Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llawlyfr Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG)

Rhifyn 1

Mawrth 2021

Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Caerdydd
CF10 3NQ
E-bost: planning.directorate@llwy.cymru
www.llyw.cymru

Cynhyrchwyd y rhifyn hwn gan Lywodraeth Cymru mewn cydweithrediad â thîm y prosiect yn Clarke Willmott LLP:

Joann Bainton Partner	Chris Charlton Partner	Leticia Mandra Cyfreithiwr	Alice Sydney Paragyfreithiwr

Mae'r cyhoeddiad hwn yn ganlyniad menter ar y cyd gan y Gyfarwyddiaeth Gynllunio, yr Is-adran Cartrefi a Lleoedd, ac Is-adran Tir Llywodraeth Cymru i alluogi cynhyrchu llawlyfr a chanllawiau arfer gorau ar gyfer awdurdodau lleol a sefydliadau a gweithwyr proffesiynol eraill sy'n gysylltiedig â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Nid yw'r cyhoeddiad yn honni ei fod yn ddehongliad awdurdodol o'r gyfraith. Cyfrifoldeb awdurdodau caffael yw bodloni eu hunain eu bod yn gweithredu:

(a) o fewn y gyfraith, yn enwedig telerau'r ddeddfwriaeth sylfaenol ac eilaidd,
(b) yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a'r canllawiau a nodir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)', a
(c) mewn ffordd sy'n parchu hawliau dynol pawb yr effeithir arnynt.

Nid yw cynnwys y cyhoeddiad hwn yn gyfystyr â chyngor proffesiynol o unrhyw fath.

Nid yw Llywodraeth Cymru yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb am unrhyw golled neu golled ganlyniadol a achosir i unrhyw berson sy'n gweithredu neu'n ymatal rhag gweithredu o ganlyniad i'r deunydd hwn.

OGL © Hawlfraint y Goron 2021 **WG 41975 ISBN digidol: 978-1-80195-219-4**

Rhan Un – Trosolwg o'r Broses Prynu Gorfodol a Sut i Ddefnyddio'r Llawlyfr 3
Rhan Dau – Pwerau a Pholisi..... 19
Rhan Tri – Cyswllt â Phobl 113
Rhan Pedwar – Rheoli Prosiectau’r Broses Prynu Gorfodol 137
Rhan Pump – Canllawiau ar Lywio'r Broses Prynu Gorfodol 168
Rhan Chwech – Atodiadau..... 380

Rhan Un – Trosolwg o'r Broses Prynu Gorfodol a Sut i Ddefnyddio'r Llawlyfr

Cynnwys

Geirfa Diffiniadau 4
Cysylltiadau Defnyddiol 8
Adran A - Trosolwg o'r Broses Prynu Gorfodol 10
Y Llawlyfr 10
Caffael Tir a Phrynu Gorfodol 10
Y Broses Prynu Gorfodol 11
Diben y Llawlyfr 12
Cyd-destun Prynu Gorfodol 12
Rheoli'r Broses 13
Trefniant y Llawlyfr 14
Pwerau Nad Ydynt yn Cael eu Cynnwys yn y Llawlyfr 14
Y Gweithdrefnau Statudol a'r Broses 15
Termau Pwysig 16
Caffael Hawliau Newydd 16
Adran B – Trosolwg o Sut i Ddefnyddio'r Llawlyfr 17
Y Cam Cyntaf 17
Cyswllt â Phobl a'r Gweithdrefnau 17
Rhaglenni Rheoli Prosiectau 17
Gweithdrefn Statudol 18
Fformat y Llawlyfr 18

Geirfa Diffiniadau

Isod ceir rhestr o dermau a diffiniadau y cyfeirir atynt yn gyffredin wrth ddelio â materion prynu gorfodol.

Awdurdod cadarnhau

Unwaith y bydd gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wneud gan yr awdurdod caffael rhaid iddo gael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cadarnhau cyn y gellir ei weithredu. Yr awdurdod cadarnhau yw naill ai'r gweinidog llywodraeth perthnasol (cyfrifoldeb Gweinidogion Cymru yw cadarnhau gorchmynion prynu gorfodol yng Nghymru) neu arolygydd annibynnol a benodir gan y gweinidog perthnasol i wneud y penderfyniad cadarnhau ar eu rhan.

Awdurdod caffael

Cyrff sydd wedi'u hawdurdodi trwy Ddeddf Seneddol i gaffael tir trwy orfodaeth at bwrpas penodol.

Cael Mynediad

Pan fydd awdurdod caffael yn cael mynediad i eiddo ac yn cymryd meddiant ohono yn dilyn cyflwyno Hysbysiad Trafod Telerau a Hysbysiad Mynediad.

Cod iawndal

Term cyfunol ar gyfer yr egwyddorion sy'n deillio o Ddeddfau Seneddol a chyfraith achosion sy'n ymwneud ag iawndal am gaffaeliad gorfodol.

Cyfwerthedd

Dyma egwyddor bwysicaf iawndal sef na ddylai pobl y mae eu tir yn cael ei gaffael yn orfodol gael eu gadael yn well nac yn waeth eu byd yn ariannol o ganlyniad i’r ffaith bod eu tir yn cael ei gaffael.

Datblygiad Cyhoeddus

Priffordd, maes glanio neu waith cyhoeddus arall newydd neu wedi'i newid.

Datganiad Achos

Datganiad a baratowyd gan yr awdurdod caffael sy'n nodi manylion llawn yr achos i'w gyflwyno yn yr ymchwiliad ac yn cyfiawnhau'r rhesymau dros wneud y gorchymyn prynu gorfodol.

Datganiad Breinio Cyffredinol

Gweithdrefn gyfreithiol a ddefnyddir mewn cysylltiad â phrynu gorfodol lle gall awdurdod caffael, ar ôl sicrhau cadarnhad o orchymyn prynu gorfodol, gael meddiant a pherchnogaeth o'r tir. Mae hon yn weithdrefn ar gyfer caffael tir yn gyflym ac nid oes rhaid mabwysiadu arferion trawsgludo arferol.

Datganiad o Resymau

Mae’n nodi rhesymau'r awdurdod dros geisio caffael y tir a bydd yn cyd-fynd â'r gorchymyn prynu gorfodol.

Dyddiad perthnasol

Yng nghyd-destun ymchwiliad cyhoeddus, dyddiad y llythyr y mae'r awdurdod cadarnhau yn ei anfon at yr awdurdod caffael a'r gwrthwynebwyr yn cadarnhau bod ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal. Defnyddir y dyddiad hwn i sefydlu amserlenni ar gyfer y weithdrefn ymchwilio.

Dyletswydd i liniaru colled

Dyletswydd hawlydd sy'n ceisio iawndal i gymryd unrhyw gamau rhesymol sy'n agored iddynt i leihau neu osgoi colled. Er enghraifft, gallai hawlydd liniaru colled trwy geisio nifer o ddyfynbrisiau gan gontractwyr ag enw da a chyfarwyddo’r rhataf.

Egwyddor dim cynllun

Yr egwyddor bod yr asesiad o iawndal yn anwybyddu unrhyw gynnydd neu ostyngiad mewn gwerth a achosir gan gynllun arfaethedig yr awdurdod caffael neu ragolygon y cynllun hwnnw.

Eiddo Buddsoddi

Yn gyffredinol, unrhyw eiddo a brynir gyda'r prif fwriad o’i gadw a mwynhau’r holl enillion, h.y. incwm a/neu dwf cyfalaf, dros oes y llog a geir.

Ewyllys Da

Y pris y mae prynwr busnes yn barod i'w dalu, uwchlaw gwerth yr adeilad a'r stoc, am y tebygolrwydd y bydd cwsmeriaid yn parhau i droi at yr hen le busnes neu'n parhau i ddelio â'r cwmni o'r un enw: dyma’r budd neu'r fantais sydd gan fusnes mewn cysylltiad â'i gwsmeriaid.

Gwerth defnydd presennol

Gwerth tir ar y farchnad sy'n adlewyrchu ei werth yn ei ddefnydd presennol.

Gwerth priod

Gwerth cudd sy'n cael ei ryddhau neu a fyddai'n cael ei ryddhau trwy uno dau fuddiant neu fwy mewn tir. Er enghraifft, gallai dau ddarn cyfagos fod yn werth mwy fel un eiddo na swm eu gwerthoedd ar wahân. Yn yr un modd, gall dau fuddiant yn yr un eiddo (fel y rhydd-ddaliad a'r lesddaliad) fod â mwy o werth wrth eu huno na swm eu gwerthoedd unigol.

Gwrthwynebydd sy'n weddill

Person cymwys sydd â gwrthwynebiad sy'n weddill o fewn ystyr adran 13A o Ddeddf Caffael Tir 1981.

Hysbysiad i Drafod Telerau

Hysbysiad a gyflwynir i berchnogion, llesddeiliaid a morgeisiai gan awdurdod sydd â phwerau prynu gorfodol i gaffael tir. Mae'r hysbysiad yn rhoi manylion yr eiddo sydd i'w gaffael, yn mynnu manylion budd y derbynnydd yn y tir a'u cais am iawndal ac yn nodi bod yr awdurdod yn barod i drafod telerau prynu'r tir.

Hysbysiad Mynediad

Hysbysiad a gyflwynir i berchennog a meddiannydd(meddianwyr) eiddo gan awdurdod sydd â phwerau prynu gorfodol yn ei gwneud yn ofynnol i feddiant gael ei roi erbyn dyddiad a ragnodir yn yr hysbysiad.

Hawliau Newydd

Gall y rhan fwyaf o awdurdodau caffael ddefnyddio prynu gorfodol i greu a chaffael hawliau newydd dros dir. Byddai creu hawl tramwy neu hawl cynnal yn enghraifft o’r fath.

Mân denantiaethau

Tenantiaeth am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn, neu unrhyw fuddiant llai.

Person cymwys

Mae person cymwys yn cynnwys:

- perchennog, lesddeiliad, meddiannydd neu denant tir o fewn y gorchymyn prynu gorfodol; neu
- rhywun a allai fod â'r hawl i hawlio iawndal naill ai oherwydd:
  - (i). maent yn berchen ar hawliau yn y tir sy'n cael ei gaffael a bydd ymyrraeth â'r rhain; neu
  - (ii). bydd/efallai bydd gwerth eu tir yn gostwng o ganlyniad i waith a wneir ar y tir sy’n cael ei gaffael yn orfodol (er nad oes dim o'u tir hwy yn cael ei gaffael yn orfodol).

Pridwerth

Y gallu i gael pris uchel am ardal fach sy'n allweddol i'r safle sy'n cael ei ddatblygu. Er enghraifft, lle gallai eich tir ddatgloi potensial datblygu safle cyfagos trwy ddarparu'r unig fynediad posibl iddo.

Taliad colli cartref

Swm ychwanegol a delir i berchen-feddianwyr a thenantiaid sy’n cael eu dadleoli o annedd gan brynu gorfodol neu ailddatblygiad cyhoeddus (ar ben iawndal yn seiliedig ar werth y tir/eiddo a gymerir ar y farchnad).

Taliad Sŵn

Mae taliad sŵn ar gael i gartrefi symudol o fewn 300 metr i ffordd newydd neu ffordd wedi'i newid sydd wedi cael eu heffeithio'n ddifrifol gan lefelau sŵn uwch o ganlyniad. Mae'n daladwy yn ôl disgresiwn yr Awdurdod Priffyrdd.

Tenant wrth ewyllys

Person heb ddiddordeb mwy yn y tir nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn.

Tir

Mae tir yn cynnwys adeiladau a strwythurau. Gellir caffael buddion a hawliau presennol mewn tir, fel rhydd-ddaliad neu lesddaliad ynghyd ag unrhyw hawliau sy'n bodoli eisoes yn orfodol naill ai yn llwyr neu’n rhannol.

Tystysgrif datblygiad cyfreithlon

Tystysgrif y gellir ei chael ar gais i awdurdod cynllunio lleol (o dan adran 191 neu 192 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) sy'n cadarnhau bod defnydd, gweithrediad neu weithgaredd tir presennol neu arfaethedig yn gyfreithlon at ddibenion cynllunio.

Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)

Tribiwnlys ar gyfer Cymru a Lloegr a sefydlwyd o dan Ddeddf Tribiwnlys Tiroedd 1949 ac sy'n gweithredu yn unol â rheolau a wnaed gan yr Arglwydd Ganghellor. Mae ei awdurdodaeth, ymhlith eraill, yn cynnwys dyfarnu ar iawndal y mae anghydfod yn ei gylch am gaffaeliad gorfodol tir. Mae'r tribiwnlys yn cynnwys y Llywydd (y mae'n rhaid iddo fod yn fargyfreithiwr neu wedi dal swydd farnwrol) ac aelodau sydd i gyd naill ai â chymhwyster cyfreithiol neu sydd â phrofiad o brisio.

Cysylltiadau Defnyddiol

Isod mae rhestr o fanylion cyswllt cyrff a sefydliadau a allai gynnig eu cyngor ar faterion yn ymwneud â phrynu gorfodol.

Sefydliad	**Manylion cyswllt**
Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)	Harts Barn Farmhouse, Monmouth Road, Longhope, Gloucestershire GL17 0QD E-bost: enquire@caav.org.uk Ffôn: 01452 831815 Gwefan: www.caav.org.uk
Compulsory Purchase Association	4a Woodside Business Park Whitley Wood Lane Reading RG2 8LW Ffôn: 0118 987 2266 Gwefan: https://www.compulsorypurchaseassociation.org
Country Land and Business Association	16 Belgrave Square London SW1X 8PQ E-bost: wales@cla.org.uk Ffôn: 01547 317085 Gwefan: https://www.cla.org.uk/
Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr (NFU) Cymru	Tŷ Amaeth, Llanelwedd, Llanfair ym Muallt LD2 3TU Ffôn: 01982 554200 Gwefan: https://www.nfu-cymru.org.uk/home/
Cymorth Cynllunio Cymru	Llawr Cyntaf, 174 Heol yr Eglwys Newydd Caerdydd CF14 3NB E-bost: Ffôn: 02920 625004 Gwefan: www.planningaidwales.org.uk

Yr Arolygiaeth Gynllunio Cymru	Gwaith Achos Arbenigol Adeilad y Llywodraeth Parc Cathays Caerdydd, CF10 3NQ E-bost: wales@planninginspectorate.gov.uk Ffôn: 0303 444 5940 Gwefan: https://gov.wales/planning-inspectorate
Sefydliad Cynllunio Trefi Brenhinol (RTPI) Cymru	Stiwdio 107 Creative Quarter, Arcêd Morgan, Caerdydd CF10 1AF E-bost: wales@rtpi.org.uk Ffôn: 020 79298181 Gwefan: https://www.rtpi.org.uk/
Sefydliad Brenhinol y Tirfesurwyr Siartredig (RICS) yng Nghymru	4 Park Place, Caerdydd, CF10 3DP E-bost: RICSWales@rics.org Ffôn: 024 7686 8555 Gwefan: www.rics.org
Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)	5th floor, Rolls Building 7 Rolls Buildings Fetter Lane London EC4A 1NL E-bost: lands@justice.gov.uk Ffôn: 020 7612 9710 Gwefan: https://www.gov.uk/courts-tribunals/upper-tribunal-lands-chamber

Adran A - Trosolwg o'r Broses Prynu Gorfodol

Y Llawlyfr

1. Ar ôl i Ddeddf Cymru 2017 ddod i rym, rhoddwyd cymhwysedd deddfwriaethol i Weinidogion Cymru mewn perthynas â phwerau a gweithdrefnau prynu gorfodol yn ymwneud â materion datganoledig h.y. cynllunio defnydd tir, trafnidiaeth, adeiladau rhestredig, tai, iechyd, addysg ac ati. Cedwir materion yn ymwneud ag iawndal tir i Lywodraeth y DU ac, o'r herwydd, nid oes gan Weinidogion Cymru unrhyw bwerau i ddiwygio deddfwriaeth sy'n sail i'r drefn iawndal yng Nghymru. Mae'r Llawlyfr hwn yn rhoi arweiniad cam wrth gam ar ddefnyddio rhai pwerau i gaffael tir yn orfodol yng Nghymru, fel yr oedd y gyfraith yn Mawrth 2021.

2. Mae'n amlinellu'r cyd-destun y gellir defnyddio'r mwyafrif o'r pwerau sydd ar gael o'i fewn, yn nodi'r gweithdrefnau y dylid eu dilyn, ac yn tynnu sylw at arfer gorau. Mae wedi'i rannu'n bynciau, a dim ond at y rhannau perthnasol y mae angen i chi gyfeirio. Er enghraifft, mae Rhan Dau y llawlyfr yn dechrau gyda 15 adran, ond dim ond un o'r rhain fydd yn cyfateb ag unrhyw un pŵer prynu gorfodol.

3. Er mwyn gwneud y Llawlyfr yn hawdd ei ddefnyddio, bu'n rhaid symleiddio, cyffredinoli ac eithrio rhai agweddau. Ni ddylid ei ystyried, felly, fel gwerslyfr neu wyddoniadur ar bwnc prynu gorfodol.

4. Defnyddir y term “awdurdod caffael” trwy'r Llawlyfr i gyd ac mae'n cyfeirio at y cyrff hynny sydd wedi'u hawdurdodi gan statud i gaffael tir trwy orfodaeth at ddiben penodol h.y. awdurdod lleol, asiantaeth, ymgymerwr statudol, neu weithredwr sydd â phwerau prynu gorfodol.

5. Ni fwriedir i'r Llawlyfr gymryd lle cyngor arbenigol. Dylai awdurdod caffael, sy'n bwriadu defnyddio ei bwerau prynu gorfodol, sicrhau o'r cychwyn cyntaf fod cynghorwyr profiadol ar gael ar yr holl agweddau dan sylw.

Caffael Tir a Phrynu Gorfodol

6. Gall y mwyafrif o awdurdodau lleol, ymgymerwyr statudol a chyrff tebyg gaffael tir a buddion mewn eiddo trwy gytundeb i gyflawni eu swyddogaethau. Ymhob achos dylai wirio o dan ba bŵer statudol y gall wneud hynny.

7. Tra bo caffael trwy gytundeb bob amser yn cael ei ffafrio, pan nad yw hyn yn ymarferol neu'n bosibl - am nifer o resymau, gan gynnwys pris - bydd pŵer prynu gorfodol ar gael yn aml.

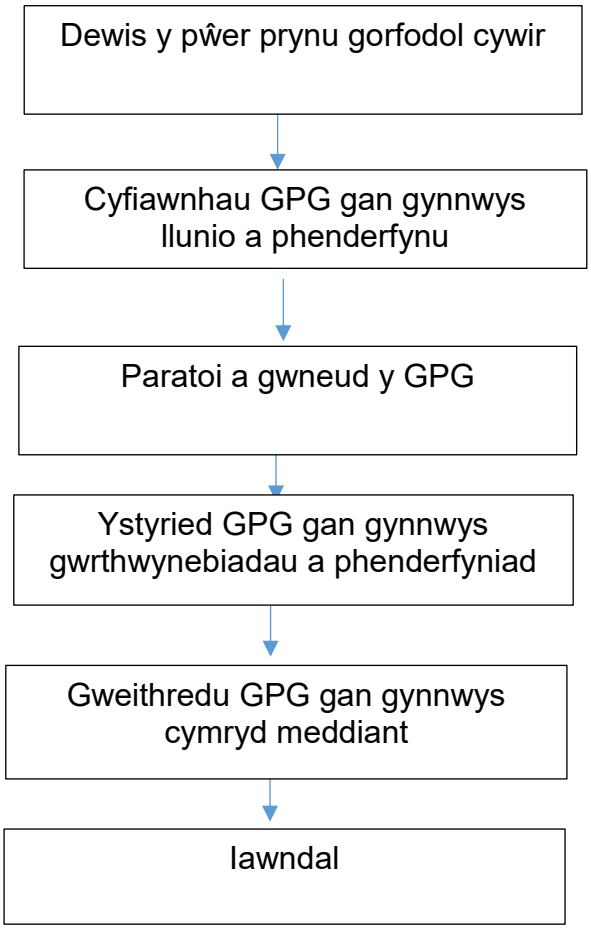
8. Mae prynu gorfodol yn fecanwaith y gall rhai cyrff (a elwir yn ‘awdurdodau caffael’) ei ddefnyddio i gaffael tir heb gydsyniad y perchennog. Gall pwerau prynu gorfodol gefnogi cyflwyno ystod o brosiectau datblygu, adfywio ac isadeiledd er budd y cyhoedd. Wrth wneud hynny, gallant helpu i sicrhau gwelliannau i les cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

9. Mae prynu tir yn orfodol yn weithred ddifrifol sy'n gofyn am sensitifrwydd, sylw agos a gofal mawr. Mae'r gweithdrefnau statudol ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol yn llym. Mae gofyn i Weinidogion Cymru gadarnhau'r pwerau bob amser a rhaid iddynt fod yn fodlon bod angen cymryd tir yn orfodol a bod y pwerau a ddefnyddir yn cydymffurfio â'r gofynion statudol gan gynnwys dyletswyddau cyrff sector cyhoeddus o dan:
   (a) Adran 149 Deddf Cydraddoldeb 2010 – gweler paragraffau 18 - 19 o Gylchlythyr 003/2019; a
   (b) Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) ("DLlCD") 2015 – gweler paragraffau 13 - 17 o Gylchlythyr 003/2019.

   Nid yw pob awdurdod caffael yng Nghymru yn gyrff cyhoeddus at ddibenion Deddf Cydraddoldeb 2010 a Deddf LlCD h.y. cwmnïau cyfleustodau, deiliaid trwydded drydan ac ati. O'r herwydd, nid yw'r ddyletswydd o dan Ddeddf LlCD yn berthnasol i'r mathau hyn o awdurdodau caffael. Fodd bynnag, mae Gweinidogion Cymru yn argymell fel arfer gorau bod cyrff nad ydynt yn rhai cyhoeddus sy'n ceisio defnyddio a chyfiawnhau eu pwerau prynu gorfodol yng Nghymru yn gwneud hynny yn unol â gofynion Deddf LlCD. Yn ogystal, rhaid cael achos cymhellol er budd y cyhoedd dros wneud hynny. Dylid hefyd ystyried darpariaethau Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ac, yn achos annedd, Erthygl 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawlaiu Dynol sy'n darparu'r hawl i barchu cartref person.

Y Broses Prynu Gorfodol

10. Gellir dangos y broses prynu gorfodol a gwmpesir gan y Llawlyfr hwn yn y siart llif hwn:



11. Er mwyn caffael tir yn orfodol dylai awdurdodau caffael ddewis y pŵer galluogi cywir. Mae yna nifer o bwerau galluogi sy'n nodi'r dibenion y gellir caffael tir ar eu cyfer o dan y pŵer penodol. Dylai awdurdodau caffael geisio defnyddio'r pŵer galluogi mwyaf penodol at y diben mewn golwg ac un sy'n cwmpasu’r prosiect cyfan. Mae cyfiawnhad yn cynnwys diffinio, llunio a chyfiawnhau defnyddio'r pŵer prynu gorfodol perthnasol. Mae hyn yn arwain at benderfyniad gan yr awdurdod caffael i ofyn am gadarnhad o'r pŵer i gaffael tir yn orfodol. Ar ôl rhoi penderfyniad, rhaid paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol (GPG) i alluogi craffu cyhoeddus. Mae cyflwyno gwrthwynebiadau yn arwain at arolygydd yn ystyried y gorchymyn naill ai drwy sylwadau ysgrifenedig neu ymchwiliad cyhoeddus. Bydd yr arolygydd naill ai'n cyflwyno argymhelliad i Weinidogion Cymru a fydd yn cyhoeddi eu penderfyniad ar y GPG neu'n gwneud y penderfyniad eu hunain. Os na dderbynnir unrhyw wrthwynebiadau i'r gorchymyn, gall Gweinidogion Cymru, o dan rai amgylchiadau, ddirprwyo'r penderfyniad cadarnhau yn ôl i'r awdurdod caffael ei wneud. Os cadarnheir y GPG bydd yn galluogi gweithredu'r GPG. Mae hyn yn cynnwys cymryd meddiant o'r tir ar sail iawndal priodol, wedi'i setlo os oes angen trwy gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) neu ddulliau eraill o ddatrys anghydfod.

12. Mae'r broses yn rhwym wrth ddeddfwriaeth, rheolau a gweithdrefnau gweinyddol, ynghyd â chyfraith achosion. Bwriad llawer o hyn yw diogelu hawliau unigolion yn erbyn gweithredoedd awdurdod caffael.

Diben y Llawlyfr

13. Diben y Llawlyfr hwn yw gwneud y broses prynu gorfodol yn fwy dealladwy a thryloyw. Fe'i cynlluniwyd i gynorthwyo unrhyw un sydd â chyfrifoldeb uniongyrchol am baratoi GPG a'i gymhwyso wedyn, i ragweld popeth sy'n angenrheidiol ac i gyflawni'r broses yn effeithlon, yn effeithiol, yn deg ac yn hyderus.

14. Mae'n bwysig nodi bod cyflawni'r gwaith y mae'r tir i gael ei gaffael ar ei gyfer y tu allan i gwmpas y Llawlyfr hwn, sy'n cwmpasu'r camau o sicrhau’r tir i hwyluso prosiect.

15. Serch hynny, atgoffir awdurdodau caffael bod rheoli effaith y gwaith sy'n gysylltiedig â phrosiect yn gofyn am gymaint o ystyriaeth, gofal a sylw â chaffael y tir ei hun.

16. Mae llawer o gwynion am brynu gorfodol yn deillio nid o'r broses ei hun, ond o ddifrod, aflonyddwch, gwaith gwasanaethu annigonol, methu â chynnal mynediad, rhaglennu gwael, osgoi atebolrwydd, ac anawsterau tebyg yn ymwneud â chyflawni'r prosiect, o fewn yr ardal prynu gorfodol a thu allan iddi.

17. Dylai awdurdodau caffael sicrhau bod holl faterion o'r fath yn cael eu hystyried a'u trafod gyda'r partïon yr effeithir arnynt ymlaen llaw, yn ystod y broses prynu gorfodol, ac nid yn cael eu gadael nes eu bod yn achosi anawsterau.

18. Anogir defnyddio codau ymarfer wrth fynd ati i gyflawni gwaith.

Cyd-destun Prynu Gorfodol

19. Ni ddylid trin y broses prynu gorfodol ar ei phen ei hun.

20. Mae caffael tir yn orfodol bob amser yn rhan o bwrpas ehangach. Mae'n rhan o gynnal prosiect y mae gan yr awdurdod caffael gyfrifoldeb uniongyrchol amdano (neu y mae wedi'i rymuso i alluogi eraill i gyflawni) ac y mae wedi cael y pŵer i brynu tir yn orfodol ar ei gyfer, os yw hynny'n angenrheidiol.

21. Bydd pob prosiect y gellir defnyddio pwerau prynu gorfodol ar ei gyfer yn seiliedig ar rwymedigaeth statudol, cyfrifoldeb, neu ddisgresiwn a arferir gan gorff a reoleiddir gan statud. Bydd y prosiect yn deillio o'r angen i unioni rhywbeth, darparu cyfleuster, neu fodloni menter bolisi.

22. Mae defnydd effeithlon, effeithiol a theg o bŵer prynu gorfodol yn dibynnu i raddau helaeth ar reolaeth gyffredinol dda o'r prosiect y mae i'w ddefnyddio ar ei gyfer. Mae'r Llawlyfr yn pwysleisio'r thema reoli hon.

Rheoli'r Broses

23. Mae pob prosiect sy'n cynnwys defnyddio prynu gorfodol yn dechrau gyda chyfrifoldeb cyhoeddus neu amcan polisi a fydd yn cael ei drosi yn gynnig mewn rhyw fodd neu'i gilydd. Bydd yn rhaid cyflwyno'r cynnig mewn modd rheoledig a phriodol. Wrth i'r cynnig ddod yn brosiect bydd yn rhaid ei weithio allan yn eithaf manwl; bydd angen ei ariannu, ac yna ei weithredu. Lle mae angen hawliau tir neu eiddo i gyflawni'r prosiect, bydd yn rhaid eu caffael fel rhan o'r broses.

24. Bydd rheoli prosiect yn dda yn sicrhau ei fod yn rhedeg yn esmwyth, trwy gydlynu, cysylltu a gorgyffwrdd y camau y mae'n rhaid eu cymryd - gan integreiddio'r sail statudol ar gyfer y prosiect gyda'i ffynonellau cyllid a threfnu tir, i sicrhau ei fod yn cael ei weithredu.

25. Bydd gan drefniadau rheoli unrhyw brosiect sy'n cynnwys y posibilrwydd o gaffael tir trwy orfodaeth yr un fframwaith sylfaenol, gyda'r broses prynu gorfodol yn ddim ond rhan o gyfres o gamau a chamau gweithredu cydberthynol. Bydd y fframwaith rheoli prosiect ar gyfer gwahanol brosiectau yn newid o ran manylion a helaethrwydd, ond nid o ran egwyddor.

26. Mae'r canllawiau rheoli prosiect sydd wedi'u cynnwys yn Rhan Pedwar y Llawlyfr wedi'u hysgrifennu'n bwrpasol i roi arweiniad ar gyfer prosiectau cymhleth. Yn amlwg, byddai'n feichus, yn orgymhleth ac yn ddiangen dilyn yr awgrymiadau ar reoli prosiectau ymhob achos. Dylid mabwysiadu dull achos wrth achos a dylai defnyddwyr y Llawlyfr deilwra trefniadau rheoli prosiect y broses i'r amgylchiadau penodol.

27. Er enghraifft, efallai na fydd y fframwaith rheoli prosiect llawn yn briodol wrth ddelio â phrynu un eiddo yn orfodol o dan ddeddfwriaeth tai, neu ar gyfer amddiffyn adeilad rhestredig. Mewn achosion o'r fath byddai dull rheoli llawer symlach yn briodol.

28. Serch hynny, dylid defnyddio egwyddorion cyffredinol rheoli prosiect ac arfer gorau bob amser.

Trefniant y Llawlyfr

29. Ochr yn ochr â'r Rhan hon, mae'r Llawlyfr wedi'i rannu'n bedair Rhan arall. Dyma'r rhannau eraill:

- **Rhan Dau: Pwerau a Pholisi** - yn gosod y llwyfan ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol at yr ystod o ddibenion a gwmpesir gan y Llawlyfr. Dylai hwn fod y pwynt cyfeirio cyntaf.

- **Rhan Tri: Cyswllt â Phobl** - yn darparu arweiniad ar sut i hysbysu pobl am yr hyn y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei wneud, a sut i fynd i'r afael â thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr eiddo y mae angen i'r awdurdod ei gaffael.

- **Rhan Pedwar: Rheoli'r Broses** - yn darparu arweiniad ar reoli prosiect GPG yn ei gyd-destun ehangach.

- **Rhan Pump: Gweithdrefnau Prynu Gorfodol** - yn darparu trosolwg o'r broses GPG o'r dechrau i'r diwedd gan gynnwys: paratoi a chyfiawnhau GPG, ystyried gwrthwynebiadau, cyflwyno i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau, ac ymdrin â chanlyniadau gorchymyn wedi'i gadarnhau. Mae hefyd yn darparu canllawiau manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer prynu tir yn orfodol sy'n cynnwys tir sydd wedi'i hollti, trawsgludo tir sy'n destun GPG, ac ystyried hysbysiadau malltod.

30. Mae'r **Atodiadau** i'r Llawlyfr yn darparu ffynonellau cyfeirio pwysig, gan gynnwys enghreifftiau a thempledi o ddogfennau sy'n gysylltiedig â phrynu gorfodol, ac astudiaethau achos ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

Pwerau Nad Ydynt yn Cael eu Cynnwys yn y Llawlyfr

31. Mae'r Llawlyfr yn cynnwys y mwyafrif o bwerau prynu gorfodol sy'n debygol o gael eu defnyddio gan awdurdodau caffael yng Nghymru ac y mae'r cyfrifoldeb cadarnhau wedi'i drosglwyddo i Weinidogion Cymru. Mae'r pwerau'n ymwneud ag ystod eang iawn o ddibenion. Fodd bynnag, darperir pwerau prynu gorfodol yn unig ac yn fanwl i alluogi awdurdod caffael i gyflawni ei swyddogaethau statudol penodol.

32. Nid yw'r Llawlyfr yn cynnwys:
    - pwerau prynu gorfodol sy'n deillio o Ddeddf Trafnidiaeth a Gweithfeydd 1992 sy'n awdurdodi adeiladu a gweithredu prosiectau trafnidiaeth dan arweiniad (e.e. rheilffyrdd, tramffyrdd);
    - pwerau caffael gorfodol sy'n deillio o Ddeddf Cynllunio 2008 sy'n awdurdodi adeiladu a gweithredu Prosiect Seilwaith o Arwyddocâd Cenedlaethol;
    - deddf hybrid Seneddol, fel Deddf Morglawdd Bae Caerdydd 1993, sy'n un a hyrwyddir gan y llywodraeth ac sy'n ymestyn i Gymru a Lloegr ond sy'n berthnasol yn benodol o ran ei darpariaethau prynu gorfodol i dirfeddianwyr yr effeithir arnynt;
    - gorchymyn diwygio harbwr a gorchymyn grymuso harbwr o dan Ddeddf Harbyrau 1964;
    - materion a neilltuwyd yn benodol i Senedd y DU; mae'r rhain yn cynnwys olew a nwy, ynni niwclear, cynhyrchu trydan a darpariaeth telathrebu.

Mae'r Llawlyfr yn ymwneud â defnyddio pwerau prynu gorfodol i wneud GPG a ddarperir gan ddeddf Seneddol benodol h.y. Deddf 1990 ac sydd angen cymeradwyaeth Gweinidogion Cymru. Mae gan y dulliau eraill o brynu gorfodol y cyfeirir atynt uchod eu canllawiau a'u harferion cymwys eu hunain.

33. Nid yw'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau penodol sydd ar gael i gwmni cyfleustodau neu ymgymerwr statudol (sy'n deillio o'r statudau sy'n llywodraethu ei weithgareddau) i:

(a) gaffael hawliau newydd yn orfodol dros dir fel fforddfreintiau a hawddfreintiau; neu

(b) caniatáu mynediad i dir at ddibenion cyflawni gwaith, heb wneud GPG.

Er enghraifft, nid yw'r pwerau sydd ar gael i ymgymerwr statudol i wneud GPG o dan Ddeddf Trydan 1989 neu weithredwr telathrebu trwyddedig i gaffael fforddfreintiau yn unol â darpariaethau Deddf Cyfathrebiadau 2003 yn cael sylw.

Y Gweithdrefnau Statudol a'r Broses

34. Er bod ffynonellau'r pwerau ar gyfer prynu gorfodol yn niferus ac yn ymddangos yn y ddeddfwriaeth, mae'r gweithdrefnau statudol ar gyfer cadarnhau a rhoi mwyafrif y Gorchmynion Prynu Gorfodol ar waith, yn deillio o'r un statud ac offerynnau statudol, sef:

(i.) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

(ii.) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 sy'n rhagnodi'r ffurflenni i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol;

(iii.) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; a

(iv.) Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

35. Mae Rhan Pump y Llawlyfr yn nodi'n fanwl y gweithdrefnau cyffredin y mae'n rhaid eu dilyn yn y mwyafrif o achosion.

36. Effaith y gweithdrefnau cyffredin hyn yw bod mwyafrif y Gorchmynion Prynu Gorfodol yn dilyn yr un camau o baratoi, cymeradwyo a chymhwyso, a'u hanfodion cyffredin yw:

(a) nodi'r tir a/neu'r buddion sy'n ofynnol;

(b) nodi perchnogion y tir;

(c) paratoi gorchymyn a'i gyfiawnhau;

(d) cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru;

(e) ystyried gwrthwynebiadau gan arolygydd, a benodir gan Weinidogion Cymru, naill ai trwy sylwadau ysgrifenedig neu ymchwiliad cyhoeddus;

(f) cadarnhad gan Weinidogion Cymru os ydynt yn fodlon y dylid defnyddio'r pwerau;

(g) caffael y tir; a

(h) negodi neu benderfynu ar iawndal am y caffaeliad.

37. Mae nifer fach o'r pwerau sy'n cael eu cynnwys yn y Llawlyfr yn cael eu llywodraethu gan ddarpariaethau statudol sy'n amrywio o'r gweithdrefnau cyffredin a thynnir sylw at y rhain yn y Llawlyfr.

38. Nid yw rhai pwerau yn cael eu llywodraethu gan Ddeddf Caffael Tir 1981 ("Deddf 1981"). Anaml y defnyddir y mwyafrif o'r rhain, er enghraifft, prynu gorfodol o dan Ddeddf Piblinellau 1962. Mae'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pŵer gorfodol hwn.

39. Ni waeth beth yw'r gallu i gaffael trwy orfodaeth, dylid ymdrechu trwy gydol y broses i gaffael y tir gofynnol trwy gytundeb trwy drafod unwaith y bydd yr awdurdod caffael wedi bodloni ei hun bod ganddo'r pŵer i wneud hynny.

Termau Pwysig

40. Geirfa diffiniadau cyffredinol y Llawlyfr y gellir ei chanfod ar ddechrau'r Rhan hon ac y dylid cyfeirio ati.

Caffael Hawliau Newydd

41. Ar wahân i'r pwerau sydd ar gael i gwmnïau cyfleustodau y cyfeirir atynt uchod (ac sydd heb eu cynnwys yn y Llawlyfr hwn) mae amryw bwerau ar gael i awdurdodau cyhoeddus i gaffael hawliau newydd. Mae nifer fach o ddeddfau galluogi, fel Deddf Priffyrdd 1980, yn cynnwys pwerau penodol ar gyfer caffael hawliau newydd. Fodd bynnag, nid yw'r mwyafrif o ddeddfau galluogi yn cynnwys y pŵer penodol a lle mai awdurdod lleol yw'r awdurdod caffael bydd yn rhaid iddynt felly ddefnyddio Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976.

42. Gellir defnyddio'r pwerau yn Neddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 naill ai ar wahân neu ar y cyd â Deddf alluogi arall lle mae hawliau newydd i gael eu caffael yn ychwanegol at fuddiannau eiddo presennol.

43. Rhoddir arweiniad ar ddefnyddio'r pwerau hyn yn Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 ar Brynu Gorfodol a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)'.

Adran B – Trosolwg o Sut i Ddefnyddio'r Llawlyfr

Y Cam Cyntaf

44. Dylech gyfeirio'n gyntaf at brif dudalen gynnwys y Llawlyfr. Yma, mae'r ystod eang o ddibenion a gwmpesir gan y Llawlyfr y gellir defnyddio pwerau prynu gorfodol ar eu cyfer yn cael eu rhestru o dan Ran Dau. O'r rhestr hon, nodwch pa bŵer sydd i'w ddefnyddio, neu sy'n cael ei ddefnyddio, a defnyddiwch yr adran honno o Ran Dau fel man cychwyn.

45. Os yw'r awdurdod caffael yn awdurdod lleol, ac os nad yw'r pwrpas yr ystyrir pwerau prynu gorfodol ar ei gyfer wedi'i restru, dylech droi at Adran O o Ran Dau lle yr ymdrinnir â phŵer caffael cyffredinol sydd ar gael i awdurdodau lleol. Gall rhai cyrff eraill hefyd ddefnyddio'r pŵer cyffredinol hwn os ydynt wedi'u hawdurdodi'n arbennig i wneud hynny.

46. Fel enghraifft o'r trefniant hwn, dylid cyfeirio at Adran A o Ran Dau os yw'r prynu tir at ddibenion cynllunio; Adran C o Ran Dau os yw'r pryniant ar gyfer prifffordd neu faes parcio. Yn yr un modd, dylid ymgynghori ag Adran D o Ran Dau at ddibenion cyflenwi dŵr neu garthffosiaeth; ac Adran J o Ran Dau ar gyfer caffaeliad mewn perthynas â pharc gwledig.

47. Mae gan adrannau perthnasol Rhan Dau gynnwys gwahanol, yn dibynnu ar y pwrpas a ddewiswyd. Mae pob Adran yn rhoi cyflwyniad i'r defnydd o'r pwerau sydd ar gael, eu ffynhonnell, canllawiau gweinyddol a gweithdrefnol, ac adolygiad o bolisi gweinidogol ar ddefnyddio'r pwerau. Mae awgrymiadau am arfer gorau wedi'u cynnwys ymhob adran.

Cyswllt â Phobl a'r Gweithdrefnau

48. Mae Rhan Tri y Llawlyfr yn darparu arweiniad ar roi'r wybodaeth ddiweddaraf i bobl am weithredoedd yr awdurdod caffael, a thrafod gyda phobl yr effeithir arnynt yn uniongyrchol gan GPG.

Rhaglenni Rheoli Prosiectau

49. Mae Rhan Pedwar yn darparu trosolwg o fframwaith rheoli prosiect nodweddiadol sy'n berthnasol i arfer pŵer prynu gorfodol ac yn ei egluro'n fanwl.

50. Awgrymir rhaglen rheoli prosiect sydd, gyda sylwebaeth gysylltiedig, yn dangos cydberthynas y broses prynu gorfodol â threfniadau rheoli'r prosiect cyfan, ac yn dangos hefyd amseriad y gwahanol gamau y mae'n rhaid eu cymryd.

51. Mae rhestrau gwirio a chanllawiau arfer gorau yn darparu sylfaen ar gyfer rhoi trefniadau rheoli prosiect ar waith a'u monitro, sef trefniadau sydd wedi'u cynllunio i sicrhau effeithlonrwydd cyffredinol wrth gyflawni'r prosiect, a defnydd effeithiol a theg o unrhyw brynu gorfodol angenrheidiol.

52. Dylid ystyried i ba raddau y bydd y canllawiau rheoli prosiect yn berthnasol i amgylchiadau penodol y prosiect yr ymdrinnir ag ef, gan addasu a chymhwyso egwyddorion y canllawiau fel y bo'n briodol.

Gweithdrefn Statudol

53. Mae Rhan Pump y Llawlyfr yn darparu arweiniad ac arfer gorau ar y gweithdrefnau statudol i'w dilyn i gael cadarnhad o GPG a'i weithrediad. Mae hefyd yn darparu arweiniad ar y gweithdrefnau statudol y dylid eu dilyn ble mae prynu tir yn orfodol yn cynnwys tir sydd wedi'i hollti, trawsgludo tir sy'n destun GPG, ac ystyried hysbysiadau malltod.

Fformat y Llawlyfr

54. Mae'r Adrannau a ddewiswyd o Ran Dau a Rhan Pump y Llawlyfr (ynghyd â'r Atodiadau) wedi'u cynllunio i'w defnyddio gyda'i gilydd, o fewn cofleidiad cyffredinol y canllawiau a roddir ar gyswllt â phobl a roddir yn Rhan Tri a'r canllawiau rheoli prosiect a roddir yn Rhan Pedwar.

55. Mae fformat electronig y Llawlyfr gyda hyperddolenni yn galluogi defnyddwyr i gysylltu yn ôl ac ymlaen rhwng yr Adran berthnasol o Ran Dau a rhannau eraill o'r Llawlyfr

Cyfeiriadau

56. Trwy gydol y Llawlyfr, mae yna gyfeiriadau amrywiol. Mae rhai yn groesgyfeiriadau at Adrannau eraill y Llawlyfr, tra bo eraill yn cyfeirio at ddogfennau annibynnol, gyda dolenni gwe yn cael eu darparu er hwylustod.

57. Yn y Llawlyfr, bydd y cyfeiriad yn gyffredinol at y Rhan a'r Adran (e.e. Adran A o Ran Dau) a darperir hyperddolen a ddylai ganiatáu mynediad hawdd. Os cyfeirir at yr Atodiadau, darperir y lleoliad penodol trwy gyfrwng hyperddolen.

Yn gyffredinol

58. Dyluniwyd y Llawlyfr i fod mor syml ac ymarferol â phosibl, i agor a llywio'r defnyddiwr trwy broses gymhleth a chyfreithiol heb ei lethu gan fanylion.

59. Er bod pob ymdrech wedi'i gwneud i sicrhau bod cynnwys y Llawlyfr yn gywir, ni fu'n fwriad ymdrin â phob agwedd bosibl ar y broses prynu gorfodol. Felly cyfrifoldeb y defnyddiwr yw sicrhau bod cyngor priodol yn cael ei gymryd ar unrhyw bwynt anarferol neu arbennig o gymhleth a allai godi mewn achos penodol.

60. Bydd fformat electronig yn unig y Llawlyfr yn hwyluso diweddaru a gwella. Cyhoeddir diweddariadau yn ôl yr angen.

Rhan Dau – Pwerau a Pholisi

Cynnwys

Adran A: Gorchmynion prynu gorfodol a wnaed o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 25
Cyflwyniad 25
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 25
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 26
Caffael drwy Gytundeb 26
Pwerau i Gaffael yn Orfodol 27
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 28
Iawndal 29
Y Gweinidog Cadarnhau 29
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 29
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 29
Arfer Gorau 30
Adran B: Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau tai 32
Cyflwyniad 32
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 32
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 33
Caffael drwy Gytundeb 33
Pwerau i Gaffael yn Orfodol 34
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 36
Iawndal 36
Y Gweinidog Cadarnhau 37
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 37
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 37
Arfer Gorau 38
Adran C: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd 40
Cyflwyniad 40
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 40
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 41
Caffael drwy Gytundeb 41
Pwerau i Gaffael yn Orfodol 42
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 43
Iawndal 43
Y Gweinidog Cadarnhau 44

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 44
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 44
Arfer Gorau 45
Adran D: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion gwasanaethau dŵr a charthffosiaeth 47
Cyflwyniad 47
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 47
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 48
Caffael drwy Gytundeb 48
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 49
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 49
Iawndal 49
Y Gweinidog Cadarnhau 50
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 50
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 50
Arfer Gorau 51
Adran E: Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer amddiffynfeydd rhag llifogydd a dibenion draenio tir 53
Cyflwyniad 53
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 53
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 54
Caffael drwy Gytundeb 54
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 54
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 55
Iawndal 55
Y Gweinidog Cadarnhau 55
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 56
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 56
Arfer Gorau 57
Adran F: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion amddiffyn y glannau 59
Cyflwyniad 59
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 59
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 60
Caffael drwy Gytundeb 60
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 60
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 61
Iawndal 61
Y Gweinidog Cadarnhau 61

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 61
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 62
Arfer Gorau 63
Adran G: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion addysg 64
Cyflwyniad 64
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 64
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 65
Caffael drwy Gytundeb 65
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 65
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 65
Iawndal 66
Y Gweinidog Cadarnhau 66
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 66
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 66
Arfer Gorau 67
Adran H: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion y gwasanaeth iechyd 69
Cyflwyniad 69
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 69
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 70
Caffael drwy Gytundeb 70
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 70
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 70
Iawndal 71
Y Gweinidog Cadarnhau 71
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 71
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 71
Arfer Gorau 72
Adran I: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion gwasanaethau anifeiliaid a lladd-dai . 74
Cyflwyniad 74
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 74
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 75
Caffael drwy Gytundeb 75
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 75
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 76
Iawndal 76
Y Gweinidog Cadarnhau 76

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 77
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 77
Arfer Gorau 78
Adran J: Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer parciau gwledig a dibenion cadwraeth natur 79
Cyflwyniad 79
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 79
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 80
Caffael drwy Gytundeb 80
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 80
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 81
Iawndal 81
Y Gweinidog Cadarnhau 81
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 81
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 82
Arfer Gorau 83
Adran K: Gorchmynion prynu gorfodol mewn cysylltiad â Pharciau Cenedlaethol, warchodfeydd Natur, dibenion mynediad i gefn gwlad, plannu coed a thir wedi'i esgeuluso 84
Cyflwyniad 84
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon 84
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon 85
Caffael drwy Gytundeb 85
Pwerau i Gaffael yn Orfodol 85
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 86
Iawndal 86
Y Gweinidog Cadarnhau 87
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 87
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol 87
Arfer Gorau 88
Adran L: Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio 90
Cyflwyniad 90
Pŵer a Gwmpesir gan yr Adran hon 91
Caffael drwy Gytundeb 91
Pŵer i Gaffael yn Orfodol 91
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol 92

Iawndal ... 93
Y Gweinidog Cadarnhau ... 93
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol ... 93
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol ... 94
Arfer Gorau ... 95
Adran M: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion rhandiroedd ... 96
Cyflwyniad ... 96
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon ... 96
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon ... 97
Caffael drwy Gytundeb ... 97
Pŵer i Gaffael yn Orfodol ... 97
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol ... 97
Iawndal ... 98
Y Gweinidog Cadarnhau ... 98
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol ... 98
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol ... 98
Arfer Gorau ... 99
Adran N: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion safleoedd carafanau ... 101
Cyflwyniad ... 101
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon ... 101
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon ... 102
Caffael drwy Gytundeb ... 102
Pŵer i Gaffael yn Orfodol ... 102
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol ... 102
Iawndal ... 103
Y Gweinidog Cadarnhau ... 103
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol ... 103
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol ... 103
Arfer Gorau ... 104
Adran O: Gorchmynion prynu gorfodol a wnaed o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion amrywiol ... 106
Cyflwyniad ... 106
Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon ... 107
Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon ... 107
Caffael drwy Gytundeb ... 108
Pŵer i Gaffael yn Orfodol ... 108
Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol ... 109

Iawndal..... 109
Y Gweinidog Cadarnhau 110
Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 110
Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.....110
Arfer Gorau 111

Adran A: Gorchmynion prynu gorfodol a wnaed o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel yr awdurdod cynllunio.

2. Yma, cewch gyflwyniad cyffredinol i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, y dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau a'i amcanion hysbys mewn cysylltiad â datblygu a dibenion cynllunio eraill.

11. Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ('Deddf 1990') yn rhoi'r prif bwerau. Rhoddir y pŵer i greu hawliau newydd gan Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976.

12. Mae Deddf 1990 hefyd yn rhoi pwerau penodol mewn perthynas â chaffael priffyrdd, er mai dim ond Awdurdod Priffyrdd sy'n arfer y pŵer hwn a hynny mewn amgylchiadau cyfyngedig. Nid yw'r rhain wedi'u cynnwys yn yr adran hon.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

13. Gall awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol a ddarperir gan Ddeddf 1990 i gyflawni, er enghraifft:

    (a) ailddatblygu rhan o ganol tref neu ddinas;

    (b) adnewyddu ardal adfeiliedig, tir gwag neu adeiladau segur;

    (c) cydgasglu tir a ddatblygwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau newydd; neu

    (d) datblygu tir glas fel rhan o gynllun cynhwysfawr.

    Dim ond os oes achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylai'r awdurdod lleol arfer ei bwerau prynu gorfodol yn yr achos hwn.

14. Mae'r pwerau a roddir i awdurdod lleol i gaffael tir yn ei alluogi i gymryd rôl gadarnhaol os yw o'r farn bod angen gwneud hynny i gyflawni'r broses o weithredu cynigion mewn cynlluniau datblygu neu lle mae cyfiawnhad cynllunio cryf dros ddefnyddio'r pŵer yn bodoli. Bydd hynny'n digwydd fel arfer mewn partneriaeth â'r sector preifat neu asiantaethau eraill neu i hwyluso datblygiad ganddynt.

15. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth. Ceir astudiaethau achos ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn llwyddiannus o dan adran 226 o Ddeddf 1990 yn Atodiad 22 i'r Llawlyfr.

Caffael drwy Gytundeb

16. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt wneud pob ymdrech i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau A.1

17. Mae Adran 227 o Ddeddf 1990 yn rhoi pwerau penodol ond eang i awdurdod lleol brynu drwy gytundeb unrhyw dir sy'n ofynnol at ddibenion datblygu neu ddibenion cynllunio eraill, fel y'i diffinnir gan adran 226 o Ddeddf 1990 - gweler paragraffau 24 a 25 isod.

18. Yn ogystal, mae adran 120 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn caniatáu i awdurdod lleol gaffael tir trwy gytundeb at unrhyw un o'i ddibenion awdurdodedig. Gweler Adran O o'r Rhan hon o'r Llawlyfr.

19. Fel arfer, bydd awdurdod lleol sy'n bwriadu prynu tir drwy gytundeb at ddibenion cynllunio yn dibynnu ar bŵer penodol Deddf 1990. Fodd bynnag, gall pŵer cyffredinol Deddf Llywodraeth Leol 1972 fod yn fwy addas mewn rhai achosion - er enghraifft, lle mae tir i'w ddefnyddio at fwy nag un diben, a lle nad yw'r ardaloedd a fwriedir at ddibenion penodol wedi'u diffinio eto.

20. Gellir neilltuo tir sydd wedi'i gaffael gan awdurdod lleol trwy gytundeb at bwrpas penodol at ddiben arall wedi hynny. Fodd bynnag, dylid nodi bod y pŵer hwn, a gynhwysir yn Neddf Llywodraeth Leol 1972, yn ddarostyngedig i rai cyfyngiadau (gweler adran 122 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972).

Pwerau i Gaffael yn Orfodol

21. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bŵer caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol. Darperir y pwerau hyn gan adran 226 o Ddeddf 1990, sy'n awdurdodi'r gallu i gaffael tir, gan gynnwys hawliau presennol.

22. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

23. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau A.2

24. Mae Adran 226(1) o Ddeddf 1990 yn rhoi pŵer i awdurdod lleol gaffael yn orfodol:

    (a) unrhyw dir yn ei ardal os yw'r awdurdod yn credu y bydd caffael hwnnw yn hwyluso'r gwaith o ddatblygu, ail-ddatblygu neu wella'r tir neu mewn perthynas ag ef, ac os yw'n credu bod y datblygiad, yr ailddatblygiad neu'r gwelliant yn debygol o gyfrannu at hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol ei ardal, neu

    (b) unrhyw dir yn ei ardal sy'n ofynnol er mwyn sicrhau cynllunio priodol yn yr ardal.

    Gallai darparu mynediad i dir amwynder na fydd efallai angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer fod yn enghraifft o (b).

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau A.3

25. Yn ogystal, mae adran 226(3) o Ddeddf 1990 yn rhoi'r pŵer i awdurdod lleol gaffael:

    (a) unrhyw dir cyfagos sy'n ofynnol ar gyfer gwneud gwaith i hwyluso'r gwaith o ddatblygu neu ddefnyddio'r brif ardal o dir sy'n cael ei chaffael; neu

    (b) unrhyw dir sydd i'w roi yn gyfnewid am dir sy'n cael ei gaffael sy'n ffurfio rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae.

26. Mae'r dibenion y gellir defnyddio pwerau caffael gorfodol Deddf 1990 ar eu cyfer yn adlewyrchu cyfrifoldebau eang awdurdodau lleol mewn perthynas â'u dyletswyddau cynllunio a gellir eu defnyddio i gydgasglu tir ar gyfer adfywio a chynlluniau eraill lle mae'r ystod o weithgareddau neu ddibenion a gynigir yn golygu na fyddai unrhyw un pŵer prynu gorfodol penodol yn briodol.

27. Er nad yw'n ofynnol i Weinidogion Cymru roi sylw i ddarpariaethau'r cynllun datblygu wrth gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol (GPG), bydd cynllun datblygu serch hynny yn darparu elfen bwysig yng nghyfiawnhad y GPG er budd y cyhoedd. Bydd angen i Weinidogion Cymru roi'r pwys dyledus iddo yn unol â darpariaethau adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 ynghyd â pholisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

28. Mae rhai o'r pwerau prynu gorfodol penodol sydd ar gael i awdurdodau lleol yn gorgyffwrdd, gan roi dewis posibl i awdurdod o bwerau galluogi. Er enghraifft, gallai caffael tir i hwyluso datblygiad tai gael ei gwmpasu gan bwerau a roddir gan Ddeddf 1990 neu bwerau a roddir gan Ddeddf Tai 1985.

29. Nid yw'n cael ei ystyried yn arfer gorau i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol Deddf 1990 lle mae deddfwriaeth arall yn gwneud darpariaeth benodol ar gyfer prynu gorfodol at y diben a fwriadwyd. Os defnyddir pwerau Deddf 1990, dylai'r datganiad o resymau cysylltiedig gyfiawnhau'n glir y penderfyniad i ddefnyddio'r pwerau hyn (gweler Adran U yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019).

30. Fodd bynnag, cyfrifoldeb yr awdurdod lleol yw dewis y pŵer priodol a'i gyfiawnhau, gan ystyried y ddeddfwriaeth y mae'n gweithredu o'i mewn. Fe'i gwnaed yn glir na fydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau GPG yn unig ar y sail y gellid bod wedi'i wneud o dan bŵer arall (gweler Adran B yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019).

31. Cynghorir awdurdod lleol i beidio â dyfynnu mwy nag un pŵer galluogi mewn GPG. Dylai naill ai wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol ar wahân neu ystyried defnyddio adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 (gweler Adran O o'r Rhan hon o'r Llawlyfr), sy'n galluogi awdurdod lleol i gaffael tir yn orfodol at unrhyw un o'i ddibenion awdurdodedig, yn amodol ar gyfyngiadau penodol.

32. Pan fo hawliau newydd i'w caffael, rhaid i'r awdurdod lleol ddyfynnu Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, yn ogystal â'r Ddeddf alluogi.

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

33. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 226 o Ddeddf 1990 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

34. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

35. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

36. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'

37. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

38. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

39. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 1990 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â chynllunio defnydd tir. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

40. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

41. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion cynllunio ac adfywio o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau A.4

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

42. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran A yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir at ddibenion cynllunio ac adfywio o dan Ddeddf 1990.

43. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan Ddeddf 1990, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol. Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau A.5

44. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

45. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau A.6

46. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

47. Disgwylir i awdurdod lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

48. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

49. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau A.1

50. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at ei ddibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 16

Nodyn Arfer Gorau A.2

51. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 23

Nodyn Arfer Gorau A.3

52. Wrth wneud GPG o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf 1990 er mwyn hyrwyddo neu wella lles economaidd ardal, dylai awdurdodau caffael ystyried beth fydd y manteision canlyniadol posibl fel cynhyrchu swyddi a buddsoddi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 24

Nodyn Arfer Gorau A.4

53. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 41

Nodyn Arfer Gorau A.5

54. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 43

Nodyn Arfer Gorau A.6

55. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 45

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran B: Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau tai

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel yr awdurdod tai.

2. Yma, cewch gyflwyniad cyffredinol i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, y dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau a'i amcanion hysbys mewn perthynas â thai.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Tai 1985, a Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 (y cyfeirir atynt yn yr adran hon fel "y Deddfau Tai"). Rhoddir y pŵer i greu hawliau newydd gan Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976.

12. Er bod y canllawiau a roddir wedi'u cyfeirio'n benodol at awdurdodau lleol, mae'n gyffredinol berthnasol hefyd i Ymddiriedolaethau Gweithredu Tai wrth ddefnyddio eu pwerau o dan ddeddfwriaeth tai.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

13. Gall awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gyflawni'r canlynol, er enghraifft:

    (a) darparu tai a chyfleusterau cysylltiedig;

    (b) adnewyddu neu ailddatblygu ystadau llwm yr olwg;

    (c) trosi eiddo gwag neu eiddo sydd wedi'i dan-feddiannu at ddefnydd tai;

    (d) gwella tai o safon isel neu ddiffygiol;

    (e) adnewyddu ardaloedd tai;

    (f) clirio ac ailddatblygu ardaloedd tai anaddas; a

    (g) mynediad i dir i hwyluso datblygiad ar gyfer tai.

14. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a osodir ar bob awdurdod lleol i adolygu anghenion tai ei ardal weinyddol yn barhaus, i gymryd camau cadarnhaol i sicrhau gwelliant ansoddol mewn tai presennol, ac i alluogi darparu tai ychwanegol lle bo angen, yn unol â pholisi tai'r llywodraeth.

15. Mae'r pwerau a roddir i awdurdod lleol i gaffael tir ac eiddo yn ei alluogi i gymryd rôl gadarnhaol os yw o'r farn bod angen cyflawni amcanion ei bolisïau a'i amcanion datganedig, fel arfer mewn rôl alluogi mewn partneriaeth, er enghraifft, gyda chymdeithas dai neu adeiladwr tai preifat.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.1

16. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i un eiddo sengl. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth. Ceir astudiaeth achos ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn llwyddiannus o dan Ddeddf Tai 1985 yn Atodiad 22 i'r Llawlyfr.

Caffael drwy Gytundeb

17. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt wneud pob ymdrech i gaffael tir ac eiddo i gyflawni eu hamcanion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.2

18. Mae hyn yn berthnasol yn benodol lle mai'r amcan yw gwella neu ddefnyddio eiddo unigol yn iawn. Pan fo'n ymarferol ac yn briodol, dylai'r awdurdod lleol geisio perswadio perchennog yn gyntaf i gyflawni'n wirfoddol yr hyn y mae'r awdurdod yn ceisio'i gyflawni, neu ddefnyddio dulliau gorfodi ar wahân i berchnogaeth, ac os yw hynny'n methu, ceisio caffael yr eiddo drwy gytundeb.

19. Y prif bwerau a roddir i awdurdodau lleol gaffael eiddo drwy gytundeb i gyflawni eu dibenion statudol o dan ddeddfwriaeth tai yw:

    (i) adran 17 o Ddeddf Tai 1985 ar gyfer darparu a gwella tai;

    (ii) adran 290 o Ddeddf Tai 1985 mewn cysylltiad â datgan ardaloedd clirio; a

    (iii) adrannau 93 a 94 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 ar gyfer sicrhau nodau ardal adnewyddu ddatganedig.

20. Yn ogystal, mae adran 120 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn caniatáu i awdurdod lleol gaffael tir trwy gytundeb at unrhyw un o'i ddibenion awdurdodedig. Gweler Adran O o'r Rhan hon o'r Llawlyfr.

21. Bydd awdurdod lleol sy'n bwriadu prynu tir trwy gytundeb at ddibenion tai fel arfer yn dibynnu ar un o bwerau penodol y Deddfau Tai. Fodd bynnag, gall pŵer cyffredinol Deddf Llywodraeth Leol 1972 fod yn fwy addas mewn rhai achosion; er enghraifft, lle mae tir i'w ddefnyddio at fwy nag un diben, a lle nad yw'r ardaloedd a fwriedir at ddibenion penodol wedi'u diffinio eto.

22. Gellir neilltuo tir sydd wedi'i gaffael gan awdurdod lleol trwy gytundeb at bwrpas penodol at ddiben arall wedi hynny. Fodd bynnag, dylid nodi bod y pŵer hwn, a gynhwysir yn Neddf Llywodraeth Leol 1972, yn ddarostyngedig i rai cyfyngiadau (gweler adran 122 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972).

Pwerau i Gaffael yn Orfodol

23. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir sicrhau cytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

24. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

25. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.3

26. Mae'r brif ddarpariaeth sy'n galluogi awdurdod lleol i ddefnyddio prynu gorfodol o dan y Deddfau Tai i'w gweld yn adran 17 o Ddeddf Tai 1985. Mae hyn yn rhoi pwerau i gaffael tir, tai neu eiddo arall yn orfodol at ddibenion:

    (a) darparu tir ar gyfer datblygu tai, ynghyd â chyfleusterau cysylltiedig a buddiol, fel: siopau, meysydd hamdden, mannau agored, a ffyrdd mynediad;

    (b) defnyddio eiddo gwag fel tai; a

    (c) gwella tai o safon isel neu ddiffygiol.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.4

27. Yn ogystal, mae adran 290 o Ddeddf Tai 1985 yn rhoi pwerau i gaffael tir ac eiddo yn orfodol o fewn, ac wedi'i amgylchynu gan *ardal glirio* ddatganedig at ddibenion ymgymryd â neu sicrhau clirio tai anaddas ac ôl-ddefnydd yr ardal.

28. Mae adrannau 93 a 94 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 yn rhoi pwerau i gaffael eiddo sy'n llawn o neu'n cynnwys tai preswyl yn orfodol er mwyn cyflawni'r amcanion ar gyfer ardal adnewyddu ddatganedig, gan gynnwys:

    (a) gwella neu atgyweirio;

    (b) sicrhau rheolaeth a defnydd priodol ac effeithiol;

    (c) hybu llesiant trigolion yr ardal;

    (d) darparu tai preswyl newydd yn yr ardal; a

    (e) ar gyfer gweithredu neu gynorthwyo i wella amwynderau'r ardal.

29. Mae Adran B yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 yn nodi y gellir cyfiawnhau prynu eiddo o safon isel yn orfodol hefyd pan fydd popeth arall wedi methu mewn achosion lle:

    (i) ceir enillion clir o ran tai;
    (ii) mae perchennog yr eiddo wedi methu â'i gynnal neu ddod ag ef i safon dderbyniol; a
    (iii) nid yw mesurau statudol eraill, fel cyflwyno hysbysiadau statudol, wedi cyflawni amcan yr awdurdod o sicrhau y darperir tai preswyl derbyniol.

    Wrth ystyried a ddylid cadarnhau GPG tai, bydd Gweinidogion Cymru am wybod pa ddiffygion sy'n ymwneud â'r eiddo perthnasol a pha fesurau eraill y mae'r awdurdod lleol wedi'u cymryd i unioni materion.

30. Ni fyddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i dŷ perchen-feddianwyr ac eithrio tŷ amlfeddiannaeth gael ei gynnwys yn y GPG oni bai bod y diffygion yn yr eiddo yn cael effaith andwyol ar dai preswyl eraill (gweler Adran B yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019).

31. Mae ystod o bwerau prynu tai yn orfodol amrywiol, nad ydynt yn cael eu defnyddio'n aml, ac nad ydynt yn cael sylw yn y Llawlyfr hwn yn benodol, i'w gweld yn:

    (a) adran 29 o Ddeddf Tai 1985 - darparu tai ar gyfer cyflogeion cynghorau sir;

    (b) adran 300 o Ddeddf Tai 1985 - caffael tai a gondemniwyd ar gyfer llety dros dro; a

    (c) adran 77 o Ddeddf Tai 1988 - pwerau i Ymddiriedolaeth Gweithredu Tai gaffael tir o fewn, ger a thu allan i'w hardal ddynodedig ar gyfer cyflawni ei hamcanion.

32. Bydd egwyddorion cyffredinol y rhan hon o'r Llawlyfr yn berthnasol a dylid eu dilyn wrth ddefnyddio unrhyw un o'r pwerau hyn.

33. Mae rhai o'r pwerau prynu gorfodol penodol sydd ar gael i awdurdodau lleol yn gorgyffwrdd, gan roi dewis posibl o bwerau galluogi. Er enghraifft:

    (a) gallai adran 17 o Ddeddf Tai 1985 neu adran 93 o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 gwmpasu caffael ar gyfer gwella tai ansafonol;

    (b) gallai caffael ar gyfer darpariaeth ysgol fel rhan o gynllun tai gael ei gynnwys yn adran 17 neu GPG a wneir o dan y Ddeddf Addysg;

(c) gallai caffael ar gyfer darpariaeth ffordd ddosbarthu sy'n rhan o gynllun tai gael ei gynnwys yn adran 17 neu GPG a wneir o dan y Ddeddf Priffyrdd; a

(d) gallai caffael ar gyfer datblygiad tai gael ei gynnwys yn adran 17 neu GPO a wneir o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

34. Nid yw'n cael ei ystyried yn arfer gorau i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol y Ddeddf Tai lle mae deddfwriaeth arall yn gwneud darpariaeth benodol ar gyfer prynu gorfodol at y diben a fwriadwyd.

35. Fodd bynnag, cyfrifoldeb yr awdurdod lleol yw dewis y pŵer priodol a'i gyfiawnhau, gan ystyried y statud y mae'n gweithredu o'i mewn. Fe'i gwnaed yn glir na fydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau GPG yn unig ar y sail y gellid bod wedi'i wneud o dan bŵer arall (gweler Adran B yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019).

36. Cynghorir awdurdod lleol i beidio â dyfynnu mwy nag un pŵer galluogi mewn GPG. Dylai naill ai wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol ar wahân neu ystyried defnyddio adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 (gweler Adran O o'r Rhan hon o'r Llawlyfr), sy'n galluogi awdurdod lleol i gaffael tir yn orfodol at unrhyw un o'i ddibenion awdurdodedig, yn amodol ar gyfyngiadau penodol.

37. Pan fo hawliau newydd i'w caffael, rhaid i'r awdurdod lleol ddyfynnu Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, yn ogystal â'r Ddeddf alluogi.

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

38. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan y Deddfau Tai gydymffurfio â gweithdrefnau:

(a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

(b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

(c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

(d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

39. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

40. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

41. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

42. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

(a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod lleol yn briodol; a

(b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

43. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

44. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan y Deddfau Tai ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â thai. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

45. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

46. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion tai o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, a chanllawiau a nodir yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.5

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

47. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran B yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir at ddibenion tai.

48. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan y Deddfau Tai, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.6

49. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

50. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae'r Cylchlythyr yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau B.7

51. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

52. Disgwylir i awdurdod lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, a chael cyngor arbenigol os oes angen, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi cyfredol Llywodraeth Cymru; a

    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

53. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

54. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG, ond:

    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

    (b) ni ellir cael trafodaeth ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau B.1

54. Dylid gwneud cytundeb cefn wrth gefn gyda landlord cymdeithasol cofrestredig wrth wneud y GPG - ni ddylid aros nes bod y GPG wedi'i gadarnhau. Gall hyn arbed amser gwerthfawr. Ar ôl ei gadarnhau, dylid defnyddio'r llwybr datganiad breinio cyffredinol i gael meddiant i symud ymlaen â'r cynllun.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau B.2

56. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael eiddo sy'n ofynnol i gyflawni eu hamcanion trwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 17

Nodyn Arfer Gorau B.3

57. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 25

Nodyn Arfer Gorau B.4

58. Wrth fynd ati i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol o dan adran 17 o Ddeddf Tai 1985, dylai awdurdodau caffael ddarparu tystiolaeth ar:
    - Pam mae'r tai, sy'n destun y GPG, mewn cyflwr ansafonol ac mae angen eu gwella.
    - Pa dai sydd eu hangen yn y dyfodol.

- Profion ansoddol a meintiol.
- Pam mai'r GPG yw'r dewis olaf.
- Yr ymdrechion sydd wedi'u gwneud i negodi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 26

Nodyn Arfer Gorau B.5

59. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 46

Nodyn Arfer Gorau B.6

60. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 48

Nodyn Arfer Gorau B.7

61. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 50

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran C: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel yr awdurdod priffyrdd.

2. Yma, cewch gyflwyniad cyffredinol i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, y dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau a'i amcanion hysbys mewn perthynas â phriffyrdd a pharcio cerbydau.

11. Mae'r pwerau ar gyfer caffael tir a/neu hawliau ar gyfer cynlluniau priffyrdd wedi'u cynnwys yn Rhan XII o Ddeddf Priffyrdd 1980 a'r rhai ar gyfer mannau parcio yn Rhan IV o Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984 (y cyfeirir atynt yn yr adran hon fel "y Deddfau Priffyrdd").

12. Nid yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin â chaffael tir ar gyfer cynlluniau traffyrdd a chefnffyrdd lle mai Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod priffyrdd.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

13. Gall awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gyflawni'r canlynol, er enghraifft:

    (a) gwella priffordd bresennol a gwaith cysylltiedig, gan gynnwys ffyrdd ymyl a mynedfeydd;

    (b) adeiladu priffordd newydd a gwaith cysylltiedig, gan gynnwys ffyrdd ymyl a mynedfeydd;

    (c) lliniaru'r effaith andwyol y bydd bodolaeth neu ddefnydd y briffordd y cynigir ei hadeiladu neu ei chymeradwyo yn ei chael ar ei hamgylchoedd;

    (d) darparu mannau parcio oddi ar y stryd, gan gynnwys mynedfeydd, a darparu adeiladau neu gyfleusterau eraill sy'n angenrheidiol at ddefnyddio'r mannau parcio, a gwaith cysylltiedig; a

    (e) darparu parc lorïau neu fysiau.

14. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar bob awdurdod lleol i barhau i adolygu'r ddarpariaeth ar gyfer trafnidiaeth ffyrdd, traffig, rheoli traffig a materion cysylltiedig ledled ei ardal, a pharatoi polisïau a rhaglenni ar gyfer gwella, yn unol â pholisi trafnidiaeth cenedlaethol a rhanbarthol.

15. Mae'r pwerau a roddir i awdurdod priffyrdd i gaffael tir ac eiddo yn ei alluogi i gymryd rôl gadarnhaol os yw o'r farn bod angen hynny i gyflawni ei bolisïau a'i amcan, neu hwyluso datblygiad gan y sector preifat neu asiantaethau eraill.

16. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth. Ceir astudiaeth achos ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn llwyddiannus o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 yn Atodiad 22 i'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau C.1

Caffael drwy Gytundeb

17. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech i gaffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau C.2

18. Y prif awdurdodiad penodol a roddir i awdurdod lleol gaffael tir drwy gytundeb at ei ddibenion ar gyfer adeiladu neu wella priffordd a gwaith cysylltiedig yw adran 239 o Ddeddf Priffyrdd 1980.

19. Mae awdurdodiadau eraill at ystod o ddibenion amrywiol.

20. Os yw awdurdod lleol yn dymuno caffael tir trwy gytundeb ar gyfer darparu lleoedd parcio oddi ar y stryd a gwaith cysylltiedig o dan adran 32 o Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984, bydd angen iddo ddefnyddio'r pŵer yn adran 120 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972.

Mae hyn yn rhoi pŵer cyffredinol i awdurdod lleol gaffael tir trwy gytundeb at unrhyw un o'i ddibenion awdurdodedig. Gweler Adran O o'r Rhan hon o'r Llawlyfr.

21. Bydd awdurdod lleol sy'n bwriadu prynu tir trwy gytundeb at ddibenion priffyrdd neu barcio fel arfer yn dibynnu ar un o bwerau penodol y Deddfau Priffyrdd. Fodd bynnag, gall pŵer cyffredinol Deddf Llywodraeth Leol 1972 fod yn fwy addas mewn rhai achosion - er enghraifft, lle mae tir i'w ddefnyddio at fwy nag un diben, a lle nad yw'r ardaloedd a fwriedir at ddibenion penodol yn y tir sydd i'w gaffael wedi'u diffinio eto. Fel arall, gall pwerau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fod yn briodol.

Pwerau i Gaffael yn Orfodol

22. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

23. Mae'r pwerau i awdurdod lleol gaffael tir yn orfodol i adeiladu neu wella priffyrdd a gwneud gwaith cysylltiedig a gwaith arall wedi eu cynnwys yn Neddf Priffyrdd 1980, yn bennaf yn adrannau 239 a 240, ynghyd ag adrannau 241- 246(1), 248, 250 - 252, a 260.

24. Manylir ar y pwerau sy'n cwmpasu ystod eang o ddibenion penodedig y dylid cyfeirio'n ofalus atynt i benderfynu pa bŵer neu bwerau i'w henwi mewn achos penodol.

25. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gaffael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd. Fodd bynnag, pwysleisir na ddylid defnyddio'r pwerau hyn pan fydd y tir yn rhan o'r briffordd neu lle bydd y gwaith y mae'r awdurdod yn dymuno ei wneud yn amddifadu'r tirfeddianwyr yn barhaol o ddefnydd buddiol o'r tir. Mewn achosion o'r fath, dylid ceisio teitl llawn yn y tir.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau C.3

26. Mae'r prif bwerau i awdurdod lleol awdurdodedig gaffael tir yn orfodol ar gyfer darparu meysydd parcio oddi ar y stryd a gwneud gwaith cysylltiedig wedi'u cynnwys yn adran 40 o Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984.

27. Mae rhai o'r pwerau prynu gorfodol penodol sydd ar gael i awdurdodau lleol yn gorgyffwrdd, gan roi dewis posibl o bŵer galluogi.

    Mae enghreifftiau o'r dewis hwn yn cynnwys caffael ar gyfer:

    (a) ffordd ddosbarthu sy'n rhan o gynllun tai y gallai GPG Deddf Tai, neu GPG o dan y Ddeddf Priffyrdd, ei gwmpasu; neu

    (b) maes parcio yng nghanol tref y gellid ei gwmpasu gan GPG Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 neu un a godwyd o dan Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984.

28. Ystyrir ei bod yn arfer gorau defnyddio'r ddeddfwriaeth briodol sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer prynu gorfodol at y diben a fwriedir yn hytrach na'r darpariaethau a luniwyd yn gyffredinol mewn deddfwriaeth amgen.

29. Fodd bynnag, cyfrifoldeb yr awdurdod lleol yw dewis y pŵer priodol a'i gyfiawnhau, gan ystyried y statud y mae'n gweithredu o'i mewn. Ni fydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau GPG yn unig ar y sail y gellid bod wedi'i wneud o dan bŵer arall (gweler Adran B yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019).

30. Cynghorir awdurdod lleol i beidio â dyfynnu mwy nag un pŵer galluogi mewn GPG. Dylai naill ai wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol ar wahân neu ystyried defnyddio adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 (gweler Adran O o'r Rhan hon o'r Llawlyfr), sy'n galluogi awdurdod lleol i gaffael tir yn orfodol at unrhyw un o'i ddibenion awdurdodedig, yn amodol ar gyfyngiadau penodol.

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

31. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan y Deddfau Priffyrdd gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

32. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

33. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

34. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

35. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

36. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 o Ran Pump o'r Llawlyfr am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

37. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan y Deddfau Priffyrdd ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â thrafnidiaeth. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

38. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

39. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau C.4

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

40. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran G yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir at ddibenion priffyrdd.

41. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan y Deddfau Priffyrdd, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau C.5

42. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

43. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau C.6

44. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yng Nghangen Gorchmynion Llywodraeth Cymru a allai fod o fudd i awdurdodau priffyrdd.

45. Disgwylir i awdurdod lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, a chael cyngor arbenigol os oes angen, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

(a) yn gyffredinol ar bwerau, dibenion a gweithdrefnau;

(b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

(c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG drafft yn gyffredinol.

46. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

47. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG, ond:

(a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

(b) ni ellir cael trafodaeth ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau C.1

48. Dylai awdurdodau caffael roi ystyriaeth strategol i sut y gallai defnyddio Gorchmynion Prynu Gorfodol a wnaed o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 ar gyfer gwella priffyrdd ddatgloi tir tai os yw'n unol â'r CDLl a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 16

Nodyn Arfer Gorau C.2

49. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at ei ddibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 17

Nodyn Arfer Gorau C.3

50. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 25

Nodyn Arfer Gorau C.4

51. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 39

Nodyn Arfer Gorau C.5

52. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 41

Nodyn Arfer Gorau C.6

53. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 43

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran D: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion gwasanaethau dŵr a charthffosiaeth

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch cwmni (neu awdurdod sy'n gweithredu fel asiant) neu gorff ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel ymgymerwr dŵr neu garthffosiaeth (y cyfeirir atynt ar y cyd fel "ymgymerwyr statudol" at ddibenion yr adran hon) neu fel yr asiantaeth briodol, h.y. Cyfoeth Naturiol Cymru, mewn perthynas â gwaith rheoli perygl llifogydd yng Nghymru.

2. Yma, cewch gyflwyniad cyffredinol i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, y dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich sefydliad i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn cwmpasu'r pwerau sydd ar gael i ymgymerwyr statudol ar gyfer caffael tir yn orfodol i'w galluogi i gyflawni eu swyddogaethau statudol. Defnyddir y term "ymgymerwr" yn yr adran hon i gynnwys ymgymerwyr dŵr a charthffosiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan:
    (a) adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 (Ymgymerwyr Dŵr a Charthffosiaeth); a
    (b) adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991 (Cyfoeth Naturiol Cymru).

12. Caiff awdurdod lleol ymrwymo i gytundeb i arfer y pwerau ar ran ymgymerwr carthffosiaeth, ond yr un fydd y gweithdrefnau a ddisgrifir yma.

13. Nid yw'r adran hon yn ymdrin â chaffael fforddfreintiau, hawddfreintiau neu fuddiannau llai eraill yn orfodol na'r pwerau statudol sydd ar gael i ymgymerwyr i osod gwasanaethau. Mewn llawer o amgylchiadau, bydd yn briodol defnyddio'r pwerau eraill hyn i gaffael llai o ddiddordeb yn hytrach na cheisio caffael perchnogaeth lwyr.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

14. Gellir defnyddio pwerau prynu gorfodol gan:
    (a) ymgymerwr statudol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:
        (i) darparu cronfa ddŵr;
        (ii) adeiladu gorsaf bwmpio;
        (iii) adeiladu tŵr dŵr; neu
        (iv) adeiladu gwaith carthffosiaeth.
    (b) Cyfoeth Naturiol Cymru mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:
        (i) amddiffynfeydd rhag llifogydd;
        (ii) draenio tir; neu
        (iii) rheoli perygl llifogydd.

15. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a osodir ar:
    (a) ymgymerwr dŵr i ddatblygu a chynnal cyflenwadau dŵr domestig a masnachol effeithlon yn ei ardal ddynodedig;
    (b) ymgymerwr carthffosiaeth i ddarparu, gwella, ymestyn, glanhau a chynnal system o garthffosydd cyhoeddus yn ei ardal; a
    (c) Cyfoeth Naturiol Cymru i reoli adnoddau naturiol cynaliadwy yng Nghymru sy'n cynnwys gwarchod, ailddosbarthu neu ychwanegu fel arall, a sicrhau'r defnydd cywir o adnoddau dŵr yng Nghymru.

16. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

17. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir ymgymerwyr bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau D.1

18. Ni wneir unrhyw ddarpariaeth benodol ar gyfer caffael drwy gytundeb naill ai gan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 na Deddf Adnoddau Dŵr 1991, ond gall ymgymerwr gaffael tir at ei ddibenion drwy gytundeb, yn rhinwedd memorandwm ac erthyglau ei sefydliad, neu fel arall fel y bo'n briodol.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

19. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff ymgymerwr ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

20. Mae adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 yn rhoi pŵer i ymgymerwr dŵr neu garthffosiaeth gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion. Mae adran 155(2) yn rhoi pŵer i gaffael hawliau newydd yn orfodol.

21. Mae adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991 yn rhoi pŵer i Cyfoeth Naturiol Cymru gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion. Mae adran 154(2) yn rhoi pŵer i gaffael hawliau newydd yn orfodol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau D.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

22. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 neu adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

23. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

24. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

25. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

26. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

(a) annog asesu rhwymedigaethau'r ymgymerwr yn briodol; a

(b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

27. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

28. Rhaid i GPG a wnaed o dan naill ai adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 neu adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991 gael ei ystyried ac, os yw'n dderbyniol, ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â dŵr. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

29. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

30. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion gwasanaethau dŵr a charthffosiaeth o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau D.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

31. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

32. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan naill ai adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 neu adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau D.4

33. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

34. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau D.5

35. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru a allai fod o fudd i ymgymerwyr dŵr a charthffosiaeth neu Cyfoeth Naturiol Cymru.

36. Disgwylir i ymgymerwyr dŵr a charthffosiaeth neu Cyfoeth Naturiol Cymru geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud GPG, ond gallant ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

(a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

(b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

(c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

37. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

38. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:

(a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

(b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau D.1

39. Lle y bo'n ymarferol, dylai ymgymerwyr statudol neu Cyfoeth Naturiol Cymru geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 17

Nodyn Arfer Gorau D.2

40. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion ymgymerwr statudol neu Cyfoeth Naturiol Cymru trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 21

Nodyn Arfer Gorau D.3

41. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol.
Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau D.4

42. Dylai ymgymerwyr statudol neu Cyfoeth Naturiol Cymru fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Nodyn Arfer Gorau D.5

43. Dylai ymgymerwyr statudol neu Cyfoeth Naturiol Cymru roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai ymgymerwyr statudol neu Cyfoeth Naturiol Cymru ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai ymgymerwyr statudol neu Cyfoeth Naturiol Cymru ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 34

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran E: Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer amddiffynfeydd rhag llifogydd a dibenion draenio tir

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod draenio mewnol neu awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel yr awdurdod draenio tir.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich bwrdd neu awdurdod i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i fwrdd draenio mewnol (awdurdod draenio tir) neu awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan adran 62 o Ddeddf Draenio Tir 1991 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1991").

12. Gall awdurdod lleol hefyd fod yn awdurdod draenio tir, er nad yw wedi'i awdurdodi i arfer pwerau prynu gorfodol o dan Ddeddf 1991. Mae'n angenrheidiol i awdurdod lleol ddibynnu ar y pwerau a geir yn Neddf Llywodraeth Leol 1972. Ymdrinnir â'r pwerau hyn yn Adran O o Ran Dau o'r Llawlyfr.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

13. Gall awdurdod draenio tir ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) darparu gorsaf bwmpio;

    (b) adeiladu argloddiau; a

    (c) adeiladu sianeli draenio.

14. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdod draenio tir gan Ddeddf 1991 i gynnal unrhyw gwrs dŵr neu waith draenio presennol mewn cyflwr o effeithlonrwydd priodol, gwella gwaith sy'n bodoli eisoes, neu adeiladu gwaith newydd ar gyfer draenio unrhyw dir yn ei ardal.

15. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

16. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau E.1

17. Mae Deddf 1991 yn nodi'n benodol y caiff awdurdod draenio tir gaffael tir at ei ddibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

18. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod draenio tir ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

19. Mae adran 62 o Ddeddf 1991 yn rhoi pŵer i awdurdod draenio tir gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion a byrddau draenio mewnol i gaffael hawliau newydd. Dim ond ar y cyd ag adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 y gall awdurdodau lleol ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol yn adran 62(2). Gweler Adran O o Ran Dau o'r Llawlyfr. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd i awdurdodau lleol yn unig. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

20. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
Nodyn Arfer Gorau E.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

21. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 62 o Ddeddf 1991 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

22. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

23. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

24. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

25. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

26. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

27. Rhaid i GPG a wnaed o dan Ddeddf 1991 gan naill ai bwrdd draenio mewnol neu awdurdod lleol gael ei ystyried ac, os yw'n dderbyniol, ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â dŵr. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

28. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

29. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion amddiffynfeydd rhag llifogydd a draenio tir o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau E.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

30. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

31. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan adran 62 o Ddeddf 1991, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau E.4

32. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

33. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau E.5

34. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i fwrdd draenio mewnol neu awdurdod lleol.

35. Disgwylir i fwrdd draenio mewnol neu awdurdod lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

36. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

37. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:

(a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

(b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau E.1

38. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau draenio tir geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 16

Nodyn Arfer Gorau E.2

39. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod draenio tir trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 20

Nodyn Arfer Gorau E.3

40. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 29

Nodyn Arfer Gorau E.4

41. Dylai awdurdodau draenio tir ac awdurdodau lleol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 31

Nodyn Arfer Gorau E.5

42. Dylai awdurdodau draenio tir ac awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau draenio tir ac awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau draenio tir ac awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 33

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran F: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion amddiffyn y glannau

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir i ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel awdurdod amddiffyn y glannau.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol. Yr awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol yng Nghymru yw Cyfoeth Naturiol Cymru, fel y'i diffinnir yn adran 2A o Ddeddf Diogelu'r Arfordir 1949 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1949").

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf 1949 a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 1949 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys, er enghraifft, adeiladu amddiffynfeydd amddiffyn yr glannau.

13. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol gan Ddeddf 1949 i wneud unrhyw waith amddiffyn y glannau p'un ai o fewn neu y tu allan i'w hardaloedd sy'n angenrheidiol neu'n ymarferol i amddiffyn unrhyw dir yn ei ardal.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau F.1

16. Mae adran 4(3) o Ddeddf 1949 yn darparu'n benodol y caiff awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol gaffael tir at ei ddibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol ddefnyddio ei bŵer caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae adran 14 o Ddeddf 1949 yn rhoi pŵer i awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion. Fodd bynnag, mae hyn yn ddarostyngedig i ddarpariaeth benodol ynghylch gwerth yn adran 14(1). Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau F.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 14 o Ddeddf 1949 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal, gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Rhaid i GPG a wnaed o dan Ddeddf 1949 gan awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol gael ei ystyried ac, os yw'n dderbyniol, ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â dŵr. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

27. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

28. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion amddiffyn y glannau o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau F.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

29. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

30. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan adran 14 o Ddeddf 1949, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau F.4

31. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

32. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau F.5

33. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau rheoli risg erydiad arfordirol.

34. Disgwylir i awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

35. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

36. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau F.1

37. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau rheoli risg erydiad arfordirol geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau F.2

38. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod rheoli risg erydiad arfordirol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau F.3

39. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol.
Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28

Nodyn Arfer Gorau F.4

40. Dylai awdurdodau risg erydiad arfordirol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau F.5

41. Dylai awdurdodau risg erydiad arfordirol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau risg erydiad arfordirol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb.
Dylai awdurdodau risg erydiad arfordirol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran G: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion addysg

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel yr awdurdod addysg lleol.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Addysg 1996 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1996") a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 1996 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft

    (a) darparu cae chwarae ysgol;

    (b) adeiladu ysgol newydd; a

    (c) ymestyn y cyfleusterau addysg presennol.

13. Cyd-destun cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdod lleol gan Ddeddf 1996 i ddarparu a chynnal cyfleusterau addysg yn ei ardal.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau G.1

16. Mae adran 531 o Ddeddf 1996 yn nodi'n benodol y caiff awdurdod lleol gaffael tir at ei ddibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bŵer caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae adran 530 o Ddeddf 1996 yn rhoi pŵer i awdurdod lleol gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau G.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 530 o Ddeddf 1996 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

(c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

(d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

(a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

(b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 1996 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud ag addysg. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

27. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

28. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion addysg o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau G.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

29. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran F yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir at ddibenion addysg.

30. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau G.4

31. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

32. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau G.5

33. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

34. Disgwylir i awdurdod lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

35. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

36. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:

    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau G.1

37. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at ei ddibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau G.2

38. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau G.3

39. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28

Nodyn Arfer Gorau G.4

40. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau G.5

41. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran H: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion y gwasanaeth iechyd

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch sefydliad ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i ymgymryd â chynllun yn eich rôl fel bwrdd iechyd lleol.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir ynAdran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich sefydliad i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i fwrdd iechyd lleol ac awdurdod gwasanaethau cymdeithasol lleol (pan awdurdodir hwy gan Weinidogion Cymru) ar gyfer caffael tir yn orfodol i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan adran 11 a 12 o, a pharagraff 20 o Atodlen 2 i, Ddeddf y Gwasanaeth Iechyd Gwladol (Cymru) 2006 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 2006") mewn perthynas â byrddau iechyd lleol ac adran 159 o Ddeddf 2006 mewn perthynas ag awdurdodau gwasanaethau cymdeithasol lleol. Nid yw Deddf 2006 yn cynnwys darpariaethau ar gyfer caffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall bwrdd iechyd lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) ymestyn ysbyty sy'n bodoli eisoes;

    (b) adeiladu ysbyty newydd; a

    (c) darparu canolfan iechyd.

13. Cyd-destun cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar fwrdd iechyd lleol gan Ddeddf 2006 i ddarparu a chynnal cyfleusterau iechyd yn ei ardal.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir byrddau iechyd lleol bod disgwyl iddynt fel arfer yn gyntaf wneud pob ymdrech i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau H.1

16. Mae Deddf 2006 yn nodi'n benodol y caiff bwrdd iechyd lleol gaffael tir at ei ddibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff bwrdd iechyd lleol ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae adran 11 a 12 o Ddeddf 2006, a pharagraff 20 o Atodlen 2 i Ddeddf 2006, yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru alluogi bwrdd iechyd lleol i gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion; mae adran 159 o Ddeddf 2006 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru i gyfarwyddo awdurdod gwasanaethau cymdeithasol lleol i gael y pŵer i gaffael tir yn orfodol.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau i gaffael buddiant llai sy'n bodoli eisoes.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau H.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 11 o Ddeddf 2006, a pharagraff 20 o Atodlen 2 i neu adran 159 o Ddeddf 2006 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

(c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

(d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

(a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

(b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal, gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 2006 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud ag iechyd. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

27. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

28. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion iechyd o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau H.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

29. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

30. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan adran 11 o Ddeddf 2006, a pharagraff 20 o Atodlen 2 neu adran 159 i Ddeddf 2006, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu ac iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau H.4

31. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

32. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau H.5

33. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i fyrddau iechyd.

34. Disgwylir i fwrdd iechyd lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

35. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

36. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau H.1

37. Lle y bo'n ymarferol, dylai byrddau iechyd lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau H.2

38. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion bwrdd iechyd lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau H.3

39. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28

Nodyn Arfer Gorau H.4

40. Dylai byrddau iechyd lleol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau H.5

41. Dylai byrddau iechyd lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai byrddau iechyd lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai byrddau iechyd lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran I: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion gwasanaethau anifeiliaid a lladd-dai

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel yr awdurdod sy'n gyfrifol am wasanaethau anifeiliaid a lladd-dai.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Iechyd Anifeiliaid 1981 a Deddf Lladd-dai 1974 (y cyfeirir atynt yn yr adran hon fel "y Deddfau") a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw'r Deddfau yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) adeiladu glanfeydd, gorsafoedd, ffeuau, siediau;

    (b) claddu carcasau;

    (c) darparu storfa oer; a

    (d) adeiladu lladd-dy.

13. Cyd-destun cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdod lleol gan y Deddfau i ddarparu a chynnal cyfleusterau gwasanaethau anifeiliaid a lladd-dai yn ei ardal.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt wneud pob ymdrech i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau I.1

16. Mae'r Deddfau yn nodi'n benodol y caiff awdurdod lleol gaffael tir at ei ddibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bŵer caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae adran 55 o Ddeddf Iechyd Anifeiliaid 1981 ac adrannau 15, 18 a 30 o Ddeddf 1974 yn rhoi pwerau i awdurdod lleol gaffael tir yn orfodol at ei ddibenion. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau I.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adran 55 o Ddeddf Iechyd Anifeiliaid 1981 ac adrannau 15, 18 a 30 o Ddeddf Lladd-dai 1974 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan y Deddfau ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â datblygu'r sector amaethyddiaeth. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

27. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

28. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion gwasanaethau anifeiliaid a lladd-dai o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau I.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

29. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

30. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan y Deddfau, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau I.4

31. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

32. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau I.5

33. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

34. Disgwylir i awdurdod lleol geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

35. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gymorth.

36. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau I.1

37. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at ei ddibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau I.2

38. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau I.3

39. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28

Nodyn Arfer Gorau I.4

40. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau I.5

41. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran J: Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer parciau gwledig a dibenion cadwraeth natur

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel awdurdod sy'n gyfrifol am barciau gwledig neu Cyfoeth Naturiol Cymru i ymgymryd â chynllun sy'n cynnwys cadwraeth natur.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol mewn perthynas â darparu parciau gwledig.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Cefn Gwlad 1968 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1968") a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 1968 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdod lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru â chyfrifoldebau dros barciau gwledig ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) darparu parc gwledig;

    (b) ymestyn parc gwledig; a

    (c) darparu cyfleusterau sy'n ymwneud â defnyddio, cynnal a chadw neu reoli parc gwledig.

13. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdodau lleol i ddarparu, neu wella, cyfleoedd i'r cyhoedd fwynhau cefn gwlad a Cyfoeth Naturiol Cymru i warchod a gwella harddwch naturiol ac amwynder cefn gwlad. Mae gan awdurdodau lleol gyfrifoldeb hefyd i ddarparu, ymestyn, rheoli a chynnal parciau gwledig yn eu hardal ddynodedig.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol a Cyfoeth Naturiol Cymru bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau J.1

16. Mae Deddf 1968 yn nodi'n benodol y caiff awdurdod lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru gaffael tir at eu dibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru ddefnyddio eu pwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae gan awdurdodau lleol bwerau o dan adran 7(4) i brynu tir yn orfodol ar gyfer parc gwledig ac adran 9 (5) i brynu tir yng nghymdogaeth tir comin sy'n ofynnol iddynt gyflawni eu swyddogaethau ar dir comin. Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru bŵer o dan adran 15A(1) i brynu tir yn orfodol at ddibenion gwarchod fflora, ffawna, neu nodweddion daearegol neu ffisiograffig o ddiddordeb arbennig.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau J.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan Ddeddf 1968 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 1968 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â mynediad i gefn gwlad. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

27. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

28. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion parciau gwledig a chadwraeth natur o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau J.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

29. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

30. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan Ddeddf 1968, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau J.4

31. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

32. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gora J.5

33. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau lleol a Cyfoeth Naturiol Cymru.

34. Disgwylir i awdurdod lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

35. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

36. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau J.1

37. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau J.2

38. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau J.3

39. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28

Nodyn Arfer Gorau J.4

40. Dylai awdurdodau lleol neu Cyfoeth Naturiol fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau J.5

41. Dylai awdurdodau lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol neu Cyfoeth Naturiol Cymru ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran K: Gorchmynion prynu gorfodol mewn cysylltiad â Pharciau Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur, dibenion mynediad i gefn gwlad, plannu coed a thir wedi'i esgeuluso

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel awdurdod sy'n gyfrifol am barciau cenedlaethol, gwarchodfeydd natur, mynediad i gefn gwlad, a materion cysylltiedig.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau penodedig ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w galluogi i gyflawni eu cyfrifoldebau statudol mewn perthynas â pharciau cenedlaethol, gwarchodfeydd natur, mynediad i gefn gwlad, a materion cysylltiedig.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1949") a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 1949 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdodau caffael penodedig ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) darparu safle gwersylla mewn parc cenedlaethol;

    (b) defnyddio dyfrffordd gan y cyhoedd ar gyfer hwylio a chychod mewn parc cenedlaethol;

    (c) sefydlu gwarchodfa natur; a

    (d) adfer neu wella tir sy'n ddiffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg.

13. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdodau caffael penodedig gan Ddeddf 1949 am ystod eang o ddibenion sy'n ymwneud â Pharciau Cenedlaethol, rhoi mynediad cyhoeddus i gefn gwlad, gwarchodfeydd natur, ac i warchod a gwella harddwch naturiol yn eu hardaloedd.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau K.1

16. Mae Deddf 1949 yn nodi'n benodol y caiff awdurdodau caffael penodedig gaffael tir at eu dibenion trwy gytundeb.

Pwerau i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod penodedig ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae'r adrannau canlynol o Ddeddf 1949 yn rhoi pwerau i'r awdurdodau caffael penodedig brynu tir yn orfodol at y dibenion a nodwyd:
    - adrannau 12 a 13 ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol mewn Parciau Cenedlaethol ar gyfer darparu cyfleusterau ar gyfer llety, prydau bwyd, lluniaeth, safleoedd gwersylla a lleoedd parcio, a gwella dyfrffyrdd ar gyfer hamdden awyr agored;
    - adrannau 17 a 18 i Cyfoeth Naturiol Cymru ddarparu a chynnal gwarchodfeydd natur os na chyflawnir cytundeb;
    - adran 53 i awdurdod priffyrdd lleol ddarparu fferis at ddibenion llwybrau pellter hir;
    - adran 54 i awdurdodau cynllunio lleol ddarparu cyfleusterau ar gyfer llety, prydau bwyd a lluniaeth ar hyd llwybrau pellter hir;
    - adran 76 i awdurdodau cynllunio lleol gaffael tir ar gyfer mynediad cyhoeddus; a
    - adran 89 ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol ar gyfer plannu coed a thrin tir diffaith.

Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau K.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan Ddeddf 1949 gydymffurfio â gweithdrefnau:
    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â
    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu
    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG dan Ddeddf 1949, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:
    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a
    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Os yw awdurdod lleol yn ansicr a ddylid defnyddio'r pwerau o dan adran 89 o Ddeddf 1949, neu lle cynigir amrywiol ddefnyddiau, mae'n agored iddynt ystyried caffael o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Yn yr un modd, os yw awdurdod lleol yn ansicr a all gaffael tir o dan Ddeddf 1949 mewn perthynas â thir yr ymddengys ei fod yn "ddiffaith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg" caiff gyfeirio at Weinidogion Cymru am eu barn ar ystyr geiriau o'r fath at ddibenion caffael.

27. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 1949 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â mynediad i gefn gwlad. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

28. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

29. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad â Pharciau Cenedlaethol, gwarchodfeydd natur, mynediad i gefn gwlad, plannu coed a thir sydd wedi'i esgeuluso o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau K.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

30. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran E yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir dan adran 89 o Ddeddf 1949.

31. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan Ddeddf 1949, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau K.4

32. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

33. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau K.5

34. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau.

35. Disgwylir i awdurdodau geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud GPG, ond gallant ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

(a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

(b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

(c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

36. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

37. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:

(a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

(b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau K.1

38. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau caffael penodedig geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau K.2

39. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod caffael penodedig trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau K.3

40. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol.
Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 29

Nodyn Arfer Gorau K.4

41. Dylai awdurdodau caffael penodedig fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 31

Nodyn Arfer Gorau K.5

42. Dylai awdurdodau caffael penodedig roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau caffael penodedig ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau caffael penodedig ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 33

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran L: Gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael adeilad rhestredig sydd dan fygythiad oherwydd ei gyflwr gwael.

2. Yma, cewch gyflwyniad cyffredinol i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, y dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Yn wahanol i'r mwyafrif o'r pwerau prynu gorfodol a gwmpesir yn y Llawlyfr hwn, mae'r amgylchiadau pan all awdurdod lleol gaffael yn orfodol adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio wedi'u nodi'n glir yn y ddeddfwriaeth alluogi, a'u dehongli yng nghanllawiau polisi cynllunio.

5. At hynny, yn aml gall y camau statudol sy'n ofynnol cyn defnyddio prynu gorfodol wneud caffael yr eiddo yn ddiangen. Mae cyflwyno hysbysiad trwsio (gweler isod) yn ddigon yn aml i annog perchnogion naill ai i ddechrau gwaith trwsio neu i werthu'r adeilad i drydydd parti.

6. Yn wahanol i bwerau eraill a gwmpesir gan y Llawlyfr, mae darpariaeth statudol i'r llysoedd gymryd rhan yn gynnar yn y broses ac iddi gael ei stopio mewn rhai amgylchiadau.

7. Unwaith eto, yn wahanol i ddefnyddio pwerau eraill, mae proses prynu gorfodol adeiladau rhestredig wedi'i chynllunio i orfodi'r perchennog i gymryd camau i ymgymryd â'r gwaith trwsio yr ystyrir ei fod yn angenrheidiol i gynnal a chadw'r adeilad.

8. Felly, er y gallai fod yn ddefnyddiol cyfeirio at y canllawiau a roddir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr ar roi'r wybodaeth ddiweddaraf i bobl ac yn Adran C o Ran Tri ar drafodaethau gyda'r partïon yr effeithir arnynt, ni fyddant yn uniongyrchol berthnasol. Serch hynny, dylid dilyn egwyddorion didwylledd, tegwch ac effeithlonrwydd.

9. Yn yr un modd, ni fydd y canllawiau a roddir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr ar drefniadau rheoli prosiect y broses yn uniongyrchol berthnasol. Fodd bynnag, dylid cadw mewn cof egwyddorion cyffredinol rheoli prosiect yn dda a hyrwyddir, yn enwedig wrth ddilyn y gweithdrefnau prynu gorfodol, sydd yr un fath ag ar gyfer pwerau eraill.

10. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

11. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

12. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

13. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pŵer a Gwmpesir gan yr Adran hon

14. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pŵer sydd ar gael i awdurdod lleol i gaffael adeilad rhestredig yn orfodol y mae ei fodolaeth yn cael ei fygwth gan ei gyflwr dadfeiliedig.

15. Rhoddir y pŵer gan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf P(LBCA) 1990").

16. Rhaid i'r adeilad rhestredig sydd i'w brynu fod yr adeilad cyfan gan gynnwys yr holl strwythurau yn ei gwrtil. Yn ogystal, gall y GPG gynnwys unrhyw dir cyfagos y mae'n angenrheidiol ei brynu ar gyfer gwarchod yr adeilad neu ei fwynderau (fel gardd tŷ tref), neu ar gyfer rhoi mynediad iddo, neu er mwyn ei drin neu ei reoli'n iawn.

Caffael drwy Gytundeb

17. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, pan fydd pob dull arall o sicrhau bod adeilad sydd dan fygythiad yn cael ei drwsio wedi methu a bod angen i'r awdurdod lleol gaffael er mwyn sicrhau bod yr adeilad yn cael ei gadw, fel rheol dylai'r awdurdodau lleol geisio caffael yr adeilad yn gyntaf trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr. Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau L.1

18. Mae adran 52 o Ddeddf P(LBCA) 1990 yn galluogi awdurdod lleol i gaffael adeilad sydd dan fygythiad trwy gytundeb. Wrth gaffael trwy gytundeb, nid oes angen i'r adeilad fod yn un rhestredig, er bod yn rhaid i'r awdurdod lleol ei ystyried o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

19. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir ei gyflawni ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol gychwyn achos dros gaffael adeilad rhestredig dan fygythiad lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd.

20. Mae adran 47 o Ddeddf P(LBCA) 1990 yn rhoi pŵer i awdurdod lleol gaffael adeilad rhestredig yn orfodol lle nad yw camau rhesymol yn cael eu cymryd i'w gadw'n iawn.

21. Mae defnyddio'r pŵer hwn yn amodol ar gamau blaenorol llym sy'n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno hysbysiad trwsio o dan adran 48 o Ddeddf P(LBCA) 1990, gan nodi'r gwaith sy'n rhesymol angenrheidiol i ddiogelu'r adeilad yn iawn ac egluro effaith adrannau 47 i 50 o Ddeddf P(LBCA) 1990. Rhaid cyflwyno hysbysiad trwsio i berchnogion yr adeilad rhestredig o leiaf ddau fis cyn cychwyn achos prynu gorfodol.

Nid yw hyn ynddo'i hun yn gosod unrhyw atebolrwydd ar y perchennog, ond yn syml mae'n galluogi awdurdod lleol i gaffael yr adeilad os na chaiff y gwaith ei wneud.

22. Rhaid i'r hysbysiad trwsio ei hun nodi'r gwaith y mae'r awdurdod lleol yn ei ystyried yn rhesymol angenrheidiol i ddiogelu'r adeilad yn iawn. Ni ddylai'r gwaith a nodir yn yr hysbysiad trwsio fod yn gyfystyr ag adferiad, yn hytrach na chadwraeth, yr adeilad rhestredig.

23. Mae defnyddio'r pŵer prynu gorfodol hefyd yn amodol ar y posibilrwydd y gall unrhyw berson sydd â diddordeb yn yr adeilad wneud cais i'r ynadon am GPG sy'n gohirio gweithrediadau pellach cyn pen 28 diwrnod ar ôl cychwyn yr achos. Bydd y cais ar y sail bod camau rhesymol yn cael eu cymryd i ddiogelu'r adeilad.

24. Rhaid caniatáu GPG sy'n gohirio gweithrediadau os, ond dim ond os, bod y llys ynadon yn fodlon bod camau rhesymol wedi'u cymryd i warchod yr adeilad yn iawn. Rhaid bod y camau wedi'u cymryd erbyn dyddiad y gwrandawiad. Ni fydd addewid yn unig y bydd y gwaith perthnasol yn cael ei wneud yn y dyfodol yn ddigon i berswadio'r llys i atal y gweithrediadau.

25. Os bydd yr ynadon yn gwrthod y GPG, gellir apelio i Lys y Goron.

26. Os yw'r ynadon yn caniatáu'r GPG, caiff yr awdurdod lleol apelio yn erbyn penderfyniad yr ynadon.

27. Gall awdurdod lleol ei hun dynnu hysbysiad trwsio yn ôl ar unrhyw adeg.

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

28. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan Ddeddf P(LBCA) 1990 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

    Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

    (c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

    (d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

29. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

30. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

31. Asesir iawndal am gaffael gorfodol fel arfer yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

32. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

    (a) annog asesu rhwymedigaethau posibl yr awdurdod lleol yn briodol; a

    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

33. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan 5 o'r Llawlyfr am ganllawiau cyffredinol ar iawndal.

34. Mae pwyntiau penodol pwysig yn ymwneud â sail iawndal am gaffael adeilad rhestredig yn orfodol y dylid eu nodi, ac y dylid cymryd cyngor arnynt.

35. Yn gyntaf, mae adran 49 o Ddeddf P(LBCA) 1990 yn gwella'r rhagdybiaethau cynllunio sy'n berthnasol wrth asesu'r prisiad.

36. Yn ail, caiff yr awdurdod lleol gynnwys yn y prynu gorfodol gyfarwyddyd ar gyfer lleiafswm o iawndal os yw'n fodlon bod yr adeilad wedi cael ei adael i ddadfeilio'n fwriadol. Gellir gwneud hyn os yw'n ymddangos mai'r cymhelliad dros wneud hynny oedd hwyluso dymchwel yr adeilad a datblygu neu ailddatblygu'r safle neu unrhyw safle cyfagos. Gall unrhyw un sy'n derbyn GPG sy'n cynnwys cyfarwyddyd o'r fath wneud cais i lys ynadon o fewn 28 diwrnod am orchymyn bod y cyfarwyddyd yn cael ei ddileu. Mae yna hefyd hawl i apelio i Lys y Goron.

37. Yn drydydd, mae Deddf P(LBCA) 1990 yn atal yr hawl i gyflwyno hysbysiad prynu adeilad rhestredig pan fydd achos prynu gorfodol ar y gweill.

Y Gweinidog Cadarnhau

38. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf P(LBCA) 1990 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â'r amgylchedd hanesyddol yng Nghymru. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

39. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

40. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol ar gyfer dibenion adeiladau rhestredig sydd angen eu trwsio o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau L.2

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

41. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran H yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir o dan adran 47 o Ddeddf P(LBCA) 1990 ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio.

42. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan Ddeddf P(LBCA) 1990, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau L.3

43. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

44. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau pryder personol i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau L.4

45. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

46. Disgwylir i awdurdodau lleol geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud GPG, ond gallant ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

47. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

48. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau L.1

49. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael yr adeilad sydd dan fygythiad trwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 17

Nodyn Arfer Gorau L.2

50. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 40

Nodyn Arfer Gorau L.3

51. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 42

Nodyn Arfer Gorau L.4

52. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 44

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran M: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion rhandiroedd

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel awdurdod lleol sydd â chyfrifoldeb statudol am randiroedd.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol sy'n ymwneud â darparu rhandiroedd.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Daliadau a Rhandiroedd Bach 1908 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1908") a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 1908 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) darparu rhandiroedd; a

    (b) darparu hawliau pori.

13. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdod lleol gan Ddeddf 1908 i gaffael neu brydlesu tir i ddarparu rhandiroedd.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt wneud pob ymdrech i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau M.1

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

16. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bŵer caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

17. Mae adran 25 o Ddeddf 1908 yn rhoi pŵer i awdurdodau lleol gaffael tir yn orfodol ar gyfer darparu rhandiroedd ac mae adran 42 yn rhoi'r pŵer i gaffael tir at ddibenion gosod hawliau pori i denantiaid mân-ddaliadau a rhandiroedd. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

18. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau M.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

19. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan Ddeddf 1908 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

(c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

(d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

20. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

21. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

22. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

23. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

(a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod lleol yn briodol; a

(b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

24. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

25. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 1908 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â rhandiroedd. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

26. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

27. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion rhandiroedd o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau M.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

28. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

29. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan Ddeddf 1908, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau M.4

30. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

31. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau M.5

32. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

33. Disgwylir i awdurdodau lleol geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud GPG, ond gallant ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

34. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

35. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau M.1

36. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at ei ddibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau M.2

37. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 18

Nodyn Arfer Gorau M.3

38. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 27

Nodyn Arfer Gorau M.4

39. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
(a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
(b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
(c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 29

Nodyn Arfer Gorau M.5

40. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 31

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran N: Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion safleoedd carafanau

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â chynllun yn ei rôl fel awdurdod sydd â chyfrifoldeb statudol am ddarparu safleoedd carafanau.

2. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

3. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

4. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch trafodaethau gyda phartïon yr effeithir arnynt.

5. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

6. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

7. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

8. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

9. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod lleol i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

10. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i gyflawni ei gyfrifoldebau statudol sy'n ymwneud â darparu safleoedd carafanau.

11. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 2013") a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 2013 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

12. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad ag amrywiol gynlluniau, gan gynnwys er enghraifft:

    (a) darparu safleoedd ar gyfer carafanau;

    (b) cymryd drosodd safle carafanau presennol; a

    (c) darparu mynediad i safle carafanau.

13. Y cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yw'r cyfrifoldeb a roddir ar awdurdod lleol gan Ddeddf 2013 i ddarparu safleoedd ar gyfer carafanau.

14. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

15. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir awdurdodau lleol bod disgwyl iddynt wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau N.1

16. Mae Deddf 2013 yn nodi'n benodol y caiff awdurdod lleol gaffael tir at ei ddibenion trwy gytundeb.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

17. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff awdurdod lleol ddefnyddio ei bŵer caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

18. Mae adran 56 o Ddeddf 2013 yn rhoi pŵer i awdurdod lleol gaffael tir at ei ddibenion. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

19. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau N.2

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

20. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan Ddeddf 2013 gydymffurfio â gweithdrefnau:

    (a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

    (b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

(c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

(d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

21. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

22. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

23. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

24. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:
    (a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod lleol yn briodol; a
    (b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

25. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

26. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 2013 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am faterion yn ymwneud â chynllunio defnydd tir Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

27. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

28. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion carafanau o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau N.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

29. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019.

30. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan Ddeddf 2013, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal.

Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau N.4

31. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

32. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau N.5

33. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i awdurdodau lleol.

34. Disgwylir i awdurdodau lleol geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud GPG, ond gallant ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:
    (a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;
    (b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a
    (c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

35. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

36. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:
    (a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a
    (b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau N.1

37. Lle y bo'n ymarferol, dylai awdurdodau lleol geisio caffael tir sy'n ofynnol at ei ddibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 15

Nodyn Arfer Gorau N.2

38. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion awdurdod lleol trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau N.3

39. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28

Nodyn Arfer Gorau N.4

40. Dylai awdurdodau lleol fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 30

Nodyn Arfer Gorau N.5

41. Dylai awdurdodau lleol roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai awdurdodau lleol ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai awdurdodau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 32

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Adran O: Gorchmynion prynu gorfodol a wnaed o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion amrywiol

Cyflwyniad

1. Byddwch wedi troi at yr adran hon o'r Llawlyfr oherwydd eich bod yn ymwneud â'r posibilrwydd y bydd angen i'ch awdurdod lleol ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gaffael tir mewn perthynas â chyfrifoldeb nad oes darpariaeth statudol benodol ar ei gyfer ar gyfer caffael gorfodol.

2. Efallai eich bod wedi sganio penawdau'r Rhan hon o'r Llawlyfr a heb ddod o hyd i unrhyw gyfeiriad at bwerau prynu gorfodol ar gyfer y gofyniad penodol. Er enghraifft, prynu safle ar gyfer amgueddfa newydd neu lyfrgell gyhoeddus. Yn y rhan fwyaf o achosion, Deddf Llywodraeth Leol 1972 yw ffynhonnell y pwerau angenrheidiol.

3. Yma, cewch gyflwyniad byr i'r defnydd o bwerau o'r fath, ffynhonnell y pwerau, a'r dibenion y gellir eu defnyddio ar eu cyfer, a'r gweithdrefnau cysylltiedig.

4. Rhoddir crynodeb o gyngor ac arweiniad Llywodraeth Cymru yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") a drafodir ymhellach o dan y pennawd Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol.

5. Dylech ddarllen a chadw mewn cof trwy gydol y prosiect y dull o hysbysu pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, a rhoi arweiniad iddynt, a amlinellir yn Adran B o Ran Tri o'r Llawlyfr. Yn yr un modd, dylech ystyried y canllawiau a roddir yn Adran C o Ran Tri ynghylch Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir Arnynt.

6. Lle bo'n briodol, fe'ch anogir i ystyried y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr, gan ei addasu i amgylchiadau penodol eich prosiect.

7. Am ganllawiau cam wrth gam ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, gofyn am gadarnhad a'i weithredu dylech gyfeirio at Ran Pump o'r Llawlyfr.

8. Drwy gydol y Llawlyfr fe welwch nodiadau arfer gorau ar ddiwedd pob adran sydd wedi'u cynllunio i'ch annog a'ch atgoffa o bethau pwysig i'w hystyried.

9. Dylech bob amser gyfeirio at Gylchlythyr 003/2019 i gael arweiniad, pan fo angen.

10. Bwriad y Llawlyfr yw eich cynorthwyo chi, eich cydweithwyr a chynghorwyr arbenigol i alluogi eich awdurdod i ddefnyddio ei bwerau i brynu'n orfodol yn gadarnhaol, ond yn deg.

Pwerau a Gwmpesir gan yr Adran hon

11. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn ymdrin â'r pwerau sydd ar gael i awdurdod lleol (a elwir yn 'brif gyngor') ar gyfer caffael tir yn orfodol a chreu hawliau newydd i'w alluogi i fodloni:

    (a) ei gyfrifoldebau statudol dros ddarparu gwasanaethau o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 (y cyfeirir ati yn yr adran hon fel "Deddf 1972"); neu

    (b) ei gyfrifoldebau sy'n ymwneud â swyddogaeth statudol arall na ddarparwyd unrhyw bŵer penodol ar gyfer caffael tir.

12. Rhoddir y pŵer hwn gan Ddeddf 1972 a Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 lle nad yw Deddf 1972 yn ymdrin yn benodol â chaffael hawliau newydd yn orfodol. Bydd prif gynghorau sy'n cynnwys mwy nag un awdurdod lleol hefyd yn gallu dibynnu ar Ddeddf 1972, ar yr amod bod ganddyn nhw bŵer cyffredinol mewn man arall.

Cynlluniau a Gwmpesir gan yr Adran hon

13. Gall prif gyngor ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mewn cysylltiad â gwahanol gynlluniau. Mae'r cyd-destun ar gyfer cynlluniau o'r fath yn swyddogaeth y mae'r cyfrifoldeb amdani yn cael ei roi ar yr awdurdod gan Ddeddf benodol, ond na roddwyd pŵer prynu gorfodol penodol ar ei chyfer. Ymhlith yr enghreifftiau mae:

    (a) adeiladu neu ymestyn amgueddfa;

    (b) darparu cyfleuster cyhoeddus;

    (c) caffael tir ar gyfer mynwent neu amlosgfa;

    (d) adeiladu canolfan gyfathrebu yr heddlu;

    (e) adeiladu gorsaf dân;

    (f) darparu cyfleusterau hamdden, teithiau cerdded cyhoeddus a meysydd pleser; neu

    (g) safle gwaredu sbwriel.

14. Enghraifft o swyddogaeth lle na roddir unrhyw bŵer penodol i gaffael yn orfodol yw darparu llyfrgelloedd, amgueddfeydd ac orielau celf a awdurdodwyd gan Ddeddf Llyfrgelloedd Cyhoeddus ac Amgueddfeydd 1964. Mae canllawiau penodol mewn perthynas â thir a gafaelwyd o dan adran 121 o Ddeddf 1972 ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd wedi'u cynnwys yn Adran C yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019. Dylid cyflwyno Gorchmynion Prynu Gorfodol at ddibenion o'r fath i Weinidogion Cymru ynghyd â'r dogfennau ychwanegol a ganlyn:

    (a) copi wedi'i gwblhau o ffurflen CP/AL1 (ar gael o Adran V yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019 neu wefan Llywodraeth Cymru); a

    (b) adroddiad prisiwr cymwys.

15. Os yw Deddf benodol yn rhoi pwerau prynu gorfodol yna dylid defnyddio hyn. Ymdrinnir â llawer o'r pwerau hyn yn Rhannau blaenorol yr adran hon o'r Llawlyfr.

16. Gall maint y caffael amrywio'n sylweddol, o gydgasglu sawl hectar i ardal fach fel darn i alluogi mynediad. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion y tu ôl i gaffael o'r fath a'r gweithdrefnau i'w dilyn yr un peth.

Caffael drwy Gytundeb

17. Er bod y Llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar gaffael gorfodol, atgoffir prif gynghorau bod disgwyl iddynt fel arfer wneud pob ymdrech yn gyntaf i gaffael tir sydd ei angen at eu dibenion trwy gytundeb. Gweler Trafodaethau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o Ran Tri o'r Llawlyfr.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau O.1

18. Mae adran 120 o Ddeddf 1972 yn galluogi prif gyngor i gaffael tir trwy gytundeb ar gyfer unrhyw un o'i swyddogaethau o dan Ddeddf 1972, neu'n gyffredinol er budd, gwelliant neu ddatblygiad ei ardal.

19. Bydd Deddf sy'n awdurdodi prynu gorfodol yn benodol fel arfer yn nodi y caiff prif gyngor hefyd gaffael tir at y dibenion penodol trwy gytundeb. Lle nad yw hyn yn wir caiff prif gyngor droi at adran 120 o Ddeddf 1972, sy'n ei alluogi i gaffael tir trwy gytundeb ar gyfer unrhyw un o'i swyddogaethau o dan unrhyw ddeddfiad.

20. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Gellir gwneud hyn naill ai ar wahân neu ynghyd â chaffael tir. Gweler Adran K yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 am ganllawiau ar gaffael hawliau newydd.

21. Yn hytrach na cheisio cael perchnogaeth lwyr, gall fod yn briodol mewn rhai amgylchiadau naill ai i gael buddiant llai sy'n bodoli eisoes neu i ddefnyddio'r pwerau uchod i greu hawl newydd.

Pŵer i Gaffael yn Orfodol

22. Pan nad yw caffael trwy gytundeb yn bosibl, neu pan na ellir dod i gytundeb ar delerau derbyniol neu am resymau eraill, caiff prif gyngor ddefnyddio ei bwerau caffael gorfodol lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn amodol ar gadarnhad gweinidogol.

23. Yn ddarostyngedig i'r paragraff a ganlyn, mae adran 121 o Ddeddf 1972 yn galluogi prif gyngor i gaffael tir neu hawliau dros dir yn orfodol ar gyfer unrhyw un o'i swyddogaethau o dan unrhyw ddeddfiad arall. Gellir defnyddio'r pŵer hwn lle nad yw'r ddeddf benodol yn darparu pŵer prynu gorfodol. Mae pŵer cyfochrog yn adran 125 o Ddeddf 1972 i brif gynghorau brynu tir ar ran cynghorau plwyf neu gymuned lle na allant gaffael tir trwy gytundeb.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau O.2

24. Mae yna nifer o gyfyngiadau ar y dibenion y caniateir defnyddio adran 121 o Ddeddf 1972 ar eu cyfer. Ni chaniateir ei defnyddio i gaffael tir yn orfodol at ddibenion:

    (a) budd, gwelliant neu ddatblygiad ardal yr awdurdod (gweler adran 121(2)(a) o Ddeddf 1972);

(b) unrhyw un o'u swyddogaethau o dan Ddeddf Awdurdodau Lleol (Tir) 1963 (gweler adran 121(2)(b) o Ddeddf 1972); neu

(c) pan fo pŵer caffael trwy unrhyw ddeddfiad wedi'i gyfyngu'n benodol i gaffael trwy gytundeb (gweler adran 121(2)(c) o Ddeddf 1972).

25. At ddibenion categori 121(2)(a), awgrymir y dylid ystyried unrhyw brynu gorfodol angenrheidiol o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Gweler Adran A o Ran Dau o'r Llawlyfr.

26. Y defnydd mwyaf cyffredin o adran 121 o bŵer Deddf 1972 felly yw caniatáu defnyddio prynu gorfodol ar gyfer swyddogaeth a awdurdodir gan Ddeddf benodol.

27. Pan wneir GPG gan brif gyngor o dan adran 121 o Ddeddf 1972 neu o dan adran 125 o Ddeddf 1972 ar ran cyngor cymuned, dylai paragraff 1 o'r GPG ddyfynnu'r pŵer caffael perthnasol a nodi pwrpas y GPG, trwy gyfeirio at Ddeddf 1972 y gellir cyflawni'r pwrpas oddi tani, Lle bo hynny'n ymarferol, dylid mewnosod geiriau adran berthnasol y Ddeddf alluogi yn y GPG. Darperir enghreifftiau yn Adran C yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.

Y Weithdrefn ar gyfer Gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

28. Mae'n ofynnol i GPG a wneir o dan adrannau 121 neu 125 o Ddeddf 1972 gydymffurfio â gweithdrefnau:

(a) Deddf Caffael Tir 1981; ynghyd â

(b) Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; sy'n rhagnodi'r ffurfiau i'w defnyddio mewn cysylltiad â gweithdrefnau prynu gorfodol.

Pan fo gwrthwynebiadau i GPG i'w hystyried drwy:

(c) y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, rheolir y weithdrefn gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; neu

(d) y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus, rheolir y weithdrefn gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010.

29. Rhoddir arweiniad manwl ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ac ar gyfer ceisio cadarnhad a gweithredu GPG wedi'i gadarnhau yn Rhan Pump o'r Llawlyfr. Rhaid cadw'n gaeth at y gweithdrefnau statudol.

30. Lle bo'n briodol, dylid gosod y defnydd o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pump o'r Llawlyfr yng nghyd-destun y dull rheoli prosiect a argymhellir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Iawndal

31. Asesir iawndal am gaffael gorfodol yn unol ag egwyddorion sy'n deillio o statud a chyfraith achosion, y cyfeirir atynt ar y cyd fel y 'Cod Iawndal'.

32. Er nad yw'r Llawlyfr hwn yn ymdrin ag iawndal yn fanwl, mae'n bwysig i'r defnyddiwr nad yw'n arbenigwr i gael gwybodaeth sylfaenol am y pwnc er mwyn:

(a) annog asesu rhwymedigaethau'r awdurdod yn briodol; a

(b) sicrhau bod gwybodaeth ddefnyddiol yn cael ei rhoi i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

33. Dylid cyfeirio at baragraffau 512 – 675 yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn am ganllawiau cyffredinol ar iawndal gan gynnwys malltod o effeithiau prynu gorfodol.

Y Gweinidog Cadarnhau

34. Rhaid ystyried GPG a wnaed o dan Ddeddf 1972 ac, os bernir ei fod yn dderbyniol, rhaid iddo gael ei gadarnhau gan Weinidog Cymru. Bydd Gweinidog Cymru a fydd yn weinidog cadarnhau yn dibynnu ar y pŵer galluogi a'r diben y mae'r caffael i'w wneud ar ei gyfer. Ceir rhestr yn manylu ar Gyfrifoldebau Gweinidogol Gweinidogion Cymru yma.

35. Wrth ystyried a ddylid cadarnhau neu wneud GPG, bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried cwestiynau sy'n ymwneud â gallu prif gyngor i dalu costau prynu'r tir perthnasol yn ôl gwerth y farchnad ac i fwrw ymlaen â'r cynllun y mae'r GPG wedi'i wneud neu a fyddai'n cael ei wneud ar ei gyfer. Dylai prif gynghorau, felly, ystyried yn ofalus iawn a oes ganddyn nhw'r adnoddau angenrheidiol i brynu tir yn orfodol. Gall prif gyngor sy'n gwneud GPG ar ran cyngor cymuned adennill o'r cyngor cymuned y treuliau y mae wedi'u hysgwyddo (gweler Adran C yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019).

36. Dylid cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru drwy Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

Polisi ar Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

37. Gellir dehongli polisi Llywodraeth Cymru ar ddefnyddio a chadarnhau pwerau prynu gorfodol at ddibenion amrywiol o dan Ddeddf 1972 o bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru a chanllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau O.3

Canllawiau Adrannol a Chyngor Gweithdrefnol

38. Mae'r prif ganllawiau ar wneud Gorchmynion Prynu Gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn berthnasol iddynt, a'u cyflwyno ar gyfer cadarnhau wedi'u nodi yng Nghylchlythyr 003/2019. Ceir canllawiau penodol yn Adran C yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019 ar bwerau gorfodol i Orchmynion Prynu Gorfodol a wneir at ddibenion amrywiol gan brif gynghorau o dan Ddeddf 1972.

39. Er mwyn cynorthwyo'r rhai sy'n gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan adrannau 121 neu 125 o Ddeddf 1972, darperir canllawiau cyffredinol yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019 ar gyfiawnhad dros wneud GPG, paratoi a gwneud GPG, y broses gadarnhau, gweithredu a iawndal. Mae Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019 yn rhoi canllawiau ar faterion gweithdrefnol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau O.4

40. Diben y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 yw sicrhau, cyn belled ag y bo modd, nad oes unrhyw GPG yn cael ei ohirio neu'n ei gael yn ddiffygiol oherwydd diffygion gweithdrefnol, neu drwy beidio â chydymffurfio â gofynion statudol neu weinyddol.

41. Mae egwyddorion y canllawiau a roddir yng Nghylchlythyr 003/2019 wedi'u cynnwys yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn. Y nod yw sicrhau bod y broses brynu orfodol yn cael ei rheoli'n effeithlon a gyda gofal, gan osgoi gwastraffu amser a chost, a lleihau'r pwysau ar y rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Serch hynny, mae Cylchlythyr 003/2019 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell gyfeirio i'w darllen a'i dilyn ochr yn ochr â'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau O.5

42. Mae gwybodaeth a phrofiad o agweddau gweithdrefnol a gweinyddol Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, a allai fod o fudd i brif gynghorau.

43. Disgwylir i brif gyngor geisio ei gyngor cyfreithiol a phroffesiynol ei hun wrth wneud GPG, ond gall ofyn am gyngor os oes angen gan Lywodraeth Cymru:

(a) yn gyffredinol ar bwerau a gweithdrefnau;

(b) ar gynigion penodol os oes amheuaeth ynghylch y pwerau sydd ar gael, y dewis o bwerau, neu bolisi Llywodraeth Cymru; a

(c) ar ffurf GPG drafft a'i ddogfennaeth lle mae amheuaeth ynghylch pwynt penodol, ond ni ddylid disgwyl fetio GPG yn gyffredinol.

44. Mae gan Weinidogion Cymru swyddogaeth led-farnwrol wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â chadarnhau GPG. Mae hyn yn cyfyngu ar y modd y gall swyddogion ymateb i geisiadau uniongyrchol am gyngor.

45. Rhoddir pob cyngor o'r fath yn anffurfiol a heb ragfarnu ystyriaeth Gweinidogion Cymru o unrhyw GPG. Ond:

(a) ni chynigir unrhyw gyngor cyfreithiol, ac ni wneir unrhyw sylw ar rinweddau datganiad o resymau drafft; a

(b) ni ellir cael trafodaeth o gwbl ar rinweddau GPG penodol.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau O.1

46. Lle y bo'n ymarferol, dylai prif gynghorau geisio caffael tir sy'n ofynnol at eu dibenion drwy gytundeb cyn dechrau prynu'n orfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 17

Nodyn Arfer Gorau O.2

47. Efallai y bydd amgylchiadau lle y gellid cyflawni amcanion prif gyngor trwy gaffael budd llai sy'n bodoli eisoes neu greu hawl newydd yn lle caffael perchnogaeth lwyr. Dylid ystyried y posibilrwydd hwn yn ofalus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 23

Nodyn Arfer Gorau O.3

48. I gael arweiniad ar bolisi cyfredol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, dylid sicrhau ac astudio adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr ar Orchmynion Prynu Gorfodol perthnasol diweddar, yn enwedig y rhai yr adroddwyd bod ganddynt oblygiadau polisi sylweddol. Gellir gofyn am adroddiadau a phenderfyniadau arolygwyr gan adran berthnasol Llywodraeth Cymru. Dylid ystyried cyfraith achosion berthnasol hefyd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 37

Nodyn Arfer Gorau O.4

49. Dylai prif gynghorau fod yn siŵr:
    (a) mae sylfaen bolisi gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) mae'r angen a'r cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau yn glir; a
    (c) mae gan y cynllun obaith rhesymol o gael ei ariannu a'i gyflawni.

    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 39

Nodyn Arfer Gorau O.5

50. Dylai prif gynghorau roi gwybod i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol a phartïon eraill â diddordeb am yr hyn sy'n cael ei gynnig. Dylid rhoi enw, rhif ffôn a chyfeiriad e-bost person mewn uwch swydd sy'n wybodus iddynt y gellir cysylltu â nhw i gael mwy o wybodaeth. Dylai prif gynghorau ddarparu amserlen ar gyfer y broses i bobl yr effeithir arnynt a phersonau â diddordeb, a dylid cadw at yr amserlen honno cyn belled ag y bo modd. Os yw'r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb. Dylai prif gynghorau lleol ystyried cynnig mynediad llawn i'r rheini sydd â phryderon am GPG i dechnegau datrys anghydfod amgen.
    Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 41

Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar ddarparu gwybodaeth i bobl yr effeithir arnynt gan brynu gorfodol a thrafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno. I gael arweiniad ar y dull rheoli prosiect i'w fabwysiadu ar gyfer y prosiect penodol sy'n cael ei ystyried gweler Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Am ganllawiau ar y gweithdrefnau ar gyfer gwneud GPG, ceisio cadarnhad a'i weithredu gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr.

Rhan Tri - Cyswllt â Phobl

Cynnwys

Adran A: Cyflwyniad i Ddefnyddwyr 114
Trosolwg 114
Dull Cyffredinol 114
Partneriaid Datblygu 114
Adran B - Gwybodaeth a Chanllawiau 116
Cyflwyniad 116
Pryderon Pobl 116
Rhagdybiaethau am Wybodaeth Pobl 117
Gwybodaeth a Pherson Cyswllt 117
Cyhoeddusrwydd 118
Codau Ymarfer 119
Bwriad Difrifol: Cyfathrebu ac Ymgysylltu 119
Offer ymgysylltu digidol - arfer gorau 122
Gohebiaeth 123
Bod yn Agored a Chyfrinachedd 124
Craffu Cyhoeddus a Gwybodaeth Reolaidd 125
Cwynion 126
Adran C - Negodiadau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt 127
Cyflwyniad 127
Cyswllt Cychwynnol â Pherchnogion a Meddianwyr 128
Arddull Trafodaethau 129
Materion i'w Trafod 129
Anghydfod 130
Iawndal 132
Adran D – Arfer Gorau 133

Adran A: Cyflwyniad i Ddefnyddwyr

Trosolwg

1. Byddwch wedi troi at y Rhan hon o'r Llawlyfr am ganllawiau cyffredinol a phwyntiau arfer gorau ar:
   - darparu gwybodaeth i bobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt; a
   - trafodaethau gyda pherchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arno.

2. Dylai gwybodaeth ddefnyddiol ar gyfer y bobl yr effeithir arnynt a negodi teg dreiddio'r broses prynu gorfodol gyfan.

3. Mae'n bwysig mabwysiadu'ch dull gweithredu a'ch dull rheoli eich hun ar gyfer y ddwy agwedd yma ar y broses. Ceisiwch roi eich hun yn sefyllfa'r unigolyn rydych chi'n delio ag ef, i brofi'r cydbwysedd i'w daro rhwng cyflawni pwrpas eich awdurdod caffael er budd y cyhoedd, a phryderon a disgwyliadau rhesymol yr unigolyn.

4. Dylech gysylltu'r canllawiau a roddir yma â'ch rhaglen rheoli prosiect, wedi'u haddasu o'r canllawiau a roddir yn Rhan Pedwar, ynghyd â'r canllawiau ar bwerau a pholisi a roddir yn Rhan Dau, a'r gweithdrefnau prynu gorfodol a nodir yn Rhan Pump.

Dull Cyffredinol

5. Mae'n bwysig iawn cydnabod y gallai fod gennych chi (neu'ch cydweithwyr) rôl ddeuol fel darparwr gwybodaeth a swyddog negodi ar ran yr awdurdod caffael. Os na chaiff y rolau eu gwahaniaethu'n glir, bydd y partïon yr effeithir arnynt yn ddryslyd a gallant amau didwylledd ac uniondeb yr awdurdod caffael.

6. Os yw'n ymarferol, efallai y byddai'n well dyrannu'r rolau penodol i wahanol swyddogion.

7. Mae'n arbennig o bwysig bod yn ymwybodol bod pontio rhwng y rolau fel arfer. Er enghraifft, gall trafodaethau am amserlen debygol y broses arwain yn naturiol at y mater a yw'r awdurdod caffael yn barod i gaffael eiddo cyn i'r GPG gael ei wneud. Gall trafodaethau o'r fath droi yn negodiadau yn gyflym.

8. Os yn bosibl, dylid sefydlu trefniadau i sicrhau y gall partïon yr effeithir arnynt wahaniaethu'n glir rhwng y rhai sy'n cynrychioli'r awdurdod caffael er mwyn darparu gwybodaeth ac arweiniad a'r rhai sydd â rôl i negodi. Dylid sicrhau fod un pwynt cyswllt ar rediad cyffredinol y prosiect a sicrhau hefyd eu bod yn wahanol i syrfëwr/prisiwr/gweithiwr proffesiynol arbenigol yr awdurdod (e.e. llifogydd).

Partneriaid Datblygu

9. Mae'r canllawiau yn yr Adran hon o'r Llawlyfr wedi'u cyfeirio at yr awdurdod caffael a'i asiantwyr. Fodd bynnag, mae'r un mor berthnasol i unrhyw bartner datblygu dethol a allai fod gan yr awdurdod caffael.

10. Fel corff sy'n arfer pwerau statudol mewn ffordd sensitif a theg, bydd yr awdurdod caffael eisiau sicrhau bod y partner datblygu a ddewiswyd ganddo yn mabwysiadu dull sy'n gyson â'r egwyddorion hynny. Dylid cofio bod y ffordd y mae partner datblygu dethol yn ymddwyn tuag at bartïon yr effeithir arnynt yn debygol o adlewyrchu ar yr awdurdod caffael. Os trosglwyddir tir i bartner datblygu dethol, bydd yr awdurdod caffael yn parhau i fod yn llwyr gyfrifol am weithredu'r cynllun, cymryd perchnogaeth o'r tir a sicrhau bod y prosiect yn cael ei gyflawni'n briodol.

11. Er mwyn sicrhau dull cyffredin rhwng yr awdurdod caffael a'i bartner datblygu dethol, bydd angen sefydlu fframwaith clir sy'n nodi rolau a chyfrifoldebau pob parti. Fel rheol, y ffordd orau o sicrhau hyn yw cynnwys y fframwaith hwn mewn cytundeb cyfreithiol. Mae hefyd yn bwysig egluro rolau ar gyfer negodi ac awdurdodi, a chofio cytuno ar Benawdau’r Telerau a chytuno ar strategaeth ymadael.

12. Defnyddir y term “awdurdod caffael” trwy'r Llawlyfr i gyd ac mae'n cyfeirio at y cyrff hynny sydd wedi'u hawdurdodi gan statud i gaffael tir trwy orfodaeth at ddiben penodol h.y. awdurdod lleol, asiantaeth, ymgymerwr statudol, neu weithredwr sydd â phwerau prynu gorfodol.

Adran B - Gwybodaeth a Chanllawiau

Cyflwyniad

13. Trwy gydol y Llawlyfr, ac yn enwedig yn y sylwebaeth ar drefniadau rheoli'r broses a hyrwyddir yn Rhan Pedwar, rhoddir pwyslais ar bwysigrwydd darparu gwybodaeth ac arweiniad da i'r rhai y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt, gyda'r nod o leihau pryderon personol ac anghyfleustra.

14. Yn y bôn, mae hyn yn golygu y dylai'r awdurdod caffael fod yn barod i neilltuo adnoddau ac ymdrech i fod mor agored â phosibl ar bob cam o'r broses. Dylai ddarparu gwybodaeth ddefnyddiol, amserol a chywir, cynnig cyswllt personol â phobl sy'n gwybod yr atebion i ymholiadau, a rhoi arweiniad defnyddiol pan ofynnir amdano, yn amodol ar y cyfyngiadau a osodir gan unrhyw gyfrinachedd masnachol y gellir ei gyfiawnhau.

Pryderon Pobl

15. Rhaid derbyn y gall cynlluniau datblygu arwain at ddadlau, wedi'i ysgogi gan ddiffyg gwybodaeth, camddealltwriaeth, camddehongliad a dryswch.

16. Yn absenoldeb ffeithiau, gellir dod i gasgliadau anghywir, ac ymhob achos, ceir sïon ac elfen o ddyfalu. Mae grwpiau sy'n gwrthwynebu yn dod i'r amlwg ac mae'r cyfryngau yn aml yn adrodd y sefyllfa mewn modd sy'n amlach na pheidio yn bryfoclyd. Os ychwanegir unrhyw awgrym y bydd tir yn cael ei gaffael yn orfodol, mae'r sefyllfa'n dod yn gymhleth i bawb sy'n gysylltiedig â hyn.

17. Mewn sefyllfa bosibl o'r fath, dylai awdurdod caffael sy'n cychwyn ac yn cyflawni unrhyw gynllun datblygu gymryd pob cam rhesymol i sicrhau bod y cyhoedd sydd â diddordeb yn cael gwybodaeth ac arweiniad ar yr hyn a fwriadwyd, pam a sut. Mae ymgysylltu'n gynnar ac yn barhaus â'r gymuned leol (gan gynnwys preswylwyr a'r cyngor cymuned neu dref) yn bwysig er mwyn cael cefnogaeth i'r cynllun ac i leihau nifer y gwrthwynebiadau posibl i'r defnydd o bwerau prynu gorfodol os bydd angen yn nes ymlaen. Mae'n arbennig o bwysig bod ymgysylltiad cynnar a pharhaus hefyd yn cael ei gynnal gyda'r rhai y mae cynllun yn effeithio'n uniongyrchol arnynt, yn enwedig lle mae'n cynnwys caffael tir naill ai trwy gytundeb neu'n orfodol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 1

18. Yn ogystal â buddion ymgysylltu â'r cyhoedd sydd â diddordeb, mae gan yr awdurdod caffael ddyletswyddau statudol i'w cyflawni. Mae'r rhain yn cynnwys y rhai sydd wedi'u cynnwys yn adran 149(1) o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 sef rhoi'r sylw i'r angen i:
    - dileu gwahaniaethu, aflonyddu, erledigaeth ac unrhyw ymddygiad arall a waherddir o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010;
    - hyrwyddo cyfleoedd cyfartal rhwng unigolion sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol ac unigolion nad ydynt yn ei rhannu; a
    - meithrin perthnasoedd da rhwng unigolion sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol ac unigolion nad ydynt yn ei rhannu.

    Diffinnir nodweddion gwarchodedig yn adran 149(7) o Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

Bydd ymgysylltu â'r cymunedau yr effeithir arnynt yn galluogi lledaenu'r wybodaeth angenrheidiol i gyflawni'r dyletswyddau hyn. Argymhellir yn gryf bod angen ymgysylltu'n llawn â'r rhwymedigaeth hon oherwydd lle mae potensial i effeithio ar hawliau pobl â nodweddion gwarchodedig, mae angen gofal arbennig i ddangos serch hynny bod cyfiawnhad dros y cynllun.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 2

Rhagdybiaethau am Wybodaeth Pobl

19. Bydd gorchymyn prynu gorfodol (GPG) a wneir gan awdurdod caffael yn seiliedig fel rheol ar bolisi a/neu gynnig penodol, y bydd ei egwyddor wedi bod yn destun ymgynghori a thrafodaeth gyhoeddus.

20. Felly, dylid gwybod beth yw sail GPG o'r fath. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yn ganiataol y bydd gan berchnogion a meddianwyr tir yr effeithir arnynt yn uniongyrchol gan bolisi neu gynnig cynllun datblygu, wybodaeth neu ddealltwriaeth o fwriadau'r awdurdod caffael neu oblygiadau awdurdod yn gweithredu'n uniongyrchol mewn cysylltiad â GPG.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 3

Gwybodaeth a Pherson Cyswllt

21. Mae'n arfer gorau i awdurdodau caffael ddarparu pwynt cyswllt cyntaf cyson i'r partïon yr effeithir arnynt a all ddelio ag ymholiadau ynghylch y cynllun. Er enghraifft, yr awdurdod caffael yn gynnar yn y broses yn penodi swyddog â chyfrifoldeb am Wybodaeth a Chyswllt. Mae'n arfer gorau i'r person hwn fod yn rheolwr prosiect neu'n un o'u tîm fel yr awgrymir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Ymhob achos, dylai fod yn berson o fewn yr awdurdod caffael sy'n wybodus am y prosiect a'r broses prynu gorfodol gyfan. Dylai'r person hwn fod yn gyfrifol am ddarparu gwybodaeth ac arweiniad i'r cyhoedd a bod yn hawdd ei gyrraedd dros y ffôn, e-bost neu trwy'r post. Dylid annog partïon yr effeithir arnynt a'u cynrychiolwyr i sefydlu perthnasoedd gyda'r unigolyn a enwebwyd. Os bydd personél y pwynt cyswllt cyntaf yn newid, dylid hysbysu'r partïon yr effeithir arnynt ar unwaith.

22. O'r cychwyn cyntaf, dylai'r rheolwr prosiect sicrhau bod rhaglen rhannu gwybodaeth ar gyfer y prosiect yn cael ei pharatoi, y bydd rhan ohoni wedi'i hanelu at roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r rhai a allai gael eu heffeithio'n uniongyrchol. Mae hefyd yn bwysig i'r rheolwr prosiect gadw cysylltiad rheolaidd â chontractwyr i gael diweddariadau rheolaidd rhag ofn y bydd aelod o'r gymuned leol yn cysylltu â nhw. Dylid dyrannu personél addas, gydag adnoddau digonol, i rôl rheolwr prosiect; mae hyn yn cynnwys, lle bo angen, rhywun sy'n gallu cyfathrebu yn Gymraeg.

23. Dylai'r person y rhoddir cyfrifoldeb iddo am wybodaeth baratoi, monitro a diweddaru amserlen syml ar gyfer y prosiect a'r broses gaffael, fel canllaw i bobl yr effeithir arnynt a rhai sydd â diddordeb.

24. Mae yna ofynion cyfreithiol i ddarparu gwybodaeth ar gais, yn enwedig mewn perthynas â chynlluniau amgylcheddol, y mae GPG yn debygol o fod yn rhan ohonynt. Mae Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn nodi'r gofynion i awdurdod cyhoeddus sicrhau bod gwybodaeth amgylcheddol ar gael. Mae'r awdurdod caffael hefyd yn debygol o fod â 'chynllun cyhoeddi' o dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 ("Deddf 2000") sy'n nodi pa fathau o wybodaeth sy'n cael eu cyhoeddi ac ymhle, y byddai'n rhaid ei ddilyn.

25. O dan Ddeddf 2000 mae gan unigolion ddau bŵer mewn perthynas ag awdurdodau cyhoeddus: yr hawl i wybod a oes gwybodaeth yn bodoli a'r hawl i dderbyn y wybodaeth.

26. Mae'n ddyletswydd ar awdurdodau cyhoeddus i gyhoeddi cynllun cyhoeddi, sef rhestr o'r mathau o wybodaeth y maent yn eu cyhoeddi fel mater o drefn, y fformat y maent ar gael ynddo, ac ar ba gost, os o gwbl, y gellir eu cael.

27. Os yw'r awdurdod caffael yn cael ei ddosbarthu fel awdurdod cyhoeddus o dan Ddeddf 2000 (rhestrir y brif restr o fathau o awdurdodau yn Atodlen 1 i'r Ddeddf), yna mae'n debygol y bydd ganddo gynllun cyhoeddi mewn grym. Dylai tîm y prosiect gael gafael arno a sicrhau bod gwybodaeth sy'n ymwneud â'r prosiect ar gael yn unol â'i ddarpariaethau.

28. Bydd tîm y prosiect yn ymateb i geisiadau am fodolaeth gwybodaeth ac am y wybodaeth ei hun, yn unol â darpariaethau Deddf 2000. Mae amryw eithriadau i ddarparu'r wybodaeth, fel y gellid ei chael trwy ddulliau eraill, neu byddai'r gost o'i chynhyrchu yn uwch na'r terfyn a bennwyd gan Weinidogion Cymru. Nodir y rhain yn adran 12 a Rhan II o Ddeddf 2000.

Cyhoeddusrwydd

29. Mae'r broses o brynu gorfodol yn cynnwys casglu, storio a defnyddio data personol. Er y gellir cyfiawnhau casglu, dal a defnyddio data personol, mae hefyd angen ystyried pa ddata sydd ei angen at ba bwrpas ac am ba hyd y mae angen ei gadw. Rhaid ystyried y rhwymedigaethau o dan Ddeddf Diogelu Data 2018 ar gyfer storio a defnyddio data personol.

30. Cyn gynted â phosibl yn y broses, mae'n arfer gorau cyhoeddi datganiad i'r wasg i friffio a diweddaru'r cyfryngau lleol ar fwriadau'r awdurdod caffael a'r camau a gymerir. Fel arall, gellid gadael i'r cyfryngau lleol ddehongli adroddiadau sydd wedi'u cyhoeddi a gwybodaeth arall sy'n dod i'r amlwg.

31. Bydd cam/au'r cais cynllunio yn cynhyrchu eu cyhoeddusrwydd eu hunain a bydd angen eu trin yn ofalus er mwyn osgoi camddealltwriaeth yng nghyd-destun y wybodaeth a'r arweiniad sydd ar gael am y prynu gorfodol. Yn yr un modd, bydd proses yr awdurdod caffael yn ymuno â darpar bartner datblygu dethol (os mai dyma'r ffordd y mae'r cynllun i gael ei weithredu). Bydd yn bwysig sicrhau bod y wybodaeth a roddir gan bartneriaid datblygu ar y rhestr fer a rhai dethol yn gywir ac nad yw'n cael ei cham-drafod.

Codau Ymarfer

32. Dylai'r rheolwr prosiect sicrhau bod gan dîm y prosiect (gan gynnwys unrhyw ymgynghorwyr) werthfawrogiad da o werth a phwysigrwydd darparu gwybodaeth ac arweiniad defnyddiol ar wahanol gamau mewn prosiect, mewn ffordd briodol a chyda'r agwedd gywir.

33. Mae rhai awdurdodau caffael yn cynhyrchu Cod Ymarfer sy'n ymwneud â chyflawni gwaith a phrynu gorfodol. Mewn llawer o achosion, yn enwedig ar gyfer ymgymerwyr statudol, mae hyn oherwydd bod gofyniad statudol i wneud hynny. Fodd bynnag, hyd yn oed yn absenoldeb y gofyniad hwn, mae'n werth ystyried a ddylid cynhyrchu dogfen yn nodi'r ffordd y bydd yr awdurdod caffael yn ymddwyn ac yn egluro'r hyn y mae gan bartïon yr effeithir arnynt hawl i'w ddisgwyl trwy'r broses. Mae'n arfer gorau darparu'r ddogfen hon i'r holl bartïon a allai gael eu heffeithio. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("Deddf LlCD") yn nodi saith nod llesiant Deddf LlCD ac egwyddor datblygu cynaliadwy y mae'n rhaid i gyrff cyhoeddus eu hystyried wrth gyflawni eu dyletswyddau statudol. Er mwyn dangos bod y gofynion hyn wedi cael eu hystyried, rhaid i gyrff cyhoeddus sydd â phwerau caffael gorfodol roi sylw i'r pum ffordd ganlynol o weithio (a amlinellir yn adran 5 o Ddeddf LlCD):
    - 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.

34. Os oes Cod Ymarfer neu ddogfen debyg, dylai tîm y prosiect fod yn gyfarwydd â'i gynnwys a dilyn y gweithdrefnau a fabwysiadwyd.

Bwriad Difrifol: Cyfathrebu ac Ymgysylltu

35. Ar gyfer prosiectau mwy o faint, efallai y bydd penodi arbenigwr cyfathrebu yn briodol weithiau i roi gwybodaeth ar ffurf ddealladwy ac effeithiol. Ar gyfer prosiectau o bob maint, gall defnyddio cyfryngau cymdeithasol, cyfeiriad e-bost penodol ar gyfer trin gohebiaeth a gwefan sy'n darparu ffeithiau allweddol fod yn ddefnyddiol. Mae defnyddio cyfryngau cymdeithasol yn arbennig o bwysig i ymgysylltu â phobl neu fel arall mae'r gwagle a grëir trwy beidio â defnyddio'r cyfrwng hwn yn debygol o gael ei lenwi â rhannu cam-wybodaeth am gynllun a all effeithio ar ymddiriedaeth a chefnogaeth i'r awdurdod caffael.

36. Ni ddylid ystyried darparu gwybodaeth ac arweiniad ynghylch prynu gorfodol posibl fel ymarfer mewn cysylltiadau cyhoeddus. Mae'n angenrheidiol i dawelu pryderon anochel pobl a allai gael eu dadfeddiannu, naill ai trwy gytundeb neu orfodaeth. Mae'n arfer gorau i awdurdodau caffael ymgysylltu a rhannu gwybodaeth gyda'r bobl hyn o gyfnod cynnar yn y broses trwy sicrhau bod tîm prosiect ag adnoddau da ar waith. Bydd hyn yn helpu i ddarganfod anghenion unigol y gellir cynllunio ar eu cyfer a'u lliniaru. Mae tîm prosiect ag adnoddau da hefyd yn bwysig er mwyn sicrhau bod y prosiect yn cael ei gyflawni yn brydlon ac o fewn y gyllideb.

Dylid cyfathrebu â phartïon yr effeithir arnynt yn rheolaidd trwy gydol y broses GPG gan gynnwys darparu diweddariadau cryno lle nad oes diweddariadau sylweddol.

37. Dylai ymgysylltu ganolbwyntio ar gydweithredu a chyfathrebu'n gynnar gyda phartïon yr effeithir arnynt, ac nid atynt. Mae'n bwysig bod partïon yr effeithir arnynt yn cael gwybodaeth ar bob cam o'r broses GPG gan gynnwys:
    - unrhyw bolisïau awdurdod caffael cysylltiedig fel adleoli neu ffioedd;
    - rhwymedigaethau statudol sydd gan yr awdurdod; neu
    - yr hawliau neu'r cyfrifoldebau a allai fod gan bartïon yr effeithir arnynt.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 4

38. Po gynharaf yn y prosiect y bydd cyfranogiad ac ymgysylltiad cymunedol yn digwydd, y mwyaf yw'r cyfle i ystyried dewisiadau amgen realistig. Pan ddaw'n fater o wneud y GPG, bydd yr achos cymhellol wedi'i sefydlu a bydd y cynllun datblygu sylfaenol, erbyn hynny, yn weddol gadarn a bydd addasu yn anodd. Felly mae'n bwysig dogfennu ymgysylltiad cymunedol.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 5

39. Er y gall fod yn briodol i awdurdod caffael ddefnyddio cyhoeddusrwydd i hyrwyddo cefnogaeth i gynllun, mae'n well cadw hyn ar wahân i'r wybodaeth a ddarperir i'r rhai y mae GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 6

40. Mae'n arfer gorau i awdurdodau caffael ddarparu gwybodaeth i'r cyhoedd trwy gymysgedd o gyhoeddusrwydd cyffredinol yn enwedig trwy'r cyfryngau lleol gan gynnwys papurau newydd, hysbysebion radio ac o bosibl trwy:
    (a) hysbysebu anffurfiol,
    (b) taflenni gwybodaeth,
    (c) dosbarthu taflenni,
    (d) cylchlythyrau,
    (e) post wedi'i dargedu mewn parthau ymgynghori allweddol neu mewn ardaloedd anodd eu cyrraedd sy'n darparu copïau electronig o ddogfennau ar gof bach USB neu'n sicrhau eu bod ar gael ar-lein,
    (f) cynnig darparu copïau electronig o ddogfennau ar gais; gellir gwneud hynny naill ai trwy lythyr, e-bost neu ffôn,
    (g) gwneud cyswllt penodol â grwpiau anodd eu cyrraedd,
    (h) sianeli cyfryngau cymdeithasol ac ati.

    Efallai y bydd yr awdurdod caffael yn ei ystyried yn ddefnyddiol defnyddio dulliau 'byw' fel digwyddiadau galw heibio cyhoeddus gan gynnwys arddangosfeydd, cyfarfodydd, nosweithiau rhagolwg, sesiynau ar-lein "gofyn i'r arbenigwr", a gweminarau ar faterion penodol.

    Gall y cyfuniad o dechnegau ymgysylltu personol a digidol fod yn ddefnyddiol o ran ymgysylltu â phob aelod o'r gymuned leol, casglu cefnogaeth i gynigion, trafod materion allweddol a lledaenu gwybodaeth am y materion canlynol sy'n gysylltiedig â chynllun:
    - y posibilrwydd o gaffael tir trwy gytundeb;
    - iawndal;
    - amserlenni;

- cyfleoedd adleoli ac ail-gartrefu gan gynnwys argaeledd cymorth ariannol, h.y. cyllid pontio; a
- cysylltiadau o fewn yr awdurdod caffael.

Mae digwyddiadau ‘galw heibio’, yn bersonol ac yn ddigidol, yn rhoi mynediad at wybodaeth am y cynllun sylfaenol a mynediad i aelodau tîm y prosiect a all ddarparu esboniadau mewn ffordd na all dogfennau. Gall digwyddiadau galw heibio personol fod o fudd arbennig i'r rhai nad ydynt yn defnyddio'r rhyngrwyd, rhai sydd â chysylltiad rhyngrwyd gwael neu sydd â nodweddion neu anghenion gwarchodedig eraill. Yn ogystal, gall sicrhau bod dogfennau ar gael ar-lein a chynnal digwyddiadau ymgysylltu digidol ganiatáu ymgysylltu â grwpiau anodd eu cyrraedd, grwpiau demograffig heb gynrychiolaeth ddigonol, neu aelodau o'r gymuned nad ydynt yn gallu gweld dogfennau'n bersonol oherwydd eu horiau gwaith. Dylai awdurdodau caffael geisio ymgysylltu â grwpiau cymunedol lleol sefydledig a/neu fforymau canol tref i gynorthwyo cyswllt cymunedol a derbyn cynrychiolwyr o blith aelodau etholedig a’r gymuned ehangach. Yn ogystal, mae'n arfer gorau darparu gwybodaeth ac arweiniad i'r rhai a allai gael eu heffeithio'n uniongyrchol gan brynu gorfodol yn unigol trwy lythyr, ffôn neu e-bost.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 7

41. Er mwyn rhoi cyfle i gymunedau lleol ofyn cwestiynau a chael mynediad at aelodau o dîm y prosiect a allai fod wedi bod ar gael fel arall mewn digwyddiadau ymgynghori, gallai fod yn briodol i awdurdodau caffael ddefnyddio sesiynau Holi ac Ateb ar ffurf cymhorthfa. Neu gellir defnyddio cyfleuster sgwrsio byw ar wefan awdurdod caffael sy'n canolbwyntio ar themâu penodol lle gall y rhai sy'n byw ger y tir ofyn am wybodaeth bellach am y cynigion. Byddai hyn yn cynnig swyddogaeth debyg i'r un a ddarperir gan ddigwyddiadau galw heibio cyhoeddus. Gallai hyn hefyd gynnwys gweminarau gyda chyfleusterau deialu ffôn a gellid cynhyrchu podlediadau, efallai wedi'u cyfuno â dull cynyddol o anfon llythyrau cymunedol (os gellir argraffu a dosbarthu yn ymarferol) a gellid defnyddio apiau electronig a ffonau clyfar eraill hefyd. Bydd hefyd angen ystyried yr amserlenni ar gyfer ymgymryd â'r dulliau ymgynghori hyn ochr yn ochr â'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r cynllun cyffredinol, er enghraifft, mewn perthynas ag argaeledd cyllid. Wrth ymgymryd â'r gweithgareddau hyn, ac ymgysylltu'n gyffredinol, dylai awdurdodau caffael ystyried anghenion cymunedau o ran eu gofynion iaith gyntaf. Dylai awdurdodau caffael allu dangos eu bod wedi ystyried cynwysoldeb yn eu gweithredoedd wrth adrodd ar y penderfyniad i wneud GPG mewn adroddiadau pwyllgor neu o bosibl mewn ymchwiliad cyhoeddus.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 8

42. Mae'n bwysig canolbwyntio a chydweithio ar yr hyn sy'n bosibl (nid yr hyn a wnaed yn y gorffennol) a'i ddatblygu ar sail y cytunwyd arni (lle bynnag y bo hynny'n bosibl), gan sicrhau proses ymgysylltu effeithiol ac o ansawdd.

Er enghraifft, mae llawer o awdurdodau caffael eisoes yn defnyddio ffurfiau hynod effeithiol a chynhwysol o ddulliau ymgysylltu digidol fel:

- Tudalennau gwe rhyngweithiol: Dyma ffordd arall i bobl gwestiynu cynigion, gan ganiatáu iddynt ganolbwyntio ar agweddau penodol, defnyddio mapiau a delweddau rhyngweithiol, a chael eu cyfeirio at ffyrdd o ddarganfod mwy o wybodaeth. Mae hefyd yn caniatáu i awdurdodau caffael bostio hysbysiadau electronig ar eu gwefannau a'u sianeli cyfryngau cymdeithasol pan fydd arddangosfeydd rhithwir a digwyddiadau wyneb yn wyneb yn cael eu hamserlennu.
- Arddangosfeydd rhithwir: Mae hyn yn caniatáu i'r defnyddiwr weld y byrddau arddangos mewn ffordd sy'n ddeniadol yn weledol a chael yr un lefel o wybodaeth â phe byddent wedi mynychu digwyddiad.

43. Wrth symud i strategaeth gyfathrebu ddigidol, bydd cyfrifoldeb sylweddol i sicrhau cynhwysiant, yn enwedig gyda grwpiau anodd eu cyrraedd, a'r rheini â nodweddion gwarchodedig fel oedran ac anabledd a allai fod dan anfantais anghymesur os na roddir gofal a sylw penodol i gyrraedd y grwpiau hyn. Mae'n hanfodol i awdurdodau caffael ddarganfod bodolaeth cydraddoldebau a grwpiau cymdeithasol yn ardal y cynllun arfaethedig a gweithio'n agos gyda grwpiau cymunedol a chynrychiolwyr i nodi'r rhai na allant gael gafael ar adnoddau digidol. Ar ôl sefydlu, efallai y bydd grwpiau cymunedol a chynrychiolwyr yn gallu cynorthwyo gydag ymgysylltiad â'r cynllun a chyda thîm y prosiect trwy gymysgedd o ddulliau ymgynghori fel galw ar y ffôn, gweminarau, negeseuon sain, ffeithluniau hawdd eu cyrchu a dogfennau a ddarperir yn uniongyrchol. Gellir defnyddio cynghorau cymuned a thref hefyd i sianelu adborth gan ddefnyddio briffio ar-lein neu dros y ffôn, ynghyd â photensial sefydliadau fel Cymorth Cynllunio Cymru i ddarparu cefnogaeth annibynnol i unigolion wrth helpu i lywio dogfennaeth gymhleth a pharatoi ymatebion i ddarpar GPG. Er nad yw’r dull hwnnw yr un peth â chynnal digwyddiadau galw heibio cyhoeddus mewn fformat ‘byw’ a phresennol, mae gan y fformatau a’r dulliau newydd hyn y potensial i gyrraedd ystod ehangach o unigolion nag sydd gan fformatau traddodiadol. Pan gynllunnir dull cyfunol o weithgareddau ymgysylltu personol a digidol, mae'n bwysig eu bod yn gydgysylltiedig i ddarparu negeseuon cyson a chydlynol i'r cyhoedd. Darperir canllawiau arfer gorau ar ddefnyddio offer ymgysylltu digidol ym mharagraffau 45 - 46 isod.

44. Wrth gynnal ymgynghori, ymgysylltu neu negodi gyda phartïon yr effeithir arnynt ac aelodau o'r gymuned leol ehangach, dylai awdurdodau caffael a phartneriaid datblygu dethol gynnal parch, empathi a dealltwriaeth drwyddi draw. Mae'n bwysig sefydlu perthnasoedd gwaith da gyda'r partïon yr effeithir arnynt er mwyn datblygu cynllun. Gall perthnasoedd cadarnhaol hefyd gynyddu cefnogaeth ac ymrwymiad i gynllun. Mae hyn yr un mor berthnasol i'r partïon yr effeithir arnynt ac aelodau o'r gymuned leol ehangach e.e. gall ennill cefnogaeth cynghorwyr lleol helpu i hyrwyddo dealltwriaeth o'r cynlluniau caffael ymhlith trigolion lleol.

Offer ymgysylltu digidol - arfer gorau

45. Gall defnyddio offer digidol ar y cyd â gweithgareddau personol ychwanegu gwerth at y meysydd canlynol sy'n gysylltiedig ag ymgynghori ac ymgysylltu:
    (a) Pobl: Gall defnyddio offer ymgysylltu digidol gynyddu nifer ac amrywiaeth y bobl yn y gymuned a gyrhaeddir.

Gallant hefyd helpu gyda'r dadansoddiad o ymatebion. Fodd bynnag, dylent fod yn hawdd ac yn gyfleus i bobl eu defnyddio, er enghraifft, mae arolwg ar-lein hanner awr yn debygol o gyflawni cyfradd ymateb is o gymharu ag offeryn y gellir ei gyrchu'n gyflym ac ar blatfform fel ffôn symudol neu lechen.

Mae enghreifftiau o'r mathau o offer ymgysylltu digidol sydd ar gael a'u gwasanaethau ar gyfer cynyddu ymgysylltiad yn cynnwys:

- ‘Mapiau gwres cymunedol ar-lein’ sy’n darparu tystiolaeth o bobl mewn ardal yn gwneud sylwadau ac yn rhyngweithio â’i gilydd ar bwnc penodol, e.e. cynllun datblygu. Gellir ymhelaethu ar yr ymgysylltiad hwn wrth i awdurdodau caffael rannu’r gweithgaredd hwn ar eu sianeli cyfryngau cymdeithasol.
- Talu am hysbyseb (lle mae cyllidebau awdurdod caffael yn caniatáu) ar sianeli cyfryngau cymdeithasol fel Facebook, Instagram a NextDoor. Gellir targedu hyn at gymunedau penodol h.y. yn ôl codau post neu ddemograffeg oedran gwahanol a gellir creu cynulleidfa fawr yn gyflym iawn.
- Gall ‘delweddau a gynhyrchir gan gyfrifiadur’ (CGI) helpu i atgyfnerthu negeseuon a dod â lluniau o gynlluniau datblygu yn fyw trwy ddefnyddio delweddau cyn ac ar ôl.

(b) Ymddiriedaeth: Mae'n bwysig meithrin ymddiriedaeth mewn unrhyw ymgysylltiad, p'un a yw'n cael ei wneud yn bersonol neu'n ddigidol, er mwyn caniatáu trafodaeth agored ar gynigion ac i gynnal neu wella enw da awdurdod caffael. Gall adeiladu ymddiriedaeth helpu i ddod â phobl ynghyd mewn cydweithrediad yn hytrach nag mewn modd amddiffynnol. Mae offer ymgysylltu digidol yn rhoi cyfle i gynyddu natur dryloyw ac agored y broses trwy sgyrsiau dilys ac ystyrlon. Er enghraifft, gall sianeli cyfryngau cymdeithasol greu set esblygol o gynnwys trwy sylwadau yn hytrach na phleidlais neu arolwg pobl unwaith ac am byth.

(c) Mewnwelediad: Gellir cael mewnwelediad i'r gyd-ddealltwriaeth o anghenion cymuned trwy faint yr ymgysylltu, ansawdd y rhyngweithio, yr ymddiriedaeth a gafwyd ac a fagwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori, a thrwy gynnal sgyrsiau dilys ac ystyrlon. Yna gellir defnyddio'r mewnwelediad hwn fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth i lywio cynlluniau datblygu, er enghraifft ei ddyluniad.

46. Gwerth offer ymgysylltu digidol yw y gallant gynorthwyo awdurdodau caffael i nodi pa rannau o'r gymuned yr ymgysylltwyd â hwy a pha rai sydd heb ymgysylltu. Hefyd, os oes bylchau yn nemograffeg y rhai yr ymgynghorwyd â hwy, er enghraifft, ystod oedran neu leoliadau daearyddol. Bydd hyn yn caniatáu i awdurdodau caffael ymgymryd â dulliau wedi'u targedu gyda grwpiau anodd eu cyrraedd neu heb gynrychiolaeth ddigonol naill ai trwy offer digidol, gweithgareddau personol neu ddulliau pwrpasol.

Gohebiaeth

47. Dylid ysgrifennu gohebiaeth boed yn electronig neu ar ffurf copi caled yn ofalus, gan ragweld pryder a chynnig cyswllt personol bob amser. Pan gynigir cyswllt dros y ffôn, mae'n bwysig sicrhau bod staff ar gael i ateb bob amser ac nad oes trefniadau ateb ffôn awtomatig a all achosi rhwystredigaeth a theimlad nad yw’r awdurdod yn dymuno rhyngweithio.

Mae'n arfer gorau cydnabod e-byst yn brydlon ac ymateb iddynt o fewn 7 diwrnod gwaith.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 9

48. Gall fod o fudd sylweddol ychwanegu at y ffurflenni a'r gweithdrefnau statudol gydag esboniadau hawdd eu deall o'r hyn y maent yn ei olygu ac arweiniad ar yr hyn y gall y derbynnydd ei wneud os yw'n ddryslyd neu'n bryderus. Mae'n arfer gorau cynnig mynediad i'r person cyswllt enwebedig i gael mwy o wybodaeth, arweiniad a chymorth.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 10

Bod yn Agored a Chyfrinachedd

49. Yng ngham cychwynnol prosiect, gall fod yn anodd sefydlu dull gofalgar sy'n rhoi gwybodaeth er mwyn delio ag ymholiadau a phryderon gan y cyhoedd; yn y cyfnod hwn, bydd yr awdurdod yn gweithio trwy'r syniad er mwyn gwneud penderfyniad ynghylch a ddylid bwrw ymlaen ai peidio.

50. Ar hyn o bryd mae'n debygol hefyd y bydd opsiynau ar gyfer y prosiect yn cael eu hystyried, a gall ystyriaethau masnachol a chyfrinachedd eraill fod yn berthnasol. Rhaid cydnabod y bydd sïon a phryder cynnar ar hyn o bryd, a ysgogir yn ôl pob tebyg gan ymchwiliad cychwynnol ac ymholiad gan dîm yr awdurdod, gan gynnwys arolygon rhagarweiniol, a chysylltiadau posibl ynghylch perchnogaeth a chaffael tir.

51. I awdurdod lleol mae'n arbennig o anodd cydbwyso'r awydd a'r gofyniad am lywodraeth leol agored ei natur â'r angen i atal sïon anwybodus a diangen. Bydd sïon yn amlach na pheidio, a rhaid derbyn nad yw'n hawdd rhoi gwybodaeth yn y cyfnod cynnar i fynd i'r afael â hyn.

52. Dylai awdurdodau caffael geisio sicrhau cydbwysedd rhesymol rhwng cyfrinachedd a bod yn agored, gan ystyried unrhyw ddarpariaethau statudol sy'n berthnasol o ran datgelu. Dylai'r nod fod i weithio'n gyflym i wneud penderfyniad ar y broses i'w dilyn ac wedyn gellir ei datgelu'n llawn i'r rhai yr effeithir arnynt ac sy'n pryderu.

53. Ar ôl i'r awdurdod caffael wneud ei benderfyniad i symud ymlaen a chymryd camau i gaffael tir trwy brynu'n orfodol os oes angen, h.y. "y cam cyn gwneud GPG", mae darparu gwybodaeth ac arweiniad yn dod yn llawer mwy syml a dylai ganolbwyntio ar faterion fel:

    (i). Beth fydd buddion y cynllun i'r cyhoedd, yn enwedig os oes rhaid adleoli pobl a busnesau na fyddai wedi digwydd heb ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

    (ii). Cyfiawnhau'r rhesymeg pam y gallai fod angen parseli unigol o dir a'u cynnwys mewn GPG. Mae'n bwysig nodi cwestiynau posibl ymlaen llaw ac ymarfer atebion. Gellir niweidio hyder yn yr awdurdod caffael os na ddarperir atebion neu os oes diffyg gwybodaeth. Dylai penderfyniad ar y strategaeth cydgasglu tir a'r cynllun ddod yn gyntaf yn hytrach na'r penderfyniad i wneud GPG neu fel arall bydd yn anodd cyfiawnhau hyn. Gall GPG fod yn rhan o'r strategaeth cydgasglu tir ond nid dyna'r strategaeth.

(iii). Sut mae pobl a busnesau yn debygol o gael eu heffeithio, er enghraifft, os ceisir GPG, a fydd yn golygu adleoli. Dylid ystyried buddion llunio Siarter Adleoli Preswyl a/neu Strategaeth Adleoli Busnes. Mae angen meddwl am hyn yn y cam cynllunio. Dylai fod gan awdurdodau caffael bolisïau diweddar sy'n hyblyg ynghylch adleoli h.y. efallai na fydd preswylwyr yn gallu darparu derbynebau i'w hadleoli oherwydd diffyg cyllid, un ateb fyddai rhoi opsiwn iddynt ddarparu tri dyfynbris.

(iv). Y mesurau lliniaru y gellid eu rhoi ar waith.

(v). Y cymorth y gellir ei ddarparu i bartïon yr effeithir arnynt (er enghraifft, cymorth gydag unrhyw geisiadau cynllunio y gallai fod angen iddynt eu gwneud o ganlyniad i gynllun) a sut y gallant gysylltu â chynrychiolwyr o'r awdurdod caffael os oes anawsterau neu gamddealltwriaeth.

Hefyd, sut y bydd gwybodaeth yn cael ei lledaenu i bartïon yr effeithir arnynt er mwyn eu diweddaru ar hynt y prosiect.

(vi). Pryd y gallai fod angen y tir.

(vii). Y rhaglen ar gyfer cyflwyno'r cynllun ac a yw wedi'i gyflwyno'n raddol ai peidio. Hefyd, dylid ystyried pa wybodaeth y mae'r awdurdod caffael yn barod i'w rhannu.

(viii). Rhoi arwydd rhesymol o bryd y gellir defnyddio GPG a phryd y bydd angen adleoli. Gallai hyn arbed iawndal, h.y. gallai peidio â rhannu gwybodaeth orfodi cau busnes os na roddir digon o amser i adleoli. Er enghraifft, manwerthwr dillad, dylid rhoi arwydd iddynt fel y gallant redeg i lawr eu lefelau stoc neu osod archebion.

54. I'r rheini yr effeithir yn uniongyrchol arnynt, mae'n debygol y bydd gwybodaeth ac arweiniad yn cael eu cyfuno â chysylltiadau cadarn gyda’r bwriad o gaffael tir neu fuddiannau trwy gytundeb. Dylai'r rhai sy'n defnyddio'r dulliau hyn gael eu briffio'n briodol a dylid rhoi gwybodaeth dda iddynt. Gweler Negodiadau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt yn Adran C o’r Rhan hon o’r Llawlyfr.

Craffu Cyhoeddus a Gwybodaeth Reolaidd

55. Mae'r broses agored o wneud cais am ganiatâd cynllunio yn digwydd yn aml wrth i'r prosiect gael ei symud ymlaen. Yn aml, bydd hyn yn darparu’r cyfle cyntaf i gynnal craffu cyhoeddus difrifol ar y cynigion. Dylai'r awdurdod caffael achub ar y cyfle i egluro ei fwriadau, a lle bo hynny'n bosibl, ymateb i wrthwynebiadau a beirniadaeth a cheisio cwrdd â nhw.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 11

56. O'r pwynt hwn ymlaen, mae'n arfer gorau i awdurdodau caffael roi gwybodaeth i bobl yn rheolaidd, heb dybio bod gan bawb afael glir a pharhaus o'r hyn sy'n cael ei wneud hyd yn oed os dywedwyd wrthynt o'r blaen ac yn sicr os yw amserlen y prosiect yn llithro ac os oes bylchau hir rhwng prosesau. Trwy gydol y broses GPG, dylai'r awdurdodau caffael geisio creu sicrwydd a hyder trwy roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r partïon yr effeithir arnynt a'u diweddaru ar gam diweddaraf prosiect.

57. Dylai awdurdodau caffael geisio sicrhau cyn lleied â phosibl o oedi er y cydnabyddir y gall ffactorau allanol ddylanwadu ar hyn. Un ffordd o liniaru yn erbyn hyn yw darparu dyddiad 'ddim cyn' i bartïon yr effeithir arnynt, er enghraifft, "nid ydym yn disgwyl ceisio penderfyniad y Cyngor i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol cyn x dyddiad".
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 12

Arweiniad

58. Pan fydd unrhyw berson y mae'r angen i gaffael tir yn effeithio'n uniongyrchol arno yn ansicr ynghylch sut i symud ymlaen, dylai'r awdurdodau caffael ddilyn arfer gorau a rhoi arweiniad cyffredinol ar y broses, y gweithdrefnau, y canlyniad a'r amseriad tebygol.

59. Os yw'r awdurdod caffael wedi cynhyrchu ei God Ymarfer ei hun (fel y mae'n ofynnol i rai ei wneud) dylid darparu hwn yn wirfoddol i'r partïon yr effeithir arnynt.

60. Yn aml mae'n briodol cyfeirio pobl at sefydliadau eraill a allai gynorthwyo. Gallai'r rhain gynnwys y Ganolfan Cyngor ar Bopeth, Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr Cymru neu Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad Cymru yn dibynnu ar yr amgylchiadau.

61. Mae bob amser yn werth atgoffa pobl y gellir cael cyngor annibynnol ar eu hachos penodol gan syrfewyr, cyfreithwyr ac arbenigwyr eraill. Bydd y cyrff proffesiynol perthnasol yn gallu darparu manylion ymarferwyr â phrofiad addas yn yr ardal.

62. Pryd bynnag y cynigir cyngor ar y ffyrdd y gellir cael arweiniad pellach, gallai gynnwys esboniad o'r sail y byddai'r awdurdod caffael neu eraill sy'n ymwneud â'r broses yn ystyried unrhyw gostau yr eir iddynt. Efallai y bydd angen cyngor cyfreithiol ar y pwynt hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 13

Cwynion

63. Mae'n arfer gorau penodi unigolyn annibynnol i ymchwilio i gwynion o fethu â darparu gwybodaeth. Yr awdurdod caffael fydd yn penderfynu a yw hyn yn briodol. Ymhob achos, dylid ei gwneud yn glir i'r rhai yr effeithir arnynt yn uniongyrchol gan GPG y dylent gysylltu â'r Prif Weithredwr (neu berson o statws tebyg) ar unwaith os ydynt yn teimlo'n tramgwydd ynghylch y modd yr eir ar drywydd y mater ar ran yr awdurdod.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 14

Adran C - Negodiadau gyda Phartïon yr Effeithir arnynt

Cyflwyniad

64. Pwysleisir yn y canllawiau a roddir yn y Llawlyfr hwn y dylai'r awdurdod caffael, o ddechrau gweithredu cynllun, geisio caffael y buddion angenrheidiol trwy gytundeb. Mae hyn yn gofyn am gyswllt a negodi cynnar gyda'r holl bartïon yr effeithir arnynt a'u hasiantwyr. Rhoddir arweiniad ar y weithdrefn ar gyfer caffael trwy gytundeb yn Adran A o Ran Pump o'r Llawlyfr. Anogir awdurdodau caffael i ystyried defnyddio Memorandwm Cytundeb i ddangos parodrwydd i gaffael buddion trwy gytundeb. Rhoddir arweiniad ar ddefnyddio Memorandwm Cytundeb ym mharagraffau 24 - 30 yn Adran A o Ran Pump o'r Llawlyfr. Lle na ellir caffael trwy gytundeb, dylai'r awdurdodau caffael ystyried defnyddio eu pwerau prynu gorfodol.

65. Gall y modd yr eir ar drywydd negodiadau effeithio'n fawr ar agwedd y partïon yr effeithir arnynt tuag at yr awdurdod caffael yn gyffredinol a phrynu wedi'i negodi yn benodol. Mae'r canllawiau cyffredinol a roddir ar y dull o ddefnyddio negodiadau o'r fath wedi'u cynllunio i gynorthwyo'r ddau barti i ddod i gytundeb cyfeillgar.

66. Mae'r adran hon yn ymwneud yn bennaf â negodiadau cyn gwneud GPG. Fodd bynnag, mae'r egwyddorion yn parhau i fod yn berthnasol mewn amgylchiadau ar ôl gwneud a chadarnhau GPG. Ym mhob achos mae'n bwysig bod negodiadau'n cael eu cynnal ochr yn ochr â'r broses prynu gorfodol oherwydd gall helpu i ddod â sicrwydd a symud cynlluniau caffael yn eu blaenau.

67. Yn y mwyafrif o achosion, bydd yr awdurdod caffael yn cynnal negodiadau. Pan fydd partneriaid datblygu dethol yr awdurdod caffael yn cynnal negodiadau, bydd angen gofal ychwanegol i sicrhau bod dull cyson yn cael ei fabwysiadu. Bydd hefyd angen mabwysiadu gweithdrefnau sy'n sicrhau y gall partïon yr effeithir arnynt wahaniaethu'n glir rhwng y rhai sy'n cynrychioli'r awdurdod caffael (neu ei asiantwyr) a'r rhai sy'n cynrychioli'r partner datblygu a ddewiswyd. Mae'n bwysig cydnabod hyd yn oed gyda gwahaniaeth clir, bod gweithredoedd partner datblygu dethol yn debygol o adlewyrchu ar yr awdurdod caffael. Mae'n amhriodol i awdurdod caffael drosglwyddo'r cyfrifoldeb am gyswllt â phartïon yr effeithir arnynt i bartner datblygu dethol. Mae'n well os yw rôl y partner datblygu dethol yn ategu rôl yr awdurdod caffael. Dylai'r rhai yr effeithir arnynt bob amser gael mynediad at gyswllt uniongyrchol â'r awdurdod caffael sy'n cadw'r cyfrifoldeb cyffredinol am y broses prynu gorfodol.

68. Wrth gynnal negodiadau gyda'r partïon yr effeithir arnynt, mae'n bwysig sefydlu o'r cychwyn pwy yn yr awdurdod caffael neu'r partner datblygu dethol sydd â'r awdurdodiad i wneud penderfyniadau a setlo hawliadau h.y. y lefel gradd briodol a therfyn uchaf yr iawndal y gellir ei gymeradwyo. Mae hefyd yn bwysig sicrhau bod system dalu ddigonol ar waith i alluogi setlo hawliadau y cytunwyd arnynt yn brydlon. Bydd hyn nid yn unig yn cynorthwyo sefyllfa ariannol hawlwyr ond hefyd enw da'r awdurdod caffael.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 15

Cyswllt Cychwynnol â Pherchnogion a Meddianwyr

69. Mae perygl y bydd y drafodaeth gyntaf yn digwydd ar hap rhwng y meddiannydd ac aelod o dîm prosiect yr awdurdod caffael, nad yw wedi cael ei friffio ar y materion sy'n gysylltiedig â chaffael tir. Er enghraifft, trwy arolwg o'r tir. Dylid osgoi cysylltiadau heb eu cynllunio o'r fath, os yn bosibl. Ffordd arall o sicrhau bod pob aelod o dîm prosiect yr awdurdod caffael wedi'u briffio'n llawn yw sicrhau bod ganddynt fynediad i ddogfen "pwyntiau i'w nodi". Dylid diweddaru hyn gyda sylwadau i'w defnyddio i sicrhau cysondeb mewn ymatebion i unrhyw ymholiadau. Ni ddylai fod yn ddogfen helaeth, h.y. heb fod yn hwy na 2 ochr A4. Gall hefyd fod yn ddogfen ddefnyddiol i'w lledaenu'n fewnol pan fydd sawl adran o'r awdurdod caffael yn ymwneud â'r prosiect.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 16

70. Er mwyn osgoi camddealltwriaeth, mae'n arfer gorau i'r cyswllt cychwynnol fod ar ffurf llythyr a anfonir trwy ddanfoniad wedi'i gofnodi at yr holl bartïon a allai gael eu heffeithio yn rhoi cymaint o wybodaeth â phosibl ac yn enwi unigolyn y gellir cysylltu ag ef am fanylion pellach. Mae hyn oherwydd ei bod yn debygol iawn ar hyn o bryd mai'r cyfeiriad post yw'r unig wybodaeth gyswllt sy'n hysbys. Hefyd, mae'n bosibl y bydd pobl yn cymryd llythyr ysgrifenedig yn fwy o ddifrif na dull llai ffurfiol. Mae enghraifft o'r math hwn o lythyr yn Atodiad 1 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Os bydd cyfarfod ar hap yn digwydd, dylid anfon llythyr wedyn trwy ddanfoniad wedi'i gofnodi yn cadarnhau enw cynrychiolydd yr awdurdod caffael a'r materion a drafodwyd. Dylid sefydlu'r broses ar gyfer rhannu gwybodaeth â rhanddeiliaid o'r cychwyn cyntaf.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 17

71. Waeth pa bynnag ffordd y mae'r cyswllt cychwynnol yn cael ei wneud, dylid gwerthfawrogi y bydd angen amser ar bartïon yr effeithir arnynt i amsugno'r wybodaeth a ddarperir. Efallai y bydd materion nad ydynt yn meddwl amdanynt ar unwaith ond yr hoffent eu codi wedi hynny. Dylid gwneud trefniadau i ganiatáu hyn.

72. Mae'n arfer gorau i bartïon yr effeithir arnynt gael eu hysbysu gyntaf o'r cynllun a'r angen posibl i gaffael eu tir naill ai trwy gytundeb neu brynu gorfodol. Argymhellir gwneud hyn mewn cyfarfod wyneb yn wyneb ac nid ar yr un pryd â'r cyhoedd. Dylid llunio nodyn ysgrifenedig o'r cyfarfod a'i ddosbarthu i bob parti ynghyd â gwahoddiad i gymryd rhan mewn negodiadau gyda'r awdurdod caffael.

73. Mae cam llunio prosiect yn cynnig cyfle i gael gwybodaeth ddefnyddiol gan y meddiannydd, fel:
    - perchnogaeth a hawliau trydydd parti;
    - ffiniau;
    - gallu/parodrwydd i werthu;
    - materion sy'n benodol i eiddo fel cyflwr y ddaear/halogiad; a
    - manylion tir cyfagos.

Arddull Trafodaethau

74. Cynghorir bod cynrychiolwyr yr awdurdod caffael yn mabwysiadu arddull agored a chyson mewn trafodaethau. Yn benodol, wrth egluro bod GPG yn debygol o gael ei wneud, dylid cymryd gofal i sicrhau nad yw hyn yn cael ei gyflwyno fel bygythiad.

75. Dylid egluro mai caffael tir yn orfodol fydd y dull olaf ac mai prynu trwy gytundeb yw'r opsiwn a ffefrir.

76. Os yw cytundeb yn bosibl ac yn ymarferol, efallai y bydd yn ofynnol defnyddio'r llwybr prynu gorfodol i ddelio â pherchnogion anhysbys yn unig a chael gwared ar gyfyngiadau. Fodd bynnag, mae'n bwysig iawn nad yw'r parti yr effeithir arno yn cael ei gamarwain i feddwl na fydd yr awdurdod caffael yn mynd ar drywydd prynu gorfodol os oes angen.

77. Mae'n bwysig ymgysylltu'n gyson â'r partïon yr effeithir arnynt ar yr amser cywir, dweud wrthynt y pethau cywir, cynnal sensitifrwydd cyswllt, a chyrraedd sefyllfa safonol yn enwedig gyda busnesau. Efallai y bydd yn amhosibl cytuno ar bob agwedd, fodd bynnag, efallai y bydd yn bosibl cyrraedd safbwynt derbyniol ar rai agweddau. Dylai awdurdod caffael ddwyn i gof bob amser yr effaith y gall defnyddio pwerau prynu gorfodol ei chael ar y parti yr effeithir arno. Er enghraifft, gallai'r weithred hon fynd â chartref teulu rhywun i ffwrdd neu ddisodli rhywun o'u cymuned, ffrindiau, teulu a'u rhwyd ddiogelwch. Yn yr un modd, gellid mynd â busnes rhywun, sef busnes y maen nhw wedi treulio blynyddoedd yn ei adeiladu a busnes sy'n fywoliaeth iddynt. Cynghorir awdurdodau caffael i ystyried opsiynau'r bobl a'r busnesau yr effeithir arnynt, ac osgoi cael eu hystyried yn ddi-hid neu'n drahaus. Fel arall, gallai ymddygiad o'r fath gael ei ddwyn i'r amlwg mewn ymchwiliad cyhoeddus.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 18

Materion i'w Trafod

78. Yn aml bydd trafodaethau cynnar gyda'r partïon yr effeithir arnynt yn ymwneud â materion ymarferol fel amseru a thebygolrwydd yn hytrach na phrynu. I ddechrau, bydd y mwyafrif o feddianwyr yn poeni mwy am faint o amser sydd ganddyn nhw cyn iddynt gael eu dadfeddiannu ac a oes posibilrwydd na fydd y cynllun yn effeithio arnyn nhw.

79. Dim ond yn ddiweddarach yn y broses (efallai unwaith y bydd y GPG wedi'i wneud) y bydd y partïon yr effeithir arnynt yn rhoi ystyriaeth ddifrifol i brynu trwy gytundeb.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 19

80. Cyn mynd ati o ddifrif i gaffael trwy gytundeb, cynghorir yr awdurdod caffael i roi polisi adleoli ar waith sy'n nodi'r hyn y mae'n barod i'w wneud i helpu (gweler Rhan Pump o'r Llawlyfr). Gallai hon fod yn ddogfen syml sy'n rhoi manylion gwerthwyr tai lleol neu gallai fod yn wasanaeth adleoli llawn gydag ymgynghorwyr a gedwir gan yr awdurdod i gynghori partïon yr effeithir arnynt ar bosibiliadau a phrosesau adleoli.

81. Pan mai dim ond rhan o eiddo sydd i'w gaffael, gall fod sensitifrwydd ychwanegol. Efallai y bydd cynrychiolwyr yr awdurdod caffael yn gallu trafod materion fel gwaith addasu a gwaith lliniaru yn ogystal ag effaith debygol y cynllun.

82. Mewn llawer o achosion ni fydd angen cymryd meddiant tan yn ddiweddarach. Cynghorir awdurdodau caffael i fabwysiadu polisi hyblyg sy'n esblygu gyda'r prosiect. Yn y camau cynnar efallai y byddai'n werth archwilio'r opsiwn o gaffael tir yn gynnar trwy gyfnewid a chytundeb cwblhau wedi'i ohirio. Trwy'r math hwn o gytundeb gall awdurdodau caffael gaffael y tir ond mae'r tirfeddiannwr neu'r meddianwyr yn aros ar y tir tra bod telerau hawlio wedi'u setlo neu pan fydd y cynllun yn barod i'w weithredu. Fel arall, efallai y bydd yr awdurdod caffael yn dymuno prynu budd yr eiddo a chaniatáu i feddiannaeth barhau ar sail tenantiaeth derfynadwy. Dylid ystyried gwneud unrhyw gytundebau yn amodol ar ymgymeriad i beidio â gwrthwynebu'r GPG.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 20

Anghydfod

83. Mae'n debygol y bydd anghydfod na chaiff ei ddatrys trwy negodi a thrafod. Bydd anghydfod yn aml yn ymddangos mewn perthynas â chynnwys tir yn y GPG. Felly, os na chaiff ei ddatrys, mae'n debygol o fynd ymlaen i ymchwiliad cyhoeddus neu gael ei ystyried gan y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Pan fydd trafodaethau â phartïon yr effeithir arnynt yn digwydd naill ai wyneb yn wyneb, dros y ffôn neu e-bost, neu os ceisir cysylltu â phartïon yr effeithir arnynt, cynghorir awdurdodau caffael i gadw cofnod o'r trafodaethau neu gofnodi pryd y gwnaed ymdrechion i ymgysylltu. H.y. amser, dyddiad, hyd, gyda phwy y siaradwyd a beth ddywedwyd. Efallai y bydd angen defnyddio'r dystiolaeth hon mewn ymchwiliad cyhoeddus i wrthbrofi her gan wrthwynebydd, er enghraifft, i ddiffyg cyswllt a wneir gan awdurdod caffael i gymryd rhan mewn negodiadau.

84. Mae llawer o wrthwynebiadau sy'n mynd ymlaen i'r ymchwiliad cyhoeddus neu a ystyrir gan y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig yn seiliedig ar effaith y cynllun yn fanwl, tra bod rhai yn ymwneud â materion gweithredol neu iawndal. Gwneir gwrthwynebiadau eraill ar sail gwrthwynebiad sylfaenol i'r cynllun. Er mwyn helpu awdurdodau caffael i reoli i GPG, monitro eu statws ac ymateb iddynt, mae'n arfer gorau defnyddio 'Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau'. Dylai'r Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau gael ei hadolygu mewn cyfarfodydd tîm misol hyd at yr ymchwiliad cyhoeddus. Gall hyn helpu i groesgyfeirio effeithiau gwahanol y cynllun ac o ble y gallai gwrthwynebiadau posibl ddeillio. Gall hefyd atal unrhyw wrthwynebiadau rhag dod i'r amlwg yn annisgwyl mewn ymchwiliad cyhoeddus. Mae Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau yn grwpio gwrthwynebiadau i gategorïau h.y.

- Coch: Ychydig iawn o obaith gweld newid yn safle'r gwrthwynebydd neu ni chyflawnwyd unrhyw ymgysylltiad â'r gwrthwynebydd.
- Oren: Angen ymgysylltu pellach â'r gwrthwynebydd, parhau i gynnal negodiadau.
- Gwyrdd: (a) Mae'r gwrthwynebiad wedi'i dynnu'n ôl e.e. daethpwyd i gytundeb i brynu'r tir yn wirfoddol; neu
  (b) Mae'r gwrthwynebydd wedi cytuno i ymrwymo i Femorandwm Cytundeb neu Gytundeb Setlo gyda'r awdurdod caffael.

Darperir templed Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau GPG yn Atodiad 26 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

85. Gwneir llawer o wrthwynebiadau i GPG ar sail bod gan dirfeddianwyr eu cynlluniau datblygu eu hunain ar gyfer y tir sy'n destun y GPG. Mewn achosion o'r fath, gall awdurdodau caffael gynnig ymrwymo i gytundeb a elwir yn 'Gytundeb Setlo' gyda pherchnogion tir i sicrhau bod eu cynlluniau datblygu yn cael eu gweithredu, y tu allan i'r broses brynu orfodol, ac i sicrhau bod tir yn cael ei ddefnyddio eto. Pan fydd gan dirfeddianwyr eu cynlluniau datblygu eu hunain ac yn penderfynu peidio â llunio Cytundeb Setlo neu'n methu â chydymffurfio â chytundebau o'r fath, gall awdurdodau caffael gyflwyno hyn i arolygydd fel tystiolaeth o ddiffyg gweithredu rhagweithiol gan y tirfeddiannwr dros eu tir. Gall hefyd gynorthwyo gyda chyfiawnhad dros wneud y GPG. Gellir gweld templed Cytundeb Setlo yn Atodiad 21 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 21

86. Os yw negodiadau'n methu arwain at gytundeb, anogir awdurdodau caffael i archwilio'r defnydd o dechnegau Dulliau Amgen o Ddatrys Anghydfod (ADR) gyda gwrthwynebwyr i ddatrys unrhyw anghydfod. Esbonnir y broses hon ym mharagraffau 673 - 675 yn Adran A o Ran Pump o'r Llawlyfr. Mae'n ddigon posib y bydd ADR yn cynhyrchu setliad derbyniol, neu o leiaf yn egluro a symleiddio'r materion cyn iddynt gael eu hystyried gan y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig neu ymchwiliad cyhoeddus neu wrandawiad arall. Os yw gwrthwynebwyr yn gwrthod defnyddio technegau ADR i ddatrys anghydfod, gall awdurdodau caffael ddefnyddio hyn fel rhan o'u tystiolaeth mewn ymchwiliad cyhoeddus neu sylwadau ysgrifenedig. Darperir arweiniad pellach ynghylch pryd i ddefnyddio technegau ADR yn Rhan 1 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)'.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 22

87. Caiff awdurdodau caffael ystyried, cyn gwneud penderfyniad llawn, cyhoeddi 'penderfyniad mewn egwyddor' i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn seiliedig ar ganlyniad y cyn-gamau y maent wedi'u cyflawni h.y.

"Fel mater o egwyddor, byddai'r Cyngor/Sefydliad yn barod i ddefnyddio ein pwerau prynu gorfodol statudol i symud y cynllun yn ei flaen, sef cynllun sydd yn ein barn ni er budd y cyhoedd".

88. Mae 'penderfyniad mewn egwyddor' yn ddefnyddiol i amlinellu:
- dull yr awdurdod caffael, a'r
- cynllun cydgasglu tir.

Mae hefyd yn cyflwyno'r potensial i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol cyn penderfyniad llawn ac yn nodi bwriad difrifol yr awdurdod i gyflwyno'r cynllun er budd y cyhoedd. Gall hyn helpu i ddod â sicrwydd i sefyllfa'r awdurdod a gall hynny gynorthwyo gyda negodiadau i gaffael tir/eiddo trwy gytundeb. Gall hefyd helpu'r awdurdod caffael i ddatblygu dadleuon a dogfennaeth fanwl i gefnogi'r penderfyniad llawn i wneud GPG.

89. Gall 'penderfyniad mewn egwyddor' ac yna penderfyniad llawn roi gwybodaeth i dirfeddianwyr ac osgoi unrhyw gostau gweinyddol diangen os nad yw prynu gorfodol yn rhywbeth y byddai'r awdurdod caffael yn ceisio ei ddilyn o dan amgylchiadau arferol.

