greu a gwaredu buddiant lesddaliadol sy'n para mwy na saith mlynedd neu y gellir ei ymestyn i fwy na saith mlynedd yn rhinwedd contract neu statud neu lle mae prydlesau olynol, gyda'i gilydd, yn para am gyfnod o fwy na saith mlynedd.

15. Rheol 12: Pan fydd corff gwaredu am waredu tir y mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol iddo, y cyn-berchnogion, fel rheol gyffredinol, fydd yn cael y cyfle cyntaf i brynu'n ôl y tir a fu yn eu perchnogaeth cyn hynny, ar yr amod na fydd cymeriad y tir wedi newid yn sylweddol ers ei gaffael. Gellir ystyried bod cymeriad y tir wedi "newid yn sylweddol", er enghraifft, os codwyd anheddau neu swyddfeydd ar dir agored, os bydd tir agored gan mwyaf wedi'i goedwigo, neu os bydd gwaith sylweddol i adeilad presennol, gwaith i ddymchwel adeilad neu waith i osod seilwaith tanddaearol neu wasanaethau ar safle wedi newid ei gymeriad i bob pwrpas. Yn y drafodaeth wreiddiol yn Nhŷ'r Cyffredin am achos Crichel Down yn 1954, edrychwyd ar "newid sylweddol" fel mater a oedd yn ymwneud â thir amaethyddol ac fe'i cyflëwyd gan enghraifft o faes glanio a adeiladwyd gyda llwybrau glanio concrid ac adeiladau a lle y collwyd ffiniau'r berchnogaeth wreiddiol. Fodd bynnag, ni fydd codi adeiladau dros dro ar dir yn newid sylweddol o reidrwydd. Wrth benderfynu a yw gwaith wedi newid cymeriad y tir yn sylweddol, dylai'r corff gwaredu ystyried costau tebygol adfer y tir i'w ddefnydd gwreiddiol.

16. Rheol 13: Pan fydd newid cymeriad sylweddol wedi digwydd ar ran yn unig o'r tir sydd i'w waredu, ni fydd y rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig y tir yn ôl ond yn berthnasol i'r rhan sydd heb newid.

Buddiannau cymwys o ran cynnig tir yn ôl

17. Rheol 14: Fel rheol, caiff tir ei gynnig yn ôl i'r rhydd-ddeiliad blaenorol. Os oedd y tir, ar adeg ei gaffael, yn destun prydles hir ac y byddai mwy nag 21 mlynedd o'r cyfnod ar ôl ar adeg gwaredu'r tir, bydd disgresiwn i gyrff gwaredu gynnig y rhydd-ddaliad i'r lesddeiliad blaenorol os nad oes gan y rhydd-ddeiliad ddiddordeb mewn prynu'r tir yn ôl. Os na fydd gan y cyn-rydd-ddeiliad na'r cyn-lesddeiliad ddiddordeb mewn prynu'r tir yn ôl neu os na fyddant yn adnabyddadwy, yna gellir gwaredu'r rhydd-ddaliad a ryddhawyd o unrhyw brydles ar y farchnad agored.

18. Rheol 15: Yn Rheolau Crichel Down, yn unol â'r amgylchiadau, gall "cyn-berchennog" olygu rhydd-ddeiliad blaenorol neu lesddeiliad hir blaenorol, a'i olynydd. Ystyr "olynydd" yw'r sawl a fyddai'n amlwg wedi etifeddu'r eiddo, pe na bai hwnnw wedi'i gaffael, o dan ewyllys y cyn-berchennog neu yn sgil marwolaeth heb ewyllys y cyn-berchennog, a gall gynnwys y sawl sydd wedi etifeddu, ac eithrio trwy brynu, dir cyfagos yr ymrannwyd y tir oddi wrtho gan y caffaeliad hwnnw.

Gorwel amser ar gyfer y rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl

19. Rheol 16: Ni fydd y rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig tir yn ôl yn berthnasol i'r mathau canlynol o dir:

(a) tir amaethyddol a gaffaelwyd cyn 1 Ionawr 1935;

(b) tir amaethyddol a gaffaelwyd ar 30 Hydref 1992 ac ar ôl hynny, sy'n dod yn dir dros ben, ac sydd ar gael i'w waredu mwy na 25 mlynedd ar ôl y dyddiad caffael;

(c) tir anamaethyddol sy'n dod yn dir dros ben, ac sydd ar gael i'w waredu mwy na 25 mlynedd ar ôl y dyddiad caffael.

