

Hysbysiadau Prynu – Cymru

A gyflwynir o dan
Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Diben Hysbysiadau Prynu

1. Diben rheolaeth gynllunio yw rheoleiddio datblygiad tir er budd y cyhoedd. Am y rheswm hwn, gallai penderfyniadau cynllunio wrthdaro â buddiannau preifat tirfeddianwyr. Nid oes hawl i gael iawndal am benderfyniadau cynllunio anffafriol (heblaw mewn amgylchiadau cyfyngedig lle mae hawliau "datblygiad a ganiateir" o dan Orchymyn Datblygu yn cael eu tynnu'n ôl trwy gyfarwyddyd neu lle mae caniatâd cynllunio'n cael ei ddirymu ac ati). Y rheswm am hyn yw oherwydd y bydd perchenogion yn cael rhywfaint o fudd parhaus o ddefnyddiau presennol, fel arfer. Ond weithiau, efallai na fydd defnydd rhesymol fuddiol ar gyfer y tir. I unioni'r sefyllfa hon, mae gan berchennog yr hawl, mewn rhai amgylchiadau, i gyflwyno "hysbysiad prynu" sy'n mynnu bod awdurdod lleol yn prynu ei fuddiant yn y tir.

Sut mae'r system yn gweithio

2. Mae'r system hysbysiadau prynu, fel y cyfeirir ati yn adrannau 137 i 148 Deddf 1990, yn cael ei galw'n "brynu gorfodol gwrthdro" yn aml. Dyma ei phrif nodweddion.

3. Ceir cyflwyno hysbysiad o fewn 12 mis o un o'r mathau canlynol o benderfyniadau yn unig: -

- gwrthod rhoi caniatâd cynllunio gan Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI);
- rhoi caniatâd cynllunio amodol;
- dirymu caniatâd cynllunio – trwy "orchymyn dirymu" a wnaed o dan adran 97 Deddf 1990;
- addasu caniatâd cynllunio trwy osod amodau – trwy "orchymyn addasu" a wnaed o dan adran 97;
- gofyniad i roi'r gorau i ddefnyddio tir, neu gael gwared ar adeiladau neu waith oddi arno, neu osod amodau ar ddefnydd ohono yn y dyfodol – trwy "orchymyn rhoi'r gorau" a wnaed o dan adran 102 (neu o dan baragraff 1 Atodlen 9 ar gyfer gwaith mwynau).

4. Yn gyffredinol, dim ond y tirfeddiannwr a gaiff gyflwyno hysbysiad. Ond os yw'r hysbysiad wedi'i seilio ar orchymyn rhoi'r gorau, caiff unrhyw unigolyn sydd â hawl i fuddiant yn y tir ei gyflwyno.

5. Mae'n rhaid i'r perchennog honni nad yw'r tir dan sylw yn addas ar gyfer defnydd rhesymol fuddiol cyn y gall gyflwyno hysbysiad.

6. Mae'n rhaid i'r hysbysiad gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol (ACLI) neu'r ymgwymerwyr statudol perthnasol.

7. Os nad yw'r ACLI neu'r ymgwymerwyr statudol yn fodlon derbyn hysbysiad prynu dilys, dylent gyflwyno gwrth-hysbysiad amserol a chyfeirio'r mater at Weinidogion Cymru (gweler y manylion cyswllt isod).

8. Mae'r gyfraith yn mynnu bod Gweinidogion Cymru'n pwysu a mesur honiadau croes y sawl sy'n cyflwyno'r hysbysiad a'r ACLI. Mae'n rhaid i

Weinidogion Cymru wrthod cadarnhau'r hysbysiad os ystyrir bod achos y sawl sy'n ei gyflwyno yn ddi-sail. Ond, fel arall, mae'n rhaid cymryd un o'r camau canlynol: -

- cadarnhau'r hysbysiad ar y corff mwyaf priodol (yr ACLI fel arfer);
- rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad a gynigiwyd yn wreiddiol;
- dirymu neu ddiwygio amodau caniatâd cynllunio, gan gynnwys amodau a osodwyd gan "orchymyn addasu"¹;
- canslo "gorchymyn dirymu"¹;
- dirymu neu ddiwygio "gorchymyn rhoi'r gorau"²;
- cyfarwyddo y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi ar gyfer rhyw fath arall o ddatblygiad a nodwyd, os gwneir cais dilynol am ganiatâd.

9. Cyn i Weinidogion Cymru wneud y penderfyniad terfynol, mae'n rhaid iddynt hysbysu'r cyflwynydd a'r ACLI yn ysgrifenedig am y penderfyniad arfaethedig. Mae gan y ddau barti yr hawl i gael eu clywed os ydynt eisiau herio'r cynnig. Os byddant yn arfer yr hawl hon, cynhelir ymchwiliad lleol gan Arolygydd Cynllunio. Bydd ef neu hi'n rhoi adroddiad ysgrifenedig i Weinidogion Cymru. Pan fydd Gweinidogion Cymru wedi gwneud eu penderfyniad terfynol, rhoddir gwybod i'r partïon yn ysgrifenedig. Bydd y llythyr penderfyniad ffurfiol yn rhoi'r rhesymau dros eu penderfyniad ac yn amgáu copi o adroddiad yr Arolygydd.

10. Os bydd yr hysbysiad yn cael ei dderbyn neu ei gadarnhau, ystyrir bod yr awdurdod perthnasol (yr ACLI fel arfer) neu'r ymgymrwyr statudol wedi'u hawdurdodi i gaffael y tir yn orfodol a'u bod wedi cyflwyno "hysbysiad i drafod telerau"³. Yna, asesir iawndal o dan y rheolau prynu gorfodol arferol.

Y Goron

11. Ni cheir cyflwyno hysbysiad prynu i'r Goron na'i gadarnhau arni.

Adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth

12. Mae darpariaethau tebyg ar gyfer cyflwyno "hysbysiadau prynu adeilad rhestredig" a "hysbysiadau prynu ardal gadwraeth" – yn adrannau 32 i 37 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a rheoliad 12 Rheoliadau Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Ceir cyflwyno'r rhain lle mae caniatâd adeilad rhestredig neu ganiatâd ardal gadwraeth yn cael ei wrthod, ei roi yn ddarostyngedig i amodau, ei ddirymu neu ei addasu.

13. Dim ond perchenogion a gaiff gyflwyno hysbysiadau prynu adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth.

Rhagor o wybodaeth

¹ Adrannau 97 - 100 – Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

² Adrannau 102 – 104 – Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

³ Gwahoddiad i drafod telerau

14. Mae rhagor o wybodaeth am hysbysiadau prynu ar gael yng Nghylchlythyr 22/83 y Swyddfa Gymreig, sydd ar gael yn:
<https://gov.wales/topics/planning/policy/circulars/welshofficecirculars/circular2283/?skip=1&lang=cy>

15. Dylai unrhyw un sy'n ystyried cyflwyno hysbysiad prynu gysylltu â'r ACLI yn gyntaf os oes arnynt angen mwy o gyngor.

16. Mae hysbysiadau prynu a atgyfeiriwyd yn cael eu trin gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn:-

Yr Arolygiaeth Gynllunio
Adeiladau'r Goron
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Rhif ffôn: 0303 444 5940
E-bost: cymru@planninginspectorate.gov.uk