Mae hefyd yn caniatáu i’r awdurdod caffael wahanu’r penderfyniad ‘mewn egwyddor’ i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol oddi wrth y dystiolaeth fanwl a’r cyfiawnhad cyn penderfynu gwneud y GPG. Gall y broses roi sicrwydd i bawb dan sylw ynghylch bwriad yr awdurdod caffael i fynd ar drywydd y cynnig a chefnogi negodiadau gyda pherchnogion tir ynghylch prynu trwy gytundeb. Mae arweiniad pellach ar ‘benderfyniad mewn egwyddor’ a phenderfyniad i wneud GPG wedi’i gynnwys yn Rhan Pump o’r Llawlyfr.

Iawndal

90. Bydd yn rhaid i'r awdurdod caffael benderfynu ar y ffordd orau i ddelio â mater iawndal a gwerth y tir. Gall cynigion i brynu tir trwy gytundeb sy'n fwy na lefelau iawndal statudol ymddangos yn effeithlon ar y pryd ond gallant arwain at broblemau yn y dyfodol. Gall cynigion a wneir heb unrhyw amodau ragfarnu safle'r awdurdod caffael yn y dyfodol a dylai'r cynigion fod yn deg ac yn realistig.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 23

91. Dylai awdurdodau caffael fod yn agored ac yn dryloyw gyda'r partïon yr effeithir arnynt ar y gyllideb sydd ar gael ar gyfer hawliadau iawndal, gan gynnwys gosod cyllidebau unigol ar gyfer pob cam o'r rhaglen. Fel arall, gall fod yn anodd, er enghraifft, pan fydd gwrthwynebwyr munud olaf yn dweud eu bod am adleoli ond yng Ngham 2. Mae hefyd yn bwysig gosod cyllideb strategol gyffredinol i ddelio â hawliadau munud olaf. Er enghraifft, yng Ngham 1 er mwyn dileu gwrthwynebiadau a thrwy hynny leihau cost gyffredinol y GPG.

92. Mae'n bwysig bod yn onest ac yn agored o ran talu iawndal gyda'r partïon yr effeithir arnynt o ddechrau prosiect. Er mwyn cynorthwyo partïon yr effeithir arnynt i gyfrifo swm yr iawndal y gallant ei hawlio, ac i fynd i'r afael â phryderon ynghylch hawl i iawndal, gall awdurdodau caffael wneud (lle bo hynny'n bosibl) cynnig heb ragfarn 'mewn egwyddor' neu 'gynnig o leiaf' o iawndal. Yn yr un modd, gallant gynnig cytundebau ymlaen llaw ar iawndal i ddatrys anghydfodau neu wneud partïon yn ymwybodol o dechnegau ADR ar gael i ddatrys anghydfodau heb fynd i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Pan fydd cynllun yn cynnwys caffael tir neu gyfarpar/offer ymgymerwr statudol, mae'n bwysig bod awdurdodau caffael yn ymgysylltu ac yn cychwyn negodiadau cynnar gyda'r ymgymerwr statudol perthnasol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 23

93. O dan adran 52(1) o Ddeddf Digolleddiad Tir 1973 caiff awdurdodau caffael wneud taliad ymlaen llaw o iawndal am gaffael buddiant mewn tir ar ôl i gais gael ei wneud gan y person sydd â hawl iddo h.y. yr hawlydd. Gellir gwneud cais am daliad iawndal ymlaen llaw ar unrhyw adeg ar ôl i'r caffael gorfodol gael ei awdurdodi.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 24

94. Pan fydd yr awdurdod caffael yn bwrw ymlaen mewn partneriaeth â phartner datblygu dethol, gall y cwestiwn o bris achosi anawsterau penodol. Mae datblygwyr yn aml yn awyddus i gynnig symiau gormodol i sicrhau cytundeb buan - mae'r rhain yn aml yn fwy nag y byddai'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ei ddyfarnu. Ni all fod unrhyw ganllawiau diffiniol ar rinweddau'r dull hwn. Mae hon yn agwedd y dylid ceisio cyngor arbenigol arni.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 25

Adran D – Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau 1

95. Mae cyfathrebu ac ymgysylltu yn gwbl hanfodol i'r broses. Mae'n bwysig edrych 3 - 5 mlynedd ymlaen at yr hyn y mae awdurdod caffael eisiau ei weld yn cael ei gyflawni.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 17

Nodyn Arfer Gorau 2

96. Gall ffigurau cymunedol blaenllaw fel cynghorwyr lleol neu gynghorwyr tref ddylanwadu ar gymunedau a dylai awdurdodau caffael ymgysylltu â hwy yn gynnar yn y broses.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 18

Nodyn Arfer Gorau 3

97. Mae Gorchmynion Prynu Gorfodol a wneir gan awdurdod caffael at ddibenion seilwaith neu wasanaeth yn digwydd yn annisgwyl i'r bobl yr effeithir arnynt. O'r cychwyn cyntaf, a thrwy gydol y broses, dylai pawb sy'n cael eu heffeithio gan GPG gael gwybodaeth dda gan awdurdodau caffael sef gwybodaeth ac arweiniad cywir ac amserol. Dylai'r nod gael ei gynllunio i leihau ansicrwydd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 20

Nodyn Arfer Gorau 4

98. Dylai ymatebion i ymarferion ymgysylltu ac ymgynghori â'r gymuned lywio'r asesiad cychwynnol o dir sy'n ofynnol i gyflawni'r cynllun a chynghorir bod awdurdodau caffael yn cadw trywydd archwilio. Bydd hyn yn helpu i gynyddu tryloywder a hyder yn y broses gaffael.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 37

Nodyn Arfer Gorau 5

99. Dylai ymgysylltiad gan awdurdodau caffael ddigwydd yn gynnar a dylai fod yn effeithiol h.y. yn ddigon cynnar i ddylanwadu ar yr awdurdod caffael ac yn ddigon effeithiol i ddangos y dylanwad hwnnw. Hefyd, cynghorir bod y cyfnod ymgysylltu yn cael ei gadarnhau a'i wneud yn glir i'r gymuned leol i ganiatáu digon o amser ar gyfer ymatebion. Mae'n bwysig bod gweithgareddau ymgysylltu yn cael eu cynnal ar adeg pan nad yw'r cynllun GPG yn sefydlog.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 38

Nodyn Arfer Gorau 6

100. Dylai'r wybodaeth a'r arweiniad a roddir i bartïon a chymunedau yr effeithir arnynt adlewyrchu bwriad yr awdurdod caffael i leddfu pryderon ac ofnau pobl y mae'r posibilrwydd o brynu gorfodol yn effeithio arnynt. Mae'n bwysig darparu digon o wybodaeth i ganiatáu i aelodau'r gymuned ddeall yr hyn sy'n cael ei gynnig.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 39

Nodyn Arfer Gorau 7

101. Cynghorir awdurdodau caffael i ddatblygu strategaeth ymgysylltu i lunio sut y byddant yn ymgynghori â chymunedau. Os na wneir fawr o ymgysylltu, neu dim ymgysylltu o gwbl, gallai arwain at wrthwynebiadau diangen yn erbyn y GPG. Wrth gynllunio a pharatoi i ddefnyddio offer ymgysylltu digidol fel gweminarau ar-lein, dylid ystyried rhannu sesiynau yn ddigwyddiadau llai. Er enghraifft, yn lle un digwyddiad 3 ½ awr, gellid cynnal pedwar digwyddiad ½ awr.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 40

Nodyn Arfer Gorau 8

102. Mewn rhai cymunedau mae gan ffigurau crefyddol lawer o ddylanwad a dylai awdurdodau caffael ymgysylltu â nhw o'r cychwyn.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 41

Nodyn Arfer Gorau 9

103. Mae'n bwysig bod awdurdodau caffael yn cadw cofnod o alwadau ffôn ac yn dogfennu pob gohebiaeth â'r partïon yr effeithir arnynt ac aelodau o'r cyhoedd.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 47

Nodyn Arfer Gorau 10

104. Er bod prynu gorfodol yn broses statudol ffurfiol, mae'n bwysig nad yw awdurdodau caffael yn caniatáu i hyn gyfyngu ar arddull gohebiaeth sy'n rhoi gwybodaeth ac ymatebion i ymholiadau uniongyrchol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 48

Nodyn Arfer Gorau 11

105. Dylai awdurdodau cyhoeddus ddefnyddio natur gyhoeddus y broses ceisiadau cynllunio a'r gofyniad i gyflwyno hysbysiad i berchnogion tir yn llawn i egluro pwrpas y cynllun a'r gofynion caffael tir posibl.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 55

Nodyn Arfer Gorau 12

106. Mae'n bwysig bod awdurdodau caffael yn cadw cyswllt uniongyrchol rheolaidd â'r partïon yr effeithir arnynt hyd yn oed os yw amserlen y prosiect yn llithro.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 57

Arfer Gorau 13

107. Cynghorir bod awdurdodau caffael yn ei gwneud yn glir i'r rhai sy'n ceisio arweiniad, os cymerir cyngor arbenigol ni all fod unrhyw sicrwydd y gellir adennill y costau. Dylai'r arbenigwr y cysylltwyd ag ef allu cynghori'r darpar gleient ar y mater hwn.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 62

Arfer Gorau 14

108. Dylai awdurdodau caffael fabwysiadu'r arfer o roi gwybodaeth reolaidd, lawn, amserol a chywir.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 63

Arfer Gorau 15

109. Dylai awdurdodau caffael fynd ati i gwblhau setliadau a negodwyd yn gynnar yn y broses oherwydd gall hyn helpu gyda chymariaethau iawndal.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 68

Arfer Gorau 16

110. Dylid sicrhau bod y cyfarfod cyntaf rhwng perchennog a allai gael ei effeithio a chynrychiolydd yr awdurdod caffael wedi'i gynllunio yn hytrach na'i fod yn digwydd ar hap. Dylai'r cynrychiolydd gael ei friffio'n dda ac os na all ateb unrhyw gwestiynau sy'n ymwneud â'r prosiect ar unwaith, dylai wneud hynny cyn gynted â phosibl wedi hynny.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 69

Arfer Gorau 17

111. Cynghorir awdurdodau caffael i sicrhau bod pob llythyr at bartïon a allai gael eu heffeithio yn cael eu hanfon trwy ddanfoniad wedi'i gofnodi i sicrhau eu bod yn cael eu derbyn gan y person priodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 70

Arfer Gorau 18

112. Dylai awdurdodau caffael fod yn wyliadwrus o greu problemau yn y dyfodol, er enghraifft, ni ddylent gael eu harwain i nodi y gellid gwneud newidiadau i'r cynllun a fyddai'n gwneud caffael tir yn ddiangen. Er y gallai hyn fod yn wir, ni ddylid ei grybwyll oni bai bod adolygiad trylwyr yn dangos ei fod yn bosibilrwydd realistig.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 77

Arfer Gorau 19

113. Dylai awdurdodau caffael fod yn barod ar gyfer cysylltiadau gan bartïon yr effeithir arnynt sy'n ceisio caffael cynnar neu ymrwymiad cynnar. Yn benodol, dylid bod yn ymwybodol o gyfrifoldeb yr awdurdod caffael i ddelio â hysbysiadau malltod. Cynghorir awdurdodau caffael i sefydlu gweithdrefnau a pholisi ymlaen llaw.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 79

Arfer Gorau 20

114. Dylid ystyried unrhyw gytundeb cyn prynu gorfodol yn ofalus. Yn benodol, dylai awdurdodau caffael fod yn wyliadwrus o greu tenantiaethau a allai roi sicrwydd deiliadaeth ac felly byddai angen eu caffael.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 82

Arfer Gorau 21

115. Efallai y bydd awdurdodau caffael yn dymuno ceisio cytundeb tirfeddianwyr/datblygwyr i ymrwymo i Gytundeb Setlo a chychwyn y broses GPG yn y cefndir. Os nad yw tirfeddianwyr/datblygwyr yn cydymffurfio â'r Cytundeb Setlo, gallai awdurdodau caffael barhau gyda'r GPG gan y byddai'r broses eisoes wedi cychwyn. Gallai hyn arbed amser ac arian.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 85

Arfer Gorau 22

116. Os bydd anghydfod yn codi rhwng awdurdodau caffael a'r partïon yr effeithir arnynt, argymhellir defnyddio techneg datrys anghydfod amgen.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 86

Arfer Gorau 23

117. Pan fo awdurdod lleol yn ystyried defnyddio ei bwerau prynu gorfodol, gellir ystyried a ellid sicrhau'r gwerth gorau am arian cyhoeddus trwy gaffael y tir trwy gytundeb ar werth sy'n fwy na gwerth y farchnad ond sy'n is na chost gyffredinol derfynol caffael trwy GPG. H.y. gallai symud ymlaen gyda GPG arwain at gostau ac adnoddau ychwanegol fel paratoi ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus a'i fynychu, talu ffioedd proffesiynol rhesymol a gwneud taliadau iawndal statudol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 90

Arfer Gorau 23

118. Pan fydd GPG yn cynnwys caffael tir neu gyfarpar/offer ymgymerwr statudol, fel rhan o'r negodiadau gall awdurdodau caffael gynnig ymrwymo i Gytundebau Diogelu Asedau ar gyfer adleoli cyfarpar neu offer arall.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 92

Arfer Gorau 24

119. Dylai awdurdodau caffael annog ac atgoffa hawlwyr sy'n dymuno cyflwyno cais am daliad iawndal ymlaen llaw i wneud hynny gyda'r lefel briodol o dystiolaeth i gadarnhau a chefnogi eu cais. Bydd hyn yn golygu bod modd prosesu'r hawliad heb oedi diangen.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 93

Arfer Gorau 25

120. Wrth wneud cynigion, dylai awdurdodau caffael gofio peidio â rhagfarnu eu safbwyntiau. Mewn rhai achosion, gellir gwneud cynigion ar sail sydd "heb ragfarnu" i'r weithdrefn GPG barhaus.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 94

Rhan Pedwar – Rheoli Prosiectau’r Broses Prynu Gorfodol

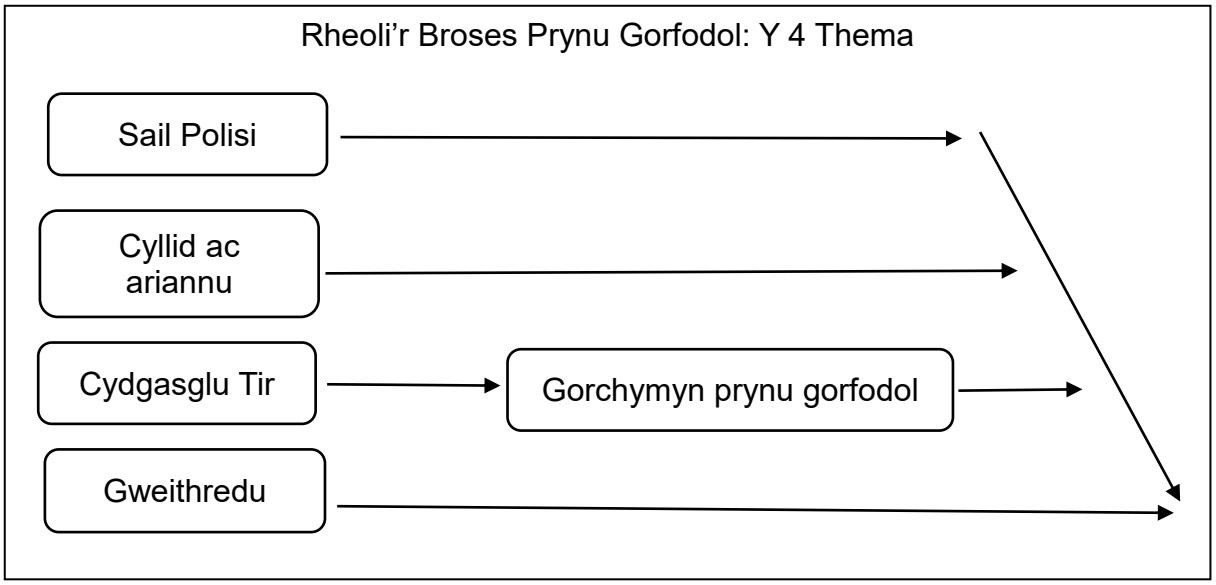
Cynnwys

Cyflwyniad 138
Dull Rheoli Cyffredinol 139
Trefniadau Rheoli 139
Y Broses Reoli 141
Rhaglen Rheoli Prosiect Enghreifftiol 141
Cyfnod A - Cyfnod Cychwynnol y PMP 143
Rhagweld ceisio pwerau prynu gorfodol 143
Thema 1 - Sail polisi ar gyfer y prosiect 144
Thema 2 - Cyllid ac ariannu’r prosiect 146
Thema 4 - Gweithredu'r prosiect 149
Cyfnod B - Cyfnod Paratoi’r PMP 153
Paratoi ar gyfer Defnyddio Pwerau Prynu Gorfodol 153
Thema 1 - Sail polisi ar gyfer y prosiect 154
Thema 3 - Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig 155
Cyfnod C - Cyfnod Gwrthwynebu'r PMP 157
Paratoi ar gyfer y Cyfnod Gwrthwynebu 157
Thema 3 - Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig 158
Cyfnod D - Cyfnod Penderfynu a Meddiannu y PMP 159
Arfer Gorau 160
Enghraifft o Raglen Rheoli Prosiect (PMP) 165

Cyflwyniad

1. Mae'r adran hon o'r Llawlyfr yn darparu canllawiau ar reoli prosiect sy'n cynnwys defnyddio prynu gorfodol gan awdurdod caffael ac sy'n gofyn am ddull cyffredinol i sicrhau bod y broses yn cael ei chyflawni'n effeithlon ac yn effeithiol. Mae'r canllawiau a roddir wedi'u cynllunio i roi awgrymiadau ar arfer gorau, gweithdrefnau a rheolaeth. Mae'n cymryd yn ganiataol y bydd cyngor gwybodus ac arbenigol wrth law yn ôl yr angen ar bob cam i ddelio â chwestiynau a chymhlethdodau a fydd yn codi trwy gydol y broses.

2. Mae'r dull rheoli a awgrymir yn seiliedig ar gydlynu pedair thema prosiect. Awgrymir fframwaith amlinellol ar gyfer cydgysylltu'r pedair thema isod er y gellir defnyddio dulliau eraill:



3. Mae'r fframwaith a awgrymir yn cael ei ddatblygu a'i egluro yn yr adran hon i'w ddefnyddio mewn prosiect sy'n cynnwys pwerau prynu gorfodol a gwmpesir gan Ran Dau o'r Llawlyfr hwn.

4. Mae'r dull rheoli a awgrymir wedi'i gynllunio i helpu i drefnu a rhedeg y broses yn effeithlon gyda phawb sy'n ymwneud â'r prosiect h.y. cynghorwyr arbenigol, cyfreithwyr, aelodau'r cyngor, ac ati. Hefyd, dylid addasu'r rhaglen reoli gyda'i sylwebaeth a'i rhestrau gwirio fel y bo'n angenrheidiol i ateb gofynion yr achos.

5. Dylid adlewyrchu strwythur sefydliadol yr awdurdod caffael i'r graddau y gall fod yn wahanol i'r system pwyllgor/grŵp rheoli traddodiadol a phrif swyddog y mae'r canllawiau yn yr adran hon o'r Llawlyfr wedi'u seilio'n bennaf arni.

Pa bynnag strwythur a ddefnyddir, mae'n bwysig bod penderfyniadau'n cael eu gwneud yn unol â'r cynllun dirprwyo a bod diweddariadau ar y prosiect yn cael eu darparu i'r pwyllgor, grŵp neu swyddog perthnasol.

6. Dylid defnyddio'r dull rheoli fel sail ar gyfer gwneud cynnydd cam wrth gam tuag at gyflawni'r prosiect, ar gyfer annog gweithredu, ac ar gyfer gwirio a monitro'r broses.

7. Wrth i'r broses fynd yn ei blaen, dylid cyfeirio'n rheolaidd at Ran Dau o'r Llawlyfr hwn i gael arweiniad cyffredinol ar ddefnyddio'r pŵer prynu gorfodol a ddewisir. Hefyd, mae Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn yn darparu canllawiau manylach ar y gweithdrefnau ar gyfer paratoi a gwneud y gorchymyn prynu gorfodol (GPG), ceisio cadarnhad a'i weithredu wedyn.

8. Defnyddir y term "awdurdod caffael" trwy'r Llawlyfr i gyd ac mae'n cyfeirio at y cyrff hynny sydd wedi'u hawdurdodi gan statud i gaffael tir trwy orfodaeth at ddiben penodol h.y. awdurdodau lleol, asiantaethau'r llywodraeth, ymgymerwr statudol ac ati.

Dull Rheoli Cyffredinol

9. Er mwyn sicrhau bod pwerau prynu gorfodol yn cael eu defnyddio'n effeithlon, yn effeithiol, yn deg ac yn sensitif, mae angen rheoli prosiect yn dda. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i broses a gweithdrefnau statudol prynu gorfodol gael eu cyflawni yng nghyd-destun cyffredinol y prosiect y mae'r pwerau i'w defnyddio ar ei gyfer. Felly dylid mabwysiadu dull rheoli cyffredinol. Y nod yw cyflawni'r cydgysylltu, y cysylltu a'r gorgyffwrdd sy'n angenrheidiol i integreiddio'r sylfaen bolisi ar gyfer y prosiect gyda'i ffynonellau cyllid, cydgasglu tir a'i weithrediad.

10. Mae'r canllawiau sy'n dilyn yn egluro sut y gellir gweithredu'r dull rheoli cyffredinol hwn.

Trefniadau Rheoli

11. Mae prosiect sy'n dibynnu ar brynu gorfodol yn debygol o gymryd nifer o flynyddoedd. Bydd angen ymrwymiad ymroddedig a chyson i reoli ynghyd â dyrannu adnoddau digonol i sicrhau canlyniad boddhaol.

12. O'r cychwyn cyntaf, dylai'r awdurdod caffael benodi rheolwr prosiect sydd â chyfrifoldeb clir dros oruchwylio, rheoli a chwblhau'r prosiect.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 1

13. Rhaid deall a sefydlu'r adnoddau ar gyfer ymgymryd â'r prosiect mor realistig â phosibl. Er enghraifft, ni fydd costau caffael yn hysbys ar y cychwyn ond dylid gwneud amcangyfrif realistig i sicrhau y bydd cyllid ar gyfer y prosiect yn ddigonol ac ar gael pan fydd angen. Bydd y prosiect yn gofyn am ymrwymiad a mewnbwn gan amrywiol weithwyr proffesiynol sy'n gysylltiedig â'r awdurdod caffael a all gynnwys:

(a) cynllunwyr defnydd tir ar gyfer sefydlu'r fframwaith polisi cynllunio ac ymdrin â rheoli datblygu ac agweddau cysylltiedig ar y prosiect;

(b) swyddogion tai (pan ystyrir defnyddio pwerau prynu gorfodol at ddibenion tai); dylunwyr/penseiri trefol; a pheirianwyr ar gyfer sefydlu ffurf sylfaenol y prosiect a'i draffig, gwasanaethau (gan gynnwys draenio) ac agweddau peirianneg, a thrafod a chytuno ar y rhain gyda'r awdurdodau cynllunio, priffyrdd ac awdurdodau eraill;

(c) syrfewyr ar gyfer diffinio'r union ofynion ar gyfer tir a/neu hawliau, asesu gwerthoedd tir, nodi buddion eiddo, a negodi iawndal, pryniannau trwy gytundeb a gydag unrhyw ddarpar bartner datblygu dethol;

(d) swyddogion ariannol i sicrhau bod cyllid ar gael ar gyfer y prosiect fel caffael trwy gytundeb, ar gyfer caffael yn orfodol, ac i gyflawni ymrwymiadau iawndal (gan gynnwys taliadau malltod a allai godi'n gymharol gynnar yn y broses) ac ymrwymiad amserol unrhyw gronfeydd o ffynonellau heblaw'r awdurdod caffael;

(e) cyfreithwyr ar gyfer sicrhau cydymffurfiaeth â gweithdrefnau statudol gan gynnwys drafftio dogfennau, delio â threfniadau ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus a chytundebau â gwrthwynebwyr, cytundebau trawsgludo, datblygu neu indemniad, a thrafodion masnachol; a

(f) staff cymorth i gyflawni tasgau gweinyddol.

Efallai y bydd angen i awdurdodau caffael benodi cynghorwyr arbenigol i ategu rhai o'r meysydd arbenigedd hyn. Dylid gwneud penodiadau mor gynnar â phosibl yn y broses.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 2

14. Mae prosiectau o'r math hwn yn codi materion gwleidyddol anodd a sensitif ar brydiau, a bydd angen eu datrys ar frys ac yn awdurdodol. Mae hyn yn gofyn am bwyllgor neu grŵp rheoli gwybodus o'r awdurdod caffael, sy'n gallu cyfarfod ar fyr rybudd a gwneud penderfyniadau cabinet neu sefydliadol heb oedi.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 3

15. Mae ymrwymiad gan yr awdurdod caffael yn arbennig o bwysig ar gyfer unrhyw brosiect sy'n gofyn am bartneriaeth gyda'r sector preifat i'w weithredu. I awdurdodau lleol, mae ymrwymiad gwleidyddol yn hynod o bwysig pan fydd angen defnyddio pwerau prynu gorfodol a dylid rhoi gwybodaeth dda i aelodau'r cyngor a'u briffio'n rheolaidd.

16. Dylai Prif Weithredwyr ac arweinwyr cynghorau sicrhau bod ymrwymiad yn cael ei ddangos a'i gynnal yn glir trwy gydol y prosiect. Bydd hyn yn rhoi hyder i'r sector preifat ymrwymo amser, adnoddau a buddsoddiad i danategu'r broses brynu orfodol yn ogystal â'r broses ddatblygu ehangach.

Y Broses Reoli

17. Unwaith y bydd y prosiect ar waith, dylid sefydlu tîm prosiect craidd sy'n cynnwys yr awdurdod caffael a chynrychiolydd o'r partner datblygu a ddewiswyd (lle bo hynny'n berthnasol). Dylai'r tîm prosiect craidd gwrdd yn rheolaidd h.y. bob mis a fydd yn sail ar gyfer adrodd i'r pwyllgor ad hoc neu'r grŵp rheoli ac ar gyfer adrodd i Gabinet y Cyngor neu'r Weithrediaeth yn ôl yr angen.

18. Ar rai camau yn y prosiect bydd angen i'r cylchoedd cyfarfod hyn fod yn amlach i ymateb i weithgaredd dwys. Mae cofnodion y cyfarfodydd ac arwydd clir o'r cyfrifoldebau dros weithredu yn hanfodol i gynnal momentwm ac ymrwymiad y tîm, yn enwedig gan na fydd pawb yn cymryd rhan yn y prosiect drwy'r amser gan y bydd y broses yn cymryd peth amser.

19. Dylai rhaglen rheoli prosiect (PMP) fod yn ganolbwynt i gyfarfodydd tîm y prosiect ac aelodau'r cyngor neu'r grŵp rheoli. Dylid ei haddasu, ei diweddaru a'i hail-gylchredeg i bawb dan sylw. Bydd hyn yn sicrhau dealltwriaeth o:
    - y prosiect cyffredinol,
    - y cam a gyrhaeddwyd,
    - anawsterau sy'n cael eu hwynebu,
    - llithriad o ran amser,
    - rhagweld problemau o'n blaenau, a
    - pwysigrwydd mewnbynnau gweithwyr proffesiynol amrywiol.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 4

Rhaglen Rheoli Prosiect Enghreifftiol

20. Ar ddiwedd y Rhan hon o'r Llawlyfr, ceir PMP enghreifftiol. Mae hyn yn dangos rhaglen ar gyfer dull rheoli cyffredinol prosiect sy'n cynnwys defnyddio pwerau prynu gorfodol.

21. Mae'r PMP enghreifftiol yn tybio bod y prosiect yn cael ei gychwyn gan awdurdod caffael sy'n bwriadu gwneud trefniant partneriaeth gyda datblygwr sector preifat i'w weithredu. Mae hefyd yn tybio y bydd angen ymchwiliad cyhoeddus i'r GPG. Mae'r cyngor ar weithgareddau sy'n gysylltiedig ag ymholiadau cyhoeddus yr un mor berthnasol i ble mae GPG yn cael ei ystyried trwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig.

22. Mae'r PMP enghreifftiol yn mabwysiadu dull pedair thema sy'n cynnwys:

- Thema 1 - Sail polisi ar gyfer y prosiect;
- Thema 2 - Ystyriaethau cyllidol ac ariannu;
- Thema 3 - Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig; a
- Thema 4 - Gweithredu'r prosiect.

Mae'r rhain yn ffurfio fframwaith sylfaenol unrhyw brosiect a byddant yn rhyngweithio â'i gilydd wrth gyflwyno'r prosiect.

23. Mae gan bob thema o'r PMP fanylion o'r gweithgaredd sy'n ofynnol. Mae'r colofnau yn y PMP enghreifftiol yn cynrychioli amseriad a pherthynas pob cam. Rhoddir arwydd o'r amser cyffredinol mewn misoedd at ddibenion enghreifftiol gan y bydd yr amser a gymerir ar gyfer prosiect yn amrywio yn dibynnu ar yr amgylchiadau.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 5

24. Mae'r PMP enghreifftiol yn tynnu sylw at safle canolog y broses GPG a ddangosir fel gweithgaredd o dan Thema 3.

25. Mae yna nifer o gyfnodau rhwng pedair thema'r PMP sy'n hanfodol i'r broses. Nodir y cyfnodau hyn yn y PMP enghreifftiol fel:
- Cyfnod A - Cyfnod Cychwynnol;
- Cyfnod B - Cyfnod Paratoi;
- Cyfnod C - Cyfnod Gwrthwynebu; a
- Cyfnod D - Cyfnod Penderfynu a Meddiannu.

Mae pob cyfnod wedi'i wahanu gan linell doriad fertigol yn y PMP enghreifftiol.

26. Mae methu â chwblhau'r camau yn unrhyw un o'r pedair thema erbyn diwedd unrhyw un o'r cyfnodau penodedig yn debygol o arwain at angen i ailosod ac ymestyn y PMP.

27. Mae'r canllawiau canlynol ar y PMP enghreifftiol yn rhoi awgrymiadau i'r defnyddiwr, yn tynnu sylw at berthnasoedd pwysig rhwng y pedair thema ymhob un o gyfnodau'r PMP ac yn cynnig nodiadau arfer gorau. Darperir rhestrau gwirio cryno o'r camau y dylid eu cymryd yn ystod pob cyfnod hefyd.

Cyfnod A - Cyfnod Cychwynnol y PMP

28. Y *Cyfnod Cychwynnol* yw'r cyfnod pan fydd yr awdurdod caffael yn symud yn ffurfiol tuag at geisio pwerau prynu gorfodol. Gellir grwpio'r gweithgareddau sydd i'w cyflawni yn ystod y *Cyfnod Cychwynnol* o dan y penawdau canlynol:

- Rhagweld ceisio pwerau prynu gorfodol.
- Sail polisi ar gyfer y prosiect (Thema 1).
- Cyllido ac ariannu'r prosiect (Thema 2).
- Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig (Thema 3).
- Gweithredu'r prosiect (Thema 4).

29. Bydd Adran A o Ran Pump o'r Llawlyfr o gymorth cyffredinol yn ystod *Cyfnod Cychwynnol* y PMP.

Rhagweld ceisio pwerau prynu gorfodol

30. Mae'r rheolaeth dros berchnogaeth tir yn sylfaenol i gyflawni unrhyw brosiect datblygu.

31. Bydd y mwyafrif o brosiectau a gychwynnir gan awdurdodau caffael sy'n cynnwys tir nad ydynt yn eiddo iddynt yn gofyn am bwerau prynu gorfodol, yn y cefndir o leiaf, i sicrhau eu bod yn cael eu gweithredu.

32. Bydd llawer o brosiectau sy'n cael eu cychwyn a'u symud ymlaen gan awdurdodau caffael yn dibynnu ar bartneriaeth gyda'r sector preifat neu asiantaeth arall, yn enwedig ar gyfer ariannu'r prosiect. Bydd angen sicrwydd ar bartneriaid o'r fath ar ymrwymiad yr awdurdod caffael i gydgasglu tir yn orfodol os bydd angen. Yn gyfnewid am hyn, bydd angen ymrwymiad y partner ar awdurdodau caffael i danategu'r rhwymedigaethau ariannol dan sylw ac i ddangos ymarferoldeb y prosiect. Ceir arweiniad pellach ar y camau y gall awdurdodau caffael eu cymryd i leihau risgiau sy'n gysylltiedig â gweithio gyda phartneriaid i gyflawni prosiect ym mharagraff 91 isod.

33. Efallai na fydd angen pwerau prynu gorfodol os gellir sicrhau caffael yr holl dir a hawliau angenrheidiol ar ffurf cytundeb trwy negodi. Fodd bynnag, oni bai bod awdurdodau caffael eisoes yn berchen ar rydd-ddaliad y tir sy'n ofynnol a'r holl hawliau angenrheidiol dros dir cyffiniol ac ati, mae'n ddoeth tybio y gallai fod:
    - perchnogaeth anhysbys ar y tir; neu
    - hawl nas darganfuwyd o'r blaen ynghlwm wrth y tir a allai, heb bwerau prynu gorfodol, ohirio gweithredu'r prosiect.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 6

34. Dylid tybio hefyd y bydd gwrthwynebiad yn codi yn erbyn egwyddor a manylion y prosiect. Er enghraifft, datgan y pwerau yn ddiangen, dangos nad yw'r cynllun yn ddichonadwy, neu ddadlau y gellir ei gyflawni heb ymyrraeth yr awdurdod caffael neu heb gynnwys rhan o'r tir. Bydd angen i awdurdodau caffael a'u darpar bartner/iaid datblygu dethol allu mynd i'r afael â gwrthwynebiadau o'r fath a'u gwrthbrofi.

35. Gellir disgwyl hefyd y bydd gweithdrefnau awdurdodau caffael yn cael eu herio gan y rhai sy'n berchen ar dir yn yr ardal ac eraill nad oes ganddynt fuddiant uniongyrchol.

36. Dylid hefyd ragweld achosion o brynu tir neu gytundebau opsiynau tybiannol yn ardal y prosiect a wneir gan bartïon sydd efallai'n ceisio partneriaeth ag awdurdodau caffael neu i gael iawndal ariannol.

37. Bydd angen i dîm y prosiect graffu'n ofalus ar bob cam y mae'r awdurdod caffael yn ei gymryd trwy ei raglen brosiect. Mae hyn yn cynnwys y gofyniad i fodloni Gweinidogion Cymru ynghylch angen a phriodoldeb arfer pwerau prynu gorfodol.

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 7

Thema 1 - Sail polisi ar gyfer y prosiect

38. Gall y cysyniad cychwynnol ar gyfer cynnwys awdurdod caffael mewn cynllun datblygu, sy'n cynnwys y defnydd posibl o'i bwerau prynu gorfodol, gael ei ysgogi gan adolygiad o bolisïau cynllun datblygu. Gall y rhain adlewyrchu, er enghraifft, bwyslais neu rwymedigaeth newydd sy'n cael ei hannog gan Lywodraeth Cymru; neu berchnogaeth safle allweddol gan yr awdurdod caffael ei hun; neu wedi'i ysgogi gan gynigion a wnaed gan dirfeddiannwr neu ddatblygwr.. Gellir cyfiawnhau darpar ddefnydd pwerau prynu gorfodol hefyd gan strategaeth adfywio a fabwysiadwyd ar gyfer ardal; polisïau eraill a fabwysiadwyd fel tai neu drafnidiaeth; neu bolisi'r llywodraeth.

39. Beth bynnag yw ffynhonnell y fenter, y rhwymedigaeth statudol a roddir ar awdurdodau caffael yw rhoi sylw i'r sail polisi ar gyfer unrhyw GPG a'r ddarpariaeth statudol sy'n sail i'r pŵer prynu gorfodol perthnasol. Er nad oes unrhyw ofyniad statudol i sicrhau caniatâd cynllunio cyn cadarnhau GPG, mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)' ("Cylchlythyr 003/2019") yn ei gwneud yn glir bod Gweinidogion Cymru yn disgwyl cael sicrwydd gan awdurdodau caffael, os cadarnheir y GPG, bydd y prosiect arfaethedig yn gallu bwrw ymlaen heb anawsterau yn codi o unrhyw angen dilynol am ganiatâd cynllunio neu ofyniad statudol arall.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 8

40. Bydd ymgynghori'n gynnar ag adran gynllunio'r awdurdod lleol, y cyngor cymuned neu dref lle mae'r tir wedi'i leoli, yr awdurdod priffyrdd ac unrhyw gorff perthnasol arall, er enghraifft, Cyfoeth Naturiol Cymru, yn hanfodol i nodi materion ac i baratoi'r ffordd ar gyfer unrhyw gais cynllunio gofynnol. Gall hyn gynnwys cytundeb ar yr angen neu fel arall am asesiadau ychwanegol fel:

- asesiad amgylcheddol (a all gynnwys cyflwyno cais cwmpasu i Weinidogion Cymru),
- asesiad priodol, neu
- asesiad effaith cynefinoedd

i gyd-fynd â'r cais cynllunio a chwmpas unrhyw asesiad o'r fath. Dylid ceisio arwydd o unrhyw rwymedigaeth gynllunio h.y. gofyniad am gytundeb adran 106 hefyd. Dylai'r tir a fwriadwyd gael ei wirio am unrhyw faterion a allai effeithio ar gyflawni'r prosiect a/neu roi caniatâd cynllunio.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 9

41. Mae hefyd yn hanfodol nodi a fydd y prosiect yn cynnwys gwaith i adeilad rhestredig neu'n dod o fewn ardal gadwraeth ac felly bydd angen caniatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth. Mae Cylchlythyr 003/2019 yn awgrymu y bydd Gweinidogion Cymru yn annhebygol o gadarnhau GPG lle mae'r angen am gydsyniadau o'r fath yn weddill ac nad oes achos cymhellol er budd y cyhoedd dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol. Gall rheolaethau Henebion Hynafol fod yn berthnasol hefyd. Lle gall yr amgylchedd hanesyddol adeiledig gael ei effeithio, argymhellir ymgynghori â Cadw. Gall hyn beri anawsterau o ran amseru a rhaglennu, yn enwedig lle mae prosiect yn eang a hyblyg ei natur.

42. Gall y prosiect hefyd godi materion cadwraeth natur ac archeolegol neu broblemau halogi daear a fydd yn gofyn am ddatrysiad gofalus gyda'r awdurdodau perthnasol. Nid yw'r PMP enghreifftiol yn ymdrin ag unrhyw un o'r cymhlethdodau hyn ond efallai y bydd angen eu hymgorffori yng Nghyfnod B - Cyfnod Paratoi'r PMP.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 10

43. Bydd digonolrwydd sail polisi cynllunio'r prosiect yn pennu amseriad gwneud GPG i raddau helaeth. Efallai y bydd angen ymestyn y *Cyfnod Cychwynnol* i aros i'r broses gynllunio ddod i ben, a bydd angen adlewyrchu hyn yn y PMP, gan sicrhau bod y sefyllfa bolisi wedi'i bodloni ar adeg gwneud y GPG. Bydd angen ystyried y pwysau sydd i'w roi i unrhyw gynllun drafft wrth osod y rhaglen.

44. Os na all awdurdodau caffael aros i symud ymlaen h.y. oherwydd pwysau cyllido, bydd angen iddynt fentro gwneud cais cynllunio ar gyfer y prosiect heb gefnogaeth polisi cynllun datblygu neu ganllawiau cynllunio atodol. Gallai hyn arwain at alw'r cais i mewn gan Weinidogion Cymru, ei wrthod gan adran gynllunio'r awdurdod lleol a'r angen i apelio at Weinidogion Cymru. Yn y naill achos neu'r llall, y canlyniad fyddai ystyried y cais cynllunio neu apêl naill ai mewn ymchwiliad cyhoeddus neu drwy sylwadau ysgrifenedig, o bosibl ar y cyd â'r GPG cysylltiedig. Nid yw'r senario hwn wedi'i ddangos yn y PMP ond byddai angen ei gynnwys yng *Nghyfnodau Paratoi a Gwrthwynebu* rhaglen go iawn.

45. Y sefyllfa a ffefrir yw polisi penodol mewn cynllun datblygu cyfoes sy'n cefnogi'r prosiect, o bosibl hyd yn oed gan ardal strategaeth a fabwysiadwyd gyda bwriad clir i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gydgasglu tir os oes angen. Mae'r PMP enghreifftiol yn tybio mai dyma'r achos. Hyd yn oed pan fo cefnogaeth polisi o'r fath yn bodoli, mae'n bwysig cadw'r mater dan adolygiad yng ngoleuni newid polisi mewn polisi neu ganllawiau cynllunio cenedlaethol neu gyfraith achos berthnasol a allai effeithio'n andwyol ar y prosiect.

46. Er y bydd y pwyllgor cynllunio/grŵp rheoli yn ymwybodol o fwriad eang ei bolisi, ac o bosibl egwyddor gyffredinol cyfranogiad uniongyrchol yr awdurdod caffael trwy ddefnyddio prynu gorfodol, dylai'r gweithgaredd cyntaf yn y *Cyfnod Cychwynnol* fod i lunio Adroddiad Cychwynnol i gabinet y cyngor, pwyllgor neu grŵp rheoli. Dylai'r adroddiad egluro egwyddorion y prosiect, y polisi sy'n ei gefnogi, a'r posibilrwydd o ddefnyddio pwerau prynu gorfodol. Bydd yn darparu sylfaen ar gyfer ceisio cymeradwyaeth cabinet y cyngor, pwyllgor neu grŵp rheoli i fwrw ymlaen â *Chyfnod Cychwynnol* rhaglen y prosiect.

47. Ar yr adeg hon, dylid sicrhau cymeradwyaeth cabinet y cyngor, y pwyllgor cynllunio neu'r grŵp rheoli hefyd i ddechrau paratoi briff cynllunio ar gyfer y prosiect, os bydd angen, i gefnogi ac atgyfnerthu cyffredinolrwydd polisi cynllun datblygu.

48. Bydd angen ystyried materion sylfaenol eraill i sicrhau y bydd y prosiect yn hyfyw ac na fydd yn dod ar draws rhwystrau yn nes ymlaen fel:
    - darpariaethau'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("ECHR"), a
    - dyletswyddau o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, adran 149 o Ddeddf Cydraddoldebau 2010 (h.y. Asesiad Effaith Cydraddoldeb), ac, yn enwedig ar gyfer prosiectau mwy, Deddf Newid yn yr Hinsawdd 2008.

49. Mae'n bwysig bod awdurdodau lleol sy'n cychwyn prosiect datblygu yn cydnabod bod rhaid iddynt arfer eu cyfrifoldebau fel awdurdod cynllunio ar wahân i unrhyw fuddiannau eraill yr awdurdod. Mae hyn yn arbennig o bwysig lle mae prosiect yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r awdurdod a/neu os oes gan yr awdurdod ran ariannol yn y prosiect. Bydd yn rhaid i'r awdurdod sicrhau bod ei swyddogaethau cynllunio yn cael eu harfer yn ddiduedd.

50. Bydd paratoi'r briff cynllunio a'r ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod y *Cyfnod Cychwynnol* yn arwain at ei fabwysiadu gan yr awdurdod caffael. Bydd hyn yn nodi nodau'r awdurdod caffael ar gyfer ffurf a chynnwys y prosiect fel sail ar gyfer asesu a phenderfynu caniatâd cynllunio, arweiniad ar gwmpas ac amseriad unrhyw asesiad amgylcheddol angenrheidiol a chydsyniadau neu gymeradwyaethau tebyg eraill, a gofynion ar gyfer sicrhau unrhyw gydsyniadau ardal gadwraeth a/neu adeilad rhestredig.

Thema 2 - Cyllid ac ariannu'r prosiect

51. Cyn bwrw ymlaen ag unrhyw brosiect lle gellir defnyddio pwerau prynu gorfodol, dylai awdurdodau caffael fod yn fodlon bod yr adnoddau ariannol i gyflawni'r prosiect ar gael, neu gellir disgwyl yn rhesymol iddynt fod ar gael ar gyfer yr holl gaffael angenrheidiol, hyrwyddo GPG, ac ariannu'r prosiect ei hun.

52. Yn aml gall y cyllid hwn fod yn seiliedig ar bartneriaeth rhwng awdurdodau caffael a phartner datblygu dethol o'r sector preifat a fydd yn ymrwymo arian ac yn cynnig profiad ac adnoddau i ddatblygu’r cynllun yn brosiect cyraeddadwy. Efallai y bydd angen arian o ffynonellau cyhoeddus eraill hefyd. Bydd angen ymgymryd â diwydrwydd dyladwy er mwyn bod yn hyderus o brofiad unrhyw ddarpar bartner neu fuddsoddwr o ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

53. Fel y dangosir o dan Thema 2 y PMP ar gyfer y *Cyfnod Cychwynnol*, y gweithgaredd cyntaf yw craffu cychwynnol ar y gofynion cyllido a'u hamseriad, gydag *Adroddiad Cychwynnol ar Gyllid* yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cyllid perthnasol, grŵp rheoli neu gabinet y cyngor i'w ystyried. Dylai'r adroddiad hwn ddarparu asesiad o'r ffyrdd a'r dulliau o ariannu'r cynllun a'r goblygiadau ariannol i'r awdurdod caffael yn gyffredinol a gan gymryd yn ganiataol y dylid defnyddio pwerau prynu gorfodol. Mae'r adroddiad hwn yn gam pwysig wrth brofi'r sail ar gyfer ceisio pwerau prynu gorfodol.

54. Os yw'r agweddau ariannol yn dderbyniol mewn egwyddor, dylai hyn sbarduno asesiad ariannol manwl yn ystod y *Cyfnod Cychwynnol* a fydd yn arwain at benderfyniad ynghylch a yw'r awdurdod caffael yn barod i ymrwymo'r arian angenrheidiol i'r prosiect ar y ddealltwriaeth y bydd efallai angen pwerau prynu gorfodol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 11

55. Mae'r derbyniad cychwynnol hwn o ymrwymiad ariannol gan gabinet y cyngor, pwyllgor neu grŵp rheoli yn gam hanfodol. Dylai'r asesiad manwl roi trefniant monitro ar waith ar gyfer adolygiadau rheolaidd ac adrodd ar sefyllfa ariannol yr awdurdod caffael gan gynnwys y risgiau, y gwobrau a'r goblygiadau o ran adnoddau. Bydd hyn yn caniatáu i awdurdodau caffael ragweld problemau a hyd yn oed dileu cynigion os oes angen cyn ymrwymo i ymgymryd â GPG.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 12

56. Dylai'r asesiad ariannol ddarparu'r sylfaen ar gyfer penderfynu a ellir dangos bod y cynllun yn ddigon hyfyw i gyfiawnhau bwrw ymlaen. Dylai hefyd ystyried yr angen am gyllid gan y sector preifat a/neu gyllid cyhoeddus allanol. Bydd angen i amseriad y cyllid ychwanegol hwn fod yn glir, ynghyd ag asesiad cywir o'r rhagolygon y bydd hyn yn cael ei sicrhau o'r ffynonellau posibl. Dylai derbyn, mewn egwyddor, ystyriaeth ariannol y prosiect, ddechrau'r gwaith sy'n ofynnol i sefydlu partneriaeth ddrafft gydag unrhyw bartner datblygu dethol.

57. Pan fydd angen arian o ffynonellau cyhoeddus a bod hwn i'w gael trwy geisiadau grant, bydd yn hanfodol deall amseriad ac unrhyw gyfyngiadau ar gyllid grant o'r fath. Yn benodol, yr effaith ar y rhaglen. Nid yw'n anghyffredin i densiwn fod rhwng yr angen i ddefnyddio cronfeydd grant a'r gallu i gael arolygon o'r tir a symud ymlaen â'r cais cynllunio. Gallai’r gweithgareddau hyn fod yn gystadleuol a dylid eu hadolygu’n gyson.

58. Ar y cam hwn, bydd yn arbennig o bwysig amcangyfrif faint o iawndal sy'n debygol o fod yn daladwy am gaffael tir a bod â dealltwriaeth o bryd y gallai hyn godi. Gall atebolrwydd ddeillio o gam cynnar, naill ai trwy bryniannau wedi'u negodi neu drwy ddarpariaethau malltod statudol.

Mae paragraffau 512 - 675 yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn yn darparu arweiniad ar iawndal.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 13

Thema 3 - Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig

59. Bydd yr asesiad cyffredinol o'r prosiect (i'w gwblhau o dan Thema 4 'Gweithredu'r prosiect' yn y *Cyfnod Cychwynnol*) yn darparu sylfaen ar gyfer *Adroddiad Cychwynnol ar Gyflenwi Prosiect* yn manylu ar y camau sydd angen eu cwblhau i gyflawni'r prosiect. Bydd yn nodi ffiniau cyffredinol yr ardal dan sylw, natur y tir, yn rhoi gwybodaeth ragarweiniol ar berchnogaeth y tir ac yn profi'r egwyddor o ddefnyddio pwerau prynu gorfodol os oes angen.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 14

60. Os derbynnir prynu gorfodol mewn egwyddor, dylid cychwyn ymchwiliad a diffiniad pellach o ffin y tir dan sylw a'r buddion ynddo. Mae Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn yn disgrifio'r broses hon.

61. Dylai derbyn yr egwyddor o gydgasglu tir trwy brynu gorfodol hefyd ddechrau'r gwaith o sefydlu'n llawn y trefniadau rheoli a hyrwyddir yn y rhan hon o'r Llawlyfr.

62. Yn ystod yr asesiad manwl o'r gofynion tir ac ymchwilio i berchnogaeth, bydd yn dod yn amlwg a fydd y prosiect yn cynnwys unrhyw berchnogaeth warchodedig fel buddiannau ymgymerwyr statudol, tir a ddiogelir yn arbennig, neu gategorïau arbennig o dir a chanlyniadau hyn. Mae Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn yn darparu arweiniad ar y gweithdrefnau dan sylw. Fe'ch cynghorir i nodi buddiannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol o'r cychwyn a allai gael eu heffeithio gan y gallai gael effaith sylweddol ar gyflawni'r cynllun. Gall ymgysylltu'n gynnar â phartïon yr effeithir arnynt helpu i liniaru effeithiau o'r fath ac osgoi oedi diangen yn nes ymlaen yn y broses.

63. Yn ystod y *Cyfnod Cychwynnol* gellir cysylltu â thirfeddianwyr i asesu eu hagweddau tuag at waredu trwy gytundeb. Bydd hyn, ynghyd â diffiniad manwl o ffin y tir sy'n ofynnol, yn rhoi syniad cynnar o'r rhagolygon ar gyfer caffael trwy negodi a'r ymateb tebygol i GPG, gan alluogi awdurdodau caffael i geisio datrys materion yn gynnar yn y broses.

64. Bydd y diffiniad manylach o ffiniau safle'r prosiect, ac o'r prosiect ei hun, hefyd yn nodi a fydd ei weithredu, er enghraifft, yn gofyn am waith priffyrdd oddi ar y safle, cau priffyrdd, newidiadau mewn rheoli traffig a pharcio, gwneud ardaloedd i gerddwyr a dargyfeirio gwasanaethau. Efallai y bydd pob un o'r rhain yn golygu bod angen cymryd camau ochr yn ochr â'r broses prynu gorfodol a gallai hynny gynnwys awdurdodiad gan awdurdodau eraill.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 15

65. Dylai'r weithdrefn statudol ar gyfer unrhyw faterion cysylltiedig o'r fath, gan gynnwys yn bwysicaf oll y gweithdrefnau ar gyfer delio ag unrhyw dir a ddiogelir yn arbennig neu gategori arbennig o dir, gael ei rhedeg ochr yn ochr â'r broses prynu gorfodol a gall gynnwys ymchwiliadau cyhoeddus ar y cyd.

66. Nid yw'r PMP enghreifftiol yn dangos effeithiau unrhyw ofynion cysylltiedig o'r fath ond bydd angen ystyried hynny os oes angen.

67. Canlyniad y gweithgareddau yr ymgymerir â hwy yn Thema 3 yng *Nghyfnod Cychwynnol* y PMP fydd cynhyrchu *Adroddiad Cyffredinol*. Dylai dynnu ynghyd ganlyniadau'r gweithgareddau yr ymgymerwyd â hwy yn Themâu 1 - 4 yn ystod *Cyfnod Cychwynnol* y PMP mewn modd a fydd yn galluogi awdurdodau caffael i benderfynu a ddylid bwrw ymlaen i geisio pwerau prynu gorfodol ai peidio.

68. I ddod i gasgliad, bydd angen i awdurdodau caffael fod yn fodlon:
    (a) mae gan y prosiect sail statudol a sail polisi ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol;
    (b) gellir dangos bod y prosiect yn gyraeddadwy yn y cyfnod amser arfaethedig; a
    (c) gellir disgwyl yn rhesymol bod yr adnoddau ariannol angenrheidiol ar gael i'w gyflawni.

    Dyma'r meini prawf sylfaenol lleiaf. Bydd angen i awdurdodau caffael hefyd fod yn fodlon bod y prosiect yn gyfiawn ymhob ffordd arall fel y buddion a ddaw yn ei sgil a bydd yn gallu cydymffurfio â'r holl rwymedigaethau perthnasol eraill (fel cynaliadwyedd, hawliau dynol a chydraddoldeb).

69. Bydd angen i awdurdodau caffael hefyd fod yn fodlon bod y darn o dir a nodwyd yn angenrheidiol ar gyfer gweithredu'r prosiect ac i sicrhau ei berchnogaeth a allai olygu bod angen defnyddio pwerau prynu gorfodol.
    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 16

70. Os penderfynir bwrw ymlaen â'r defnydd o bwerau prynu gorfodol, bydd awdurdodau caffael yn cymryd y cam ffurfiol cyntaf yn y broses - penderfyniad i wneud GPG. Disgrifir y weithdrefn ar gyfer hyn yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn. Pan fydd newidiadau yn digwydd yn ôl yr angen yn ddiweddarach yn y broses, mae'n bwysig bod y rhain yn cael eu gwneud yn gyhoeddus a'u nodi'n fanwl. Yn y cam hwn, dylai awdurdodau caffael awdurdodi prynu'r tir a/neu'r hawliau sy'n ofynnol trwy negodi, cymeradwyo unrhyw bolisi angenrheidiol ar gyfer adleoli meddianwyr sydd wedi'u haflonyddu, a chymeradwyo rhaglen ar gyfer rhoi gwybod i'r cyhoedd am eu bwriadau.

71. Mae'r holl benderfyniadau hyn gan yr awdurdod caffael yn gam hanfodol ar ddiwedd y *Cyfnod Cychwynnol*.

Thema 4 - Gweithredu'r prosiect

72. Er y bydd yr Adroddiad Cychwynnol a luniwyd yn ystod y *Cyfnod Cychwynnol* yn seiliedig ar gynnig cymharol gadarn, a allai fod wedi cael ei ystyried ers cryn amser, mae'n annhebygol y bydd yn brosiect manwl. Mae'n dal yn debygol o fod yn gysyniad sy'n seiliedig ar bolisi i sicrhau pwrpas a nodwyd yn fras mewn darn o dir sydd wedi'i ddiffinio'n fras.

73. Nawr, mae'n rhaid profi'r cysyniad ac, os yn bosibl, ei drosi'n gynllun dichonadwy gyda gwir obaith o gael ei weithredu.

74. Fel y dangosir yn Thema 4 yn y *Cyfnod Cychwynnol*, bydd hyn yn gyntaf yn cynnwys asesiad cyffredinol o'r cynnig gan gynnwys ei:
    - ffurf a chynnwys,
    - hyfywedd, a
    - y ffyrdd a'r dulliau o'i gyflawni h.y. y math o bartneriaeth y gallai fod ei hangen gyda phartner datblygu dethol o'r sector preifat, y disgwyliadau ariannol, a'r angen am arian cyhoeddus.

    Bydd hon yn broses ailadroddol lle bydd y cynnig amlinellol yn cael ei amrywio a'i brofi yn erbyn meini prawf y farchnad a meini prawf eraill wrth chwilio am gydbwysedd a allai fod yn ddichonadwy rhwng disgwyliadau sy'n siŵr o wrthdaro.

75. Bydd angen cefnogaeth barhaus aelodau'r cyngor/aelodau'r grŵp rheoli ac uwch swyddogion i gyfranogiad uniongyrchol yr awdurdod caffael wrth roi'r cynllun ar waith. Gellir cael hyn os adroddir yn glir am y risgiau a'r gwobrau y gellir eu disgwyl a'r goblygiadau o ran adnoddau wrth iddynt ddod yn glir.

76. Canlyniad yr asesiad cyffredinol o'r cynnig fydd Adroddiad Cychwynnol i'r pwyllgorau cynllunio/grŵp rheoli perthnasol. Dylai'r Adroddiad Cychwynnol gynnwys diffiniad cliriach o ffurf gynlluniedig a chynnwys cynllun arfaethedig gan gynnwys ffiniau'r tir a'r hawliau sy'n ofynnol a gwybodaeth ragarweiniol ar berchnogaeth y tir. Bydd hyn yn caniatáu i asesiad gael ei gynnal o'r goblygiadau ariannol posibl i'r awdurdod caffael wrth geisio caffael y tir angenrheidiol a buddion eraill. Gall hefyd nodi'r posibilrwydd o rôl uniongyrchol i dirfeddiannwr presennol ei chwarae wrth gyrraedd amcan yr awdurdod caffael a hynny o bosibl heb fod angen defnyddio pwerau prynu gorfodol. Gellir dod o hyd i ganllawiau pellach yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn.

77. Dylai'r asesiad cyffredinol a gynhwysir yn yr Adroddiad Cychwynnol gynnwys goblygiadau ariannol y prosiect, y modd o sicrhau cyllid, ac unrhyw drefniadau partneriaeth angenrheidiol ar gyfer gweithredu'r prosiect. Dylai hefyd ddarparu'r sylfaen ar gyfer adrodd i'r pwyllgor cynllunio/grŵp rheoli perthnasol ar yr egwyddor a ddylid bwrw ymlaen i geisio defnyddio pwerau prynu gorfodol ai peidio. Bydd hyn yn cynnwys arwydd o'r tir sydd ei angen a gwybodaeth gynnar am unrhyw berchnogaeth neu ddefnydd a ddiogelir o'r tir a allai fod yn gysylltiedig. Bydd yn cyfrannu at ddylunio PMP realistig.

78. Bydd yr asesiad cyffredinol a gynhwysir yn yr Adroddiad Cychwynnol yn bwydo i'r gweithgareddau sy'n cael eu cynnal yn Thema 1 h.y. datblygu'r briff cynllunio a/neu'r sail polisi ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol. Gallai hefyd gychwyn asesiad cadwraeth o unrhyw faterion yn ymwneud ag adeiladau rhestredig neu ardal gadwraeth, unrhyw ddiddordeb archeolegol, ac unrhyw ystyriaethau cadwraeth natur y bydd angen i adran gynllunio'r awdurdod lleol ystyried pob un ohonynt.

79. Dylid nodi unrhyw broblemau cyflwr daear, gan gynnwys y tebygolrwydd y bydd halogiad sydd angen ei asesu, yn y cyfnod cynnar hwn trwy astudiaeth cyflwr daear sy'n nodi'r angen am unrhyw ymchwiliad pellach.

80. Bydd yr asesiad cyffredinol a gynhwysir yn yr Adroddiad Cychwynnol yn darparu sylfaen ar gyfer paratoi briff datblygu sy'n ofynnol fel rhan o ddewis a sefydlu perthynas waith gontractiol gyda phartner datblygu dethol. Bydd yr asesiad ariannol manwl, a gynhelir yn Thema 2, yn fewnbwn pwysig i'r brîff hwn, a bydd ei gymeradwyo yn bwysig erbyn diwedd y *Cyfnod Cychwynnol*. Os yw gwaith pellach wedi arwain at newid y prosiect o'r cynigion gwreiddiol, dylid egluro a chyfiawnhau'r rhain. Dylai fod yn amlwg bod unrhyw awdurdod angenrheidiol wedi'i sicrhau ar gyfer newidiadau o'r fath.

81. Daw'r *Cyfnod Cychwynnol* i ben gyda'r awdurdod caffael, wedi iddo graffu ar y prosiect, yn deall egwyddorion a goblygiadau tebygol ei gyfranogiad uniongyrchol. Cyn hyn, bydd yr awdurdod caffael yn fodlon bod cyfiawnhad dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol i gyflawni'r prosiect.

<u>Rhestr wirio 1</u>

82. Ar ddiwedd Cyfnod A - Cyfnod Cychwynnol y PMP, dylai'r canlynol fod yn eu lle:
    - (i) Sail polisi sy'n cefnogi egwyddor y prosiect h.y. polisi cynllun datblygu, strategaeth adfywio, cynllun gweithredu ardal gyda chostau dangosol.
    - (ii) Fframwaith ac asesiad o gynllun a allai fod yn ymarferol ac yn ddichonadwy, yn amodol ar argaeledd unrhyw arian cyhoeddus angenrheidiol.
    - (iii) Ffin ddiffiniedig o'r tir sy'n ofynnol ar gyfer y prosiect a gwaith cysylltiedig.
    - (iv) Gwerthfawrogiad o berchnogaeth y tir o fewn ardal y cynllun ac unrhyw ofynion arbennig canlyniadol neu fuddiannau neu gyfarpar ymgymerwyr statudol.
    - (v) Asesiad o gostau posibl caffael.
    - (vi) Gwerthfawrogiad o'r ystyriaethau ariannol a ffynonellau cyllid posibl
    - (vii) Trefniant ar gyfer monitro ymrwymiadau a rhwymedigaethau ariannol yr awdurdod caffael yn rheolaidd.
    - (viii) Ymrwymiad yr awdurdod caffael i gaffael tir trwy gytundeb.
    - (ix) Polisi ar gyfer adleoli perchnogion/meddianwyr sydd wedi’u haflonyddu.
    - (x) Dealltwriaeth glir o unrhyw ofynion statudol cysylltiedig y mae’n rhaid eu dilyn ochr yn ochr i alluogi gweithredu'r cynllun ac ymrwymiad unrhyw awdurdod arall dan sylw mewn egwyddor.
    - (xi) Ymrwymiad mewn egwyddor i unrhyw ddiffyg cyllid sydd ei angen gan asiantaeth gyhoeddus.
    - (xii) Dealltwriaeth o oblygiadau cynnwys unrhyw adeilad rhestredig neu adeilad mewn ardal gadwraeth ac unrhyw ystyriaethau cadwraeth natur.
    - (xiii) Dealltwriaeth o'r angen am ymchwiliad archeolegol a/neu halogiad daear a'i effaith bosibl neu unrhyw risg llifogydd.
    - (xiv) Gwybodaeth am unrhyw dir categori arbennig a ddiogelir yn arbennig gan gynnwys asesiad a allai fod yn briodol a'r goblygiadau.

(xv) Cysylltu ac ymgynghori ag adran gynllunio'r awdurdod lleol, y cyngor cymuned neu dref lleol, a'r awdurdod priffyrdd os oes angen, ac arwydd o'u hymatebion tebygol i'r prosiect gan gynnwys y posibilrwydd o ymchwiliad cyhoeddus i unrhyw gais cynllunio.

(xvi) Canllawiau ar ffurf a chynnwys cais cynllunio ac unrhyw gais adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth.

(xvii) Canllawiau ar yr angen neu fel arall am asesiad amgylcheddol a'i gwmpas.

(xviii) Asesiad cyffredinol o'r ffyrdd a'r modd ar gyfer gweithredu'r prosiect, yr angen i sicrhau unrhyw arian cyhoeddus ychwanegol, a sail ddrafft ar gyfer trefniant partneriaeth gyda phartner datblygu dethol o'r sector preifat.

(xix) Ymrwymiad mewn egwyddor i ariannu'r prosiect gan gynnwys unrhyw gyllid allanol.

(xx) Pwyllgor/grŵp rheoli ad hoc gyda chylch gwaith gweithredol.

(xxi) Rheolwr prosiect sydd â mynediad i'r Prif Weithredwr neu uwch swyddog neu grŵp dynodedig arall.

(xxii) Rhaglen rheoli prosiect.

(xxiii) Rhaglen ar gyfer rhoi gwybod i bobl am fwriadau'r awdurdod caffael.

(xxiv) Dealltwriaeth o ddyletswyddau'r awdurdod caffael o dan adran 149 o Ddeddf Cydraddoldebau 2010, Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, a pholisïau'r awdurdod ar gyfer mynd i'r afael â dyletswyddau o'r fath.

83. Ar hyn o bryd, ac nid cyn hynny, bydd awdurdodau caffael mewn sefyllfa i benderfynu a ddylid penderfynu yn ffurfiol i wneud GPG ai peidio. Rhoddir arweiniad ar ffurf a chynnwys y penderfyniad a gweithdrefnau cysylltiedig yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn.

84. Yn ystod *Cyfnod Cychwynnol* y PMP dylid cymryd unrhyw benderfyniadau ffurfiol cysylltiedig i gymryd camau statudol cyfochrog (e.e. gorchmynion priffyrdd) hefyd.

85. Gan dybio bod yr awdurdod caffael yn penderfynu gwneud GPG, bydd wedi ymrwymo i weithio tuag at weithredu'r prosiect. Bydd yn barod i ymuno'n uniongyrchol â'r broses ddatblygu mewn partneriaeth â phartner datblygu dethol o'r sector preifat; yn barod mewn egwyddor i gaffael y tir gofynnol trwy gytundeb; ac wedi ymrwymo i ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol os oes angen. Bydd hyn yn amodol ar y gwaith pwysig sydd i'w wneud yn ystod Cyfnod B - Cyfnod Paratoi'r PMP a fydd yn cadarnhau'r asesiadau cychwynnol o dderbynioldeb. Os trosglwyddir tir i bartner datblygu dethol, bydd awdurdodau caffael yn parhau i fod yn llwyr gyfrifol am weithredu'r GPG, cymryd perchnogaeth o'r tir a sicrhau bod y prosiect yn cael ei gyflawni'n briodol.

86. Bydd penderfyniad yr awdurdod caffael i symud ymlaen yn cychwyn rhaglen o wybodaeth ac arweiniad am ei fwriadau ynghylch caffael tir. Darperir arweiniad ar ymgysylltu ac ymgynghori â'r partïon yr effeithir arnynt yn Rhan Tri o'r Llawlyfr hwn.

Cyfnod B - Cyfnod Paratoi'r PMP

87. Y *Cyfnod Paratoi* yw'r cyfnod pan fydd y GPG yn cael ei baratoi gan arwain at ei wneud a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru. Ar hyn o bryd, dylai'r awdurdodau caffael fod yn gwbl barod i gefnogi a chyfiawnhau eu GPG. Gellir grwpio'r gweithgareddau sydd i'w cyflawni yn ystod y *Cyfnod Paratoi* o dan y penawdau canlynol:

(i) Paratoi ar gyfer Defnyddio Pwerau Prynu Gorfodol;

(ii) Sail Polisi ar gyfer y Prosiect (Thema 1); a

(iii) Cydgasglu tir a Gofynion Cysylltiedig (Thema 3).

Paratoi ar gyfer Defnyddio Pwerau Prynu Gorfodol

88. Trwy gydol y *Cyfnod Paratoi,* dylai awdurdodau caffael ddilyn eu rhaglen o wybodaeth gyhoeddus er mwyn rhoi gwybod i bobl am eu bwriad o ran caffael tir. Darperir arweiniad ar ymgysylltu ac ymgynghori â'r partïon yr effeithir arnynt yn Rhan Tri o'r Llawlyfr hwn.

89. Yn ystod y cyfnod hwn, dylai awdurdodau caffael ymdrechu i gaffael trwy gytundeb y tir a fydd yn destun prynu gorfodol. Darperir arweiniad ar negodi â'r partïon yr effeithir arnynt yn Rhan Tri o'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 17

90. Dylai fod yn nod ar ddiwedd y *Cyfnod Paratoi* i lunio cytundebau i sicrhau perchnogaeth o'r holl dir a hawliau angenrheidiol lle bo hynny'n ymarferol gyda gwrthwynebiadau posibl i'r prosiect wedi'u datrys.

91. Mewn llawer o achosion, bydd awdurdodau caffael yn gweithio ochr yn ochr â phartner datblygu dethol yn ystod y cyfnod hwn. Mae angen gofal i sicrhau bod dull cyson a chytûn yn cael ei fabwysiadu. Mae hyn fel arfer yn cael ei adlewyrchu mewn dau gytundeb cyfreithiol allweddol:
(a) y "cytundeb datblygu" sy'n nodi'r telerau y bydd y prosiect yn seiliedig arnynt; a
(b) y "cytundeb indemniad" sy'n darparu ar gyfer talu iawndal a chostau cysylltiedig (y mae'r awdurdod caffael yn atebol amdanynt) gan y datblygwr. Mae hyn fel arfer ar sail indemniad.

Ceir templed cytundeb indemniad ar gyfer GPG a wnaed o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn Atodiad 18 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Cynghorir awdurdodau caffael i ofyn am gyngor cyfreithiol cyn defnyddio'r templed yn Atodiad 18 y dylid ei ddiwygio i fodloni amgylchiadau unigol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 18

92. Os na ellir cyflawni'r nod o setlo unrhyw gaffael trwy gytundeb, a beth bynnag er mwyn osgoi oedi ac ansicrwydd, dylai paratoi'r GPG barhau ynghyd â chamau i gefnogi gwneud y gorchymyn. Dylid sefydlu amserlen ar gyfer y broses prynu gorfodol a'i darparu i bobl yr effeithir arnynt a rhai sydd â diddordeb er mwyn eu diweddaru a'u hysbysu.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 19

93. Fel y dangosir yn y PMP enghreifftiol, dylid defnyddio'r *Cyfnod Paratoi* i:

(a) parhau â'r broses o asesu dichonoldeb a hyfywedd y prosiect, a monitro sefyllfa ariannol yr awdurdod (gweithgaredd o dan Thema 2);

(b) sicrhau bod yr holl ffynonellau cyllid angenrheidiol yn cael eu negodi a'u trefnu mewn egwyddor (gweithgaredd o dan Thema 2);

(c) ymchwilio ymhellach i faterion cadwraeth ac unrhyw amodau daear gwael, ac ymgymryd ymlaen llaw ag unrhyw waith cadwraeth natur a/neu arolygu, ymchwilio archeolegol neu ddadhalogi daear y gellir ei wneud ar dir sydd eisoes mewn perchnogaeth, neu gyda chaniatâd perchnogion sy'n cytuno â hynny (gweithgaredd o dan Thema 4);

(d) sefydlu'r trefniadau partneriaeth a'r trefniadau gwaredu posibl ar gyfer y prosiect (gweithgaredd o dan Thema 4);

(e) ystyried effeithiau cydraddoldeb ac amgylcheddol y prosiect.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 20

94. Dylai'r penderfyniad i benodi partner datblygu dethol fod yn seiliedig ar gynigion ariannol (gan ganiatáu asesu dichonoldeb y prosiect) a chynllun.

95. Bydd sicrhau'r trefniadau partneriaeth mewn egwyddor a chyllid mewn egwyddor yn gamau hanfodol i'w cyflawni erbyn diwedd y *Cyfnod Paratoi*.

Thema 1 - Sail polisi ar gyfer y prosiect

96. Er nad oes unrhyw ofyniad statudol i sicrhau caniatâd cynllunio cyn cadarnhad GPG, bydd yn rhaid i'r awdurdod caffael benderfynu ar y ffordd orau i fodloni disgwyliadau Gweinidogion Cymru a nodir yng Nghylchlythyr 003/2019. Mae hyn yn cynnwys a fydd gan unrhyw brosiect y ceisir pwerau prynu gorfodol ar ei gyfer, ganiatâd cynllunio ar yr adeg yr ystyrir y GPG i'w gadarnhau.

97. Ar gyfer cynllun o unrhyw faint neu gymhlethdod, a/neu lle mae'r prosiect yn ddibynnol ar yr awdurdod caffael yn dewis partner datblygu dethol, yn aml gall fod yn anymarferol cael caniatâd cynllunio cyn i'r awdurdod caffael gymryd ei gamau ffurfiol tuag at wneud GPG heb ymestyn rhaglen y prosiect yn fawr. Felly, wrth raglennu'r ceisiadau angenrheidiol i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill, dylai awdurdodau caffael ystyried defnyddio'r *Cyfnod Paratoi* i drefnu paratoi a chyflwyno cais cynllunio ac unrhyw gais cysylltiedig y gellir delio ag ef ar yr adeg hon. Dylid cymryd gofal i sicrhau bod tir a fydd angen caniatâd cynllunio ac sy'n destun prynu gorfodol yn cael ei gynnwys o fewn ffin y cais. Trwy'r gwaith hwn bydd union faint y tir sydd ei angen yn dod i'r amlwg. Gall hyn gynnwys ardaloedd, er enghraifft, ymlediadau gweledded neu fynediad brys nad oeddent wedi'u hystyried o'r blaen.

98. Bydd caniatâd cynllunio, neu benderfyniad i roi caniatâd yn ddarostyngedig i rwymedigaeth adran 106, yn cadarnhau'r gefnogaeth a roddir gan bolisi cynllunio ac unrhyw ganllawiau cynllunio atodol. Bydd yn nodi amodau'r caniatâd ac yn darparu sylfaen ar gyfer cyflwyno'r GPG. Gall sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer y tir helpu i ddangos y gobaith rhesymol y bydd pwerau prynu gorfodol yn cael eu defnyddio.

99. Mae ystyried y cais cynllunio a sicrhau caniatâd cyn diwedd y *Cyfnod Paratoi*, os yn bosibl, yn gam pwysig. Ymhob achos, dylid bwrw ymlaen â gwaith ar ddyluniad manwl y prosiect yn y *Cyfnod Paratoi* trwy'r broses bartneriaeth i baratoi ar gyfer cyflwyniad manwl i adran gynllunio'r awdurdod lleol i'w gymeradwyo. Hefyd i fodloni gofynion unrhyw awdurdod statudol arall a allai fod yn angenrheidiol, er enghraifft, Cyfoeth Naturiol Cymru.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 21

Thema 3 - Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig

100. Yn dilyn y penderfyniad i wneud GPG, bydd paratoi'r GPG yn dilyn y gofynion gweithdrefnol a nodir yn fanwl yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn a'r canllawiau yng Nghylchlythyr 003/2019.

101. Bydd y gwaith i'w wneud yn cynnwys:
(a) sefydlu union berchnogaeth y tir a'r buddion yn yr ardal sydd i'w chynnwys yn y GPG (y cyfeirir ato fel "cyfeirio tir");
(b) camau i'w cymryd i ddelio'n benodol â thir categori gwarchodedig neu arbennig a buddion ymgymerwyr statudol gan gynnwys cyfarpar;
(c) paratoi Atodlen a Map y GPG;
(d) paratoi Datganiad o resymau;
(e) sicrhau eglurhad gyda Gweinidogion Cymru ar unrhyw bwyntiau ar ddrafftio'r GPG;
(f) drafftio terfynol y GPG, gan baratoi'r holl ofynion ardystio a hysbysu angenrheidiol i fodloni'r gofynion statudol ar gyfer gwneud y GPG a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru.

102. Os oes unrhyw ofynion cysylltiedig i roi sylw iddynt ochr yn ochr â'r GPG, er enghraifft, cau priffordd neu Orchymyn Ffyrdd Ymyl, y nod ddylai fod i gymryd y camau gweithdrefnol angenrheidiol yn y *Cyfnod Paratoi*. Daw'r *Cyfnod Paratoi* i ben gyda llunio'r GPG.

Rhestr wirio 2

103. Yr amcan ar ddiwedd Cyfnod B - Cyfnod Paratoi yw sefydlu'r canlynol:
(a) partner datblygu dethol, os yw'n briodol;
(b) trefniant partneriaeth y cytunwyd arno ac, yn ddelfrydol, cytundeb datblygu a chytundeb indemniad;
(c) caniatâd cynllunio neu benderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i rwymedigaeth adran 106;

(d) prosiect a ddyluniwyd yn ddigon manwl i ddarparu sylfaen ar gyfer cyflwyno manylion i'w cymeradwyo gan adran gynllunio'r awdurdod lleol a/neu ar gyfer cwrdd ag unrhyw ofyniad asesiad amgylcheddol, gofyniad adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth, ac i fodloni gofynion unrhyw awdurdod arall;

(e) ymrwymiad i ariannu'r prosiect mewn egwyddor gan gynnwys unrhyw gyllid asiantaeth gyhoeddus, ac yn benodol ar gyfer ariannu unrhyw hysbysiadau malltod neu gytundebau caffael gwirfoddol;

(f) pob cam sy'n angenrheidiol i ddelio'n benodol â thir categori gwarchodedig neu arbennig a buddion ymgymerwyr statudol gan gynnwys cyfarpar;

(g) dealltwriaeth o'r buddion a'r hawliau tir y bydd angen eu caffael (yn orfodol neu trwy gytundeb) ac ymateb tebygol perchnogion i'r caffael hwnnw;

(h) GPG a dogfennau cysylltiedig yn barod ym mhob ffordd i'w gwneud a'u cyflwyno i Weinidogion Cymru;

(i) amserlen ar gyfer y broses GPG;

(j) trefniant gwaredu drafft y cytunwyd arno, os yw'n briodol;

(k) dogfennaeth ar gyfer cymryd unrhyw gamau statudol angenrheidiol eraill gan gynnwys cyflawni adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a dyletswyddau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015; a

(l) gweithdrefn ar gyfer delio ag unrhyw hysbysiadau malltod a allai godi.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 22

104. Cyn gwneud y GPG, efallai y bydd awdurdodau caffael yn dymuno cael sicrwydd nad oes unrhyw faterion wedi codi i newid y darn o dir sydd i'w gaffael trwy orfodaeth. Mae hefyd yn gyfle i awdurdodau caffael ailasesu unrhyw newidiadau sydd wedi'u cyflwyno i'r prosiect.

105. Gwneir y GPG yn y ffurf statudol ofynnol, y mae'r gweithdrefnau ar eu cyfer wedi'u nodi'n fanwl yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn.

106. Dylai'r broses statudol ar yr adeg hon gael ei hategu gan wybodaeth a chanllawiau hawdd eu deall a ddarperir i'r holl bartïon yr effeithir arnynt. Dylid annog unrhyw un sydd â phryderon i gysylltu â rheolwr y prosiect. Dylid dilyn y canllawiau ar ymgysylltu ac ymgynghori â phartïon yr effeithir arnynt a ddarperir yn Rhan Tri o'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 23

107. Mae'n bosibl, er bod y gwaith o baratoi'r GPG wedi'i gwblhau, na fydd yr holl gamau cysylltiedig wedi'u cymryd erbyn diwedd y *Cyfnod Paratoi*. Er enghraifft, gallai sicrhau caniatâd cynllunio gael ei gymhlethu gan yr angen i sicrhau caniatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth gan achosi naill ai ymestyn y rhaglen ar gyfer gwneud y GPG neu gymryd risg na fydd pob caniatâd angenrheidiol wrth law erbyn amser yr ymchwiliad cyhoeddus.

108. Mae Cylchlythyr 003/2019 yn awgrymu na fydd Gweinidogion Cymru yn debygol o gadarnhau GPG lle nad yw'r angen am unrhyw ganiatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth wedi'i sicrhau. Yn aml bydd hyn yn gofyn am weithio allan manylion llawn y prosiect. At hynny, lle mae angen caniatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth, bydd adran gynllunio'r awdurdod lleol bron yn sicr yn gofyn am gais cynllunio ar y cychwyn.

109. Lle nad yw'n ymarferol paratoi prosiect yn ddigon manwl i fodloni gofyniad cynllunio heb ei roi cyn i'r Gweinidog Cymru ystyried y GPG, bydd angen i awdurdodau caffael farnu'r risg sy'n gysylltiedig â gwneud y GPG a cheisio perswadio Gweinidogion Cymru i'w gadarnhau.

Cyfnod C - Cyfnod Gwrthwynebu'r PMP

110. Y *Cyfnod Gwrthwynebu* yw'r cyfnod pan wnaed gwrthwynebiadau i'r GPG ac na chawsant eu tynnu'n ôl a hynny'n arwain at gynnal ymchwiliad cyhoeddus. Os yw'n bosibl datrys pob gwrthwynebiad fel nad oes unrhyw un yn weddill, efallai y bydd yn bosibl i Weinidogion Cymru ddirprwyo'r penderfyniad cadarnhau i'r awdurdod caffael ar yr amod bod rhai gofynion statudol wedi'u bodloni.

111. Gellir grwpio'r gweithgareddau sydd i'w cyflawni yn ystod y *Cyfnod Gwrthwynebu* o dan y penawdau canlynol:

(a) Paratoi ar gyfer y *Cyfnod Gwrthwynebu*; a

(b) Cydgasglu tir a Gofynion Cysylltiedig (Thema 3).

Paratoi ar gyfer y Cyfnod Gwrthwynebu

112. Trwy gydol y *Cyfnod Gwrthwynebu,* dylai'r awdurdod caffael wneud pob ymdrech i ddatrys gwrthwynebiadau a pharhau i wneud trefniadau i gaffael tir trwy gytundeb. Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr hwn yn awgrymu bod awdurdodau caffael yn ystyried defnyddio Memorandwm Cytundeb i ddangos parodrwydd i gaffael buddion trwy gytundeb. Mae Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn yn amlinellu lle mae gan dirfeddianwyr eu cynlluniau datblygu eu hunain, y gall awdurdodau caffael gynnig trefnu cytundebau a elwir yn 'Cytundebau Setlo' i sicrhau bod cynlluniau datblygu tirfeddianwyr yn cael eu gweithredu y tu allan i'r broses prynu gorfodol. Trwy gydol y *Cyfnod Gwrthwynebu,* dylai'r awdurdod caffael barhau i roi gwybodaeth ac arweiniad i bartïon yr effeithir arnynt ac i eraill fel sy'n briodol.

Dylid dilyn y canllawiau ar ymgysylltu ac ymgynghori â phartïon yr effeithir arnynt a ddarperir yn Rhan Tri o'r Llawlyfr hwn.

113. Gan dybio bod gwrthwynebiadau yn weddill, ac yn ogystal â pharatoi ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus, dylid defnyddio'r *Cyfnod Gwrthwynebu* i:

(a) parhau i asesu a monitro sefyllfa ariannol yr awdurdod caffael (gweithgaredd o dan Thema 2);

(b) sicrhau bod yr holl drefniadau cyllido angenrheidiol (gweithgaredd o dan Thema 3) yn cael eu negodi a'u sicrhau o'r diwedd;

(c) sicrhau bod y trefniadau partneriaeth wedi'u setlo a bod y cytundeb datblygu a'r cytundeb indemniad yn cael eu negodi a'u cytuno (gweithgaredd o dan Thema 4);

(d) parhau i ymgymryd ymlaen llaw ag unrhyw waith cadwraeth fel ymchwilio archeolegol, asesiadau cynefinoedd, arolygon bywyd gwyllt a gwaith ar gyflwr y ddaear gan gynnwys dadhalogi lle bo hynny'n ymarferol ar dir sydd eisoes ym mherchnogaeth yr awdurdod caffael neu gyda chaniatâd perchnogion sy'n cytuno (gweithgaredd o dan Thema 4); a

(e) parhau i adolygu materion cynaliadwyedd a chydraddoldeb oherwydd efallai na fydd trefniadau a oedd yn briodol wrth eu rhoi ar waith bellach yn hyfyw neu'n dderbyniol.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 24

114. Ymhlith y camau hanfodol eraill i'w cyflawni yn y *Cyfnod Gwrthwynebu* mae sicrhau bod yr holl gronfeydd ar gael (p'un ai trwy gytundeb indemniad neu o ffynonellau eraill) a chwblhau'r cytundeb datblygu a'r cytundeb indemniad.

Thema 3 - Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig

115. Ar ôl cyflwyno'r GPG, bydd angen i'r awdurdod caffael ystyried gwrthwynebiadau yn ofalus a phenderfynu a oes cyfiawnhad dros unrhyw un a/neu a ellir eu datrys trwy newid neu amrywio'r GPG. Mae trafod a negodi gyda gwrthwynebwyr yn dasg bwysig ar yr adeg hon.

116. Bydd paratoi ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus yn dilyn y gofynion gweithdrefnol a nodir yn fanwl yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn. Bydd y gwaith i'w wneud yn cynnwys:

(a) ystyried gwrthwynebiadau;

(b) trafod a negodi gyda gwrthwynebwyr;

(c) briffio'r Cwnsler os yw'n briodol;

(d) paratoi'r Datganiad Achos;

(e) gwneud trefniadau ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus;

(f) cyflwyno'r Datganiad Achos i'r partïon perthnasol;

(g) delio ag unrhyw hysbysiadau malltod;

(h) paratoi tystiolaeth ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus;

(i) sicrhau bod tystiolaeth ar gael i bartïon â diddordeb;

(j) llunio a chwblhau unrhyw gytundebau gyda'r sawl sy'n gwrthwynebu; a

(k) ymddangosiadau yn yr ymchwiliad cyhoeddus ei hun.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 25

117. Dylai'r Datganiad Achos nodi safbwynt yr awdurdod caffael gan roi'r rhesymeg polisi a'r rhesymau pam ei fod yn credu y gellir cyfiawnhau defnyddio pwerau gorfodol.

Bydd hefyd yn delio â gwrthwynebiadau i'r graddau y mae'r rhain yn hysbys ar yr adeg y bydd yn cael ei gynhyrchu. Bydd y man cychwyn fel arfer yn dod o'r Datganiad Rhesymau a ddefnyddir i gyfiawnhau gwneud y GPG. Os cyfarwyddir y Cwnsler i gyflwyno achos yr awdurdod caffael yna dylent fod yn rhan o gynhyrchu'r Datganiad Achos.

118. Dylid nodi a oes unrhyw faterion cysylltiedig i'w hystyried ar yr un pryd trwy ymholiad cyhoeddus, er enghraifft cau priffordd neu Orchymyn Ffordd Ymyl; bydd angen i'r gwaith yn y *Cyfnod Gwrthwynebu* ymdrin â'r agweddau hyn hefyd.

119. Daw'r *Cyfnod Gwrthwynebu* i ben gyda'r ymchwiliad cyhoeddus.

Rhestr wirio 3

120. Yr amcan ar ddiwedd Cyfnod C - Cyfnod Gwrthwynebu yw:
    (a) sicrhau bod cymaint o'r gwrthwynebiadau â phosibl wedi'u datrys a bod cytundebau prynu gwirfoddol neu gytundebau priodol wedi'u cwblhau;
    (b) sicrhau cymeradwyaeth adran gynllunio'r awdurdod lleol i fanylion y prosiect, delio ag unrhyw ofynion asesiad amgylcheddol, unrhyw ganiatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth, a bod hefyd wedi bodloni'r gofynion cynllunio a gofynion unrhyw awdurdod arall;
    (c) sicrhau unrhyw ymrwymiad oedd yn weddill i ariannu'r prosiect;
    (d) cwblhau contract partneriaeth ar gyfer y prosiect, gan olygu bod modd cychwyn yn ddi-oed ar ôl cadarnhau'r GPG;
    (e) gwneud a chynnal achos wedi'i gefnogi'n llawn a'i gyfiawnhau i Weinidogion Cymru ar gyfer cadarnhau'r GPG ac unrhyw fater cysylltiedig.

121. Yn ystod y *Cyfnod Gwrthwynebu,* mae'n briodol o hyd i awdurdodau caffael barhau i annog unrhyw un sydd â phryderon i gysylltu â rheolwr y prosiect.

Cyfnod D - Cyfnod Penderfynu a Meddiannu y PMP

122. Yn ystod y *Cyfnod Penderfynu a Meddiannu*, bydd awdurdodau caffael yn aros am benderfyniad ar gadarnhau'r GPG.

123. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn gwneud y penderfyniad cadarnhau ar y GPG byddant yn ystyried adroddiad arolygydd. Os yw'r penderfyniad cadarnhau wedi'i ddirprwyo i arolygydd, yr arolygydd fydd yn penderfynu a ddylid cadarnhau'r GPG ai peidio. Os mai'r penderfyniad yw cadarnhau'r GPG, ac ar yr amod na fydd unrhyw her statudol, bydd awdurdodau caffael mewn sefyllfa i symud ymlaen i feddiannu tir sydd wedi'i gynnwys yn y GPG a dechrau negodi iawndal.

124. Mae amseriad cam penderfynu'r *Cyfnod Penderfynu a Meddiannu* y tu hwnt i reolaeth awdurdodau caffael oni bai bod y penderfyniad wedi'i ddirprwyo i'r awdurdod caffael. Gall ymholiadau Gweinidogion Cymru i fonitro cynnydd ac amseriad tebygol penderfyniad helpu awdurdodau caffael i baratoi ar gyfer y canlyniad.

Dylai awdurdodau caffael barhau i roi gwybodaeth ac arweiniad i bartïon yr effeithir arnynt er mwyn sicrhau fod ganddynt y wybodaeth ddiweddaraf.

125. Yn ystod y *Cyfnod Penderfynu a Meddiannu*, dylai awdurdodau caffael gwblhau'r negodi ar unrhyw gytundebau a gyrhaeddir gyda'r sawl sy'n gwrthwynebu cyn ac yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus. Dylid rhoi gwybod i Weinidogion Cymru am ganlyniad negodiadau o'r fath. Hefyd, dylid gwneud gwaith pellach ar unrhyw ofynion gan adran gynllunio'r awdurdod lleol neu unrhyw awdurdod arall sy'n weddill, er enghraifft, Cyfoeth Naturiol Cymru, ynghyd â gwaith ar baratoi ar gyfer cychwyn y prosiect. Gwneir y gwaith hwn er bod perygl y ceir penderfyniad i beidio â chadarnhau'r GPG.

126. Pan wneir penderfyniad i gadarnhau'r GPG, gydag addasiad neu hebddo, bydd hysbysiad o'r penderfyniad hwn yn arwain at ddechrau gweithdrefnau statudol; darperir canllawiau manwl yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn. Bydd hyn yn symud y rhaglen i weithgaredd meddiannu tir o dan Thema 3 'Cydgasglutir a gofynion cysylltiedig' yn y *Cyfnod Penderfynu a Meddiannu*,;darperir canllawiau manwl yn Adran A yn Rhan Pump o'r Llawlyfr hwn.

127. Mae'r broses prynu gorfodol bellach wedi'i chwblhau, ac yn ddarostyngedig i unrhyw her gyfreithiol, bydd hyn yn galluogi'r prosiect i gychwyn.

Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau 1

128. Dylai'r prosiect fod â rheolwr prosiect â statws digon uchel i sicrhau mewnbwn cydgysylltiedig ac amserol gwahanol arbenigwyr o'r awdurdod caffael, unrhyw gynghorydd arbenigol a chymorth allanol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 12

Nodyn Arfer Gorau 2

129. Dylai'r rheolwr prosiect gael mynediad uniongyrchol at y Prif Weithredwr, cabinet y cyngor neu uwch berson arall. Dylai'r unigolyn neu'r grŵp perthnasol sicrhau dyraniad ac ymrwymiad adnoddau effeithiol gan adrannau'r awdurdod caffael. Dylent sicrhau cyswllt da ag awdurdodau eraill a chyrff â diddordeb.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 13

Nodyn Arfer Gorau 3

130. Yn dibynnu ar raddfa'r prosiect, gallai fod yn briodol sefydlu pwyllgor ad hoc/grŵp rheoli bach o'r awdurdod caffael ar y cychwyn. Byddai'r pwyllgor/grŵp hwn yn gyfrifol am lywio'r prosiect a phwerau gweithredol o fewn paramedrau a bennir gan yr awdurdod caffael.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 14

Nodyn Arfer Gorau 4

131. Trwy gydol y prosiect, dylid defnyddio rhaglen reoli fel sail ar gyfer rheoli a llywio'r prosiect ac ar gyfer sicrhau bod y broses prynu gorfodol yn cael ei chefnogi'n briodol ac yn effeithiol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau 5

132. Dylai pob prosiect sy'n debygol o gynnwys GPG fod â rhaglen rheoli prosiect o'r cychwyn cyntaf. Yn anochel, bydd yn cael ei diweddaru, ei newid, a'i datblygu wrth i'r prosiect fynd yn ei flaen. O'r amser y mae cynnig yn dechrau dod i'r amlwg, mae'r rhaglen reoli yn darparu pwynt cyfeirio sylfaenol y gellir adrodd, profi ac asesu cynnydd yn rheolaidd yn ei erbyn.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 23

Nodyn Arfer Gorau 6

133. Os nad yw'r holl dir a/neu'r hawliau sy'n ofynnol o dan reolaeth yr awdurdod caffael, dylid tybio o'r cychwyn y gallai fod angen pwerau prynu gorfodol i gyflawni'r prosiect. Dylid adolygu'r prosiect yn drylwyr yng nghyd-destun y defnydd posibl o bwerau prynu gorfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 33

Nodyn Arfer Gorau 7

134. Dylid tybio o'r cychwyn y bydd rhywfaint o wrthwynebiad i'r GPG a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael ddadlau a chyfiawnhau ei achos mewn ymchwiliad cyhoeddus neu drwy gyfnewid sylwadau ysgrifenedig.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 37

Nodyn Arfer Gorau 8

135. Dylai cynnig lle mae defnyddio pwerau prynu gorfodol yn cael ei ystyried gael ei ategu gan bolisi clir mewn cynllun datblygu cyfoes neu ei gyfiawnhau gan strategaeth adfywio a fabwysiadwyd ar gyfer ardal. Os yw'r prosiect yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu, dylai'r awdurdodau caffael asesu'r risgiau tebygol o symud ymlaen cyn rhoi caniatâd cynllunio. Os bernir nad oes angen caniatâd cynllunio, dylid cynnal trafodaethau ag adran gynllunio'r awdurdod lleol i gadarnhau na fydd unrhyw rwystrau i gyflawni'r prosiect.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 39

Nodyn Arfer Gorau 9

136. Dylid ymgynghori'n gynnar ag adran gynllunio'r awdurdod lleol, y cyngor cymuned neu dref lleol, awdurdodau priffyrdd ac awdurdodau eraill i baratoi'r ffordd ar gyfer cais cynllunio.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 40

Nodyn Arfer Gorau 10

137. Dylid nodi ac ymgorffori yn rhaglen y prosiect ganlyniadau unrhyw asesiad amgylcheddol, neu faterion yn ymwneud ag adeilad rhestredig, ardal gadwraeth neu fater cadwraeth natur.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 42

Nodyn Arfer Gorau 11

138. Dylid ymrwymo, monitro ac os oes angen, adolygu ymrwymiad ffurfiol o gronfeydd mewnol ar gyfer y prosiect.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 54

Nodyn Arfer Gorau 12

139. Bydd elfennau o ansicrwydd yn anochel, a bydd yn bwysig i awdurdodau caffael gynnal hyblygrwydd trwy gydol y broses o baratoi'r prosiect. Dylid cydbwyso hyn â disgwyliad rhesymol o eglurder gan y rhai a allai gael eu heffeithio gan benderfyniadau'r awdurdod caffael.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 55

Nodyn Arfer Gorau 13

140. Mae asesu hyfywedd cynllun ac ymarferoldeb ei weithredu yn gam pwysig wrth benderfynu a oes sylfaen gadarn ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 58

Nodyn Arfer Gorau 14

141. Dylid archwilio’n ofalus y gofynion tir ar gyfer y prosiect i nodi ffiniau, perchnogaeth a hawliau, a materion posib. Efallai na fydd yn bosibl ychwanegu parseli yn ddiweddarach yn y broses heb gael cryn effaith ar gyflawni'r rhaglen.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 59

Nodyn Arfer Gorau 15

142. Mae nodi'n gynnar yr angen am weithdrefnau statudol cysylltiedig i alluogi gweithredu'r prosiect yn hanfodol os am reoli’r broses yn dda.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 64

Nodyn Arfer Gorau 16

143. Mae asesu a chraffu cychwynnol prosiect gan gynnwys y dull o weithredu ac adnabod materion posibl yn gam pwysig wrth benderfynu a oes sail gadarn dros geisio pwerau prynu gorfodol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 69

Nodyn Arfer Gorau 17

144. Dylai rhoi gwybodaeth yn gyson i bobl, yn ddarostyngedig i ystyriaethau priodol o gyfrinachedd, a dylai ceisio caffael trwy gytundeb fod yn flaenoriaeth yn ystod Cyfnod B - Cyfnod Paratoi'r PMP.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 89

Nodyn Arfer Gorau 18

145. Efallai y bydd awdurdodau caffael yn dymuno ystyried sefydlu protocol neu gytundeb cyfreithiol gydag unrhyw bartner datblygu dethol i gwmpasu prosesau negodi (gan gynnwys pris) a chaffael. Mae'n bwysig sicrhau nad yw telerau a delir yn fwy na'r pris cywir oherwydd gallai hyn niweidio cyflawni'r prosiect.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 91

Nodyn Arfer Gorau 19

146. Dylai awdurdodau caffael ddarparu amserlen ar gyfer y broses y dylid cadw ati. Os yw’r amserlen yn llithro neu newid mewn unrhyw ffordd, dylid adlewyrchu hyn mewn amserlen ddiwygiedig a dylid hysbysu partïon â diddordeb.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 92

Nodyn Arfer Gorau 20

147. Bydd rheolaeth gyfochrog o'r gwaith sydd i'w wneud ar ariannu a gweithredu yn arbed amser ac yn sail i achos yr awdurdod caffael mewn ymchwiliad cyhoeddus. Dylai cyllid fod yn gysylltiedig â llinell amser gredadwy ar gyfer gweithredu GPG.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 93

Nodyn Arfer Gorau 21

148. Os yn bosibl dylid sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer y prosiect cyn gwneud GPG. Dylid sicrhau bod y disgrifiad o'r datblygiad yn hyblyg o ran dehongli. Bydd hyn yn sicrhau y bydd unrhyw ganiatâd yn cwmpasu’r prosiect a ffin derfynol y GPG wrth i'w fanylion ddod i'r amlwg.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 99

Nodyn Arfer Gorau 22

149. Gall llunio'r GPG arwain at atebolrwydd i gaffael tir yn dilyn cyflwyno hysbysiadau malltod. Dylid sicrhau fod arian ar gael i dalu am hyn a chostau sicrhau cadarnhad y GPG. Os yw'n briodol, dylid gwneud cytundeb indemniad gyda'r partner datblygu neu'r cyllidwr a ddewiswyd. Y cytundeb indemniad sy'n darparu ar gyfer talu iawndal a chostau cysylltiedig (y mae'r awdurdod caffael yn atebol amdanynt) gan y datblygwr ar sail indemniad. Ceir templed cytundeb indemniad ar gyfer GPG a wnaed o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn Atodiad 18 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Cynghorir awdurdodau caffael i ofyn am gyngor cyfreithiol cyn defnyddio'r templed y dylid ei ddiwygio i fodloni amgylchiadau awdurdodau unigol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 103

Nodyn Arfer Gorau 23

150. Cynghorir awdurdodau caffael i ategu ffurflenni a hysbysiadau statudol gyda chysylltiad personol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 106

Nodyn Arfer Gorau 24

151. Bydd rheolaeth gyfochrog o'r gwaith sydd i'w wneud ar ariannu a gweithredu yn arbed amser ac yn sail i bratoi'r GPG. Dylai cyllid fod yn gysylltiedig â llinell amser gredadwy ar gyfer gweithredu GPG.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 113

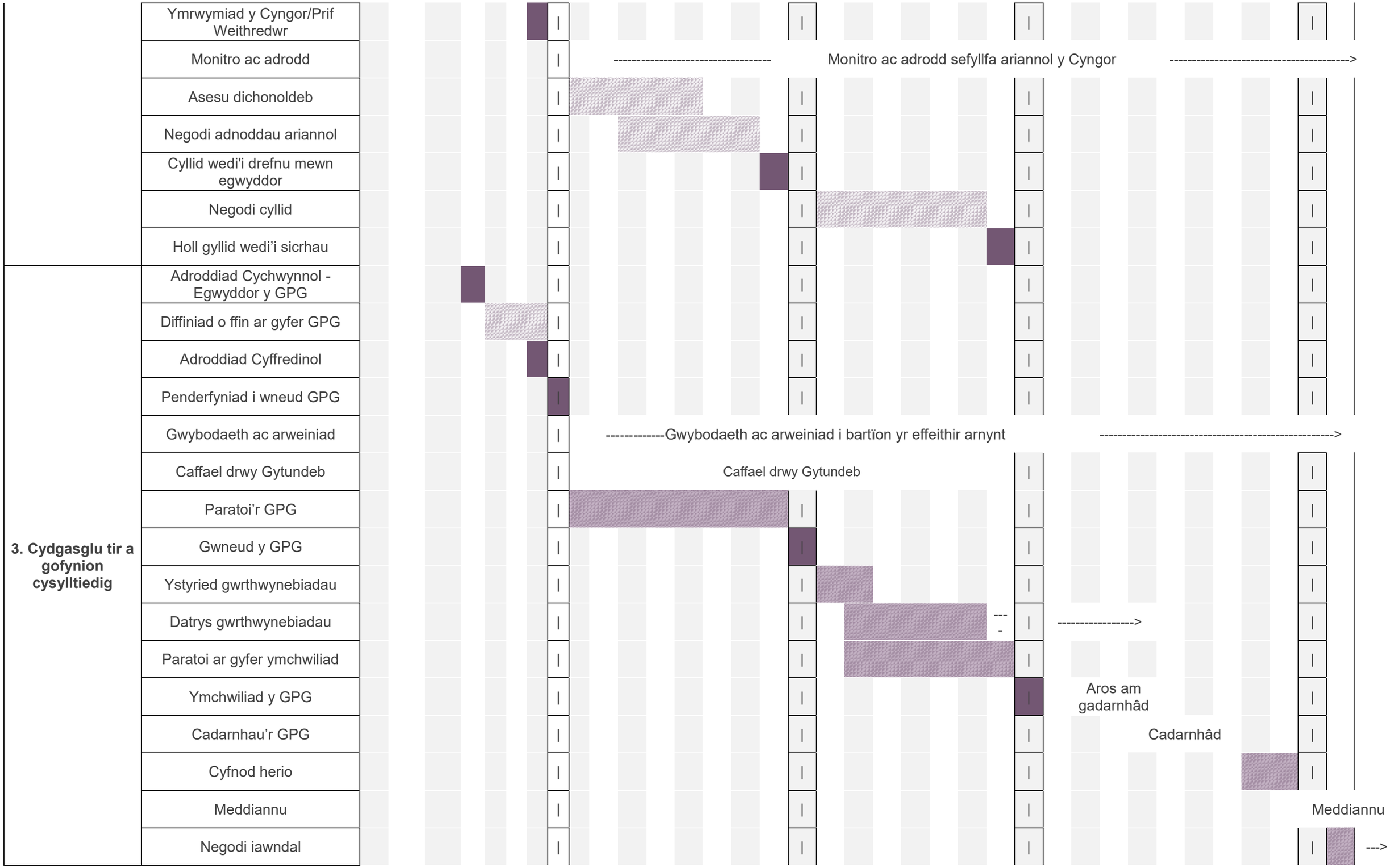
Nodyn Arfer Gorau 25

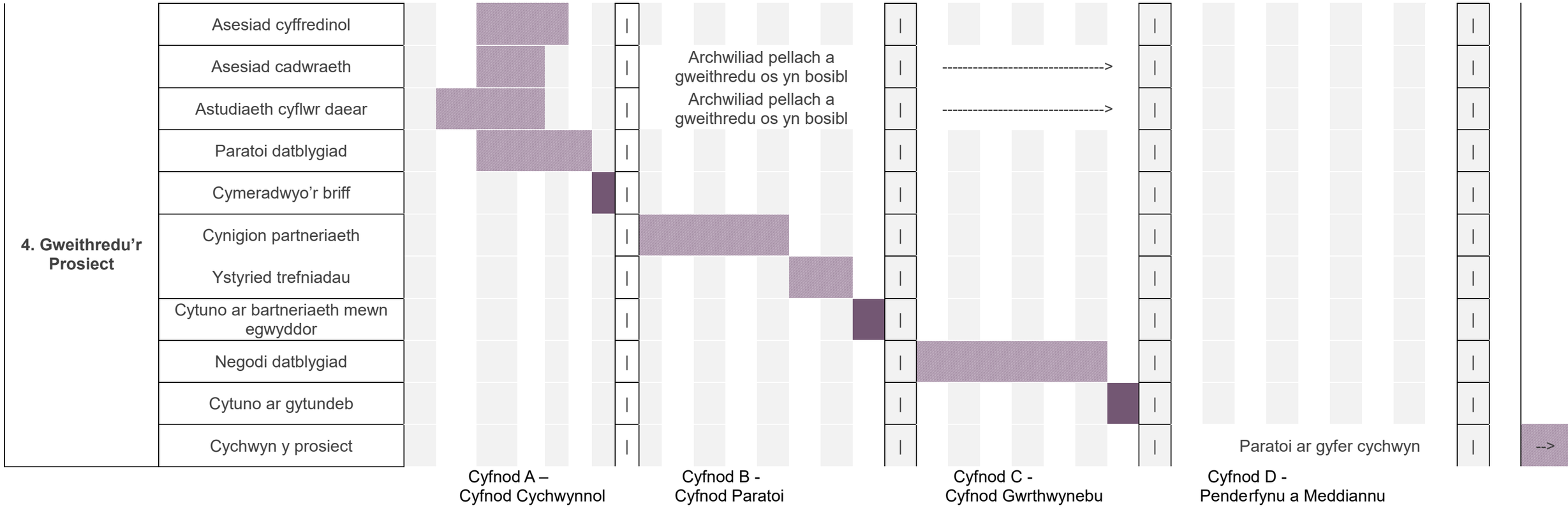
152. Dylid rhoi blaenoriaeth i sicrhau caniatâd cynllunio, delio ag unrhyw ofyniad asesu amgylcheddol a sicrhau unrhyw ganiatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth angenrheidiol cyn agor ymchwiliad cyhoeddus.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 116

Prynu Gorfodol at Ddibenion Cynllunio Cyffredinol

Hyd y Cynllun | Cychwyn gwirioneddol | % Yn gyflawn

THEMA	GWEITHGAREDD	CYFNOD A - CYFNOD CYCHWYNNOL	CYFNOD B - CYFNOD PARATOI	CYFNOD C - CYFNOD GWRTHWYNEBU	CYFNOD D - PENDERFYNU A MEDDIANNU
1. Sail polisi ar gyfer y prosiect	Adroddiad Cychwynnol ----->				
	Briff Cynllunio – Paratoi				
	Briff Cynllunio – Ymgynghori				
	Briff Cynllunio – Mabwysiadu				
	Cais i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill – Cyflwyno	- Amlinellol			
	Cais i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill – Ystyried	- Amlinellol			
	Cais i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill – Cymeradwyo	- Amlinellol			
	Cais i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill – Paratoi	- Manylion			
	Cais i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill – Ystyried	- Manylion			
	Cais i fodloni gofynion cynllunio a gofynion statudol eraill – Cymeradwyo	- Manylion			
	Negodi cytundebau				
	Gofynion sy'n weddill				Datrys unrhyw fanylion cynllunio neu fanylion eraill sy'n weddill
2. Cyllid ac ariannu	Adroddiad Cychwynnol ac Gyllid				
	Asesiad Ariannol				


Ymrwymiad y Cyngor/Prif Weithredwr
Monitro ac adrodd
Monitro ac adrodd sefyllfa ariannol y Cyngor
Asesu dichonoldeb
Negodi adnoddau ariannol
Cyllid wedi'i drefnu mewn egwyddor
Negodi cyllid
Holl gyllid wedi'i sicrhau
3. Cydgasglu tir a gofynion cysylltiedig
Adroddiad Cychwynnol - Egwyddor y GPG
Diffiniad o ffin ar gyfer GPG
Adroddiad Cyffredinol
Penderfyniad i wneud GPG
Gwybodaeth ac arweiniad
Gwybodaeth ac arweiniad i bartïon yr effeithir arnynt
Caffael drwy Gytundeb
Caffael drwy Gytundeb
Paratoi'r GPG
Gwneud y GPG
Ystyried gwrthwynebiadau
Datrys gwrthwynebiadau
Paratoi ar gyfer ymchwiliad
Ymchwiliad y GPG
Aros am gadarnhâd
Cadarnhau'r GPG
Cadarnhâd
Cyfnod herio
Meddiannu
Meddiannu
Negodi iawndal


4. Gweithredu'r Prosiect
Asesiad cyffredinol
Asesiad cadwraeth
Astudiaeth cyflwr daear
Paratoi datblygiad
Cymeradwyo'r briff
Cynigion partneriaeth
Ystyried trefniadau
Cytuno ar bartneriaeth mewn egwyddor
Negodi datblygiad
Cytuno ar gytundeb
Cychwyn y prosiect
Archwiliad pellach a gweithredu os yn bosibl
Archwiliad pellach a gweithredu os yn bosibl
Paratoi ar gyfer cychwyn
Cyfnod A – Cyfnod Cychwynnol
Cyfnod B - Cyfnod Paratoi
Cyfnod C - Cyfnod Gwrthwynebu
Cyfnod D - Penderfynu a Meddiannu

Rhan Pump - Canllawiau ar Lywio'r Broses Prynu Gorfodol

Cynnwys

Geirfa 173
Adran A - Y broses prynu gorfodol 174
Cyflwyniad 174
Materion i'w hystyried 175
Cam 1: Dewis y pŵer prynu gorfodol galluogi cywir 177
Cam 2: Cyfiawnhad dros wneud gorchymyn prynu gorfodol 178
Sail polisi 178
Dewisiadau amgen 179
Asesu'r prosiect 180
Cyllid 180
Strategaeth Caffael Tir 181
Memorandwm Cytundeb 182
Crynodeb 183
Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol 186
Diffiniad cychwynnol o faint a ffin y tir sy'n ofynnol 186
Buddiannau a hawliau y gellir eu caffael yn orfodol 188
Trechu hawliau trydydd parti 189
Casglu gwybodaeth ragarweiniol 190
Penderfynu 191
Canlyniadau'r Penderfyniad 197
Cyfeirnodi tir 199
Yr Atodlen i'r GPG 206
Map y GPG 210
Datganiad o Resymau 211
Drafftio'r GPG 212
Gwneud y GPG 215
Tystysgrifau 216
Hysbysiadau i'r wasg a'r safle 217
Hysbysiadau unigol 218
Cyflwyno'r GPG 221
Adneuo'r GPG a'r Map 221

Cofrestru fel Pridiant Tir Lleol 221
Crynodeb o'r broses baratoi a gwneud 222
Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol 223
Y sawl sydd i wneud y penderfyniad 224
Cyflwyno ac ystyried gwrthwynebiadau 224
Ymchwiliad cyhoeddus: Hysbysiad a dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus 228
Ymchwiliad cyhoeddus: Defnyddio eiriolwyr 230
Ymchwiliad cyhoeddus: Negodiadau gyda gwrthwynebwyr 230
Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfodydd cyn-ymchwiliad 232
Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfod cyn-ymchwiliad sy’n cael ei alw gan Weinidogion Cymru 233
Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfod cyn-ymchwiliad sy’n cael ei alw gan yr arolygydd 234
Ymchwiliad cyhoeddus: Datganiadau amlinellol 234
Ymchwiliad cyhoeddus: Datganiad Achos 234
Ymchwiliad cyhoeddus: Gwybodaeth i'w chynnwys yn natganiad achos awdurdod caffael 236
Ymchwiliad cyhoeddus: Gwybodaeth i'w chynnwys mewn datganiad achos a gyflwynir gan: (a) gwrthwynebydd sy'n parhau neu (b) unrhyw berson arall sy'n ymddangos mewn ymchwiliad cyhoeddus 237
Ymchwiliad cyhoeddus: Tystiolaeth mewn ymchwiliad cyhoeddus 238
Ymchwiliad cyhoeddus: Cyflwyno dogfennau 238
Ymchwiliad cyhoeddus: Materion ymarferol o drefnu ymchwiliad cyhoeddus 238
Ymchwiliad cyhoeddus: Cynnal yr ymchwiliad cyhoeddus 239
Ymchwiliad cyhoeddus: Amlinelliad o'r weithdrefn yn yr ymchwiliad cyhoeddus 240
Ymchwiliad cyhoeddus: Ymweliadau safle 242
Y Weithdrefn Sylwadau ysgrifenedig 243
Adroddiad yr arolygydd 246
Penderfyniad Gweinidogion Cymru 247
Costau 250
Her gyfreithiol 250
Rhoi'r gorau i'r cynllun GPG 251
Cyflwyno’r cynllun GPG 251
Arfer y pwerau prynu gorfodol 252
Terfyn amser ar gyfer arfer y pwerau prynu gorfodol 252

Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol 254
Cyhoeddi'r penderfyniad: Hysbysiad cadarnhau 254
Cadarnhau'r GPG a defnyddio datganiad breinio cyffredinol (DBC) 255
Canlyniadau cadarnhau 255
Caffael buddion ar wahân 256
Dulliau o arfer y pwerau 256
Caffael drwy gytundeb 260
Hysbysiad i Drafod 265
Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) 276
Mynediad a chymryd meddiant 281
Gweithdrefnau ar gyfer Mathau Arbennig o Dir 288
Cam 6: Iawndal 291
Amlinelliad o'r system iawndal 292
Y chwe rheol ar gyfer penderfynu ar iawndal 292
Personau sydd â hawl i gael iawndal 295
Hawl i iawndal 295
Y 'byd dim cynllun' 296
Talu iawndal ymlaen llaw 296
Gwaith lliniaru 296
Terfyn amser i gyflwyno hawliad 297
Llog 297
Iawndal pan gymerir tir 297
Gwerth y tir a gymerwyd 298
Taliadau am aflonyddu 303
Taliadau am golled 308
Hollti tir ac effeithiad andwyol 312
Ffioedd 316
Iawndal lle na chymerwyd tir:: Effeithiad andwyol a hawliadau o dan Ran 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973 318
Difrod gan gontractwyr - atebolrwydd trydydd parti 321
Cartrefi symudol 321
Iawndal am fuddiannau prydlesol tymor byr, mân denantiaethau a meddianwyr heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir 322
Meddianwyr heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir 323
Iawndal i denantiaid amaethyddol 324

Asesiad o iawndal ar gyfer buddiannau tenantiaid 325
Anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal: Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) a thu hwnt 327
Technegau datrys anghydfod amgen (ADR) 330
Adran B: Gweithdrefnau sy'n ategu hawliadau am iawndal 331
Tir wedi'i Hollti 331
Cefndir 331
Hysbysiad i Drafod Darpariaethau 332
Hysbysiad i drafod: Gweithdrefn 333
Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) Darpariaethau 337
Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) Gweithdrefn 337
Daliadau amaethyddol: Hysbysiad i drafod neu ddatganiad breinio cyffredinol (DBC) 340
Mân denantiaethau amaethyddol 343
Trawsgludo 346
Cyflwyniad 346
Trawsgludo ar ôl caffael trwy gytundeb 346
Trawsgludo yn dilyn hysbysiad i drafod 346
Caffael trwy ddatganiad breinio cyffredinol (DBC) 346
Perchennog yn anfodlon trawsgludo 347
Perchennog absennol neu heb ei olrhain 347
Morgeisiau 347
Rhagdaliadau 348
Llog 348
Treth Trafodiadau Tir (LTT) 348
Costau trawsgludo 349
Treth ar Werth – Iawndal am brynu gorfodol 349
Treth ar Werth – Ffioedd Syrfewyr 351
Hysbysiadau Malltod 354
Cefndir 354
Buddiannau cymwys 354
Cynnwys a chyflwyno hysbysiad malltod 355
Ymateb i hysbysiad malltod 355
Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) 356
Adran C: Crynodeb o'r broses GPG ac amserlenni 358

Adran D: Rhestrau gwirio ar gyfer cam paratoi a chyflwyno GPG y broses GPG .. 360
Adran E: Arfer Gorau 363

Geirfa

Term	Diffiniad
Deddf 1961	Deddf Digollediad Tir 1961
Deddf 1965	Deddf Prynu Gorfodol 1965
Deddf 1972	Deddf Llywodraeth Leol 1972
Deddf 1981	Deddf Caffael Tir 1981
Deddf 1990	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Rheoliadau 2004	Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004
Rheolau 2010	Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010
Rheoliadau 2017	Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017
ACLl	Awdurdod Cynllunio Lleol
ADR	Dull Amgen o Ddatrys Anghydfod
CAAD	Tystysgrif Datblygiad Arall Priodol
CDLl	Cynllun Datblygu Lleol
CEHD	Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol
Cylchlythyr 003/2019	Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a ‘Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)’
DBC	Datganiad Breinio Cyffredinol
GPG	Gorchymyn Prynu Gorfodol
PCC	Polisi Cynllunio Cymru
RICS	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig

Adran A - Y broses prynu gorfodol

Cyflwyniad

1 Mae Deddfau Seneddol amrywiol yn diffinio pa gyrff sydd â phwerau prynu gorfodol ac yn nodi'r dibenion y gallant gaffael tir ar eu cyfer. Fodd bynnag, mae'r rhain i bob pwrpas yn bwerau 'mewn egwyddor' ac nid ydynt ynddynt eu hunain yn caniatáu i awdurdod caffael brynu rhannau penodol o dir yn orfodol. Er mwyn arfer eu pwerau prynu gorfodol, mae angen i awdurdodau caffael wneud gorchymyn prynu gorfodol (GPG) y mae'n rhaid ei 'gadarnhau' (h.y. ei gymeradwyo) gan yr 'awdurdod cadarnhau' sydd naill ai:

- y Gweinidog perthnasol yng Nghymru; neu
- arolygydd a benodwyd gan Weinidog perthnasol Cymru i wneud y penderfyniad ar eu rhan ('achosion dirprwyedig').

2 Mae'r Rhan hon o'r Llawlyfr yn darparu trosolwg o'r dechrau i'r diwedd o'r broses prynu gorfodol ac arweiniad ar y gweithdrefnau ar gyfer paratoi a gwneud GPG, ceisio cadarnhad a gweithredu. Mae amlinelliad o'r pwyntiau allweddol yn y broses prynu gorfodol a gwmpesir gan y Rhan hon o'r Llawlyfr i'w gweld isod yn Ffigur 1. Mae Atodiad 24 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn yn darparu siart llif manwl o'r broses GPG ynghyd â'r amserlenni dan sylw ac mae Atodiad 25 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn yn darparu rhestr wirio fanwl o'r amserlen weithgareddau ar gyfer llywio'r broses GPG.

3 Dylech gysylltu'r canllawiau yn y Rhan hon gyda'ch rhaglen reoli, y byddwch wedi'i haddasu yn ôl yr angen o'r enghraifft a roddir yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr. Dylech hefyd fod yn ystyried y canllawiau, y nodiadau arfer gorau a'r rhestrau gwirio yn Rhannau Dau i Bedwar o'r Llawlyfr. Trwy gydol y broses, dylech gyfeirio at y Cylchlythyrau perthnasol ac unrhyw ofynion statudol.

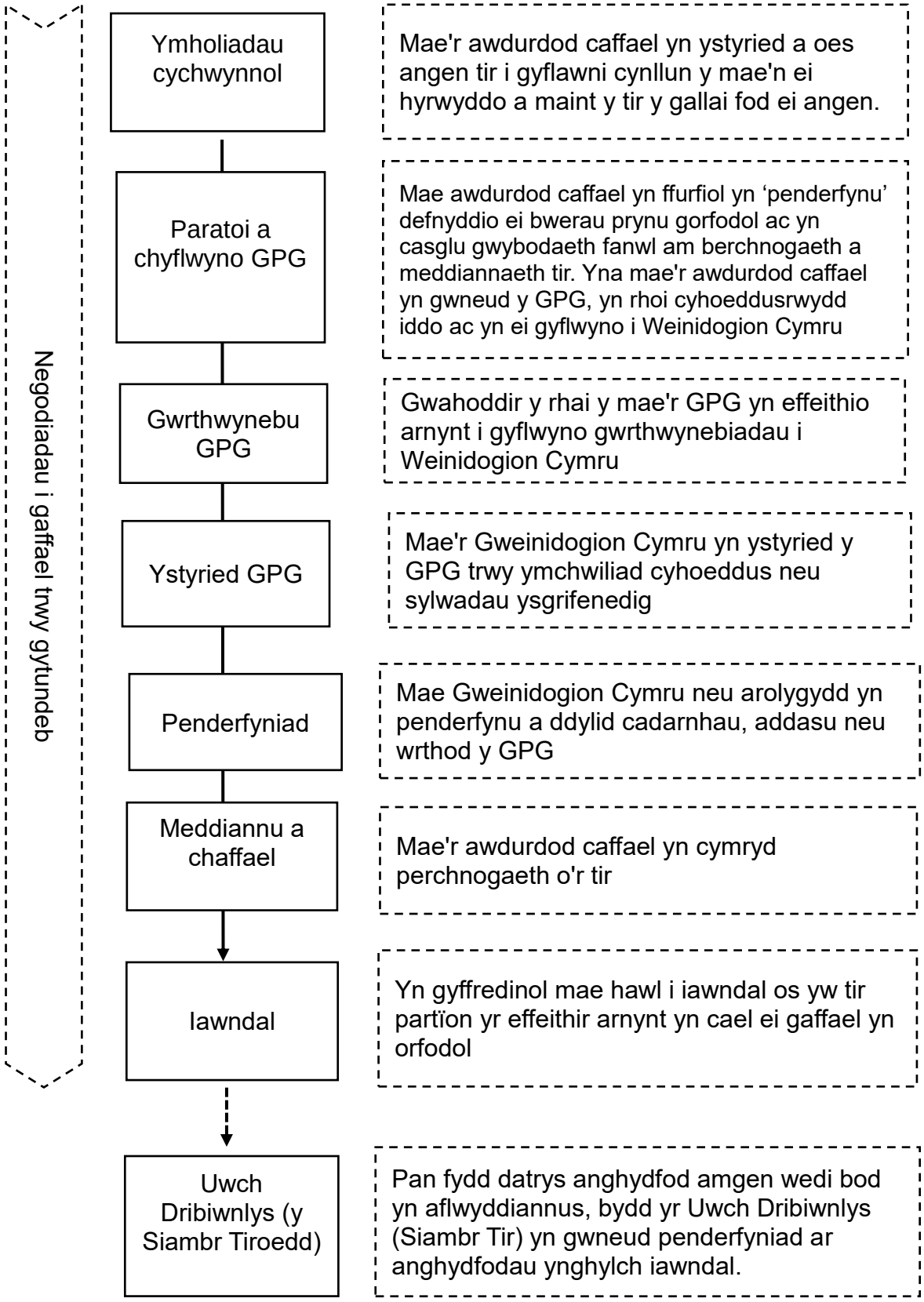
4 Bydd y canllawiau a roddir yn y Rhan hon o'r Llawlyfr yn mynd â chi gam wrth gam trwy'r gweithdrefnau prynu gorfodol a amlinellir yn Thema 3 (Cydgasglu Tir) y Rhaglen Rheoli Prosiect Enghreifftiol berthnasol yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

5 Argymhellir eich bod yn darllen yr holl ganllawiau a gynhwysir yn y Rhan hon cyn cychwyn ar y camau a nodir ymhob adran.

Materion i'w hystyried

6 Mae mwyafrif y Rhan hon o'r Llawlyfr yn canolbwyntio ar y camau a'r prosesau ymarferol y mae'n rhaid eu dilyn wrth baratoi, gwneud, hyrwyddo a gweithredu GPG. Fodd bynnag, mae yna lawer o faterion i'w hystyried trwy gydol y broses GPG, y mae canllawiau ar eu cyfer wedi'u cynnwys yn Rhannau 2 i 4 o'r Llawlyfr. Darperir astudiaethau achos ar ddefnyddio Gorchmynion Prynu Gorfodol yn llwyddiannus i weithredu cynlluniau datblygu, ailddatblygu neu wella yn Atodiad 22 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Darperir arweiniad pellach yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)'. (Cylchlythyr 003/2019').

Ffigur 1: Amlinelliad o'r pwyntiau allweddol yn y broses prynu gorfodol y manylir arnynt yn Rhan 5



Cam 1: Dewis y pŵer prynu gorfodol galluogi cywir

7. Bydd y diben y mae'r awdurdod caffael yn ceisio caffael tir ar ei gyfer yn pennu ba bŵer statudol gaiff ei ddefnyddio ar gyfer y prynu gorfodol. Dylai awdurdodau caffael geisio defnyddio'r pŵer galluogi mwyaf penodol sydd ar gael at y diben mewn golwg, a defnyddio pŵer cyffredinol yn unig pan na ellir osgoi hynny. Gall methu â defnyddio'r pŵer galluogi mwyaf penodol arwain at wrthod y GPG.

8. Bydd y pŵer galluogi y bydd yr awdurdod caffael yn ei ddefnyddio i wneud y GPG yn nodi unrhyw ofynion penodol y bydd angen iddo eu bodloni i gyfiawnhau defnyddio prynu gorfodol.

9. Mae Rhan Dau o'r Llawlyfr yn darparu canllawiau cyffredinol ar bwerau galluogi prynu gorfodol sydd ar gael i awdurdodau caffael tra darperir canllawiau manwl yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.

Cam 2: Cyfiawnhad dros wneud gorchymyn prynu gorfodol

Cynnwys yr adran hon:

Sail polisi

Dewisiadau amgen

Asesu'r prosiect

Cyllid

Strategaeth Caffael Tir

Memorandwm Cytundeb

Crynodeb

Sail polisi

10. Mae Rhan Pedwar o'r Llawlyfr yn nodi bod angen sylfaen gadarn mewn polisi cynllunio i ddatblygu GPG. Fodd bynnag, efallai na fydd polisi cynllunio ar ei ben ei hun yn darparu'r holl gyfiawnhad angenrheidiol. Rhaid i'r awdurdod caffael sicrhau ei fod wedi ystyried, ac yn defnyddio'r holl gyfiawnhad polisi perthnasol yn ei gefnogaeth. Gall hyn gynnwys, er enghraifft, bolisi economaidd, amgylcheddol neu gymdeithasol y llywodraeth sy'n annog gweithredu i adfywio ardaloedd neu ddefnyddio tai gwag neu ddddadfeiliedig unwaith eto. Bydd defnyddio polisi'r llywodraeth yn helpu i gryfhau achos yr awdurdod caffael.

11. Tasg yr awdurdod caffael yw datblygu a chyflwyno'r achos cymhellol cryfaf posibl er budd y cyhoedd[1] i gyfiawnhau defnyddio pwerau prynu gorfodol, y niwed posibl i hawliau preifat a'r effaith ar hawliau dynol. Mae hyn er mwyn sicrhau y gellir mynd i'r afael ag unrhyw wrthwynebiadau neu her gyfreithiol gan dirfeddianwyr neu'r rhai y mae'r datblygiad yn effeithio arnynt ac, os oes angen, eu hamddiffyn. Rhaid i'r cyfiawnhad ddarparu tystiolaeth ddigonol i ddangos bod buddion caffael tir a/neu hawliau yn orfodol yn gorbwyso'r niwed, a mater i'r awdurdod caffael ymhob achos yw penderfynu ar y ffordd orau o wneud hyn.

[1] "Budd y cyhoedd" yw'r egwyddor o bwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol sy'n effeithio ar drefn dda a gweithrediad materion cymunedol a llywodraethol, er lles dinasyddion a llunio barn gytbwys. Yn gyffredinol, mae ystyriaeth berthnasol er budd y cyhoedd yn un sy'n gyffredin i bob aelod o'r gymuned (neu ran sylweddol ohonynt) ac er eu budd.

Argymhellir bod awdurdodau caffael yn mynegi'r weledigaeth ar gyfer tir trwy ganllawiau neu bolisi cynllunio lleol mabwysiedig, a gall polisi'r llywodraeth y cyfeirir ati uchod hefyd fod yn rhan o'r broses gyfiawnhau. Ceir arweiniad pellach yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

12. Rhaid bod gobaith rhesymol hefyd y bydd y tir yn cael ei ddefnyddio yn y modd a fwriedir wrth ei gaffael. Er mwyn cyflawni'r buddion a nodwyd sy'n cyfiawnhau'r defnydd posibl o bwerau prynu gorfodol, mae angen sylfaen dystiolaeth gadarn. Gall sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer y tir helpu i ddangos y gobaith rhesymol y bydd yn cael ei ddefnyddio. Mae'n bwysig nodi y dylai GPG ddeillio o'r achos cymhellol dros ei ddefnyddio, yn hytrach nag o'r dystiolaeth sy'n cael ei ffurfio i gyfiawnhau gwneud GPG.

13. Er mwyn bod yn 'achos cymhellol' er budd y cyhoedd rhaid bod ffactor sy'n ei wneud yn gymhellol. Er enghraifft, darparu sicrwydd o ran naill ai:

- cyllid h.y. costau,
- cydgasglu buddiannau i gyflawni cynllun,
- amserlenni ar gyfer cyflawni, neu
- rhaglen ar gyfer caffael tir a all ddarparu posibilrwydd rhesymol y bydd cynllun yn mynd yn ei flaen.

Dylai awdurdodau caffael ystyried cynnal dadansoddiad Economaidd Amgylcheddol Cymdeithasol (ESE) traws-effaith neu ddadansoddiad cost/budd i amlinellu'r achos cymhellol dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

Dewisiadau amgen

14. Un llinyn o waith sefydlu achos cymhellol yw ystyried dewisiadau amgen. Bydd yn anodd cyflwyno achos yn cyfiawnhau bod defnyddio pwerau prynu gorfodol yn angenrheidiol os oes dewis arall amlwg nad oes angen pwerau o'r fath arno. Un dewis arall amlwg yw os yw'r perchennog yn barod i werthu o'i wirfodd. Dewis arall arall yw os oes tir arall ar gael ac y gellir ei ddefnyddio i gyflawni'r un pwrpas.

15. Po gynharaf yn y prosiect y bydd cyfranogiad ac ymgysylltiad cymunedol yn digwydd, y mwyaf yw'r cyfle i ystyried dewisiadau amgen realistig. Pan ddaw'n fater o wneud y GPG, bydd yr achos cymhellol wedi'i sefydlu a bydd y cynllun sylfaenol, erbyn hynny, yn weddol gadarn a bydd addasu yn anodd. O'r herwydd, mae'n bwysig dogfennu ymgysylltiad â'r gymuned.

16. Er mai mater i'r awdurdod caffael yw penderfynu ar y ffordd orau i symud cynllun yn ei flaen, dylai'r awdurdod fod yn barod i roi rhesymau dros yr opsiwn a ffefrir ganddo yn hytrach na dewisiadau amgen. Dylid ystyried opsiynau amgen o'r cychwyn a dylai hynny lywio'r cyfiawnhad dros GPG.

Asesu'r prosiect

17. Mae hefyd angen ystyried y prosiect yn ei gyfanrwydd cyn y penderfynir bwrw ymlaen. Mae hyn yn cynnwys hyfywedd, strwythur y prosiect (gan gynnwys a oes angen partner datblygu), adnoddau, yr angen am ganiatâd cynllunio ac ati. Darperir arweiniad pellach ar hyn yn Rhan Pedwar o'r Llawlyfr.

Cyllid

18. Dylai'r awdurdod caffael fod yn fodlon bod ganddo obaith rhesymol o sicrhau digon o arian i:
    (a) ariannu hyrwyddo GPG,
    (b) prynu'r tir o ddyddiad ei gaffael, a
    (c) cwblhau datblygiad arfaethedig y tir o fewn amserlen resymol.

19. Mewn llawer, os nad pob cynllun, bydd angen cynnal Amcangyfrif Cost Tir llawn sy'n nodi cost caffael tir, ffioedd proffesiynol rhesymol i'r rhai yr effeithir arnynt, taliadau iawndal am aflonyddwch ac unrhyw fater arall, ac iawndal am unrhyw falltod, hollti neu effeithiad andwyol i'r tir sy'n weddill. Dylai awdurdodau caffael fodloni eu hunain eu bod:
    - wedi amcangyfrif yn gywir y lefelau iawndal tebygol y bydd angen iddynt eu talu;
    - wrth geisio prynu rhan yn unig o dir rhywun, wedi ystyried ac yn gallu bodloni goblygiadau ariannol y perchennog/perchnogion tir yn cyflwyno 'gwrth-hysbysiad' neu gais am iawndal;
    - wedi ystyried eu gallu i sicrhau bod cyllid ar gael ar unwaith i ymdopi ag unrhyw gaffaeliad sy'n deillio o hysbysiad prynu neu hysbysiad malltod llwyddiannus; a
    - wedi amcangyfrif costau'r gwaith cyhoeddus arfaethedig a'r holl waith cysylltiedig (fel darparu gwaith addasu).

    Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 1 yn Adran E

20. Mewn amgylchiadau lle mae ffrydiau cyllido cynllun yn anrhagweladwy neu lle y gall ffynonellau cyllid newid, neu os na all yr awdurdod caffael gwblhau manylion nes ei fod wedi cydgasglu'r tir angenrheidiol, rhaid i'r awdurdod caffael fod yn fodlon bod gobaith rhesymol y gall gwrdd â'r ymrwymiadau ariannol posib.

Lle na ellir gwarantu cyllid tymor hir, dylai'r awdurdod caffael ystyried i ba raddau y mae eraill wedi cytuno i gyfrannu neu danysgrifennu'r cynllun ac ar ba sail y bydd cyrff eraill yn cyfrannu neu'n tanysgrifennu.

Strategaeth Caffael Tir

21. Sail unrhyw GPG fydd cynllun, y mae ei weithredu yn gofyn am dir nad yw ym mherchnogaeth yr awdurdod caffael neu'r partner(iaid) a ddewiswyd ganddo. Felly, penderfynwyd y gallai fod angen pwerau prynu gorfodol i gefnogi ymdrechion i gaffael trwy gytundeb.

22. Dylai fod gan awdurdodau caffael strategaeth caffael tir i gyflawni'r cynllun cyn bwrw ymlaen â GPG. Er enghraifft, strategaeth i ddelio â'r tir neu'r eiddo a gaffaelwyd. Yn achos eiddo gwag neu ddefnyddio tir gwag eto, gallai opsiynau o'r fath gynnwys:
    - gwerthu eiddo i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu bartner datblygu dethol (dull partner dewisol);
    - gwerthu preifat mewn arwerthiant neu drwy werthwr tai (dull cyfamod e.e. mae angen adnewyddu'r eiddo a chyfrifoldeb y perchennog newydd fydd hynny); neu
    - cyfnewid gydag oedi o ran cwblhau (dull diwydrwydd dyladwy).

23. Mae strategaeth caffael tir yn bwysig i ddangos sut y bydd partïon yr effeithir arnynt yn cael eu trin mewn ffordd ystyriol, barchus a chyson. Gall hefyd ddarparu fframwaith defnyddiol ar gyfer cychwyn trafodaethau a negodiadau gyda'r partïon yr effeithir arnynt a gallai hynny gynorthwyo i leihau taliadau iawndal posibl ac oedi o ran y cynllun. Mae'r materion canlynol yn ystyriaeth hanfodol ar gyfer cynllunio strategaeth caffael tir:
    (a) Sut y bydd y broses o gaffael parseli unigol o dir yn cael ei dwyn ymlaen?
    (b) Pa weithgareddau ymgysylltu a rhannu gwybodaeth sydd wedi'u cynllunio i gyfathrebu a chydweithio â'r partïon yr effeithir arnynt?
    (c) Pa delerau negodiadau y gellir eu cynnig, ac a ellir rhoi ymrwymiad cynnar i ariannu ffioedd proffesiynol y partïon yr effeithir arnynt i helpu i hyrwyddo trafodaethau?
    (d) Manylion safle penodol - a oes cynlluniau iawndal dewisol y gellid eu cynnig i roi sicrwydd i'r partïon yr effeithir arnynt?
    (e) Beth yw'r cyfleoedd adleoli a sut y bydd y rhain yn cael eu cyfleu i'r partïon yr effeithir arnynt? Hefyd, pa gyngor ychwanegol y bydd angen ei ddarparu i fusnesau sy'n cynllunio neu'n chwilio am eiddo adleoli?

(f) Pa asesiadau, arolygon neu gydsyniadau trydydd parti sy'n ofynnol? Er enghraifft, caniatâd cynllunio, caniatâd adeilad rhestredig, sgrinio Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA), asesu cynefinoedd, cyfeirnodi tir posibl os oes angen GPG, arolygu a/ neu brisio'r tir.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 2 yn Adran E

Memorandwm Cytundeb

24. Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi y gallai fod angen i awdurdodau cynllunio lleol (ACLl) brynu tir i hwyluso datblygiad, ailddatblygiad neu welliannau yn eu hardaloedd a, lle bynnag y bo hynny'n bosibl, dylai hyn fod gyda chytundeb y perchennog tir. Mae PCC yn amlinellu lle na ellir cyrraedd cytundebau o'r fath, dylai ACLlau ystyried defnyddio'r ystod lawn o bwerau sydd ar gael iddynt sy'n cynnwys, lle bo angen, defnyddio pwerau prynu gorfodol. Mantais GPG wedi'i gadarnhau yw ei fod yn dod â sicrwydd amserlen i ddatblygwyr a buddsoddwyr a gall wneud cyfleoedd datblygu cymhleth yn llawer mwy cyraeddadwy. Fodd bynnag, rhaid i awdurdodau caffael allu nodi pam mae GPG er budd y cyhoedd a pham mae cyfiawnhad clir dros ymyrryd â hawliau cyfreithiol y rhai y mae GPG yn effeithio arnynt. Dylai awdurdodau caffael allu egluro pam eu bod yn ystyried:

(a) Mae'r dibenion y mae tir i'w gaffael ar eu cyfer yn ddigon pwysig i gyfiawnhau amddifadu eiddo neu ymyrraeth â meddiant a ddaw yn sgil prynu gorfodol.
(b) Mae angen yr holl dir dan sylw yn uniongyrchol er mwyn cyflawni'n briodol y dibenion y mae tir i'w gaffael ar eu cyfer.
(c) Ni ellid bod wedi defnyddio mesur llai ymwthiol at y dibenion y mae tir i'w gaffael ar eu cyfer.
(d) Mae cydbwysedd teg wedi’i sicrhau rhwng hawliau'r unigolion yr effeithir arnynt a buddiannau'r gymuned ehangach.

25. Er mwyn dangos parodrwydd i gaffael buddiannau trwy gytundeb, efallai y bydd awdurdodau caffael am gychwyn defnyddio Memorandwm Cytundeb i geisio sicrhau bod gwrthwynebiadau i'r GPG yn cael eu tynnu'n ôl a cheisio prynu'r buddiant trwy gytundeb.

26. Mae'r broses Memorandwm Cytundeb yn cynnwys mynd at bartïon yr effeithir arnynt a darparu manylion y cynllun ynghyd â gwybodaeth am y tir sy'n ofynnol (teitl dros dro a llawn) i gyflawni'r cynllun. Pan fydd parti yr effeithir arno yn cytuno i werthu ei fuddiant gofynnir iddynt wneud cytundeb gyda'r awdurdod caffael. Yna mae'r awdurdod caffael yn rhwym i'r penawdau hawliadau arferol am iawndal a ganiateir yn dilyn cadarnhau GPG.

Mae hyn yn cynnwys yr hawl i gyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) i benderfynu ar yr iawndal. Un o fuddion dull y Memorandwm Cytundeb yw y gall yr awdurdod caffael, gyda rhybudd priodol, symud ymlaen i fynd i mewn i'r tir a'i feddiannu.

27. Efallai na fydd defnyddio Memorandwm Cytundeb yn addas ar gyfer pob math o Orchmynion Prynu Gorfodol. Er enghraifft, gall awdurdod caffael ei ystyried yn anymarferol ac yn ddwys o ran adnoddau ymrwymo i Femorandwm Cytundebau ar gyfer cynlluniau sydd â rhywfaint o gymhlethdod sy'n ymwneud â llawer o berchnogion tir, h.y. cynlluniau seilwaith ar raddfa fawr. Fodd bynnag, pan fydd yr awdurdod caffael yn ei ystyried yn addas, gall parodrwydd i ymrwymo i Femorandwm Cytundeb helpu i gadw tystiolaeth o'r ymdrechion a wneir gyda'r partïon yr effeithir arnynt i ddod i gytundeb. Pan fydd gwneud GPG yn mynd yn ei flaen, gall Memorandwm Cytundeb fod yn offeryn defnyddiol i ddangos bod ymdrechion i gaffael buddiannau trwy gytundeb wedi'u cyflawni. Darperir templed Memorandwm Cytundeb yn Atodiad 19 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Cynghorir awdurdodau caffael i ofyn am gyngor cyfreithiol cyn defnyddio'r templed Memorandwm Cytundeb, a dylid ei ddiwygio yn unol â hynny i fodloni gofynion yr awdurdod caffael.

Crynodeb

28. Dylai awdurdodau gadw tystiolaeth a chyfiawnhau'r canlynol wrth nodi eu rhesymau dros ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol:

(i). Y pŵer galluogi
- Y pwerau i'w defnyddio i brynu tir yn orfodol a pham mai'r pwerau hynny yw'r rhai mwyaf priodol o dan yr amgylchiadau.

(ii). Buddion Cyhoeddus y cynllun yn erbyn yr hyn a fyddai'n digwydd pe na bai'n bwrw ymlaen
- Unrhyw fuddion uniongyrchol i'r gymuned leol fel atal llifogydd, cyfleusterau iechyd cyhoeddus (fel ysbytai, meddygfeydd neu gyfleusterau hamdden newydd, systemau carthffosydd newydd, neu ddarparu cyfleustodau.
- Buddion cyhoeddus ehangach fel y cynnydd yng nghapasiti ffyrdd, lliniaru tagfeydd, lleihau llygredd aer.
- Budd economaidd fel creu swyddi neu hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy.
- Tai newydd a darparu unrhyw seilwaith newydd i gefnogi hyn fel cyfleusterau neu wasanaethau addysg a gofal iechyd newydd.
- Darparu seilwaith i gefnogi adfywio ardaloedd, gan gynnwys:
  (a) gwell mynediad;
  (b) buddion amgylcheddol, fel cael gwared ar ddiffeithwch;
  (c) darpariaeth gyffredinol o ran gwella tir ac amwynder lleol;

(d) cyfleusterau neu rwydwaith rheilffordd newydd.

- Buddion cymdeithasol fel darparu gwasanaeth cyhoeddus neu fynd i'r afael â phroblemau cymdeithasol (er enghraifft, lleihau troseddau neu ddatblygu sgiliau a chyfleoedd cyflogaeth).

(iii). Blaenoriaethau

- Sut y bydd prynu tir yn orfodol yn galluogi cyflawni blaenoriaethau, fel:
  (a) Prosiectau a pholisïau a fabwysiadwyd mewn cynllun datblygu lleol (CDLl), cynlluniau a strategaethau tai, cynlluniau ardal, strategaethau adfywio, cynlluniau cymunedol neu ddogfennau strategol neu gynllunio eraill, gan gynnwys canllawiau cynllunio atodol, uwchgynlluniau, briffiau dylunio ac unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n bodoli.
  (b) Blaenoriaethau Llywodraeth Cymru, er enghraifft, y rhai a amlinellir mewn unrhyw 'Fargen Ddinesig'.
  (c) Cysylltiadau â strategaethau neu gynlluniau datblygu ehangach h.y. cynlluniau datblygu strategol.
- Pan fydd pwerau prynu gorfodol i'w defnyddio sy'n ymwneud â deddfwriaeth gynllunio, dylai'r cynnig yn gyffredinol gadw at y polisi cynllunio cyfredol a CDLl wedi'i fabwysiadu neu ei gymeradwyo. Gan gyfeirio at bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, gall Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040, canllawiau cynllunio anstatudol neu uwchgynllun yr ymgynghorwyd ag ef a'i fabwysiadu at ddibenion rheoli datblygu hefyd gynorthwyo. Os nad oes polisïau neu gynigion penodol mewn cynllun (er enghraifft, bwriad y cynnig yw helpu'r ardal i addasu i amgylchiadau sy'n newid neu fel rhan o strategaeth tymor hwy) bydd angen cyfiawnhau'r achos dros gaffael cyn datrys yr ansicrwydd ynghylch y datblygiad.

(iv). Gofynion o ran Tir

- Manylion llawn am y tir a'r hawliau sy'n ofynnol a chyfiawnhad pam y bydd angen yr holl dir sy'n cael ei geisio trwy gaffael gorfodol i gyflawni'r cynllun. Gall amryw o ffactorau gan gynnwys diogelwch, cynnal a chadw neu gynlluniau technegol terfynol olygu bod ôl troed y tir y mae angen ei gaffael yn fwy nag ôl troed y datblygiad terfynol. Pan wyddys fod hyn yn wir dylid ei nodi'n glir.
- Pan fo tir dros ben yn dilyn y datblygiad a gafwyd drwy, neu o dan fygythiad, prynu gorfodol yna bydd y cyn-berchnogion, fel egwyddor gyffredinol, yn cael cyfle cyntaf i ail-brynu'r tir a oedd gynt yn eu perchnogaeth, ar yr amod ei fod wedi heb ei newid yn sylweddol o ran cymeriad ers ei gaffael. Cyfeirir at hyn fel y 'Rheolau Crichel Down' sydd wedi'u cynnwys yn Rhan 6 o Gylchlythyr 003/2019.
- Manylion llawn ar sut mae'r awdurdod caffael wedi ceisio caffael y tir trwy gytundeb a pham y bu hyn yn aflwyddiannus.

(v). Cynlluniau ariannol

- Dylai'r cynllun ariannol sy'n cefnogi'r cynllun gynnwys manylion am:
  - (a) Sut y dylid ariannu'r broses o brynu'r tir ac unrhyw hawliadau iawndal perthnasol.
  - (b) Y cynlluniau i ddatblygu'r tir a gaffaelwyd o fewn amserlen resymol.
  - (c) Sut y gwnaed amcangyfrifon o'r lefelau iawndal tebygol.
  - (d) Sut y bydd cyllid digonol ar gael ar unwaith i ymdopi ag unrhyw gaffaeliad sy'n deillio o hysbysiad prynu llwyddiannus neu hysbysiad malltod.

(vi). Rhwystrau

- A oes unrhyw rwystrau sy'n debygol o atal cwblhau'r datblygiad ai peidio. Gallai'r rhain gynnwys rhaglennu unrhyw waith seilwaith neu waith adfer a allai fod yn ofynnol neu unrhyw ganiatâd, gydsyniad neu drwydded sydd ei angen.
- Dylai fod yn amlwg bod gobaith rhesymol o gyflawni unrhyw waith sy'n ofynnol neu o sicrhau unrhyw ganiatâd, cydsyniad neu drwydded o'r fath.

(vii). Datrys ac ymgysylltu amgen

- Casgliadau a thystiolaeth sy'n deillio o ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt.

Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol

Cynnwys yr adran hon:

Diffiniad cychwynnol o faint a ffin y tir sy'n ofynnol

Buddiannau a hawliau y gellir eu caffael yn orfodol

Trechu hawliau trydydd parti

Casglu gwybodaeth ragarweiniol

Penderfynu

Canlyniadau'r Penderfyniad

Cyfeirnodi tir

Yr Atodlen i'r GPG

Map y GPG

Datganiad o Resymau

Drafftio'r GPG

Gwneud y GPG

Tystysgrifau

Hysbysiadau i'r wasg a'r safle

Hysbysiadau unigol

Cyflwyno'r GPG

Adneuo'r GPG a'r Map

Cofrestru fel Pridiant Tir Lleol

Crynodeb o'r broses baratoi a gwneud

Diffiniad cychwynnol o faint a ffin y tir sy'n ofynnol

29. Er y bydd yn amlwg bod angen tir i gyflawni cynllun, bydd yn rhaid pennu union ffin y safle a'r buddiannau a/neu'r hawliau sydd i'w caffael yn union.

30. Mae diffinio'r ffin ar gyfer y GPG yn debygol o fod yn broses esblygol. Dylai ymatebion i ymarferion ymgysylltu ac ymgynghori â'r gymuned lywio'r asesiad cychwynnol o dir sy'n ofynnol i gyflawni'r cynllun a dylid cadw trywydd archwilio. Bydd hyn yn helpu i gynyddu tryloywder a hyder yn yr awdurdod caffael a chefnogaeth y gymuned i'r cynllun. Gall hefyd helpu i leihau nifer y gwrthwynebiadau i unrhyw GPG dilynol.

31. Dull da o nodi ffin ddrafft o gynllun cysyniad y cynllun yw trwy gerdded ar hyd y safle. Gellir mireinio hyn wrth i wybodaeth bellach am fanylion y cynllun a'r tir ddod i'r golwg. Dylid llunio'r ffin ddrafft hon ar gynllun ar raddfa sy'n caniatáu nodi ffiniau amlwg. Yr hyn sy'n hanfodol yw y bydd y ffin yn sefydlog ac yn cynnwys yr holl dir angenrheidiol ar y dyddiad y gwneir y GPG.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 3 yn Adran E

32. Bydd pa mor hawdd y gellir trosi cynllun yn ffin safle ffisegol yn dibynnu ar ei natur. Er enghraifft, mae'n debygol na fydd llawer o anawsterau wrth nodi'r tir sy'n ofynnol ar gyfer cynllun ffordd oherwydd gellir ei ddiffinio'n fanwl gywir yn gynnar. Mewn cyferbyniad, gallai fod gan ddatblygiad manwerthu canol tref ffiniau cymhleth ac ansicr.

33. Beth bynnag yw'r cynllun sylfaenol, dylai'r egwyddor arweiniol fod i gynnwys o fewn ffin y GPG y tir sy'n ofynnol ar gyfer y cynllun yn unig. Yn y pen draw, bydd angen i'r awdurdod caffael ddangos bod cyfiawnhad priodol i gefnogi caffael yr holl dir yn orfodol yn y GPG.

34. Yn gynnar yn y broses, dylai'r awdurdod caffael ystyried a oes angen perchnogaeth lwyr ar yr holl dir o fewn y ffin ddrafft. Gallai fod achosion lle byddai hawliau newydd dros dir (er enghraifft hawl tramwy) yn ddigonol ar gyfer gweithredu'r cynllun. Mae'r gallu i gaffael hawliau newydd yn dibynnu ar y Ddeddf alluogi a ddefnyddir. Nid yw pob Deddf alluogi yn darparu ar gyfer creu hawliau newydd. Rhoddir arweiniad cyffredinol ar bwerau galluogi prynu gorfodol yn Rhan Dau o'r Llawlyfr tra darperir arweiniad manwl yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 4 yn Adran E

Buddiannau a hawliau y gellir eu caffael yn orfodol

35. Ni chaniateir caffael tir y Goron (sy'n cynnwys tir sy'n perthyn i Ddugiaeth Caerhirfryn) yn orfodol. Fel rheol gyffredinol, mae'r imiwnedd hwn yn ymestyn i'r holl fuddiannau yn nhir y Goron, hyd yn oed pan fydd trydydd partïon yn eu dal. Fodd bynnag, gellir caffael rhai Deddfau galluogi sy'n darparu ar gyfer caffael buddiant yn nhir y Goron sydd naill ai ddim yn fuddiant y Goron neu'n fuddiant y Ddugiaeth gyda chydsyniad yr awdurdod priodol.

36. Os oes angen caffael tir y Goron, yr unig ffordd o wneud hynny yw negodi cynnwys y tir yn y cynllun gydag adran briodol y llywodraeth. Gellir cynnwys yr holl dir arall yn y GPG ond gall rhai fod yn destun gweithdrefnau arbennig. Dylid ystyried cynnwys tir o'r fath mewn GPG yn ofalus. Darperir canllawiau manwl yn Adran L yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.

37. Gellir caffael unrhyw fuddiant presennol mewn tir yn orfodol, naill ai'n llwyr neu'n rhannol. Mae enghreifftiau o wahanol fuddiannau mewn tir y gellir eu caffael yn cynnwys:
(a) rhydd-ddaliadol
(b) lesddaliadol
(c) mân denantiaeth neu denantiaeth wrth ewyllys h.y. person heb fwy o fuddiant yn y tir nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn;
(d) tenantiaeth hir ar fin dod i ben; a
(e) hawl tramwy, hawl i gael cefnogaeth ac ati.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 5 yn Adran E

38. Os yw sail meddiannu tir fel hawl i feddiannu nid yw hyn yn gyfystyr â buddiant mewn tir y gellir ei gaffael (er enghraifft, trwydded). Un dull yw caffael buddiant uwch ac yna terfynu'r feddiannaeth. Ystyrir hyn ymhellach ym mharagraff 424(b).

39. Ni chaniateir creu buddiant nad yw'n bodoli. Er enghraifft, os dymunir caffael buddiant mewn rhan o adeilad rhydd-ddaliadol, ni chaniateir gwneud hyn trwy greu prydles o'r rhan. Yn yr amgylchiadau hyn gellir cynnwys rhan o'r buddiant rhydd-ddaliadol yn y GPG. Fodd bynnag, dylid cofio efallai y bydd y perchennog yn gallu gorfodi caffael y cyfan.

40. Mewn rhai achosion mae'n bosibl creu hawliau newydd dros dir na fyddai fel arall yn cael ei effeithio. Enghraifft fyddai hawl tramwy dros dir sy'n ffinio â thir sydd i'w gaffael.

41. Oni bai bod Deddf Seneddol y mae'r GPG yn cael ei gwneud oddi tani yn cynnwys pŵer penodol, fel rheol ni fydd awdurdod caffael yn gallu caffael haen o dir yn unig. Nid yw deddfau fel Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990") yn cynnwys pwerau o'r fath. Gall hwn fod yn fater allweddol lle mae seilwaith wedi'i leoli o dan y ddaear ac mae'r awdurdod caffael yn dymuno caffael yr wyneb yn unig.

42. Gellir dod ar draws mater tebyg lle mae'r cynllun yn gofyn am hawliau i groesi uwchben tir cyfagos neu lle bydd yr adeilad gorffenedig yn gorchuddio eiddo cyfagos. Mewn achosion o'r fath, efallai y bydd angen caffael y cyfan neu'r rhan o'r tir cyfagos. Mewn rhai achosion efallai y bydd yn bosibl cytuno ar drwydded ond rhaid i hyn fod ar waith cyn y gellir gwneud y GPG.

43. Bydd y pwerau i gaffael tir yn orfodol yn cael eu cyfyngu i faint ffisegol y buddiannau a'r hawliau a gynhwysir ac a ddisgrifir yn y GPG a gadarnhawyd.

Trechu hawliau trydydd parti

44. Weithiau bydd angen trechu hawl trydydd parti ar dir a ddatblygwyd o'r blaen (fel cyfamod sy'n cyfyngu ar ddatblygiad). Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw rwystrau i'r cynllun arfaethedig, efallai y bydd angen delio â chyfamodau cyfyngu a hawddfreintiau ar y tir. Yn nodweddiadol, mae'r buddiannau trydydd parti hyn yn hawliau i ganiatáu i wasanaethau tanddaearol un eiddo, er enghraifft dŵr, nwy, trydan a thelathrebu, basio o dan dir eiddo cyfagos. Mae yna hefyd hawliau goleuni, hawliau tramwy a chyfamodau sy'n cyfyngu datblygiad i rai defnyddiau neu ddwysedd. Dylid ceisio cyngor cyfreithiol yn gynnar.

45. Er mwyn trechu hawddfreintiau a chyfamodau o'r fath ar gyfer adeiladu a defnyddio datblygiad, mae pwerau statudol ar gael i ACLI o dan adran 203 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ac asiantaethau adfywio, fel corfforaethau datblygu trefol, o dan ddeddfwriaeth arall fel Deddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980. Mae canllawiau manwl ar ddiystyru hawliau trydydd parti yn darparu yn Adran M yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.

46. Mae gan berchennog yr ymyrrir â'i hawliau ond nad oes ganddo dir wedi'i gaffael hawl i iawndal. Mae'r rheolau sy'n llywodraethu'r amgylchiadau pan fydd iawndal yn daladwy wedi'u nodi ym mharagraffau 619 - 631 tra darperir canllawiau manwl yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

47. Dylid nodi hawliau trydydd parti yn ail golofn Tabl 2 o'r Atodlen GPG i sicrhau bod pob person a allai fod ag hawliau yr ymyrrwyd â hwy yn cael hysbysiad ac yn cael gwybod am y GPG a fydd yn caniatáu iddynt gyflwyno gwrthwynebiad i'r GPG. Darperir templedi ac enghreifftiau o Atodlenni GPG yn Atodiad 7 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 6 yn Adran E

Casglu gwybodaeth ragarweiniol

48. Ar ôl sefydlu ffin ddrafft ar gyfer y GPG, dylid cynnal ymchwiliadau cychwynnol i sefydlu perchnogaeth a meddiannaeth y tir o fewn y ffin. Dylai hyn gynnwys yr holl fuddiannau. Dylid rhoi sylw arbennig i ymgymerwyr statudol, cwmnïau cyfleustodau ac awdurdodau cyhoeddus y gall eu buddiannau fod yn fwy problemus i'w caffael. Pan ganfyddir bod buddiannau o'r fath yn bodoli, cynghorir yn gryf y dylid ymgysylltu'n gynnar â'r corff perthnasol.

49. Bydd cynnal ymchwiliadau cychwynnol yn rhoi syniad cynnar o nifer a natur y buddiannau. Gall hefyd ddatgelu anawsterau perchnogaeth a chostau cysylltiedig fel presenoldeb tir neu adeiladau a warchodir yn arbennig sy'n denu rhwymedigaethau iawndal penodol.

50. Gellir casglu gwybodaeth am faterion fel maint, perchnogaeth, meddiannaeth, tenantiaethau presennol a safle cynllunio (gan gynnwys caniatâd sy'n fyw, adeiladau rhestredig, ardaloedd cadwraeth ac ati) o ffynonellau presennol. Bydd mynediad at wybodaeth yn amrywio yn ôl natur yr awdurdod caffael. Lle bo hynny'n bosibl, ac yn ddarostyngedig i unrhyw reolau sy'n llywodraethu diogelu data, dylid defnyddio'r canlynol:

(a) Y Gofrestrfa Tir;
(b) cofnodion graddio;
(c) cofnodion treth gyngor;
(d) cofnodion cynllunio;
(e) cofnodion y cyngor fel perchennog tir;
(f) cofnodion (er enghraifft, atodlenni tenantiaeth) unrhyw bartner yn y sector preifat;
(g) cofnodion cwsmeriaid ymgymerwr cyfleustodau;
(h) cronfeydd data eiddo masnachol;
(i) asiantau a phriswyr awdurdodau lleol a all fod â thystiolaeth anecdotaidd ar fanylion perchnogaeth a phrydles;
(j) arolygiad allanol.

51. Pwrpas casglu gwybodaeth ar hyn o bryd yw cynorthwyo'n bennaf i benderfynu ar faint a chost bosibl y tir i'w gynnwys yn y GPG. O ganlyniad i'r ymchwiliadau cychwynnol hyn, efallai y bydd angen addasu ffin y safle. Nid dyma'r "cyfeirnodi tir" ffurfiol y bydd yn angenrheidiol cyn gwneud y GPG. Fodd bynnag, gall gwybodaeth a gesglir ar hyn o bryd fod yn sail i'r ymarfer cyfeirnodi yn y dyfodol. Dylai'r wybodaeth gael ei chasglu, ei storio a'i chynnal mewn modd trefnus a chyson (yn amodol ar reolau diogelu data bob amser).

52. Os nad yw'n bosibl sefydlu gwybodaeth ddigon da, gellir penderfynu bod angen cysylltu'n uniongyrchol â pherchnogion/meddianwyr. Un o anfanteision cyswllt uniongyrchol ar hyn o bryd yw ei fod yn gwneud partïon a allai gael eu heffeithio yn ymwybodol o gynllun sy'n esblygu. Gall hyn ledaenu pryder diangen ar gam pan na wnaed penderfyniad ffurfiol i symud ymlaen. Mae arweiniad pellach ac arfer gorau ar ymgynghori ac ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt i'w gweld yn Rhan Tri o'r Llawlyfr.

53. Os cysylltir yn uniongyrchol, gellir defnyddio pwerau statudol i "ofyn" am y wybodaeth sy'n angenrheidiol ar gyfer gwneud y GPG. Mae'r weithdrefn hon, a amlinellir isod, fel arfer yn rhan o'r broses cyfeirnodi tir a gynhelir ychydig cyn llunio'r GPG. Fodd bynnag, os yw amserlen yr awdurdod caffael yn caniatáu cyfnod byr yn unig o'r pwynt hwn i wneud y GPG, gallant fynd ati i ofyn am y wybodaeth cyn y penderfyniad. Fodd bynnag, dylid cymryd gofal i sicrhau bod awdurdod i wneud ymholiad a gofyn am wybodaeth fel pasio 'penderfyniad mewn egwyddor' i wneud y GPG yn gyntaf.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 7 yn Adran E

54. Ar ôl casglu gwybodaeth ragarweiniol dylid adolygu a phrofi ffiniau arfaethedig y GPG yn drylwyr. Er enghraifft, os bydd jib craen yn croesi dros dir wrth i'r cynllun gael ei adeiladu, yna bydd angen cynnwys y tir o dan lwybr y jib yn y GPG. Mae hwn hefyd yn amser priodol i ailystyried a fyddai hawliau dros dir yn ddigonol ar gyfer y cynllun mewn rhai achosion, yn hytrach na pherchnogaeth lwyr (gweler paragraff 98 am ganllawiau pellach yn ymwneud â gofod awyr).

Penderfynu

55. Ar ôl i'r awdurdod caffael gwblhau ei ymchwiliadau cychwynnol, sefydlu ffin y GPG arfaethedig, a phennu dros dro berchnogaeth tir, gall symud ymlaen i'r cam nesaf. Dyma'r penderfyniad ffurfiol i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol. I wneud hynny, mae'n angenrheidiol i'r awdurdod caffael wneud penderfyniad ffurfiol i wneud GPG.

I awdurdod cyhoeddus, "penderfyniad" y Cyngor llawn yw hwn fel rheol, neu, os yw'r Cyngor wedi dirprwyo penderfyniadau o'r math hwn, pwyllgor, y weithrediaeth, y cabinet neu'r maer yn ôl y sefyllfa a fydd yn ystyried adroddiad a baratowyd gan swyddogion yn argymell defnyddio proses prynu gorfodol. I gwmni, penderfyniad y bwrdd fydd hyn fel rheol. Bydd Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG yn diffinio'r tir sydd i'w gaffael (fel arfer trwy gyfeirio at gynllun) ac yn nodi'r pwrpas y mae angen y tir ar ei gyfer. Darperir enghraifft o Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG yn Atodiadau 4 a 5 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

56. Mae'n ofynnol i lawer o gyrff cyhoeddus, gan gynnwys cynghorau, ddatgelu penderfyniadau a chaiff awdurdodau caffael eraill ddewis gwneud hynny. Lle nad ydynt yn gwneud hynny, mae'n arfer da i awdurdod caffael o'r fath, er enghraifft Cyfoeth Naturiol Cymru, hysbysu'r awdurdod lleol perthnasol. Os bydd hyn yn digwydd, dylai fod yn bosibl dod i wybod am benderfyniadau a wneir gan awdurdodau caffael eraill trwy ofyn i'r awdurdod lleol.

57. Cyn symud ymlaen i benderfyniad i wneud GPG, cynghorir awdurdodau caffael i ystyried mabwysiadu polisi ffioedd a chynnwys ymrwymiad i dalu ffioedd proffesiynol am negodiadau. Pan fydd cronfeydd yn caniatáu, dylai awdurdodau caffael annog partïon yr effeithir arnynt i gael cynrychiolaeth broffesiynol gynnar oherwydd gall talu costau cyngor proffesiynol o'r fath osgoi talu ffioedd yn sylweddol yn ddiweddarach yn y broses. Rhoddir arweiniad pellach ar ffioedd ym mharagraffau 612 – 618.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 8 yn Adran E

Penderfyniad mewn Egwyddor

58. Dylai awdurdodau caffael ystyried, cyn gwneud penderfyniad llawn, cymeradwyo 'penderfyniad mewn egwyddor' i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn seiliedig ar ganlyniad cyn-gamau a gwblhawyd. Darperir geiriad enghreifftiol ar gyfer penderfyniad 'penderfyniad mewn egwyddor' yn Atodiad 2 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

59. Mae 'penderfyniad mewn egwyddor' yn ddefnyddiol i amlinellu dull gweithredu a strategaeth cydgasglu tir yr awdurdod caffael. Mae hefyd yn cyflwyno'r potensial i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol cyn penderfyniad llawn ac yn nodi bwriad difrifol yr awdurdod i gyflwyno'r cynllun er budd y cyhoedd. Gall hyn helpu i ddod â sicrwydd i sefyllfa'r awdurdod a chynorthwyo gyda negodiadau i gaffael tir trwy gytundeb.

Gall hefyd helpu'r awdurdod caffael i ddatblygu dadleuon a dogfennaeth fanwl i gefnogi'r penderfyniad llawn i wneud GPG os oes angen.

60. Bydd Adroddiad Penderfyniad mewn Egwyddor fel arfer yn cynnwys rhai amodau y bydd angen i'r awdurdod caffael eu cyflawni cyn y gellir gwneud penderfyniad llawn i ddefnyddio'i bwerau prynu gorfodol. Gall amodau o'r fath gynnwys:

- Asesiad o'r ffactorau llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol.
- Amlygiad llawn o'r cynllun i'r gymuned gan gynnwys trywydd archwilio, er enghraifft, cyhoeddi Datganiad o Ymgysylltu â'r Gymuned.
- Adolygiad cynhwysfawr o gynaliadwyedd gyda datganiad wedi'i fabwysiadu gan yr awdurdod caffael.
- Bod gofynion cynllunio wedi'u bodloni h.y. cais cynllunio wedi'i wneud mewn perthynas â'r cynllun a/neu ganiatâd cynllunio wedi'i gael, neu ni fydd diffyg caniatâd cynllunio yn rhwystro'r cynllun.
- Goresgyn unrhyw agweddau technegol sy'n gysylltiedig â'r cynllun, er enghraifft, materion halogi tir.
- Datrys materion cyfreithiol.
- Sefydlu'r achos cymhellol er budd y cyhoedd a chyfiawnhad.
- Ceisio caffael buddiannau trwy gytundeb yn y lle cyntaf.
- Nodi unrhyw hawliau ychwanegol gan gynnwys hawliau'r Goron neu ymgymerwyr statudol.
- Paratoi'r GPG gan gynnwys Datganiad Rhesymau, Map ac Atodlen GPG.
- Gwiriad technegol o'r GPG drafft wedi'i gwblhau gan Weinidogion Cymru.
- Bydd cyllid amodol ar gael ar ôl cadarnhau'r GPG.
- Mae gobaith rhesymol y bydd y prosiect yn mynd rhagddo, h.y. mae cyllid, adnoddau a chyfleusterau sefydliadol ar gael.
- Bydd safbwynt yr awdurdod caffael yn cael ei amddiffyn trwy gytundebau indemniad (darperir templed o gytundeb indemniad yn Atodiad 20 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn).
- Nid oes unrhyw rwystrau i'r cynllun h.y. mae cydsyniadau angenrheidiol eraill wedi'i sicrhau neu mae gwaith ar droed i'w ceisio fel caniatâd ymgymerwyr statudol, caniatâd Ystâd y Goron, caniatâd adeilad rhestredig, trwyddedu amgylcheddol ac ati.

61. Yn dilyn cymeradwyo'r 'penderfyniad mewn egwyddor', dylai'r awdurdod caffael hysbysu'r holl bartïon yr effeithir arnynt yn ysgrifenedig o'r penderfyniad.

62. Gall ‘penderfyniad mewn egwyddor’ ac yna penderfyniad llawn gan yr awdurdod caffael roi gwybodaeth i berchnogion tir ac osgoi unrhyw gostau gweinyddol diangen. Mae hefyd yn caniatáu i’r awdurdod caffael wahanu’r gymeradwyaeth ‘penderfyniad mewn egwyddor’ i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol oddi wrth y dystiolaeth fanwl a’r cyfiawnhad sy’n ofynnol ar gyfer penderfyniad llawn i wneud GPG. Gall y broses roi sicrwydd ynghylch bwriad yr awdurdod caffael i fynd ar drywydd y cynllun ac yn ei dro gefnogi negodiadau gyda pherchnogion tir ynghylch prynu trwy gytundeb.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 9 yn Adran E

Penderfyniad Llawn

63. Dylid cynhyrchu adroddiad cynhwysfawr sy'n ceisio penderfyniad llawn i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol (“Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG”) i ganiatáu i gorff gwneud penderfyniadau'r awdurdod caffael (h.y. Cyngor Llawn/pwyllgor/bwrdd) roi ystyriaeth lawn i faterion perthnasol. Bydd yr Adroddiad Penderfyniad mewn Egwyddor yn darparu man cychwyn defnyddiol ar gyfer llunio'r Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG.

64. Cynghorir bod yr Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG yn nodi sut y cyflawnwyd yr amodau ‘penderfyniad mewn egwyddor’ ac yn mynd i’r afael â’r materion a ganlyn:

- Nodi'r tir sydd i'w gaffael trwy gyfeirio at gynllun ac arfarniad manwl (noder: unwaith y bydd penderfyniad wedi'i basio, gellir tynnu darnau o dir ond ni ellir ychwanegu tir).
- Nodi’r pwrpas y mae angen y tir ar ei gyfer.
- Nodi'r darpariaethau statudol penodol y dylid gwneud y GPG oddi tanynt.
- Ceisio cymeradwyaeth ffurfiol yr awdurdod caffael i wneud a selio'r GPG.

65. Awgrymir hefyd y dylid cynnwys y wybodaeth ganlynol yn yr Adroddiad Ceisio Penderfyniad i Wneud GPG gan dynnu ar y pwyntiau a wnaed uchod:

- Sail y polisi ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol gan gynnwys effaith economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol.
- Y cyfiawnhad dros ddefnyddio'r pwerau, y buddion cyhoeddus a'r achos cymhellol er budd y cyhoedd dros ddefnyddio'r pwerau prynu gorfodol a pham yr ystyrir bod y rhain yn ddigonol i drechu hawliau'r unigolion yr effeithir arnynt.

- Yr adnoddau sydd ar gael i gwblhau'r prynu gorfodol gan gynnwys tîm y prosiect a goblygiadau ariannol bwrw ymlaen (gan gynnwys arwydd o gostau, canlyniadau hysbysiadau prynu posibl neu hysbysiadau malltod, a chaffael trwy gytundeb).
- Ffynonellau unrhyw gyllid a sail unrhyw drefniadau partneriaeth gyda phartner datblygu dethol neu drydydd parti arall.
- Bodolaeth unrhyw gategorïau arbennig o dir a'r angen am weithdrefn arbennig.
- Safle cynllunio'r tir a'r angen posibl am ganiatâd cynllunio (gan gynnwys materion adeiladau rhestredig a chadwraeth). Os na roddwyd caniatâd eisoes, dylid egluro pam nad oes unrhyw resymau amlwg pam y gellir atal caniatâd cynllunio ar gyfer y cynllun. Er enghraifft, trwy gyfeirio at bolisi perthnasol mewn CDLl neu uwchgynllun mabwysiedig (gweler y canllawiau ym mharagraff 59 - 60 yng Nghylchlythyr 003/2019).
- Yr angen am weithdrefnau cydamserol neu gysylltiedig, er enghraifft, gorchmynion priffyrdd.
- Crynodeb o unrhyw ymgynghoriadau a gynhaliwyd neu sylwadau a dderbyniwyd.
- Disgrifiad o'r ymdrechion a wnaed i negodi i gaffael buddiannau trwy gytundeb.
- Crynodeb o unrhyw gyngor perthnasol arall sy'n ymwneud â'r GPG arfaethedig, h.y. cyngor cyfreithiol a syrfëwr, a chyngor ar ail-gartrefu neu adleoli meddianwyr presennol.
- Os bydd y tir sydd i'w gaffael yn newid mewn unrhyw ffordd arwyddocaol neu berthnasol, bydd yr awdurdod caffael yn sicrhau penderfyniad newydd.
- Ystyriaeth o'r effaith ar hawliau dynol sy'n deillio o'r penderfyniad argymelledig i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.
- Asesiad effaith Dyletswyddau Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus.
- Ystyriaeth o ddyletswydd y sector cyhoeddus i hyrwyddo datblygu cynaliadwy o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

- Materion eraill y gellir eu hystyried ar adeg gwneud y penderfyniad llawn, er enghraifft:

  (i). cais am bwerau dirprwyedig i bwyllgor(au) unigol gymryd yr holl gamau angenrheidiol i symud y GPG yn ei flaen gan gynnwys gwneud, cadarnhau a gweithredu'r GPG,

  (ii). cyfeiriad at barodrwydd yr awdurdod caffael i ymrwymo i Femorandwm Cytundeb i brynu tir trwy gytundeb gan gynnwys dirprwyo awdurdod i swyddogion i gymryd y camau angenrheidiol i sicrhau prynu trwy gytundeb, neu

  (iii). ei bolisi ar adleoli busnesau a thrigolion sydd wedi'u dadleoli.

Dylid cymryd gofal i sicrhau bod geiriad y penderfyniad llawn yn cyfateb yn union i'r hyn a nodir yn y GPG neu gall hyn arwain at her gyfreithiol. Ni all awdurdod caffael ddefnyddio GPG i gaffael mwy o dir nag a awdurdodwyd yn y penderfyniad neu i gaffael tir at ddiben gwahanol i'r hyn a awdurdodwyd yn y penderfyniad. Mae'n bwysig bod yr awdurdod caffael yn sicrhau bod yr holl dir sydd ei angen arnynt, a'r rhesymu clir dros hyn, yn cael ei gynnwys yn y cyfiawnhad a'r penderfyniad. Dylid atodi copi o'r Datganiad Rhesymau fel atodiad i'r Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG gan y bydd yn helpu i gyfleu sut y daeth yr awdurdod caffael i'w benderfyniad i ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 10 yn Adran E

66. Yn dilyn y penderfyniad llawn i wneud GPG, cynghorir yr awdurdod caffael i anfon gohebiaeth yn ysgrifenedig at y partïon yr effeithir arnynt gan roi manylion y penderfyniad ac egluro:

- pam mae angen i'r awdurdod caffael gaffael y tir a'r pwerau y mae'n bwriadu eu defnyddio;
- y buddion cyhoeddus a ddisgwylir;
- y safleoedd amgen (os oes rhai) sydd wedi'u hystyried;
- sut mae'r broses brynu orfodol yn gweithio;
- y ffioedd proffesiynol y mae ganddynt hawl i'w hadennill a sut a phryd y bydd yr awdurdod caffael yn eu had-dalu; a
- hawliau'r rhai yr effeithir arnynt a lle gallant gael cyngor.

67. Gall awdurdodau caffael hefyd ystyried trefnu ymweliadau wyneb yn wyneb â phartïon yr effeithir arnynt i:

(a) trafod y camau nesaf yn y broses a materion yn ymwneud â thalu ffioedd a chostau eraill,
(b) ateb cwestiynau i helpu i gael gwared ar ansicrwydd i'r partïon yr effeithir arnynt gan y broses GPG,
(c) cyflwyno cysylltiadau allweddol o'r awdurdod caffael,
(d) rhoi amcangyfrifon ar amserlenni, a
(e) rhoi manylion am y cyllidebau sydd ar gael i sicrhau caffaeliadau cynnar trwy gytundeb.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 11 yn Adran E

Canlyniadau'r Penderfyniad

68. Er bod penderfyniad llawn yn awdurdodi'r awdurdod caffael i symud ymlaen, nid yw'n newid y sefyllfa ffurfiol gyda'r partïon yr effeithir arnynt. Nid yw pasio penderfyniad llawn yn arwain at unrhyw rwymedigaeth gyfreithiol ar yr awdurdod caffael i gaffael tir neu dalu iawndal.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 12 yn Adran E

69. Nid oes unrhyw ddarpariaeth statudol sy'n ei gwneud yn ofynnol i benderfyniad llawn i wneud GPG gael ei gofrestru fel pridiant tir. Fodd bynnag, cynghorir i awdurdodau lleol gadarnhau eu bod yn gwneud unrhyw benderfyniadau mewn ateb i ymholiadau ychwanegol sydd fel arfer yn cyd-fynd â chwiliad lleol. Felly mae'n briodol cynghori adran briodol yr awdurdod lleol ar ôl pasio penderfyniad llawn i wneud GPG.

70. Pan fydd awdurdod caffael nad yw'n awdurdod lleol wedi penderfynu peidio â bwrw ymlaen â GPG arfaethedig, dylid cynghori'r awdurdod lleol perthnasol. Yn yr amgylchiadau hyn, cynghorir yr awdurdod caffael i wneud penderfyniad ffurfiol i ddileu ei benderfyniad blaenorol i wneud GPG.

71. Cynghorir awdurdodau caffael i ddarparu cymorth, lle bynnag y bo hynny'n bosibl, ar adleoli'r partïon yr effeithir arnynt, gan gynnwys:

- Cychwyn a chymryd rhan mewn trafodaethau cynnar i ddeall anghenion y parti yr effeithir arno (yn enwedig perchnogion busnes) a gofynion adleoli.
- Talu ffioedd rhesymol gweithgareddau chwilio am safleoedd.
- Cyhoeddi cronfa ddata wedi'i diweddaru bob mis o eiddo gwag posib, addas sydd ar gael ar y farchnad - dim ond opsiwn yw hwn lle mae trafodaethau cynnar wedi digwydd i gael gwybodaeth am anghenion y parti yr effeithir arno.

- Cytundebau adleoli i eiddo o dan bortffolio yr awdurdod caffael.
- Trefniadau adleoli hyblyg.

72. Gall awdurdodau caffael hefyd ystyried y gefnogaeth ychwanegol y gallai fod angen ei darparu i feddianwyr busnes os cadarnheir GPG arfaethedig. Gall cefnogaeth bosibl gynnwys:

- Sefydlu cronfa cymorth busnes wedi'i thargedu at fusnesau bach.
- Rhoi cyngor am ddim h.y. cynllunio busnes, hyfforddi, cymorth gydag unrhyw geisiadau cynllunio y gallai fod angen eu gwneud, a chymorth adleoli.
- Mabwysiadu Strategaeth Adleoli Busnes.
- Cynnal cymorthfeydd cyfnodol gyda busnesau.
- Gweithredu cynllun rhyddhad ardrethi busnes.
- Cytuno ar gaffael busnesau y mae angen eu hadleoli yn gynnar oherwydd eu hanghenion penodol.
- Cyhoeddi cronfa ddata wedi'i diweddaru bob mis o eiddo gwag, addas posibl sydd ar gael ar y farchnad.
- Mabwysiadu polisi caledi. H.y. “Mae'r awdurdod caffael wedi ymrwymo i gaffael buddiannau yn gynnar lle gellir dangos caledi”. Gall enghreifftiau o galedi gynnwys:
  (i) mae parhau i weithredu busnes yn achosi pwysau ariannol eithafol,
  (ii) cyflyrau meddygol, neu
  (iii) symud yn anwirfoddol gyda thaith gymudo hir.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 14 yn Adran E

73. Yn gyffredinol, dylid mabwysiadu polisi'r awdurdod caffael ar adleoli yn ffurfiol trwy Strategaeth Adleoli.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 15 yn Adran E

74. Mae gan bartïon yr effeithir arnynt hawl i hawlio'r costau a'r gwariant rhesymol sy'n codi o ganlyniad naturiol a rhesymol o orfod adleoli busnesau o ganlyniad i gaffael tir yn orfodol. Mae canllawiau pellach ar iawndal adleoli i'w gweld ym mharagraff 566. Wrth geisio caffael eiddo preswyl dylai'r awdurdod caffael gynnig cymorth i bartïon yr effeithir arnynt i ddod o hyd i lety amgen addas. Gellid nodi hyn mewn Siarter Breswyl ar gyfer Adleoli. Pan fydd parti yr effeithir arno yn dod yn ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref o ganlyniad i'r pryniant gorfodol, ac yn cael ei asesu gan yr awdurdod lleol bod y digartrefedd hwn yn anfwriadol, mae gan yr awdurdod lleol ddyletswydd statudol i ddarparu llety sefydlog, cyngor a chymorth sefydlog iddynt.

Wrth ystyried llety, dylai'r awdurdod lleol sicrhau bod unrhyw lety a gynigir i barti yr effeithir arno yn gynaliadwy, er enghraifft, ni fydd yn achosi unrhyw galedi ariannol, a bydd yn briodol i'w hanghenion.

Tir amaethyddol

75. Wrth gynnig caffael tir amaethyddol, oherwydd yr effaith y bydd prynu gorfodol yn ei chael ar gyflogaeth a bywoliaethau, dylai'r awdurdod caffael geisio asesu effaith y pryniant gorfodol arfaethedig ar unrhyw unigolyn neu fusnes yr effeithir arno mor gynnar â phosibl yn y broses.

76. Er mwyn cyflawni hyn, cynghorir bod gan swyddogion sy'n cynrychioli'r awdurdod caffael sy'n siarad â'r perchnogion tir a'r deiliaid ymwybyddiaeth o faterion ffermio a/neu fusnes. Yn yr un modd, dylai awdurdodau caffael argymell i'r perchennog tir yr effeithir arno ei fod yn cymryd cyngor proffesiynol addas.

77. Os yw'r awdurdod caffael yn ceisio caffael rhan yn unig o eiddo, dylai ystyried yn llawn effaith hyn ar hyfywedd y fferm neu'r busnes yn y dyfodol, gan gynnwys a fyddai'r cynnig yn arwain at ddiffodd busnes neu gyflwyno gwrth-hysbysiad llwyddiannus neu hawliad am anfantais sylweddol a allai gynyddu costau. Mewn rhai achosion gall newid bach yn y tir a gymerir leihau'r effaith a/neu'r angen am waith addasu drud. Dylid ymgynghori'n llawn â ffermwyr a pherchnogion tir ar y cynigion oherwydd efallai y gallant awgrymu newidiadau i'r cynllun a fyddai'n lliniaru effaith a chost iawndal a/neu gostau adeiladu.

78. Os oes rhaid i fusnes adleoli, cynghorir bod yr awdurdod caffael yn cynnig cymorth i’r partïon yr effeithir arnynt i chwilio am leoliad amgen i’r busnes. Lle bo hynny'n berthnasol, dylai'r awdurdod caffael esbonio i'r partïon yr effeithir arnynt sut y gall unrhyw waith adeiladu effeithio arnynt ac ystyried unrhyw bryderon a lliniaru'r effeithiau lle bo hynny'n bosibl.

<u>Cyfeirnodi tir</u>

79. Cyfeirnodi tir yw'r ymarfer a wneir gan awdurdodau caffael i gasglu a chofnodi gwybodaeth fanwl am bobl sydd â buddiant cyfreithiol mewn tir, neu hawl i feddiannu tir y mae'n bwriadu ei gynnwys mewn GPG h.y. perchnogion tir (rhydd-ddeiliaid a lesddalwyr), tenantiaid, deiliaid hawliau, buddiannau a meddianwyr.

Mae hwn yn gam pwysig gan y bydd y wybodaeth a gesglir yn sail i bwy fydd yn cael eu hysbysu ar gamau allweddol y broses GPG, gan gynnwys cael cyfle i wrthwynebu. Bydd cyfeirnodi tir yn digwydd fel arfer ar ôl i'r penderfyniad i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol gael ei basio ac mae'n adeiladu ar y wybodaeth ragarweiniol a gasglwyd yn flaenorol.

80. Pwrpas cyfeirnodi tir yw cynhyrchu atodlen o berchnogaeth a map a fydd yn cyd-fynd â'r GPG. Rhaid paratoi'r rhain yn unol â Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 16 yn Adran E

81. Er mwyn cynorthwyo awdurdodau caffael i gyflawni'r broses hon gallant ddibynnu ar bŵer statudol o dan adran 5A o Ddeddf Caffael Tir 1981 ("Deddf 1981") i "ofyn" am datgelu gwybodaeth am berchnogaeth a meddiannaeth tir ac enw a chyfeiriad unrhyw berson arall y gwyddys ei fod â buddiant yn y tir. Mae hyn yn cynnwys cyflwyno hysbysiad i bawb y mae awdurdod caffael yn credu eu bod yn berchen ar dir y mae'n dymuno ei gaffael neu'n ei feddiannu. Bydd yr hysbysiad yn gofyn am fanylion buddiant yn y tir, er enghraifft p'un a yw'r person yn berchen ar y rhydd-ddaliad neu'r lesddaliad neu yn rhentu'r tir, a hefyd unrhyw un arall a allai fod â buddiant ynddo. Gall gynnwys rhan o fap yn gofyn i'r person farcio neu wirio ffin ei fuddiant. Rhaid i awdurdodau caffael roi o leiaf 14 diwrnod i berson ymateb i hysbysiad. Mae methu â darparu gwybodaeth, neu wneud datganiadau ffug neu ddi-hid, yn drosedd. Mae enghraifft o lythyr a hysbysiad statudol yn gofyn am wybodaeth o dan adran 5A o Ddeddf 1981 ar gael yn Atodiad 3 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

82. Mae gan rai awdurdodau caffael eu pwerau pwrpasol eu hunain i ofyn am wybodaeth yn eu deddfwriaeth alluogi. Fodd bynnag, gall pob awdurdod caffael ddefnyddio'r pŵer yn adran 5A o Ddeddf 1981. Gellir defnyddio'r pŵer yn adran 5A ar:

- perchnogion (gan gynnwys hawliau dros dir neu wasanaethfraint arall e.e. mynediad, ac i redeg ceblau neu bibellau trwy'r tir GPG)
- morgeiseion,
- lesddeiliaid,
- tenantiaid,
- meddianwyr, a
- asiantau rheoli neu osod y tir.

Dylid gofyn i'r unigolion hyn hefyd ddarparu manylion unrhyw fuddiannau eraill yn y tir sydd i'w nodi yn yr ail dabl i'r GPG.

83. Mae'n arferol cyflwyno ffurflen o'r enw "Cais am Wybodaeth" ar bawb yr honnir eu bod yn meddiannu neu sydd â buddiant yn y tir GPG. Weithiau mae'n ddefnyddiol cyflwyno hysbysiad i'r rhai sy'n ymddangos yn berchnogion cyfagos er mwyn sefydlu'r ffin os nad yw hyn yn glir. Dylai'r Ffurflen Cais am Wybodaeth fod mewn arddull benodol, ond mae'n arfer da anfon llythyr ategol yn egluro'n syml pam mae'r ffurflen yn cael ei hanfon. Gall awdurdodau caffael gyflwyno'r ffurflen hon fwy nag unwaith yn ystod y broses GPG i sicrhau bod eu cofnodion yn cael eu diweddaru.

84. Dylai'r Ffurflen Cais am Wybodaeth nodi'n glir y pwerau statudol sy'n awdurdodi'r awdurdod caffael i geisio'r wybodaeth. Mae enghraifft o Ffurflen Cais am Wybodaeth a llythyr eglurhaol yn Atodiad 3 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

85. Cynghorir bod y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Ffurflen Cais am Wybodaeth yn cael ei gwirio trwy ymholiadau rhesymol pellach yn ôl yr angen i sefydlu:

- enwau a chyfeiriadau'r rhai sydd â buddiant cyfreithiol yn y tir;
- enwau a chyfeiriadau'r rhai sy'n meddiannu'r tir;
- ffiniau pob buddiant fel y gellir paratoi'r atodlen i'r GPG (a'r cynllun sy'n cyd-fynd â'r GPG) wedi hynny; ac
- os yn bosibl, yr hawliau (os oes rhai) y mae'r tir yn ddarostyngedig iddynt (er enghraifft, hawddfreintiau, fforddfreintiau ac ati).

Gall hyn gynnwys cynnal ymweliadau safle i wirio cywirdeb y wybodaeth a dderbynnir mewn ymateb i Ffurflen Cais am Wybodaeth.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 18 yn Adran E

86. Os oes angen, gall awdurdodau caffael ddibynnu ar y pŵer statudol o dan adran 172 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 i fynd i mewn i dir i gynnal arolygu a phrisio mewn cysylltiad â chynnig i brynu tir yn orfodol neu hawl dros dir. Gall hefyd fod yn ddefnyddiol darganfod a oes unrhyw faterion amgylcheddol y gallai fod angen eu hystyried, fel halogiad daear, ac unrhyw gyrff dilynol y mae angen cysylltu â nhw. Rhoddir arweiniad pellach ar arolygu tir ym mharagraffau 99 – 101 a 497 – 502 ac ym mharagraff 61 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

87. Dylai awdurdodau caffael sicrhau eu bod wedi cydymffurfio â'r gweithdrefnau statudol cyn mynd ar dir. Bydd hyn yn osgoi cyhuddiadau diweddarach o fynediad anghyfreithlon.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 19 yn Adran E

88. Mae'n arfer da i awdurdodau caffael ystyried gwneud ymholiadau anffurfiol uniongyrchol i unrhyw bersonau y maent yn eu hystyried yn debygol o fod â buddiant y gellir ei nodi. Un dull posibl yw trwy gynnal trafodaethau ar y safle a all helpu i gael gwybodaeth berthnasol. Er enghraifft, darganfod bodolaeth trwydded chwe mis neu ddarganfod aelod o'r teulu a all gymryd y busnes drosodd. Efallai y byddai'n werth gwneud cais ffurfiol am wybodaeth gan bawb y canfyddir bod ganddynt fuddiant gan ddefnyddio ffynonellau gwybodaeth eraill. Bydd hyn yn gwirio bod y wybodaeth a ddarperir yn gywir. Argymhellir y dylid gwneud hyn yn agos at ddyddiad gwneud y GPG fel bod y wybodaeth a ddefnyddir mor gyfoes â phosibl.

89. Wrth ymgymryd â chyfeirio tir efallai y bydd awdurdodau caffael am ystyried casglu gwybodaeth o:

- Y Gofrestrfa Tir (gan gynnwys pridiannau tir lleol) i ail-gadarnhau gwybodaeth a gasglwyd fel rhan o'r ymarfer casglu gwybodaeth rhagarweiniol
- Cofrestr Cwmnïau
- Cofrestr Etholiadol
- Tir Categori Arbennig
- Data OpenSource
- Cynghorau tref a chymuned ac unrhyw grwpiau hanes neu amwynder lleol
- Holiaduron a roddir i gyfeiriadau post yn yr ardal cyfeirnodi tir i gael gwybodaeth am bwy sy'n meddiannu ac unrhyw amgylchiadau perthnasol eraill.

90. Mae cyfeirnodi tir yn dasg sy'n gofyn am brofiad a dulliau manwl. Bydd cymhlethdod y dasg yn amrywio yn dibynnu ar natur y cynllun. Fodd bynnag, dylid cofio y gallai gwallau achosi anawsterau a methiant posibl y GPG.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 20 yn Adran E

91. Os bydd awdurdod caffael yn nodi buddiannau ychwanegol a/neu'r cyfeiriad cyfredol cywir ar gyfer buddiant, mae'n syniad da ailgyhoeddi unrhyw hysbysiadau perthnasol a rhoi cyfle i'r perchennog tir ymateb.

92. Efallai y bydd achosion lle na ellir olrhain perchnogion neu feddianwyr, neu gall yr amser a gymerir i'w holrhain fod yn afresymol. Yn yr amgylchiadau hyn, caiff yr awdurdod caffael fynd ymlaen gan ddefnyddio'r ddarpariaeth 'perchennog anhysbys' o dan adran 6(4) o Ddeddf 1981. Mae hyn yn darparu ar gyfer mynd i'r afael â'r dogfennau sydd i'w cyflwyno i'r perchennog, lesddeiliad, tenant neu feddiannydd a naill ai eu gadael gyda rhywun ar y tir neu eu gosod ar y tir. Cyn defnyddio'r weithdrefn perchennog anhysbys rhaid i awdurdodau caffael wneud ymholiadau rhesymol i ddarganfod perchnogaeth. Nid yw'r hyn sy'n gyfystyr ag ymholiad rhesymol wedi'i ddiffinio at ddiben yr adran ond bydd angen ymchwilio i'r ffynonellau gwybodaeth sydd ar gael. O'r herwydd, dylai awdurdodau caffael gymryd agwedd flaengar tuag at unrhyw ymholiadau, gan ddibynnu i ddechrau ar wybodaeth leol ac yna symud ymlaen i'r lefel nesaf o ymholiad pan fo angen.

93. Mae lefelau dangosol ymholiad rhesymol fel a ganlyn:

(a) Ymholiadau lefel gyntaf (ymholiadau gweinyddol)
- gwirio cofnodion y Dreth Gyngor;
- gwirio cofnodion adran dai'r awdurdod lleol;
- archwiliad o'r gofrestr etholiadol;
- archwilio gweithredoedd teitl tir cyffiniol;
- yn achos cwmni, archwilio'r Gofrestr Cwmnïau.

(b) Ymholiadau Ail Lefel (ymholiadau ymgynghorol)
- ymgynghori ag Asiantaeth y Swyddfa Brisio/Prisiwr Ardal Leol;
- cysylltu â'r cyfreithiwr a gyflwynodd y teitl olaf a gofnodwyd i'r tir i'w gofrestru yn y Gofrestr Tir;
- ymgynghori â'r Post Brenhinol;
- lle mae busnes wedi cau i lawr yn ddiweddar, gwirio gyda darparwyr cyfleustodau;
- yn achos gwladolyn tramor, gwirio gyda changen cenedligrwydd yr Heddlu priodol.

(c) Ymholiadau Trydydd Lefel (hysbyseb a hysbysiadau cyhoeddus)
- gosod hysbysiad ar y tir perthnasol i ofyn am wybodaeth am y perchennog hysbys diwethaf;
- ymholi'n lleol (gan gynnwys gofyn i berchnogion, cyfreithwyr a gwerthwyr tai cyfagos);
- yn achos person sydd wedi marw, ymholi yn y swyddfa gofrestru leol, ac os yw hynny’n methu, hysbysebu mewn papur newydd lleol a chyhoeddiadau eraill sy'n cylchredeg yn yr ardal leol e.e. cylchlythyr cymunedol;
- lle mae'r awdurdod caffael yn credu bod gan ymddiriedolwyr fuddiant yn y tir, hysbysebu mewn papur newydd lleol a chyhoeddiadau eraill sy'n cylchredeg yn yr ardal leol e.e. cylchlythyr cymunedol;

- hysbysebu mewn papur newydd lleol a chyhoeddiadau eraill sy'n cylchredeg yn yr ardal leol e.e. cylchlythyr cymunedol i geisio gwybodaeth am y perchennog hysbys diwethaf.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 21 yn Adran E

Hawlio neu gyfeirio ystâd heb ei hawlio - Cyfreithiwr y Trysorlys

94. Cyfreithiwr y Trysorlys yw cynrychiolydd y Goron yng Nghymru a Lloegr sy'n delio ag eiddo heb berchennog.

95. Pan fydd person yn marw'n ddiewyllys (h.y. ddim yn gadael ewyllys) a naill ai heb briod, partner sifil na pherthynas gwaed, neu ddim un y gellir ei olrhain yn hawdd, mae'r ystâd yn symudol ac yn etifeddadwy (h.y. arian parod, cyfranddaliadau, pensiwn a thir neu adeiladau) a bydd Cyfreithiwr y Trysorlys yn hawlio'r cyfan ar ran y Goron fel 'Bona Vacantia'. Yn yr amgylchiadau hyn, dylai'r awdurdod caffael gysylltu ag Adran Gyfreithiol y Llywodraeth, sy'n delio â Chyfeiriadau Bona Vacantia yng Nghymru a Lloegr, i nodi'r tir dan sylw ar y cyfle cyntaf. Gellir cysylltu ag Adran Gyfreithiol y Llywodraeth yn: bvestates@governmentlegal.gov.uk.

Nodi a hysbysu perchnogion â buddiant am hawliau gwasanaethfraint

96. Efallai na fydd hawliau mynediad i dir bob amser yn ymddangos yn y cofrestrau eiddo ac felly dylai awdurdodau caffael ymweld â'r safle ac ymholi'n lleol i nodi perchnogion unrhyw eiddo â buddiant sydd â hawliau gwasanaethfraint dros y tir fel hawl mynediad.

97. Mewn rhai achosion gall fod yn anodd i'r awdurdod caffael nodi pob perchennog â buddiant sydd â hawliau gwasanaethfraint gydag unrhyw sicrwydd. Mewn achosion o'r fath gall gyflwyno hysbysiad o wneud y GPG ar berchnogion â buddiant trwy hysbysebu a dulliau eraill, yn hytrach nag anfon llythyr.

Gofod awyr

98. Efallai y bydd angen prynu gofod awyr yn orfodol pan fydd yr awdurdod caffael yn gofyn am hawliau i ofod uwchben tir a/neu unrhyw strwythurau arno, a/neu lle mae'r perchennog tir yn cadw teitl dros y tir. Mae enghreifftiau o ble y gall materion gofod awyr fod yn berthnasol yn cynnwys:
    - Lle mae angen defnyddio craen ar gyfer cyflawni datblygiad, a fyddai'n effeithio ar unrhyw ofod uwchlaw eiddo perchennog tir.

    - Pan fo'r awdurdod caffael yn dymuno caffael dim ond un eiddo mewn bloc o fflatiau uchel, lle nad yw'r eiddo dan sylw ynghlwm wrth y ddaear.

- Lle mae'r awdurdod caffael yn cynnig prynu darn o dir yr oedd adeilad yn bodoli arno o'r blaen ond sydd wedi'i ddymchwel a lle na ddilëwyd hawliau i eiddo yn yr adeilad, er enghraifft mewn bloc o fflatiau a ddymchwelwyd am resymau diogelwch.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dylai awdurdodau caffael gymryd gofal arbennig i sicrhau eu bod wedi cymryd camau i adnabod y perchennog tir/perchnogion tir yr effeithiwyd arnynt.