Gall problemau godi pan fydd tir wedi cael ei gaffael rai blynyddoedd (10 mlynedd neu fwy weithiau) cyn bod y teitl wedi'i drosglwyddo. Gall hyn achosi trafferthion pan fydd y ddau ddyddiad yn rhychwantu gorwel amser, sy'n golygu y byddai Rheolau Crichel Down yn berthnasol i'r gwarediad pe defnyddid y dyddiad trosglwyddo, ond na fyddent yn berthnasol pe defnyddid y dyddiad caffael. Er mwyn osgoi'r anawsterau hyn, cymerir mai dyddiad y trawsgludiad, y trosglwyddiad neu'r datganiad breinio yw'r dyddiad caffael.

Eithriadau i'r rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl

20. Rheol 17: Mae'r canlynol yn eithriadau i'r rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig tir yn ôl:

(1) Os penderfynir ar sail awdurdod penodedig un o Weinidogion Cymru fod angen y tir ar adran arall o'r llywodraeth (h.y. nad yw'n dir nad oes mo'i angen ar y Llywodraeth yn yr ystyr ehangach).

(2) Os penderfynir, ar sail awdurdod penodedig un o Weinidogion Cymru am resymau sy'n ymwneud â budd y cyhoedd, y dylid gwerthu'r tir cyn gynted ag y bydd hynny'n ymarferol bosibl i awdurdod lleol neu i gorff arall sydd â phwerau prynu gorfodol. Fodd bynnag, ni fydd trosglwyddiadau tir rhwng cyrff sydd â phwerau prynu gorfodol yn eithriadau oni fyddai'r corff derbyn wedi gallu prynu'r tir yn orfodol pe bai hwnnw mewn perchnogaeth breifat (gweler R-v-yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau ex p. Wheeler, The Times 4 Awst 2000). Bydd meddiannu tir gan gyrff fel awdurdodau lleol i bwrpasau gwahanol i'r rhai y prynwyd y tir iddynt yn eithriadau os bydd gan y corff bwerau prynu gorfodol i gaffael tir i'r pwrpas newydd.

(3) Os gwelir, ym marn y corff gwaredu, fod y darn tir mor fach na fyddai'n talu ffordd yn fasnachol i'w werthu. Lle mae hawliau comin yn cael eu diddymu drwy orchymyn, dylai awdurdodau caffael hefyd ystyried yr angen am geisio caniatâd o dan adran 22 o Ddeddf Tiroedd Comin 1899. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn y cyfeiriad a roddir yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

(4) Os byddai'n fanteisiol o bob ochr i'r corff gwaredu ac i berchennog tir cyfagos wneud mân newidiadau i ffiniau trwy gyfnewid tir.

(5) Os byddai cynnig y tir yn ôl yn anghyson â diben y caffaeliad gwreiddiol; er enghraifft, yn achos:

- (i). Tir wedi'i gaffael o dan adrannau 16, 84 neu 85 o Ddeddf Amaethyddiaeth 1947 – mae'r adrannau hyn yn ymdrin â dadfeddiannu perchenogion neu feddianwyr am resymau yn ymwneud â rheoli ystadau yn wael (gweler adran 16) a chaffael a chadw tir er mwyn sicrhau y gwneir defnydd llawn ac effeithlon o'r tir ar gyfer amaethyddiaeth (adrannau 84 ac 85).
- (ii). Tir wedi'i gaffael o dan y Deddfau Dosbarthu Diwydiant neu'r Deddfau Cyflogaeth Leol, neu o dan unrhyw ddeddfwriaeth sy'n diwygio neu'n disodli'r deddfau hynny, ac sy'n cael ei ailwerthu at ddefnydd diwydiannol preifat.
- (iii). Anheddau a brynwyd i'w gwerthu ymlaen i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.
- (iv). Safleoedd a brynwyd i'w hadfer a'u hailddatblygu gan Awdurdod Datblygu Cymru gynt a'i ragflaenwyr, Awdurdod Tir Cymru a Bwrdd Datblygu Cymru Wledig.