Tirfesur/Arolygu

99. Mae Adrannau 172 – 179 o, ac Atodlen 14 i Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ("Deddf 2016") yn darparu pwerau i awdurdodau caffael fynd i mewn ac arolygu neu brisio tir mewn cysylltiad â chynnig i gaffael buddiant gorfodol mewn tir neu hawl drosto. Gellir defnyddio'r pŵer ar yr amod bod 14 diwrnod o rybudd yn cael ei roi i bob perchennog neu feddiannydd y tir y gellir ei orfodi gyda darpariaeth gwarant. Rhaid i'r rhybudd gynnwys:
    (a) datganiad o hawliau'r derbynnydd o dan adran 176 h.y. mae iawndal ar gael am ddifrod a achosir wrth gael mynediad i'r tir o ganlyniad i arfer pŵer adran 172, er enghraifft giât a adawyd ar agor yn ddamweiniol gan syrfëwr sy'n gadael gwartheg allan, a
    (b) copi o'r warant, os oes un.

    Mae'r Tribiwnlys Uchaf (Siambr Tiroedd) yn penderfynu ar unrhyw anghydfodau sy'n ymwneud ag iawndal am ddifrod a achosir wrth gael mynediad i'r tir o ganlyniad i arfer pŵer adran 172. Hefyd, gellir defnyddio darpariaethau adran 4 o Ddeddf Digollediad Tir 1961 i benderfynu ar anghydfodau o'r fath.

100. Mae angen awdurdodiad ysgrifenedig gan y Gweinidog priodol cyn i awdurdod caffael ddod i mewn ac arolygu neu brisio tir wrth arfer y pŵer a roddir gan adran 172 o Ddeddf 2016 os—
    (a) mae'r tir yn cael ei ddal gan ymgymerwr statudol sy'n gwrthwynebu'r mynediad a'r arolwg neu'r prisiad arfaethedig yn ysgrifenedig i'r awdurdod caffael, a
    (b) y gwrthwynebiad yw y byddai'r mynediad ac arolwg neu brisiad arfaethedig yn niweidiol iawn i'r ymgymerwr statudol wrth iddo gynnal ei ymgymeriad.

101. Os yw awdurdod caffael yn dymuno cynnal arolwg neu brisiad ar dir cyn i GPG gael ei wneud neu ei gadarnhau, dylai ymgysylltu â'r perchennog tir neu'r meddianwyr yn y lle cyntaf cyn arfer yr hawl statudol i fynd i mewn i'r tir a'i arolygu neu ei brisio. Mae hyn yn bwysig er mwyn deall a fyddai cynnal yr arolwg neu'r prisiad yn cael unrhyw effeithiau andwyol ar yr unigolyn neu'r tir a pha fesurau y gellid eu cymryd i liniaru'r effeithiau hynny. Mae arweiniad pellach ar bwerau arolygu sydd ar gael i awdurdodau caffael ym mharagraffau 497 – 502.

Gwaith addasu

102. Nid oes unrhyw ofyniad statudol i awdurdodau caffael ddarparu gwaith addasu. Fodd bynnag, ystyrir ei bod yn arfer da i awdurdodau caffael awgrymu a thrafod darparu gwaith o'r fath lle mae'n gost-effeithiol.

103. Gall fod yn rhatach ac yn fwy effeithlon o ran amser i'r awdurdod caffael ddarparu gwaith addasu nag i'r perchennog tir gyflawni'r gwaith a hawlio iawndal am hollti tir, effeithiad andwyol a/neu aflonyddwch. Yn aml, bydd yr awdurdod caffael yn gosod gwaith addasu ac yn talu amdano ar y a gedwir lle mae rhan-yn-unig o eiddo yn cael ei gaffael yn orfodol. Gall gwaith addasu wella effeithiau cynllun a gall, o ganlyniad, leihau swm yr iawndal sy'n daladwy..

104. Mae enghreifftiau o waith addasu yn cynnwys: ffensio, ffosydd, sgrinio, gatiau, gridiau gwartheg, corlannau dal, cyflenwadau dŵr newydd, a phwyntiau mynediad fel pont newydd neu groesfannau tanffordd. Yn achos croesfannau, mae'r awdurdod caffael yn aml yn cadw perchnogaeth o'r seilwaith ac yn gyfrifol am gynnal a chadw parhaus. O ganlyniad, disgrifir croesfannau o'r fath yn fwy cywir fel rhan o waith y cynllun.

105. Cynghorir awdurdodau caffael i ymgysylltu'n gynnar â'r perchennog tir/perchnogion tir yr effeithir arnynt i drafod maint y gwaith angenrheidiol gyda'r perchennog tir/perchnogion tir a cheisio cytuno'n ffurfiol ar amserlen o waith i'w wneud. Gall ymgysylltu, rhannu gwybodaeth a thrafodaethau gwael rhwng yr awdurdod caffael, ei gontractwyr a pherchnogion tir arwain at wrthwynebiadau a chwynion y gellid eu hosgoi fel arall.

106. Os mai dim ond rhan o dir rhywun y mae'n ei gaffael, efallai y bydd yr awdurdod caffael yn dymuno ystyried yn gynnar y buddion posibl o gynnig a chytuno ar iawndal am unrhyw weithgareddau dros dro, strwythurau, neu osod offer ar y tir dan sylw. Er mwyn osgoi camddealltwriaeth neu anghydfodau dylid nodi unrhyw gytundeb ynghylch gwaith addasu yn llawn yn ysgrifenedig a'i ddangos ar fapiau manwl. Cynghorir awdurdodau caffael i sicrhau bod contractwyr yn gwybod ac yn deall yr hyn y cytunwyd arno a bod y gwaith addasu yn cael ei wneud yn gywir ac yn amserol yn unol â'r manylebau y cytunwyd arnynt.

<u>Yr Atodlen i'r GPG</u>

107. Llunnir Atodlen perchnogaeth a meddiannaeth o'r ymarfer cyfeirnodi tir a bydd yn rhan o'r GPG. Disgrifir y tir sydd i'w gaffael yn y GPG trwy gyfeirio at yr Atodlen a hefyd Map. Pwrpas yr Atodlen yw darparu rhestr o enwau a chyfeiriadau unigolion y bydd y GPG yn effeithio arnynt ac y mae'n angenrheidiol cyflwyno hysbysiadau i sicrhau eu bod yn ymwybodol o gynllun yr awdurdod caffael.

Dylai'r awdurdod caffael gynnwys yr holl dir angenrheidiol (gan gynnwys unrhyw hawliau newydd sy'n cael eu creu) yn y GPG gan mai dim ond os yw pawb sydd â buddiant yn y tir yn cytuno y gellir ychwanegu tir yn ddiweddarach.

108. Mae ffurflen ragnodedig ar gyfer yr Atodlen GPG. Nodir hyn fel un o'r gwahanol Ffurflenni yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ("Rheoliadau 2004"). Darperir templedi ac enghreifftiau o Atodlenni GPG yn Atodiad 7 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Mae canllawiau pellach ar lunio Atodlen GPG i'w gweld yn Adran R yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

109. Rhaid i'r Atodlen GPG gynnwys tabl (y cyfeirir ato'n gyffredin fel 'Tabl 1') ar ffurf chwe cholofn sy'n nodi:

(a) y cyfeirnod ar y map cysylltiedig o bob llain o dir sydd i'w gaffael (lle mae mwy nag un llain yn cael ei chaffael);

(b) maint, disgrifiad a sefyllfa'r tir;

(c) enwau (a chyfeiriadau) perchnogion neu berchnogion honedig (gan gynnwys cyfeiriad cofrestredig corff corfforaethol);

(d) enwau (a chyfeiriadau) y lesddeiliaid neu'r lesddeiliaid honedig (gan gynnwys cyfeiriad cofrestredig corff corfforaethol);

(e) enwau (a chyfeiriadau) y tenantiaid neu'r tenantiaid honedig (ac eithrio lesddeiliaid); a

(f) enwau meddianwyr (ac eithrio tenantiaid am fis neu lai).

110. Dylid rhestru tenantiaid sydd â phrydlesi tair blynedd neu fwy yn y golofn 'Lesddeiliaid', a bydd y rhai â chyfnodau llai fel arfer yn cael eu rhestru yn y golofn 'Tenantiaid'.

111. Dylai awdurdodau caffael roi 'anhysbys' yn y golofn briodol lle maent yn fodlon, ar ôl ymchwiliad rhesymol, nad yw'n ymarferol canfod enw neu statws perchnogion, lesddeiliaid a meddianwyr unrhyw ran o'r tir.

112. Ni ddylid cynnwys tir sydd y tu allan i ffin y GPG y bydd dileu hawliau yn effeithio arno yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG. Fodd bynnag, dylid ei gynnwys mewn ail dabl (y cyfeirir ato'n gyffredin fel 'Tabl 2') yn yr Atodlen GPG. Er enghraifft, byddai hyn yn cynnwys tir sydd â hawl tramwy dros ran o dir y GPG.

Dylid cynnwys tir y bydd hawliau newydd yn cael eu creu ar ei gyfer yn Nhabl 1. Er enghraifft, craen sy'n croesi drosodd ac sy'n hawl angenrheidiol ar gyfer adeiladu'r cynllun.

113. Nid oes angen nodi tir y bydd dileu hawliau yn effeithio arno ar y Map ond bydd yn rhaid ei gynnwys yn yr Atodlen GPG.

114. Dylai'r disgrifiad plot yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG ddangos yn glir a yw unrhyw dir neu fuddiant wedi'i eithrio o'r GPG. Fel rheol dangosir maint y tir fel ardal a dylid defnyddio ffigurau metrig. Fodd bynnag, derbynnir efallai na fydd hyn yn ymarferol ymhob achos a lle gellir nodi unedau ar wahân mewn un adeilad yn ddibynadwy trwy gyfeiriad post, gellir defnyddio hwn yn lle. Rhoddir arweiniad pellach ym mharagraff 13 yn Adran R yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019. Os mai'r perchennog, y lesddeiliad neu'r tenant yw'r meddiannydd hefyd, mae'n ddefnyddiol os nodir hyn trwy fewnosod 'perchennog, lesddeiliad neu denant' yn yr atodlen.

115. Dylid disgrifio pob llain o dir mewn termau y gellir eu deall yn hawdd ac mae'n bwysig bod pobl leol yn gallu nodi'r tir a ddisgrifir. Dylai manylion am faint, disgrifiad a sefyllfa'r tir fod yn ddigonol i ddweud wrth y darllenydd ble mae'r tir yn fras heb gyfeirio at fap. Mae arweiniad pellach ar ddisgrifiadau a ddefnyddir yn yr Atodlen GPG a chyfeiriad at rifau caeau'r Arolwg Ordnans ym mharagraffau 11 - 12 yn Adran R yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

116. Os yw'r tir wedi'i gofrestru yn y Gofrestrfa Tir mae'n arfer da i'r Atodlen GPG gynnwys Rhif Teitl y tir.

117. Darperir canllawiau manwl ar bwy y dylid eu henwi fel perchnogion, lesddeiliad, tenantiaid neu feddianwyr yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG ac i bwy y dylid cyflwyno hysbysiadau o wneud y GPG ym mharagraff 24 yn Adran 5 yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 22 yn Adran E

118. Os honnir bod mwy nag un perchennog a bod amheuaeth ynghylch pa un ohonynt yw'r perchennog, cynghorir y dylid enwi'r ddau berson (neu'r holl bobl) yn y golofn berthnasol yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG.

119. Lle na ellir olrhain perchennog, dylid nodi'r gair 'anhysbys' yn y golofn berthnasol yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG.

120. Lle nad oes lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig neu denantiaid neu denantiaid honedig, dylid mewnosod dash yn y golofn berthnasol yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG.

121. Dylid dangos tenantiaid sydd wedi cyflwyno hysbysiad o dan adran 122 o Ddeddf Tai 1985 i arfer hawl i brynu fel meddiannydd yn y golofn berthnasol yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG.

122. Os yw'r awdurdod caffael yn ceisio caffael unrhyw hawliau newydd, dylid dangos y tir y ceisir hawl newydd drosto fel llain ar wahân yn y golofn berthnasol yn Nhabl 1 yn yr Atodlen GPG. Mae arweiniad pellach ar y disgrifiad o hawliau newydd yn yr Atodlen GPG ym mharagraff 18 yn Adran R yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

123. Dylai Tabl 2 yn yr Atodlen GPG gynnwys pum colofn sy'n nodi:

(a) y cyfeirnod ar y map cysylltiedig o bob llain o dir sydd i'w gaffael (lle mae mwy nag un llain yn cael ei chaffael);

(b) enwau pobl nad ydynt wedi'u rhestru yn y tabl cyntaf (Tabl 1), ond a fyddai wedi cael hysbysiad i drafod o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ('Deddf 1965') h.y. sydd â buddiant yn y tir neu'r pŵer i'w werthu a'i drawsgludo neu ei ryddhau;

(c) y disgrifiad o'r buddiant mewn tir sydd i'w gaffael gan y personau a restrir yn yr ail golofn yn Nhabl 2;

(d) enwau pobl nad ydynt wedi'u rhestru yn Nhabl 1 nac ail golofn Tabl 2, ond mae'r awdurdod caffael yn meddwl y byddai ganddynt hawl i hawlio iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965; a

(e) y disgrifiad o'r buddiant mewn tir sydd i'w gaffael gan y bobl a restrir ym mhedwaredd golofn Tabl 2 a'r rheswm dros yr hawliad tebygol.

Mae enghreifftiau o'r buddiannau sydd i'w rhestru yn Nhabl 2 yn yr Atodlen GPG yn cynnwys morgeisi a thir y tu allan i ffin y GPG gyda buddiant hawl tramwy preifat, hawddfraint arall neu gyfamod cyfyngu dros ran o'r tir GPG. Pe bai'r buddiant yn cael ei ddileu, byddai'n mynd yn yr ail a'r drydedd golofn yn Nhabl 2, ond pe bai ond ymyrraeth ag ef yn unig yn ystod y gwaith adeiladu, byddai'n mynd yn y bedwaredd a'r bumed golofn yn Nhabl 2.

124. Ni fyddai hawddfreintiau, fforddfreintiau a hawliau tebyg eraill gan ymgymerwyr statudol fel arfer yn cael eu rhestru yn yr Atodlen GPG. Mae yna reolau statudol ar wahân sy'n llywodraethu hawliau o'r fath. Mae gan rai statudau weithdrefnau ar wahân i ddiddymu hawliau'r ymgymerwyr statudol hyn ac mae trefniadau digolledu arbennig yn berthnasol i'r gweithdrefnau hynny. Felly, lle mae'r gweithdrefnau hyn yn bodoli, ni fyddai ymgymerwyr statudol yn gallu gwneud cais am iawndal o dan naill ai adran 5(1) neu 10 o Ddeddf 1965 ac felly ni fyddent yn gymwys i'w rhestru o dan Dablau 1 a/neu 2 yn yr Atodlen GPG. Fodd bynnag, dylid rhoi sylw o hyd i fuddiannau o'r fath.

125. Dylai'r Atodlen GPG nodi unrhyw dir 'categori arbennig' sy'n cael ei gaffael. Diffinnir y categorïau arbennig yn adrannau 17 - 19 o Ddeddf 1981 ac maent yn cynnwys;

(a) tir sy'n gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae;

(b) tir a ddelir yn ddieithriad gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol;

(c) tir sy'n eiddo i awdurdodau lleol; a

(d) tir sy'n eiddo i ymgymerwyr statudol.

126. Bydd y diffiniad o dir comin yn cynnwys tir sydd wedi'i gofrestru fel maes tref a phentref. Fodd bynnag, nid yw'r diffiniad yn ymestyn i'r holl dir a ddiffinnir fel tir mynediad o dan Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

127. Os yw'r tir sydd i'w gaffael yn dod o fewn unrhyw un o'r categorïau uchod, efallai y bydd amrywiadau ar ffurf y GPG, yr Atodlen a'r Map cysylltiedig. Manylir ar y rhain yn Adrannau J, K a R yng Nghylchlythyr 003/2019. Dylid ystyried y mater hwn yn ofalus oherwydd gall Gweinidogion Cymru wrthod GPG sy'n methu â chydymffurfio â'r ffurflen ragnodedig.

128. Darperir templedi ac enghreifftiau o Atodlenni GPG gan gynnwys caffael hawliau newydd yn Atodiad 7 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Map y GPG

129. Mae angen gofal i sicrhau cywirdeb y Map GPG a'i gysondeb â'r Atodlen GPG. Pan fo anghysondeb rhwng y GPG, yr Atodlen a'r Map a bod ansicrwydd ynghylch gwir faint y tir sydd i'w gaffael, gall Gweinidogion Cymru wrthod cadarnhau'r GPG cyfan neu ran ohono.

130. Mae templedi ac enghreifftiau o Fapiau GPG sy'n dangos maint y tir sydd wedi'i gynnwys yn y GPG ac a ddisgrifir yn yr Atodlen GPG yn Atodiad 7 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

131. Darperir canllawiau manwl ar ddrafftio'r Map GPG yn Adran S yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 23 yn Adran E

132. Dim ond at ddibenion galluogi adnabod ardal y mae'r GPG yn ymwneud â hi y caiff yr awdurdod caffael ddefnyddio cynllun lleoliad. Darperir arweiniad ar ddrafftio a chynnwys cynllun lleoliad mewn GPG ym mharagraff 4 yn Adran S yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

Datganiad o Resymau

133. Er nad yw'n ofyniad statudol, gofynnir i awdurdodau caffael yng Nghylchlythyr 003/2019 baratoi Datganiad o Resymau ar gyfer gwneud GPG. Ei bwrpas yw egluro rhesymau a chyfiawnhad yr awdurdod caffael dros wneud y GPG a bod eisiau caffael y tir. Bydd Datganiad Rhesymau yn cyd-fynd â'r GPG a bydd copïau ar gael i'r partïon yr effeithir arnynt.

134. Dylai Datganiad Rhesymau fod mor gynhwysfawr â phosibl oherwydd gall y testun fod yn sail i Ddatganiad Achos sy'n ofynnol os bydd ymchwiliad cyhoeddus. Argymhellir cadw'r Datganiad Rhesymau mor gryno â phosibl, dylid mewnosod polisïau manwl yn yr atodiadau.

135. I gael arweiniad cynhwysfawr ar gynnwys Datganiad Rhesymau, dylid cyfeirio at Adran U yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

136. Mae templed cyfun ac enghraifft o Ddatganiad Rhesymau ar gyfer GPG a wnaed o dan Ddeddf 1990 neu Ddeddf Tai 1985 yn Atodiad 6 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

137. Os bwriedir cyfarwyddo Cwnsler neu eiriolwr arall pe bai ymchwiliad cyhoeddus, yna byddai'n briodol gofyn am eu cyngor ar y Datganiad Rhesymau.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 25 yn Adran E

Gofynion ychwanegol ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol cysylltiedig â thai

138. Os yn caffael tir yn benodol at ddibenion tai, dylai'r Datganiad Rhesymau nodi'n glir sut y nodwyd yr angen i ddarparu tai preswyl pellach yn yr ardal (gan gyfeirio at y Strategaeth(au) Tai Lleol, Asesiad(au) Anghenion a Galw Tai, a Chynllun(iau) Buddsoddi Tai Strategol fel y bo'n briodol). At hynny, cynghorir yr awdurdod caffael i esbonio pam ei fod yn fodlon y bydd y dull cyflenwi arfaethedig yn darparu tai preswyl addas o fewn amserlen briodol.

139. Wrth gaffael cartref gwag neu eiddo ansafonol at ddibenion tai, mae'n arfer da i'r awdurdod caffael nodi pa mor hir y mae'r eiddo wedi bod yn wag, pa gamau a gymerwyd i annog y perchennog i ddod ag ef yn ôl i ddefnydd derbyniol, beth oedd canlyniad hyn ac a wnaeth y perchennog unrhyw waith i ailddefnyddio'r eiddo at ddibenion tai.

Drafftio'r GPG

140. Ar ôl cwblhau'r gwaith paratoi, y cam nesaf yw drafftio a pharatoi'r GPG. Mae'r adran hon yn amlinellu'r gweithdrefnau i'w dilyn wrth baratoi ac yna gwneud y GPG.

141. O'r ymchwiliadau rhagarweiniol a gynhaliwyd, dylai'r awdurdod caffael fod wedi nodi presenoldeb unrhyw fwynau neu dir categori arbennig y bydd angen ei gynnwys yn yr Atodlen GPG.

Mathau arbennig o Dir

142. Mae rhai categorïau o dir yn cael eu diogelu'n arbennig gan Ran III o Ddeddf 1981 rhag cael eu prynu'n orfodol. Dyma'r tiroedd hyn:

(a) tir sy'n eiddo i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol ac a ddefnyddir ganddynt yn ddieithriad (fel y'i diffinnir yn adran 18(3) o Ddeddf 1981);

(b) tir sy'n eiddo i Awdurdod Lleol (adran 17 o Ddeddf 1981);

(c) tir a gafwyd gan Ymgymerwr Statudol; at ddibenion ei ymgymeriad (h.y. nid ar gyfer buddsoddiad) (adrannau 16 a17 o Ddeddf 1981); a

(d) tir sy'n gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae (adran 19 o Ddeddf 1981).;

143. Effaith yr amddiffyniad a roddir gan Ddeddf 1981 yw cyfyngu ar bŵer yr awdurdod caffael i gaffael yn orfodol.

Mae canllawiau manwl ar yr amddiffyniad a roddir i fathau arbennig o dir, gweithdrefnau ar gyfer delio ag ardystiad a gweithdrefn Senedd arbennig wedi'u cynnwys yn Adran J yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 26 yn Adran E

Y Cod Mwyngloddio

144. Mae'n arferol eithrio mwyngloddiau a mwynau sy'n bresennol o dan dir sy'n destun GPG, oni bai bod angen penodol i'w caffael. Gellir eithrio mwyngloddiau a mwynau trwy ymgorffori'r 'cod mwyngloddio' yn y GPG Rhannau II a III o Atodlen 2 Deddf 1981).

145. Effaith ymgorffori yw os yw perchennog y mwynau am eu tynnu ar unrhyw adeg ar ôl caffael y tir, rhaid iddynt roi rhybudd i'r perchennog tir. Yna gall perchennog yr wyneb benderfynu a ddylid atal gweithio'r mwynau a gwneud iawn am y golled a ddioddefwyd o ganlyniad.

146. Yn y rhan fwyaf o achosion mae cynnwys y cod mwyngloddio yn briodol ac yn rhoi hyblygrwydd i'r awdurdod caffael. Nid oes rhaid i'r awdurdod caffael dalu'n ychwanegol i gaffael mwynau i ddechrau, ond gall adolygu'r sefyllfa pe bai cynnig i weithio mwynau o dan y cynllun. Ceir canllawiau manwl ar y Cod Mwyngloddio yn Adrannau N a R o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 27 yn Adran E

Paratoi'r GPG

147. Ar ôl i'r wybodaeth angenrheidiol gael ei chasglu, rhaid rhoi'r GPG yn y fformat cywir cyn ei gyflwyno i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau. Cynghorir y dylid anfon drafft o'r GPG at Weinidogion Cymru i gael gwiriad technegol cyn iddo gael ei wneud yn ffurfiol. Bydd hyn yn sicrhau bod y GPG yn y fformat cywir. Nid yw cymeradwyaeth yn rhoi unrhyw arwydd o rinweddau na chyfreithlondeb yr achos dros y GPG.

148. Rhoddir arweiniad manwl ar baratoi a chyflwyno Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Adran R yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019 a Rheoliadau 2004.

149. Mae Rheoliadau 2004 yn cynnwys ffurflenni rhagnodedig ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol a dogfennau ategol. Mae yna wahanol ffurflenni yn dibynnu ar natur y pryniant gorfodol a rhaid cymryd gofal i sicrhau bod yr un cywir yn cael ei defnyddio. Mae'r tabl canlynol yn crynhoi'r gwahanol ffurflenni a'u cymhwysiad.

Ffurflen Ragnodedig	Cymhwysiad
Ffurflen 1	Gorchmynion Prynu Gorfodol (ac eithrio Gorchmynion Prynu Gorfodol clirio a wnaed o dan adran 290 o Ddeddf Tai 1985)
Ffurflen 2	Gorchmynion Prynu Gorfodol (ac eithrio'r rhai a wnaed o dan adran 290 o Ddeddf Tai 1985) sy'n darparu ar gyfer breinio tir a roddir yn gyfnewid am brynu tiroedd comin, mannau agored ac ati[2] yn orfodol neu ar gyfer hawliau newydd dros dir o'r fath (paragraff 6 yn Atodlen 3 i Ddeddf 1981) (gweler paragraffau 506 – 511 ar fathau arbennig o dir)
Ffurflen 3	Gorchmynion Prynu Gorfodol (ac eithrio'r rhai a wnaed o dan adran 290 o Ddeddf Tai 1985) nad ydynt yn darparu ar gyfer cyfnewid tir ond sy'n darparu ar gyfer rhyddhau hawliau, ymddiriedolaethau a digwyddiadau
Ffurflen 4	Gorchmynion Prynu Gorfodol clirio a wnaed o dan adran 290 o Ddeddf Tai 1985.
Ffurflen 5	Gorchmynion Prynu Gorfodol clirio a wnaed o dan adran 290 o Ddeddf Tai 1985 sy'n darparu ar gyfer breinio tir a roddir yn gyfnewid am brynu tiroedd comin, mannau agored, ac ati [3] yn orofdol, neu yn achos hawliau newydd, paragraff 6 yn Atodlen 3 i Ddeddf 1981 (gweler paragraffau 506 - 511 ar fathau arbennig o dir)
Ffurflen 6	Gorchmynion Prynu Gorfodol clirio a wnaed o dan adran 290 o Ddeddf Tai 1985 nad ydynt yn darparu ar gyfer cyfnewid tir ond sy'n darparu ar gyfer rhyddhau hawliau, ymddiriedolaethau a digwyddiadau

150. Darperir templedi ac enghreifftiau o GPG yn Atodiad 7 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

[2] Adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981
[3] Adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981

151. Rhaid i brif gorff y GPG gynnwys y manylion a ganlyn:

(a) y ddeddf(au) alluogi sy'n awdurdodi'r caffaeliad;

(b) at ba bwrpas y mae'r GPG yn cael ei wneud; a

(c) enw'r awdurdod caffael.

152. Pan fo pwerau a dibenion prynu gorfodol ar wahân, rhaid adnabod a nodi pob un ar wahân.

153. Mae'r canllawiau yn Adran R yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019 yn darparu enghreifftiau o eiriad ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol ar gyfer hawliau newydd a chanllawiau ar Gorchmynion Prynu Gorfodol o dan adran 226 o Ddeddf 1990. Mae templedi ac enghreifftiau o GPG sy'n caffael hawliau newydd yn Atodiad 7 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

154. Cyflwynir yr Atodlen a'r Map i'r GPG, fel y'u paratowyd yn unol â Rheoliadau 2004, gyda'r GPG. Mae'r Atodlen GPG bob amser ynghlwm, tra gall y Map GPG fod yn ddogfen ar wahân os oes rhaid dangos ardaloedd mawr.

Gwneud y GPG

155. Dylai'r GPG gael ei wneud o dan sêl, ei ddilysu a'i ddyddio ar y diwedd (ar ôl yr Atodlen). Dylid selio a dyddio'r GPG ar yr un diwrnod.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 28 yn Adran E

156. Unwaith y bydd y GPG wedi'i wneud, dylid hysbysu Gweinidogion Cymru cyn gynted â phosibl yn ymarferol o'r penderfyniad hwn, a chyn cyhoeddi unrhyw hysbysiadau cyhoeddus. Mae hyn er mwyn sicrhau bod Gweinidogion Cymru yn barod i dderbyn unrhyw wrthwynebiadau i'r GPG. Dylai'r awdurdod caffael hefyd nodi unrhyw gais/geisiadau cysylltiedig neu apêl(iadau) y gallai fod angen eu hystyried ar yr un pryd â'r GPG. Dylai'r awdurdod caffael ystyried yn ofalus a all gydlynu unrhyw weithdrefnau cydsynio eraill y mae'n gyfrifol amdanynt (er enghraifft, caniatâd cynllunio, cydsyniadau adeilad rhestredig, gorchmynion cau neu unrhyw gydsyniadau eraill) i ganiatáu i Weinidogion Cymru ystyried ceisiadau neu apeliadau cysylltiedig mewn ffordd gydlynol.

157. Cyn y gellir cyflwyno'r GPG i'r Gweinidog Cymru priodol, mae angen cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau o wneud y GPG ac anfon copïau o'r Datganiad Rhesymau. Yn ogystal, wrth gyflwyno'r GPG, rhaid iddo gael o leiaf un dystysgrif cysylltiedig.

158. Darperir rhestr wirio o ddogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru gyda GPG yn Adran Q yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

Tystysgrifau

159. Bydd tystysgrif gyffredinol i gefnogi cyflwyno GPG yn rhoi sicrwydd i Weinidogion Cymru bod y gweithdrefnau statudol wedi'u dilyn. Os yw'r GPG yn cynnwys adeiladau rhestredig neu adeiladau mewn ardal gadwraeth mae angen tystysgrif arall, tystysgrif 'Asedau Gwarchodedig'. Mae'r tystysgrifau sy'n ofynnol yn dibynnu ar natur y tir sydd i'w gaffael.

Tystysgrif gyffredinol i gefnogi cyflwyniad GPG

160. Mae'n arfer da amgáu tystysgrif gyffredinol i gefnogi cyflwyniad GPG gyda'r GPG. Bydd hyn yn cynnwys cadarnhad bod hysbysiadau wedi'u cyflwyno'n gywir. Er nad oes sail statudol i dystysgrif gyffredinol, mae'n wiriad defnyddiol bod popeth sydd angen ei wneud wedi'i wneud.

161. Mae ffurf ofynnol y dystysgrif wedi'i chynnwys yn Adran T yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 29 yn Adran E

Tystysgrif asedau gwarchodedig: Adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth

162. Pan fydd y tir sydd i'w gaffael trwy GPG yn cynnwys yr asedau canlynol, cynghorir y dylid cyflwyno tystysgrif 'Amddiffyn Asedau' gyda'r GPG:

- Adeiladau rhestredig;
- Adeiladau sy'n gymwys i'w rhestru;
- Adeiladau sy'n destun hysbysiadau cadwraeth adeiladau;
- Adeiladau eraill a allai fod o ansawdd i fod ar y rhestr; a
- Adeiladau o fewn ardal gadwraeth.

163. Ffurf tystysgrif 'Amddiffyn Asedau' os rhoddir hi yn Adran T yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019.

Hysbysiadau i'r wasg a'r safle

164. Cyn cyflwyno'r GPG i'w gadarnhau, rhaid i'r awdurdod caffael gyhoeddi hysbysiad ar ffurf ragnodedig am bythefnos yn olynol mewn un neu fwy o bapurau newydd lleol, cyflwyno hysbysiadau i berchnogion, lesddeiliaid, tenantiaid, meddianwyr ac unigolion cymwys eraill, a gosod hysbysiad ar wrthrych neu wrthrychau amlwg ar y tir sy'n destun y GPG neu'n agos ato[4]. Mae enghraifft o hysbysiad i'w gyhoeddi mewn papur newydd a hysbysiad safle ar gael yn Atodiad 9 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 30 yn Adran E

165. Bydd cynnwys yr hysbysiad i'r wasg, yr hysbysiad safle a hysbysiadau unigol yn:

- nodi bod GPG wedi'i wneud a'i fod ar fin cael ei gyflwyno i'w gadarnhau;
- disgrifio'r tir dan sylw;
- nodi'r pwrpas y mae angen y tir ar ei gyfer;
- nodi'r amser y gellir gwneud gwrthwynebiadau i'r GPG (rhaid i hyn fod o leiaf 21 diwrnod o'r dyddiad y caiff yr hysbysiad ei gyhoeddi);
- nodi'r modd y gellir gwneud gwrthwynebiadau i'r GPG;
- enwi man lleol lle gellir archwilio'r GPG a'r map.

Mae'r hysbysiadau sy'n hysbysebu gwneud GPG yn gwahodd personau i gyflwyno gwrthwynebiadau i'r Gweinidog perthnasol yng Nghymru ac yn cynnwys manylion y cyfeiriad y dylid eu hanfon ato. Rhaid i wrthwynebiadau gyrraedd o fewn y cyfnod a bennir yn yr hysbysiad a rhaid eu gwneud yn ysgrifenedig.

166. Mae Deddf 1981 yn nodi sut y dylid cyflwyno'r hysbysiadau ac mae'r ffurf ragnodedig y dylai pob hysbysiad ei chymryd yn cael ei nodi gan Ffurflen 7 o Reoliadau 2004. Ar ôl i GPG gael ei hysbysebu a'i gyflwyno, ceir cyfnod o 21 diwrnod lle gall pawb sydd â diddordeb wneud gwrthwynebiadau. Y cyfnod gwrthwynebu 21 diwrnod yw'r cyfnod lleiaf sy'n ofynnol yn ôl y gyfraith. Fodd bynnag, yn aml bydd yn ddefnyddiol caniatáu un diwrnod neu fwy i ganiatáu i'r hysbysiad ymddangos mewn gwirionedd a chaniatáu ar gyfer unrhyw oedi. Yn ogystal, yn dibynnu ar yr adeg o'r flwyddyn mae'r GPG yn cael ei hysbysebu, os bydd y cyfnod o 21 diwrnod yn cynnwys gwyliau cyhoeddus gellir ystyried estyn y cyfnod i wneud iawn am hynny.

[4] Adrannau 11 a 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981

At hynny, yn ychwanegol at y cyhoeddusrwydd gorfodol, argymhellir cyhoeddi'r GPG ar sianeli electronig perthnasol fel gwefan yr awdurdod caffael a sianeli cyfryngau cymdeithasol.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 31 yn Adran E

Hysbysiadau unigol

167. Rhaid i'r awdurdod caffael gyflwyno i bob perchennog, lesddeiliad, tenant (beth bynnag yw'r cyfnod tenantiaeth) a meddiannydd unrhyw dir a gynhwysir yn y GPG a hefyd unrhyw berson a fyddai â hawl i gael hysbysiad i drafod pe bai'r awdurdod caffael wedi bod yn gweithredu o dan Ddeddf 1965, neu i wneud cais am iawndal o dan adran 10 o'r Ddeddf honno, hysbysiad ar y ffurf a ragnodir gan Ffurflen 8 o Reoliadau 2004. Mae enghraifft o hysbysiad i berson cymwys mewn perthynas â thir a gynhwysir mewn GPG yn Atodiad 8 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn. Wrth gyflwyno hysbysiad o'r fath, mae'n arfer da i'r awdurdod caffael gynnwys llythyr eglurhaol yn esbonio'n glir pam ei fod wedi anfon yr hysbysiad, beth mae'r hysbysiad yn ei olygu, beth ddylai'r person sy'n derbyn yr hysbysiad ei wneud nesaf, a lle y gallant ofyn am gymorth a chyngor. Mewn achos o gaffael hawliau sy'n brin o berchnogaeth, cynghorir yr awdurdod caffael i nodi a yw'r rhain dros dro neu'n barhaol a pha fesurau lliniaru, os o gwbl, a gynigir. Gall y llythyr eglurhaol hefyd ddarparu manylion cyswllt ar gyfer cynrychiolydd yn yr awdurdod caffael y gellir cysylltu ag ef i gael mwy o wybodaeth a/neu i egluro goblygiadau'r cynllun.

168. Rhaid i'r hysbysiad i berson cymwys nodi[5]:

- effaith y GPG;
- ei fod ar fin cael ei gyflwyno;
- yr amser (dim llai na 21 diwrnod o gyflwyno'r hysbysiad) y gellir gwneud gwrthwynebiadau i'r GPG ynddo; a
- y modd y gellir gwneud gwrthwynebiadau i'r GPG.

[5] Adran 12(1) o Ddeddf Caffael Tir 1981

169. Mae'r canlynol yn enghreifftiau o bwy ddylai dderbyn hysbysiad neu ar ran y perchnogion, y lesddeiliaid neu'r meddianwyr a enwir yn yr Atodlen GPG:

- personau a allai fod â hawliad dilys i fod yn berchnogion neu'n lesddeiliaid (at ddibenion Deddf 1981) fel, y rhai sydd wedi ymrwymo i gontract i brynu rhydd-ddaliad neu brydles;
- enwau partneriaid mewn partneriaeth (dylid cyflwyno hysbysiad i bob un ohonynt yn bersonol ac eithrio pan fydd yna berson dynodedig);
- Ysgrifennydd Cwmni neu Glerc ym mhrif swyddfa gofrestredig neu brif swyddfa corff corfforaethol;
- ymddiriedolwyr unigol;
- ymddiriedolwyr unigol ac Ysgrifennydd cyrff anghorfforedig;
- yr ymddiriedolwyr a'r Comisiynwyr Elusennau (i gyfeiriad eu pencadlys) ar gyfer tir sy'n eiddo i ymddiriedolaeth elusennol;
- Comisiynwyr yr Eglwys yn ogystal â pherchnogion eiddo eglwysig;
- Cadw yn achos henebion cofrestredig, neu'r Archeolegydd Sirol yn achos henebion hynafol heb eu cofrestru (nid oes angen cyflwyno hysbysiad i'r cyrff hyn ond dylid cysylltu â nhw o leiaf);
- awdurdod y parc cenedlaethol lle mae tir o fewn parc cenedlaethol;
- Cyfoeth Naturiol Cymru lle mae tir yn dod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig; a
- Chwaraeon Cymru ar gyfer tir sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer chwaraeon neu hamdden gorfforol.

170. Gellir cyflwyno hysbysiad trwy ei ddanfon i'r person dan sylw, trwy ei adael yng "nghyfeiriad cywir" y person neu trwy'r post, ar yr amod ei fod yn cael ei anfon trwy ddanfoniad wedi'i gofnodi neu bost cofrestredig[6]. Mae'n arfer da marcio'r llythyr a'r amlen gyda geiriau fel: "PWYSIG - MAE'R LLYTHYR HWN YN EFFEITHIO AR EICH EIDDO".

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 32 yn Adran E

[6] Adran 6(1) o Ddeddf Caffael Tir 1981

171. Diffinnir y "cyfeiriad cywir" fel;

- yn achos unigolyn, y cyfeiriad hysbys diwethaf; a
- yn achos cwmni neu gorff corfforedig, y swyddfa gofrestredig neu'r brif swyddfa. Fodd bynnag, os darparwyd cyfeiriad ar gyfer gwasanaeth, hwn fydd y cyfeiriad cywir.

172. Pan fydd rhywun yn derbyn mewn cyfeiriad llety neu os anfonir at gyfreithiwr neu asiant arall, cynghorir y dylai'r awdurdod caffael sicrhau bod y cyfeiriad wedi'i ddodrefnu, a/neu fod y math hwn o hysbysu wedi'i awdurdodi, gan y person sydd i'w dderbyn. Os oes unrhyw amheuaeth, dylid cyflwyno hefyd i gyfeiriad cartref yr unigolyn.

173. Os honnir bod mwy nag un perchennog a bod amheuaeth ynghylch pa un ohonynt yw'r perchennog, mae'n arfer da cyflwyno hysbysiad i'r ddau (neu'r cyfan).

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 33 yn Adran E

174. Gall enwau'r rhai y caniateir cyflwyno hysbysiadau iddynt ddod o'r Atodlen GPG. Fodd bynnag, dylid nodi y gallai hyn newid yn ystod yr amser rhwng drafftio'r Atodlen a chyflwyno hysbysiadau.

Perchnogion anhysbys

175. Os yw'r awdurdod caffael wedi'i fodloni ar ôl ymchwiliad rhesymol nad yw'n ymarferol canfod enw neu gyfeiriad perchennog, lesddeiliad neu feddiannydd y tir, caniateir i'r hysbysiad gael ei gyflwyno fel a ganlyn[7]:

- cyfeirio'r hysbysiad atynt gyda disgrifiad o 'berchennog', 'lesddeiliad', 'tenant' neu 'feddiannydd' y tir;
- disgrifio'r tir y mae'n ymwneud ag ef; a
- ei ddanfon i ryw berson ar y tir, neu, os nad oes unrhyw berson yn yr adeilad, trwy adael copi ohono ar y tir neu'n agos ato. Gwneir hyn fel arfer trwy osod yr hysbysiad ar yr adeilad neu os oes angen, gellir codi postyn at y diben.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 34 yn Adran E

[7] Adran 6(4) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Cyflwyno'r GPG

176. Ar ôl bodloni'r gofynion i roi, gosod a chyhoeddi hysbysiadau (a chael y dogfennau neu'r tystysgrifau hysbysu), dylai'r awdurdod caffael gyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru. Mae Rhan Dau y Llawlyfr yn darparu manylion am y gwahanol fathau o Orchmynion Prynu Gorfodol a Gweinidog Cymru sy'n gyfrifol am gadarnhau'r GPG perthnasol. Er enghraifft, mae Gweinidog Cymru sydd â chyfrifoldeb am faterion tai yn cadarnhau Gorchmynion Prynu Gorfodol a wneir o dan ddeddfwriaeth tai.

177. Darperir rhestr wirio o ddogfennau yn Adran Q yn Rhan 4 o Gylchlythyr 003/2019 sy'n nodi nifer y copïau o bob dogfen sydd i'w chyflwyno gyda GPG.

Adneuo'r GPG a'r Map

178. Wrth gyflwyno'r hysbysiadau o wneud y GPG, rhaid adneuo copi o'r GPG (gan gynnwys yr Atodlen a'r Map) yn swyddfeydd yr awdurdod caffael i'w archwilio ar adegau rhesymol o'r dydd.

179. Mae'r ffurf ragnodedig o GPG yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael a Gweinidogion Cymru adneuo copi a ddyblygwyd o'r map yn eu swyddfeydd. Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 35 yn Adran E

Cofrestru fel Pridiant Tir Lleol

180. Nid yw'n ofyniad statudol i gofrestru gwneud GPG fel pridiant tir lleol (ac eithrio o dan Ddeddf Glo Brig 1958 a Deddf Trefi Newydd 1981). Fodd bynnag, fel mater o arfer da, dylai awdurdodau lleol ystyried atodi nodiadau anffurfiol i'r gofrestr ar statws cyfredol y GPG a'i gyflwr gweithredu. Yna bydd hyn yn datgelu bodolaeth y GPG i'r rhai sy'n gwneud ymholiadau. Os gwneir nodyn o'r fath rhaid ei ddiweddaru wrth i'r GPG fynd yn ei flaen ac os yw'r tir sydd wedi'i gynnwys yn y GPG yn newid.

Crynodeb o'r broses baratoi a gwneud

181. Gellir crynhoi'r broses ar gyfer paratoi a gwneud GPG fel a ganlyn:

(i) Cael awdurdod i wneud GPG (penderfyniad)
(ii) Canfod manylion perchnogaeth
(iii) Paratoi'r GPG (gan gynnwys Map ac Atodlen) a hysbysiad papur newydd
(iv) Paratoi hysbysiadau statudol ar gyfer personau sydd â buddiant yn yr hysbysiad(au) tir a safle
(v) Cwblhau'r Datganiad Rhesymau
(vi) Gwneud a selio'r GPG yn ffurfiol
(vii) Cyflwyno'r hysbysiadau statudol a chodi'r hysbysiad(au) safle
(viii) Cyhoeddi'r hysbysiadau papur newydd
(ix) Anfon dogfennau at Weinidogion Cymru

182. Nid yw pob cam hyd at wneud a selio'r GPG yn rhwym wrth weithdrefnau statudol.

Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol

Cynnwys yr adran hon:

Y sawl sydd i wneud y penderfyniad

Cyflwyno ac ystyried gwrthwynebiadau

Ymchwiliad cyhoeddus: Hysbysiad a dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus

Ymchwiliad cyhoeddus: Defnyddio eiriolwyr

Ymchwiliad cyhoeddus: Negodiadau gyda gwrthwynebwyr

Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfodydd cyn-ymchwiliad

Ymchwiliad cyhoeddus: Datganiadau amlinellol

Ymchwiliad cyhoeddus: Datganiad Achos

Ymchwiliad cyhoeddus: Tystiolaeth mewn ymchwiliad cyhoeddus

Ymchwiliad cyhoeddus: Cyflwyno dogfennau

Ymchwiliad cyhoeddus: Materion ymarferol o drefnu ymchwiliad cyhoeddus

Ymchwiliad cyhoeddus: Cynnal yr ymchwiliad cyhoeddus

Ymchwiliad cyhoeddus: Amlinelliad o'r weithdrefn yn yr ymchwiliad cyhoeddus

Y Weithdrefn Sylwadau ysgrifenedig

Adroddiad yr arolygydd

Penderfyniad Gweinidogion Cymru

Costau

Her gyfreithiol

Rhoi'r gorau i'r cynllun GPG

Cyflwyno’r cynllun GPG

Arfer y pwerau prynu gorfodol

Terfyn amser ar gyfer arfer y pwerau prynu gorfodol

Y sawl sydd i wneud y penderfyniad

183. Unwaith y bydd GPG wedi'i wneud a'i gyflwyno, bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu a ydynt am ystyried yr achos eu hunain neu'n penodi arolygydd i wneud y penderfyniad cadarnhau ar eu rhan. Cyfeirir at achosion lle mae Gweinidogion Cymru yn penderfynu penodi arolygydd i wneud y penderfyniad terfynol fel 'achosion dirprwyedig'. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn gwneud y penderfyniad, bydd arolygydd yn ystyried yr achos yn fanwl (trwy naill ai ymchwiliad, gwrandawiad neu sylwadau ysgrifenedig) ac yn paratoi adroddiad gydag argymhellion i'w hystyried gan Weinidogion Cymru. Mewn achosion dirprwyedig, bydd yr arolygydd yn ystyried yr achos yn fanwl ac yn gwneud y penderfyniad.

Cyflwyno ac ystyried gwrthwynebiadau

184. Mae'r hysbysiadau o wneud y GPG yn gwahodd unrhyw rai i gyflwyno gwrthwynebiadau i Weinidogion Cymru. Rhaid i'r gwrthwynebiadau fod yn ysgrifenedig a chyrraedd Gweinidogion Cymru o fewn y cyfnod a bennir yn yr hysbysiad (y mae'n rhaid iddo fod o leiaf 21 diwrnod). Rhaid cyfeirio gwrthwynebiadau at Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a bennir yn yr adran briodol yn Rhan Dau o'r Llawlyfr.

185. Gall unrhyw berson wrthwynebu'r bwriad i wneud GPG. Fodd bynnag, ystyrir bod y canlynol yn "bersonau cymwys" ac fe'u diffinnir yn adran 12(2) o Ddeddf 981:

(a) Unrhyw berson sy'n berchennog ,lesddeiliad, tenant (beth bynnag yw'r cyfnod tenantiaeth) neu'n feddiannydd tir y GPG.[8]

(b) Person y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael, pe bai'n bwrw ymlaen o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965t, roi hysbysiad i drafod. Mae hyn yn cynnwys "pawb sydd â diddordeb yn y tir, neu sydd â'r pŵer i werthu a thrawsgludo neu ryddhau, i'r graddau y mae'n hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad diwyd" (gweler isod am ddiffiniad o "ymholiad diwyd"). Byddai hyn yn cynnwys:[9]
   (i). morgeisi mewn meddiant;
   (ii). y rheini sydd â buddiant ecwitïol yn nhir y GPG (er enghraifft, contract i brynu'r tir neu opsiwn i brynu'r tir); neu
   (iii). person sydd â buddiant llesiannol o dan ymddiriedolaeth.

[8] Adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981
[9] Adran 12(2A) o Ddeddf Caffael Tir 1981

(c) Person sy'n debygol o fod â hawl i wneud cais am iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965, os cadarnheir y GPG a bod y pryniant gorfodol yn digwydd, i'r graddau y mae'n hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad diwyd.[10]. Byddai hyn yn cynnwys:
   (i). y rheini sydd â hawddfreintiau yn, ar neu dros dir y GPG (er enghraifft, hawliau tramwy, hawliau i olau, neu hawliau i gefnogi);
   (ii). perchnogion tir sydd â buddiant cyfamodau cyfyngu sy'n effeithio ar dir y GPG y bydd y cynllun yn ymyrryd ag ef; neu
   (iii). perchnogion y gallai gwerth eu tir ostwng o ganlyniad i waith a wneir ar y tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol (er nad oes dim o'u tir hwy yn cael ei gaffael yn orfodol).

186. Mae'r llysoedd wedi defnyddio'r un ystyr i'r termau "ymholiad diwyd" ac "ymholiad rhesymol" (R v Ysgrifennydd Gwladol dros Drafnidiaeth, ex parte Blackett [1992] JPL 1041). Er mwyn cyflawni ei rwymedigaeth i gynnal ymchwiliad diwyd, dylai'r awdurdod caffael:

- defnyddio ei bwerau i ofyn am wybodaeth o dan adran 5A o Ddeddf 1981 (paragraffau 81 – 82 yn y Rhan hon o'r Llawlyfr);
- hysbysebu mewn papur newydd lleol;
- gosod hysybsiad ar y tir perthnasol;
- ymholi'n lleol (gan gynnwys gofyn i berchnogion cyffiniol, cyfreithwyr a gwerthwyr tai);
- archwilio'r gofrestr etholiadol;
- gwirio cofnodion adran dai'r awdurdod lleol;
- gwirio cofnodion y Dreth Gyngor;
- yn achos cwmni, archwilio'r Gofrestr Cwmnïau.

187. Gelwir unrhyw wrthwynebiad a wneir gan berson cymwys yn wrthwynebiad perthnasol oni bai bod y person yn gymwys yn rhinwedd ei hawl i wneud cais am iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 a bod Gweinidogion Cymru o'r farn nad ydynt yn debygol o fod â hawl i wneud yr hawliad.

188. Os na fydd gwrthwynebiad perthnasol yn cael ei dynnu'n ôl gan y gwrthwynebydd nac yn cael ei ddiystyru gan Weinidogion Cymru, daw'n "wrthwynebiad sy'n parhau".[11]. Gelwir y person sydd wedi gwneud gwrthwynebiad sy'n weddill yn "wrthwynebydd sy'n parhau". Fel rheol, bydd yr awdurdod caffael yn nodi'r gwrthwynebwyr sy'n parhau yn yr Atodlen GPG.

189. Gall partïon eraill hefyd wrthwynebu GPG er nad ydynt yn bersonau cymwys mewn perthynas â'r GPG.

[10] Adran 12(B) o Ddeddf Caffael Tir 1981
[11] Adran 13A(1) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Fodd bynnag, dim ond gwrthwynebydd sy'n parhau sydd â hawl i gael gwrandawiad mewn ymchwiliad cyhoeddus a dim ond os oes gwrthwynebwyr yn parhau y mae'n rhaid i'r awdurdod cadarnhau gynnal ymchwiliad cyhoeddus. Cyfeirir yn aml at wrthwynebiad a gyflwynir gan drydydd parti (h.y. person anghymwys) fel "gwrthwynebydd anstatudol".

190. Prin yw'r canllawiau ynghylch sail gwrthwynebiad. Yn gyffredinol, bydd unrhyw wrthwynebiad yn ddilys os caiff ei wneud yn iawn. Fodd bynnag, mae yna achosion cyfyngedig lle mae gan Weinidogion Cymru hawl i ddiystyru gwrthwynebiadau. Dyma'r achosion hyn:

- Os ydynt yn fodlon bod y gwrthwynebiad yn ymwneud yn unig â materion y gall yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ddelio â nhw - mae hyn yn golygu anghydfodau:
  (i). ynghylch y lefel briodol o iawndal; a

  (ii). ynghylch a ellir caffael rhan yn unig o dir yn orfodol neu a ddylid gorfodi'r awdurdod i gaffael y cyfan - hyd yn oed os mai dim ond rhan ar gyfer y cynllun sydd ei angen arno (a elwir yn 'niweidiol sylweddol' ac a eglurir ym mharagraffau 450 - 452).

- Yn achos GPG a wnaed o dan Ddeddf 1990 lle mae'r gwrthwynebiad yn wrthwynebiad i ddarpariaethau'r cynllun datblygu sy'n diffinio'r defnydd arfaethedig o dir[12].

191. Mae gwrthwynebiadau i GPG fel arfer yn syrthio i dri chategori fel a ganlyn:

- Efallai y bydd partïon yr effeithir arnynt yn cytuno â phwrpas y cynllun ond hoffent weld mân welliannau i leihau'r effaith arnynt. Gall gwrthwynebiadau o'r natur hon sicrhau newidiadau, er enghraifft, i leihau ymyrraeth weledol neu sŵn cynllun, neu fân addasiadau i'r tir sy'n ofynnol.

- Gall partïon yr effeithir arnynt gytuno â phwrpas y cynllun ond credant y dylid ei leoli mewn man arall.

- Gall partïon yr effeithir arnynt wrthwynebu'r cynllun yn llwyr, fodd bynnag, ni all hyn fod ar sail gwrthwynebiad i bolisi cynllunio mabwysiedig yn unig.

192. Ar ddiwedd y cyfnod gwrthwynebu bydd Gweinidogion Cymru yn sicrhau bod yr awdurdod caffael wedi derbyn copïau o'r holl wrthwynebiadau.

[12] Adran 245(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Bydd gwrthwynebiadau nad ydynt yn cael eu hystyried yn ddilys yn cael eu marcio'n glir a bydd Gweinidogion Cymru yn cysylltu â'r gwrthwynebydd i roi gwybod iddynt fod ei wrthwynebiad wedi'i ystyried yn annilys ac yn rhoi cyfle iddynt gyflwyno gwrthwynebiad dilys.

193. Pan wneir gwrthwynebiadau ac na chânt eu tynnu'n ôl na'u diystyru, os bernir eu bod yn briodol, caiff Gweinidogion Cymru benderfynu bwrw ymlaen i ystyried y gwrthwynebiadau hynny o dan y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Rhoddir ffurflen ragnodedig i bob gwrthwynebydd sy'n parhau i ofyn am eu caniatâd i ddefnyddio'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Dim ond os yw'r holl wrthwynebwyr sy'n parhau yn rhoi eu caniatâd y caiff Gweinidogion Cymru ddefnyddio'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Llywodraethir y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

194. Pan fo gwrthwynebydd sy'n parhau yn gwrthod rhoi ei gydsyniad i ddefnyddio'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig rhaid cynnal ymchwiliad cyhoeddus. Yn yr un modd, os derbynnir sawl gwrthwynebiad sy'n parhau i'r GPG, neu os yw'r GPG yn cynnwys cryn gymhlethdod, cynhelir ymchwiliad cyhoeddus. Pan fydd ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal, bydd Gweinidogion Cymru yn trefnu un cyn gynted â phosibl. Fodd bynnag, dylai awdurdodau caffael barhau i negodi gyda gwrthwynebwyr i ddatrys eu pryderon hyd yn oed pan fydd ymchwiliad cyhoeddus wedi'i drefnu. Os daw'r awdurdod caffael yn ymwybodol bod gwrthwynebydd wedi tynnu ei wrthwynebiad yn ôl, dylai hysbysu Gweinidogion Cymru ar unwaith.

195. Yn gyffredinol, rheolir y weithdrefn cyn, yn ystod ac ar ôl ymchwiliad cyhoeddus gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 ("Rheolau 2010"). Mae'r weithdrefn ymchwilio hefyd yn ddarostyngedig i reolau cyfiawnder naturiol. Mae'r rheolau hyn, a ddatblygwyd gan y llysoedd, yn darparu bod yn rhaid cael tegwch wrth gynnal proses weinyddol ac, yn benodol, rhaid i bob ochr gael cyfle teg i gael gwrandawiad ac i glywed a chwestiynu'r achos yn eu herbyn. Gellir herio GPG os yw rheolau cyfiawnder naturiol neu reolau gweithdrefn statudol wedi'u torri. Ymdrinnir â heriau i gadarnhau GPG ym mharagraffau 303 – 306 isod.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 36 yn Adran E

196. Yn ymarferol, anaml y bydd gwrandawiadau yn digwydd ond gallant ddigwydd os yw'r holl wrthwynebwyr sy'n parhau yn cytuno.

197. Os na wneir unrhyw wrthwynebiadau, a bod Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod y gweithdrefnau priodol ar gyfer cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau wedi'u dilyn, byddant yn ystyried yr achos yn ôl ei deilyngdod a gallant gadarnhau, addasu neu wrthod y GPG. Ni ddylid cymryd yn ganiataol y bydd GPG yn cael ei gadarnhau dim ond am nad oes unrhyw wrthwynebiadau.

198. Fel arall, mewn achosion o'r fath caiff Gweinidogion Cymru benderfynu caniatáu i'r awdurdod caffael gadarnhau ei GPG diwrthwynebiad ei hun ac eithrio o dan yr amgylchiadau penodol a ganlyn.

(a) ni all y GPG ymwneud â thir a ddefnyddir gan ymgymerwr statudol lle mae'r ymgymerwr wedi cyflwyno sylwadau i'r Gweinidog sy'n gyfrifol am ei reoleiddio, neu

(b) ni all y GPG ymwneud â thir sy'n rhan o gomin, man agored, rhandir tanwydd neu randir gardd gae.

Ymchwiliad cyhoeddus: Hysbysiad a dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus

199. Pan fydd ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal, mae'r amserlen ar gyfer pob mater sy'n ymwneud ag ef yn rhedeg o ddyddiad penodol, y cyfeirir ato fel y “dyddiad perthnasol”. Fe'i sefydlir, ynghyd â'r holl ddyddiadau arwyddocaol eraill, gan Reolau 2010.

200. Y dyddiad perthnasol yw'r diwrnod y mae Gweinidogion Cymru yn rhoi rhybudd i'r awdurdod caffael o'u bwriad i gynnal ymchwiliad cyhoeddus. Rhaid i hyn fod ddim hwyrach na 5 wythnos ar ôl naill ai ddiwedd y cyfnod gwrthwynebu neu gyflwyno'r GPG i'w gadarnhau, pa un bynnag sydd hwyraf. Dylid cofio bod y cyfnod ar gyfer gwrthwynebiadau yn rhedeg o ddyddiad yr hysbysiad cyntaf o wneud y GPG. Mewn amgylchiadau eithriadol, gallai cyflwyno fod cryn amser ar ôl llunio'r GPG.

201. Rhaid i Weinidogion Cymru roi rhybudd ysgrifenedig o'u bwriad i gynnal ymchwiliad cyhoeddus i'r awdurdod caffael a phob gwrthwynebydd sy'n parhau. Rhaid iddynt hefyd gynghori'r awdurdod caffael o sylwedd pob gwrthwynebiad a wneir. Lle bo hynny'n ymarferol, rhaid iddynt hefyd roi gwybod am sylwedd unrhyw wrthwynebiadau eraill.

202. Ni fydd dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus yn hwyrach na;

- 22 wythnos ar ôl y dyddiad perthnasol; neu
- pan gynhelir cyfarfod cyn-ymchwiliad sydd wedi'i gynnull gan Weinidogion Cymru, ddim hwyrach nag wyth wythnos ar ôl i'r cyfarfod ddod i ben.

Fodd bynnag, os yw'n anymarferol cychwyn yr ymchwiliad cyhoeddus o fewn y terfynau amser uchod, yna mae'n rhaid ei gynnull ar "y dyddiad ymarferol cynharaf". Unwaith y bydd dyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus wedi'i bennu, dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd yn cael ei newid. Ni fydd Gweinidogion Cymru fel arfer yn cytuno i ganslo neu ohirio ymchwiliad cyhoeddus oni bai:

- bod pob gwrthwynebiad yn cael ei dynnu'n ôl;
- bod yr awdurdod caffael yn tynnu'r GPG yn ôl; neu
- ni all partïon fod yn bresennol.

203. Rhaid i'r awdurdod caffael ac unrhyw un sydd wedi cyflwyno "datganiad amlinellol" cyn cyfarfod cyn-ymchwiliad neu "ddatganiad achos" o dan reolau 2010 gael o leiaf 42 diwrnod o rybudd o'r dyddiad, yr amser a'r man lle mae'r mae ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal.

204. Oni bai bod Gweinidogion Cymru yn cyfarwyddo fel arall, rhaid i'r awdurdod caffael bostio hysbysiad o'r ymchwiliad cyhoeddus heb fod yn hwyrach na 14 diwrnod cyn y dyddiad a bennwyd ar gyfer ei gychwyn. Rhaid postio hwn mewn man amlwg ger tir y GPG ac mewn un neu fwy o leoedd lle mae hysbysiadau cyhoeddus fel arfer yn cael eu postio yn yr ardal.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 30 yn Adran E

205. Yn yr un modd, oni bai bod Gweinidogion Cymru yn cyfarwyddo fel arall, rhaid i'r awdurdod caffael, heb fod yn hwyrach na 14 diwrnod cyn y dyddiad a bennir ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus, gyhoeddi mewn un neu fwy o bapurau newydd lleol, hysbysiad o'r ymchwiliad cyhoeddus. Nid oes unrhyw ffurflen statudol ond gellir defnyddio'r hysbysiadau a ddarperir gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae Gweinidogion Cymru yn aml yn gofyn bod y wasg leol yn cael gwybod am yr ymchwiliad cyhoeddus fel y gallant fod yn bresennol os dymunant. Yn yr un modd â diweddariadau pwysig eraill, argymhellir cyhoeddi'r wybodaeth hon ar wefan(nau) yr awdurdod caffael perthnasol a sianeli cyfryngau cymdeithasol hefyd.

206. Rhaid i'r hysbysiadau’r wefan a phapur newydd gynnwys datganiad clir o:

- dyddiad, amser a lleoliad yr ymchwiliad cyhoeddus;
- y pwerau y mae'r GPG wedi'i wneud oddi tanynt; a
- disgrifiad digonol o'r tir i nodi ei leoliad bras heb gyfeirio at y map GPG.

Ymchwiliad cyhoeddus: Defnyddio eiriolwyr

207. Os cynhelir ymchwiliad cyhoeddus, bydd yn rhaid i'r awdurdod caffael benderfynu sut i gyflwyno ei achos. Bydd y penderfyniad hwn yn cynnwys y rhai sy'n debygol o roi tystiolaeth a chynghorwyr cyfreithiol yr awdurdod caffael.

208. Mae'n arfer cyffredin cyfarwyddo cwnsler, cyfreithiwr neu eiriolwr profiadol arall i gyflwyno'r achos. Efallai bod yr eiriolwr eisoes wedi bod yn rhan o gynghori ar baratoi a gwneud y GPG.

209. Er nad oes unrhyw oblygiadau gweithdrefnol yn y dewis o eiriolwr, dylid cydnabod y bydd angen amser ar unrhyw eiriolwr i ddod yn gyfarwydd â'r achos er mwyn bod yn fwyaf effeithiol.

210. Gallai fod yn ddefnyddiol os yw'r eiriolwr yn cael ei gyfarwyddo cyn gynted ag y bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi rhybudd o ddyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus. Yn ogystal â rhoi digon o amser i baratoi ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus, bydd hyn hefyd yn golygu y gall yr eiriolwr fod yn rhan o ystyried y gwrthwynebiadau a bod yn ymwybodol o unrhyw negodiadau sy'n digwydd.

211. Er ei bod yn ofynnol i wrthwynebydd benodi cynrychiolaeth gyfreithiol neu gynrychiolaeth arall, argymhellir bod y cyngor arbenigol angenrheidiol ar gael iddynt. Er nad yw ymchwiliad cyhoeddus yn llys barn, mae angen cyngor cyfreithiol fel arfer gan ei fod yn ddarostyngedig i weithdrefnau a bennir gan y gyfraith ac mae penderfyniadau sy'n codi o'r ymchwiliad cyhoeddus yn gyfreithiol rwymol. Yn dibynnu ar natur y gwrthwynebiadau, efallai y bydd angen tystion arbenigol i roi tystiolaeth dechnegol a phroffesiynol. Bydd gan hyn oblygiadau cost i'r gwrthwynebydd a'r awdurdod caffael.

Ymchwiliad cyhoeddus: Negodiadau gyda gwrthwynebwyr

212. Yn aml mae'n bosibl datrys gwrthwynebiadau trwy negodi cyn yr ymchwiliad cyhoeddus trwy ail-gysylltu â phartïon yr effeithir arnynt unwaith y bydd GPG wedi'i wneud i geisio parhau â'r negodiadau. Gellir gwneud hyn trwy i awdurdodau caffael ymgymryd ag ymgysylltiad cynnar, ystyrlon, manwl a chyson â gwrthwynebwyr trwy gydol y broses GPG.

Mae manteision mabwysiadu'r arfer hwn yn cynnwys lleihau costau a byrhau hyd ymchwiliadau cyhoeddus a'r amserlen ar gyfer derbyn penderfyniadau. Mae Rhan Tri o'r Llawlyfr yn darparu arweiniad ac arfer gorau ar ymgysylltu a chynnal negodiadau gyda'r partïon yr effeithir arnynt.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 37 yn Adran E

213. Dylid ystyried gwrthwynebiadau yn ofalus i nodi'r hyn y mae'r gwrthwynebydd yn ei geisio ac a allai fod yn bosibl cynnwys ei farn heb ragfarnu'r cynllun nac achos yr awdurdod caffael mewn ymchwiliad cyhoeddus. Dylai'r awdurdod caffael ystyried defnyddio technegau datrys anghydfod amgen (ADR) mewn ymgais i ddatrys gwrthwynebiadau trwy gydol y broses brynu orfodol. Mae hyn yn cynnwys unwaith y bydd GPG wedi'i gadarnhau. Gellir gweld arweiniad ar dechnegau ADR ym mharagraffau 673 – 675 ac ym mharagraff 64 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

214. Gwneir llawer o wrthwynebiadau i GPG ar sail bod gan berchnogion tir eu cynlluniau datblygu eu hunain ar gyfer y tir sy'n destun y GPG. Mewn achosion o'r fath, gall awdurdodau caffael gynnig ymrwymo i gytundeb a elwir yn 'Gytundeb Setlo' gyda pherchnogion tir i sicrhau bod eu cynlluniau datblygu yn cael eu gweithredu y tu allan i'r broses brynu orfodol, ac i sicrhau bod tir yn cael ei ddefnyddio eto. Gellir defnyddio Cytundebau Setlo ochr yn ochr â negodiadau ar gyfer caffael tir trwy gytundeb.

215. Pan fydd gan berchnogion tir eu cynlluniau datblygu eu hunain ac yn penderfynu peidio â llunio Cytundeb Setlo neu'n methu â chydymffurfio â chytundebau o'r fath, gall awdurdodau caffael gyflwyno hyn i arolygydd fel tystiolaeth o ddiffyg gweithredu rhagweithiol dros dir y GPG i wella ei gyflwr. Gall hefyd gynorthwyo gyda chyfiawnhad dros wneud y GPG. Darperir templed Cytundeb Setlo yn Atodiad 21 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 38 yn Adran E

216. Mewn llawer o achosion bydd gwrthwynebiadau yn amwys a chyffredinol. Yn aml, cyflwynir y rhain i amddiffyn y gwrthwynebydd a chadw eu gallu i ymddangos yn yr ymchwiliad cyhoeddus. Yn yr achosion hyn mae'n werth ceisio cynnal trafodaethau gyda'r gwrthwynebydd i ddeall eu safle yn llawn. Os cyflawnir hyn, gall y gwrthwynebydd fod yn barod i dynnu ei wrthwynebiad yn ôl. Dylai negodiadau gyda gwrthwynebwyr barhau hyd at ac yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus, ac unwaith y bydd GPG wedi'i gadarnhau.

Er mwyn helpu i reoli, monitro ac ymateb i wrthwynebiadau, dylai awdurdodau caffael ystyried defnyddio 'Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau'. Gall Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau helpu i groesgyfeirio effeithiau'r cynllun ac o ble y gallai gwrthwynebiadau posibl ddeillio. Gall hefyd atal unrhyw wrthwynebiadau rhag dod i'r amlwg yn annisgwyl mewn ymchwiliad cyhoeddus. Dylid adolygu'r atodlen mewn cyfarfodydd tîm misol hyd at ddyddiad yr ymchwiliad cyhoeddus.

217. Dylai Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau grwpio gwrthwynebiadau i'r categorïau canlynol h.y.

- Coch: Ychydig iawn o obaith gweld newid yn safle'r gwrthwynebydd neu ni chyflawnwyd unrhyw ymgysylltiad â'r gwrthwynebydd.
- Oren: Angen ymgysylltu pellach â'r gwrthwynebydd - parhau i negodi.
- Gwyrdd: (a) Mae'r gwrthwynebiad wedi'i dynnu'n ôl er enghraifft, daethpwyd i gytundeb i brynu'r tir yn wirfoddol; neu
  (b) Mae'r gwrthwynebydd wedi cytuno i ymrwymo i Femorandwm Cytundeb neu Gytundeb Setliad gyda'r awdurdod caffael.

Darperir templed Amserlen Olrhain Gwrthwynebiadau GPG yn Atodiad 26 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 39 yn Adran E

218. O safbwynt yr awdurdod caffael, y canlyniad gorau yw sicrhau bod gwrthwynebiadau'n cael eu tynnu'n ôl yn ddiamod a bwrw ymlaen i gaffael y tir trwy gytundeb. Fodd bynnag, mae gwrthwynebwyr yn aml yn ceisio rhyw fath o ymrwymiad gan yr awdurdod fel rhagofyniad i dynnu eu gwrthwynebiad yn ôl. Er bod hyn yn dderbyniol mewn egwyddor, dylid cymryd gofal i sicrhau bod unrhyw ymrwymiad yn gyfreithlon ac nad yw'n tanseilio'r achos dros brynu gorfodol trwy wrthdaro â phwrpas a chyfiawnhad y GPG. Os yw negodiadau am archwilio rhoi ymrwymiadau, dylid mynd ar eu trywydd ar sail heb ragfarn. Mae hwn yn faes lle dylai awdurdodau caffael fanteisio ar gyngor cyfreithiol. Math o ymrwymiad y gellir ei ddefnyddio i ddatrys gwrthwynebiadau yw trwy ddefnyddio Memorandwm Cytundeb.

Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfodydd cyn-ymchwiliad

219. Yn achos Gorchmynion Prynu Gorfodol sydd wedi denu nifer o wrthwynebwyr a/neu y rhagwelir ymchwiliad cyhoeddus cymhleth neu hir, caiff Gweinidogion Cymru neu arolygydd drefnu cyfarfod cyn-ymchwiliad. Cynhelir y cyfarfod i drafod gweithdrefn, cwmpas a rhaglennu'r ymchwiliad cyhoeddus gan gynnwys pa gamau y gellir eu cymryd i sicrhau bod yr ymchwiliad cyhoeddus yn cael ei redeg yn effeithlon ac yn gyflym.

Y canlyniad yn aml yw rhaglen gytûn o ymddangosiadau gan wrthwynebwyr, ar gyfer cyflwyno tystiolaeth, a chynhyrchu ac argaeledd dogfennau. Fodd bynnag, bydd unrhyw amserlen a osodir yn destun adolygiad a gellir ei hamrywio ar unrhyw adeg.

220. Mae'r cyfarfod cyn-ymchwiliad (neu lle mae mwy nag un, y cyfarfod cyntaf) i'w gynnal heb fod yn hwyrach nag 16 wythnos ar ôl y dyddiad perthnasol. Rhaid rhoi dim llai na 21 diwrnod o rybudd ysgrifenedig o'r cyfarfod. Bydd arolygydd yn cadeirio'r cyfarfod hwn a gall roi cyfarwyddiadau, er enghraifft, ar gyfer cyfnewid tystiolaeth ymlaen llaw. Cyfarfod cyhoeddus fydd hwn a gwahoddir pob gwrthwynebydd i ddod.

221. Yn ymarferol, cynhelir cyfarfodydd o'r fath dim ond mewn achosion lle:

- mae'r GPG o ddiddordeb cyhoeddus mawr, neu
- mae diddordeb helaeth gan drydydd parti, neu
- maent yn cynnwys goblygiadau cenedlaethol neu ranbarthol a/neu faterion amgylcheddol, diogelwch, technegol neu wyddonol cymhleth.

222. Pwrpas cyfarfod cyn-ymchwiliad yw trefnu a pharatoi ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus. Ar ôl clywed gan y gwahanol bartïon, gall yr arolygydd gynnig amserlen ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus. Y nod yw sicrhau'r defnydd gorau o amser trwy gytuno ymlaen llaw ar y diwrnodau y mae angen pob parti. Gellir hefyd trafod a chytuno ar faterion trefniadol fel paratoi bwndel o ddogfennau craidd.

<u>Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfod cyn-ymchwiliad sy’n cael ei alw gan Weinidogion Cymru</u>

223. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn cyfarwyddo y dylid cynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad, bydd arolygydd yn llywyddu ac yn penderfynu ar y materion i'w trafod.

224. Bydd Gweinidogion Cymru, wrth roi rhybudd o'r dyddiad perthnasol, yn cyflwyno i’r awdurdod caffael a'r gwrthwynebwyr sy'n parhau:

- hysbysiad o'r bwriad i gynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad;
- "datganiad o faterion" h.y. y materion sy'n ymddangos yn debygol o fod yn berthnasol i'w penderfyniad ar y GPG.

225. Ar ôl derbyn yr hysbysiad, rhaid i’r awdurdod caffael gyhoeddi mewn papur newydd lleol hysbysiad o fwriad Gweinidogion Cymru i gynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad. Mae'r hysbysiad hwn i gynnwys testun y datganiad materion.

Yn yr un modd â chyhoeddiadau eraill, cynghorir y dylid cyhoeddi rhybudd o fwriad Gweinidogion Cymru i gynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad ar wefan(nau) yr awdurdod caffael perthnasol a sianeli cyfryngau cymdeithasol.

Ymchwiliad cyhoeddus: Cyfarfod cyn-ymchwiliad sy'n cael ei alw gan yr arolygydd

226. Os nad yw Gweinidogion Cymru wedi cynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad, caiff arolygydd benderfynu cynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad y byddant yn rhoi 14 diwrnod o rybudd ysgrifenedig i:

- awdurdod caffael;
- gwrthwynebwyr sy'n parhau;
- eraill sydd â hawl i ymddangos a
- unrhyw un y mae'r arolygydd o'r farn y byddai'n ddymunol iddynt fod yn bresennol yn y cyfarfod.

Yn yr un modd â'r cyn-gyfarfod a alwyd gan Weinidogion Cymru, bydd yr arolygydd yn penderfynu ar y materion i'w trafod.

Ymchwiliad cyhoeddus: Datganiadau amlinellol

227. Mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael gyflwyno datganiad amlinellol h.y. y prif gyflwyniadau i'w cyflwyno yn yr ymchwiliad cyhoeddus.

Mae hwn i'w gyflwyno (heb fod yn hwyrach nag 8 wythnos ar ôl y dyddiad perthnasol) i:

- Gweinidogion Cymru; a
- pob gwrthwynebydd sy'n parhau.

Ymchwiliad cyhoeddus: Datganiad Achos

228. Pan fydd ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal, mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael gynhyrchu 'Datganiad Achos' sydd i'w gyflwyno i'r partïon a ganlyn:

(a) Gweinidogion Cymru; a
(b) pob gwrthwynebydd sy'n parhau.

229. Defnyddir Datganiad Achos i gefnogi GPG ac mae'n nodi manylion llawn achos yr awdurdod caffael i'w gyflwyno yn yr ymchwiliad cyhoeddus. Mae hefyd yn darparu diweddariad ar y sefyllfa fel y nodwyd yn Natganiad Rhesymau'r awdurdod caffael. Rhaid atodi copïau o'r holl ddogfennau y cyfeirir atynt yn y Datganiad Achos ynghyd â rhestr o unrhyw ddogfennau y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu cyfeirio atynt yn yr ymchwiliad cyhoeddus. Mae templed cyfun ac enghraifft o Ddatganiad Achos ar gyfer GPG a wnaed o dan Ddeddf 1990 neu Ddeddf Tai 1985 yn Atodiad 10 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Mewn perthynas ag adrannau 'Ymateb i wrthwynebiadau' a 'Gwybodaeth ychwanegol' y templed/enghraifft gyfun o Ddatganiad Achos, dylid adolygu a diweddaru'r rhain yn arbennig mewn perthynas ag unrhyw wrthwynebiadau a wneir i'r GPG ac ymateb yr awdurdod caffael iddynt.

230. Rhaid cyflwyno Datganiad Achos yr awdurdod caffael i bob gwrthwynebydd sy'n parhau—

(a) pan gynhelir cyfarfod cyn-ymchwiliad, heb fod yn hwyrach na 4 wythnos ar ôl i'r cyfarfod hwnnw ddod i ben; a

(b) mewn unrhyw achos arall, heb fod yn hwyrach na 6 wythnos ar ôl y dyddiad perthnasol h.y. y dyddiad y mae Gweinidogion Cymru yn rhoi rhybudd ysgrifenedig o ymchwiliad cyhoeddus i'r awdurdod caffael a phob gwrthwynebydd sy'n parhau.

231. Caiff Gweinidogion Cymru fynnu bod gwrthwynebydd sy'n parhau neu unrhyw un sydd wedi eu hysbysu o fwriad neu'n dymuno ymddangos yn yr ymchwiliad cyhoeddus, yn cyflwyno (cyn pen 6 wythnos ar ôl yr hysbysiad) Datganiad Achos iddynt, yr awdurdod caffael ac unrhyw berson arall a nodwyd.Mater i Weinidogion Cymru yw darparu copïau o Ddatganiad Achos awdurdod caffael i unrhyw un nad yw'n wrthwynebydd sy'n parhau ond y bu'n ofynnol cyflwyno Datganiad Achos iddynt. Yn aml, bydd yr awdurdod caffael yn cyhoeddi ei Ddatganiad Achos a'r dogfennau cysylltiedig ar ei wefan. Rhaid i'r awdurdod caffael ganiatáu i unrhyw un sy'n dymuno archwilio a chymryd copïau o'r Datganiad Achos a dogfennau yn bersonol wneud hynny. Ni ddylid codi tâl ar bartïon yr effeithir arnynt am archwilio dogfennau. Fodd bynnag, os cymerir copïau o ddogfennau, gellir codi costau gweinyddol rhesymol am y gwasanaeth. Rhaid i'r datganiad achos gynnwys manylion ble a phryd y bydd y dogfennau ar gael. Mewn sawl achos, y ffordd fwyaf cyfleus o wneud hyn yw cyhoeddi’r datganiad achos ar wefan yr awdurdod caffael.

232. Dylai pob Datganiad Achos nodi'r achos dros yr awdurdod caffael neu wrthwynebydd sy'n parhau/unrhyw berson arall sy'n ymddangos mewn ymchwiliad cyhoeddus (y cyfeirir atynt gyda'i gilydd fel “gwrthwynebwyr” yn yr adran hon) a nodi'r prif faterion a thystiolaeth i'w galw. Bydd hyn yn sicrhau bod pawb sy'n rhan o'r ymchwiliad cyhoeddus yn gwbl ymwybodol o natur achos pob parti a'r materion a godir. Dylid gadael cyflwyniadau manwl ar gyfer prawf o dystiolaeth sy'n ofynnol yn nes ymlaen yn y weithdrefn ymchwilio gyhoeddus.

233. Mae'n bosibl y gall Gweinidogion Cymru neu'r arolygydd ofyn am wybodaeth bellach am y materion sydd wedi'u cynnwys mewn unrhyw Ddatganiad Achos.

Ymchwiliad cyhoeddus: Gwybodaeth i'w chynnwys yn natganiad achos awdurdod caffael

234. Cyn llunio Datganiad Achos, dylai'r awdurdod caffael adolygu'r dogfennau a'r dadleuon a nodwyd yn ei Ddatganiad Rhesymau os oes yna un yn cyd-fynd â'r GPG. Dylai Datganiad Achos yr awdurdod caffael:

- cynnwys manylion llawn yr achos gan gynnwys yr holl dystiolaeth sydd ar gael i'w chyflwyno yn yr ymchwiliad cyhoeddus gan gynnwys y rhesymau dros wneud y GPG;
- ymateb i wrthwynebiadau a godwyd i'r GPG;
- cynnwys y ffeithiau perthnasol a'r dadleuon cynllunio/cyfreithiol y mae'n debygol y bydd y ffeithiau'n dibynnu arnynt a lle dyfynnir cyfraith achos, y dyfyniad cyfreithiol llawn;
- cynnwys unrhyw bolisïau neu ddogfennau eraill yr ystyrir eu bod yn cefnogi llunio'r GPG;
- canolbwyntio ar feysydd lle ceir gwahaniaeth;
- cael ei gyflwyno fel testun gyda delweddau perthnasol yn unig;
- cynnwys:
  - (i) copïau o unrhyw ddogfennau (gan gynnwys er enghraifft data, dadansoddiad neu gopïau o achosion cyfreithiol), mapiau, cynlluniau ac unrhyw ddarnau perthnasol y cyfeirir atynt (neu ddarnau perthnasol);
  - (ii) rhestr o ddogfennau y dylid cyfeirio atynt neu eu cyflwyno fel tystiolaeth;
  - (iii) unrhyw farn o blaid y GPG a fynegwyd yn ysgrifenedig gan adran o'r llywodraeth (oni bai bod hyn eisoes wedi'i wneud ar ffurf datganiad amlinellol at ddibenion cyfarfod cyn-ymchwiliad);
- nodi'r cyfiawnhad dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol;
- nodi a oes unrhyw negodiadau'n parhau gyda gwrthwynebwyr i ddatrys meysydd anghydfod a/neu a ragwelir unrhyw drafodaethau o'r fath;
- rhoi esboniad o sut mae'r awdurdod caffael wedi cyflawni unrhyw ddyletswyddau statudol fel darpariaethau Deddf Cydraddoldeb 2010 a'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, a rhwymedigaethau yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015; a
- disgrifio unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

235. Ni ddylai Datganiad Achos yr awdurdod caffael gynnwys

- iaith ymfflamychol, hiliol neu ymosodol;
- unrhyw wybodaeth bersonol neu sensitif;
- dolenni i wefannau (oni bai bod y ddolen i wefan yr awdurdod caffael neu wefan arall yn y sector cyhoeddus), oherwydd gall gwefannau newid dros amser.

236. Bydd yr arolygydd, fel rhan o'r ymgysylltiad rheoli achos cynnar, yn penderfynu sut yr ymdrinnir â'r gwahanol feysydd tystiolaeth yn yr ymchwiliad cyhoeddus.

<u>Ymchwiliad cyhoeddus: Gwybodaeth i'w chynnwys mewn datganiad achos a gyflwynir gan: (a) gwrthwynebydd sy'n parhau neu (b) unrhyw berson arall sy'n ymddangos mewn ymchwiliad cyhoeddus</u>

237. Dylai Datganiad Achos a gyflwynir gan wrthwynebydd:

- ymateb i Ddatganiad Achos yr awdurdod caffael ac egluro sail eu gwrthwynebiadau gan gynnwys polisïau neu ddogfennau eraill y maent yn credu bod y GPG yn gwrthdaro â hwy;
- cynnwys y ffeithiau perthnasol a'r dadleuon cynllunio/cyfreithiol y mae'n debygol y bydd y ffeithiau'n dibynnu arnynt a lle dyfynnir cyfraith achos, y dyfyniad cyfreithiol llawn;
- canolbwyntio ar feysydd lle ceir gwahaniaeth;
- cael ei gyflwyno fel testun gyda delweddau perthnasol yn unig;
- cynnwys:
  - (i) copïau o'r dogfennau y cyfeirir atynt (neu ddarnau perthnasol);
  - (ii) rhestr o ddogfennau y dylid cyfeirio atynt neu eu cyflwyno fel tystiolaeth;
- nodi crynodeb o gasgliadau cyffredinol y gwrthwynebydd;
- disgrifio unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

238. Ni ddylai Datganiad Achos gwrthwynebydd:

- fel rheol cyflwyno polisïau ychwanegol neu godi materion newydd y tu hwnt i'r rhai a gynhwysir yn y gwrthwynebiad a gyflwynwyd yn ystod y cyfnod gwrthwynebu;
- iaith ymfflamychol, hiliol neu ymosodol;
- cynnwys dolenni i wefannau (oni bai bod y ddolen i wefan yr awdurdod caffael neu wefan arall yn y sector cyhoeddus), oherwydd gall gwefannau newid dros amser..
- cynnwys unrhyw wybodaeth bersonol neu sensitif;

Ymchwiliad cyhoeddus: Tystiolaeth mewn ymchwiliad cyhoeddus

239. Caiff Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i awdurdod caffael neu unrhyw un sydd â hawl i ymddangos ac sy'n cynnig galw neu roi tystiolaeth, gyflwyno copi o'r dystiolaeth (y cyfeirir ati'n gyffredin fel prawf tystiolaeth) i'r arolygydd heb fod yn hwyrach na 3 wythnos cyn y mae'r person i fod i roi tystiolaeth. Bydd angen crynodeb ysgrifenedig lle mae'r prawf yn fwy na 1,500 o eiriau. Yn gyffredinol, bydd hyn yn digwydd mewn achosion mwy cymhleth. Nid oes ffurflen ragnodedig ar gyfer prawf o'r dystiolaeth gan y bydd yn amrywio yn ôl arbenigedd y tyst, natur y dystiolaeth unigol a'r cynigion penodol yn y cynllun y mae'r tir yn cael ei gaffael yn orfodol ar ei gyfer. Fodd bynnag, darperir fframwaith yn y templed a ddarperir yn Atodiad 11 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn i gynorthwyo i ddrafftio dogfen o'r fath.

240. Os yw'n ofynnol i'r awdurdod caffael gyflwyno copi o dystiolaeth i arolygydd, rhaid cyflwyno copi hefyd i'r gwrthwynebwyr sy'n parhau ac unrhyw berson arall sydd wedi cyflwyno Datganiad Amlinellol neu Ddatganiad Achos. Yn yr un modd, pan fydd yn ofynnol i wrthwynebwyr sy'n parhau ac unrhyw berson arall sydd wedi cyflwyno Datganiad Amlinellol neu Ddatganiad Achos gyflwyno copi o dystiolaeth i arolygydd, bydd copi hefyd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod caffael.

241. Pan gyflwynwyd datganiad tystiolaeth, rhaid i'r sawl sy'n rhoi tystiolaeth ddarllen y datganiad hwn fel eu tystiolaeth, oni bydd yr arolygydd yn caniatau iddynt wneud fel arall.

242. Os yw cyflwyniadau'r awdurdod caffael yn dibynnu ar sylwadau swyddogol, rhaid anfon hysbysiad bod ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal at y corff swyddogol dan sylw ar yr olaf o'r dyddiadau canlynol:

- cyn pen saith diwrnod ar ôl derbyn y sylwadau; neu
- cyn pen saith diwrnod ar ôl derbyn hysbysiad o'r ymchwiliad cyhoeddus gan Weinidogion Cymru.

Ymchwiliad cyhoeddus: Cyflwyno dogfennau

243. Gellir anfon hysbysiadau neu ddogfennau sy'n ofynnol neu a awdurdodwyd i'w cyflwyno neu eu hanfon o dan unrhyw un o ddarpariaethau Rheolau 2010 trwy'r post cyffredin.

Ymchwiliad cyhoeddus: Materion ymarferol o drefnu ymchwiliad cyhoeddus

244. Mae yna nifer o drefniadau ymarferol y bydd angen i'r awdurdod caffael eu gwneud yn barod ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus.

245. Yn achos ymchwiliad cyhoeddus mawr, mae'n aml yn briodol penodi swyddog rhaglen. Bydd y person hwn yn atebol i'r arolygydd am weinyddu'r ymchwiliad cyhoeddus. Dylai'r awdurdod caffael gynnig darparu swyddog rhaglen fel rheol. Dylai'r swyddog rhaglen fod yn ddiduedd i'r ymchwiliad ac ystyrir ei bod yn arfer da penodi contractwr i gyflawni'r rôl hon. Gall Arolygiaeth Gynllunio Cymru gyflenwi rhestr o swyddogion rhaglen cymeradwy.

246. Fel rheol, yr awdurdod caffael sy'n darparu'r lleoliad ar gyfer yr ymchwiliad cyhoeddus. Yn ogystal ag ystafell sengl sy'n ddigon mawr i gynnwys yr holl gyfranogwyr, bydd angen ystafelloedd ar wahân at ddibenion eraill. Dylai'r ddarpariaeth leiaf fod yn ystafell breifat i'r arolygydd gyda chyfleusterau priodol i'w alluogi i weithio'n gyffyrddus heb i ddim darfu arno. Mae hefyd yn ddefnyddiol neilltuo ystafelloedd lle gall tîm yr awdurdod gwrdd ac ar gyfer cwrdd â gwrthwynebwyr.

247. Bydd angen trefniadau i sicrhau bod digon o ffonau, llungopiwyr, argraffwyr, trefniadau ar gyfer cyfleusterau cyfieithu a chyfieithu ar y pryd. Mae hefyd yn ddoeth ystyried cysylltedd gan gynnwys darparu'r rhyngrwyd a WiFi, ac i'r ymchwiliad cyhoeddus gael cyfeiriad e-bost priodol er mwyn i'r partion allu e-bostio'r ymchwiliad cyhoeddus a'r arolygydd.

248. Fel rheol mae'n angenrheidiol bod cefnogaeth ysgrifenyddol a gweinyddol ar gael. Er enghraifft, efallai y bydd angen cynhyrchu copïau o ddogfennau ar fyr rybudd neu lunio cytundebau neu ddatganiadau i'w cyflwyno i'r ymchwiliad cyhoeddus.

249. Dylai unrhyw gyfleusterau arlwyo fod ar gael yn gyfartal i bawb. Yn benodol, dylid cymryd gofal i osgoi unrhyw awgrym bod yr awdurdod caffael yn darparu lletygarwch i'r arolygydd nad yw ar gael i wrthwynebwyr. Er enghraifft, os yw lluniaeth ar gael yn ystod egwyliau, dylai fod ar gael ar yr un sail i bawb sy'n ymwneud â'r ymchwiliad cyhoeddus.

250. Mae'n synhwyrol ystyried yr angen am ddiogelwch a stiwardiaeth. Mewn achosion o gynllun dadleuol efallai y bydd awdurdodau caffael am ymgynghori â'r heddlu neu logi rhyw fath o wasanaeth diogelwch.

<u>Ymchwiliad cyhoeddus: Cynnal yr ymchwiliad cyhoeddus</u>

251. Bydd llu o weithgareddau ar droed yn y mwyafrif o’r cyfnod cyn dyddiad ymchwiliad cyhoeddus i GPG. Er enghraifft:

- cyfarfodydd gyda'r cwnsler,
- cyflwyno hysbysiadau,

- cysylltu â thystion arbenigol,
- paratoi a chyflwyno tystiolaeth/gwrthatebion,
- cymryd rhan mewn gweithdrefnau cyn-ymchwiliad,

y cyfan o fewn terfynau amser statudol sy'n arwain at yr ymchwiliad cyhoeddus.

252. Dylai partïon sy'n ymwneud ag ymchwiliad cyhoeddus sicrhau bod ganddynt y cyngor arbenigol angenrheidiol. Cyngor cyfreithiol fydd hwn yn bennaf oherwydd, er nad yw ymchwiliad cyhoeddus yn llys barn, mae'n wrandawiad lled-farnwrol. Bydd hefyd angen mewnbwn technegol a phroffesiynol, yn uniongyrchol fel tystiolaeth ac yn anuniongyrchol i gefnogi'r achos. Rhoddir amlinelliad byr o'r weithdrefn isod mewn termau cyffredinol.

253. Mewn rhai achosion cynhelir ymchwiliad cyhoeddus ar y cyd. Gallai hwn fod yn ymchwiliad cyhoeddus sy'n delio â GPG a gorchmynion priffyrdd a/neu apêl gynllunio. Nodir yr angen am gyd-ymchwiliad cyhoeddus ymlaen llaw.

254. Nid yw'r adran hon o'r Llawlyfr yn archwilio'n fanwl y gwaith o baratoi, llunio a chyflwyno achos mewn ymchwiliad cyhoeddus.

Ymchwiliad cyhoeddus: Amlinelliad o'r weithdrefn yn yr ymchwiliad cyhoeddus

255. Bydd yr ymchwiliad cyhoeddus yn cael ei gynnal gerbron arolygydd. Bydd penodi arolygydd ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus penodol yn ystyried addasrwydd penodol yr arolygydd ar gyfer delio â'r materion dan sylw. Yr arolygydd sy'n penderfynu sut y bydd yr ymchwiliad cyhoeddus yn mynd rhagddo a byddant yn gwneud hyn yn hysbys wrth agor yr ymchwiliad cyhoeddus os na fu cyfarfod cyn-ymchwiliad. Yn gyffredinol, bydd yr arolygydd yn ceisio cadw achos yn anffurfiol wrth sicrhau bod pob parti yn gallu dweud eu dweud mewn modd trefnus.

256. Fel arfer, bydd yr awdurdod caffael yn cyflwyno ei achos yn gyntaf. Gwneir hyn trwy ddatganiad agoriadol gan ei eiriolwr, ac yna trwy alw ar dystion i roi tystiolaeth. Os cyfnewidiwyd tystiolaeth ysgrifenedig cyn yr ymchwiliad cyhoeddus efallai na fydd angen i bob tyst adrodd ei dystiolaeth. Mae hefyd yn gyffredin mewn ymchwiliadau cyhoeddus mwy i'r arolygydd fynd i'r afael â materion yn ôl pwnc neu thema.

257. Gall yr eiriolwr ofyn cwestiynau i'w dyst ei hun i egluro pwyntiau. Dyma beth yw 'holi'r tyst'. Yna gall y tystion hynny gael eu holi gan wrthwynebwyr ('croesholi') a chan yr arolygydd. Yna dilynir yr un broses ar gyfer yr achos a gyflwynir gan unrhyw wrthwynebydd sy'n parhau. Yn y modd hwn, profir yr achos dros gaffael, felly dyna pam bod angen paratoi trylwyr.

258. Mae gan wrthwynebwyr sy'n parhau hawl i groesholi tystion yr awdurdod caffael ac unrhyw dystion eraill. Fodd bynnag, rhaid i wrthwynebwyr eraill gael caniatâd yr arolygydd i groesholi tystion. Yn ymarferol, rhoddir y caniatâd hwn bron bob amser.

259. Efallai y bydd yr arolygydd yn mynnu bod tystiolaeth yn cael ei rhoi ar lw, yn enwedig os oes anghydfod ynghylch materion ffeithiol ond nid yw hyn yn gyffredin.

260. Er nad oes yn rhaid i eiriolwr gynrychioli gwrthwynebydd unigol ac y gall ymddangos yn bersonol, rhaid i'r awdurdod caffael gael ei gynrychioli gan gwnsler, cyfreithiwr neu swyddog.

261. Yn dilyn croesholi, mae'n arferol i'r eiriolwr 'ail-holi'r' tyst i egluro unrhyw bwyntiau sy'n codi o'r croesholi.

262. Bydd yr arolygydd yn penderfynu ym mha drefn y mae gwrthwynebwyr yn ymddangos.

263. Caiff pob gwrthwynebydd alw tystiolaeth, er bod gan yr arolygydd ddisgresiwn dros ei natur a'i maint. Gallant wrthod clywed tystiolaeth y maent yn ei hystyried yn ailadroddus neu'n amherthnasol. Mae ganddyn nhw hefyd yr un pwerau o ran croesholi ac unrhyw fater arall.

264. Mae gan yr arolygydd ddisgresiwn eang dros dderbyn tystiolaeth. Gallant ganiatáu i ddogfennau gael eu derbyn yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus ond maent yn debygol o gyfarwyddo y dylent fod ar gael i bob parti.

265. Mae Rheolau 2010 yn caniatáu i'r awdurdod caffael newid ei Ddatganiad Achos ac ychwanegu at y rhestr o ddogfennau, ar yr amod bod eraill sydd â hawl i ymddangos yn yr ymchwiliad cyhoeddus yn cael cyfle digonol i adolygu unrhyw faterion newydd ac ymateb neu newid eu tystiolaeth yn unol â hynny.

266. Os yw'n ymddangos i'r arolygydd bod angen amser pellach i'r partïon ystyried tystiolaeth newydd, gallant ohirio'r ymchwiliad cyhoeddus.

267. Mae Rheolau 2010 yn darparu y bydd gan yr awdurdod caffael gyfle i ateb yn derfynol a gwneud cyflwyniad i gloi oni bai ei fod yn cytuno fel arall.

268. Os bydd gwrthwynebydd yn methu â mynychu'r ymchwiliad cyhoeddus, nid yw'n ofynnol i'r arolygydd ohirio'r achos.

269. Pan na fydd gwrthwynebydd yn gallu mynychu neu'n anfodlon mynychu, gellir cyflwyno sylwadau ysgrifenedig naill ai cyn neu yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus. Mae'n ofynnol i'r arolygydd ddatgelu cynnwys sylwadau ysgrifenedig i'r ymchwiliad cyhoeddus.

270. Caiff asesydd eistedd gyda'r arolygydd os yw Gweinidogion Cymru yn cyfarwyddo felly. Eu rôl yw cynghori'r arolygydd ar faterion technegol neu arbenigol.

Ymchwiliad cyhoeddus: Ymweliadau safle

271. Pan gynhelir ymchwiliad cyhoeddus, caiff yr arolygydd wneud naill ai ymweliad safle ar ei ben ei hun neu gydag eraill cyn neu yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus. Ar gyfer ymweliad safle gydag eraill, bydd yr arolygydd yn ymweld â'r safle yng nghwmni'r awdurdod caffael a/neu unrhyw wrthwynebydd/gwrthwynebwyr sy'n dymuno mynychu. Rhaid i'r arolygydd ymweld gydag eraill os bydd yr awdurdod caffael neu unrhyw un o'r gwrthwynebwyr yn gofyn iddo wneud hynny. Bydd yr arolygydd yn cyhoeddi dyddiad ac amser ymweld â’r safle gydag eraill yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus. Bydd gan yr awdurdod caffael ac unrhyw wrthwynebwyr sy'n parhau yr hawl i fod yn bresennol. Bydd yr arolygydd yn gwrthod trafod rhinweddau'r achos ar ymweliad safle gydag eraill er y gall fod trafodaethau ynghylch a ddylai'r arolygydd edrych ar ddatblygiadau eraill mewn mannau eraill. Er enghraifft, mewn canolfannau siopa eraill a allai fod wedi cael eu crybwyll yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus.

272. Bydd yr arolygydd yn ei gwneud yn glir nad yw ymweliad safle gydag eraill yn achlysur i ailagor y ddadl ynghylch rhinweddau'r cynigion. Yn hytrach, mae'n gyfle i egluro unrhyw bwyntiau ffeithiol y mae angen eu gwirio ar lawr gwlad ac i'r partïon fod yn fodlon bod yr arolygydd wedi gweld y tir a nodweddion o'r ardal gyfagos sy'n cael eu hystyried yn berthnasol.

273. Cynrychiolir yr awdurdod caffael fel arfer gan un o'r tystion a roddodd dystiolaeth ar ei ran ac efallai y bydd darpar ddatblygwr am fod yn bresennol. Os yw pwyntiau technegol wedi codi yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus efallai y bydd arbenigwyr eraill hefyd eisiau mynychu’r ymweliad fel y gallant fod yn fodlon bod gan yr arolygydd gyfle i weld, er enghraifft, lleoliad arfaethedig mynediad yr oedd gan arbenigwyr priffyrdd farn anghyson yn ei gylch.