Y rheol gyffredinol yw na fydd tir a brynwyd â'r bwriad o'i drosglwyddo i gorff arall i bwrpas penodol yn dir dros ben ac na fydd felly yn ddarostyngedig i Reolau Crichel Down. Byddai enghreifftiau nodweddiadol yn cynnwys safleoedd o ddiddordeb gwyddonol arbennig (SoDdGA) a brynwyd am resymau rheoli; adeilad rhestredig a brynwyd ar gyfer gwaith adfer; eiddo a brynwyd gan awdurdod lleol i'w ailddatblygu sy'n cael ei werthu i bartner datblygu preifat. Bydd yr eithriad hwn yn berthnasol i waredadau gan gyrff statudol â swyddogaethau sylfaenol penodol, yn hytrach na swyddogaethau canlyniadol, i ddatblygu neu ailddatblygu tir, ac i waredadau gan eu cyrff olynol. Mewn achosion o'r fath, dim ond os na fydd ganddo'r potensial i'w ailddatblygu a'i fod, felly, yn dir sy'n wirioneddol dros ben mewn perthynas â'r pwrpas y cafodd ei brynu yn wreiddiol y bydd tir yn ddarostyngedig i 'Reolau Crichel Down'.

(6) Os bydd gwarediad yn ymwneud â naill ai:

- (i) safle datblygu neu ailddatblygu sydd heb newid yn sylweddol ers ei gaffael ac sy'n cynnwys dau neu ragor o ddaliadau tir blaenorol; neu
- (ii) safle sy'n cynnwys tir sydd wedi newid yn sylweddol o ran ei gymeriad a thir sydd heb newid yn sylweddol;

a bod risg y byddai gwerthu'r fath safle mewn modd tameidiog yn arwain at wireddu llai na'r pris gorau y gellid ei gael yn rhesymol am y safle cyfan (h.y. ei werth ar y farchnad).

Yn yr achosion hyn, ystyrir rhoi'r cynnig cyntaf i brynu'r eiddo, neu ran o'r eiddo, i unrhyw gyn-berchennog sydd wedi parhau i feddiannu rhan o'u heiddo blaenorol, neu'r cyfan ohono, yn ddi-fwlch (trwy denantiaeth neu drwydded). Yn achos tir y mae (i) yn berthnasol iddo, rhoddir ystyriaeth i gonsortiwm o gyn-berchnogion sydd wedi mynegi dymuniad i brynu tir ar y cyd. Fodd bynnag, os bydd cynigion cystadleuol i brynu safle, caiff ei werthu ar y farchnad agored.

(7) Os bydd gwerth tir ar y farchnad mor ansicr nes y byddai darpariaethau adfachu'n annigonol i ddiogelu arian cyhoeddus ac os bydd y prisiwr proffesiynol cymwys a benodwyd gan y corff gwaredu yn cynghori gwerthu'r tir yn gystadleuol a bod Gweinidogion Cymru wedi cydsynio'n benodol i hynny.

21. Rheol 18: Pan benderfynir bod un o'r eithriadau yn rheol 17 neu'r eithriad cyffredinol sy'n ymwneud â newid sylweddol (gweler rheol 12) yn berthnasol i'r safle, rhoddir gwybod i'r cyn-berchennog am y penderfyniad hwn gan ddefnyddio'r weithdrefn a ddefnyddir i gysylltu â chyn-berchnogion a nodir yn rheolau 22-25 isod.

22. Rheol 19: Yn achos annedd tenant, bydd hawl ragataliol y cyn-berchennog yn ddarostyngedig i hawl flaenorol y tenant meddiannol. Gweler rheol 20 isod.

Tenantiaethau anheddau

23. Rheol 20: Pan fydd gan annedd (gan gynnwys fflat), boed honno wedi'i chaffael yn orfodol neu o dan ddarpariaethau malltod statudol, denant meddiannol (a ddiffinnir yn Atodiad A) ar adeg y gwarediad arfaethedig, dylid cynnig y rhydd-ddaliad i'r tenant yn gyntaf. Os bydd y tenant yn dewis peidio â phrynu'r rhydd-ddaliad, dylid ei gynnig wedyn i'r cyn-berchennog, ond yn ddarostyngedig o bosibl i feddiannaeth barhaus y tenant. Ni fydd y rheol hon yn berthnasol pan fydd annedd a'r tir sy'n gysylltiedig â hi yn cael eu gwerthu fel uned amaethyddol; na phan gaffaelwyd annedd â'r tir amaethyddol sy'n gysylltiedig â hi ond y gwerthir yr annedd cyn y tir hwnnw.

Gweithdrefnau gwaredu

24. Rheol 21: Pan benderfynir bod eiddo sydd i'w waredu yn ddarostyngedig i'r rhwymedigaeth i'w gynnig yn ôl, oherwydd Rheolau Crichel Down, dylai cyrff gwaredu ddilyn y gweithdrefnau priodol a ddisgrifir yn rheolau 22-28 isod. Er mwyn helpu i sicrhau y caiff safleoedd eu gwaredu'n gyflym, anogir cyrff gwaredu i drafod pob agwedd ar y safle â'r cyn-berchennog o ddechrau negodiadau.

Pan fydd cyfeiriad y cyn-berchennog yn hysbys

25. Rheol 22: Pan fydd cyfeiriad y cyn-berchennog yn hysbys, dylid anfon llythyr trwy ddanfoniad cofnodedig gan y corff gwaredu neu ar ei ran, yn gwahodd y cyn-berchennog i brynu'r eiddo am y pris a bennwyd gan brisiwr proffesiynol cymwys y corff gwaredu. Caiff y cyn-berchennog ddau fis o ddyddiad y llythyr hwnnw i nodi bwriad i brynu. Os bydd y cyn-berchennog am brynu'r tir, caniateir cyfnod pellach o ddau fis o ddyddiad gwahoddiad a wnaed gan y corff gwaredu neu ar ei ran er mwyn cytuno ar delerau, ac eithrio'r pris. Ar ôl cytuno ar y telerau hyn, caniateir chwe wythnos i drafod y pris. Os na ellir cytuno ar bris neu delerau eraill yn ystod y cyfnodau hyn, neu yn ystod cyfnodau hirach y gellid eu caniatáu yn rhesymol (er enghraifft, i drafod darpariaethau adfachu priodol), caiff yr eiddo ei werthu ar y farchnad agored. Cyn rhoi'r eiddo ar y farchnad, anfonir llythyr trwy ddanfoniad cofnodedig at y cyn-berchennog i'w hysbysu bod y cam hwnnw'n cael ei gymryd.

26. Rheol 23: Os na ddaw ateb, neu os na fydd y cyn-berchennog am brynu'r eiddo, gwerthir yr eiddo ar y farchnad agored ac anfonir llythyr at y cyn-berchennog trwy ddanfoniad cofnodedig i roi gwybod iddo/iddi fod y cam hwnnw'n cael ei gymryd.

Pan na fydd y cyfeiriad yn hysbys

27. Rheol 24: Pan na ellir olrhain y cyn-berchennog yn hwylus, bydd y corff gwaredu'n cysylltu â'r cyfreithiwr neu'r asiant a weithredodd ar eu rhan yn y trafodiad gwreiddiol. Os ceir gwybod y cyfeiriad presennol yna dylid dilyn y weithdrefn a ddisgrifiwyd yn rheol 22 uchod. Fodd bynnag, os na cheir gwybod y cyfeiriad, bydd y corff gwaredu'n ceisio cysylltu â'r cyn-berchennog trwy hysbyseb, fel y nodir yn rheol 25 isod, gan roi gwybod i'r cyfreithiwr neu'r asiant fod hynny wedi digwydd.

28. Rheol 25: Gosodir hysbysebion yn gwahodd y cyn-berchennog i gysylltu â'r corff gwaredu fel a ganlyn:

(a) ar gyfer pob tir (gan gynnwys anheddau), yn y London Gazette, yn yr Estates Gazette, mewn o leiaf dau rifyn o un papur newydd lleol neu ragor ac ar wefan y corff gwaredu; a

(b) ar ben hynny, ar gyfer tir amaethyddol, gosodir hysbysebion yn y Farmer's Weekly.