274. Rhaid gwahodd gwrthwynebwyr sy'n parhau i ddod i'r ymweliad safle gydag eraill, er efallai y byddai'n well ganddynt ddewis cynrychiolydd. Er bod pob ymdrech fel arfer yn cael ei gwneud i ddewis amser cyfleus, nid oes rheidrwydd ar yr arolygydd i ohirio'r arolygiad os na ddaw mynychwr arfaethedig ar yr amser penodedig.

275. Os yw'r awdurdod caffael yn cynnig trefnu cludiant i'r arolygydd ac unrhyw aseswyr, dylid ymestyn y cynnig i'r gwrthwynebwyr sy'n parhau. Ni ddylid gadael yr arolygydd yng nghwmni cynrychiolwyr yr awdurdod caffael yn unig (os yw cynrychiolwyr y gwrthwynebwyr sy'n parhau yn bresennol). Dylai'r awdurdod caffael drefnu mynediad i'r tir yn ôl yr angen.

276. Mae'n bwysig nad yw cynnal yr ymweliad safle gydag eraill a'r trefniadau a ddewiswyd yn creu sefyllfa lle gellir cwestiynu didueddrwydd yr arolygydd. Os bydd yr amgylchiadau hyn yn codi, mae'n bosibl i barti â diddordeb gyflwyno her gyfreithiol. Os bydd yn llwyddiannus, gall canlyniad her o'r fath fod yn dileu penderfyniad Gweinidogion Cymru neu arolygydd.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 40 yn Adran E

Y Weithdrefn Sylwadau ysgrifenedig

277. Dewis arall yn lle ymchwiliad cyhoeddus yw ystyried gwrthwynebiadau gan arolygydd trwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Yn lle bod yr awdurdod caffael a'r gwrthwynebwyr (neu eu cynrychiolwyr) yn ymddangos yn bersonol gerbron arolygydd, mae'r achosion o blaid ac yn erbyn y GPG yn cael eu gwneud yn ysgrifenedig. Mae'r weithdrefn statudol ar gyfer ystyried sylwadau ysgrifenedig wedi'i nodi yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

278. Yn fuan ar ôl y dyddiad cau ar gyfer gwrthwynebiadau, os yw Gweinidogion Cymru o'r farn y gallai'r gwrthwynebiadau gael eu hystyried trwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, byddant yn ysgrifennu at yr holl wrthwynebwyr sy'n parhau i ofyn am eu caniatâd i ddilyn y weithdrefn. Rhaid i Weinidogion Cymru gael caniatâd ysgrifenedig gan yr holl wrthwynebwyr sy'n parhau gan ddefnyddio'r ffurflen a ragnodir yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

279. Pan fydd yr holl wrthwynebwyr sy'n parhau yn rhoi eu caniatâd, bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi:

- dyddiad cychwyn y weithdrefn,
- cyfeiriad cyfathrebu,
- cyfeirnod a
- pa ddatganiadau presennol a fydd yn cael eu hystyried fel rhan o'r weithdrefn.

Os yw Gweinidogion Cymru o'r farn nad yw'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig yn briodol, byddant yn ysgrifennu at yr awdurdod caffael a'r gwrthwynebwyr sy'n parhau yn nodi y bydd ymchwiliad cyhoeddus yn cael ei gynnal. Yn yr un modd, lle nad yw unrhyw wrthwynebydd sy'n parhau yn cydsynio i'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, bydd Gweinidogion Cymru yn ysgrifennu at bob parti yn nodi y bydd y GPG yn cael ei ystyried trwy ymchwiliad cyhoeddus.

280. Pan fydd GPG i'w ystyried trwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, mae gan yr awdurdod caffael 5 diwrnod gwaith o'r dyddiad cychwyn i gyflwyno unrhyw hysbysiadau i berchnogion y mae'n dymuno eu hystyried. Gall yr awdurdod caffael wneud sylwadau pellach i gefnogi'r GPG yn ychwanegol at unrhyw ddatganiadau a wnaethant pan gyflwynwyd hysbysiad o'r GPG. Dylai sylwadau pellach yr awdurdod caffael gael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru heb fod yn hwyrach na 14 diwrnod gwaith ar ôl dyddiad cychwyn y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig. Mae gan y gwrthwynebwyr sy'n parhau 15 diwrnod gwaith o'r diwrnod y maent yn derbyn sylwadau'r awdurdod caffael (neu hysbysiad nad yw'n gwneud unrhyw rai), i gyflwyno eu sylwadau eu hunain (neu nodi y bydd eu gwrthwynebiad gwreiddiol yn ddigonol). Yna mae gan yr awdurdod caffael 10 diwrnod gwaith arall i roi sylwadau ar sylwadau'r gwrthwynebwyr sy'n parhau. Efallai y caniateir i drydydd partïon wneud sylwadau hefyd, a dylid anfon y rhain cyn pen 14 diwrnod gwaith o'r dyddiad cychwyn.

281. Bydd Gweinidogion Cymru yn:

(a) darparu copi o unrhyw sylwadau a wneir gan yr awdurdod caffael i bob gwrthwynebydd sy'n parhau; a

(b) darparu copi i'r awdurdod caffael o unrhyw sylwadau a wneir gan wrthwynebydd sy'n parhau.

282. Gall Gweinidogion Cymru ddiystyru unrhyw sylwadau a dderbynnir y tu allan i'r terfynau amser a bennwyd.

283. Caiff Gweinidogion Cymru benodi arolygydd i ystyried y sylwadau ysgrifenedig, cynnal ymweliad safle ar ei ben ei hun neu gydag eraill, a chynhyrchu adroddiad ar y GPG gydag argymhelliad. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried adroddiad yr arolygydd ac yna'n penderfynu, ar sail y sylwadau, a ddylid cadarnhau'r GPG ai peidio. Mewn achosion dirprwyedig, mae'r arolygydd yn ystyried y sylwadau ysgrifenedig ac yn gwneud y penderfyniad.

284. Mae Adran 13B o Ddeddf 1981 yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud gorchmynion costau pan ddilynwyd y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig

Gwybodaeth y gellir ei chynnwys yn sylwadau awdurdod caffael

285. Cyn llunio eu sylwadau, dylai'r awdurdod caffael adolygu'r dogfennau a'r dadleuon a nodwyd yn ei Ddatganiad Rhesymau os oes yna un yn â'r GPG. Gall sylwadau'r awdurdod caffael:

- cynnwys manylion llawn yr achos a'r rhesymau dros wneud y GPG;
- ymateb i wrthwynebiadau a godwyd i'r GPG;
- cynnwys y ffeithiau perthnasol a'r dadleuon cynllunio/cyfreithiol y bydd y ffeithiau'n dibynnu arnynt a lle dyfynnir cyfraith achos, y dyfyniad cyfreithiol llawn;
- cynnwys unrhyw bolisïau neu ddogfennau eraill yr ystyrir eu bod yn cefnogi llunio'r GPG;
- canolbwyntio ar feysydd lle ceir gwahaniaeth;
- cael ei gyflwyno fel testun gyda delweddau perthnasol yn unig;

- cynnwys:
  - (i). copïau o unrhyw ddogfennau (gan gynnwys er enghraifft data, dadansoddiad neu gopïau o achosion cyfreithiol), mapiau, cynlluniau ac unrhyw ddarnau perthnasol y cyfeirir atynt (neu ddarnau perthnasol);
  - (ii). unrhyw farn i gefnogi'r GPG a fynegir yn ysgrifenedig gan adran o'r llywodraeth;

- nodi crynodeb o'r casgliadau cyffredinol;
- nodi a oes unrhyw negodiadau'n parhau gyda gwrthwynebwyr i ddatrys meysydd anghydfod a/neu a ragwelir unrhyw drafodaethau o'r fath;
- disgrifio unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill;
- rhoi esboniad o sut mae'r awdurdod caffael wedi cyflawni unrhyw ddyletswyddau statudol dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

286. Ni ddylai sylwadau'r awdurdod caffael gynnwys:

- iaith ymfflamychol, hiliol neu ymosodol;
- unrhyw wybodaeth bersonol neu sensitif;
- dolenni i wefannau (oni bai bod y ddolen i wefan yn y sector cyhoeddus), oherwydd gall gwefannau newid dros amser.

Gwybodaeth y gellir ei chynnwys yn sylwadau'r gwrthwynebydd sy'n parhau

287. Gall sylwadau a wneir gan wrthwynebydd sy'n parhau:

- ymateb i sylwadau'r awdurdod caffael, egluro sail eu gwrthwynebiadau gan gynnwys polisïau neu ddogfennau eraill y maent yn credu bod y GPG yn gwrthdaro â hwy;
- cynnwys y ffeithiau perthnasol a'r dadleuon cynllunio/cyfreithiol y bydd y ffeithiau'n dibynnu arnynt a lle dyfynnir cyfraith achos, y dyfyniad cyfreithiol llawn;
- canolbwyntio ar feysydd lle ceir gwahaniaeth;
- cael ei gyflwyno fel testun gyda delweddau perthnasol yn unig;
- cynnwys copïau o'r dogfennau y cyfeirir atynt (neu ddarnau perthnasol);
- nodi crynodeb o gasgliadau cyffredinol y gwrthwynebydd;
- disgrifio unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

288. Ni ddylai sylwadau gwrthwynebydd sy'n parhau:

- fel rheol gyflwyno polisïau ychwanegol neu godi materion newydd y tu hwnt i'r rhai a gynhwysir yn y gwrthwynebiad a gyflwynwyd yn ystod y cyfnod gwrthwynebu;
- iaith ymfflamychol, hiliol neu ymosodol;
- cynnwys dolenni i wefannau (oni bai bod y ddolen i wefan yn y sector cyhoeddus), oherwydd gall gwefannau newid dros amser.
- cynnwys unrhyw wybodaeth bersonol neu sensitif;

<u>Adroddiad yr arolygydd</u>

289. Pan fydd gwrthwynebiadau wedi'u gwneud i GPG a bod Gweinidogion Cymru yn gwneud y penderfyniad, bydd yr arolygydd yn cynhyrchu adroddiad i Weinidogion Cymru ei ystyried. Os penodwyd asesydd technegol gyda'r arolygydd, bydd yn cynhyrchu adroddiad ar y materion perthnasol a bydd yr arolygydd yn atodi'r adroddiad ac yn nodi a gytunwyd arno ai peidio. Rhaid i Adroddiad yr Arolygydd gynnwys:

(a) canfyddiadau ffeithiol;

(b) manylion y gwrthwynebwyr sy'n parhau a'r gwrthwynebiadau a wnaed; a

(c) argymhellion yr arolygydd.

290. Mewn achosion dirprwyedig, h.y. pan ddirprwywyd y penderfyniad i arolygydd ei wneud, bydd Adroddiad yr Arolygydd yn cynnwys penderfyniad yr arolygydd. Mae'r meini prawf ar gyfer dirprwyo penderfyniad cadarnhau i arolygydd ai peidio wedi'u cynnwys ym mharagraffau 90 – 91 yn Rhan 1 yng Nghylchlythyr 003/2019.

Penderfyniad Gweinidogion Cymru

291. Ar ôl ystyried Adroddiad yr Arolygydd, bydd Gweinidogion Cymru yn dod i benderfyniad ar y GPG. Bydd y penderfyniad hwn naill ai'n:

(a) cadarnhau'r GPG fel y'i gwnaed (i awdurdodi prynu'r tir yn orfodol);
(b) cadarnhau'r GPG gydag addasiadau (a ddefnyddir yn nodweddiadol i dynnu lleiniau o GPG a gafwyd yn wirfoddol gan yr awdurdod caffael);
(c) cadarnhau'r GPG i'r graddau y mae'n ymwneud â rhan o'r tir a gynhwysir yn y GPG os oes rhyw reswm pam na allant benderfynu ar yr un pryd a ddylid cadarnhau'r GPG mewn perthynas â'r gweddill; neu
(d) gwrthod y GPG.

292. Mae gan Weinidogion Cymru hawl i ddod i benderfyniad yn groes i argymhellion yr arolygydd. Wrth wneud hynny, mae ganddyn nhw hawl i ystyried unrhyw bolisi cyhoeddus perthnasol a rhoi sylw i unrhyw wybodaeth a gedwir yn eu hadran.

293. Os yw Gweinidogion Cymru yn anghytuno ag unrhyw ganfyddiad o ffaith neu'n ystyried unrhyw wybodaeth newydd, rhaid iddynt (os ydynt yn cynnig gwneud penderfyniad sy'n wahanol i argymhelliad arolygydd) hysbysu'r awdurdod caffael ac unrhyw wrthwynebydd sy'n parhau. Rhaid iddynt roi cyfle i'r partïon wneud naill ai sylwadau ysgrifenedig cyn pen 21 diwrnod neu ofyn am ailagor yr ymchwiliad cyhoeddus (lle dilynwyd y weithdrefn ymchwiliadau cyhoeddus).

294. Wrth benderfynu a ddylid cadarnhau GPG ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried y cyfiawnhad dros y GPG h.y. yr achos cymhellol er budd y cyhoedd, yn erbyn hawliau cyfreithiol preifat y perchnogion/meddiannydd, gan gynnwys y rhai y mae'r cynnig yn effeithio'n uniongyrchol arnynt, a, lle bo hynny'n berthnasol, unrhyw un o'u dyletswyddau statudol eraill. Er enghraifft,

(a) Achos cymhellol er budd y cyhoedd: Gall hyn fod yn economaidd oherwydd gallai greu swyddi, annog buddsoddiad neu hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy.

Mewn achosion eraill, gall fod yn amgylcheddol neu'n gymdeithasol, fel darparu gwasanaeth cyhoeddus, gwella amwynder ardal, darparu seilwaith i hwyluso ailddatblygu neu adfywio neu sicrhau bod eiddo diffaith yn cael ei ddefnyddio unwaith yn rhagor.

(b) Hawliau cyfreithiol preifat y perchennog: H.y. Mae Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("ECHR") yn darparu ar gyfer yr hawl i fwynhau eiddo unigolyn yn heddychlon ac amddiffyn eiddo ac, yn achos annedd, mae Erthygl 8 o'r ECHR yn darparu hawl i barchu cartref rhywun.

(c) Dyletswyddau statudol Gweinidogion Cymru: Gall hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, swyddogaethau Gweinidogion Cymru i amddiffyn adeiladau rhestredig, a rheoli tir â dynodiad arbennig e.e. Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

295. Ar ôl dod i benderfyniad, bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi llythyr yn manylu ar y rhesymau dros eu penderfyniad ac yn cynnwys naill ai copi llawn o Adroddiad yr Arolygydd neu'r casgliadau a'r argymhellion ohono. Rhaid anfon hwn at:

(a) yr awdurdod caffael;
(b) pob gwrthwynebydd sy'n parhau;
(c) unrhyw berson sydd â hawl i ymddangos yn yr ymchwiliad cyhoeddus ac a ymddangosodd mewn gwirionedd; ac
(d) unrhyw berson arall sydd, ar ôl ymddangos yn yr ymchwiliad cyhoeddus, wedi gofyn am gael ei hysbysu o'r penderfyniad.

296. Gall unrhyw dderbynnydd ofyn am gopi llawn o Adroddiad yr Arolygydd cyn pen pedair wythnos ar ôl y llythyr penderfyniad.

Addasu Gorchmynion Prynu Gorfodol

297. O dan rai amgylchiadau gall Gweinidogion Cymru gadarnhau GPG gydag addasiadau. Fodd bynnag, defnyddir pŵer addasu yn gynnil ac ni chaiff ei ddefnyddio i ail-ysgrifennu Gorchmynion Prynu Gorfodol yn helaeth. Nid oes angen addasu GPG yn unig i ddangos newid perchnogaeth lle mae'r awdurdod caffael wedi nodi buddiant neu fuddiannau perthnasol ar ôl cyflwyno'r GPG.

298. Gellir cywiro rhai mân gamgymeriadau neu newidiadau i amgylchiadau trwy ddefnyddio addasiadau ond nid materion arwyddocaol.

Enghraifft o addasiad posibl fyddai cael gwared ar dir sydd wedi'i gynnwys yn y GPG nad oes ei angen mwyach oherwydd ei fod yn cael ei gaffael trwy gytundeb. Nid oes lle i Weinidogion Cymru ychwanegu at, neu amnewid, y diben(ion) statudol y gwnaed GPG ar eu cyfer neu ychwanegu tir ychwanegol at GPG. Rhoddir arweiniad pellach ar addasiadau i Orchmynion Prynu Gorfodol ym mharagraff 120 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Gorchmynion Prynu Gorfodol heb eu cadarnhau

299. Bydd Gorchmynion Prynu Gorfodol heb eu cadarnhau yn arwain at beidio ag awdurdodi prynu'r tir yn orfodol. Bydd Gweinidogion Cymru yn egluro eu penderfyniad i'r holl bartïon yr effeithir arnynt. Dylai awdurdodau caffael ystyried y rhesymau dros beidio â chadarnhau a phenderfynu a ydynt am ddilyn GPG newydd ai peidio neu ddefnyddio technegau ADR i gaffael y tir.

Amserlenni

300. Er nad oes unrhyw amserlenni statudol ar gyfer penderfynu ar GPG, nod Gweinidogion Cymru yw cyhoeddi eu penderfyniad, lle cynhaliwyd ymchwiliad cyhoeddus, o fewn amserlen ddangosol o 12 wythnos o'r dyddiad y derbyniwyd adroddiad yr arolygydd. Fodd bynnag, bydd amserlenni'n amrywio yn ôl graddfa cymhlethdod y GPG a lle mae ymchwiliad cyhoeddus yn eistedd am fwy na 6 diwrnod, mae'n debygol y bydd adroddiad yr arolygydd yn cymryd mwy o amser i'w lunio. Yn yr amgylchiadau hyn bydd Arolygiaeth Gynllunio Cymru a Gweinidogion Cymru yn cytuno ar darged pwrpasol ar gyfer cynhyrchu adroddiad yr arolygydd.

301. Nodir amserlenni dangosol ar gyfer ystyried GPG gan y weithdrefn ymchwiliadau cyhoeddus yn y tabl isod.

Amserlenni dangosol ar gyfer penderfynu ar GPG gan Weinidogion Cymru lle cynhelir ymchwiliad cyhoeddus

Gweithgaredd GPG	**Awdurdod Cyfrifol**	**Amserlen Ddangosol**
Derbyn gwrthwynebiadau	Arolygiaeth Gynllunio Cymru	o leiaf 21 diwrnod
Hysbysiad i gynnal ymchwiliad cyhoeddus ('y dyddiad perthnasol')	Arolygiaeth Gynllunio Cymru	5 wythnos ar ôl pa un bynnag yw'r hwyraf o: (1) mae'r cyfnod gwrthwynebu yn dod i ben; a (2) cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru
Cynnal ymchwiliad cyhoeddus	Arolygiaeth Gynllunio Cymru	22 wythnos ar ôl y dyddiad perthnasol
Darparu Adroddiad yr Arolygydd i Weinidogion Cymru	Arolygiaeth Gynllunio Cymru	7 wythnos ar ôl i'r ymchwiliad cyhoeddus ddod i ben
Ystyried Adroddiad yr Arolygydd a chyhoeddi penderfyniad	Gweinidogion Cymru	12 wythnos ar ôl derbyn Adroddiad yr Arolygydd

Costau

302. Mae'r polisi a'r canllawiau manwl ar ddyfarnu costau ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol wedi'u nodi yn Llawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru, Adran 12 Atodiad: Dyfarnu Costau.

Her gyfreithiol

303. Mae Deddf 1981 yn darparu y gellir herio dilysrwydd GPG yn yr Uchel Lys cyn pen 6 wythnos ar ôl cyhoeddi hysbysiad cadarnhau.

304. Mae Deddf 1981 yn defnyddio'r term "person a dramgwyddir" i nodi person a all herio dilysrwydd GPG sydd wedi'i gadarnhau. Yn y pen draw, mater i'r llysoedd yw penderfynu pwy sydd â hawl i herio ond mae'n rhaid bod eu buddiannau wedi'u rhagfarnu'n sylweddol.

Fodd bynnag, mae'n amlwg y gallai unigolyn a dramgwyddir gynnwys nid yn unig yr holl bartïon a oedd â hawl i dderbyn hysbysiad o wneud y GPG ond hefyd yr awdurdod caffael mewn perthynas ag addasiadau a wnaed gan Weinidogion neu arolygydd Cymru lle maent wedi cadarnhau'r GPG.

305. Gwneir unrhyw her i'r penderfyniad i gadarnhau GPG ar sail cyfreithlondeb yn hytrach na rhinweddau'r penderfyniad. Yn gyffredinol, gall her fod ar un neu bob un o'r tair sail ganlynol:

(a) mae'r pwerau a roddir yn mynd y tu hwnt i'r pwerau a ganiateir gan y Ddeddf Seneddol y ceisir amdanynt oddi tani (ultra vires);

(b) nad yw'r rheolau gweithdrefnol wedi'u dilyn yn gywir; neu

(c) nad yw Gweinidogion Cymru na'r arolygydd wedi gweithredu'n iawn wrth ddod i benderfyniad; er enghraifft, nid oedd tystiolaeth i gefnogi'r penderfyniad, neu ystyriwyd ystyriaethau amherthnasol neu anwybyddwyd rhai perthnasol.

306. Mae canllawiau manwl ar heriau cyfreithiol ac ymestyn y cyfnod amser ar gyfer gweithredu GPG ym mharagraffau 132 – 136 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Rhoi'r gorau i'r cynllun GPG

307. Mewn achosion lle mae'r awdurdod caffael yn cefnu ar gynllun sy'n ymwneud â GPG wedi'i gadarnhau, dylai hysbysu'r holl bartïon yr effeithiwyd arnynt ac y cyflwynwyd hysbysiad iddynt o wneud y GPG o'i benderfyniad cyn gynted â phosibl. Dylai hefyd ystyried hawliadau am iawndal a/neu gostau a threuliau ofer yn ôl eu rhinweddau, fesul achos. Byddai Gweinidogion Cymru yn annog awdurdodau caffael i ddigolledu partïon yr effeithiwyd arnynt am dreuliau y gallent fod wedi'u hysgwyddo wrth baratoi i gynrychioli eu buddiannau cyfreithlon pryd bynnag y bo hynny'n bosibl.

Cyflwyno'r cynllun GPG

308. Mae'r awdurdod caffael yn parhau i fod yn gyfrifol am weithredu'r GPG a chyflawni'r cynllun sylfaenol, p'un a ydynt yn defnyddio contractwr trydydd parti ai peidio.

309. Dylai awdurdodau caffael sicrhau bod contractwyr a thrydydd partïon eraill sy'n gweithredu ar eu rhan yn dilyn arfer da wrth ddelio â phartïon yr effeithir arnynt. Dylai'r cyfrifoldebau gael eu diffinio'n glir mewn contractau i sicrhau bod contractwyr yn gwneud unrhyw waith y cytunwyd arno ac yn atgyweirio unrhyw ddifrod y maent yn ei achosi cyn i'r gwaith gael ei gymeradwyo.

Dylai awdurdodau caffael hefyd gymryd camau i ddatrys unrhyw anghydfodau sy'n codi a bod â phroses gwyno glir ar waith ar gyfer unrhyw waith contract. Dylid darparu pwynt cyswllt neu swyddog cyswllt clir i bartïon yr effeithir arnynt a all, lle bo angen, godi materion gyda'r contractwr. Mae arweiniad pellach ar ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt wedi'u cynnwys yn Rhan Tri o'r Llawlyfr.

Arfer y pwerau prynu gorfodol

310. Os na wneir her i ddilysrwydd y GPG o fewn y cyfnod o chwe wythnos, mae'r awdurdod caffael bellach wedi'i awdurdodi i arfer y pwerau prynu gorfodol a chymryd teitl i'r tir a'i feddiannu. Cyn gwneud hyn, dylai'r awdurdod caffael ymgyfarwyddo â'r gwahanol ffyrdd y gellir defnyddio'r pwerau. Ar ôl cadarnhau'r GPG, sicrheir meddiant a mynediad i dir naill ai trwy hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad neu DBC.

311. Mae hysbysiad i drafod yn cael ei reoli gan Ddeddf 1965, a DBC gan Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 a Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017. Dylai awdurdodau caffael hysbysu'r partïon yr effeithir arnynt am y dyddiad(au) tebygol y byddant yn cymryd meddiant ac yn cael mynediad i'r tir.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 41 yn Adran E

Terfyn amser ar gyfer arfer y pwerau prynu gorfodol

312. Ar ôl cyhoeddi'r hysbysiad cadarnhau, mae yna gyfnod o dair blynedd y caniateir arfer y pwerau o'i fewn. Mae'r cyfnod hwn yn cael ei ymestyn lle mae her yn erbyn y GPG. Dylai awdurdodau caffael anelu at leihau'r cyfnod o ansicrwydd i'r partïon yr effeithir arnynt. Yn gyffredinol, dylai awdurdodau caffael gymryd teitl i dir a'i feddiannu a thalu unrhyw iawndal sy'n ddyledus cyn gynted â phosibl.[13]

313. Mewn rhai achosion, gallai fod er budd gorau'r partïon yr effeithir arnynt i'r awdurdod caffael aros nes ei fod yn barod i fwrw ymlaen â cham nesaf ei brosiect. Er enghraifft, os yw'r awdurdod caffael yn bwriadu darparu llety amgen i bobl yr effeithir arnynt, gallai fod o fudd i bawb i'r awdurdod caffael beidio â chymryd teitl nes bod y llety amgen yn barod neu ar gael.

[13] Adran 4 o Ddeddf Pwerau Prynu Gorfodol 1965 ac adran 5A o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

314. Bydd ymgysylltu'n gyflym, yn glir ac yn effeithiol â'r partïon yr effeithir arnynt yn helpu'r awdurdod caffael i nodi a mynd i'r afael â phryderon pobl neu unrhyw amgylchiadau penodol sy'n effeithio ar fusnesau neu berchnogion tir y bydd angen eu hystyried wrth benderfynu pryd y gweithredir y GPG. Os na fydd yr awdurdod caffael yn gweithredu GPG cyn pen tair blynedd o'r dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cadarnhau, mae'r GPG yn dirwyn i ben. Mewn amgylchiadau o'r fath ni fydd y GPG yn ddilys mwyach ac ni fydd yr awdurdod caffael yn cael ei rymuso i gymryd meddiant o'r tir. Byddai'n rhaid gwneud GPG newydd a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau os oedd yr awdurdod caffael yn dymuno bwrw ymlaen â'r cynllun.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 42 yn Adran E

Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol

Cynnwys yr adran hon:

Cyhoeddi'r penderfyniad: Hysbysiad cadarnhau

Cadarnhau'r GPG a defnyddio datganiad breinio cyffredinol (DBC)

Canlyniadau cadarnhau

Caffael buddion ar wahân

Dulliau o arfer y pwerau

Caffael drwy Gytundeb

Hysbysiad Trafod Telerau

Datganiad breinio cyffredinol (DBC)

Mynediad a meddiant

Gweithdrefnau ar gyfer Mathau Arbennig o Dir

Cyhoeddi'r penderfyniad: Hysbysiad cadarnhau

315. Cyn pen 6 wythnos o ddyddiad cadarnhau'r GPG, rhaid i'r awdurdod caffael gyhoeddi hysbysiad cadarnhau ar ffurf ragnodedig [14] mewn un neu fwy o bapurau newydd lleol. Rhaid i hysbysiad cadarnhau:

- disgrifio'r tir,
- nodi bod y GPG wedi'i gadarnhau,
- enwi man lle gellir archwilio copi o'r GPG fel y'i cadarnhawyd a'r map y cyfeirir ato yn y GPG ar bob awr resymol, a
- nodi y gall unigolyn a dramgwyddir gan y GPG wneud cais i'r Uchel Lys i'w ddileu.

Mae enghraifft o hysbysiad cadarnhau i'w gael yn Atodiad 12 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

316. Rhaid i'r awdurdod caffael hefyd gyflwyno copi o'r hysbysiad cadarnhau a chopi o'r GPG a gadarnhawyd i:

- holl berchnogion, lesddeiliaid, tenantiaid, meddianwyr y tir; a
- unrhyw berson arall a allai fod â'r hawl i hawlio iawndal naill ai oherwydd:
  - (a) maent yn berchen ar hawliau yn y tir sy'n cael ei gaffael a bydd ymyrraeth â'r rhain; neu

[14] Ffurflen 10 – Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004

(b) bydd/efallai bydd gwerth eu tir yn gostwng o ganlyniad i waith a wneir ar y tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol.

Rhaid i gopi o'r hysbysiad cadarnhau a chopi o'r GPG a gadarnhawyd hefyd gael ei osod ar neu ger y tir sy'n destun y GPG.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 43 yn Adran E

317. Gofynnir i awdurdodau caffael hysbysu Gweinidogion Cymru o'r dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cadarnhau gyntaf. Mae arweiniad pellach ar gyhoeddi hysbysiadau cadarnhau ym mharagraffau 138 - 141 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

318. Dylai'r awdurdod caffael gofrestru hysbysiad cadarnhau fel Pridiant Tir Lleol.

319. Gall unrhyw berson a dderbyniodd gopi o Adroddiad yr Arolygydd wneud cais ysgrifenedig i Weinidogion Cymru i ofyn am ganiatâd i archwilio dogfennau ategol, ffotograffau neu gynlluniau a oedd ynghlwm wrth Adroddiad yr Arolygydd. Rhaid gwneud y cais hwn cyn pen chwe wythnos ar ôl cyhoeddi'r hysbysiad cadarnhau.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 44 yn Adran E

Cadarnhau'r GPG a defnyddio datganiad breinio cyffredinol (DBC)

320. Pan fo'r awdurdod caffael yn bwriadu defnyddio datganiad breinio cyffredinol (DBC) i sicrhau meddiant a mynediad i dir, mae'n ofynnol cynnwys datganiad rhagnodedig ynghylch y weithdrefn a'r hawl i gael iawndal yn yr hysbysiad cadarnhau.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 45 yn Adran E

321. Darperir arweiniad ar y weithdrefn ar gyfer prynu gorfodol gan ddefnyddio DBC ym mharagraffau 426 - 456 ac ym mhara graffau154 – 166 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Canlyniadau cadarnhau

322. Mae Gweinidogion Cymru neu arolygydd yn cadarnhau'r GPG yn eu llythyr penderfyniad. Fodd bynnag, dyddiad cyhoeddi'r hysbysiad cadarnhau (h.y. y "dyddiad gweithredu") gan yr awdurdod caffael sy'n berthnasol ar gyfer dwy amserlen bwysig:

- yn gyntaf, mae cyfnod o 6 wythnos yn dilyn y dyddiad cyhoeddi ar gyfer her gyfreithiol, a

- yn ail, mae gan y GPG a gadarnhawyd oes 3 blynedd o'r dyddiad y'i cyhoeddwyd.

323. Ymdrinnir â chanllawiau ar y modd o arfer pwerau prynu gorfodol o fewn y cyfnod hwn yng 'Ngham 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol' isod

Caffael buddion ar wahân

324. Gan dybio bod yr holl fuddiannau wedi'u cynnwys yn y GPG a gadarnhawyd, gall awdurdodau caffael ddewis caffael y buddiannau trwy wahanol ddulliau ac ar wahanol adegau. Er enghraifft, yn achos eiddo â thenant, gallai'r awdurdod caffael gaffael y buddiant rhydd-ddaliadol yn orfodol yn gyntaf. Unwaith y bydd hyn wedi'i gaffael, yr awdurdod caffael fydd y landlord ac efallai y bydd yn gallu caffael neu bennu tenantiaethau yn ddiweddarach wrth ganiatáu i fusnesau barhau i feddiannu. Ar y llaw arall, efallai y bydd achlysuron pan fydd yn briodol caffael buddiannau lesddaliadol cyn y rhydd-ddaliad, er mwyn caniatáu i denantiaid penodol adleoli cyn caffaeliadau. Gall hyn ddeillio o gyflwyno hysbysiadau prynu, hysbysiadau malltod neu o bolisi adleoli'r awdurdod caffael. Fodd bynnag, dylid nodi y gallai caffael buddiannau lesddaliadol yn gynnar heb y rhydd-ddaliad arwain at anawsterau yn ymwneud â chydymffurfio â chyfamodau prydles.

325. Mae pwerau'n bodoli mewn rhai Deddfau galluogi sy'n caniatáu i awdurdodau caffael ymyrryd â chyfyngiad cytundebol (fel cymal mewn prydles) os yw buddiant mewn tir yn cael ei gaffael neu ei neilltuo at ddibenion penodol. Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 46 yn Adran E

Dulliau o arfer y pwerau

326. Yn dilyn cadarnhau GPG mae nifer o ddulliau ar gael i awdurdod caffael gaffael y tir. Mae'r dull a ddefnyddir a'r terfynau amser a roddir i bob un yn dibynnu ar y buddiant sydd i'w gaffael ac i raddau mae'n fater o ddewis i'r awdurdod caffael.

327. Mae'r dulliau ar gyfer cael perchnogaeth a/neu feddiant o dir yn cynnwys:
   (a) trwy gytundeb;
   (b) yn dilyn hysbysiad i drafod/hysbysiad mynediad;
   (c) trwy DBC;
   (d) pwerau landlordiaid a thenantiaid (gan gynnwys gweithdrefnau ar gyfer caffael mân denantiaethau); a
   (e) mewn ymateb i hysbysiad prynu neu hysbysiad malltod.

Gall awdurdod caffael ddefnyddio cyfuniad o'r dulliau hyn i gaffael gwahanol ddarnau o dir o fewn un GPG. Nodir trosolwg byr o'r prif ddulliau isod.

(a) Cytundeb

328. Nid yw'r ffaith bod awdurdod caffael wedi sicrhau GPG wedi'i gadarnhau yn ei atal rhag ceisio prynu trwy gytundeb. Mae deddfau sy'n rhoi pwerau prynu gorfodol yn ddieithriad hefyd yn awdurdodi prynu tir trwy gytundeb. Mae hwn yn ddewis arall yn lle pryniant gorfodol y dylai awdurdodau caffael fod wedi ei ystyried a cheisio, lle bo hynny'n bosibl, cyn cychwyn ar y broses prynu gorfodol.

329. Bydd y pris a delir am y tir gan yr awdurdod caffael o dan yr amgylchiadau hyn fel rheol yn unol â'r egwyddorion iawndal h.y. bydd yn gyfwerth â'r iawndal a fyddai wedi bod yn daladwy pe bai'r tir wedi'i gaffael yn orfodol. Mae hyn yn golygu, yn ychwanegol at werth y tir, y gall y pris gynnwys swm mewn perthynas â hollti tir, effeithiad andwyol ac aflonyddwch fel sy'n briodol. Gellir caffael tir am swm cyfalaf neu yn gyfnewid am dir arall.

330. Ar ôl i'r GPG gael ei gadarnhau, caiff yr awdurdod caffael barhau i drafod i gaffael y tir trwy gytundeb heb yr angen i weithredu ei bwerau prynu gorfodol. Bydd yr awdurdod caffael yn gwneud hynny yn y sicrwydd, os bydd trafodaethau'n aflwyddiannus, y gall sicrhau perchnogaeth o'r tir trwy arfer ei bwerau prynu gorfodol trwy weithredu'r GPG a gadarnhawyd.

331. Fel rheol caniateir i gwmni preifat gaffael tir trwy gytundeb at ei ddibenion. Fel arfer, gall dalu unrhyw bris y mae'n cytuno arno, a allai gynnwys cyfwerth ag iawndal yn ychwanegol at werth tir.

(b) Hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad

332. Ar ôl i GPG gael ei gadarnhau, un o'r gweithdrefnau ar gyfer caffael tir yn orfodol yw trwy gyflwyno hysbysiad i drafod ac yna hysbysiad mynediad. Mae hon yn weithdrefn statudol a amlinellwyd yn Neddf 1965.

333. Mae hysbysiad i drafod yn hysbysiad a roddir gan awdurdod caffael i nodi ei fod yn barod i drafod am feddiant o'r tir. Gellir ei gyflwyno i bawb sydd â diddordeb yn y tir neu sydd ganddo'r pŵer i werthu a thrawsgludo neu ryddhau'r tir (perchnogion, morgeiseion a lesddeiliad). Rhaid i berchennog unrhyw fuddiant, y mae awdurdod caffael yn dymuno ennill meddiant ohono, gael hysbysiad i drafod ac yna hysbysiad mynediad.

334. Mae'r weithdrefn hon yn ddefnyddiol lle mae angen meddiant cynnar ac nid oes angen sicrhau teitl ar unwaith, gan yr ymdrinnir â hyn yn nes ymlaen. Rhoddir canllawiau manwl ar y weithdrefn hon isod ym mharagraffau 374 – 425.

(c) Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC)

335. Mae cyflwyno DBC yn weithdrefn amgen y gall awdurdod caffael ei defnyddio i gaffael tir yn orfodol ar ôl cadarnhau GPG.

336. Mae'r weithdrefn DBC wedi'i chynnwys yn Neddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

337. Mae gweithredu DBC yn golygu bod yr awdurdod caffael yn breinio buddiant y tir ynddo'i hun ac mae'r buddiannau yn y tir yn cael eu trosi'n hawliau iawndal. Mae'n weithdrefn gyflym o'i chymharu â'r broses hysbysiad i drafod ac yna thrawsgludo gan y gall awdurdodau caffael sicrhau teitl i dir yn gyflymach. Er enghraifft, bernir bod cyflwyno DBC yn gyfystyr â chyflwyno hysbysiad i drafod i bob person y byddai wedi bod yn ofynnol bod hysbysiad o'r fath wedi'i gyflwyno iddo.

338. Prif fuddion y DBC yw y bydd yr awdurdod caffael yn ennill perchnogaeth o'r tir a allai fod yn bwysig os yw datblygiad masnachol yn gysylltiedig. Mae'r weithdrefn hefyd yn ddefnyddiol lle nad yw manylion perchnogaeth yn glir neu lle mae nifer o wahanol berchnogaeth. Ni ellir defnyddio DBC i gaffael mân denantiaethau neu denantiaethau hir sydd ar fin dod i ben. Rhoddir canllawiau manwl ar y weithdrefn hon isod ym mharagraffau 426 – 456.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 47 yn Adran E

(d) Pwerau landlordiaid a thenantiaid

339. Os yw'r awdurdod caffael yn caffael rhydd-ddaliad neu brif brydles eiddo gallant, fel landlord, allu pennu'r denantiaeth mewn rhai amgylchiadau.

340. Mae defnyddio pwerau landlordiaid a thenantiaid yn arbennig o briodol ar gyfer mân denantiaethau lle gellir gweithredu darpariaethau hysbysiad ymadael cyn i'r awdurdod caffael ofyn am feddiant o'r tir. Fodd bynnag, dylai'r awdurdod caffael fod yn ymwybodol o unrhyw brotocolau neu godau ymarfer sefydledig sy'n ymwneud â pherthynas landlord a thenant. Enghraifft o hyn yw'r cytundeb anffurfiol sy'n bodoli mewn perthynas â thenantiaethau amaethyddol.

341. Yn gyffredinol, ar gyfer mân denantiaethau, pan gyflwynir hysbysiad ymadael, rhaid i hyd yr hysbysiad (oni chytunir yn wahanol) fod yr un fath â hyd y denantiaeth y cytunwyd arni i ddechrau. Yn achos tenantiaeth flynyddol, mae angen hysbysiad ymadael chwe mis.

342. Mae'r amodau y pennir prydles arnynt yn dibynnu ar delerau'r cytundeb tenantiaeth ac unrhyw amddiffyniad statudol fel Deddf Landlord a Thenant 1954 neu Ddeddf Tai 1988.

(e) Hysbysiad Malltod

343. Gall y posibiliad o GPG achosi ansicrwydd a lleihau gwerth eiddo partïon yr effeithir arnynt gan ei gwneud yn anodd iddynt werthu ac eithrio am bris sy'n sylweddol is na gwerth y farchnad. Mewn rhai amgylchiadau, efallai y bydd yn bosibl i'r parti yr effeithir arno ddod â dyddiad y caffaeliad ymlaen trwy gyflwyno 'hysbysiad malltod' i'r awdurdod caffael os yw eu heiddo wedi dioddef 'malltod' fel y'i diffinnir yn y gyfraith gynllunio. Er enghraifft, os yw uned amaethyddol, gan gynnwys ffermdy, yn dioddef malltod, efallai y bydd parti yr effeithir arno yn gallu cyflwyno hysbysiad malltod i orfodi awdurdod caffael i gaffael y tir. I grynhoi, mae'r darpar bryniant gorfodol neu'r pryniant sy'n cael ei fygwth yn cael ei ddwyn ymlaen a thrwy hynny gael gwared ar yr ansicrwydd a allai fel arall wneud yr eiddo yn un na ellir ei farchnata ac eithrio am bris sydd wedi'i ostwng yn sylweddol. Nid yw'n arferiad gwirfoddol o'r pwerau gan yr awdurdod caffael ond mae'r canlyniadau'r un fath yn fras. Mae egwyddorion prisio ac asesu iawndal yn union yr un fath â'r rhai sy'n berthnasol pe bai'r tir wedi'i gaffael yn orfodol.

344. Mae yna amgylchiadau cyfyngedig lle gellir cyflwyno hysbysiad malltod yn ddilys fel y nodir yn Atodlen 13 i Ddeddf 1990 mewn perthynas â'r posibilrwydd o GPG. Yn fras, maent wedi'u cyfyngu i adeiladau amaethyddol, preswyl a busnesau bach lle mae gan yr hawlydd fuddiant sylweddol yn yr eiddo.

345. Nid oes angen i bartïon yr effeithir arnynt o reidrwydd aros nes bod GPG wedi'i gadarnhau cyn y gallant gyflwyno hysbysiad malltod - gellir ei gyflwyno yn gynharach yn y broses mewn rhai achosion. Mae canllawiau manwl ar gyflwyno hysbysiadau malltod yn Rhan B o'r Rhan hon o'r Llawlyfr.

Caffael drwy gytundeb

346. Mae'n well prynu tir trwy gytundeb, ac mae Polisi Cynllunio Cymru a Chylchlythyr 003/2019 yn gosod gofyniad ar awdurdodau caffael i geisio gwneud hynny lle bynnag y bo modd. Dylai awdurdodau caffael gymryd safbwynt realistig, yn dibynnu ar yr amgylchiadau ac a yw'n ymarferol gwneud hynny. Er enghraifft, gallai fod yn amlwg yn gynnar mewn trafodaethau â pherchnogion tir nad ydyn nhw'n barod i werthu eu tir yn wirfoddol neu gytuno i werthu am bris derbyniol. Wrth asesu hyn, dylai'r awdurdod caffael gofio costau cyffredinol prynu gorfodol, gan gynnwys ffioedd cyfreithiol a phroffesiynol a chostau cynnal ymchwiliad cyhoeddus yn erbyn costau diffyg gweithredu gan yr awdurdod caffael. Gall y dyddiad erbyn pryd y mae'n ofynnol cael mynediad i'r tir i gyflawni'r cynllun neu'r pwrpas sylfaenol hefyd fod yn bwysig wrth bennu'r dull a gymerir.

347. Gall yr asesiad o iawndal ariannol sy'n gysylltiedig â GPG fod yn gymhleth ac fel rheol bydd yn cymryd amser i'w brosesu. Mae'n ddoeth, felly, i awdurdodau caffael gychwyn y gweithdrefnau GPG ffurfiol ochr yn ochr â negodiadau parhaus â pherchnogion tir. Yn aml, bydd hyn yn 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 gymryd rhan yn fwy parod mewn negodiadau ystyrlon.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 48 yn Adran E

Amlinelliad o'r pwerau i'w caffael trwy gytundeb

348. Caiff awdurdod caffael brynu tir trwy gytundeb p'un a yw'n ddarostyngedig i GPG wedi'i gadarnhau ai peidio. Fodd bynnag, mae'r pwerau i gaffael trwy gytundeb a'r gweithdrefnau yn wahanol unwaith y bydd GPG wedi'i gadarnhau.

349. Mae sefyllfa awdurdod lleol yn wahanol i sefyllfa cwmni neu ymgymerwr statudol. Mae'r gwahaniaethau ar eu mwyaf mewn amgylchiadau lle nad yw tir yn destun GPG. Mae hyn oherwydd bod pwerau awdurdod lleol i brynu tir (naill ai'n orfodol neu drwy gytundeb) wedi'u cyfyngu gan statud. Mewn cyferbyniad, dim ond oherwydd y cyfyngiadau ar ei weithgareddau a nodir yn ei femorandwm a'i erthyglau cymdeithasu y gall cwmni neu ymgymerwr statudol gael ei gyfyngu. Gall y rhain fod yn llai cyfyngol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 49 yn Adran E

Awdurdodau lleol - tir nad yw'n destun pryniant gorfodol

350. Unwaith y bydd awdurdod lleol wedi penderfynu bod angen tir ar gyfer un o'i swyddogaethau statudol, caiff gaffael y tir hwnnw trwy gytundeb o dan y pwerau a ganlyn:

(a) pŵer penodol sydd wedi'i gynnwys mewn Deddf alluogi a / neu

(b) y pŵer cyffredinol a ddarperir o dan adran 120 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972.

Deddf alluogi benodol

351. Bydd awdurdodau caffael sy'n prynu tir ar gyfer swyddogaeth benodol fel arfer yn dibynnu ar y pŵer sydd wedi'i gynnwys yn y Ddeddf berthnasol. Yn gyffredinol, bydd y Ddeddf yn rhoi pŵer i'r awdurdod caffael gaffael trwy gytundeb a (yn ddarostyngedig i awdurdod Gweinidogion neu arolygydd Cymru) hefyd gaffael yn orfodol. Bydd yn sefydlu ar ba sail y gellir caffael y tir ac yn ymdrin â materion fel sail y prisiad a'r defnydd a wneur o'r tir wedyn. Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 50 yn Adran E

352. Enghraifft o Ddeddf alluogi o'r fath yw Deddf 1990. Nodir y pŵer i gaffael trwy gytundeb yn adran 227 o Ddeddf 1990. Mae'r adran hon yn ei thro yn cyfeirio'n ôl at adran 226 o'r Ddeddf sy'n nodi'r dibenion y caiff awdurdod gaffael tir ar eu cyfer yn orfodol (gweler y canllawiau a ddarperir yn Adran A yn Rhan Dau o'r Llawlyfr). Yn yr enghraifft hon, awdurdodir awdurdod caffael i gaffael tir trwy gytundeb at unrhyw un o'r dibenion cynllunio diffiniedig a nodir yn y Ddeddf ond gyda rhai addasiadau. Prif effaith yr addasiadau yw na chaiff yr awdurdod caffael dalu unrhyw symiau yn ychwanegol at werth y tir i adlewyrchu iawndal am hollti tir, effeithiad andwyol neu aflonyddwch. O ganlyniad, gall preswylwyr fod yn anfodlon gwerthu cyn i bwerau prynu gorfodol gael eu rhoi ar waith. Byddai'r awdurdod caffael hefyd yn cael ei atal rhag caffael tir at bwrpas arall, er enghraifft, darparu priffordd - er y gellir darparu priffordd newydd yn iawn fel rhan o gynllun datblygu.

353. Gwahaniaeth arall gyda chaffaeliad trwy gytundeb o dan adran 227 o Ddeddf 1990 yw, mewn gwrthgyferbyniad i bryniant gorfodol o dan y Ddeddf honno, nid yw'n diddymu hawliau tramwy preifat dros y tir. Mae hyn oherwydd nad yw adran 236 o Ddeddf 1990 (Diddymu hawliau dros dir a gaffaelwyd yn orfodol) yn berthnasol i gaffael trwy gytundeb. Fodd bynnag, gall y pŵer i oresgyn hawddfreintiau a thrydydd hawliau eraill fod ar gael o dan adran 203 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016.

354. Mae yna rai pwerau caffael y gellir eu harfer trwy gytundeb yn unig ac nad ydynt yn caniatáu caffael gorfodol. Er enghraifft, adran 246(2) o Ddeddf Priffyrdd 1980.

Deddf Llywodraeth Leol 1972

355. O dan adran 120 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("Deddf 1972 ") caiff 'prif gyngor' gaffael tir trwy gytundeb at ddibenion
(i.) unrhyw swyddogaethau statudol; neu,
(ii.) budd, gwelliant neu ddatblygiad eu hardal.[15].
Efallai y bydd angen tir y tu mewn neu y tu allan i ardal yr awdurdod lleol[16].

356. Ystyr "prif gyngor" yw cyngor sir ond mae hefyd yn cynnwys awdurdod heddlu (er nad ar gyfer (ii.) uchod).

357. Caiff awdurdod lleol gaffael tir nad yw'n ofynnol ar unwaith cyhyd â bod y pwrpas yn un a awdurdodir gan statud. Gellir caffael y tir cyn y pwrpas penodol hwn a gellir ei ddefnyddio at ddibenion unrhyw un o swyddogaethau'r cyngor[17].

358. Pan fo tir yn cael ei gaffael trwy gytundeb o dan Ddeddf 1972, mae Rhan I o Ddeddf 1965 yn gymwys ac eithrio adran 31 o'r Ddeddf honno. Felly, mae'r awdurdod wedi'i awdurdodi i dalu pris sy'n adlewyrchu hollti tir, effeithiad andwyol ac aflonyddwch. Bydd pryniant trwy gytundeb hefyd yn trechu cyfamodau cyfyngu sy'n effeithio ar y tir, oni bai eu bod yn cael eu gorfodi fel rhan o'r cytundeb. Mae iawndal yn daladwy i'r parti sydd â buddiant o'r hawliau yr effeithir arnynt.

359. Mae Deddf 1972 yn debygol o gael ei defnyddio pan fo'r awdurdod caffael yn dymuno prynu tir at sawl pwrpas neu ar gyfer defnyddio ei swyddogaethau statudol cyffredinol. Enghraifft o bosib fyddai prynu tir ar gyfer adeiladu swyddfeydd cyngor.

Awdurdodau lleol - tir sy'n destun pryniant gorfodol

360. Nid yw'r penderfyniad i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn eithrio pryniant trwy gytundeb. Gall awdurdod caffael gytuno i brynu tir wrth gael GPG wedi'i gadarnhau yn y cefndir.

---

[15] Adran 120 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972
[16] Adran 120(1) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972
[17] Adran 120(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972

Mae Adran 3 o Ddeddf 1965 yn rhoi hawl i awdurdod caffael brynu trwy gytundeb dir sy'n ddarostyngedig i GPG wedi'i gadarnhau os yw'r partïon wedi dod i gytundeb ynghylch yr iawndal.

361. Mae cytundeb a thrawsgludiadau o dan adran 3 o Ddeddf 1965 yn ddarostyngedig i'r gyfraith gyffredinol sy'n berthnasol i werthu a phrynu tir yn hytrach na'r rheolau sy'n llywodraethu caffael gorfodol cyn belled nad yw hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno.

362. Bydd y pris i'w dalu yn unol â deddfwriaeth iawndal a gall adlewyrchu hollti tir, effeithiad andwyol ac aflonyddwch. Ni ddylai awdurdod lleol gytuno i dalu mwy na'r pris a fyddai'n daladwy pe bai'r tir yn cael ei gaffael yn orfodol. Gellir caffael tir am swm cyfalaf neu yn gyfnewid am dir arall.

363. Ni all awdurdodau caffael wneud cytundeb i beidio ag arfer eu pwerau statudol mewn perthynas â'r tir a gaffaelwyd neu dir arall. Fodd bynnag, gallant wneud cyfamodau cyfyngu lle nad yw'r rhain yn anghydnaws â'r pwrpas y mae'r tir yn cael ei gaffael ar ei gyfer.

364. Bernir bod cytundeb a wnaed yn dilyn cyflwyno hysbysiad i drafod yn unol â'r hysbysiad hwnnw. Felly ymdrinnir â'r trafodiad fel pe bai'r tir wedi'i gaffael yn orfodol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 51 yn Adran E

Cwmnïau ac ymgymerwyr statudol - tir nad yw'n ddarostyngedig i GPG wedi'i gadarnhau

365. Ni chaiff y Deddfau galluogi sy'n rhoi pwerau prynu gorfodol i ymgymerwyr statudol osod unrhyw gyfyngiadau ar allu'r ymgymerwr i gaffael trwy gytundeb. Fodd bynnag, dylid gwirio pwerau statudol. Er enghraifft, os yw ymgymerwr dŵr yn caffael trwy gytundeb, mae Deddf 1965 yn gymwys (yn rhannol) os yw'r caffaeliad yn unol â phwerau statudol neu i femorandwm ac erthyglau'r cwmni.

366. Os nad oes cyfyngiadau, caiff ymgymerwr statudol gaffael tir trwy gytundeb ar unrhyw adeg ac ar unrhyw sail yn ddarostyngedig i'w femorandwm a'i erthyglau cymdeithasu yn unig. Yn ymarferol, bydd y mwyafrif o ymgymerwyr yn cael eu llywodraethu gan ganllawiau eu gweithdrefnau mewnol eu hunain.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 52 yn Adran E

367. Dylid nodi nad yw pryniant trwy gytundeb o dan yr amgylchiadau hyn yn wahanol i drafodiad cyffredin. Efallai na fydd unrhyw bwerau i drechu hawliau trydydd parti neu i gael teitl gwell nag y gall y gwerthwr ei ddarparu. Os oes angen hyn at eich dibenion, efallai y bydd angen ymarfer pwerau prynu gorfodol o hyd.

368. Er y gallai fod yn demtasiwn cynnig pris uchel er mwyn osgoi'r angen i fynd ar drywydd pryniant gorfodol, dylai'r awdurdodau caffael fod yn ymwybodol o'r risgiau o wneud hynny. Os gwrthodir y cynnig, gall fod yn anodd negodi pris is yn ddiweddarach yn dilyn pryniant gorfodol. Hefyd, gellir cynhyrchu tystiolaeth o'r ffigurau uwch yn yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Os derbynnir y cynnig, gallai arwain at ddisgwyliadau afrealistig yn y dyfodol.

369. Awgrymir y dylai unrhyw gynnig a wneir fod yn unol â Deddf Digolleiad Tir 1961 ('Deddf 1961') gan mai dyma'r sylfaen a fyddai'n cael ei chymhwyso gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) pe bai anghydfod.

Cwmnïau ac ymgymerwyr statudol - tir sy'n ddarostyngedig i GPG wedi'i gadarnhau

370. Nid yw'r penderfyniad i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn eithrio pryniant trwy gytundeb. Mewn cyferbyniad ag awdurdod lleol, caiff ymgymerwr statudol gaffael tir trwy gytundeb ar unrhyw adeg ac ar unrhyw sail yn ddarostyngedig i'w bwerau statudol a'i erthyglau cymdeithasu yn unig. Er gwaethaf y gallu cyffredinol hwn, gall ymgymerwr statudol ddibynnu ar bŵer penodol i gytuno i brynu tir wrth gael GPG wedi'i gadarnhau yn y cefndir.

Rhoddir y pŵer hwn gan adran 3 o Ddeddf 1965 a fydd yn berthnasol pan fydd y caffaeliad wedi'i awdurdodi o dan y Ddeddf alluogi.

371. Caiff ymgymerwr statudol gytuno i brynu tir sy'n destun pryniant gorfodol cyhyd â bod yr amodau a ganlyn wedi'u bodloni:

(a) rhaid bod GPG wedi'i gadarnhau; a

(b) bod y partïon wedi dod i gytundeb ynghylch yr iawndal sydd i'w dalu.

Mae cytundeb a thrawsgludiadau o dan adran 3 o Ddeddf 1965 yn ddarostyngedig i'r gyfraith gyffredinol sy'n berthnasol i werthu a phrynu tir yn hytrach na'r rheolau sy'n llywodraethu caffael gorfodol cyn belled nad yw hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno. Bydd y pris i'w dalu yn unol â Deddf 1961 a gall adlewyrchu hollti tir, effeithiad andwyol ac aflonyddwch. Gellir caffael tir am swm cyfalaf, neu yn gyfnewid am dir arall (a elwir yn ystyriaeth mewn arian neu werth arian).

372. Dylid nodi, wrth wneud cytundeb, na all ymgymerwr statudol rwymo'i hun i beidio ag arfer pwerau statudol penodol mewn perthynas â'r tir a gaffaelwyd neu dir arall. Fodd bynnag, gall wneud cyfamodau cyfyngu lle nad yw'r rhain yn anghydnaws â'r pwrpas y mae'r tir yn cael ei gaffael ar ei gyfer.

373. Bernir bod cytundeb a wnaed yn dilyn cyflwyno hysbysiad i drafod yn unol â'r hysbysiad hwnnw. Felly ymdrinnir â'r trafodiad fel pe bai'r tir wedi'i gaffael yn orfodol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 51 yn Adran E

Hysbysiad i Drafod

Pwrpas

374. Ar ôl i'r GPG ddod yn weithredol, gall yr awdurdod caffael gymryd y cam nesaf tuag at gaffael y tir yn orfodol. Gwneir hyn yn aml trwy gyflwyno hysbysiad i drafod. Mae hysbysiad i drafod yn hysbysiad ysgrifenedig a gyflwynir i berchnogion tir yn cadarnhau bod yr awdurdod caffael yn dymuno “trafod” y tir. Ystyr hyn yw "trafod". Esbonnir effeithiau a chanlyniadau cyflwyno hysbysiad i drafod isod.

Partïon sydd â hawl i dderbyn rhysbysiad i drafod.

375. Mae gan yr holl bartïon hynny sy'n hysbys i'r awdurdod caffael (ar ôl ymholiad diwyd) fod ganddynt fuddiant yn y tir (neu bŵer i werthu) hawl i gael hysbysiad i drafod.

376. Yn ogystal â pherchennog y rhydd-ddaliad gall hyn gynnwys:
   (a) lesddeiliad (ac eithrio'r rhai nad oes ganddynt fwy o fuddiant nag am flwyddyn, neu o flwyddyn i flwyddyn);
   (b) morgeisai â meddiant;
   (c) perchennog sydd â theitl meddiannol;
   (d) perchennog sydd â buddiant ecwitïol mewn tir oherwydd contract i brynu neu opsiwn prynu; a
   (e) person sy'n meddiannu o dan gytundeb am denantiaeth am oes.

377. Yn achos grwpiau o gwmnïau, mae'n parhau i fod yn gwestiwn o ffaith ai cwmni yw'r perchennog cyfreithiol ac felly mewn sefyllfa i dderbyn hysbysiad i drafod. Mae pob cwmni cyfyngedig yn endid cyfreithiol ar wahân i'w grŵp o gwmnïau. Os yw'r tir wedi'i gofrestru, dylai fod yn bosibl gwirio'r berchnogaeth o Gofnodion y Gofrestrfa Tir.

378. Mae'r partïon hynny nad oes ganddynt hawl i dderbyn hysbysiad i drafod yn cynnwys:

(a) lesddeiliad heb fuddiant mwy nag am flwyddyn, neu o flwyddyn i flwyddyn;

(b) tenant wrth ewyllys;

(c) trwyddedai (oni bai bod gan y drwydded ecwiti y bydd y llysoedd yn ei amddiffyn);

(d) buddiolwyr hawddfraint;

(e) buddiolwyr cyfamod cyfyngu; a

(f) buddiolwyr unrhyw hawl arall nad yw'n fuddiant mewn tir - er enghraifft hawl i olau.

Mewn achosion o (a) - (c), gellir cyflwyno hysbysiad i denantiaid sy'n hawlio meddiant mân denantiaeth o dan adran 20 o Ddeddf 1965 – gweler paragraffau 423 – 425 ar 'Mân Denantiaethau'. Gellir hawlio iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 ar achosion (d) – (f). Mae enghraifft o hysbysiad sy'n gofyn am feddiant mân denantiaeth o dan adran 20 o Ddeddf 1965 yn Atodiad 18 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

379. Rhaid cyflwyno hysbysiad i drafod i berchennog pob buddiant ar wahân.

380. Pan fo'r tir yn ddarostyngedig i ymddiriedolaeth setliad lem neu ymddiriedolaeth ar werth, dim ond i'r tenant am oes neu'r ymddiriedolwyr sydd angen cyflwyno'r hysbysiad, ac nid unrhyw fuddiolwyr eraill.

381. Hyd yn oed os nad oes gan barti hawl i hysbysiad i drafod, caiff awdurdod caffael ddewis cyflwyno un - gweler paragraffau 423 – 425 ar fân denantiaethau.

Cyflwyno hysbysiad i drafod

382. Mae'r gyfraith yn sefydlu nifer o ofynion ar gyfer cyflwyno hysbysiad i drafod dilys. Bydd methu â chydymffurfio yn golygu bod yr hysbysiad yn annilys. Mae'r rheolau wedi'u nodi yn adran 6 o Ddeddf 1981 sy'n berthnasol i gyflwyno hysbysiadau o dan Ddeddf 1965.

383. Rhaid cyflwyno hysbysiad i drafod yn bersonol i berchennog. Nid yw'n dderbyniol i hysbysiad gael ei gyflwyno i asiant, neu feddiannydd y tir i'w drosglwyddo ymlaen. Fodd bynnag, os yw'r person sydd i dderbyn yr hysbysiad wedi hysbysu'r awdurdod caffael yn ysgrifenedig gyda chyfeiriad ar gyfer cyflwyno'r hysbysiad, dyma'r un priodol i'w ddefnyddio.

Os yw hysbysiad i drafod i gael ei gyflwyno i gwmni neu gorff corfforedig, rhaid ei gyflwyno i ysgrifennydd neu glerc y cwmni neu'r corff yn y swyddfa gofrestredig neu'r brif swyddfa. Mewn achosion eraill y cyfeiriad cywir yw cyfeiriad hysbys olaf yr unigolyn sydd i dderbyn yr hysbysiad.

384. Gellir cyflwyno hysbysiad i unrhyw berson/corff fel a ganlyn:
   (a) trwy'r post dosbarthu cofrestredig neu gofnodedig;
   (b) trwy wasanaeth personol i unigolyn hysbys; neu
   (c) danfon â llaw i'r cyfeiriad priodol.

385. Os oes unrhyw amheuaeth, gellir cyflwyno copïau o'r hysbysiad mewn sawl cyfeiriad. Er enghraifft, yng nghyfeiriad y swyddfa gofrestredig a'r prif gyfeiriad busnes. Dylid cadw cofnodion o'r dull cyflwyno.
   Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 54 yn Adran E

Perchnogion anhysbys

386. Os yw'r awdurdod caffael yn fodlon ar ôl ymchwiliad rhesymol, nid yw'n ymarferol sefydlu enw neu gyfeiriad perchennog, lesddeiliad neu feddiannydd tir y mae'r hysybsiad i drafod i'w gyflwyno iddo, gellir cyflwyno'r ddogfen trwy:
   (a) cyfeirio'r hysbysiad atynt gyda disgrifiad o 'berchennog', 'lesddeiliad' neu 'feddiannydd' y tir;
   (b) disgrifio'r tir y mae'n ymwneud ag ef; a
   (c) ei ddanfon i ryw berson ar y tir, neu, os nad oes unrhyw berson y gellir ei ddanfon ato ar y tir, trwy adael copi ohono ar y tir neu'n agos ato. Yn ymarferol, gwneir hyn trwy ei osod yn yr adeilad neu bostyn a godwyd at y diben.

Effaith hysbysiad- mân denantiaethau

387. Os yw'r awdurdod caffael yn caffael buddiant y landlord sy'n rifersiwn, gall yr awdurdod ddewis cymryd meddiant o fuddiant y tenant trwy gyflwyno hysbysiad ymadael o dan delerau'r denantiaeth neu ganiatáu i'r brydles ddod i ben, yn hytrach na thrwy gyflwyno hysbysiad. Mae paragraffau 423 - 425 yn darparu arweiniad pellach ar bersonau nad oes ganddynt fwy o fuddiant yn y tir nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn (y cyfeirir ato fel 'mân denantiaethau' at ddibenion y Llawlyfr hwn).

Cynnwys hysbysiad i drafod

388. Nid oes unrhyw ffurflen ragnodedig y mae'n rhaid i hysbysiad i drafod gydymffurfio â hi, fodd bynnag, rhaid i'r hysbysiad:

(a) nodi'r tir y mae'r hysbysiad yn ymwneud ag ef;

(b) gofyn am fanylion buddiannau a hawliau'r derbynnydd yn y tir;

(c) nodi bod yr awdurdod caffael yn barod i drafod ynghylch prynu'r tir ac i dalu iawndal; a

(d) gofyn am hawliad y sawl y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo mewn perthynas â'r tir o fewn cyfnod penodol (21 diwrnod fel arfer).

Mae enghraifft o hysbysiad i drafod i'w gael yn Atodiad 16 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Canlyniadau hysbysiad i drafod

389. Mae yna nifer o ganlyniadau sy'n dilyn cyflwyno hysbysiad i drafod ac fe'u hamlinellir isod.

(a) Gofyniad i hawlio.

390. Mae'n ofynnol i bob perchennog sy'n derbyn hysbysiad i drafod ymateb i'r cwestiynau sy'n cael eu codi ynddo a chyflwyno hysbysiad hawlio i'r awdurdod caffael. Nodir canlyniadau methu â gwneud hynny ym mharagraffau 395 – 398. Nid oes fformat penodol ar gyfer yr hysbysiad hawlio heblaw bod yn rhaid iddo fod yn ysgrifenedig a:

(i). nodi union natur y buddiant yr hawlir iawndal mewn perthynas ag ef (er enghraifft, os buddiant lesddaliad, dyddiad a hyd y brydles);

(ii). rhoi manylion yr iawndal a hawlir (er enghraifft, rhaid nodi swm a hawlir am effeithiad andwyol tiroedd eraill neu am aflonyddwch ar wahân i hawliad am werth y buddiant sydd i'w brynu); a

(iii) nodi sut mae'r swm a hawlir o dan bob pennawd yn cael ei gyfrif[18].

Mae awdurdodau caffael fel arfer yn cyflwyno ffurflen hawlio gyda'r hysbysiad i drafod. Mae templed 'Manylion y ffurflen hawlio mewn ymateb i hysbysiad i drafod' ar gael yn Atodiad 17 yn Rhan Chwech i'r Llawlyfr hwn.

391. Os yw person sy'n hawlio iawndal yn honni bod ganddo fuddiant yn y tir sy'n fwy nag fel tenant am flwyddyn, caiff yr awdurdod caffael ei gwneud yn ofynnol i'r person hwnnw ddangos tystiolaeth o'i fuddiant hyd eithaf ei allu. Enghraifft o'r dystiolaeth hon fyddai prydles neu gopi o'r gweithredoedd teitl.

[18] Adran 4 o Ddeddf Digolledi ad Tir 1961

Os na chynhyrchir tystiolaeth, ar ôl cais ysgrifenedig gan yr awdurdod caffael, cyn pen 21 diwrnod, gellir ystyried yr hawlydd fel tenant sy'n mynd o flwyddyn i flwyddyn yn unig (cyfeirir ato fel 'mân denantiaeth' at ddibenion y Llawlyfr hwn). Canlyniad hyn yw bod gan yr hawlydd hawl i iawndal yn unig o dan y rheolau sy'n llywodraethu mân denantiaethau gweler paragraffau 423 – 425 i gael arweiniad pellach ar fân denantiaethau.

392. Bydd yr awdurdod caffael yn nodi terfyn amser ar gyfer cyflwyno hysbysiad hawlio, y mae'n rhaid iddo fod ddim llai na 21 diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad i drafod. Yn ymarferol, nodir cyfnod amser hirach yn aml.

393. Dylid annog hawlwyr i gwblhau cymaint o'r hawliad ag y gallant a'i ddychwelyd o fewn y cyfnod amser penodedig. Dylid cynghori hawlwyr i gysylltu â'u cynghorydd proffesiynol cyn gynted ag y byddant yn derbyn hysbysiad i drafod gan y byddant yn gallu cynorthwyo i gwblhau'r hysbysiad hawlio. Mae gan hawlwyr hawl i adolygu eu hawliadau ar ôl eu cyflwyno.

394. Pan gyflwynir hawliad yn brydlon, caiff yr awdurdod caffael dynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl o fewn chwe wythnos ar ôl derbyn hawliad ond efallai y bydd yn rhaid iddo dalu iawndal am golledion a gafwyd.

(b) Canlyniadau peidio â chyflwyno hysbysiad hawlio

395. Os na fydd hawlydd yn cyflwyno hawliad o fewn y cyfnod amser penodedig, neu'n cyflwyno hysbysiad hawliad annilys, mae gan yr awdurdod caffael hawl i:

(a) cyfeirio'r mater o iawndal i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) lle mai'r weithdrefn gyfeirio yw anfon Hysbysiad Cyfeirio at Gofrestrydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) o dan Ran 5 o Reolau Gweithdrefn y Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010; neu

(b) tynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl a rhoi'r gorau i'r bwriad i brynu.

396. Nid oes rheidrwydd ar yr awdurdod caffael i gymryd y naill gam na'r llall a chaiff ddewis cychwyn negodiadau yn absenoldeb hawliad. Fel arall, os na fydd yr awdurdod caffael yn cymryd unrhyw gamau yna mae'r hawl i gyfeirio'r hawliad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn dirwyn i ben ar ôl 6 blynedd o ddyddiad yr hysbysiad i drafod.

397. Os bydd achos lle na wneir hawliad dilys a chyfeirir hwn at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), gall yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ei gwneud yn ofynnol i'r hawlydd ysgwyddo ei gostau ei hun a thalu costau'r awdurdod caffael o'r amser y dylai'r hysbysiad hawlio fod wedi'i wneud.

398. Yn ogystal, os yw'r hysbysiad i drafod yn cyfeirio at ran yn unig o dir y partïon yr effeithir arnynt a'u bod yn awyddus i geisio gorfodi'r awdurdod caffael i brynu'r cyfan o'u daliad tir (sy'n bosibl mewn rhai amgylchiadau), gellir efallai rhagfarnu eu hawliau os na fyddant yn cydymffurfio â'r amserlen.

(c) Cyfyngiad ar waith

399. Ar ôl cyflwyno hysbysiad i drafod, ni chaniateir digolledu hawlydd mewn perthynas ag unrhyw fuddiannau newydd a grëwyd (neu unrhyw hen fuddiannau a bennwyd) ar ôl y dyddiad hwnnw os cymerwyd y weithred hon gyda'r bwriad o sicrhau neu gynyddu iawndal. Enghraifft o fuddiant newydd fyddai cyflwyno prydles newydd.

400. Bydd unrhyw waith adeiladu, addasiadau neu welliannau a wnaed ar ôl y dyddiad, nad yw'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ei ystyried yn rhesymol angenrheidiol ac yr oedd wedi'i wneud gyda'r bwriad o gynyddu iawndal, yn cael ei ddiystyru wrth setlo iawndal. Fodd bynnag, mae gan hawlydd hawl i barhau i ddelio â'u tir yn y ffordd arferol h.y. i'w werthu neu ei adael neu wneud atgyweiriadau neu addasiadau, ar yr amod na wneir hyn gyda'r bwriad o gynyddu'r iawndal sy'n daladwy.

Meddiant - hysbysiad mynediad

401. Mae hysbysiad i drafod yn hysbysiad ffurfiol o'r bwriad i gaffael y tir. Ar ôl cyflwyno hysbysiad i drafod, gall yr awdurdod caffael feddiannu'r tir ar ôl cyflwyno hysbysiad mynediad.

402. Rhaid i'r hysbysiad mynediad nodi dyddiad pan fydd yr awdurdod caffael yn bwriadu mynd i mewn i'r tir a'i feddiannu. Rhaid i'r dyddiad mynediad beidio â bod llai na 3 mis i ffwrdd. Efallai y bydd angen ymestyn y cyfnod hwn lle mae buddiant newydd na chyflwynwyd hysbysiad i drafod iddo ar ôl ei gyflwyno i'r buddiannau eraill.[19] Rhaid i'r dyddiad y bydd yr awdurdod caffael yn mynd i mewn a chymryd meddiant o'r tir (ar ôl cyflwyno hysbysiad mynediad) fod o fewn 3 blynedd i ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad i drafod. Mae enghraifft o hysbysiad mynediad i'w gael yn Atodiad 15 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

[19] Adran 11A o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

403. Nid oes rheidrwydd ar awdurdodau caffael i fynd i mewn i'r tir ar y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad mynediad. Mewn achosion o'r fath, gall hawlwyr gyflwyno gwrth-hysbysiad sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael feddiannu eu tir ar ddyddiad penodol. Dylid cynghori hawlwyr i ofyn am gyngor gan eu cynghorydd proffesiynol ar hyn.

404. Mae'n bwysig nodi unwaith y bydd yr awdurdod caffael wedi mynd i mewn i'r tir trwy'r llwybr hysbysiad i drafod/hysbysiad mynediad, nid yw wedi caffael y teitl mewn gwirionedd. Gall yr awdurdod caffael sydd wedi mynd i mewn i'r tir ymgymryd â gweithgareddau mewn cysylltiad â'r pwrpas y mae'n cael ei gaffael ar ei gyfer ond ni fydd y teitl yn cael ei drosglwyddo'n ffurfiol i'r awdurdod caffael nes iddo gael ei drawsgludo. Bydd hyn yn digwydd unwaith y bydd iawndal wedi'i setlo, naill ai trwy gytundeb neu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

405. Y dyddiad mynediad, yn y rhan fwyaf o achosion, yw'r dyddiad ar gyfer prisio'r tir. Darperir arweiniad ar y weithdrefn ar gyfer cael meddiant ym mharagraffau 457 – 486.

Gellir sefydlu'r buddiannau cyfreithiol

406. Ceir awdurdodau yn gwrthdaro ynghylch a yw buddiannau yn ogystal â gwerthoedd i'w hystyried ar y dyddiad prisio, neu a yw'r buddiannau i'w hystyried ar ddyddiad yr hysbysiad i drafod ond yn cael eu prisio ar y dyddiad prisio. Anaml y mae'r gwahaniaeth yn bwysig yn ymarferol ond mae'r farn gyntaf yn ymddangos yn fwy cyffredin.

407. Gall natur y buddiannau sefydlog newid rhwng dyddiad yr hysbysiad i drafod a'r dyddiad prisio. Felly, gall prydles fod yn fyrrach ar y dyddiad prisio nag yr oedd pan oedd sefydlwyd y buddiant. Os bydd prydles yn dod i ben cyn y dyddiad y cymerir meddiant gan yr awdurdod caffael, ac felly dim prydles i'w chaffael, o ganlyniad ni all fod unrhyw hawliad am iawndal.

Gwrth-hysbysiadau

408. Mae gan y sawl sy'n derbynhysbysiad i drafod yr hawl i gyflwyno gwrth-hysbysiad[20]. Mae gwrth-hysbysiad yn galluogi meddiannydd sydd â buddiant yn y tir i'w gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd meddiant ar ddyddiad penodol.

[20] Adran 11B o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

Ni all y dyddiad hwnnw fod yn llai na 28 diwrnod ar ôl cyflwyno'r gwrth-hysbysiad ac ni all fod yn fwy na'r cyfnod a bennir yn yr hysbysiad mynediad.

409. Ni fydd gwrth-hysbysiad yn effeithiol pan fydd yr hysbysiad i drafod yn cael ei dynnu'n ôl (neu'n peidio â bod yn effeithiol) neu pan waherddir yr awdurdod caffael rhag cymryd meddiant.

410. Mae Atodlen 2A o Ddeddf 1965 yn rhoi'r gallu i'r sawl sy'n derbyn hysbysiad i drafod i'w gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael brynu tir nad yw yn yr hysbysiad i drafod. Os cyflwynir gwrth-hysbysiad o'r fath bydd angen delio â'r gwrth-hysbysiad gan y bydd fel arall yn annilysu'r hysbysiad i drafod perthnasol. Bydd hyn yn arbennig o bwysig os yw'r hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno ar ddiwedd y cyfnod o 3 blynedd yn dilyn y dyddiad y daeth y GPG yn effeithiol.

Dilysrwydd

411. Gall hysbysiad i drafod beidio â bod yn effeithiol o ganlyniad i:
   (a) diwedd y terfyn amser o dair blynedd ar gyfer rhoi hysbysiad i drafod;
   (b) her gyfreithiol lwyddiannus; neu
   (c) tynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl.

Amser i roi hysbysiad i drafod

412. Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i drafod cyn pen tair blynedd ar ôl cyhoeddi'r hysbysiad cadarnhau ar gyfer y GPG mewn papur newydd (os oes her gyfreithiol yn erbyn y GPG, gellir ymestyn y cyfnod hwn hyd at flwyddyn). Bydd yr hysbysiad i drafod yn nodi bod yr awdurdod caffael yn barod i negodi ynghylch meddiannu'r tir.

413. Mae hysbysiad i drafod yn peidio â bod yn effeithiol ar ddiwedd y cyfnod o dair blynedd gan ddechrau gyda'r dyddiad y caiff ei gyflwyno oni bai bod un o'r amgylchiadau penodedig a restrir isod yn digwydd:
   (a) bod yr iawndal wedi'i gytuno, ei ddyfarnu neu ei dalu neu ei dalu i'r llys;
   (b) bod DBC wedi'i gyflawni mewn perthynas â thir lle nad yw hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno neu wedi'i dynnu'n ôl;
   (c) bod yr awdurdod caffael wedi mynd i mewn a chymryd meddiant o'r tir a bennir yn yr hysbysiad;
   (d) bod cwestiwn iawndal wedi'i gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd); neu,
   (e) bod y partïon wedi cytuno i estyniad o'r cyfnod tair blynedd (ac os felly bydd yr hysbysiad i drafod yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod a estynnwyd).

414. Pan fydd hysbysiad i drafod yn peidio â bod yn effeithiol oherwydd bod y terfyn amser wedi dod i ben, yna:

(a) rhaid i'r awdurdod caffael roi hysbysiad ar unwaith bod hysbysiad i drafod wedi darfod i’r person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo ac unrhyw berchennog dilynol arall a all estyn cyfnod amser dilysrwydd yr hysbysiad i drafod (er enghraifft, os neilltuwyd y brydles);

(b) gall yr awdurdod caffael fod yn atebol i dalu iawndal i'r person sydd â hawl i dderbyn yr hysbysiad i drafod am unrhyw golled neu dreuliau a achosir yn sgil cyflwyno’r hysbysiad a’r ffaith iddo ddarfod wedi hynny.

415. Os na ellir cytuno ar swm yr iawndal sy'n daladwy oherwydd bod hysbysiad i drafod wedi darfod, mae'r swm i'w bennu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Mae llog ar iawndal yn daladwy o'r dyddiad y mae'r hysbysiad i drafod yn peidio â bod yn effeithiol.

Her

416. Mae’r seiliau posibl dros herio hysbysiad i drafod yn cynnwys:

(a) Mae'r awdurdod caffael wedi gohirio ei gaffaeliad yn afresymol.

(b) Mae'r awdurdod caffael wedi dangos bwriad i gefnu ar ei hawliau o dan yr hysbysiad i drafod.

(c) Mae'r awdurdod caffael yn ymddangos fel ei fod yn defnyddio'r hysbysiad i drafod at ddiben nad yw wedi'i awdurdodi gan y GPG gwreiddiol. Yn ogystal, gall y naill barti golli'r hawl i orfodi'r hysbysiad i drafod yn erbyn y llall trwy gamymddwyn.

(d) Os datganir bod hysbysiad i drafod yn annilys, dim ond cyn pen tair blynedd ar ôl cyhoeddi hysbysiad o gadarnhad y GPG y gellir cyflwyno hysbysiad newydd. Os yw'r terfyn amser hwn wedi dod i ben, bydd yn rhaid gwneud GPG arall.

Tynnu’n ôl

417. Gellir tynnu hysbysiad i drafod yn ôl o dan yr amgylchiadau a ganlyn:

(a) Cyn pen chwe wythnos ar ôl cyflwyno unrhyw hysbysiad hawlio dilys gan unrhyw barti sydd â buddiant yn y tir, gellir tynnu unrhyw hysbysiad i drafod sy'n ymwneud â'r tir hwnnw yn ôl. Mae hyn yn berthnasol hyd yn oed os yw'r awdurdod caffael wedi meddiannu'r tir.

(b) O fewn chwe wythnos i benderfyniad terfynol ynghylch hawliad gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) lle na chafwyd hysbysiad hawlio dilys, oni bai bod yr awdurdod caffael wedi mynd i mewn a chymryd meddiant.

(c) Os na chyflwynir hysbysiad hawlio dilys ac na chyfeiriwyd y mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

(d) Os nad oes pŵer statudol yn bodoli, trwy gydsyniad. Yna gall y perchennog nodi ei delerau ar gyfer cytundeb.

(e) Pan fo'r hawlydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd ei fuddiant cyfan yn hytrach na rhan yn unig.

418. Yn ystod y cyfnod y mae gan yr awdurdod caffael hawl i dynnu hysbysiad i drafod yn ôl, ni ellir gorfodi'r awdurdod i fynd â'r tir y mae'r hysbysiad yn ymwneud ag ef neu i dalu unrhyw iawndal.

419. Os tynnir hysbysiad i drafod yn ôl, gellir adennill unrhyw daliad iawndal a dalwyd ymlaen llaw o dan adran 52 o Ddeddf Digollediad Tir 1973 gan yr awdurdod caffael.

420. Pan fydd awdurdod caffael yn tynnu hysbysiad i drafod yn ôl am resymau (a) neu (b) ym mharagraff 417 uchod, mae'n atebol i dalu iawndal am unrhyw golled neu gost a ysgwyddwyd gan yr hawlydd o ganlyniad i'r broses o gyflwyno a thynnu'r hysbysiad yn ôl. Gellir amddifadu'r hawlydd o iawndal os na chyflwynwyd hysbysiad hawlio dilys a bod yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) o'r farn y dylid bod wedi gwneud hawliad cywir.

421. Gellir cytuno ar iawndal am dynnu'n ôl rhwng y partïon neu os na cheir cytundeb, gellir cyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Mae sail iawndal yn amrywio yn ôl yr amgylchiadau, ond fel rheol bydd yn cynnwys y gost resymol yr eir iddi wrth baratoi'r hawliad.

422. Bydd llog ar iawndal yn rhedeg o ddyddiad tynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl. Gellir gwneud taliad ar gyfrif.

Mân denantiaethau: tenantiaethau o flwyddyn i flwyddyn neu lai

423. Diffinnir mân denantiaeth yn adran 2 (1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 fel buddiant nad yw'n fwy na blwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn. Gall yr awdurdod caffael geisio caffael buddiant o'r fath o dan y llwybr hysbysiad i drafod/hysbysiad mynediad neu o dan bwerau landlord a thenant. Ni ellir caffael buddiant o'r natur hon trwy'r dull DBC.

424. Fodd bynnag, nid yw'n ofynnol i awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad i drafod yn achos mân denantiaeth. Mae yna nifer o opsiynau ar gael i gaffael buddiannau o'r fath sef:

(a) Cyflwyno hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad. Weithiau bydd yr opsiwn hysbysiad i drafod yn briodol. Gall awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad i drafod i gyhoeddi eu bwriad i gymryd y tir neu i gael eglurhad ynghylch manylion buddiannau, nad ydynt efallai'n hysbys iddynt. Nid yw cyflwyno hysbysiad i drafod yn achos mân denantiaeth o dan yr amgylchiadau hyn yn newid sail iawndal. Nid yw cyflwyno hysbysiad i drafod yn rhoi hawl i hawlydd i gael iawndal, oni chymerir mynediad cyn i'r brydles ddod i ben. Gall awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad mynediad i fân denantiaeth ar yr amod bod hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno mewn perthynas â rhywfaint o fuddiant arall yn y tir. Er enghraifft, os cyflwynwyd hysbysiad i drafod ar y buddiant rhydd-ddaliadol. Rhaid i'r dyddiad mynediad a bennir yn yr hysbysiad beidio â bod llai na thri mis i ffwrdd.

(b) Prynu uwch fuddiant a defnyddio pwerau landlord a thenant: Gall yr awdurdod caffael derfynu'r brydles o dan delerau'r denantiaeth trwy gaffael y rhydd-ddaliad neu unrhyw uwch fuddiant (fel prif brydles) a chyflwyno hysbysiad ymadael o dan delerau'r brydles. Fel arall, cyn caffael yr uwch fuddiant, gall yr awdurdod caffael berswadio'r landlord i gyflwyno hysbysiad ymadael a thrwy hynny gaffael gyda meddiant gwag. Yn y senario hwn nid yw’r buddiant lesddaliadol wedi’i gaffael yn orfodol ac nid oes hawl i iawndal o dan ddeddfwriaeth iawndal. Dylid nodi bod gwahanol reolau yn berthnasol os yw’r landlord wedi cadw pŵer arbennig i ailafael yn y meddiant (er enghraifft ar gyfer eu galwedigaeth eu hunain). Ni all awdurdodau caffael gaffael y buddiant sy’n rifersiwn ac yna arfer y pŵer arbennig at ddibenion cael meddiant heb dalu iawndal.

(c) Cyflwyno "hysbysiad meddiannu" o dan adran 20 o Ddeddf 1965: Efallai y bydd achlysuron pan fydd awdurdodau caffael yn gofyn am feddiant cynnar ac yn methu aros i drefniadau cytundebol ddod i ben. Mewn amgylchiadau o'r fath gall fod yn briodol cyflwyno hysbysiad meddiannu i'r tenant. Mae'n ofynnol i'r tenant ildio meddiant mewn ymateb i hysbysiad ysgrifenedig gan yr awdurdod caffael sy'n nodi bod angen meddiant ac sy'n cynnig iawndal.

Mae enghraifft o hysbysiad sy'n gofyn am feddiant mân denantiaeth o dan adran 20 o Ddeddf 1965 yn Atodiad 18 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Bydd y safiad hwn yn cael ei lywodraethu gan adran 20 o Ddeddf 1965. Os yw'r weithdrefn hysbysiad i drafod yn cael ei defnyddio mewn perthynas â'r buddiant sy'n weddill, gellir ei defnyddio hefyd ar fân denantiaethau er hwylustod. Os oes amheuaeth ynghylch natur y tenantiaethau hynny (h.y. gallent fod yn fwy na'r hyn a ragwelwyd) dylid cyflwyno hysbysiad i drafod hefyd. I gael meddiant, dylid cyflwyno hysbysiad mynediad hefyd.

425. Mae gan fân-denantiaethau hawl i iawndal am gael eu haflonyddu wrth i'r tir gael ei feddiannu'r tir h.y. am:

- gwerth eu tymor neu fuddiant yn y tir sydd heb ddod i ben,
- unrhyw lwfans cyfiawn y dylid ei roi iddynt gan denant newydd a fyddai'n dod i mewn, a
- unrhyw golled neu anaf y gallant ei ddioddef trwy hollti tir neu effeithiad andwyol.

Fodd bynnag, dim ond colledion sy'n ymwneud â gadael y tir sydd i'w gaffael rhwng cyfnod y dyddiad mynediad a diwedd tymor eu prydles sy'n adenilladwy ac nid costau adleoli. Dylid ystyried unrhyw hawl i adnewyddu a allai fod gan y tenant.

Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC)

Pwrpas ac Effaith

426. Fel dewis arall yn lle cyflwyno hysbysiad i drafod ac yna hysbysiad mynediad, caiff awdurdodau caffael ddewis caffael buddiant mewn tir trwy wneud DBC.

427. Mae pwrpas y DBC yn ddeublyg:

(a) breinio (h.y. trosglwyddo) y teitl i'r eiddo yn yr awdurdod caffael; a

(b) rhoi hawl i'r awdurdod caffael ddod i mewn i'r tir a'i feddiannu.

Nid yw'r broses yn gofyn am gydymffurfiad y perchennog tir wrth drosglwyddo teitl.

428. Caniateir defnyddio naill ai'r weithdrefn DBC neu'r weithdrefn hysbysiad i drafod ar gyfer gwahanol fuddiannau yn yr un GPG. Fodd bynnag, unwaith y bydd un weithdrefn wedi'i rhoi ar waith (mae'r diffiniad o weithredu yn amrywio rhwng y gweithdrefnau) ni all awdurdodau caffael newid i'r llall ar gyfer y buddiant hwnnw.

429. Caiff awdurdodau caffael wneud mwy nag un DBC ar gyfer un GPG.

430. Mae sawl cam yn y weithdrefn DBC sy'n arwain at freinio'r tir.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 55 yn Adran E

Buddiannau y gellir eu caffael trwy ddatganiad breinio cyffredinol (DBC)

431. Ni ellir caffael y buddiannau canlynol trwy'r weithdrefn DBC:

(a) 'Mân denantiaethau'. Y rhai a roddir am dymor heb fod yn fwy na blwyddyn, neu o flwyddyn i flwyddyn. Gall hyn gynnwys tenantiaeth reoledig neu reoleiddiedig neu denantiaeth fusnes fer.

(b) 'Tenantiaeth hir ar fin dod i ben'. Tenantiaethau a roddwyd am gyfnod hwy na mân denantiaeth nad oes ganddynt fwy na blwyddyn (neu'r cyfnod a bennir yn y DBC) ar ôl ar y dyddiad breinio. Wrth benderfynu ar y tymor sydd heb ddod i ben, cymerir yn ganiataol y bydd tenantiaid yn arfer unrhyw opsiwn i adnewyddu (ond i beidio â therfynu) ac i'r gwrthwyneb y bydd landlordiaid yn arfer unrhyw opsiwn i derfynu.

Os yw awdurdodau caffael yn dymuno rhoi hysbysiad ffurfiol (yn hytrach na therfynu'r denantiaeth neu ganiatáu iddi ddod i ben) rhaid iddynt ddilyn y weithdrefn hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad.

Cynnwys a gwasanaeth

432. Mae dau gam i'r weithdrefn ar gyfer gwneud a gweithredu DBC. Dyma'r camau:

(a) gweithredu DBC; a

(b) hysbysiad gweithredu'r DBC.

Gweithredu'r Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC)

433. Rhaid i'r awdurdod caffael weithredu'r DBC cyn pen tair blynedd o'r dyddiad y cyflwynir yr hysbysiad cadarnhau. Rhaid gweithredu'r DBC ar y ffurf ragnodedig. Dyma Ffurflen 1 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017 ("Rheoliadau 2017"). Mae enghraifft o DBC i'w chael yn Atodiad 13 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

434. Rhaid i’r DBC nodi dyddiad (‘dyddiad breinio’) pan fydd y tir yn breinio yn yr awdurdod caffael. Rhaid i'r dyddiad breinio fod o leiaf 3 mis ar ôl y dyddiad y cwblheir cyflwyno hysbysiad o wneud y DBC (gweler isod). Y dyddiad breinio felly yw 3 mis ac 1 diwrnod ar y cynharaf. Gall hyn fod yn broblemus gan na chyflwynir yr hysbysiadau nes bod y DBC wedi'i weithredu a gall cyflwyno trwy’r danfoniad wedi’i gofnodi gymryd cryn amser. Mae'n arfer da caniatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno hysbysiadau ac efallai y byddai'n well ymgymryd â gwasanaeth â llaw neu trwy'r post cofrestredig er mwyn cydymffurfio ag amserlen y cynllun.

435. Yn ymarferol, mae'r hysbysiadau o wneud y DBC fel arfer yn cael eu paratoi ar yr un pryd â'r DBC a'u cyflwyno ar yr un diwrnod.

436. Dylai awdurdodau caffael gynhyrchu, fel tystiolaeth derfynol, dystysgrif yn nodi'r dyddiad y cwblhawyd cyflwyno'r hysbysiadau o wneud y DBC. Dylid hysbysu derbynwyr bod y dystysgrif wedi'i rhoi fel y byddant yn gwybod y bydd y tir yn breinio ar y dyddiad a nodwyd.

437. Ar y dyddiad breinio, mae'r tir yn breinio yn yr awdurdod caffael h.y. mae'r teitl yn cael ei basio i'r awdurdod caffael a hwn yw'r dyddiad ar gyfer asesu iawndal. Ar yr adeg hon, mae gan yr awdurdod caffael yr hawl i fynd i mewn i'r tir a'i feddiannu.

Hysbysiad o wneud y datganiad breinio cyffredinol (DBC)

438. Rhaid cyflwyno hysbysiad o wneud y DBC cyn gynted â phosibl ar ôl iddo gael ei weithredu ar ffurf ragnodedig h.y. Ffurflen 2 yn Rheoliadau 2017. Mae enghraifft o hysbysiad o wneud y DBC ar gael yn Atodiad 14 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

439. Rhaid i'r hysbysiad o wneud y DBC:

(a) nodi effaith y datganiad;

(b) nodi'r tir yr effeithir arno; a

(c) nodi’r dyddiad y bydd y datganiad yn dod i rym (y 'dyddiad breinio'). Bydd y dyddiad hwn eisoes wedi'i gynnwys yn y DBC.

Mae'n ddefnyddiol os yw ffurflen ar gyfer hawlio iawndal wedi'i hatodi i'r hysbysiad. Mae ffurflen hawlio enghreifftiol ar wefan Llywodraeth Cymru: https://llyw.cymru/prynu-gorfodol-yng-nghymru-rheolau-crichel-down-fersiwn-cymru-2020-cylchlythyr-0032019

Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i holl feddianwyr y tir a bennir yn y datganiad (ac eithrio mân denant neu ddeiliad tenantiaeth hir sydd ar fin dod i ben).

Yr hawl i fynd i mewn a chymryd meddiant

440. Ar ddiwedd y cyfnod a bennir yn yr hysbysiad o wneud y DBC (y 'dyddiad breinio'), mae'r broses wedi'i chwblhau ac mae'r tir yn breinio yn yr awdurdod caffael, ynghyd â'r hawl i fynd i mewn a chymryd meddiant.

441. Dylid nodi nad oes terfyn amser uchaf ar y cyfnod y gellir ei nodi rhwng gwneud y DBC a'r dyddiad breinio. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y byddai'r llysoedd yn ystyried unrhyw gyfnod yn rhesymol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 57 yn Adran E

Hysbysiad i drafod tybiedig

442. Ar ddyddiad gweithredu'r datganiad breinio, bernir bod hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno mewn perthynas â'r holl fuddiannau yn y tir ac eithrio'r rhai sydd wedi'u gwahardd yn benodol yn y DBC a'r rhai nad yw DBC yn berthnasol iddynt. Felly mae darpariaethau iawndal Deddf 1961 a Deddf 1965 yn berthnasol, fel pe bai hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno wedyn.

443. Mae yna rai rheolau sy'n berthnasol i hysbysiad i drafod tybiedig yn hytrach na hysbysiad i drafod gwirioneddol y dylid eu nodi:
   (a) ni fydd hysbysiad i drafod tybiedig yn gymwys i fân denantiaeth neu denantiaeth hir ar fin dod i ben (gweler paragraffau 453 – 456);
   (b) nid oes pŵer i dynnu hysbysiad i drafod tybiedig yn ôl;
   (c) ni fydd hysbysiad i drafod tybiedig yn cael unrhyw effaith os yw hysbysiad i drafod gwirioneddol wedi'i gyflwyno o'r blaen.

Mynediad

444. Ar y dyddiad breinio, mae gan yr awdurdod caffael yr hawl i fynd i mewn a chymryd meddiant o'r holl fuddiannau sydd wedi'u cynnwys yn y DBC heb unrhyw ofyniad i roi hysbysiad pellach. Ni fydd hyn yn berthnasol i fân denantiaethau a thenantiaethau hir ar fin dod i ben na ellid eu cynnwys yn y DBC. Rhaid caffael y buddiannau hyn trwy ddulliau eraill (gweler paragraffau 453 - 456).
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 58 yn Adran E

Teitl

445. Ar y dyddiad breinio mae'r tir yn breinio yn yr awdurdod caffael fel pe bai gweithred unrhan wedi ei chyflawni. Mae'r teitl yn trosglwyddo i'r awdurdod caffael heb fod angen trawsgludiad arferol.

Iawndal

446. Mewn gwirionedd mae hawliau perchnogion yn cael eu trosi'n hawliau iawndal. Yn unol â hynny, mae'r awdurdod caffael yn atebol i dalu iawndal a llog.

447. Asesir iawndal am y tir ac unrhyw aflonyddwch ar ddyddiad y breinio, ni waeth pryd y cymerir meddiant mewn gwirionedd. Bydd llog yn rhedeg o'r dyddiad breinio.

448. Os yw'r awdurdod caffael yn gor-dalu iawndal (oherwydd, er enghraifft, llyffethair sy'n effeithio ar deitl nad yw'n cael ei ddatgelu, neu os telir y person anghywir) gellir adennill y swm fel dyled syml.

Amserlen

449. Mae terfyn amser o chwe blynedd o'r fath amser ag yr oedd yr hawlydd (neu berson y maent yn cael teitl oddi tano) yn gwybod gyntaf (neu y gellid disgwyl yn rhesymol iddo wybod) am y breinio, ar gyfer cyfeirio hawliadau iawndal dadleuol i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Fodd bynnag, gellir hepgor y terfyn amser o ganlyniad i ymddygiad y partïon.

Niwed Sylweddol

450. Mae gweithdrefn lle gall perchennog wrthwynebu i DBC yn cymryd rhan o'i eiddo yn unig.

451. Rhaid i berchennog tramgwyddedig gyflwyno rhybudd o wrthwynebiad i hollti tir cyn pen wyth diwrnod ar hugain ar ôl iddo gael ei hysbysu o weithredu'r DBC.

452. Ymdrinnir â'r weithdrefn ar gyfer delio â hyn yn Adran B o'r Rhan hon o'r Llawlyfr. Effaith rhybudd o'r fath yw atal breinio a chael mynediad mewn perthynas â'r buddiant, hyd nes cydymffurfiwyd â darpariaethau Atodlen 1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

Tenantiaethau eithriedig

453. Nid yw'r weithdrefn DBC yn cynnwys 'mân denantiaethau' (h.y. tenantiaethau am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn, neu unrhyw fuddiant llai - y cyfeirir atynt weithiau fel tenantiaethau byr) a 'thenantiaethau hir ar fin dod i ben'. Pan ddefnyddir y weithdrefn DBC, gall yr awdurdod caffael geisio caffael mân denantiaeth o dan y llwybr hysbysiad i drafod/hysbysiad mynediad neu o dan bwerau landlord a thenant. Ni ellir caffael buddiant o'r natur hon trwy'r dull DBC.

454. Yn yr achosion hyn, mae gan yr awdurdod caffael ddau opsiwn i ennill meddiant:

(a) terfynu'r tenantiaethau trwy arfer pwerau Landlord a Thenant ar ôl caffael yr uwch fuddiant o dan y DBC; neu

(b) trwy gyflwyno hysbysiad i drafod ac yna hysbysiad mynediad (o leiaf 3 mis).

455. Mae hawliau'r awdurdod caffael yn ddarostyngedig i'r tenantiaethau nes dilyn un o'r llwybrau hyn.

456. Oherwydd y ddarpariaeth benodol a amlinellir ym mharagraff 454 (b) uchod, nid oes pŵer i ddilyn y weithdrefn a nodir yn adran 20 o Ddeddf 1965 i ddiddymu tenantiaethau o'r fath.

Mynediad a chymryd meddiant

457. Mae'r adran hon yn disgrifio'r gweithdrefnau ar gyfer cymryd meddiant o eiddo mewn amrywiol amgylchiadau. Mae'r weithdrefn yn amrywio yn dibynnu a yw caffaeliad yn dilyn yr hysbysiad i drafod neu'r llwybr DBC. Pa bynnag weithdrefn ar gyfer cymryd teitl i'r tir a'i feddiannu, dylai awdurdodau caffael ystyried y camau y bydd angen i'r partïon yr effeithir arnynt eu cymryd i adael eu heiddo. Lle bo modd, dylai awdurdodau caffael fabwysiadu amserlen sy'n ystyried anghenion perchnogion, tenantiaid a meddianwyr i symud allan, adleoli a neu roi'r gorau i'w gweithrediadau busnes. Pan nad yw hyn yn bosibl, dylai awdurdodau caffael roi cymaint o rybudd â phosibl i bartïon o'r camau arfaethedig yn y broses.

458. Wrth gaffael tir amaethyddol neu eiddo busnes, dylai awdurdodau caffael fod yn ymwybodol y gallai fod angen i berchnogion neu denantiaid wybod y dyddiad mynediad yn gynharach nag eraill oherwydd cylchoedd cnwd a/neu'r angen i ddod o hyd i adeilad arall. Yn yr un modd, os rhoddir cyfnodau rhybudd byr gall hyn arwain at hawliadau iawndal uwch yn aml.

459. Y gweithdrefnau a amlinellir isod sy'n ymwneud â mynediad yw'r rhai a geir yn y Deddfau sydd fel rheol yn berthnasol i bwerau a lywodraethir gan Ddeddf 1981. Mewn rhai achosion, mae'r ddeddfwriaeth galluogi prynu gorfodol yn cynnwys y pŵer i fynd i mewn i'r tir.

Mynediad yn dilyn hysbysiad i drafod

460. Ar neu ar ôl dyddiad cyflwyno hysbysiad i drafod, caiff yr awdurdod caffael, o dan adran 11 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965, gyflwyno "hysbysiad mynediad", a'i bwrpas yw nodi bwriad yr awdurdod i fynd i mewn a chymryd meddiant o'r tir yn unol â'r hysbysiad i drafod.

461. Rhaid cael mynediad o fewn 3 blynedd i ddyddiad yr hysbysiad i drafod. Os nad yw hynny'n digwydd, mae'r hysbysiad i drafod yn peidio â bod yn effeithiol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 59 yn Adran E

462. Rhaid i'r hysbysiad mynediad hwn:
   (a) nodi'r tir;
   (b) nodi'r bwriad i fynd ar y tir a chymryd meddiant ohono; a
   (c) nodi'r cyfnod (y mae'n rhaid iddo fod yn ddim llai na 3 mis) y caniateir cymryd meddiant ar ei ôl.

463. Er nad oes ffurflen statudol ar gyfer hysbysiad mynediad, darperir enghraifft o hysbysiad mynediad yn Atodiad 15 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

464. Yn yr un modd â hysbysiad i drafod, rhaid cyflwyno hysbysiad mynediad i berchennog, lesddeiliad a meddiannydd pob buddiant (ond nid tenant mân denantiaeth - gweler paragraffau 475 - 476) y mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd meddiant ohono. Rhaid ei gyflwyno i bob parti sydd â buddiant yn y tir, gan gynnwys morgeiseion mewn meddiant.

465. Os yw'r tir yn eiddo eglwysig, rhaid cyflwyno hysbysiad mynediad ychwanegol i Gomisiynwyr yr Eglwys. Diffinnir eiddo eglwysig yn Neddf 1981.

466. Ni ystyrir bod awdurdodau caffael yn cymryd meddiant pan ddaw'r hysbysiad mynediad i ben. Dyma'r dyddiad y gall gymryd meddiant ac i gymryd meddiant, rhaid i'r awdurdod caffael fynd i mewn i'r tir yn gorfforol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 60 yn Adran E

467. Pan gyflwynir un hysbysiad mynediad a bod yr awdurdod caffael yn cymryd meddiant corfforol fesul cam dros gyfnod o amser, bernir bod yr awdurdod wedi cymryd meddiant cyfreithiol o'r holl dir a gwmpesir gan yr hysbysiad hwnnw ar y dyddiad mynediad cyntaf. Nodir y broses o gymryd meddiant isod.

468. At ddibenion Deddf Cyfyngiadau 1980, mae amser yn rhedeg o'r dyddiad mynediad. Felly, rhaid cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) cyn pen 6 blynedd o hynny.

Mynediad yn dilyn datganiad breinio cyffredinol (DBC)

469. Mae'r pŵer i gael mynediad yn dilyn DBC wedi'i gynnwys yn adran 8 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981. Mae hyn yn nodi bod yr hawl i awdurdodau caffael i fynd ar y tir a chymryd meddiant ohono yn codi ar y dyddiad a bennir yn y DBC (a elwir yn "ddyddiad breinio").

470. Nid oes angen cyflwyno unrhyw hysbysiad ychwanegol i berchnogion/meddianwyr cyn cymryd meddiant.

471. Mae'r tenantiaethau canlynol wedi'u heithrio o'r broses hon:

(a) "mân denantiaethau"; a

(b) “enantiaeth hir ar fin dod i ben”.

Diffinnir y ddau derm yn adran 2 (1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

472. Gellir caffael y buddiannau hyn naill ai trwy gaffael yr uwch fuddiant, ac yna hysbysiad ymadael o dan delerau'r brydles, neu gyflwyno hysbysiad i drafod ac yna hysbysiad mynediad.

Hysbysiad ymadael

473. Gall awdurdodau caffael gael meddiant trwy gaffael yr uwchfuddiant neu’r buddiant rhydd-ddaliadol neu gysylltu â pherchennog buddiant o'r fath, fel eu bod mewn sefyllfa i derfynu'r denantiaeth trwy gyflwyno hysbysiad ymadael o dan delerau'r brydles.

474. Unwaith y bydd y denantiaeth wedi'i therfynu, mae gan awdurdodau caffael hawl i fynd i mewn a chael meddiant o'r tir.

Mân denantiaethau - personau heb fwy o fuddiant yn y tir nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn.

475. Nid oes angen i awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad i drafod yn achos mân denantiaethau h.y. personau nad oes ganddynt fwy o fuddiant nag fel tenant am flwyddyn, neu o flwyddyn i flwyddyn - er y gallai fod yn well ganddynt wneud hynny. Efallai y bydd yn ofynnol i denantiaid o'r fath ildio meddiant cyn i'r tymor ddod i ben, trwy gyflwyno hysbysiad o dan adran 20 o Ddeddf 1965 i ildio meddiant. Mae enghraifft o hysbysiad sy'n gofyn am feddiant mân denantiaeth o dan adran 20 o Ddeddf 1965 yn Atodiad 18 yn Rhan Chwech o’r Llawlyfr hwn.

476. Bydd gan y tenant hawl i gael iawndal os bydd angen iddo ildio meddiant cyn i'r tymor ddod i ben. Awgrymir y dylid rhoi rhybudd o 14 diwrnod o leiaf.

Pwerau mynediad

477. Ar ôl cymryd y camau uchod, mae gan awdurdodau caffael hawl bellach i fynd i mewn i'r tir a'i feddiannu. Mae'r dull o fynd i mewn a chael meddiant o'r tir yn dibynnu a yw'r perchennog neu'r meddiannydd yn gwrthod ildio meddiant. Pan fo'r tir yn wag neu pan fydd y meddiannydd yn cytuno i ildio meddiant, caiff awdurdodau caffael fynd i mewn a chymryd meddiant heb ddefnyddio grym. Os bydd y perchennog neu'r deiliad yn gwrthod ildio meddiant, neu'n rhwystro'r awdurdod caffael rhag cael mynediad neu gymryd meddiant, caiff yr awdurdod caffael o dan adran 13 o Ddeddf 1965 gyflwyno gwarant i'r siryf neu swyddog gorfodi (a benodwyd o dan baragraff 3A o Atodlen 7 i Ddeddf y Llysoedd 2003) i roi meddiant o'r tir i'r person a enwir yn y warant.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 61 yn Adran E

478. Mae'r costau a gronnwyd oherwydd cyhoeddi a gweithredu'r warant i'w talu gan y sawl sy'n gwrthod rhoi meddiant o'r tir[21]. Bydd swm y costau hynny yn cael ei ddidynnu a'i gadw gan yr awdurdod caffael o unrhyw iawndal sy'n daladwy er nad oes gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) unrhyw awdurdodaeth i bennu'r swm i'w ddidynnu[22]. Os nad oes iawndal yn daladwy i'r person sy'n gwrthod rhoi meddiant o'r tir, neu os yw'n llai na swm y costau, bydd y swm hwnnw neu'r swm y mae'r costau'n fwy na'r iawndal, os na chaiff ei dalu ar gais, yn cael ei adennill gan ddefnyddio'r weithdrefn yn Atodlen 12 i Ddeddf Tribiwnlysoedd, Llysoedd a Gorfodaeth 2007 ac, ar gais i unrhyw ynad heddwch at y diben hwnnw, byddant yn cyhoeddi eu gwarant yn unol â hynny.

479. Os bydd nwyddau ac eiddo yn aros ar y tir ar adeg mynediad, dylid paratoi rhestr fanwl cyn eu symud a'u storio. Yna dylid cynnig cyfle i'r cyn-feddiannydd hawlio'r eitemau neu adnabod y perchnogion cyfreithlon. Os gwaredir eitemau heb ganiatâd gellir dal awdurdodau caffael yn atebol.

480. Pan fydd tir yn cael ei gaffael ar gyfer cynllun adeiladu, yn aml mae'n bosibl ei roi i'r contractwr yn syth ar ôl meddiant. Budd gwneud hyn yw y gall y contractwr wneud trefniadau i sicrhau a diogelu'r tir a'r adeiladau. Os na all hyn ddigwydd, dylid rhoi trefniadau rheoli a diogelwch priodol ar waith, gan gynnwys yr yswiriant angenrheidiol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 62 yn Adran E

---

[21] Adran 13(3) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965
[22] Gweler: *Prielipp and Kennerly v Secretary of State for the Environment, Transport and the Regions [2002] R.V.R. 169*

Perchnogion absennol neu heb eu holrhain

481. Mae gweithdrefn benodol ar gyfer cael meddiant o dir lle na all perchnogion drafod ag awdurdodau caffael oherwydd eu bod yn absennol neu na ellir eu holrhain ar ôl ymholiad diwyd.

482. Mae awdurdodau caffael yn talu swm o iawndal i'r llys a bennir gan aelod syrfëwr o'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Rhoddir hyn er credyd i'r partïon sydd â diddordeb yn y tir.

483. Yna bydd awdurdodau caffael yn gweithredu gweithred unrhan sy'n breinio'r tir ac yna mae ganddynt hawl i feddiant ar unwaith.

484. Yr awdurdodau caffael sy'n talu'r holl gostau prisio.

485. Os gall unrhyw berson brofi teitl, mae ganddo hawl i'r iawndal sydd gan y llys. Gall yr hawlydd hefyd gyfeirio'r swm iawndal at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Os bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu nad oedd yr iawndal gwreiddiol a dalwyd i'r llys yn ddigonol, rhaid i'r awdurdod caffael dalu'r swm dros ben i'r llys cyn pen 14 diwrnod ar ôl y penderfyniad.

486. Gall yr awdurdod caffael adennill unrhyw arian sydd wedi'i dalu i'r llys ac na chafodd ei hawlio ar ôl cyfnod o 12 mlynedd.

Canlyniadau mynediad

487. Mae nifer o ganlyniadau yn dilyn mynediad i dir gan awdurdodau caffael:

- mae'r gallu i dynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl heb gydsyniad yn cael ei leihau;
- daw llog ar iawndal yn daladwy;
- gall y dyddiad prisio ddod yn sefydlog; a
- mae atebolrwydd posibl am dalu iawn ymlaen llaw yn cronni.

Tynnu hysbysiad i drafod yn ôl

488. Pan nad yw'r hawlydd wedi gwneud hawliad dilys a bod iawndal yn cael ei benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), gellir tynnu hysbysiad i drafod yn ôl hyd at 6 wythnos ar ôl i'r hawliad gael ei benderfynu yn derfynol - oni bai bod meddiant wedi'i gymryd. Fodd bynnag, os gwneir hawliad dilys gellir tynnu'r hysbysiad yn ôl cyn pen 6 wythnos o'i gyflwyno hyd yn oed os cymerwyd meddiant.

Daw llog yn daladwy

489. Pan fydd awdurdodau caffael wedi mynd i mewn i dir yn gyfreithlon ar ôl cyflwyno rhysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad, dônt yn atebol i dalu llog ar unrhyw iawndal di-dâl. Mae'r llog yn daladwy o'r adeg mynediad nes bod yr iawndal yn cael ei dalu i'r perchennog neu i'r llys.

490. Rhagnodir cyfradd y llog trwy gyfrwng rheoliadau [23] a wnaed yn adran 32 o Ddeddf 1961 ac fe'i hadolygir bob chwarter.

Gall y dyddiad prisio ddod yn sefydlog

491. Gall y dyddiad mynediad gan awdurdodau caffael fod yn ddyddiad y dyddiad prisio at ddibenion iawndal.

Natur mynediad

492. Weithiau mae anghydfodau ynghylch beth sy'n gyfystyr â mynediad. Fel arfer, trosglwyddir allweddi a derbynnir derbynneb neu ceir gweithred o 'berchnogaeth' gan yr hyrwyddwyr, fel dymchwel neu glirio'r safle'n rhannol.

493. Waeth sut y cyflawnir meddiant, mae'n ddoeth sicrhau y gellir dangos iddo ddigwydd. Yn achos adeilad neu dir diogel, gellir gwneud hyn trwy gymryd yr allweddi drosodd neu newid cloeon. Yn achos tir heb ei ddiogelu, mae'n synhwyrol amlinellu'r ffin gyda ffensys neu farcwyr syml fel polion.

Pwerau i fynd i mewn at ddibenion arolygu neu brisio

494. Yn ogystal â phwerau i fynd i mewn a chymryd meddiant, mae gan awdurdodau caffael y pwerau i fynd i mewn dros dro cyn caffael.

495. Mae dwy ffordd y gall awdurdodau caffael fynd i mewn ac arolygu neu brisio tir y maent yn bwriadu ei gaffael yn orfodol.

496. Mae'r cyntaf yn berthnasol ar unrhyw adeg tra bo'r ail yn berthnasol dim ond ar ôl cadarnhau GPG. Mae'r pwerau a'r gweithdrefnau wedi'u nodi isod.

(a) Deddf Tai a Chynllunio 2016 ("Deddf 2016)

497. Mae adrannau 172 – 179 of, ac Atodlen 14 i Ddeddf 2016 yn rhoi pwerau eang i awdurdodau caffael arolygu tir mewn cysylltiad â chynnig i gaffael buddiant neu hawl dros dir trwy gyfrwng GPG. Gall arfer pŵer adran 172 ymwneud â'r tir sy'n destun y GPG neu dir arall.

[23] Rheoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl mynediad) 1995

Gall person sydd wedi'i awdurdodi'n ysgrifenedig gan yr awdurdod caffael:

(i). dim ond mynd i mewn ac arolygu neu brisio tir ar amser rhesymol, a

(ii). ni chaiff ddefnyddio grym oni bai bod ynad heddwch wedi cyhoeddi gwarant o dan adran 173(1) o Ddeddf 2016 yn awdurdodi'r person i wneud hynny os yw'n fodlon:

- mae person arall wedi atal neu'n debygol o atal arfer y pŵer hwnnw, a
- mae'n rhesymol defnyddio grym wrth arfer y pŵer hwnnw.

498. Rhaid i'r person, os yw'n ofynnol wrth arfer neu geisio arfer pŵer adran 172, gynhyrchu:
(a) tystiolaeth o'r awdurdodiad, a
(b) copi o unrhyw warant a godwyd o dan adran 173(1) o Ddeddf 2016.

499. Os yw'r tir sy'n destun yr arolwg neu'r prisiad yn wag, neu os yw'r meddiannydd yn absennol o'r tir pan ddaw'r person i mewn iddo, rhaid gadael y tir mor ddiogel â phan aeth y person i mewn iddo.

500. Rhaid i awdurdodau caffael roi o leiaf 14 diwrnod o rybudd i bob perchennog neu feddiannydd tir cyn y diwrnod cyntaf y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu mynd i mewn i'r tir wrth arfer y pŵer adran 172.

Rhaid i'r hysbysiad gynnwys:
(a) datganiad o hawliau'r derbynnydd o dan adran 176 o Ddeddf 2016 h.y. mae iawndal ar gael am ddifrod a achosir wrth gael mynediad i'r tir o ganlyniad i arfer pŵer adran 172, er enghraifft giât a adawyd ar agor yn ddamweiniol gan syrfëwr sy'n gadael gwartheg allan, a
(b) copi o'r warant, os oes un.

Mae'r Tribiwnlys Uchaf (Siambr Tiroedd) yn penderfynu ar unrhyw anghydfodau sy'n ymwneud ag iawndal am ddifrod a achosir wrth gael mynediad i'r tir o ganlyniad i arfer pŵer adran 172. Hefyd, gellir defnyddio darpariaethau adran 4 o Ddeddf 1961 i benderfynu ar anghydfodau o'r fath.

501. Mae person sy'n rhwystro arfer pŵer adran 172 yn cyflawni trosedd ac yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy nad yw'n fwy na lefel 3 ar y raddfa safonol. Mae person hefyd yn cyflawni trosedd os yw'n datgelu gwybodaeth gyfrinachol a gafwyd wrth arfer pŵer adran 172, h.y. gwybodaeth sy'n gyfrinach fasnach neu y byddai ei datgelu yn debygol o ragfarnu buddiannau masnachol unrhyw berson, at ddibenion eraill na'r rhai yr arferwyd y pŵer ar eu cyfer. Bydd y person yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy, neu, o'i euogfarnu ar dditiad, i garchar am dymor nad yw'n hwy na 2 flynedd neu i ddirwy, neu'r ddau.

502. Dim ond os oes ganddo ganiatâd yr awdurdod priodol y caiff awdurdod caffael arfer pŵer adran 172 mewn perthynas â thir y Goron[24].

(b) Deddf Prynu Gorfodol 1965 ("Deddf 1965")

503. Mae Adran 11(3) o Ddeddf 1965 yn nodi y caiff awdurdodau caffael fynd ar y tir sy'n destun pryniant gorfodol at ddibenion:

- arolygu, prisio a chymryd lefelau; neu
- archwilio neu durio i ddarganfod natur y pridd; a
- nodi llinell y gwaith.

504. Er mwyn cyflawni'r uchod, rhaid bodloni'r amodau canlynol:

- rhaid i'r tir fod yn destun pryniant gorfodol; a
- rhaid i awdurdodau caffael roi dim llai na 3 na mwy na 14 diwrnod o rybudd i berchnogion neu feddianwyr y tir.

505. Mae awdurdodau caffael yn atebol i dalu iawndal am unrhyw ddifrod a ddiodefir gan berchnogion neu feddianwyr y tir o ganlyniad i'r mynediad ar y tir. Mae unrhyw gwestiwn o iawndal dadleuol i'w gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Gweithdrefnau ar gyfer Mathau Arbennig o Dir

506. Pan fo GPG yn cynnwys y categorïau canlynol o dir, dim ond mewn rhai amgylchiadau y gellir caffael y tir yn orfodol yn dilyn gweithdrefn ychwanegol a elwir yn 'weithdrefn Senedd arbennig' a amlinellir yn Rheol Sefydlog 28 Senedd Cymru:

- tir a gafwyd gan ymgymerwr statudol at ddibenion ei ymgymeriad;
- tir sy'n eiddo i awdurdod lleol neu dir a gaffaelwyd gan unrhyw awdurdod, corff neu ymgymerwr, ac eithrio awdurdod lleol, sydd neu a ystyrir yn ymgymerwyr statudol at ddibenion eu hymrwymiad, er enghraifft, deiliaid trwydded drydan;

[24] Adran 293 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990: yn achos tir sy'n eiddo i'w Mawrhydi yn hawl y Goron ac sy'n rhan o Ystâd y Goron, mae'n golygu Comisiynwyr Ystâd y Goron; ac mewn perthynas ag unrhyw dir arall sy'n eiddo i'w Mawrhydi yn hawl y Goron, mae'n golygu bod adran y llywodraeth yn rheoli'r tir hwnnw.

- tir a ddelir yn ddieithriad gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol;
- tir sy’n ffurfio rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae.

Mae'r rheolau yn amrywio yn dibynnu ar natur yr awdurdod caffael a'r tir sydd i'w gaffael.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 63 yn Adran E

507. Yn achos tir comin neu dir sy'n perthyn i ymgymerwyr statudol, mae gweithdrefn Senedd arbennig yn berthnasol oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif i'r awdurdod caffael sy'n cadarnhau ei fod wedi'i eithrio. Mewn rhai achosion eraill, mae gweithdrefn Senedd arbennig a gweithdrefn Seneddol arbennig yn berthnasol gydag opsiwn i beidio ardystio h.y. GPG sy'n cynnwys tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol. Darperir canllawiau manwl ar yr amddiffyniad a roddir i'r categorïau tir a'r weithdrefn dystysgrif yn Adran J yn Rhan 2 o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 64 yn Adran E

Tir Cysygredig

508. Os yw tir cysegredig wedi'i gynnwys mewn GPG mae'n arferol gwneud cais i'r Canghellor Esgobaethol am gynneddf i ddefnyddio'r tir at ddibenion seciwlar. Os caiff ei ganiatáu, gall y pryniant fynd yn ei flaen trwy gytundeb.

509. Er mwyn trosglwyddo gweddillion dynol, gellir cyflawni hyn naill ai:
   (a) cael trwydded gan yr Ysgrifennydd Cartref o dan adran 25 o Ddeddf Claddu 1857; neu
   (b) o dan awdurdod cynneddf o lys consistori neu gomisari yr esgobaeth.

510. Fodd bynnag, ni all y pwerau uchod awdurdodi codi adeilad a gall hyn ei gwneud yn ofynnol defnyddio'r pwerau canlynol sy'n darparu cod sy'n caniatáu defnyddio tir cysegredig a mynwentydd yn unol â chaniatâd cynllunio:
   (a) adran 238 o Ddeddf 1990; a
   (b) Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Eglwysi, Mannau Addoli Crefyddol a Chladdfeydd,1950.

511. Mae Adran 238 o Ddeddf 1990yn ymwneud â thir a gafwyd trwy:

(a) awdurdod lleol (gan gynnwys pan gaiff ei feddiannu at ddibenion cynllunio);

(b) ymgymerwr statudol; a

(c) tir a gafwyd gan y cyrff uchod o dan unrhyw ddeddfiad arall.

Cam 6: Iawndal

Cynnwys yr adran hon:

Amlinelliad o'r system iawndal

Y chwe rheol ar gyfer penderfynu ar iawndal

Personau sydd â hawl i gael iawndal

Hawl i iawndal

Y 'byd dim cynllun'

Talu iawndal ymlaen llaw

Gwaith lliniaru

Terfyn amser i gyflwyno hawliad

Llog

Iawndal pan gymerir tir

Gwerth y tir a gymerwyd

Taliadau am aflonyddu

Taliadau am golled

Hollti tir ac effeithiad andwyol

Ffioedd

Iawndal lle na chymerwyd tir: Effeithiad andwyol a hawliadau o dan Ran 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973

Difrod gan gontractwyr - atebolrwydd trydydd parti

Cartrefi symudol

Iawndal am fuddiannau prydlesol tymor byr, tenantiaethau a meddianwyr heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir

Meddianwyr heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir

Iawndal i denantiaid amaethyddol

Asesiad o iawndal ar gyfer buddiannau tenantiaid

Anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal: Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) a thu hwnt

Technegau datrys anghydfod amgen (ADR)

Amlinelliad o'r system iawndal

512. Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o'r fframwaith statudol ar gyfer iawndal. Os bydd materion penodol yn codi wrth wneud asesiad o hawl hawlydd i gael iawndal, dylid ceisio cyngor proffesiynol. Darperir canllawiau manwl ar y fframwaith iawndal statudol ym mharagraffau 170 – 230 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019. Gall awdurdodau caffael ddewis cael cynlluniau iawndal dewisol yn ychwanegol at y fframwaith statudol.

513. Mae hawliau'r rhai sy'n cael eu heffeithio gan brynu gorfodol i hawlio iawndal - a'r gweithdrefnau ar gyfer asesu'r swm cywir - yn cael eu llywodraethu gan gyfuniad o ddeddfwriaeth (gan gynnwys Deddf Digolleiad Tir 1961 ("Deddf 1961")), cyfraith achosion ac arfer sefydledig. Cyfeirir weithiau at y rhain ar y cyd fel y 'cod iawndal'. Fodd bynnag, nid oes un ddogfen o'r enw'r cod iawndal..

514. Yn gynnar yn y broses brynu orfodol dylai awdurdodau caffael wneud hawlwyr yn ymwybodol o'u dyletswyddau o dan y cod iawndal i liniaru eu colledion yn dilyn cyflwyno hysbysiad cadarnhau a'u cyfrifoldeb i adleoli eu hunain. Mae hyn yn golygu bod angen i hawlwyr gymryd camau rhesymol i ddileu neu leihau colledion. Er enghraifft, os oes angen cwmni symud i gynorthwyo gyda symud, dylai hawlwyr gael dyfynbrisiau gan o leiaf dau gwmni ag enw da. Gan dybio eu bod i gyd yn cynnig yr un gwasanaeth, byddai cyfarwyddo'r rhataf yn ffordd o liniaru colled. Mae arfer gorau ar faterion yn ymwneud ag iawndal i'w gael yn Atodiad 23 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

Y chwe rheol ar gyfer penderfynu ar iawndal

515. Mae Adran 5 o Ddeddf 1961 yn cynnwys chwe rheol ar gyfer penderfynu ar hawliadau iawndal ynghyd â darpariaethau eraill sy'n berthnasol i iawndal Fodd bynnag, dylid nodi y gall cyfraith achosion y penderfynwyd arni ddylanwadu ar lawer o'r materion sy'n codi.

516. O'r chwe rheol ar gyfer penderfynu ar hawliadau iawndal, mae pump yn mynd i'r afael â phrisio tir ac mae'r chweched yn ymwneud ag aflonyddwch a materion eraill:

(i). **Rheol 1 -** Ni ddylid rhoi ystyriaeth i'r ffaith bod caffaeliad yn un gorfodol. Yn flaenorol, roedd hawlydd yn gymwys i gael gwerth y farchnad ynghyd â 10% i ganiatáu ar gyfer y ffaith bod eu heiddo yn cael ei gaffael yn erbyn ei ewyllys a'r trallod a achoswyd gan hyn. Mae'r rheol hon bellach yn atal yr arfer hwn.

(ii). **Rheol 2** - Cymerir mai gwerth y tir fydd y swm y gallai gwerthwr parod ei sicrhau pe bai'r tir yn cael ei werthu yn y farchnad agored ar y dyddiad prisio. Mae hyn yn golygu y bydd gwerth marchnadol y tir sydd i'w gaffael felly'n adlewyrchu proffidioldeb y tir. O'r herwydd, ni all hawlydd gyflwyno unrhyw hawliad ar wahân am daliad am golled ar sail colli'r elw y gallent fod wedi'i brofi trwy ddatblygu'r tir.

Ymhlyg yn y dull gwerth marchnad agored mae'r syniad bod yr hawlydd yn werthwr parod y tybir ei fod yn barod i werthu ei dir am y pris gorau y gallant ei gael yn rhesymol yn y farchnad agored aa bod y prynwr yn brynwr parod. Ni ddylid ystyried bod y gwerthwr yn amharod i werthu ac ni ddylid ystyried bod y prynwr o dan unrhyw reidrwydd i brynu ar frys.

Gall gwerth marchnadol tir adlewyrchu ei werth yn ei ddefnydd presennol (gwerth defnydd presennol). Fodd bynnag, mewn rhai achosion gall gwerth marchnadol tir gael ei effeithio gan:

- ei botensial datblygu gan ystyried:

  (a) caniatâd cynllunio presennol ar gyfer defnydd amgen neu ddatblygiad; a

  (b) y gobaith o gael caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd amgen neu ddatblygiad (a elwir yn 'werth gobaith');

- ei allu i ddatgloi potensial datblygu safle cyffiniol trwy, er enghraifft, ddarparu'r unig fynediad posibl iddo (a elwir yn 'werth pridwerth'); a

- i ba raddau y byddai, pe bai wedi'i gyfuno ag un neu fwy o fuddiannau tir eraill, yn werth mwy na swm eu gwerthoedd unigol (a elwir yn 'werth priodas').

Rhaid i'r prisiad sicrhau bod effeithiau'r cynllun sy'n sail i'r GPG yn cael eu diystyru. Mae gwerth tir o dan reol 2 i'w asesu yng ngoleuni'r 'egwyddor dim cynllun'[25] h.y. dim ond rhywfaint o obaith, gwerth priodas neu werth pridwerth y bydd iawndal yn ei gynnwys os gellir dangos y byddai'r rhain wedi bodoli yn absenoldeb y cynllun sy'n sail i'r GPG. Mewn gwirionedd, dim ond gwerth sy'n bodoli eisoes sy'n cael ei dalu gan y bernir bod y cynllun sy'n sail i'r GPG wedi'i ganslo ar y dyddiad prisio. Bydd lleoliad, natur a statws cynllunio tir yn bwysig wrth benderfynu pa werth sydd ganddo eisoes - os o gwbl.

(iv) **Rheol 3** – Mae'n angenrheidiol anwybyddu addasrwydd neu addasadwyedd arbennig y tir at unrhyw bwrpas y gallai awdurdod caffael yn unig ei wireddu. Mae hyn yn golygu lle mae gan dir addasrwydd arbennig at bwrpas penodol, yna rhaid diystyru gwerth hyn os oes angen pwerau statudol ar y pwrpas, neu os mai'r awdurdod caffael sy'n creu'r unig farchnad ar gyfer yr "addasrwydd arbennig".

(v) **Rheol 4** – Ni ddylid ystyried unrhyw gynnydd mewn gwerth os yw'n groes i'r gyfraith. Mae'r rheol hon yn amlinellu wrth asesu unrhyw werth iawndal y gellir ei briodoli i ddefnydd y gallai'r llysoedd ei ystyried yn anghyfreithlon neu'n niweidiol i iechyd y preswylwyr neu i iechyd y cyhoedd, y dylid ei eithrio. Yn ymarferol, mae'n ymwneud yn gyffredinol â thir a ddefnyddir yn groes i'r gyfraith gynllunio. Er enghraifft, yn achos caffael gwesty a drawsnewidiwyd i'w ddefnyddio fel swyddfeydd lle gwrthodwyd cais cynllunio i drosi'r gwesty yn swyddfeydd o'r blaen, dim ond y gwerth fel gwesty preifat fyddai'n daladwy.

(vi) **Rheol 5** - Mae eiddo sydd wedi'i neilltuo at bwrpas nad oes marchnad na galw cyffredinol yn bodoli yn cael ei ddigolledu ar sail adfer cyfatebol mewn perthynas â'r pwrpas. Esbonnir hyn ymhellach ym mharagraffau 539 – 542 o dan y pennawd 'Adferiad Cyfwerth'.

[25] Adran 6A o Deddf Digolleddiad Tir 1961

(vii) **Rheol 6** - Ni fydd darpariaeth Rheol 2 yn effeithio ar yr asesiad o iawndal am aflonyddwch nac unrhyw fater arall nad yw'n seiliedig yn uniongyrchol ar werth tir. Mae rheol 6 yn cyfeirio at iawndal am aflonyddwch a cholledion eraill y gellir eu digolledu. Esbonnir hyn ymhellach ym mharagraffau 554 - 566 o dan y pennawd 'Iawndal am Aflonyddu'.

Personau sydd â hawl i gael iawndal

517. Mae gan unrhyw berson sy'n cael ei ddadfeddiannu o ganlyniad i arfer pwerau prynu gorfodol hawl i hawlio iawndal o ryw fath. Fodd bynnag, nid yw hyn bob amser yn trosi i hawl. Bydd hyn yn dibynnu ar amgylchiadau'r dadfeddiannu. Yn unol ag egwyddor ehangach cywerthedd, lle mae iawndal yn daladwy am gaffael buddiant mewn tir yn orfodol, bydd yn seiliedig ar yr egwyddor na ddylid talu llai na mwy na'u colled i'r perchennog, ac y dylid anwybyddu unrhyw gynnydd neu ostyngiad yn y gwerth a achosir gan gynllun arfaethedig yr awdurdod caffael (er enghraifft, cynllun adfywio, ffordd newydd, rheilffordd ac ati) neu'r gobaith o'r cynllun hwnnw. Gelwir hyn yn 'egwyddor dim cynllun'. Y rhagosodiad sylfaenol yw y dylai iawndal adlewyrchu beth fyddai gwerth tir hawlydd pe na bai'r cynllun sy'n sail i'r GPG yn bodoli (h.y. y byd 'dim cynllun').

518. Rhaid i iawndal am gostau a cholledion y gellir eu hawlio fod:

- yn rhesymol h.y. ddim colledion y byddai rhywun rhesymol wedi'u hosgoi,
- wedi'i achosi gan y caffaeliad gorfodol a
- ddim yn rhy anghysbell.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 65 yn Adran E

Hawl i iawndal

519. Gall yr hawl i iawndal godi o ganlyniad i:

(a) Y cyfan neu ran o dir hawlydd, neu hawl dros y tir hwnnw, yn cael ei gaffael yn orfodol (neu o dan fygythiad prynu gorfodol). Yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol ymhob achos, gellir hawlio iawndal o dan y categorïau canlynol, y cyfeirir atynt fel 'penawdau hawlio':

- gwerth y tir a gymerwyd;
- taliadau am aflonyddu;
- taliadau am golled, a
- hollti tir ac effeithiad andwyol o ran y tir a gadwyd.

(b) Mae adeiladu a/neu waith yn effeithio'n andwyol ar dir hawlydd ond lle na fydd unrhyw ran o'i dir yn cael ei gaffael. Gellir hawlio iawndal am ostyngiad yng ngwerth y tir a achosir gan:
- cyflawni (h.y. adeiladu) gwaith cyhoeddus (a elwir yn 'effeithiad andwyol'); a
- y defnydd dilynol o waith cyhoeddus (a elwir yn 'hawliad Rhan 1').

Y 'byd dim cynllun'

520. Wrth asesu iawndal rhaid diystyru unrhyw godiadau neu ostyngiadau yn y gwerth sy'n ganlyniad uniongyrchol i'r cynllun sy'n sail i'r GPG. Cyfeirir at hyn yn gyffredin fel yr egwyddor 'byd dim cynllun' a adlewyrchir i raddau yn adran 6a – 6e o Ddeddf 1961. Darperir canllawiau manwl ar asesu gwerth tir yn y 'byd dim cynllun' ym mharagraffau 190 – 195 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Talu iawndal ymlaen llaw

521. Ar unrhyw adeg ar ôl cadarnhau GPG, gall hawlydd wneud cais am daliad iawndal ymlaen llaw ar sail unrhyw iawndal y mae ganddo hawl iddo. Wrth wneud hynny, rhaid i'r hawlydd ddarparu digon o wybodaeth i ganiatáu i'r awdurdod caffael amcangyfrif faint o iawndal y dylid ei hawlio yn iawn. Y swm sy'n daladwy ymlaen llaw yw:
- 90% o'r swm y cytunwyd arno ar gyfer yr iawndal; neu
- 90% o amcangyfrif yr awdurdod caffael o'r iawndal sy'n ddyledus, os yw'r awdurdod caffael yn cymryd meddiant cyn cytuno ar iawndal.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 66 yn Adran E

522. Er nad oes fformat penodol ar gyfer hawliad am daliad iawndal ymlaen llaw heblaw bod yn rhaid iddo fod yn ysgrifenedig, mae ffurflen hawlio enghreifftiol ar wefan Llywodraeth Cymru:

https://llyw.cymru/prynu-gorfodol-yng-nghymru-rheolau-crichel-down-fersiwn-cymru-2020-cylchlythyr-0032019

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 67 yn Adran E

523. Darperir canllawiau manwl ar daliadau iawndal ymlaen llaw ym mharagraffau 207 – 221 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Gwaith lliniaru

524. Mae gan awdurdodau caffael rai dyletswyddau a phwerau dewisol i weithredu i helpu i leihau effaith eu cynlluniau caffael. Cyfeirir at arfer y pwerau hyn fel 'lliniaru effeithiau niweidiol' y cynllun.

Y brif ddyletswydd yw gofyniad i gynnal gwaith inswleiddio sŵn lle mae meini prawf penodol yn cael eu cyflawni. Mae'r ddyletswydd hon yn berthnasol i anheddau neu adeiladau eraill a ddefnyddir at ddibenion preswyl yn unig. Yn achos perchnogion a meddianwyr busnes, ni fydd yn berthnasol oni bai bod y busnes yn cynnwys darparu llety preswyl, er enghraifft, cartrefi nyrsio, neu lle mae adeiladau busnes yn cynnwys elfennau o lety preswyl, er enghraifft, fflat uwchben siop.

Terfyn amser i gyflwyno hawliad

525. Y cyfnod cyfyngu ar gyfer gwneud hawliad iawndal o ganlyniad i GPG wedi'i gadarnhau yw chwe blynedd o'r amser y cododd achos yr hawliad am iawndal[26] h.y. y dyddiad pan ddaeth y GPG yn weithredol[27].

Llog

526. Pan fydd awdurdod caffael yn mynd i mewn ac yn cymryd meddiant cyn cytuno ar iawndal, mae cyfradd llog ragnodedig [28] yn daladwy o'r dyddiad mynediad nes bod iawndal wedi'i dalu[29]. Pan wneir hawliad am iawndal sy'n codi o ganlyniad i ddatblygiad cyhoeddus cyfagos, ond na chaiff unrhyw dir ei gaffael mewn gwirionedd, mae llog yn daladwy ar unrhyw swm sy'n ddyledus o'r dyddiad y cyflwynir hawliad i ddyddiad y taliad.

527. Cyflwynwyd y dull o gyfrifo'r gyfradd llog gan Reoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl Mynediad) 1995. O'r dyddiad hwnnw, mae'r gyfradd yn sefydlog ar 0.5% yn is na'r gyfradd sylfaenol ganolrifol a ddyfynnir gan y saith banc mwyaf ar y dyddiad cyfeirio (31 Mawrth, 30 Mehefin, 30 Medi a 31 Rhagfyr) yn union cyn y diwrnod y gwneir mynediad i'r tir. Mae hyn yn ddarostyngedig i isafswm o 0%.

528. Mae llog yn daladwy o'r dyddiad y cymerir meddiant o unrhyw dir sy'n destun hysbysiad mynediad. Pan ddefnyddiwyd DBC, mae llog yn daladwy o'r dyddiad breinio[30].

Iawndal pan gymerir tir

529. Yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol ymhob GPG, gellir hawlio iawndal pan gymerir rhywfaint neu holl dir hawlydd o dan y 'penawdau hawlio' canlynol:

(a) gwerth y tir a gymerwyd;

---

[26] Y dyddiad y cyhoeddir gyntaf yr hysbysiad cadarnhau
[27] Adran 9 o Ddeddf Cyfyngiadau 1980
[28] Rheoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl Mynediad) 1995
[29] Adran 11 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965
[30] Adran 10 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

(b) taliadau am aflonyddu neu unrhyw fater arall nad yw'n seiliedig yn uniongyrchol ar werth tir;
(c) taliadau am golled (yn amodol ar amodau);
(d) hollti tir ac effeithiad andwyol (lle na chymerir ond rhan o dir hawlydd);
(e) ffioedd.

530. Wrth lunio a chyflwyno hawliadau, dylai'r awdurdodau caffael annog hawlwyr i:

(a) Nodi penawdau hawlio yn glir gan ddefnyddio ffurflen hawlio enghreifftiol Llywodraeth Cymru y gellir ei chyrchu ar wefan Llywodraeth Cymru:

https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-10/prynu-gorfodol-yng-nghymru-a-rheolau-crichel-down-fersiwn-cymru-2020-cylchlythyr-0032019

(b) Darparu gwybodaeth ategol lawn i alluogi awdurdodau caffael i wneud asesiad, a lle bo hynny'n berthnasol, talu iawndal ymlaen llaw, er enghraifft:
- anfonebau;
- prisiadau neu gyfrifiadau atodol,
- dyfynbrisiau lluosog lle bo hynny'n briodol, a
- cofnodion cyfarfodydd i egluro penderfyniadau.

Gwerth y tir a gymerwyd

Y dyddiau prisio

531. Er mwyn asesu'r iawndal tebygol a fyddai'n cael ei dalu ar ôl dadfeddiannu, mae angen pennu dyddiad prisio. Nodir hyn gan adran 5A o Ddeddf 1961 a chymerir mai'r dyddiad prisio perthnasol yw'r cynharaf o:

(a) pan fo'r tir yn destun hysbysiad i drafod, y dyddiad pan fydd yr awdurdod caffael yn mynd i mewn i'r tir ac yn cymryd meddiant ohono a'r dyddiad y gwneir yr asesiad; neu

(b) pan fo'r tir yn destun DBC, y dyddiad breinio a'r dyddiad y gwneir yr asesiad.

532. Er bod egwyddorion prisio ar gyfer iawndal yr un fath ag ar gyfer prisiad cyffredinol, dylid nodi bod Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) yn cyhoeddi cyngor proffesiynol penodol ar gyfer syrfewyr sy'n ymgymryd â phrisiadau ar gyfer prynu'n orfodol. Mae'n ofynnol i Aelodau RICS gadw at Ddatganiad Proffesiynol RICS wrth gyflawni eu dyletswyddau fel syrfewyr siartredig.

Tir â photensial datblygu a thybiaethau cynllunio

533. Mae deddfwriaeth yn nodi cyfres o reolau ynghylch pa ddatblygiadau y gellir tybio y rhoddir caniatâd cynllunio ar eu cyfer, ac i ba raddau y dylid ystyried y rhain, wrth asesu iawndal. Cyfeirir at y rhain weithiau fel y 'rhagdybiaethau cynllunio'. Yn gyffredinol, gall iawndal ystyried:

(a) Caniatâd cynllunio sydd mewn grym ar y dyddiad prisio (mae hyn yn cynnwys nid yn unig caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr ACLl ond hefyd ganiatâd cynllunio a roddwyd trwy hawliau datblygu a ganiateir).

(b) Datblygiad y gellid yn rhesymol y disgwylid iddo gael caniatâd cynllunio yn unol â chynllun datblygu lleol neu bolisïau eraill (er enghraifft polisïau cynllunio cenedlaethol) ar y dyddiad prisio pe na bai'r cynllun sy'n sail i'r GPG yn bodoli (datblygiad amgen priodol).

(c) Y tebygolrwydd y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad arall ("gwerth gobaith").

534. Pan fo anghytundeb ynghylch yr hyn a allai fod wedi cael caniatâd cynllunio yn absenoldeb y GPG, caiff hawlydd neu awdurdod caffael ofyn am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol (CAAD) gan yr ACLl[31]. Bydd hyn yn cadarnhau'r dosbarthiadau datblygu y mae'r ACLl yn credu y byddai wedi'u caniatáu ar ddyddiad gwneud y GPG yn absenoldeb cynllun yr awdurdod caffael sy'n sail i'r GPG. Er bod y gweithdrefnau ar gyfer gwneud cais am CAAD yn debyg i gyflwyno cais cynllunio, mae rhai gwahaniaethau pwysig. Er enghraifft, os yw'r ymgeisydd yn anfodlon gyda chynnwys CAAD gallant apelio i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn yr un modd yn fras â chyfeiriad sy'n ymwneud ag anghydfod iawndal[32].

535. Mae'n bwysig nodi hyd yn oed pan roddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad amgen (neu y gellir tybio y rhoddir caniatâd), bydd iawndal yn seiliedig ar sut y byddai'r farchnad yn prisio'r tir gyda budd y caniatâd hwnnw. Bydd y prisiad yn adlewyrchu'r costau datblygu tebygol, ynghyd ag ansicrwydd a risgiau, sy'n gysylltiedig â gweithredu datblygiad amgen yn absenoldeb cynllun yr awdurdod caffael sy'n sail i'r GPG. Er enghraifft, efallai y bydd amheuon a fydd isadeiledd yn cael ei ddarparu os na fydd cynllun yr awdurdod caffael yn bwrw ymlaen.

[31] Dan adran 17 o Ddeddf Digollediad Tir 1961
[32] Adran 18 o Ddeddf Digollediad Tir 1961

536. Diffinnir datblygiad amgen priodol fel datblygiad heblaw'r datblygiad y mae caniatâd cynllunio mewn grym ar ei gyfer, a fyddai, ar y rhagdybiaethau yn adran 14(5) o Ddeddf Digolledlad Tir 1961 (gweler hefyd paragraff 2 yn Adran O yn Rhan 3 o Gylchlythyr 003/2019) ond fel arall o dan yr amgylchiadau sy'n hysbys i'r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol, yn disgwyl yn rhesymol iddynt gael caniatâd cynllunio ar y dyddiad hwnnw neu ddyddiad diweddarach. Gall datblygiad amgen priodol fod ar y tir perthnasol yn unig neu ar y tir perthnasol ynghyd â thir arall. Mae canllawiau manwl ar CAAD ay wedi'u cynnwys yn Adran O yn Rhan 3 of Gylchlythyr 003/2019.

Defnydd anghyfreithlon o'r tir

537. Ni chaniateir ystyried unrhyw gynnydd yng ngwerth tir y gellir ei briodoli i ddefnydd o'r tir sy'n anghyfreithlon neu'n niweidiol i iechyd meddianwyr y tir neu i iechyd y cyhoedd wrth benderfynu ar iawndal.

538. Mae defnydd sy'n anghyfreithlon yn ddefnydd a allai fod yn destun achos gorfodi cynllunio. Felly, os defnyddir tir hawlydd at ddiben sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio, ond nad oes ganddo ganiatâd cynllunio, ni ellir ystyried unrhyw gynnydd yn y gwerth y gellir ei briodoli i'r defnydd hwnnw. Fodd bynnag, os na allai'r defnydd hwnnw fod yn destun achos gorfodi, er enghraifft oherwydd bod y defnydd wedi'i wneud am gymaint o amser ag y byddai tystysgrif datblygu cyfreithlon yn cael ei rhoi, gellir ystyried unrhyw gynnydd yn y gwerth y gellir ei briodoli i'r defnydd hwnnw.

Adferiad Cyfwerth

539. Mewn amgylchiadau eithriadol, fel tir arbenigol lle nad oes marchnad gyffredinol ar gyfer caffael y tir, er enghraifft, man addoli, efallai na fydd yn bosibl cyrraedd prisiad marchnad. Mewn achosion o’r fath, gellir asesu iawndal ar sail faint y byddai’n ei gostio i adfer y cyfleuster mewn man arall (a elwir yn ‘adferiad cyfwerth’).

540. Mae'n annhebygol y bydd adferiad cyfwerth yn cael ei gymhwyso i adeiladau busnes gan ei fod yn ymwneud â thir nad oes marchnad na galw cyffredinol amdano. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd marchnad neu alw am adeiladau busnes.

541. Mae'r rheolau yn berthnasol i fudd rhydd-ddeiliad a lesddeiliad er ei bod yn anoddach cyfiawnhau os mai prydles fer yn unig sydd yno.

Mae pedwar prawf cyffredinol y mae'n rhaid eu bodloni i gyfiawnhau talu cost resymol adfer:

- Rhaid i'r tir gael ei neilltuo i bwrpas a fyddai'n parhau pe na bai'n cael ei gaffael. Mae hwn yn gwestiwn o ffaith ar ddyddiad yr hysbysiad i drafod/DBC.

- Rhaid sicrhau nad oes galw cyffredinol na marchnad am dir at y diben. Nid galw cyffredinol yw galw nas bodlonir. Er enghraifft, yn yr achos lle mae marchnad ocsiwn da byw yn cael ei chaffael trwy GPG, gellid dangos galw nas bodlonir am y tir pe na bai'r gwerthwr yn bwriadu agor marchnad ocsiwn da byw arall yn y cyffiniau.

- Rhaid bod bwriad 'bona fide' i adfer - yn gyffredinol mae hwn yn gwestiwn o ffaith y mae'n rhaid ei fwriadu er nad oes rhaid iddo fod yn ddarbodus yn ariannol.

- Pe bai cost adfer yn anghymesur â gwerth y fenter gyfan yna ni chaniateir iawndal am adferiad cyfwerth - mae gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ddisgresiwn a ddylid caniatáu hawliad ar y sail hon.

542. Dylid nodi, at ddibenion rheol 5 o dan Ddeddf 1961, mai'r dyddiad prisio/darganfod costau adfer yw "y dyddiad pan all yr hawlydd, yn rhesymol, ddechrau chwilio am rywle newydd".

Morgeisiau

543. Mae'n gyffredin i anheddau fod yn destun morgais. Mae gan forgeiseion (y sawl sy’n benthyg) a morgeiswyr (benthycwyr) fuddiant mewn tir y mae hawl i iawndal amdano.

544. Gall colledion ddigwydd o ganlyniad i orfod trosglwyddo morgais. Ar yr amod bod y colledion yn llifo o ganlyniad uniongyrchol a rhesymol i brynu gorfodol, bydd gan berson yr effeithir arno hawl i gael iawndal.

545. Efallai y bydd amgylchiadau lle mae gan hawlydd forgais sy'n sefydlog ar gyfradd ffafriol ac mae'n rhaid iddo gymryd morgais newydd ar gyfradd uwch a fydd yn ddrytach. Pan fydd hyn yn digwydd, telir iawndal ar sail y gwahaniaeth rhwng y swm net y byddai'n ei gostio i ad-dalu'r swm sy'n ddyledus ar y morgais ar yr hen gyfradd a faint y byddai'n ei gostio ar y gyfradd newydd.

546. Os bydd yn rhaid i hawlydd brynu annedd ddrytach na'r un a gafwyd yn orfodol, efallai y bydd yn rhaid iddo gymryd morgais mwy na fydd ei incwm o bosibl yn ei gefnogi. Os yw'r awdurdod caffael yn awdurdod tai lleol, efallai y byddant yn barod i roi morgais arbennig y bydd ad-daliad y swm cyfalaf yn cael ei ohirio tan ddyddiad diweddarach i'w gytuno arno.

Iawndal i'r Benthyciwr

547. Pan fydd iawndal wedi'i setlo, telir y benthyciad sy'n ddyledus i'r benthyciwr (banc neu gymdeithas adeiladu fel arfer) ac ad-delir y morgais.

548. Efallai y bydd amgylchiadau pan fydd y benthyciad sy'n ddyledus ar y morgais yn fwy na gwerth yr eiddo ('ecwiti negyddol') yn dilyn proses brisio mewn ymateb i GPG neu hysbysiad malltod. Gall hyn godi, er enghraifft, lle mae ôl-ddyledion wedi cronni neu o ganlyniad i werthoedd yn gostwng.

549. Yn yr amgylchiadau hyn, cytunir ar werth yr eiddo sy'n cael ei gaffael rhwng yr awdurdod caffael, y benthyciwr a'r sawl sy'n benthyg yr arian. Os yw gwerth yr eiddo yn llai na'r ddyled sy'n ddyledus ar y morgais ni fydd unrhyw iawndal yn daladwy i'r benthyciwr.

550. Bydd y benthyciwr yn derbyn taliad o'r prif swm sy'n ddyledus gan gynnwys unrhyw ôl-ddyledion a llog sy'n ddyledus. Gan y bydd y benthyciwr yn cadw'r hawl i adennill y swm sy'n ddyledus ac unrhyw log sy'n ddyledus gan y sawl sy'n benthyg, mae'n arfer da i awdurdodau caffael fabwysiadu dull gwerthfawrogol a chydymdeimladol wrth gysylltu.

Iawndal i'r sawl sy'n benthyg

551. Bydd y sawl sy'n benthyg yn derbyn iawndal am werth yr eiddo sy'n cael ei gaffael llai y swm sy'n ddyledus ar y morgais a delir i'r benthyciwr.

552. Pan fo'r benthyciad sy'n ddyledus ar y morgais yn fwy na gwerth yr eiddo ('ecwiti negyddol') nid oes iawndal i'r sawl sy'n benthyg mewn perthynas â buddiant yr eiddo. Bydd yr awdurdod caffael yn talu gwerth yr eiddo i'r benthyciwr. Bydd y sawl sy'n benthyg yn dal yn atebol i'r benthyciwr am swm unrhyw swm sy'n ddyledus ynghyd â llog sy'n ddyledus arno. Os yw hawlydd yn ei gael ei hun mewn sefyllfa ecwiti negyddol, dylent gysylltu â'u benthyciwr i drafod y mater.

553. Efallai y bydd gan y sawl sy'n benthyg hawl o hyd i benawdau iawndal eraill fel taliad am golli cartref.

Taliadau am aflonyddu

554. Yn ogystal â chael iawndal am werth y tir a gymerwyd, mae taliadau am aflonyddu yn darparu iawndal am golledion a achosir gan berson yn cael ei aflonyddu o feddiannu'r tir a gymerwyd a cholledion eraill nad ydynt yn seiliedig ar werth y tir. Felly, mae gan y defnydd o'r term "aflonyddwch" gyd-destun penodol yn y cod iawndal.

555. Yn gyffredinol, gellir adennill colledion os ydynt yn ganlyniad naturiol a rhesymol o aflonyddu arnynt ac nad ydynt yn rhy anghysbell. Yn ogystal, i hawlio taliadau am aflonyddu, rhaid i hawlwyr weithredu'n rhesymol i leihau neu ddileu eu colled.

556. Mae'r baich profi ar gyfer colledion yr honnir eu bod yn aflonyddwch gyda'r hawlydd h.y. mae'r cyfrifoldeb ar hawlwyr i gyfiawnhau eu cais. Felly, mae o'r pwys mwyaf bod hawlwyr yn cadw cofnod manwl o'r colledion a gafwyd a'r costau yr eir iddynt mewn cysylltiad â chaffael eu tir. Dylai hawlwyr hefyd gadw'r holl dystiolaeth ddogfennol berthnasol fel derbynebau, anfonebau a dyfynbrisiau ffioedd, a chofnod o faint o amser a dreulir ar faterion yn ymwneud â phrynu eu tir yn orfodol.

557. Ar y cyfan, mae'r hawl i iawndal am aflonyddu wedi'i gyfyngu i feddianwyr. Er enghraifft, ni fyddai tenant statudol yn gymwys. Yn yr achosion hyn mae gan berson sydd wedi'i ddadfeddiannu hawl i daliad am aflonyddu yn unol â darpariaethau adrannau 37 a 38 Deddf Digollediad Tir 1973.

Fodd bynnag, mae hawl gyfyngedig i berchnogion buddsoddi adennill eu costau ail-fuddsoddi mewn buddsoddiad eiddo newydd mewn rhai amgylchiadau fel y nodir ym mharagraff 566(iv).

558. Mae'r egwyddorion cyffredinol ar gyfer asesu iawndal am aflonyddwch yr un fath ymhob achos. Er mwyn i golledion fod yn rhai y gellir rhoi iawndal amdanynt, rhaid iddynt gyflawni'r holl feini prawf canlynol:

- rhaid bod cysylltiad achosol rhwng y caffaeliad a'r golled dan sylw;
- rhaid i'r golled beidio â bod yn rhy bell o'r caffaeliad; a
- rhaid i golledion gael eu hachosi'n rhesymol gan, neu o ganlyniad i'r caffaeliad.

559. Ym mhob achos aflonyddu mae dyletswydd ar hawlwyr i weithredu'n rhesymol i liniaru eu colled.

Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i hawlwyr weithredu'n rhesymol bob amser a chymryd pob cam rhesymol i osgoi mynd i golledion ychwanegol lle bo hynny'n bosibl. Os yw'r awdurdod caffael yn gallu dangos bod colledion yn fwy nag y gallent fod, oherwydd ymddygiad afresymol ar ran hawlydd, bydd yr iawndal yn cael ei addasu i adlewyrchu hyn.

560. Gall iawndal am aflonyddu ar gyfer busnes fod yn seiliedig ar naill ai cost adleoli'r busnes neu gost diddymu (cau) y busnes. Fel arfer, bydd disgwyl i hawlwyr geisio adleoli eu busnes. Os nad yw hyn yn bosibl efallai y bydd angen i'r busnes gau, ac os felly bydd iawndal yn seiliedig ar gost 'diddymu'r busnes yn gyfangwbl'. Os yw hawlydd yn gallu symud i adeilad arall a pharhau â'i fusnes, fel rheol mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael dalu iawndal am y costau yr eir iddynt a'r colledion a ddioddefir lle mae'r rhain yn rhesymol.

561. Nid yw'n bosibl rhoi arweiniad diffiniol ar yr amgylchiadau pan fyddai iawndal am adleoli yn cael ei ystyried yn afresymol. Y prawf cyffredinol yw a fyddai busnes darbodus sy'n defnyddio ei arian ei hun yn ysgwyddo costau adleoli'r busnes. Rhaid trin pob achos yn ôl ei deilyngdod.

562. Weithiau bydd busnes yn barod i adleoli ac yn gallu gwneud hynny ond bydd yr awdurdod caffael yn dal i geisio seilio iawndal ar ddiddymu. Gall hyn ddigwydd pan fydd costau adleoli'r busnes yn fwy na gwerth y busnes. Yn yr amgylchiadau hyn, gallai fod yn gyfreithlon nodi mai sail gywir yr iawndal yw diddymu gan na fyddai unrhyw berchennog busnes darbodus yn ysgwyddo costau adleoli'r busnes pe byddent yn llawer uwch na gwerth terfynol y busnes. Rhaid trin pob achos yn ôl ei deilyngdod.

563. Os bydd yn rhaid i hawlydd werthu neu symud allan o'i eiddo mae ganddo hawl i'r costau a'r treuliau a ysgwyddir yn rhesymol wrth adael yr eiddo hwnnw. Gall yr hawliad gynnwys y costau yr eir iddynt wrth gaffael eiddo newydd (ond nid cost yr eiddo ei hun) a chostau symud i'r eiddo.

564. Yn ddarostyngedig i'r darpariaethau ar 'ailgartrefu' (a nodir ym mharagraffau 587 – 592), nid oes unrhyw rwymedigaeth ar awdurdod caffael i ddarparu mangre amgen. Fodd bynnag, gall awdurdodau caffael gynorthwyo hawlwyr i nodi eiddo adleoli posibl sydd ar gael ar y farchnad. Dylid annog hawlwyr i gysylltu â'r awdurdod caffael a gwerthwyr tai lleol yn gynnar i gofrestru gofynion chwilio am eiddo.

565. Mewn rhai amgylchiadau, er enghraifft ailddatblygu canol tref, gall yr awdurdod caffael fod yn barod i gynnig adeilad o fewn y cynllun newydd. Fodd bynnag, gallai hyn olygu symud i eiddo dros dro tra bod y datblygiad yn cael ei adeiladu ac yna symud pellach i'r cynllun newydd unwaith y bydd wedi'i gwblhau. Gallai hyn arwain at gostau uwch na fydd yr awdurdod caffael yn barod i'w digolledu os gall ddangos bod eiddo addas ar gael y tu allan i'r cynllun ac felly nid oedd angen symud ddwywaith.

566. Nodir isod enghreifftiau o eitemau y gellir eu hawlio yn dibynnu ar amgylchiadau'r hawlydd.

(i) Iawndal adleoli: Mae gan hawlwyr hawl i hawlio'r costau a'r gwariant rhesymol sy'n codi o ganlyniad naturiol a rhesymol o orfod adleoli eu busnes o ganlyniad i gaffael y tir. Er nad yw'n rhestr gynhwysfawr, mae'r eitemau iawndal nodweddiadol am adleoli yn cynnwys:

- costau symud;
- ffioedd cyfreithiol sy'n codi o gaffael eiddo newydd o'r un gwerth â'r eiddo sy'n cael ei gaffael;

- Treth Trafodiadau Tir (LTT) sy'n codi o gaffael eiddo newydd o'r un gwerth â'r eiddo sy'n cael ei gaffael;
- ffioedd syrfëwr a phensaer sy'n codi o gaffael eiddo newydd o'r un gwerth â'r eiddo sy'n cael ei gaffael;
- addasiadau arbennig i'r eiddo newydd sydd o werth cyfatebol i'r eiddo sy'n cael ei gaffael;
- colli elw dros dro yn ystod cyfnod y symud;
- colli elw yn y tymor hir o ganlyniad i golli ewyllys da yn dilyn y symud;
- dibrisiant yng ngwerth stoc neu golledion wrth werthu stoc yn orfodol;
- hysbysu cyfeiriad newydd i gwsmeriaid;
- stociau newydd o ddeunydd ysgrifennu oherwydd newid cyfeiriad;
- addasu dodrefn meddal a ffitiadau a gosodiadau symudol i ffitio eiddo newydd;
- datgysylltu ac ailgysylltu gwasanaethau ffôn, trydan, ac ati;
- anfon y post ymlaen (am gyfnod rhesymol);
- costau cysylltiedig â phrynu eiddo newydd; a

- os yw tenant yn cael ei ddadleoli o lety ar rent o ganlyniad i bryniant gorfodol gall yr awdurdod caffael gytuno i dalu'r treuliau rhesymol yr aethpwyd iddynt (ac eithrio pris yr eiddo) o brynu annedd gymharol debyg, ar yr amod ei fod yn cael ei brynu o fewn blwyddyn o'r dadleoliad.

Dylid ystyried pob colled yn ôl ei deilyngdod a gellir ei hadfer os yw'n ganlyniad naturiol ac uniongyrchol i aflonyddwch.

(ii) Diddymu: Gan fod gan hawlydd ddyletswydd i liniaru colled, ni fydd iawndal diddymu yn briodol os yw'n rhesymol i'r hawlydd adleoli a'i bod yn economaidd hyfyw iddynt wneud hynny. Fodd bynnag, mewn rhai amgylchiadau gall hawlwyr fod â hawl statudol i ddewis iawndal yn seiliedig ar ddiddymu. Y meini prawf y mae'n rhaid eu bodloni yw:

- mae'r hawlydd naill ai'n berchennog y busnes ac yn 60 oed o leiaf, neu'n berchen ar y cyd â phriod lle mae un parti dros 60 oed ar y dyddiad y maent yn ildio meddiant;
- ar y dyddiad hwnnw mae'r tir yn rhan o hereditament gyda gwerth ardrethol nad yw'n fwy na swm rhagnodedig[33]; a
- nid yw'r hawlydd wedi cael gwared ar ewyllys da'r busnes ac yn rhoi ymgymeriad i'r awdurdod caffael na fyddant yn gwneud hynny yn nes ymlaen ac ni fyddant yn ymgymryd â'r un busnes, neu yr un peth yn sylweddol, â'r hyn a gynhelir ganddo ar y tir a gafwyd ar ryw ddyddiad diweddarach o fewn ardal benodol.

Ymhlith yr eitemau nodweddiadol o iawndal am ddiddymu mae:

- gwerth ewyllys da'r busnes;
- colled wrth werthu stoc, cerbydau a pheiriannau trwm a pheiriannau yn orfodol;
- costau diswyddo; a
- costau gweinyddol dirwyn y busnes i ben.

(iii) Aflonyddwch pan fydd gwerth tir yn adlewyrchu potensial datblygu: Os yw gwerth marchnadol tir yn adlewyrchu ei botensial datblygu ac yn fwy na gwerth marchnadol y tir at ei ddefnydd presennol, efallai na fydd gan hawlydd hawl i iawndal am aflonyddu. Mae hyn yn unol ag egwyddor ehangach cywerthedd h.y. ni ddylid gadael unrhyw berson yn well neu'n waeth ei fyd yn nhermau ariannol.

[33] Nodir yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019

Dim ond mewn un hawliad y mae'r cyfyngiad hwn yn berthnasol. Pan fo dau neu fwy o hawlwyr o fewn un eiddo (er enghraifft landlord a thenant), ni fydd gweithredoedd un hawlydd yn rhwymo'r llall. Er enghraifft, os yw landlord eiddo yn cyflwyno hawliad yn seiliedig ar werth datblygu ei fudd rhydd-ddaliadol yn yr eiddo, ni fydd hyn yn atal y tenant rhag cael ei ddigolledu am werth defnydd presennol ei fudd prydlesol ynghyd â'r iawndal am aflonyddu am orfod symud allan o'r eiddo.

(iv) Aflonyddwch i berchnogion buddsoddi: Er mwyn bod â hawl i iawndal am aflonyddwch rhaid i'r hawlydd fod fel arfer yn meddiannu'r tir yn gorfforol. Fodd bynnag, mae hawl gyfyngedig i aflonyddu ar berchnogion eiddo buddsoddi nad ydynt yn meddiannu yn gorfforol. Mae iawndal yn daladwy mewn perthynas â thaliadau neu dreuliau yr eir iddynt wrth gaffael, o fewn cyfnod o flwyddyn o ddyddiad mynediad, fuddiant mewn tir arall yn y Deyrnas Unedig[34]. Gallai'r iawndal hwn fel rheol gynnwys LTT, ffioedd syrfëwr a ffioedd cyfreithiol.

Perchnogion preswyl a meddianwyr: costau eraill

567. Bydd awdurdodau caffael yn talu costau anochel eraill sy'n codi o adael eiddo sy'n destun pryniant gorfodol. Er enghraifft, os oedd hawlydd yn berchen ar yr eiddo a gaffaelwyd bydd ganddo hawl i hawlio am gostau cyfreithiol trawsgludo a ysgwyddir wrth brynu eiddo newydd. Telir y costau hyn hyd at y swm a fyddai'n daladwy pe na bai pris prynu'r eiddo newydd yn fwy na gwerth marchnadol eiddo blaenorol yr hawlydd. Uwchlaw'r lefel hon, gall awdurdodau caffael wrthod ar y sail bod yr hawlydd yn elwa o sicrhau eiddo mwy gwerthfawr na phe na bai'r pryniant gorfodol wedi digwydd.

568. Yn yr un modd, mae gan awdurdodau caffael ddisgresiwn os yw tenant wedi'i ddadleoli y mae ei fuddiant am flwyddyn neu flwyddyn, yn penderfynu prynu tŷ neu fflat yn hytrach na chymryd prydles newydd. Os bydd hyn yn digwydd, gall awdurdodau caffael gytuno i dalu'r treuliau rhesymol yr eir iddynt wrth brynu annedd eithaf cymharol (ond nid cost yr eiddo ei hun) ar yr amod ei fod yn cael ei brynu cyn pen 12 mis ar ôl ei ddadleoli.

Trwyddedau

569. O dan Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995, caiff hawlydd feddiannu tir o dan yr hyn sy'n cyfateb i gyn-drwydded eu daliad. Dyma fydd y sefyllfa os nad oes gan hawlydd 'feddiant unigryw' o'r tir a denantiwyd.

[34] Adran 10 o Ddeddf Digolleddiad Tir 1961

Er enghraifft, gall landlord gadw'r hawl i ddod ar y tir i wneud ymchwil neu weithrediadau amaethyddol eraill. Yn gyffredinol nid yw cytundebau o'r fath yn fuddiannau y gellir eu digolledu. Fodd bynnag, gallai fod gan berchnogion o'r math hwn o fuddiant hawl i daliadau am aflonyddu ac felly dylid eu hannog i ofyn am gyngor gan eu cynghorydd proffesiynol i benderfynu pa iawndal y gallent fod yn gymwys amdano.

Tir amaethyddol

570. Mae proffidioldeb busnes ffermio yn y dyfodol, i bob pwrpas, wedi'i gynnwys o fewn gwerth y tir. Am y rheswm hwn, yn wahanol i fusnesau nad ydynt yn amaethyddol, nid oes asesiad ar wahân o iawndal yn daladwy am ddiddymu'n digwydd.

571. Fodd bynnag, nid yw hyn yn berthnasol i golledion dros dro sy'n codi o ganlyniad i aflonyddwch yn sgil y gwaith a wnaed i weithredu'r cynllun y mae caffaeliad gorfodol wedi digwydd ar ei gyfer. Gall hyn gynnwys materion fel amser ychwanegol a gymerir o ganlyniad i anawsterau mynediad a achosir gan gau neu ddargyfeirio ffyrdd dros dro, colli cnydau a fyddai wedi cael eu cynaeafu ar y tir a gymerwyd, nad oedd ee gwerth wedi'i adlewyrchu yn y pris a dalwyd am y tir, a cholled wrth werthu stoc, offer a nwyddau traul yn orfodol. Y rheol bwysicaf yw bod unrhyw beth nad yw'n rhy anghysbell ac sy'n ganlyniad naturiol a rhesymol i'r caffaeliad i'w ddigolledu.

<u>Taliadau am golled</u>

572. Mae taliad am golled yn swm ychwanegol a delir i hawlwyr cymwys i adlewyrchu a chydnabod yr anghyfleustra a'r aflonyddwch a achosir gan gaffaeliad gorfodol. Os caiff hawlydd ei ddadleoli o'i breswylfa o ganlyniad i bryniant gorfodol, gall fod ganddo hawl i daliad colli cartref. Pan nad ydynt yn gymwys i dderbyn taliad colli cartref, gallant fod â hawl i daliad am golled yn dibynnu ar natur eu perchnogaeth tir. Mae taliadau colled ar gyfer perchnogion/ meddianwyr dibreswyl yn cynnwys y taliad am golled sylfaenol a thaliad colled meddiannydd. Rhaid cyflawni nifer o feini prawf i fod yn gymwys ar gyfer y taliadau.

Taliadau am gollli cartref

573. Yn ogystal ag unrhyw iawndal arall sy'n ddyledus, mae gan hawlydd sy'n byw mewn eiddo preswyl ac sydd wedi'i ddadleoli o'r eiddo hwnnw o ganlyniad i bryniant gorfodol hawl i daliad colli cartref. [35]. Mae'r taliad colli cartref yn swm ychwanegol i adlewyrchu a chydnabod trallod ac anghysur hawlydd sy'n cael ei orfodi i symud allan o'i eiddo.

574. Rhaid bodloni'r meini prawf canlynol i fod yn gymwys i gael taliad colli cartref:

- Rhaid i'r person gael ei ddadleoli o annedd o ganlyniad naill ai i gaffael unrhyw fuddiant yn yr annedd yn orfodol, neu i ailddatblygu ar dir a gafwyd yn flaenorol gan awdurdod sydd â phwerau prynu gorfodol.

- Rhaid bod rhywun wedi bod yn meddiannu'r annedd, neu ran sylweddol ohoni, fel eu hunig breswylfa neu brif breswylfa, trwy gyfnod o ddim llai na blwyddyn yn gorffen gyda dyddiad y dadleoliad. Hefyd, rhaid i'w buddiant neu eu hawl i feddiannu'r annedd fod yn rhydd-ddaliad, lesddaliad, tenantiaeth statudol neu gontract cyfyngedig o dan Ddeddf Rhenti 1977, neu hawl i feddiannu o dan delerau eu cyflogaeth neu o dan drwydded lle mae darpariaethau tenantiaeth gwarantedig neu denantiaeth ragarweiniol yn berthnasol.

Mae person yn cael ei ddadleoli o'r feddianaeth os nad oes ganddo ddewis go iawn ac yn gadael yr adeilad.

575. Os yw hawlydd yn meddiannu carafán gallant fod yn gymwys i gael taliad colli cartref os yw wedi byw mewn carafán ar yr un safle parhaol am isafswm o flwyddyn ac nad oes safle amgen addas ar gyfer lleoli'r garafán ar gael ar delerau rhesymol.

576. Swm y taliad colli cartref i hawlydd, sy'n berchen ar rydd-ddaliad neu brydles sy'n hwy na thair blynedd, yw 10% o werth marchnadol eu buddiant, yn amodol ar uchafswm sefydlog, rhagnodedig sy'n cael ei adolygu o bryd i'w gilydd[36].

[35] Adrannau 29 – 32 o Ddeddf Digollediad Tir 1973

[36] Nodir yr uchafswm rhagnodedig yn Rheoliadau Taliadau Colli Cartref (Symiau Rhagnodedig) (Cymru) 2020

577. Pan fydd gan ddau neu fwy o bobl hawl i wneud cais am daliad colli cartref mewn perthynas â'r un buddiant (fel gŵr a gwraig sy'n gydberchnogion preswyl neu'n gyd-denantiaid sy'n rhannu'r un cartref) rhennir y taliad yn gyfartal rhwng hawlwyr.

578. Rhaid cyflwyno cais am daliad colli cartref yn ysgrifenedig ac o fewn chwe blynedd i'r dyddiad y caiff yr hawlydd ei ddadleoli o'i eiddo.

579. Rhaid i'r awdurdod caffael wneud taliad colli cartref ar neu cyn y diweddaraf o:

- dyddiad y dadleoli; neu
- tri mis o ddyddiad yr hawliad; neu
- y dyddiad y cytunwyd neu y penderfynwyd ar werth marchnadol y buddiant (y mae'r taliad yn seiliedig arno).

580. Nid oes hawl i daliad colli cartref os yw'r annedd yn cael ei chaffael o'r hawlydd trwy gytundeb. Yn yr un modd, nid oes gan hawlwyr hawl i daliad colli cartref pan nad ydyn nhw'n cydymffurfio â hysbysiadau o dan:

- adran 215 o Ddeddf 1990 ('Pŵer i fynnu bod tir yn cael ei gynnal yn iawn'');
- adran 11 o Ddeddf Tai 2004 ('Hysbysiadau gwella'), a
- adran 48 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ('Hysbysiad atgyweirio').

Taliad am golled sylfaenol

581. Mae adrannau 33A i 33K o Ddeddf Digollediad Tir 1973 yn darparu ar gyfer cynllun taliadau am golled i'r rheini nad oes ganddynt hawl i daliad colli cartref, yn y ddau achos o gaffael yn orfodol a chaffael trwy gytundeb.

582. I fod yn gymwys i gael taliad am golled sylfaenol:

- rhaid bod gan yr hawlydd fuddiant (boed yn rhydd-ddaliadol neu'n brydlesol);
- mae'n rhaid bod yr hawlydd wedi dal y buddiant hwnnw am flwyddyn neu fwy gan ddod i ben ar ba un bynnag oedd y cynharaf o:
  - (i). y dyddiad y cymerodd yr awdurdod caffael feddiant;
  - (ii). y dyddiad y breiniwyd y tir yn yr awdurdod caffael o dan DBC;
  - (iii). y dyddiad y cytunwyd ar iawndal; neu
  - (iv). y dyddiad y penderfynodd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) swm yr iawndal.

583. Mae taliad am golled sylfaenol yn daladwy ac yn cael ei asesu ar 7.5% o werth buddiant yr hawlydd yn y tir, yn amodol ar uchafswm o £75,000. Nid oes unrhyw daliad am golled sylfaenol yn daladwy os aseswyd iawndal ar sail adferiad cywerth.

Taliad colled meddiannydd

584. Gall hawlydd hefyd fod yn gymwys i gael taliad colled meddiannydd ychwanegol os yw'n gymwys ar gyfer y taliad am golled sylfaenol ac, am y cyfnod y mae'r cymhwyster hwnnw wedi'i seilio arno, buont hefyd yn meddiannu'r tir.

585. Mae taliad am golled y meddiannydd yn ddarostyngedig i nenfwd o £25,000. O fewn y terfyn hwnnw, pa un bynnag yw'r uchaf o 2.5% o werth y buddiant yn y tir dan sylw neu naill ai 'swm y tir' neu 'swm yr adeiladau' fel y'i diffinnir yn adrannau 33B a 33C o Ddeddf Digollediad Tir 1973. Mae'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo'r symiau hyn yn gymhleth a dylid cynghori hawlwyr i ofyn am gyngor proffesiynol.

586. Nid oes gan berchnogion y mae eu tir yn cael ei gaffael oherwydd eu bod wedi caniatáu iddo ddadfeilio hawl i daliadau am golled (a ddiffinnir fel rhai sy'n destun hysbysiadau neu orchmynion penodol - gweler paragraff 580).

Ailgartrefu

587. Lle nad oes llety amgen addas ar gael ar delerau rhesymol mae'n ddyletswydd ar awdurdod tai lleol i ailgartrefu preswylydd y mae ei annedd wedi'i gaffael yn orfodol waeth pa awdurdod cyhoeddus oedd yn gyfrifol am y caffaeliad.

588. I fod yn gymwys, rhaid bod preswylydd wedi bod yn preswylio o'r dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad o wneud y GPG. Nid oes hawl i ailgartrefu ar gyfer tresmaswr, person y caniateir iddo breswylio wrth aros am ddymchwel adeilad, neu hawlydd sy'n sicrhau'r caffaeliad trwy gyflwyno hysbysiad malltod.

589. Os yw preswylydd yn canfod ei hun yn wirioneddol ddigartref, ond nad yw'n gymwys i gael ei ailgartrefu, dylid ei roi mewn cysylltiad ar unwaith â'i awdurdod tai lleol oherwydd efallai y bydd yn gallu helpu.

590. Os yw preswylydd yn cael ei ailgartrefu, ni fydd hyn yn effeithio ar swm yr iawndal y mae'r awdurdod caffael yn ei dalu ac ni chaiff awdurdod caffael geisio gwneud gostyngiad i adlewyrchu ailgartrefu.

591. Ni fydd yr iawndal sy'n daladwy i landlord yn cael ei effeithio os bydd eu tenantiaid yn cael eu hailgartrefu gan yr awdurdod tai lleol. Ar yr amod eu bod yn cael eu hailgartrefu ar ôl i'r landlord dderbyn eu hysbysiad i drafod, bydd iawndal yn parhau i gael ei asesu yn ôl gwerth y farchnad yn amodol ar y tenantiaethau galwedigaethol.

592. Mae'r hawl i ailgartrefu yn berthnasol nid yn unig i dai a fflatiau ond mae hefyd yn ymestyn i safleoedd carafanau parhaol. Mae'r amodau cymhwyso yr un fath ag ar gyfer anheddau eraill ac eithrio nid oes hawl i gael ei ailgartrefu os oes safle amgen addas ar gyfer lleoli'r garafán ar gael ar delerau rhesymol.

Preswylwyr ag anableddau

593. Mae yna amgylchiadau lle gallai preswylwyr ag anableddau fod â hawl i gael iawndal am gostau addasu eiddo newydd i ddiwallu eu hanghenion neu, yn achos tenantiaid, i ailgartrefu mewn eiddo addas. Er enghraifft, os yw tŷ unigolyn ag anabledd yn destun pryniant gorfodol a'i fod wedi'i addasu i ddiwallu ei anghenion, gall yr iawndal i'r meddiannydd neu'r landlord adlewyrchu cost darparu neu addasu annedd debyg.

594. Efallai y bydd amgylchiadau pan fydd preswylydd ag anabledd yn denant mewn annedd a gaffaelwyd ac nad yw'r landlord yn barod i ddarparu annedd arall sy'n addas i'w feddiannu gan rywun ag anabledd. Os bydd hyn yn digwydd, ac nad oes llety amgen addas arall ar gael ar delerau rhesymol, gall yr awdurdod tai lleol ailgartrefu'r tenant ag anabledd a gwneud newidiadau i'r annedd y maent yn ei darparu yn ôl yr angen.

Hollti tir ac effeithiad andwyol

595. Mae'r pennawd iawndal hwn yn adlewyrchu gostyngiadau yng ngwerth y tir a gedwir gan yr hawlydd lle mai dim ond rhan o'u tir sy'n cael ei gaffael. Mae'r iawndal am y dibrisiant yng ngwerth y tir a gedwir a chyfeirir ato fel 'effeithiad andwyol' a/neu 'hollti tir'.

596. Mae'r hawl i hawlio o dan y pennawd hwn i'w gael yn adran 7 o Ddeddf 1965, sy'n darparu bod gan y perchennog, yn ychwanegol at werth y tir sydd i'w brynu, hawl i:

"... y difrod, os o gwbl, i'w gynnal oherwydd i'r tir gael ei hollti o dir arall y perchennog, neu fel arall effeithio'n andwyol ar y tir arall hwnnw trwy arfer y pŵer ...".

597. Gellir ystyried dwy elfen y pennawd hawliad hwn ar wahân.

598. Mae hollti tir yn digwydd pan fo'r tir a gaffaelir gan yr hawlydd yn cyfrannu at werth y tir a gedwir gan yr hawlydd, fel bod y tir a gedwir yn colli gwerth pan gaiff ei wahanu oddi wrtho. Ymhlith yr enghreifftiau mae:

(a) Os yw ffordd newydd wedi'i hadeiladu ar draws maes parcio efallai na fydd yn bosibl mwyach cael mynediad i gerbyd i ran o'r maes parcio, gan ei gwneud bron yn ddiwerth ac felly'n llai gwerthfawr.

(b) Mae gan hawlydd uned fusnes o 1,000m^2 a rannwyd yn ddwy gilfach gyfartal o 500m^2 a chafwyd un o'r baeau hynny ar gyfer adeiladu ffordd liniaru newydd. Yn yr amgylchiadau hyn, byddai'r hawlydd yn derbyn iawndal am y tir a gaffaelwyd ar sail ei werth marchnadol. Pe gallai'r hawlydd ddangos:
- roedd mwy o alw am, a gwerth mewn unedau o 1,000m^2 na 500m^2, a
- o ganlyniad, dibrisiwyd gwerth yr eiddo a gedwir o ganlyniad i beidio â chael ei ddal gyda'r rhan a gaffaelwyd,

byddai'r iawndal yn cynnwys swm mewn perthynas â hollti tir.

(c) Mae gan hawlydd floc 50 hectar o dir fferm sy'n cael ei rannu'n ddau floc cyfartal o 20 hectar yn dilyn caffael 10 hectar i adeiladu ffordd liniaru newydd. Yn yr amgylchiadau hyn, byddai'r hawlydd yn derbyn iawndal am y 10 hectar o dir a gymerwyd ar sail ei werth marchnadol. Pe gallai'r hawlydd ddangos:
- roedd gwerth tir uwch yr hectar fel un bloc o 50 hectar, a
- o ganlyniad, dibrisiwyd gwerth yr eiddo a gedwir o ganlyniad i gael ei hollti o'r rhan a gaffaelwyd,

byddai'r iawndal yn cynnwys swm mewn perthynas â hollti tir.

Gallai iawndal ychwanegol am hollti tir godi os yw siâp canlyniadol y caeau neu'r cyfyngiadau mynediad yn gwneud gweithrediadau ffermio yn y dyfodol yn anodd neu'n anymarferol. Hefyd, pe bai modd dangos bod gwerth y tir a gedwir wedi'i ddibrisio o ganlyniad i fod yn gyfagos i'r ffordd liniaru, byddai'r iawndal hefyd yn adlewyrchu'r gostyngiad hwn mewn gwerth o dan y pennawd effeithiad andwyol.

599. Effeithiad andwyol yw'r dibrisiant yng ngwerth y tir a gedwir sy'n deillio o'r gwaith adeiladu arfaethedig ar y tir a gaffaelwyd gan yr awdurdod caffael ar gyfer y cynllun, a'i ddefnydd ohono. Er enghraifft, er mai dim ond rhan fach o'i faes parcio a gaffaelwyd efallai ar gyfer ffordd newydd, gallai'r effaith ar adeilad masnachol o sŵn a dirgryniad cynyddol fod yn sylweddol.

600. Mae'n bwysig nodi mai effaith y cynllun arfaethedig cyfan sydd i'w ystyried, nid dim ond yr effaith ar yr ardal a gafwyd oddi wrth bob hawlydd unigol. Mae iawndal yn hawliadwy am adeiladu gweithfeydd aac am eu defnyddio wedi hynny.

Gwelliant (Iawndal is os yw tir a gedwir yn ennill gwerth)[37])

601. Wrth asesu iawndal, bydd awdurdodau caffael yn ystyried unrhyw gynnydd yng ngwerth y tir a gedwir gan yr hawlydd sy'n gyffiniol i'r tir a gaffaelwyd neu'n gyfagos iddo. Cyfeirir at hyn yn gyffredinol fel "gwelliant" ac mae i'r gwrthwyneb i effeithiad andwyol. Efallai y bydd achosion lle gall cynllun yr awdurdod caffael gynyddu gwerth tir a gedwir gan yr hawlydd. Pan fydd hyn yn digwydd, mae swm yr iawndal y mae'r hawlydd â hawl i'w dderbyn mewn perthynas â chaffael eu tir yn orfodol yn cael ei leihau gan swm y cynnydd yng ngwerth buddiant y person yn y tir a gedwir ar y dyddiad prisio perthnasol.[38]. Mae'r ddarpariaeth hon yn berthnasol lle:

- mae gan berson hawl i gael iawndal am gaffael tir yn orfodol (y 'tir gwreiddiol') at ddibenion cynllun;
- ar y dyddiad y cyflwynir yr hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir gwreiddiol, mae gan y person hawl i fuddiant mewn tir arall (y 'tir arall') sy'n gyfagos neu wrth ymyl y tir gwreiddiol;
- mae gan y person hawl i'r buddiant yn y tir arall yn yr un rhinwedd ag y mae gan y person hawl i'r buddiant yn y tir gwreiddiol, a
- mae buddiant yr unigolyn yn y tir arall wedi cynyddu mewn gwerth o ganlyniad i'r cynllun.

Mae enghraifft o hyn yn cynnwys lle mae hawlydd yn berchen ar dir datblygu y mae rhan ohono'n cael ei gaffael ar gyfer adeiladu ffordd newydd sy'n gwella mynediad i'r tir sy'n weddill a thrwy hynny gynyddu ei werth. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd yr awdurdod caffael yn ceisio gwrthbwyso'r cynnydd hwn mewn gwerth yn erbyn yr iawndal sy'n daladwy mewn perthynas â'r tir a gaffaelwyd. Dylai awdurdodau caffael ddangos bod eu seiliau dros ystyried eu cynllun wedi cynhyrchu cynnydd yng ngwerth tir a gedwir yn uniongyrchol.

602. Mewn achos eithafol ni fyddai hawlydd yn derbyn unrhyw iawndal oherwydd bod y gwelliant yng ngwerth y tir a gedwir yn hafal neu'n fwy na'r iawndal am y tir a gaffaelwyd. Yr iawndal lleiaf y gall hawlydd ei dderbyn yw dim. Ni all yr awdurdod caffael ddisgwyl i hawliwr dalu iddynt o dan unrhyw amgylchiadau.

603. Pan fydd gwelliant yn digwydd efallai y bydd yn briodol weithiau mabwysiadu'r dull 'cyn ac ar ôl' a amlinellir isod. Bydd hyn yn ystyried materion tir a gymerwyd,hollti tir, effeithiad andwyol a gwelliant.

---

[37] Adran 6B o Ddeddf Digollediad Tir 1961

[38] Pennwyd yn unol ag adran 5A o Deddf Digollediad Tir 1961

604. Sylwch fod darpariaethau gwelliant adran 261 o Ddeddf Priffyrdd 1980 wedi'u heithrio'n benodol o'r drefn gwelliant o dan adran 6B o Ddeddf 1961t. Mae'r darpariaethau gwelliant sydd wedi'u cynnwys yn Neddf Priffyrdd 1980 yn fwy cyfyngol na rhai Deddf 1961 ac mae angen eu hystyried yn ofalus.

605. Mae'n ddyletswydd ar awdurdodau caffael i ddangos bod cynnydd yng ngwerth y tir a gedwir a bod hyn i'w briodoli'n llwyr i'r cynllun sy'n sail i'r GPG. Yn y pen draw, mae gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ddisgresiwn dros bennu gwelliant.

Dull 'cyn ac ar ôl'

606. Os mai dim ond rhan o dir hawlydd a gaffaelwyd, gellir delio â'r hawliad am dir a gymerwyd, hollti tir ac effeithiad andwyol trwy fabwysiadu dull 'cyn ac ar ôl'. Mae hyn yn unol ag egwyddor cywerthedd sy'n nodi y dylai hawlydd fod yn yr un sefyllfa ar ôl y gaffael ag yr oeddent cyn hynny, yn nhermau ariannol.

607. Mae'r dull 'cyn ac ar ôl' yn gweithio trwy gytuno ar werth y tir cyfan yn y 'byd dim cynllun', h.y. diystyru'r cynllun sy'n sail i'r GPG cyn ei gaffael a chymharu hyn â gwerth hyn sy'n weddill i'r hawlydd yn y 'byd y cynllun'. Cyflawnir hyn trwy ystyried y datblygiad hwnnw ar ôl y caffael. Dylai'r gwahaniaeth rhwng y ddau (os oes un) fod yn daladwy fel iawndal.

Niwed Sylweddol

608. Mae niwed sylweddol yn gam arall y gall hawlydd ei gymryd os yw'r awdurdod caffael yn cynnig caffael rhan o'u tir yn unig a bydd y rhan o'r tir a gedwir yn llai defnyddiol neu'n llai gwerthfawr i raddau sylweddol. O dan yr amgylchiadau hyn, gall fod yn bosibl i hawlydd gyflwyno cais am 'niwed sylweddol', gan geisio gwneud i'r awdurdod caffael gaffael y buddiant tir cyfan yn hytrach na rhan yn unig. Yn achos anghydfod, penderfynir ar y mater trwy gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Perchnogion a meddianwyr amaethyddol

609. Ar ôl derbyn hysbysiad i drafod gan yr awdurdod caffael, caiff y perchennog tir gyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn dau fis yn honni nad oes modd rhesymol ffermio ei holl dir arall a mynnu bod yr awdurdod caffael yn prynu'r tir arall hwnnw. Gall awdurdodau caffael dderbyn y gwrth-hysbysiad neu, os na wnânt hynny, gellir cyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) i gael penderfyniad. Mae gan denantiaid am flwyddyn, neu o flwyddyn i flwyddyn, y rhoddir hysbysiad mynediad iddynt allu tebyg i fynnu bod yr awdurdod caffael yn cymryd mwy o'u daliad.

610. Gellir cyflwyno gwrth-hysbysiad i awdurdod caffael i brynu unrhyw ardaloedd sydd wedi'u hollti sy'n llai na 0.2 hectar (hanner erw), ond os oes gan hawlydd dir cyffiniol arall y gellir ei gyfuno â'r ardal sydd wedi'i hollti, nid yw'r rhwymedi hwn ar gael. Rhaid i hawlwyr brofi nad oes modd ffermio rhan o'r tir y maent yn ei gadw fel uned amaethyddol ar wahân, naill ai ar ei ben ei hun neu gyda thir arall y tu allan i'r uned y maent yn ei meddiannu fel perchennog rhydd-ddaliadol neu fel tenant.

611. Mae canllawiau ar niwed sylweddol a thir wedi'i hollti wedi'i gynnwys yn Adran B o'r Rhan hon o'r Llawlyfr.

Ffioedd

612. Gellir adennill rhai ffioedd proffesiynol rhesymol fel ffioedd cyfreithiol a chostau cyflogi syrfëwr siartredig â chymwysterau addas i asesu a thrafod hawliadau iawndal fel rhan o hawliad am iawndal. Mae'r asesiad o'r costau hyn ar yr un sail â'r asesiad o iawndal am aflonyddwch.

613. 613. Pan fydd awdurdodau caffael wedi talu cost ffioedd gweithiwr proffesiynol, bydd gofyn iddynt dalu llog ar y ffioedd hynny[39]. Pennir cyfradd y llog gan offeryn statudol[40].

614. Mae ffioedd a threuliau a godir gan hawlydd sy'n ymwneud â dyroddi tystysgrif datblygiad amgen priodol ac unrhyw apêl lwyddiannus i'w hystyried wrth asesu iawndal[41].

Ffioedd Syrfëwr

615. Mater i'r partïon dan sylw yw cytuno ar sail resymol ar gyfer talu'r ffioedd hyn y maent yn eu hystyried yn briodol fesul achos (gweler paragraffau 179 – 180 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019). Mae RICS wedi cyhoeddi cyngor ar gyfrifiadau ffioedd syrfëwr ar gyfer negodiadau iawndal.

616. Nid oes rheidrwydd ar awdurdodau caffael i ad-dalu ffioedd dyblyg pe bai hawlwyr yn penderfynu newid cynghorwyr. Dylid cynghori hawlwyr o ddechrau'r broses GPG i benodi cynghorydd/cynghorwyr proffesiynol cymwys. Wrth benodi syrfewyr dylid cynghori hawlwyr i roi sylw i Ddatganiad Proffesiynol RICS '*Syrfewyr yn cynghori mewn perthynas â phrynu gorfodol ac iawndal statudol*'.

[39] Adran 32 o Ddeddf Digolleddiad Tir 1961
[40] Rheoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl Mynediad) 1995
[41] Adran 17(10) o Ddeddf Digolleddiad Tir 1961

Yn benodol bod yn rhaid i aelodau RICS:

(i) Dangos dealltwriaeth gywir o'r statudau, offerynnau statudol, cyfraith achosion a chanllawiau'r llywodraeth mewn perthynas â'r cod prynu gorfodol.

(ii) Cyflawni eu dyletswyddau i'r safon sy’n ofynnol ac ystyried yr holl faterion sy'n berthnasol i'r cyfarwyddyd.

(iii) Bod yn ymwybodol o'r newidiadau mewn cyfrifoldeb a fydd yn digwydd pe bai eu dyletswyddau'n ddiweddarach yn cynnwys gweithredu fel tyst arbenigol a sut y gallai hynny effeithio ar gyflawni gwaith cyn y newid hwnnw.

(iv) Pan dderbynnir cyfarwyddiadau i ddarparu cyngor mewn perthynas â'r cod prynu gorfodol, a chyn gynted ag y daw'n amlwg bod achos barnwrol neu led-farnwrol yn ymddangos yn debygol, cynghori eu cleient yn ysgrifenedig o'u gallu neu fel arall i gydymffurfio â Datganiad Ymarfer RICS, '*Syrfewyr yn gweithredu fel tystion arbenigol'*.

Pan fo awdurdodau caffael yn ad-dalu ffioedd proffesiynol, nid yw'n afresymol i awdurdodau ofyn am wybodaeth gan yr hawlydd ar gyfarwyddyd eu cynghorydd perthnasol.

Ffioedd proffesiynol eraill

617. Pan fo ffioedd proffesiynol eraill, er enghraifft, cyfreithiol a chyfrifeg, yn cael eu hysgwyddo'n rhesymol ac o reidrwydd wrth gynghori hawlydd a pharatoi eu cais am aflonyddwch, gellir eu hadennill mewn egwyddor fel iawndal. Byddai'r rhain fel arfer yn cael eu hasesu fel rhan o hawliad am iawndal am aflonyddu.

618. Dylai awdurdodau caffael hysbysu hawlwyr am drefniadau ffioedd oherwydd gall hyn eu cynorthwyo i dalu biliau a'u hatal rhag mynd i drafferthion ariannol cyn derbyn iawndal. Dylid ei gwneud yn glir hefyd pryd y gall hawlwyr ddisgwyl cael eu costau proffesiynol rhesymol wedi’u had-dalu.

Iawndal lle na chymerwyd tir:: Effeithiad andwyol a hawliadau o dan Ran 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973

619. Gall hawl i iawndal godi hefyd mewn amgylchiadau cyfyngedig pan na chymerir tir ond pan arferir pwerau statudol.

Gellir hawlio iawndal am ostyngiad yng ngwerth y tir a achosir gan:

(a) cyflawni (h.y. adeiladu) gwaith cyhoeddus, effeithiad andwyol'); a

(b) y defnydd dilynol o waith cyhoeddus (Rhan 1 o hawliad Deddf Digollediad Tir).

(a) Gostyngiad mewn gwerth a achosir gan gyflawni gwaith (effeithiad andwyol)

620. Mae iawndal yn daladwy pan fydd colled yn digwydd oherwydd bod peth hawl mewn tir fel hawddfraint, cyfamod cyfyngu, pwynt mynediad, hawliau aer, gwerth mwynau (yn hytrach na'r tir ei hun) wedi'i gymryd i ffwrdd neu wedi dioddef ymyrraeth o ganlyniad cyflawni gwaith a awdurdodwyd gan y pŵer prynu gorfodol galluogi. Y gofynion yw bod yn rhaid i'r niwed a wneir:

- yn cael ei awdurdodi gan bŵer statudol;
- yn deillio o'r hyn a fyddai, pe bai'n cael ei wneud heb yr awdurdod statudol, wedi bod yn weithredadwy yn ôl y gyfraith, er enghraifft fel niwsans;
- yn deillio o ymyrraeth gorfforol â rhywfaint o hawl, cyhoeddus neu breifat, sydd ynghlwm â'r tir;
- yn codi yn unig o gyflawni'r gwaith ac nid o ganlyniad i'w defnyddio wedi hynny..

621. Mae egwyddor iawndal am effeithiad andwyol lle na chymerir tir wedi'i nodi yn adran 10 o Ddeddf 1965.

622. Y dyddiad perthnasol ar gyfer asesu iawndal yw'r dyddiad y digwyddodd y golled. Mae hyn yn fwyaf tebygol o fod y dyddiad ymyrryd â'r hawl mewn tir.

623. Rhaid i hawlwyr allu dangos bod dibrisiant yng ngwerth eu tir yn ganlyniad naturiol a rhesymol i gyflawni'r gwaith. Mae iawndal yn seiliedig ar y dibrisiant yng ngwerth y tir a oedd wedi elwa o'r hawl yr ymyrrwyd ag ef. Ni ellir hawlio colledion busnes fel arfer oni bai bod y busnes o fath lle mae proffidioldeb y busnes yn pennu gwerth y tir a bod gostyngiad yn y gwerth hwnnw.

(b) Gostyngiad mewn gwerth a achosir gan waith cyhoeddus (Rhan 1 o hawliad Deddf Digollediad Tir 1973 claim)

624. Nodir yr hawl hon i iawndal yn Rhan 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973 (y cyfeirir ati'n gyffredin fel 'hawliad Rhan 1'). Mae'n berthnasol mewn perthynas â rhai mathau o 'waith cyhoeddus' h.y. prifffordd newydd neu un a addaswyd, erodrom a gwaith arall y darperir ar eu cyfer o dan bwerau statudol. Yn ogystal â gwaith newydd, mae'r darpariaethau'n ymdrin â newidiadau sylweddol a newidiadau mewn defnydd i waith sy'n bodoli ond nid dwysáu defnydd (oni bai bod addasiadau'n cael eu gwneud hefyd).

625. Mae iawndal yn seiliedig ar y dibrisiant yng ngwerth y tir oherwydd y 'ffactorau ffisegol' a achosir gan ddefnyddio'r gwaith cyhoeddus. Y saith ffactor ffisegol yw:

- sŵn;
- dirgyniad;
- arogl;
- mygdarth;
- mwg;
- golau artiffisial; a
- gollwng unrhyw sylwedd solid neu hylif i'r tir.