Caiff hysbysiadau safle yn cyhoeddi'r bwriad i werthu'r tir eu harddangos ar y safle neu ger y safle a rhoddir gwybod hefyd i berchnogion y tir cyfagos. Argymhellir y dylid codi hysbysiadau safle am o leiaf 21 diwrnod yn dechrau naill ai ar y diwrnod yr ymddengys yr hysbyseb gyntaf mewn rhifyn o'r papur newydd lleol neu ar wefan y corff gwaredu, pa un bynnag yw'r diweddaraf. Dylid archwilio hysbysiadau safle yn wythnosol a'u tynnu unwaith y bydd y cyfnod o 21 diwrnod o leiaf wedi dod i ben. Er mwyn ymdrin â phryderon nad yw gwybodaeth ar gael am fod hysbysiadau safle wedi cael eu difrodi neu eu tynnu, dylai awdurdod caffael gadw cofnod o'r ymweliadau wythnosol er mwyn cadarnhau a yw hysbysiadau safle unigol:

(i). yn gywir;
(ii). wedi'u difrodi;
(iii). ar goll; neu
(iv). wedi'u disodli.

Drwy gadw'r cofnod hwn bydd yn dangos yr ymdrechion a wnaed gan yr awdurdod caffael i roi cyhoeddusrwydd i'r bwriad i waredu'r tir os bydd her yn cael ei chyflwyno ar sail diffyg cyhoeddusrwydd. Bydd perchenogion tir cyfagos hefyd yn cael eu hysbysu am y gwarediad arfaethedig.

Ymatebion i wahoddiad i brynu pan na fydd y cyfeiriad yn hysbys

29. Rheol 26: Pan na fydd y cyn-berchennog neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran wedi nodi bwriad i brynu cyn pen dau fis o ddyddiad yr hysbyseb ddiweddaraf a gyhoeddwyd fel y disgrifiwyd yn rheol 25 uchod, caiff y tir ei werthu ar y farchnad agored.

30. Rheol 27: Pan fydd cyn-berchennog, neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran yn mynegi bwriad i brynu cyn pen dau fis o ddyddiad yr hysbyseb ddiweddaraf, caiff wahoddiad i drafod telerau a chytuno ar bris cyn pen y cyfnodau pellach y gellir eu hymestyn yn rhesymol, a ddisgrifiwyd yn rheol 22 uchod. Os na fydd cytundeb, caiff yr eiddo ei werthu ar y farchnad agored. Cyn rhoi'r eiddo ar y farchnad, anfonir llythyr trwy ddanfoniad cofnodedig at y cyn-berchennog neu'r sawl sy'n gweithredu ar ei ran/rhan i'w hysbysu bod y cam hwn yn cael ei gymryd.

Gweithdrefn arbennig os bydd ffiniau tir amaethyddol wedi'u dileu

31. Rheol 28: Dylid dilyn y gweithdrefnau a ddisgrifir yn Atodiad B i Reolau Crichel Down hyn pan fydd newidiadau, fel dileu ffiniau, yn atal tir sy'n dal i fod yn amaethyddol ei gymeriad gan mwyaf rhag cael ei werthu'n ôl fel tir amaethyddol yn ei barseli gwreiddiol.

Telerau ailwerthu

32. Rheol 29: Gwaredir tir i gyn-berchnogion o dan y trefniadau hyn yn unol â'i werth cyfredol ar y farchnad, a bennir gan y prisiwr proffesiynol cymwys a benodwyd gan y corff gwaredu. Ni ellir cael arfer cyffredin yng nghyswllt gwerthu i denantiaid meddiannol oherwydd amrywiaeth y buddiannau mewn deiliadaeth tai. Serch hynny, bydd cyrff gwaredu'n rhoi sylw i'r telerau a bennwyd yn Ddeddf Tai 1985, fel y'i diwygiwyd, sy'n gosod rheidrwydd ar awdurdodau lleol i werthu tai i denantiaid trwy'r hawl i brynu. At ddibenion Rheolau Crichel Down, ystyr 'gwerth ar y farchnad' yw 'y pris gorau y gellir ei gael yn rhesymol am yr eiddo'. Mae hynny'n cyfateb i'r diffiniad o 'werth ar y farchnad' yn Llawlyfr Gwerthuso a Phrisio Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (y 'Llyfr Coch'), ond gan gynnwys unrhyw 'Werth Arbennig' (h.y. swm ychwanegol y gellir ei gael, neu y gellid disgwyl ei gael yn rhesymol gan brynwr sydd â budd arbennig yn y tir fel cyn-berchennog). Ystyr 'gwerth cyfredol ar y farchnad' yw'r gwerth ar y farchnad ar y diwrnod y bydd y corff gwaredu'n derbyn hysbysiad ynghylch bwriad y cyn-berchennog i brynu.

33. Rheol 30: Fel rheol gyffredinol, dylai cyrff gwaredu gael hawl cynllunio cyn gwerthu eiddo sydd â'r potensial i gael ei ddatblygu. Pan na fyddai'n ymarferol nac yn briodol i gyrff gwaredu gymryd camau i ddarganfod y sefyllfa gynllunio ar adeg gwaredu'r tir, neu pan yw'n ymddangos nad yw'r tebygolrwydd y rhoddir caniatâd cynllunio (gan gynnwys caniatâd mwy gwerthfawr) wedi'i adlewyrchu'n ddigonol yn y gwerth cyfredol ar y farchnad, dylai telerau'r gwerthiant gynnwys darpariaethau adfachu er mwyn cyflawni rhwymedigaeth Gweinidogion Cymru neu'r corff cyhoeddus i gael y pris gorau ar ran y trethdalwr. Bydd union delerau'r adfachu yn fater i'w drafod ym mhob achos.

Cofnodi gwarediadau

34. Rheol 31: Bydd cyrff gwaredu yn cadw cofnod neu ffeil ganolog o'r holl drafodion a gwmpesir gan Reolau Crichel Down, gan gynnwys yr achosion hynny a gwmpesir gan reolau 12 a 17. Er mwyn gallu monitro gweithrediad Rheolau Crichel Down, dylai cyrff gwaredu gynnwys nodyn yn ffeil pob gwarediad ynghylch eu hystyriaeth o Reolau Crichel Down, gan gynnwys a oeddent yn berthnasol (ac os nad oeddent, pam nad oeddent), y camau dilynol a gymerwyd ac a fu'n bosibl gwerthu i'r cyn-berchennog. Byddai'n ddefnyddiol hefyd pe gallai'r corff gwaredu perthnasol gadw copi o bob un o'r nodiadau hyn (wedi'u croesgyfeirio â ffeil y gwarediad) mewn ffeil ganolog, fel bod yr wybodaeth ar gael yn hwylus ar gyfer gwaith monitro yn y dyfodol.

Rheolau 1992

35. Rheol 32: Caiff y fersiwn o Reolau Crichel Down a gyhoeddwyd yn 1992 gan Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig (30 Hydref 1992) ei disodli gan 'Reolau Crichel Down' (fersiwn Cymru, 2020) a nodir yn y Cylchlythyr hwn mewn perthynas â thir a gaffaelwyd gan Weinidogion Cymru gan ddefnyddio pwerau statudol a drosglwyddwyd iddynt yn rhinwedd adran 28 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998 ac Atodlen 4 i'r ddeddf honno yn unig. Lle mae cyrff statudol yng Nghymru yn ceisio gwaredu ei thir dros ben a gaffaelwyd o dan bŵer galluogi sy'n parhau i allu cael ei gadarnhau gan Ysgrifennydd Gwladol y Llywodraeth DU, mae 'Rheolau Crichel Down' a gyhoeddwyd yn 1992 gan Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig (30 Hydref 1992) yn parhau i fod yn berthnasol.

Atodiad A – Tenantiaid meddiannol
(gweler rheol 20)

1. Yng nghyd-destun Rheolau Crichel Down, bwriad cyffredinol yr ymadrodd "tenant meddiannol" oedd cyfeirio at denantiaid â deiliadaeth sicr amhenodol neu hirdymor. Fel tenant y Goron, ni fydd tenant am y tro mewn eiddo preswyl sydd i'w werthu am nad oes mo'i angen ar y corff gwaredu, yn ei feddiannu trwy fath statudol o denantiaeth o dan Ddeddf Rhenti 1977 neu o dan Ddeddf Tai 1988. Fodd bynnag, wrth benderfynu a yw unigolyn yn denant meddiannol at ddibenion rheol 20, bydd y corff gwaredu perthnasol yn rhoi sylw i delerau'r denantiaeth ac yn gweithredu'n unol ag ysbryd y ddeddfwriaeth.

2. Yn ymarferol, bydd hynny'n golygu, yn gyffredinol, y gellir ystyried bod unigolyn yn denant meddiannol at ddibenion rheol 20, os yw'r denantiaeth yn cyfateb i'r naill neu'r llall o'r canlynol:

    (a) tenantiaeth reoleiddiedig o dan Ddeddf Rhenti 1977, (h.y. tenantiaeth a ddechreuodd cyn 15 Ionawr 1989, ond heb gynnwys tenantiaeth fyrddaliadol warchodedig); neu

    (b) tenantiaeth sicr o dan Ddeddf Tai 1988 (h.y. tenantiaeth a ddechreuodd ar y dyddiad hwnnw neu ar ôl hynny, ond heb gynnwys tenantiaeth fyrddaliadol sicr).

3. Heb ragfarnu rheol 17(6), felly, ni fydd rheol 20 yn berthnasol i drwyddedai neu i unigolyn sydd â meddiant trwy denantiaeth y mae'i thelerau'n cyfateb i'r canlynol:

    (a) tenantiaeth fyrddaliadol warchodedig o dan Ddeddf Tai 1980, gan gynnwys unrhyw achos lle'r oedd unigolyn a oedd â thenantiaeth o'r fath, neu eu holynydd, wedi derbyn tenantiaeth reoleiddiedig yr un annedd yn syth ar ôl i'r denantiaeth fyrddaliadol warchodedig ddod i ben; neu

    (b) tenantiaeth fyrddaliadol sicr o dan Ddeddf Tai 1988.

4. Sylweddolir, fodd bynnag, y gall rhai tenantiaid a gwmpesir gan reol 3 fod wedi meddiannu'r eiddo am nifer o flynyddoedd a'i bod yn ddigon posibl y gallent fod wedi gwneud gwelliannau i'r eiddo. Os na fydd y cyn-berchennog neu'i olynydd am brynu'r eiddo, neu os na ellir olrhain yr unigolion hyn, gall yr adran ddymuno rhoi ystyriaeth gydymdeimladol i gynnig gan denant o'r fath a fu'n byw yn yr eiddo am o leiaf ddwy flynedd, i brynu'r rhydd-ddaliad.

Atodiad B – Gweithdrefnau arbennig os bydd ffiniau tir amaethyddol wedi'u dileu
(gweler rheol 28)

(a) Gofynnir i bob cyn-berchennog a ydyw am brynu unrhyw dir.

(b) Os bydd cyn-berchnogion yn mynegi diddordeb mewn gwneud hynny, bydd adrannau gwaredu, yn ddarostyngedig i'r hyn a nodir yn (c) i (e) isod, yn gwneud pob ymdrech i gynnig parseli iddynt sy'n cyfateb mor agos ag sy'n rhesymol ymarferol, i faint a lleoliad eu tir blaenorol.

(c) Mewn achosion mawr a chymhleth, neu pan nad oes lle, neu fawr ddim lle i ddewis rhwng gwahanol ddulliau o rannu'r tir yn lotiau, gall fod angen i'r cyn-berchnogion weld cynllun sy'n dangos lotiau penodol. Gallai hynny fod yn briodol, er enghraifft, pan fydd cymeriad y tir wedi newid; pan fydd tenantiaethau yn bod; neu pan allai adrannau fod â lotiau na ellir eu gwerthu ar ôl fel arall.

(ch) Os bydd gan fwy nag un cyn-berchennog ddiddordeb yn yr un parsel tir, gall fod angen rhoi blaenoriaeth i'r sawl a oedd piau'r rhan fwyaf o'r parsel, neu os bydd hynny'n gyfartal fwy neu lai, gellir gofyn am dendrau gan gyn-berchnogion sydd â diddordeb. Fodd bynnag, dylai cyrff gwaredu wneud pob ymdrech i gynnig o leiaf un lot i bob cyn-berchennog sydd â diddordeb.

(d) Os bydd ymdrechion i ddatrys y sefyllfa trwy ddelio â chyn-berchnogion yn arwain at anghytundeb llwyr, bydd cyrff gwaredu'n gwerthu'r tir yn y parseli mwyaf cyfleus mewn arwerthiant cyhoeddus ac yn rhoi gwybod i'r cyn-berchnogion am ddyddiad yr arwerthiant.