626. Nid oes modd digolledu unrhyw ddibrisiant mewn gwerth y gellir ei briodoli i resymau heblaw'r saith ffactor penodol hyn. Er enghraifft, nid oes modd gwneud iawn am golli golygfa.

627. Y gwahaniaeth pwysig rhwng hyn a hawliad am gyflawni gwaith yw mai'r defnydd o'r gwaith sy'n gorfod achosi'r dibrisiant. Er enghraifft, os yw traffordd yn cael ei hadeiladu yn agos at swyddfa, rhaid i unrhyw hawliad o dan Ran 1 ymwneud â'r dibrisiant mewn gwerth a achosir gan y sŵn a ffactorau ffisegol eraill sy'n gysylltiedig â'r traffig sy'n defnyddio'r ffordd ac nid â bodolaeth gorfforol y briffordd. Yn yr un modd, pan wneir hawliad mewn perthynas â sŵn sy'n deillio o newidiadau i briffordd gyhoeddus, rhaid i'r ffactorau ffisegol fod o'r darn o'r briffordd a addaswyd. Fodd bynnag, lle mae'r cynnydd mewn traffig sy'n defnyddio'r darn a addaswyd o'r briffordd o ganlyniad i waith newydd mewn mannau eraill (fel pont newydd), mae dibrisiant oherwydd bod mwy o draffig yn achosi mwy o sŵn ar y darn o'r briffordd a addaswyd yn daladwy. Enghraifft arall yw lle mae traffordd yn cael ei hadeiladu yn yr ardal a bod ffordd bresennol yn dod yn brysurach ac yn fwy swnllyd oherwydd ei bod yn cael ei defnyddio fel ffordd fwydo.

Ni fydd ffynhonnell y sŵn cynyddol yn dod o'r gwaith cyhoeddus (h.y. y drafffordd), fel y cyfryw, ni fydd gan breswylwyr sy'n byw ar y ffordd sydd wedi dod yn ffordd fwydo hawliad o dan Ran 1 oni bai eu bod yn gallu dangos bod eu ffordd ei hun yn destun gwella.

628. Os yw hawlydd yn gwerthu ei eiddo cyn y diwrnod hawlio cyntaf rhaid iddo wneud hawliad rhwng cyfnewid contractau a chwblhau neu byddant yn colli eu hawliau i gael iawndal.

629. I fod yn gymwys i gyflwyno hawliad Rhan 1, rhaid i'r hawlydd fod yn berchen ar fuddiant cymwys yn y tir cyn y dyddiad perthnasol. Yn achos:

(i). Anheddau - gelwir buddiant cymwys yn 'fuddiant perchennog' sy'n golygu naill ai ffi gyfreithiol syml neu denantiaeth am dymor o flynyddoedd nad yw ar ddyddiad yr hysbysiad hawlio â llai na thair blynedd cyn dod i ben. Ni fyddai tenant sy'n dal tenantiaeth fisol yn gymwys.
Os oes gan y 'buddiant perchennog' hawl i feddiannu annedd, rhaid i'r hawlydd wneud hynny fel ei breswylfa ar ddyddiad yr hysbysiad hawlio.

(ii). Tir heblaw annedd - rhaid bod gan yr hawlydd 'fudd perchennog' a bod yn 'berchen-feddiannydd'. Mae 'perchennog-ddeiliad' mewn perthynas â thir mewn uned amaethyddol yn berson sy'n meddiannu'r uned gyfan honno tra bod ganddo 'fuddiant perchennog' yn y tir hwnnw i gyd neu unrhyw ran ohono. Rhaid i 'berchen-feddiannydd' tir mewn unrhyw fath arall o hereditament feddiannu'r tir cyfan neu ran sylweddol ohono wrth feddu ar 'fudd perchennog'.

(iii) Safle busnes - buddiant cymwys yw un sydd â gwerth blynyddol (ardrethol) nad yw'n fwy na swm rhagnodedig[42].

Gwneir hawliad trwy gyflwyno hysbysiad i'r awdurdod priodol sy'n cynnwys manylion am:

(a) y tir y gwneir yr hawliad mewn perthynas ag ef;
(b) buddiant yr hawlydd a'r dyddiad caffael;
(c) meddiant yr hawlydd o'r tir (mewn achosion lle mae meddiannaeth yn gymhwyster angenrheidiol ar gyfer hawliad);
(d) unrhyw fuddiant arall yn y tir sy'n hysbys i'r hawlydd;
(e) y gwaith cyhoeddus y mae'r hawliad yn ymwneud ag ef;
(f) swm yr iawndal a hawliwyd;
(g) manylion tir cyffiniol neu gyfagos sy'n eiddo i'r hawlydd.

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

Pan fo hawliad yn ymwneud ag addasiadau i waith cyhoeddus rhaid rhoi manylion yr addasiadau.

630. ‘Y dyddiad perthnasol’ mewn perthynas â:

(a) hawliad mewn perthynas â phriffordd yw'r dyddiad y cafodd ei agor gyntaf i draffig cyhoeddus, a

(b) unrhyw waith cyhoeddus arall yw'r dyddiad y cawsant eu defnyddio gyntaf ar ôl eu cwblhau.

631. Asesir iawndal a seilir prisiad ar brisiau sy'n gyfredol ar ddiwrnod yr hawliad cyntaf, sef 12 mis ar ôl i'r defnydd o'r gwaith cyhoeddus ddechrau gyntaf. Mae llog yn daladwy o'r dyddiad y cyflwynir yr hawliad nes ei dalu. Wrth asesu dibrisiant yng ngwerth tir oherwydd ‘ffactorau ffisegol’, gellir ystyried unrhyw ddwysáu y gellir yn rhesymol ei ddisgwyl o ddefnyddio’r gwaith cyhoeddus yn y cyflwr y maent ynddo ar ddiwrnod cyntaf yr hawliad. Er enghraifft, efallai y bydd cyfiawnhad dros dybio llif traffig uwch os bydd darn neu ddolen draffordd arall yn cael ei chwblhau yn y dyfodol. Gellir ystyried budd gwaith i liniaru effeithiau priffordd neu waith cyhoeddus arall, fel atal sain neu dalu grant am waith o'r fath, wrth asesu maint y dibrisiant yng ngwerth tir. Mewn perthynas â gwrthseinio, gellir tybio budd hefyd pe bai modd gwneud y gwaith neu dalu'r grant ond heb fod er na ellir tybio unrhyw fudd os oes gan yr awdurdod ddisgresiwn ac wedi gwrthod ymgymryd â gwaith o'r fath neu dalu'r grant .

Difrod gan gontractwyr - atebolrwydd trydydd parti

632. Gall difrod gan gontractwyr fod yn anhawster penodol sy'n effeithio ar dir amaethyddol. Yr egwyddor gyffredinol yn y gyfraith yw bod contractwyr sy'n gweithio i'r awdurdod caffael yn gyfrifol am ddifrod y maent yn ei achosi nad yw'n ganlyniad angenrheidiol nac yn un na ellir ei osgoi i'r gwaith. Mewn achosion o'r fath, mae gan y contractwr gyfrifoldeb i dalu iawndal am golledion yr eir iddynt a chostau ychwanegol a gafwyd. Mae hawlwyr yn gyfrifol am fynd ar drywydd y contractwr yn uniongyrchol yn hytrach na mynd trwy'r awdurdod caffael. Enghreifftiau nodweddiadol o ddifrod contractwyr yw llwch o'r gwaith yn chwythu i gnydau, difrod i wasanaethau ar y tir gan achosi colli cyflenwad dros dro, a silt yn llifo i gyrsiau dŵr a phyllau.

Cartrefi symudol

633. Mae darpariaethau iawndal pellach i'w hystyried ar gyfer deiliaid cartrefi symudol (sy'n cynnwys carafanau a chychod preswyl).

Os yw hawlydd yn meddiannu cartref symudol efallai y bydd yn gallu derbyn 'taliad sŵn' o hyd at £1,650 os yw prifffordd newydd neu briffordd wedi'i haddasu yn cael ei hadeiladu neu ei hagor i'r cyhoedd o fewn 300 metr i'r cartref symudol.

Iawndal am fuddiannau prydlesol tymor byr, mân denantiaethau a meddianwyr heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir

Buddiannau prydlesol tymor byr

634. Mae gwahanol reolau yn berthnasol i gaffael yr hyn a elwir yn fân denantiaethau h.y. tenantiaeth â llai na blwyddyn ar ôl i'w rhedeg, neu denantiaeth o flwyddyn i flwyddyn.

635. Mae'r weithdrefn a fabwysiadir gan yr awdurdod caffael yn wahanol gan nad oes unrhyw ofyniad i gyflwyno hysbysiad i drafod. Mae'r egwyddorion a fabwysiadir ar gyfer asesu iawndal yn debyg iawn i'r rhai a gymhwysir i fuddiannau eraill mewn tir. Mae iawndal yn daladwy mewn perthynas â gwerth marchnadol y buddiant prydlesol a dylai hyn adlewyrchu unrhyw hawliau adnewyddu a allai fod gan y tenant.

636. Yn yr un modd â buddion eraill mewn tir, mae hawl i iawndal am y gostyngiad yng ngwerth tir a gedwir a achosir gan hollti tir a/neu effeithiad andwyol. Mae'r hawl hon yn bodoli hyd yn oed os yw'r tir a gedwir yn cael ei ddal o dan brydles wahanol i'r tir a gaffaelwyd, ar yr amod ei fod yn gyffiniol neu'n gyfagos.

Mân denantiaethau preswyl

637. Os yw'r mân denantiaeth sy'n cael ei chaffael o fewn darpariaethau diogelwch deiliadaeth Deddf Landlord a Thenant 1954, mae gan hawlwyr y dewis o hawlio iawndal o dan y ddeddfwriaeth prynu gorfodol neu Ddeddf Landlord a Thenant 1954. Mae iawndal o dan Ddeddf Landlord a Thenant 1954 yn seiliedig ar luosydd o werth ardrethol yr eiddo. Gall hawlwyr ddewis pa bynnag sail sy'n rhoi'r lefel uwch o iawndal a gallant ddewis un neu'r llall ond nid y ddau.

Gwerth marchnadol

638. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'n annhebygol y bydd tenantiaid â mân denantiaeth breswyl yn gymwys i gael iawndal am werth marchnadol eu tymor neu eu buddiant sydd heb ddod i ben yn y tir. Mae hyn oherwydd bod telerau cytundeb tenantiaeth breswyl yn debygol o wahardd y tenant rhag gwerthu'r denantiaeth i berson arall. Mae hyn yn golygu na fydd gan y denantiaeth werth marchnadol.

639. Fodd bynnag, os nad yw telerau tenantiaeth yn gwahardd tenant rhag ei roi ar werth, a gall y tenant ddangos y byddai gan y denantiaeth werth pe bai'n cael ei rhoi ar y farchnad, efallai y bydd ganddo hawl i gael iawndal o dan y pennawd hawlio hwn.

640. Prif elfennau iawndal sydd fel arfer yn daladwy mewn perthynas â mân denantiaethau preswyl yw taliadau am aflonyddu a thaliadau am golli cartref.

Taliadau am aflonyddu

641. Mae'r egwyddorion yr un fath ag ar gyfer iawndal aflonyddu i fuddiannau sy'n fwy na blwyddyn. Fodd bynnag, dim ond colledion sy'n ymwneud â'r cyfnod rhwng y dyddiad mynediad a diwedd y tymor y gellir eu hadennill. Dylid ystyried unrhyw hawl i adnewyddu a allai fod gan y tenant.

Taliadau am gollli cartref

642. Fel rheol, mae tenantiaid sy'n gymwys i gael taliad am golli cartref ac sy'n meddiannu eu cartrefi o dan fân denantiaeth yn debygol o dderbyn y taliad cyfradd safonol yn unig. Dim ond un taliad am golli cartref a all fod yn berthnasol i bob tenantiaeth. Felly, os oes dau neu fwy o feddianwyr cymwys yn byw mewn annedd, rhennir y taliad am golli cartref yn gyfartal rhyngddynt.

<u>Meddianwyr heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir</u>

643. Mae hawl gyfyngedig i iawndal i hawlydd sydd wedi'i ddadleoli a oedd yn meddiannu tir yn gyfreithlon ond nad oes ganddo fuddiant y gellir ei 'ddigolledu' yn y tir. Gall hyn gynnwys tenantiaethau wrth ewyllys, tenantiaethau ar oddefiad a thrwyddedau. Mae pob un o'r rhain yn gyfystyr â meddiannu tir trwy ryw fath o gytundeb gyda'r perchennog sy'n llai na phrydles ffurfiol ac, yn y rhan fwyaf o achosion, gallant gael eu terfynu ar fyr rybudd gan y naill barti neu'r llall. Nid oes gan dresmaswyr a sgwatwyr unrhyw hawliau i iawndal.

644. Dylai iawndal adlewyrchu eitemau aflonyddu fel costau symud. Mae hefyd yn ystyried faint o amser y byddai'r tir a feddiannwyd wedi bod ar gael i'w feddiannu. Mae pŵer dewisol hefyd i wneud taliadau i bobl nad ydyn nhw'n gymwys.

Meddianwyr busnes

645. Gall iawndal adlewyrchu costau adleoli ac unrhyw golled ewyllys da. Mae'r amser y byddai'r tir a feddiannwyd wedi bod yn debygol o fod wedi aros ar gael at ddibenion y busnes ac mae argaeledd tir arall sy'n addas at y diben hwnnw hefyd yn cael ei ystyried.

646. Mae'r hawliau i iawndal ar sail diffodd statudol i berchennog busnes dros 60 oed hefyd yn berthnasol (gweler paragraff 566(ii)).

647. Yn achos tenant busnes sy'n dal drosodd, y tu hwnt i ddiwedd ei brydles, o dan ddarpariaethau sicrwydd deiliadaeth y ddeddfwriaeth landlord a'r tenant, mae hawl i ddewis iawndal landlord a thenant os yw hyn yn fwy na'r taliad am aflonyddu.

Iawndal i denantiaid amaethyddol

648. Mae sail iawndal yn wahanol os yw hawlydd yn denant. Os cafodd tenantiaeth ei chreu neu e holynu cyn mis Medi 1995, mae'n debygol y bydd gan yr hawlydd denantiaeth flynyddol. Fodd bynnag, o dan y ddeddfwriaeth Daliadau Amaethyddol, mae gan hawlydd sicrwydd deiliadaeth ac fel rheol ni ellir ei dadfeddiannu o'r daliad oni bai ei fod naill ai'n cael hysbysiad ymadael effeithiol gan ei landlord neu y daethpwyd i gytundeb i roi'r gorau i'r daliad.

649. Os ymrwymwyd i denantiaeth ar 1 Medi 1995 neu ar ôl hynny, gallai fod gan yr hawlydd Denantiaeth Busnes Fferm. O dan Ddeddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995, nid oes gan denantiaid amaethyddol sicrwydd deiliadaeth mwyach pan fyddant yn ‘dal drosodd’ ar ddiwedd eu tenantiaeth. Effeithir ar iawndal gan delerau gwirioneddol y cytundeb tenantiaeth.

650. Mae'r weithdrefn ar gyfer cymryd meddiant yn wahanol i'r un a gymhwysir i rydd-ddaliadau neu denantiaethau sy'n fwy na blwyddyn. Nid yw'n ofynnol i'r awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad i drafod i denant amaethyddol ar yr amod bod un wedi'i gyflwyno mewn perthynas â rhywfaint o fuddiant yn yr un tir, er enghraifft buddiant y landlord. Ar yr amod bod hyn yn wir, gall yr awdurdod caffael feddiannu buddiant y tenant yn dilyn hysbysiad mynediad o 3 mis o leiaf.

651. Fel arall, gall awdurdodau caffael gaffael uwch fudd yn y tir, fel y rhydd-ddaliad, ac yna cyflwyno hysbysiad ymadael yn unol â thelerau'r cytundeb tenantiaeth.

Asesiad o iawndal ar gyfer buddiannau tenantiaid

652. Mae iawndal yn daladwy o dan adran 20 o Ddeddf 1965 os oes gan hawlydd fân denantiaeth (h.y. dim buddiant mwy nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn). Os yw hawlydd yn denant o'r fath a'i fod wedi derbyn hysbysiad ymadael, gallant ddewis cael iawndal o dan adran 20 o Ddeddf 1965 ar yr amod:

- eu bod yn ildio meddiant o'r daliad, neu ran ohono, i'r awdurdod caffael ar/neu cyn i'r hysbysiad ymadael ddirwyn i ben;
- eu bod yn rhoi rhybudd ysgrifenedig i'r awdurdod caffael ar unrhyw adeg cyn ildio meddiant o'r denantiaeth eu bod am gael iawndal ar sail adran 20 o Ddeddf 1965 .

653. Mae'r egwyddorion ar gyfer asesu iawndal yn debyg i'r rhai ar gyfer buddiannau mwy. Mae dwy sylfaen i ddadfeddiannu tenantiaid - y sail hysbysiad ymadael a'r sail hysbysiad mynediad [43] ac yn unol â hynny mae'r rhain yn amrywio rhyw ychydig yn y modd y mae'r iawndal yn cael ei gyfrif.

Iawndal ar sail hysbysiad ymadael

654. Mae'r iawndal ar sail hysbysiad ymadael yn cael ei gyfrif fel pe bai'r landlord wedi cyflwyno hysbysiad ymadael ar ddiwedd y denantiaeth. Mae penawdau'r hawliad fel a ganlyn:

- Caniateir hollti tir fel sail ar gyfer gostyngiad posibl yn y rhent sy'n daladwy am y daliad a gedwir. Bydd landlordiaid yn derbyn iawndal am y golled mewn gwerth rhent. Bydd unrhyw ostyngiad yn destun trafodaeth rhwng landlord a thenant.

- Mae aflonyddwch i'r tenant wedi'i gyfyngu i isafswm o un flwyddyn ac uchafswm o ddwy flynedd o rent, ond rhaid i'r hawlydd allu profi ei golledion.

- Unrhyw lwfans cyfiawn gan denant sy'n dod i mewn, a elwir yn 'hawl tenant'.

- Rhent pedair blynedd yn daladwy fel iawndal ychwanegol i helpu'r hawlydd i ad-drefnu ei faterion - a elwir yn 'daliad ad-drefnu rhent'.

Iawndal ar sail hysbysiad ymadael

655. Mae iawndal ar sail hysbysiad mynediad fel a ganlyn[44]:

- gwerth y tymor neu'r buddiant sydd heb ddod i ben yn y tir llai y taliad ad-drefnu rhent;
- unrhyw hollti tir neu effeithiad andwyol i'r daliad;

[43] Adran 20 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965
[44] Adran 20 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

- colledion aflonyddwch, gan gynnwys syrfewyr a ffioedd cyfreithiol;
- unrhyw lwfans cyfiawn gan denant sy'n dod i mewn;
- taliad ad-drefnu rhent; a
- unrhyw eitemau hawlio eraill fel taliad am golli cartref os yw'n gymwys.

Gwerth buddiant tenantiaid

656. Er mai dim ond tenantiaeth flynyddol y gall hawliwr fod a hi, mae ganddynt sicrwydd deiliadaeth yn eu daliad am oes y denantiaeth. Efallai bod gan hyn werth, ond gall amrywio yn ôl oedran hawlydd, p'un a oes ganddo berthynas sy'n gallu bod yn gymwys i gael olyniaeth i'r denantiaeth, a pha welliannau y maent wedi'u cyflawni yn ystod y denantiaeth. Gostyngir y swm hwn gan yr iawndal ychwanegol o rent pedair blynedd '('taliad ad-drefnu rhent ').

657. Mae'r taliad ad-drefnu rhent yn cynrychioli taliad ychwanegol o bedair gwaith rhent y tir a gaffaelwyd, wedi'i ddosrannu os mai dim ond rhan o'r daliad sy'n cael ei gymryd, i helpu hawlydd i ad-drefnu ei faterion.

Hollti tir ac effeithiad andwyol

658. Yn yr un modd â buddiannau eraill mewn tir, mae hawl i iawndal i adlewyrchu'r gostyngiad yng ngwerth unrhyw dir a gedwir lle mae rhan o fuddiant yn unig yn cael ei chaffael. Mae'r hawl hon yn bodoli hyd yn oed os yw'r tir a gedwir yn cael ei ddal o dan denantiaeth wahanol i'r tir a gaffaelwyd.

Taliadau am aflonyddu

659. Mae gan denantiaid buddiannau adran 20 o Ddeddf 1965 hawl i iawndal am gael eu haflonyddu wrth i'w heiddo gael ei feddiannu. Mae'r egwyddorion yr un fath ag ar gyfer iawndal aflonyddu i fuddiannau sy'n fwy na blwyddyn. Fodd bynnag, dim ond colledion sy'n ymwneud â'r cyfnod rhwng y dyddiad mynediad a diwedd y tymor y gellir eu hadennill. Dylid ystyried unrhyw hawl i adnewyddu a allai fod gan y tenant.

Lwfans gan denant sy'n dod i mewn

660. Fel rheol byddai tenant sy'n dod i mewn yn talu swm i denant sy'n gadael am werth, er enghraifft, stoc byw a marw, gwerth cnydau sy'n tyfu, gwelliannau gan denantiaid, a gwerthoedd gwrtaith heb ei ddefnyddio ac ati. Gelwir hyn yn 'hawl tenant'. Mae'r swm hwn yn dibynnu ar y sefyllfa ffermio wirioneddol ar y daliad.

Anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal: Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) a thu hwnt

661. Yn gynnar mewn anghydfod ynghylch cais am iawndal, dylai awdurdodau caffael:

- sicrhau bod gwybodaeth neu dystiolaeth brisio ar gael a allai fod yn berthnasol i hawliad ac os yn bosibl cyn gwneud yr hawliad; a
- darparu eu prisiad i gynorthwyo gyda'r ddeialog adeiladol rhyngddyn nhw a'r parti yr effeithir arno.

662. Wrth geisio datrys anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal, anogir awdurdodau caffael a hawlwyr i:

- trafod safbwyntiau ei gilydd yn adeiladol gyda'r nod o gytuno cymaint o elfennau â phosibl a nodi'r materion na ellir cytuno arnynt;
- sicrhau ar adegau priodol bod safbwyntiau ei gilydd wedi'u nodi'n glir yn ysgrifenedig;
- adolygu eu safbwyntiau eu hunain mewn perthynas â'r anghydfod ynghylch hawliad am iawndal, a chyfleu unrhyw newid yn y safbwyntiau hynny i'r parti arall yn brydlon ac yn ysgrifenedig;
- ystyried ar bob cam a fyddai defnyddio technegau datrys anghydfod amgen (ADR) yn cynorthwyo i ddatrys naill ai'r hawliad cyfan neu faterion penodol yn yr hawliad; a
- datgelu digon o wybodaeth i alluogi'r parti arall i ddeall yn iawn sylwedd safbwynt parti, y dystiolaeth sydd ar gael i'w gefnogi ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall sy'n berthnasol i'r hawliad.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 68 yn Adran E

663. Dylai awdurdodau caffael a hawlwyr sicrhau bod unrhyw gostau yr eir iddynt mewn perthynas ag anghydfod ynghylch hawliad am iawndal yn briodol, yn rhesymol ac yn gymesur â natur a chymhlethdod yr hawliad. Dylid cadw cofnodion digonol i alluogi egluro a chyfiawnhau eitemau. Mae'n bwysig ailadrodd bod gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) y pŵer i orchymyn parti i dalu’r cyfan neu ran o gostau cyfeiriad gan barti arall.

Cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)

664. Mae anghydfodau sy'n ymwneud â hawliad am iawndal sy'n daladwy wrth gaffael tir yn orfodol yn cael eu penderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) sy'n dribiwnlys arbenigol mewn perthynas â phrisio a hefyd mewn perthynas â materion cyfreithiol. Mae hon yn broses ffurfiol ar gyfer delio ag anghydfodau ynghylch hawl i iawndal. Fodd bynnag, anogir awdurdodau caffael i gynnig technegau ADR i'r rheini sydd â phryderon ynghylch iawndal yn ystod unrhyw gam o'r broses GPG. Dylai'r rhain gynnwys trydydd parti annibynnol â chymwysterau addas.

Darperir arweiniad manwl ac enghreifftiau ar ddefnyddio technegau ADR ym mharagraffau 64 – 66 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 69 yn Adran E

665. Cyn cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), dylai'r parti sy'n bwriadu gwneud y cyfeiriad gysylltu â'r parti arall yn ysgrifenedig i:

- rhoi hysbysiad o'i fwriad i gyfeirio;
- crynhoi'r materion y cytunwyd arnynt rhwng y partïon;
- crynhoi'r materion sy'n parhau i fod yn destun anghydfod rhwng y partïon;
- rhoi cyfle i ymateb i'r materion sy'n weddill.

Argymhellir y dylid rhoi o leiaf 28 diwrnod i bartïon ymateb cyn gwneud cyfeiriad ac eithrio:

(a) pan fo ymgais i ddatrys materion sy'n weddill yn dal i ddigwydd neu
(b) mae'n ofynnol gwneud cyfeiriad i gydymffurfio â therfyn amser statudol mewn perthynas â chais am iawndal (er y gellir ymestyn y terfyn amser hwnnw trwy gytundeb).

Mae cyfeiriad wedi'i ddilyn gan gais ar unwaith i ganiatáu trafodaeth bellach yn defnyddio adnoddau'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) a gellir atal hynny trwy gytundeb i ymestyn y terfyn amser statudol.

666. Os darperir ymateb, dylai'r parti sy'n cynnig cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ystyried a oes cyfleoedd pellach i gyrraedd setliad neu gulhau'r materion rhwng y partïon cyn gwneud y cyfeiriad. Disgwylir y bydd y partïon wedi cael trafodaethau ar bob agwedd ar yr hawliad am iawndal i gyflawni'r amcanion canlynol cyn y cyfnewid gohebiaeth derfynol hon:

- cyfnewid gwybodaeth ddigonol i ddeall safbwyntiau ei gilydd;
- trafod safbwyntiau ei gilydd yn drylwyr ac yn adeiladol;
- ceisio culhau'r materion y byddai'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) eu penderfynu pe bai cyfeiriad yn cael ei wneud; a
- defnyddio technegau ADR i osgoi cyfeirio, neu i benderfynu o leiaf rai o'r materion y byddai'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) eu penderfynu fel arall.

667. Dylai'r parti sy'n cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) gyflwyno copi o'r papurau cyfeirio i'r parti arall er mwyn sicrhau bod gwybodaeth yn cael ei darparu a'i chyfnewid yn effeithlon.

668. Mae achos gerbron yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn cael ei lywodraethu'n bennaf gan Reolau Gweithdrefn y Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd). Gellir dod o hyd i ganllawiau ar ddull yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) i reoli anghydfodau yng Nghyfarwyddiadau Ymarfer yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) (19 Hydref 2020). Gellir cael arweiniad pellach hefyd gan gynghorwyr cyfreithiol a syrfewyr profiadol addas, neu trwy fynd at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn uniongyrchol.
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 70 yn Adran E

669. Mae'r terfyn amser ar gyfer y cyfeiriad yn dibynnu ar destun anghydfod ond dylid nodi na ellir cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) mewn perthynas ag anghydfod ynghylch iawndal llai nag 1 mis ar ôl cyflwyno'r hysbysiad i drafod (neu hysbysiad i drafod tybiedig). O dan Reolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 mae gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) bwerau rheoli achosion eang y gellir eu defnyddio i deilwra'r dull o ymdrin â phwnc yr anghydfod. Mae yna bwerau sydd wedi'u tynnu'n eang hefyd i ddarparu hyblygrwydd i newid y cyfarwyddiadau sy'n berthnasol i achos penodol ar ganol y broses..

670. Pan anfonir hysbysiad o gyfeiriad at barti gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) mae gan y parti hwnnw fis i ymateb gyda'r wybodaeth ragnodedig[45].

671. Yr amserlenni ar gyfer cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yw::

- Pan gyflwynwyd hysbysiad i drafod - ni ellir gwneud cyfeiriadau fwy na chwe blynedd o'r dyddiad y bydd yr awdurdod caffael yn mynd i mewn i'r tir yn dilyn cyflwyno'r hysbysiad i drafod a'r hysbysiad mynediad.

- Pan ddefnyddir y weithdrefn DBC - ni ellir gwneud cyfeiriadau fwy na chwe blynedd o'r dyddiad breinio, neu o'r adeg yr oedd y person sy'n hawlio iawndal yn gwybod gyntaf, neu y gellid disgwyl yn rhesymol iddo fod wedi gwybod am freinio'r buddiant mewn tir.

[45] Gweler rheol 29 Reolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd)

672. Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir) yw'r llys olaf ar faterion prisio. Fodd bynnag, os bydd cwestiwn cyfreithiol yn codi, caiff apêl fynd ymlaen i'r Llys Apêl ac yn y pen draw i'r Goruchaf Lys, yn amodol ar ganiatáu caniatâd i apelio.

Technegau datrys anghydfod amgen (ADR)

673. Y dewis arall yn lle cyfreitha trwy'r llysoedd neu'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yw trwy ddefnyddio technegau ADR. Mae Cylchlythyr 003/2019 a Rheolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Tribiwnlys Uchaf) (Siambr Tiroedd) 2010 yn hyrwyddo'r defnydd o dechnegau ADR lle bo hynny'n briodol ac yn gydnaws â'r prif amcan sef tegwch. Darperir arweiniad manwl ac enghreifftiau ar ddefnyddio technegau ADR ym mharagraffau 64 – 66 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 71 yn Adran E

674. Dylai awdurdodau caffael barhau i negodi gyda hawlwyr trwy gydol y weithdrefn prynu gorfodol. Gall hyn ddechrau ar y camau cynharaf yn y broses GPG. Er enghraifft, gall perchennog tir holi a oes angen ei dir o gwbl hyd at dalu iawndal a cham gweithredu'r cynllun. Gellir dod i gytundeb yn ystod trafodaethau arferol gyda hawlydd neu eu cynghorwyr. Yn aml, fodd bynnag, ni ellir dod i gytundeb ac mae'r negodiadau'n chwalu. Anogir awdurdodau caffael i archwilio'r defnydd o dechnegau ADR i ddatrys unrhyw anghydfodau â'r partïon yr effeithir arnynt i gulhau materion neu i osgoi cyfeiriad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir). Gall defnyddio technegau ADR ddarparu dull llai ffurfiol a mwy cost effeithiol o ddatrys anghydfodau ac anogir ei ddefnyddio mewn achosion priodol.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 72 yn Adran E

675. Mae yna sawl math gwahanol o dechnegau ADR. Bydd y dechneg fwyaf priodol yn dibynnu ar natur yr anghydfod a'r berthynas rhwng y partïon. Yn gyffredinol, mae ADR yn cynnwys proses strwythuredig gyda thrydydd parti sy'n cynorthwyo'r rhai sy'n destun anghydfod i ddod o hyd i ateb a dod i ganlyniad sy'n gyfreithiol rwymol nad yw'n cael ei orfodi ar y partïon. Darperir arweiniad manwl ac enghreifftiau ar ddefnyddio technegau ADR ym mharagraffau 64 – 66 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 73 yn Adran E

Adran B: Gweithdrefnau sy'n ategu hawliadau am iawndal

Tir wedi'i Hollti

Cynnwys yr adran hon:

Hysbysiad i Drafod Darpariaethau
Hysbysiad i Drafod Gweithdrefn
Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) Darpariaethau
Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) Gweithdrefn
Daliadau amaethyddol: Hysbysiad i drafod neu ddatganiad breinio cyffredinol (DBC)
Mân denantiaethau amaethyddol

Cefndir

1. Mewn rhai amgylchiadau, efallai na fydd awdurdodau caffael yn dymuno caffael holl dir perchennog, yn enwedig yn achos caffaeliadau at ddibenion priffyrdd. Ni fydd ffin y tir sy'n ofynnol ar gyfer y cynllun arfaethedig a nodir ar y map sydd ynghlwm wrth y GPG o reidrwydd yn cyd-fynd â ffiniau perchnogaeth.

2. Os yw'r awdurdod caffael yn cynnig caffael rhan o dir perchennog, yna naill ai:
   (a) cymerir y rhan a thelir iawndal am y gostyngiad mewn gwerth (os oes un) i'r tir sy'n weddill; neu
   (b) yn dibynnu ar y math o dir, caiff y perchennog wrthwynebu i'r weithred o gymryd rhan a gellir gorfodi'r awdurdod caffael i gymryd yr holl dir.

3. Mae'r meini prawf ar gyfer gorfodi awdurdod caffael i gaffael holl dir perchennog yn amrywio yn dibynnu ar y math o dir. Amlinellir hyn isod.

4. Pan mai dim ond rhan o dir perchennog sy'n cael ei gaffael, mae iawndal yn daladwy i'r perchennog am unrhyw ddibrisiant yng ngwerth y tir a gedwir sy'n deillio o'i hollti o'r tir a gymerwyd a/neu trwy'r defnydd arfaethedig o dir a gymerwyd. Yn gyffredinol, gelwir yr effeithiau hyn yn hollti ac effeithiad andwyol yn eu tro[46].

[46] Adran 7 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

5. Mae dwy weithdrefn wahanol ar gyfer gwrthwynebu cymryd rhan o dir perchennog. Mae un yn berthnasol yn dilyn hysbysiad i drafod a'r llall yn dilyn defnyddio DBC.

6. Yn y ddwy weithdrefn rhoddwyd ystyr eang i'r termau 'adeilad', 'tŷ' neu 'ardd' i gwmpasu siop, swyddfa, tafarn, darn o dir gwag, warws, eglwys, neuadd eglwys a maes parcio cyffiniol. Mae'r ardd sydd ynghlwm â thŷ yn cael ei hystyried yn rhan o'r tŷ. Diffinnir ffatri fel adeilad y mae' ei brif ddefnydd at ddibenion gweithgynhyrchu.

Hysbysiad i Drafod Darpariaethau

7. Mae Adran 8 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ("Deddf 1965") yn darparu'r amgylchiadau pan all person yr effeithir arno gan GPG orfodi'r awdurdod caffael i gaffael ei fuddiant cyfan yn ddarostyngedig i'r Hysbysiad i Drafod. Mae adran 8 hefyd yn cyfeirio at y weithdrefn yn Atodlen 2A i Ddeddf 1965 sy'n gymwys mewn perthynas â GPG a wnaed gan awdurdod caffael i gaffael rhan yn unig o:

(a) tŷ, adeilad neu ffatri, neu
(b) parc neu ardd sy'n perthyn i dŷ.

8. Mae Adrannau 8(2) a (3) o Ddeddf 1965 yn gwneud darpariaeth benodol ar gyfer tir nad yw wedi'i leoli mewn tref neu ardal adeiledig. Os rhennir tir o'r fath gan y gwaith, er mwyn gadael darn o dir sy'n llai na hanner erw (naill ai ar ddwy ochr y gwaith neu ar un ochr), gall perchennog y tir ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael brynu y tir sydd wedi'i hollti ynghyd â'r tir sy'n destun hysbysiad i drafod. Nid yw'r weithdrefn hon yn berthnasol os oes gan y perchennog dir cyfagos, y gellir ei gysylltu â'r tir sy'n weddill fel y gellir ei feddiannu'n 'gyfleus'. Gall awdurdodau caffael, ar eu traul eu hunain (os bydd y perchennog yn gofyn amdano) wneud unrhyw waith (fel tynnu ffensys a lefelu safleoedd) fel y gellir meddiannu'r tir cyffiniol hwn yn gyfleus[47].
Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 74 yn Adran E

[47] Adran 8(2) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

9. Os yw'r perchennog yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael adeiladu unrhyw bont, cylfat neu gyswllt arall rhwng tir wedi'i hollti, caiff yr awdurdod caffael ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog werthu'r darn o dir iddynt os yw'r amodau canlynol wedi'u bodloni:

(a) mae'r tir wedi'i rannu fel ei fod yn gadael, naill ai ar y ddwy ochr neu ar un ochr, swm o dir sy'n llai na hanner erw, neu sydd o lai o werth na'r gost o wneud y cysylltiad rhwng y tir rhanedig; a

(b) nad oes gan y perchennog dir arall cyffiniol i'r darn hwnnw o dir.

10. Mae unrhyw anghydfod ynghylch gwerth y darn o dir, neu'r gost o wneud cysylltiad rhwng y tir rhanedig, yn cael ei benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)[48].

Hysbysiad i drafod: Gweithdrefn

11. Mae'r person y mae'r hysbysiad i drafod yn cael ei gyflwyno iddo am ran yn unig o'r tir yn gallu cyflwyno gwrth-hysbysiad i'r awdurdod caffael sy'n ei gwneud yn ofynnol iddynt gymryd y tir i gyd. Nid oes unrhyw fath arbennig o wrth-hysbysiad ac mae'n ddigonol i berchennog ysgrifennu at yr awdurdod caffael yn ei gwneud yn ofynnol iddynt brynu'r holl dir. Mae'r llysoedd wedi penderfynu y gallai hysbysiad llafar fod yn ddigonol mewn amgylchiadau eithriadol er na argymhellir hyn. Pan fydd hyn yn digwydd dylai'r awdurdod caffael wneud nodyn priodol a chofnodi'r sgwrs hon gyda pherchennog y tir yn ysgrifenedig.

Gwrth-hysbysiad lle nad yw'r awdurdod caffael wedi cymryd meddiant o'r tir

12. Rhaid cyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn:

(a) y cyfnod o 28 diwrnod sy'n dechrau gyda'r diwrnod y cyflwynwyd yr hysbysiad i drafod am ran o'r tir yn unig ("tir y cynigir ei gaffael"), neu

(b) pe bai'n dod i ben yn gynharach, y cyfnod a bennir mewn hysbysiad mynediad ailadroddus a gyflwynwyd yn unol ag adran 11A o Ddeddf 1965.

13. Ar ôl derbyn gwrth-hysbysiad, rhaid i'r awdurdod caffael, o fewn y cyfnod o 3 mis o'r diwrnod y cyflwynir y gwrth-hysbysiad, ymateb naill ai drwy:

(a) tynnu'r hysbysiad i drafod y tir y cynigir ei gaffael yn ei ôl;

(b) derbyn y gwrth-hysbysiad a chytuno i gymryd y tir i gyd; neu

(c) cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

[48] Adran 8(3) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

Pan fydd yr awdurdod caffael yn cyfeirio'r gwrth-hysbysiad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) rhaid gwneud y cyfeiriad o fewn y cyfnod o 3 mis. Os na fydd yr awdurdod caffael yn ymateb o fewn y cyfnod o 3 mis, dylid eu trin fel pe baent wedi cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i dynnu'r hysbysiad i drafod y tir y cynigir ei gaffael ar ddiwedd y cyfnod hwnnw yn ei ôl.

14. Pan gyflwynir gwrth-hysbysiad,
    (a) bydd unrhyw hysbysiad mynediad o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 sydd eisoes wedi'i gyflwyno i'r perchennog ar gyfer y tir y cynigir ei gaffael yn peidio â bod yn effeithiol, a
    (b) ni all yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad mynediad (neu hysbysiad mynediad pellach) i'r perchennog o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 mewn perthynas â'r tir hwnnw oni bai eu bod yn derbyn y gwrth-hysbysiad neu'n ei gyfeirio at y Tribiwnlys Uchaf (Siambr Tiroedd).

15. Pan fydd awdurdod caffael yn derbyn gwrth-hysbysiad:
    (a) bydd y GPG a'r hysbysiad i drafod yn effeithiol fel pe baent yn cynnwys y tir cyfan, a
    (b) caiff yr awdurdod gyflwyno hysbysiad mynediad o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 mewn perthynas â'r tir cyfan.

16. Pan fo awdurdod caffael yn cyfeirio gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), caiff yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad mynediad o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 i'r perchennog mewn perthynas â'r tir y cynigir ei fod yn cael ei gaffael yn unig.

Gwrth-hysbysiad lle mae'r awdurdod caffael wedi cymryd meddiant o'r tir

17. Rhaid cyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn y cyfnod o 28 diwrnod gan ddechrau gyda'r diwrnod:
    (a) yr oedd y perchennog yn gwybod am y tro gyntaf fod yr awdurdod caffael wedi cael mynediad i'r tir y cynigiwyd ei gaffael, neu wedi cymryd meddiant ohono
    (b) os yn ddiweddarach, y diwrnod y derbyniodd y perchennog unrhyw hysbysiad i drafod.

18. Ar ôl derbyn gwrth-hysbysiad, rhaid i'r awdurdod caffael, o fewn y cyfnod o 3 mis o'r diwrnod y cyflwynir y gwrth-hysbysiad, ymateb naill ai drwy:

(a) derbyn y gwrth-hysbysiad a chytuno i gymryd y tir i gyd; neu

(b) cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Pan fydd yr awdurdod caffael yn cyfeirio'r gwrth-hysbysiad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), rhaid gwneud y cyfeiriad o fewn y cyfnod o 3 mis. Os na fydd yr awdurdod caffael yn ymateb o fewn y cyfnod o 3 mis, dylid eu trin fel pe baent wedi cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i dderbyn y gwrth-hysbysiad i gymryd y tir cyfan ar ddiwedd y cyfnod hwnnw.

19. Pan fydd awdurdod caffael yn derbyn gwrth-hysbysiad, bydd y GPG a'r hysbysiad i drafod i'w cymryd fel pe baent yn cynnwys yr holl dir. Pan fo'r awdurdod caffael eisoes wedi cyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir y cynigir ei gaffael, mae'r hysbysiad yn effeithiol fel pe bai hefyd yn cynnwys y tir cyfan. Pan nad yw'r awdurdod caffael wedi cyflwyno hysbysiad i drafod, rhaid iddo gyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir cyfan.

Cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)

20. Os bydd yr awdurdod caffael yn gwrthod cymryd y tir i gyd, cyfeirir y mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Pan gyfeirir y mater at yr Uwch Dribiwnlys, gall yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad i'r perchennog yn nodi dyddiad breinio newydd ar gyfer y tir y cynigir ei gaffael ar unrhyw adeg cyn i'r Uwch Dribiwnlys benderfynu ar y mater.

21. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ceisio penderfynu a fyddai hollti'r tir y cynigir ei gaffael:

(a) yn achos tŷ, adeilad neu ffatri, yn achosi niwed sylweddol [49] i'r tŷ, adeilad neu ffatri, neu

(b) yn achos parc neu ardd, effeithio'n ddifrifol ar amwynder neu gyfleustra'r tŷ y mae'r parc neu'r ardd yn perthyn iddo.

[49] Adran 58 o Ddeddf Digolleiad Tir 1973

22. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ystyried:

(a) effaith yr hollti tir,
(b) y defnydd arfaethedig o'r tir y cynigir ei gaffael, a
(c) os cynigir caffael y tir hwnnw ar gyfer gwaith neu ddibenion eraill sy'n ymestyn i dir arall, effaith y gwaith cyfan a'r defnydd o'r tir arall.

23. Ni ellir cynnig unrhyw ganllaw diffiniol ar ystyr 'niwed sylweddol'. Yng nghyd-destun tir masnachol, mae'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir) wedi nodi mai prawf fyddai a fyddai'r rhan sy'n weddill o'r tir yn 'llai defnyddiol neu'n llai gwerthfawr i ryw raddau sylweddol'.

24. Enghraifft o'r math o ffactor y mae'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir) wedi'i ystyried yw'r effaith ar amwynder tŷ a achosir wrth golli coed aeddfed a oedd yn darparu preifatrwydd.

25. Os bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu y dylai'r awdurdod caffael gaffael y tir ychwanegol (neu'r tir “penodedig”), mae'r canlyniadau yn eu hanfod yr un fath â phe bai'r gwrth-hysbysiad wedi'i dderbyn. Fodd bynnag, mater i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yw nodi'r dyddiad breinio.

Pan fo’r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu y dylid caffael mwy o dir

26. Pan fo'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu ei bod yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd y tir cyfan neu ran ychwanegol (“y tir ychwanegol”), mae'r GPG yn effeithiol fel pe bai'n cynnwys buddiant y perchennog yn y tir ychwanegol. Os yw'r awdurdod caffael eisoes wedi cyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir y cynigir ei gaffael, mae'r rhybudd yn effeithiol fel pe bai hefyd yn cynnwys buddiant y perchennog yn y tir ychwanegol.

27. Os yw'r awdurdod caffael eisoes wedi cael mynediad i'r tir y cynigir ei gaffael ac wedi cymryd meddiant ohono, mae pŵer yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) i ddyfarnu iawndal o dan adran 7 o Ddeddf 1965t yn cynnwys pŵer i ddyfarnu iawndal am unrhyw golled a ddioddefwyd gan y perchennog oherwydd i'r tir gael ei hollti dros dro o'r tir ychwanegol.

28. Pan fo'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu ei bod yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd y tir ychwanegol, a

(a) bod yr awdurdod caffael wedi cyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir y cynigir ei gaffael, a
(b) nad yw'r awdurdod wedi cael mynediad nac wedi cymryd meddiant o unrhyw ran o'r tir y cynigir ei gaffael neu'r tir ychwanegol,

caiff yr awdurdod caffael dynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl mewn perthynas â'r tir cyfan ar unrhyw adeg o fewn y cyfnod o 6 wythnos gan ddechrau gyda'r diwrnod y gwnaeth yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ei benderfyniad. Os yw'r awdurdod caffael yn tynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl, rhaid iddo dalu iawndal i'r person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo am unrhyw golled neu gost a achoswyd gan roi'r a thynnu'r hysbysiad yn ôl. Bydd unrhyw anghydfod ynghylch yr iawndal yn cael ei benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Cliciwch i weld Nodyn Arfer Gorau 75 yn Adran E

Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) Darpariaethau

29. Pan fo'r awdurdod caffael yn caffael tir yn orfodol gan DBC, mae'r weithdrefn gwrth-hysbysiad sy'n ei gwneud yn ofynnol prynu tir nad oedd yn wreiddiol yn y DBC yn cael ei llywodraethu gan Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

30. Mae Paragraff 1 of Atodlen 1A i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn cadarnhau a yw DBC yn cynnwys rhan yn unig o:

(a) unrhyw dŷ, adeilad neu ffatri, neu
(b) parc neu ardd sy'n perthyn i dŷ.

gall perchennog sy'n gallu gwerthu'r tŷ cyfan, adeilad, ffatri, parc neu ardd, trwy gyflwyno gwrth-hysbysiad i'r awdurdod caffael, ei gwneud yn ofynnol iddynt brynu ei fuddiant cyfan.

Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) Gweithdrefn

31. Gall perchennog sydd wedi cael hysbysiad o wneud DBC sy'n credu bod yr amgylchiadau uchod wedi'u bodloni, gyflwyno gwrth-hysbysiad cyn pen 28 diwrnod o ddyddiad yr hysbysiad. Felly, bydd y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad cyn y dyddiad breinio.

32. Ar ôl derbyn gwrth-hysbysiad rhaid i'r awdurdod caffael benderfynu a ddylid:

(a) tynnu'r hysbysiad i drafod y bernir iddo gael ei gyflwyno mewn perthynas â rhan o'r tir yn unig yn ôl,

(b) derbyn y gwrth-hybysiad, neu

(c) cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

33. Ni chaiff yr awdurdod caffael dynnu'r hysbysiad i drafod y bernir iddo gael ei gyflwyno mewn perthynas â rhan o'r tir yn ôl dim ond os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad ar y dyddiad breinio gwreiddiol neu ar ôl hynny.

34. Rhaid i'r awdurdod caffael ymateb i wrth-hysbysiad o fewn y cyfnod o 3 mis o'r diwrnod y cyflwynir y gwrth-hysbysiad. Os yw'r awdurdod caffael yn penderfynu cyfeirio'r gwrth-hysbysiad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) rhaid gwneud y cyfeiriad o fewn y cyfnod hwn o 3 mis. Pan na fydd yr awdurdod caffael yn ymateb i wrth-hysbysiad o fewn y cyfnod o 3 mis:

(a) os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad cyn y dyddiad breinio gwreiddiol, mae'r awdurdod caffael i'w trin fel pe baent wedi tynnu'r hysbysiad i drafod y bernir ei fod wedi'i gyflwyno mewn perthynas â rhan o'r tir yn unig yn ôl, neu

(b) os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad ar neu ar ôl y dyddiad breinio gwreiddiol, mae'r awdurdod caffael i'w trin fel pe baent wedi cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i dderbyn y gwrth-hysbysiad a phrynu tir nad oedd yn wreiddiol yn y DBC.

35. Pan fydd yr awdurdod caffael yn tynnu'r hysbysiad i drafod y bernir iddo gael ei gyflwyno mewn perthynas â rhan o'r tir yn unig yn ôl, bydd y DBC yn effeithiol fel pe na bai'n cynnwys y tir hwnnw.

36. Pan fydd yr awdurdod caffael yn derbyn y gwrth-hysbysiad, bydd DBC a'r hysbysiad i drafod y bernir ei bod wedi'i gyflwyno (a, lle bo hynny'n berthnasol, y GPG) yn effeithiol fel pe baent yn cynnwys:

(a) buddiant y perchennog yn y rhan o'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri nad oedd yn wreiddiol yn y DBC, a

(b) y rhan o'r tir yn y DBC yn wreiddiol.

Rhaid i'r awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad i'r perchennog sy'n nodi'r dyddiad breinio neu'r dyddiadau ar gyfer:

(c) rhan o'r tir yn y DBC yn wreiddiol, na ddylai fod cyn y dyddiad breinio gwreiddiol (os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad cyn y dyddiad breinio gwreiddiol), a
(d) buddiant y perchennog yn y rhan o'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri nad oedd yn wreiddiol yn y DBC, y mae'n rhaid iddo fod ar ôl y cyfnod o 3 mis o'r diwrnod y cyflwynir yr hysbysiad.

Cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)

37. Pan fydd yr awdurdod caffael yn cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ac fe'i cyflwynwyd cyn y dyddiad breinio gwreiddiol, unrhyw bryd cyn i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) wneud penderfyniad, caiff yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad i'r perchennog sy'n nodi dyddiad breinio newydd ar gyfer rhan o'r tir yn y DBC yn wreiddiol na ddylai fod cyn y dyddiad breinio gwreiddiol.

38. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ceisio penderfynu a fyddai hollti rhan o'r tir yn y DBC yn wreiddiol yn:

(a) yn achos tŷ, adeilad neu ffatri, yn achosi niwed sylweddol [50] i'r tŷ, adeilad neu ffatri, neu
(b) yn achos parc neu ardd, effeithio'n ddifrifol ar amwynder neu gyfleustra'r tŷ y mae'r parc neu'r ardd yn perthyn iddo.

39. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ystyried:

(a) effaith yr hollti tir,
(b) y defnydd arfaethedig o ran o'r tir yn y DBC yn wreiddiol, a
(c) os cynigir caffael y tir hwnnw ar gyfer gwaith neu ddibenion eraill sy'n ymestyn i dir arall, effaith y gwaith cyfan a'r defnydd o'r tir arall.

Pan fo'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu y dylid caffael mwy o dir

40. Pan fo'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu y dylid ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd buddiant cyfan y perchennog neu ran ohono yn rhan o'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri nad oedd yn wreiddiol yn y DBC ("y tir penodedig"), bydd y DBC ac unrhyw hysbysiad i drafod (a, lle bo hynny'n berthnasol, y GPG) yn effeithiol fel pe baent yn cynnwys buddiant y perchennog yn y tir penodedig.

[50] Adran 58 o Ddeddf Digolleddiad Tir 1973

41. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn gorchymyn dyddiad breinio ar gyfer:

(a) y tir penodedig, a
(b) unrhyw dir a oedd yn wreiddiol yn y DBC nad yw wedi breinio yn yr awdurdod caffael ac na nodwyd dyddiad breinio ar ei gyfer.

42. Os yw'r dyddiad breinio ar gyfer y tir penodedig ar ôl y dyddiad breinio ar gyfer y tir yn wreiddiol yn y DBC, mae pŵer yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) i ddyfarnu iawndal o dan adran 7 o Ddeddf 1965 yn cynnwys pŵer i ddyfarnu iawndal am unrhyw golled a ddioddefodd y perchennog oherwydd i'r tir gael ei hollti dros dro yn y DBC o'r tir penodedig.

43. Pan fydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu y dylai'r awdurdod caffael gymryd y tir penodedig cyfan neu ran ohono, ac nad yw'r dyddiad breinio wedi mynd heibio mewn perthynas â:

(a) y tir yn y DBC yn wreiddiol, a
(b) y tir penodedig,

caiff yr awdurdod caffael, o fewn y cyfnod o 6 wythnos sy'n dechrau gyda'r diwrnod y gwneir y penderfyniad, dynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl mewn perthynas â'r tir yn y DBC yn wreiddiol ynghyd â'r tir penodedig. Os yw'r awdurdod caffael yn tynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl, bydd y DBC yn effeithiol fel pe na bai'n cynnwys y tir hwn. Bydd yn ofynnol i'r awdurdod caffael dalu iawndal i'r person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo am unrhyw golled neu gost a achoswyd gan roi a thynnu'r hysbysiad yn ôl. Bydd unrhyw anghydfod ynghylch yr iawndal yn cael ei benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Daliadau amaethyddol: Hysbysiad i drafod neu ddatganiad breinio cyffredinol (DBC)

44. Mae Deddf Digollediad Tir 1973[51] yn cynnwys darpariaeth sy'n galluogi perchnogion buddiannau mewn tir amaethyddol i orfodi'r awdurdod caffael i gymryd mwy na'r tir sydd ei angen arnynt at eu dibenion yn unig. Mae'r darpariaethau hyn yn ychwanegol at y darpariaethau cyffredinol a ddisgrifir uchod.

[51] Adrannau 55 – 57 o Ddeddf Digollediad Tir 1973

45. Mae'r darpariaethau'n gymwys lle:

(a) mae awdurdod caffael yn cyflwyno hysbysiad i drafod i berson sydd â mwy o fuddiant yn y tir nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn (p'un a yw'n meddiannu ai peidio); neu
(b) bernir bod hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno yn dilyn hysbysiad malltod o dan Ddeddf 1990; neu
(c) bod DBC yn cael ei wneud o dan Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ac felly mae hysbysiad i drafod tybiedig.

46. Mae cynnwys y gwrth-hysbysiad y gall perchnogion buddiannau mewn tir amaethyddol ei gyflwyno fel a ganlyn:

(a) honni nad yw'n rhesymol y gellir ffermio'r rhan o'r uned nad yw'n cael ei chaffael, naill ai ar ei phen ei hun ar y cyd â thir perthnasol arall, fel uned amaethyddol ar wahân; a
(b) ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael brynu ei fuddiant yn yr holl dir nad yw'n cael ei gaffael.

47. Ystyr y term 'tir perthnasol arall' (ac felly pa dir y gofynnir iddo gael ei gaffael yn y gwrth-hysbysiad) yw:

(a) tir a gynhwysir yn yr un uned amaethyddol â'r tir y mae'r hysbysiad i drafod yn ymwneud ag ef, ac y mae gan yr hawlydd denantiaeth flynyddol mewn perthynas ag ef; neu
(b) tir a gynhwysir mewn unrhyw uned amaethyddol arall a feddiannir gan yr hawlydd ar ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad i drafod, sef tir y mae ganddo hawl i fuddiant ynddo mwy nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn.

48. Y terfyn amser ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad yw cyn pen dau fis gan ddechrau gyda dyddiad cyflwyno'r hysbysiad i drafod gwirioneddol neu dybiedig.

49. Pan gyflwynir gwrth-hysbysiad, mae'n ofynnol hefyd i'r perchennog, o fewn y cyfnod o ddau fis, gyflwyno copi i unrhyw berson arall sydd â buddiant yn y tir y mae'r gofyniad yn y gwrth-hysbysiad yn ymwneud ag ef. Fodd bynnag, ni fydd methu â chydymffurfio â'r ddarpariaeth hon yn annilysu'r gwrth-hybysiad.

50. Unwaith yr anfonir y gwrth-hysbysiad, mae gan yr awdurdod caffael ddau fis i gytuno'n ysgrifenedig i dderbyn bod y gwrth-hysbysiad yn ddilys.

51. Os derbynnir y gwrth-hysbysiad gan yr awdurdod caffael, bernir eu bod wedi cyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir arall.

52. Os na fydd yr awdurdod caffael yn derbyn y gwrth-hysbysiad, gall naill ai'r perchennog neu'r awdurdod caffael gyfeirio'r hawliad yn y gwrth-hysbysiad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

53. Yna bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn ceisio penderfynu a oes cyfiawnhad dros yr hawliad yn y gwrth-hysbysiad ac yn datgan bod y gwrth-hysbysiad yn ddilys neu'n annilys.

54. Pan ddatganir bod gwrth-hysbysiad yn ddilys, bernir bod yr awdurdod caffael:

(a) i gael ei awdurdodi i gaffael yn orfodol y tir y cyfeirir ato yn y gwrth-hysbysiad (fel pe bai hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno o dan y ddeddf alluogi berthnasol y mae'r hysbysiad i drafod gwreiddiol yn cyfeirio ati); a

(b) wedi cyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r holl dir ar y dyddiad a nodir yn yr hysbysiad i drafod sy'n cyfeirio at y tir gwreiddiol y ceisiodd yr awdurdod caffael ei gaffael.

55. Gall hawlydd dynnu gwrth-hysbysiad yn ôl ar unrhyw adeg cyn:

(a) bod yr iawndal mewn perthynas â'r tir y cyfeirir ato yn y gwrth-hysbysiad wedi'i bennu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd); neu

(b) diwedd chwe wythnos gan ddechrau gyda'r dyddiad y penderfynir ar yr iawndal.

56. Pan dynnir gwrth-hysbysiad yn ôl, bernir bod unrhyw hysbysiad i drafod y bernir ei fod wedi'i gyflwyno mewn perthynas â'r tir y cyfeirir ato yn y gwrth-hysbysiad derbyniol wedi'i dynnu'n ôl.

57. Ni chaniateir tynnu yn ôl hysbysiad i drafod y bernir iddo gael ei gyflwyno o ganlyniad i wrth-hysbysiad dilys.

58. Os, trwy dderbyn gwrth-hysbysiad mewn perthynas â buddiant y lesddeiliad, y daw'r awdurdod caffael yn gymwys i dderbyn buddiant y lesddeiliad ond nid buddiant y lesydd, rhaid i'r awdurdod caffael gynnig ildio'r brydles i'r lesydd ar y cyfryw delerau y mae'r awdurdod caffael yn eu hystyried yn rhesymol.

59. Gall yr awdurdod caffael neu'r lesydd gyfeirio'r cwestiwn o ba delerau sy'n rhesymol i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Os na chytunwyd ar y mater hwn dri mis ar ôl y dyddiad y cynigiodd yr awdurdod caffael ildio'r brydles, mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael gyfeirio hyn at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

60. Fis ar ôl y dyddiad penderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), neu fel arall unrhyw ddyddiad a nodwyd gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), bernir bod y lesydd wedi derbyn ildio'r brydles.

Mân denantiaethau amaethyddol

61. Pan fo awdurdodau caffael wedi cyflwyno hysbysiad mynediad i fân denant (heb ddilyn hysbysiad i drafod) daliad amaethyddol, caiff y tenant gyflwyno gwrth-hysbysiad i'r awdurdod caffael.

62. Rhaid cyflwyno'r hysbysiad hwn o fewn y cyfnod o ddau fis sy'n dechrau gyda dyddiad cyflwyno'r hysbysiad mynediad. Bydd y gwrth-hysbysiad yn:

(a) honni nad oes modd rhesymol ffermio gweddill y daliad, p'un ai ynddo'i hun neu ar y cyd â thir perthnasol arall, fel uned amaethyddol ar wahân; a

(b) dewis trin yr hysbysiad mynediad fel hysbysiad sy'n ymwneud â'r daliad cyfan.

63. Ystyr 'tir perthnasol arall' yn (a) uchod yw:

(a) tir a gynhwysir yn yr un uned amaethyddol â'r daliad amaethyddol; a

(b) tir a gynhwysir mewn unrhyw uned amaethyddol arall a feddiannir gan yr hawlydd ar ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad mynediad. Mae hwn yn dir y mae ganddyn nhw hawl wedyn i fuddiant mwy nag fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn.

64. Pan fo awdurdodau caffael wedi cyflwyno hysbysiad i drafod mewn perthynas â thir yn y daliad amaethyddol:

(a) ac eithrio'r hyn y mae'r hysbysiad mynediad yn ymwneud ag ef; neu

(b) mewn perthynas â thir arall fel y nodir yn y gwrth-hysbysiad

ni fydd y tir y mae'r hysbysiad i drafod yn cyfeirio ato yn rhan o'r daliad ac ni fydd yn dir arall gan gyfeirio at y diffiniad at ddibenion y gwrth-hysbysiad.

65. Rhaid i'r tenant hefyd gyflwyno copi o'r gwrth-hysbysiad i'w landlord o fewn y cyfnod o ddau fis, ond ni fydd methu â gwneud hyn yn annilysu'r gwrth-hysbysiad.

66. Ar ôl derbyn gwrth-hysbysiad, mae gan awdurdodau caffael ddau fis o ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad, i gytuno'n ysgrifenedig i dderbyn yr hysbysiad. Os nad yw awdurdodau caffael yn cytuno, yna bydd dau fis arall yn dilyn lle gall naill ai'r hawlydd neu'r awdurdod caffael gyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)..

67. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn penderfynu a oes cyfiawnhad dros yr hawliad yn y gwrth-hysbysiad ac yn datgan bod y gwrth-hysbysiad yn ddilys neu'n annilys.

68. Os derbynnir neu y datganir bod y gwrth-hysbysiad yn ddilys a chyn diwedd deuddeg mis ar ôl hyn mae'r hawlydd wedi ildio meddiant o bob rhan o'r daliad amaethyddol i'r awdurdod caffael, bydd y canlynol yn digwydd:

(a) bernir bod yr hysbysiad mynediad wedi ymestyn i'r rhan o'r daliad nad oedd yn ymwneud ag ef; a

(b) bernir bod yr awdurdod caffael wedi cymryd meddiant o'r rhan honno o'r daliad ar y diwrnod cyn diwedd blwyddyn y denantiaeth sy'n gyfredol pan dderbynnir neu y datganir y gwrth-hysbysiad felly.

69. Os yw'r hawlydd yn ildio meddiant o ddaliad amaethyddol i'r awdurdod caffael; ac nid yw'r awdurdod caffael wedi'i awdurdodi i gaffael buddiant y landlord mewn unrhyw ran o'r daliad nad yw'n ddarostyngedig i'r GPG, bydd y canlynol yn digwydd:

(a) yn syth ar ôl y dyddiad y bydd yr awdurdod caffael yn cymryd meddiant o'r tir nad yw'n ddarostyngedig i'r GPG, bydd yn rhoi meddiant i'r landlord;

(b) bod y denantiaeth yn cael ei thrin fel pe bai wedi'i therfynu ar y dyddiad y mae'r hawlydd yn ildio meddiant o'r daliad i'r awdurdod caffael;

(c) os caiff gwahanol rannau eu hildio ar wahanol adegau, y dyddiad y rhoddir y denantiaeth ddiwethaf i fyny sy’n cyfrif. Ni fydd hyn yn effeithio ar unrhyw hawliau neu rwymedigaethau a gronnwyd i'r tenant neu'r landlord cyn y dyddiad hwnnw; a

(d) bydd unrhyw hawliau neu rwymedigaethau'r hawlydd mewn perthynas â'r landlord sy'n codi o derfynu'r denantiaeth oherwydd paragraff (b) uchod, yn dod yn hawliau a rhwymedigaethau'r awdurdod caffael. Mae unrhyw gwestiynau ynghylch taliadau mewn perthynas â'r rhain i'w cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

70. Mae'n werth nodi bod y weithdrefn yn (a) uchod yn wahanol i'r weithdrefn lle mae awdurdodau caffael yn cyflwyno hysbysiad i drafod, lle mae'n rhaid i'r awdurdod caffael gynnig ildio meddiant o'r tir arall i'r landlord yn unig.

Trawsgludo

Cynnwys yr adran hon:

Trawsgludo ar ôl caffael trwy gytundeb
Trawsgludo yn dilyn hysbysiad i drafod
Caffael trwy ddatganiad breinio cyffredinol (DBC)
Perchennog yn anfodlon trawsgludo
Perchennog absennol neu heb ei olrhain
Morgeisiau
Rhagdaliadau
Llog
Treth Trafodiadau Tir (LTT)
Costau trawsgludo
Ffioedd gweithwyr proffesiynol
Ffioedd a chostau eraill
Treth ar Werth – Iawndal am brynu gorfodol
Treth ar Werth – Ffioedd Syrfewyr

Cyflwyniad

71. Pwrpas yr adran hon yw amlinellu'r weithdrefn ar gyfer trawsgludo tir a gaffaelir a nodi materion cysylltiedig.

72. Fel rheol, mae cyfreithiwr profiadol yr awdurdod caffael yn ymgymryd â'r trawsgludo.

Trawsgludo ar ôl caffael trwy gytundeb

73. Os llwyddir i gael cytundeb ar bris prynu tir heb yr angen i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, fel arfer bydd contract gwerthu arferol yn llywodraethu hawliau'r partïon yn unol â rheolau trawsgludo cyffredin.

Trawsgludo yn dilyn hysbysiad i drafod

74. Os cytunir ar y pris gwerthu ar ôl cyflwyno hysbysiad i drafod, bydd y caffaeliad yn hollol unol ag arfer prynu gorfodol. Fodd bynnag, mae'r trawsgludiad a phroses cofrestru'r teitl yn mynd yn eu blaen yn y ffordd arferol. Mae'r un egwyddor yn berthnasol os yw'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn pennu'r iawndal.

Caffael trwy ddatganiad breinio cyffredinol (DBC)

75. Unwaith y daw DBC i rym (yn cael ei weithredu) mae'r tir a'r hawl i fynd i mewn iddo yn breinio yn yr awdurdod caffael fel pe bai gweithred unrhan wedi ei gweithredu o dan Ddeddf Prynu Gorfodol 1965[52].
Yn hytrach na thrawsgludiad gwirioneddol yn digwydd, ar ddyddiad gweithredu'r DBC bernir bod trawsgludiad wedi digwydd.

[52] Adran 9 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

76. Cofrestrir teitl trwy gais i'r Gofrestrfa Tir. Rhaid darparu copi o'r DBC a bydd y teitl yn cael ei gofrestru gyda'r nodiant iddo gael ei freinio yn yr awdurdod caffael.

Perchennog yn anfodlon trawsgludo

77. Mae gweithdrefn benodol wedi'i darparu gan adran 9 o Ddeddf 1965 lle mae perchennog yn gwrthod derbyn yr arian prynu, yn methu â rhoi teitl i'r tir neu'n gwrthod trawsgludo'r tir.

78. Mae'r broses hon yn cynnwys awdurdodau caffael yn talu'r arian prynu i'r llys. Yna gellir gweithredu gweithred unrhan sy'n breinio'r tir yn yr awdurdod caffael ac yn rhoi hawl i feddiant ar unwaith, ac ar yr adeg honno bernir bod y trawsgludiad wedi digwydd. Er y gellir defnyddio'r weithdrefn hon yn dilyn DBC, yn ymarferol mae'n haws dilyn y gweithdrefnau breinio.

Perchennog absennol neu heb ei olrhain

79. Pan na ellir olrhain perchennog a bod y pris wedi'i setlo o dan y darpariaethau statudol a ddarperir gan adran 5 o, ac Atodlen 2 i Ddeddf 1965, caiff awdurdodau caffael weithredu gweithred unrhan ar ôl i'r iawndal a ddyfarnwyd gael ei dalu i'r llys.

80. Ni chaniateir defnyddio'r broses hon os defnyddiwyd DBC. Dylai awdurdodau caffael bob amser fod yn wyliadwrus o sgwatwyr ar dir y mae'r perchennog gwreiddiol wedi symud ohono yn unol â chaffaeliad gorfodol. Os nad yw hawliad iawndal wedi'i benderfynu yn derfynol eto, mae'r risg y bydd sgwatwyr yn sefydlu hawliad meddiant gwrthgefn yn fach gan y bydd y Llysoedd yn cydnabod bod yr awdurdod caffael yn parhau i gymryd diddordeb gweithredol yn y tir. Fodd bynnag, mae angen bod yn ofalus mewn achos lle mae awdurdodau caffael yn penderfynu defnyddio'r dull gweithred unrhan. Ar ôl gweithredu gweithred unrhan, ni ellir trechu hawliadau meddiant gwrthgefn dim ond trwy ddibynnu ar ddarpariaethau iawndal.[53]

Morgeisiau

81. Mae'n arferol i awdurdodau caffael ddelio â mater unrhyw forgais ar adeg trawsgludo.

[53] Adran 10(2) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

82. Mae'r weithdrefn fel arfer yr un fath â thrawsgludiad cyffredin. Bydd y morgais yn cael ei dalu ac yn cael rhyddhad cyn trawsgludo'r buddiant dirwystr.

83. Mae gweithdrefn statudol amgen a ddarperir gan adran 14 o Ddeddf 1965 lle gellir cyfleu buddiant y benthyciwr yn y tir neu (yn absenoldeb cytundeb) ei freinio trwy weithred unrhan yn yr awdurdod caffael. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno hysbysiad i drafod i'r benthyciwr a all fod yn weithdrefn gymhleth.

84. Ymdrinnir â'r sefyllfa lle nad yw'r iawndal yn ddigonol i ad-dalu'r morgais sy'n ddyledus ('ecwiti negyddol') gan ddarpariaeth statudol a ddarperir gan adran 15 o Ddeddf 1965. I grynhoi, mae'n ofynnol i awdurdodau caffael gytuno â'r morgeisai a'r benthyciwr sut y dylid rhyddhau'r iawndal. Yn absenoldeb cytundeb, gellir cyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Rhagdaliadau

85. Wrth drawsgludo, rhaid ystyried swm unrhyw ragdaliad wrth benderfynu ar y swm sydd i'w dalu. Gellir cofrestru rhagdaliad fel Pridiant Tir Lleol

Llog

86. Bydd angen cyfrifo swm unrhyw log sy'n ddyledus ar adeg cwblhau. Mae llog yn daladwy o'r dyddiad mynediad, i'r dyddiad y setlir iawndal.

Treth Trafodiadau Tir (LTT)

87. Mae Treth Trafodiadau Tir (LTT) yn daladwy ar y pris cyfan a delir am gaffael buddiant perchennog. Mae hyn yn cynnwys unrhyw symiau sy'n cynnwys iawndal, nid yn unig gwerth y buddiant tir. Daw LTT yn daladwy pan fydd y contract wedi'i 'gyflawni'n sylweddol'.

88. Ar gyfer caffaeliad yn dilyn hysbysiad i drafod, ni fydd trawsgludo yn digwydd nes bod iawndal wedi'i setlo (trwy gytundeb neu fel arall) ac eithrio dan yr amgylchiadau anarferol a ddisgrifir uchod. Felly mae LTT yn daladwy ar gyfanswm y cytundeb (yr iawndal) wrth gofrestru'r trawsgludiad, fel gyda thrafodion eiddo gwirfoddol.

89. Pan fo caffaeliad yn dilyn DBC, rhaid setlo LTT pan fydd y teitl wedi'i gofrestru. Os penderfynwyd ar yr iawndal wrth gofrestru, codir LTT ar y swm hwn.

90. Os na phennwyd iawndal wrth gofrestru, codir LTT ar amcangyfrif o gyfanswm y gwerth. Rhaid i'r amcangyfrif hwn adlewyrchu'r iawndal sy'n ddyledus a rhaid iddo gael ei baratoi ar sail prisiad cywir gan brisiwr cymwys. Dylid ei gyflenwi ar ffurf datganiad ysgrifenedig wedi'i lofnodi gan y prisiwr a'i gymeradwyo gan swyddog yr awdurdod caffael.

91. Gall awdurdodau caffael osgoi talu LTT[54] os yw'r tir neu'r hawl sy'n destun y GPG yn cael ei ddatblygu gan drydydd parti. H.y. trafodiad tir lle mae awdurdod caffael yn caffael buddiant trethadwy trwy GPG a wneir gan yr awdurdod at ddibenion hwyluso datblygiad gan berson arall.

Costau trawsgludo

92. Bydd awdurdodau caffael yn ysgwyddo'r holl gostau cysylltiedig â thrawsgludo[55] sy'n cynnwys:

(a) yr holl drawsgludiadau, sicrwydd, telerau neu fuddiannau sy'n weddill yn y tir;
(b) diddwytho tystiolaeth, gwirio teitl, telerau neu fuddiannau; a
(c) darparu crynodebau a gwneud copïau y gall yr awdurdod caffael ofyn amdanynt.

Nid oes modd adennill costau cyfreithiol eraill o dan y pennawd hwn.

Treth ar Werth – Iawndal am brynu gorfodol

(a) Tir

93. Mae caffael buddiant mewn tir yn orfodol yn cynrychioli 'cyflenwad nwyddau' gan hawlydd i'r awdurdod caffael at ddibenion Treth Ar Werth (TAW). Bydd baich TAW ar y cyflenwad yn dilyn yr un rheolau ag ar gyfer unrhyw gyflenwad arall, h.y. bydd TAW yn daladwy ar y cyflenwadau hynny sydd fel rheol yn ddarostyngedig i sgôr safonol a'r rheini lle mae'r hawl i eithrio wedi'i hepgor.

[54] Adran 30(1) o, ac Atodlen 21 i, the Gorchymyn Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017

[55] Adran 23 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965

(b) Eitemau aflonyddu

94. Mae Cyllid a Thollau EM yn ystyried bod pob eitem aflonyddu yn rhan o’r ystyriaeth ar gyfer ‘cyflenwi nwyddau’. O'r herwydd, bydd triniaeth Iawndal am aflonyddu fel a ganlyn:

(i) Pan nad yw'r hawlydd wedi'i gofrestru ar gyfer TAW a bod y cyflenwad o dir/adeiladau wedi'i eithrio - dylid talu TAW ar unrhyw eitemau aflonyddu fel rhan o'r iawndal gan na fydd yr hawlydd yn gallu hawlio'r TAW yn ôl gan Gyllid a Thollau EM.

Pan fo'r hawlydd wedi'i gofrestru'n llawn ar gyfer TAW a bod y cyflenwad o dir/adeiladau wedi'i eithrio - ni ddylid talu TAW ar unrhyw eitemau aflonyddu fel rhan o'r iawndal oni bai y byddai'r trafodiad yn achosi i gyfanswm mewnbwn TAW yr hawlydd fod yn fwy na'r terfynau de minimis (mae cyfanswm mewnbwn TAW sy'n ymwneud â chyflenwadau eithriedig yn fwy na £7,500 y flwyddyn) gan y byddai'r hawlydd yn gallu adhawlio’r TAW ar yr eitemau aflonyddu gan Gyllid a Thollau EM fel treth fewnbwn sy'n ymwneud â chyflenwi'r tir/adeiladau i'r awdurdod caffael. Pe bai'r trafodiad yn achosi i gyfanswm mewnbwn TAW yr hawlydd fynd y tu hwnt i'r terfynau de minimis, ni fyddai'r hawlydd yn gallu adhawlio'r TAW ar yr eitemau aflonyddu gan Gyllid a Thollau EM a gallai'r awdurdodau caffael ad-dalu'r swm.

(ii) Pan fo'r hawlydd wedi'i gofrestru'n llawn ar gyfer TAW a bod y cyflenwad tir/adeiladau ar gyfradd safonol neu'n sero - ni ddylid talu TAW ar unrhyw eitemau aflonyddu fel rhan o'r iawndal gan y byddai'r hawlydd yn gallu adhawlio’r TAW gan Gyllid a Thollau EM fel treth fewnbwn sy'n ymwneud â chyflenwi'r tir i'r awdurdod caffael Fodd bynnag, dylid ychwanegu swm net unrhyw eitemau aflonyddu at yr iawndal am dir ac ychwanegu TAW at y cyfanswm ar y gyfradd briodol (20% neu 0%) gan yr ystyrir bod iawndal am aflonyddu yn rhan o'r taliad am y tir a gymerwyd.

(c) Hollti tir ac effeithiad andwyol

95. Nid yw taliadau a wneir mewn perthynas â hollti tir ac effeithiad andwyol yn cael eu hystyried yn ‘gyflenwad nwyddau’ o fewn cwmpas TAW. Mae hyn oherwydd bod taliadau o'r fath mewn perthynas â thir a gedwir ac nid mewn cysylltiad â'r tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol.

Felly mae'n bwysig bod y taliadau hyn yn cael eu dangos ar wahân (pan fydd TAW yn daladwy ar y penawdau hawliadau eraill) gan gynnwys wrth ddelio â rhagdaliadau.

Treth ar Werth – Ffioedd Syrfewyr

96. Mae ffioedd syrfewyr yn cael eu hystyried fel rhan o'r ystyriaeth ar gyfer y tir a gaffaelir yn orfodol ac maent yn rhan o gost 'cyflenwi' y tir i awdurdodau caffael. Yn hynny o beth, byddai'r taliad gan awdurdodau caffael i hawlwyr mewn perthynas â ffioedd syrfewyr yn cymryd yr un statws â'r tir, naill ai:

- wedi'i eithrio;
- ar gyfradd safonol neu
- ar gyfradd sero,

a byddai unrhyw TAW ar yr holl ystyriaeth (gan gynnwys y taliad mewn perthynas â ffioedd syrfewyr) yn cynnwys treth allbwn yr hawlydd[56] a godir ar yr awdurdod caffael mewn perthynas â 'chyflenwad' y tir.

97. Felly mae'n angenrheidiol canfod statws TAW yr:

(a) hawlydd (wedi'i gofrestru'n llawn/wedi'i eithrio'n rhannol/heb ei gofrestru),

(b) tir (wedi'i eithrio/cyfradd safonol/cyfradd sero), a

(c) syrfëwr (wedi'i gofrestru'n llawn/wedi'i eithrio'n rhannol/heb ei gofrestru).

98. Pan fo'r tir ar gyfradd safonol neu sero, byddai TAW ar yr ystyriaeth (gan gynnwys y taliad mewn perthynas â ffioedd syrfewyr) yn daladwy gan awdurdodau caffael ar y gyfradd briodol (20% neu 0% fel sy'n briodol) ac mae'n cynnwys treth allbwn yr hawlydd mewn perthynas â chyflenwi'r tir i'r awdurdod.

99. Pan fydd yr hawlydd yn talu'r ffi i'r syrfëwr wedi hynny, byddai unrhyw TAW a godir yn adenilladwy gan yr hawlydd o Gyllid a Thollau EM fel treth fewnbwn[57] mewn perthynas â chyflenwi tir i'r awdurdod caffael. Felly, ni fyddai angen unrhyw daliad arall gan awdurdodau caffael mewn perthynas â TAW ar ffioedd syrfewyr.

[56] H.y.cyflwyno anfoneb a TAW ar ben ("treth allbwn")
[57] H.y. derbyn anfoneb ar gyfer taliad yn dangos y pris a TAW ar ben ("treth fewnbwn")

100. Pan fo tir/eiddo wedi'i eithrio, ni fyddai unrhyw TAW (treth allbwn) yn daladwy gan awdurdodau caffael ar gyfanswm yr ystyriaeth (gan gynnwys y taliad mewn perthynas â ffioedd syrfewyr). Fodd bynnag, yn dibynnu ar statws TAW yr hawlydd, gall unrhyw awdurdod TAW ad-dalu unrhyw TAW ar y ffi a dalwyd wedyn gan yr hawlydd i'r syrfëwr fel colled sy'n deillio'n uniongyrchol o'r caffaeliad gorfodol, os nad yw'n adferadwy fel arall gan yr hawlydd fel treth fewnbwn mewn perthynas â chyflenwi tir.

Cymhwyso TAW i ffioedd syrfewyr

101. Gellir cymhwyso'r canlynol o ran talu TAW mewn perthynas â ffioedd syrfewyr:

(i) Eiddo ar gyfradd safonol neu gyfradd sero

Talu TAW ar ffi syrfëwr ar y gyfradd briodol (ar 20% neu 0% yn y drefn honno yn dibynnu a oedd y tir yn safonol neu'n sero). Bydd hyn yn cynnwys treth allbwn yr hawlydd mewn perthynas â chyflenwi tir i'r awdurdod caffael. Byddai unrhyw TAW a godir yn ddiweddarach ar yr hawlydd gan y syrfëwr yn cael ei adhawlio gan Gyllid a Thollau EM fel treth fewnbwn ar y trafodiad.

(ii) Eiddo wedi'i eithrio a syrfëwr heb ei gofrestru ar gyfer TAW

Dim talu TAW ar ffi syrfëwr.

(ii) Eiddo wedi'i eithrio a hawlydd heb ei gofrestru ar gyfer TAW

Pan fydd syrfëwr wedi'i gofrestru ar gyfer TAW, rhaid talu TAW ar ffi'r syrfëwr gan na fydd yr hawlydd yn cael cyfle i adhawlio'r TAW gan Gyllid a Thollau EM.

(iv) Eiddo wedi'i eithrio a'r hawliwr a syrfëwr wedi cofrestru ar gyfer TAW

Pan fo'r hawlydd wedi'i gofrestru'n llawn ar gyfer TAW, ni fyddai unrhyw TAW i'w dalu ar ffi syrfëwr gan y gallai hawliwr adhawlio hyn gan Gyllid a Thollau EM fel treth fewnbwn sy'n digwydd wrth gyflenwi'r tir i'r awdurdod caffael o dan y rheolau TAW de minimis.

Pan fydd yr hawlydd, yn eithriadol, wedi'i gofrestru'n llawn ar gyfer TAW ond yn cadarnhau y bydd y dreth fewnbwn sy'n digwydd mewn perthynas â'r caffaeliad gorfodol yn achosi mynd y tu hwnt i'r terfynau de minimis (ni ddylai cyfanswm y dreth fewnbwn mewn perthynas â chyflenwadau eithriedig fod yn fwy na £7,500 y flwyddyn a hefyd 50% o gyfanswm treth fewnbwn yr hawlydd) ac felly'n achosi i'r hawlydd ddod yn rhannol eithriedig, rhaid talu TAW ar ffi syrfëwr oherwydd ei fod yn cynrychioli treth fewnbwn mewn perthynas â chyflenwad tir eithriedig ac ni ellir ei adhawlio gan Gyllid a Thollau EM.

Pan fo gan hawlydd statws TAW wedi'i eithrio yn rhannol, rhaid talu TAW ar ffi syrfëwr oherwydd ei fod yn cynrychioli treth fewnbwn mewn perthynas â chyflenwad tir eithriedig ac ni ellir ei adhawlio gan Gyllid a Thollau EM.

Ni chymerwyd unrhyw dir

102. Ni ystyrir bod talu iawndal am hollti tir ac effeithiad andwyol yn 'gyflenwad' at ddibenion TAW. Felly, mewn achosion lle na chymerir unrhyw dir, er enghraifft hawliadau o dan Rhan I o Ddeddf Digolledlad Tir 1973, bydd talu TAW ar ffi'r syrfëwr yn dibynnu'n llwyr ar a yw'r syrfëwr wedi'i gofrestru ar gyfer TAW ai peidio.

Hysbysiadau Malltod

Cynnwys yr adran hon:

Buddiannau cymwys
Cynnwys a chyflwyno hysbysiad malltod
Ymateb i hysbysiad malltod
Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)

Cefndir

103. Pan fo gwerth eiddo wedi'i ostwng trwy gynigion cynllunio neu gynigion eraill, gall fod gan berchennog buddiant cymwys hawl i gyflwyno 'hysbysiad malltod' i'r awdurdod sy'n gyfrifol am hyn, gan ei gwneud yn ofynnol iddynt brynu'r eiddo am ei werth dilwgr. Yn fyr, mae'r perchennog yn dod â'r darpar bryniant gorfodol neu'r pryniant gorfodol sy'n cael ei fygwth ymlaen ac felly'n negyddu'r ansicrwydd a fyddai fel arall yn gwneud yr eiddo yn un na ellir ei farchnata, ac eithrio am bris gostyngedig iawn.

104. Mae'r Llawlyfr hwn yn ymwneud â'r gweithdrefnau ar gyfer prynu gorfodol yn hytrach na phwnc ehangach 'datblygiad cyhoeddus'. Yn unol â hynny, mae ystyried y gweithdrefnau sy'n ymwneud â hysbysiadau malltod wedi'i gyfyngu i'r amgylchiadau lle mae malltod yn codi o ganlyniad i gynnwys eiddo mewn GPG.

105. Dylid cydnabod mai dim ond un o lawer y gellir cyflwyno hysbysiad malltod ynddo yw'r amgylchiad hwn. Mae rhestr lawn o'r amgylchiadau pan ellir cyflwyno hysbysiad malltod wedi'i nodi yn Atodlen 13 i Ddeddf 1990. Gellir gweld crynodeb o'r amgylchiadau hynny ym mharagraff 23 yn Rhan 1 o Gylchlythyr 003/2019.

106. Gellir cyflwyno hysbysiadau malltod pan fydd tir yn cael ei ddifetha yn yr ystyr gyfreithiol h.y. gweler yr ystyr a bennir yn adrannau 149 – 171 o Ddeddf 1990. Pwrpas hysbysiadau malltod yw gorfodi awdurdodau caffael i brynu tir cyn eu hanghenion prynu gorfodol er mwyn lliniaru caledi.

Buddiannau cymwys

107. Dim ond rhai personau sydd â hawl i gyflwyno hysbysiad malltod[58]. Rhaid i'r person ddangos bod ganddo fuddiant cymwys ar ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad malltod oherwydd ei fod:

(a) yn berchen-feddiannydd annedd preifat; neu

[58] Adran 149 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(b) yn berchen-feddiannydd unrhyw eiddo lle nad yw'r gwerth ardrethol yn fwy na therfyn rhagnodedig ar ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad malltod;[59] ; neu
(c) yn berchen-feddiannydd uned amaethyddol sydd â meddiant 6 mis o'r cyfan neu ran ohono; neu
(d) rhai morgeiseion a chynrychiolwyr personol.

108. Diffinnir perchen-feddiannydd fel rhydd-ddeiliad neu lesddeiliad gydag o leiaf 3 blynedd o dymor heb ddod i ben sydd naill ai wedi meddiannu am o leiaf 6 mis neu wedi bod yn meddiannu am 6 mis yn ystod y 12 mis diwethaf ac mae'r eiddo wedi bod yn wag ers iddo adael [60].

109. Nid oes gan berchennog eiddo buddsoddi hawl i gyflwyno hysbysiad malltod.

Cynnwys a chyflwyno hysbysiad malltod

110. Caiff person sydd â buddiant cymwys ac eiddo o fewn yr amgylchiadau cymwys gyflwyno hysbysiad malltod i'r awdurdod caffael priodol.

111. Pan fo GPG mewn grym ond na chyflwynwyd hysbysiad i drafod, rhaid i'r hawlydd fod wedi gwneud ymdrech resymol i werthu/marchnata'r buddiant yn y tir[61].

112. Rhaid i hysbysiad malltod fod yn ysgrifenedig, nodi'r buddiant yn y tir (er enghraifft, rhydd-ddaliad neu brydles) a'r sail statudol dros gyflwyno hysbysiad malltod. Mae ffurflen ragnodedig ar gyfer hysbysiad malltod a nodir yn Rheoliadau Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref 1992.

Ymateb i hysbysiad malltod

113. Mae gan awdurdodau caffael ddau fis o'r dyddiad cyflwyno i benderfynu a ddylid derbyn neu wrthod yr hysbysiad malltod ai peidio. Os na chymerir unrhyw gamau, daw'r hysbysiad i rym yn awtomatig.

114. Os derbynnir hysbysiad malltod neu os yw'n dod i rym ar ôl i'r ddau fis ddod i ben, bernir bod hysbysiad i drafod wedi'i gyflwyno ar y dyddiad derbyn neu ddod i ben. Yna mae'r weithdrefn ar gyfer symud materion ymlaen fel y nodir uchod o dan yr adran ar hysbysiad i drafod.

---

[59] Rhagnodir y terfyn gwerth blynyddol cyfredol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019
[60] Adran 168 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
[61] Adran 150(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

115. Os nad yw awdurdodau caffael yn dymuno prynu'r buddiant yn y tir gallant gyflwyno gwrth-hysbysiad. Rhaid cyflwyno hwn o fewn y cyfnod o ddau fis a gwrthwynebu'r hysbysiad malltod ar un o'r seiliau canlynol:

(a) nad oes unrhyw ran o dir mewn categori perthnasol o falltod;
(b) nad yw'r awdurdod caffael yn cynnig caffael unrhyw ran o'r tir;
(c) nad yw'r awdurdod caffael ond yn cynnig caffael rhan;
(d) ar ddyddiad yr hysbysiad bod yr hawlydd yn anghymwys; neu
(e) nad yw buddiant yr hawlydd yn gymwys.

116. Os yw'r hawlydd yn anghytuno â'r gwrth-hysbysiad, caiff gyfeirio'r mater i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) cyn pen 2 fis ar ôl cyflwyno'r gwrth-hysbysiad a bydd yn penderfynu ar y mater.

117. Os yw'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn cadarnhau'r hysbysiad malltod, mae hysbysiad i drafod tybiedig ar ddyddiad naill ai ddau fis ar ôl cyflwyno'r hysbysiad malltod neu'r dyddiad hwnnw y mae'r Tribiwnlys yn ei gyfarwyddo.

118. Caiff hawlydd dynnu’r hysbysiad malltod yn ôl ar unrhyw adeg hyd at chwe wythnos ar ôl i’r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) benderfynu ar yr iawndal, oni bai bod yr awdurdod caffael eisoes wedi mynd i mewn i’r tir neu wedi cyflawni DBC.

119. Mae gan awdurdodau caffael rywfaint o ddisgresiwn dros dderbyn hysbysiadau malltod. Gall dderbyn hysbysiad malltod annilys os yw'n gyfleus i gaffael yr eiddo.

<u>Yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)</u>

120. Os yw'r hawlydd yn cyfeirio gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd), rhaid iddo ddangos y dylid gwrthod y gwrth-hysbysiad. Hynny yw, yr hawlydd sy'n gyfrifol am faich y prawf. Yr eithriad i hyn yw pan fo'r gwrth-hysbysiad ar y sail nad oes unrhyw ran o'r tir i'w gaffael.

121. Pan fo angen rhan yn unig a dyma sail y gwrthwynebiad, gall yr hawlydd benderfynu a ddylid derbyn hyn neu ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd). Mae cyfnod o ddau fis yn bodoli a rhaid i'r hawlydd dynnu ei hawliad yn ôl i gael y cyfan wedi'i brynu.

122. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn adolygu unrhyw wrthwynebiad ac yn ei gadarnhau oni bai ei fod o'r farn nad oes sail dda iddo. Mae'r sefyllfa'n wahanol, fodd bynnag, lle mai sail y gwrthwynebiad yw nad oes angen y tir ar yr awdurdod caffael. Yn yr amgylchiadau hyn mae'n ofynnol i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) beidio â chadarnhau'r gwrthwynebiad oni ddangosir i foddhad y Tribiwnlys fod sail dda i'r gwrthwynebiad.

123. Os na fydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn cadarnhau gwrthwynebiad, bydd yn datgan bod yr hysbysiad malltod yn ddilys. Fel arall, os yw'n cadarnhau gwrthwynebiad ar y sail nad yw'r awdurdod caffael ond yn cynnig caffael rhan o'r tir a gwmpesir gan yr hysbysiad malltod, caiff ddatgan bod yr hysbysiad malltod yn ddilys mewn perthynas â'r rhan honno. Pan ddatganir bod hysbysiad malltod yn ddilys yn y modd hwn, bernir bod yr awdurdod caffael dan sylw wedi cyflwyno hysbysiad i drafod a bydd caffael yn ddarostyngedig i weithdrefnau prynu gorfodol ac iawndal.[62]

[62] Adran 154 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Adran C: Crynodeb o'r broses GPG ac amserlenni

Cam GPG	**Cam gweithredu gan yr Awdurdod Caffael**	**Amserlen Statudol (os oes angen)**
Cyfiawnhad dros wneud GPG	Cyfiawnhau'r cynllun er budd y cyhoedd	
	Ystyried dewisiadau amgen	
	Cyflwyno'r achos cymhellol dros y GPG	
	Dewis y pŵer prynu gorfodol galluogol priodol	
	Ystyriaeth ariannol	
	Llunio'r strategaeth caffael tir	

Paratoi a gwneud GPG	Nodi'r tir sydd ei angen	
	Ymgysylltu a negodi gyda'r partïon yr effeithir arnynt	
	Ceisio penderfyniad mewn egwyddor i wneud GPG	
	Cyflawni'r gofynion a nodir yn y penderfyniad mewn egwyddor a cheisio penderfyniad i wneud GPG	
	Cynnal cyfeirnodi tir	
	Paratoi GPG drafft a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru i gael rhag-wiriad technegol	
	Cwblhau a hysbysebu'r GPG, cyflwyno hysbysiadau statudol i'r partïon yr effeithir arnynt	Rhaid rhoi hysbysebion yn y papur newydd lleol am 2 wythnos yn olynol
	Cyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru	

Ystyried y GPG	Cyfnod gwrthwynebu	21 diwrnod o leiaf o ddyddiad cyflwyno hysbysiadau
	Lle na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau: • GPG awdurdod lleol - Gall Gweinidogion Cymru ddirprwyo penderfyniad cadarnhau i awdurdod lleol ar yr amod bod rhai amodau statudol yn cael eu bodloni; • Awdurdodau caffael eraill: Mae Gweinidogion Cymru yn mynd ymlaen i gyhoeddi eu penderfyniad.	

	Derbynnir gwrthwynebiadau, mae Gweinidogion Cymru yn bwrw ymlaen i benderfynu ar y GPG trwy sylwadau ysgrifenedig oni bai bod y parti yr effeithir arno yn gofyn am wrandawiad neu i ymchwiliad cyhoeddus gael ei gynnal	
	Arolygydd yn cynhyrchu adroddiad gydag argymhelliad ar gyfer Gweinidogion Cymru	
	Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried adroddiad yr arolygydd ac yn cyhoeddi eu penderfyniad ynghylch a ddylid: (a) Cadarnhau’r GPG (b) Cadarnhau'r GPG yn ddarostyngedig i addasiadau (c) Gwrthod y GPG	
	Pan fydd GPG wedi'i gadarnhau, cyhoeddi hysbysiad cadarnhau	6 wythnos o ddyddiad y penderfyniad
	Cyfnod yr her gyfreithiol i'r GPG	6 wythnos o ddyddiad y penderfyniad

Gweithredu GPG	Os nad oes her gyfreithiol/her lwyddiannus, gweithredu’r GPG a chymryd teitl i dir a meddiant trwy ddatganiad breinio cyffredinol neu hysbysiad i drafod	3 blynedd o'r dyddiad y daw'r GPG yn weithredol h.y. dyddiad cyhoeddi’r hysbysiad cadarnhau

Iawndal	Lle nad oes anghydfod, telir iawndal i'r partïon yr effeithir arnynt	
	Lle mae anghydfod, cyfeiriad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)	Hyd at 6 blynedd

Adran D: Rhestrau gwirio ar gyfer cam paratoi a chyflwyno GPG y broses GPG

1. Achos dros y cynllun sylfaenol
    - Pam mae'r cynllun yn cael ei gyflawni?
    - Beth yw sylfaen polisi'r cynllun?
    - A yw arfarniad gofynion tir wedi'i gynnal? Os felly, gan bwy?
    - A yw Strategaeth Caffael Tir wedi'i mabwysiadu?
    - Sut mae'r cynllun i gael ei ariannu?
    - Pa mor debygol ydyw y bydd y cynllun yn symud ymlaen o fewn amserlen resymol?
    - A yw partner datblygu dethol yn cymryd rhan ac, os felly, a oedd y penodiad yn cydymffurfio ac ar ba delerau?
    - A lofnodwyd cytundeb gyda'r partner datblygu a ddewiswyd? Pa indemniad a ddarperir i'r awdurdod caffael os yw'r partner datblygu a ddewiswyd yn methu â chyflawni[63]?
    - A yw asesiad risg yn cael ei baratoi a phwy fydd yn ei baratoi?

2. Rheoli'r prosiect
    - Sut mae'r prosiect i gael ei gyfleu i'r partïon yr effeithir arnynt a'r gymuned leol ehangach? Pa weithgareddau ymgysylltu sy'n cael eu cynllunio?
    - Pryd a pha lefel yw cynnwys y gymuned?
    - Beth yw'r mecanwaith i gyfathrebu rhwng y gymuned a'r Cyngor a'r modd o'u diweddaru ac ymgysylltu â hwy?
    - Oes gennych chi'r adnoddau angenrheidiol ac os na, beth yw'r gost?
    - Beth yw'r amserlen ar gyfer y broses?
    - Pwy sy'n gyfrifol am gyflawni'r prosiect ac archwilio'r broses? Uwch Swyddog Cyfrifol (SRO)?
    - Pwy yw tîm craidd y prosiect? Er enghraifft, syrfëwr, cynlluniwr, cyfreithiwr, peiriannydd.
    - A oes angen ymgynghorwyr? Os felly, pam?
    - Pwy sy'n arwain ar y negodi? Yr awdurdod caffael neu'r partner datblygu dethol? Os, partner datblygu dethol, dangoswch fod y swyddog negodi yn gweithredu ar ran yr awdurdod caffael.
    - A oes angen cyngor prynu gorfodol arbenigol? Os felly, pam?
    - Pwy fydd rheolwr y rhaglen mewn ymchwiliad cyhoeddus?
    - Pwy yw'r cyswllt i gael cyngor technegol yn yr awdurdod lleol?
    - Beth yw cerrig milltir y prosiect?
    - Beth yw'r amserlen ar gyfer cyflawni'r penderfyniad mewn egwyddor i wneud GPG?
    - Beth yw'r amserlen ar gyfer cyflawni'r penderfyniad mewn egwyddor i wneud a selio GPG?

[63] Darperir templed cytundeb indemniad yn Atodiad 20 yn Rhan Chwech o'r Llawlyfr hwn.

- Beth yw'r amserlen ar gyfer cymryd meddiant a theitl i dir? Pa weithdrefn fydd yn cael ei defnyddio:hysbysiad i drafod neu DBC?

3. Dewis y pŵer prynu gorfodol galluogol cywir
   - Beth mae'r canllawiau yng Nhgylchlythyr 003/2019 yn ei nodi?
   - Pa bwerau sy'n briodol i gyflawni'r cynllun a pham?
   - Pa ffactorau llesiant sy'n cyfrannu at gyflawni'r cynllun?
   - Os yw'r GPG i'w wneud o dan Ddeddf Tai 1985, a gynhaliwyd asesiad meintiol ac ansoddol?

4. Ystyriaethau ar gyfer cyfiawnhau defnyddio pwerau prynu gorfodol
   - Beth mae'r canllawiau yng Nhgylchlythyr 003/2019 yn ei nodi?
   - Beth yw statws caffael y tir? Sut y bydd hyn yn cael ei archwilio gan yr awdurdod caffael ac a yw negodiadau wedi cychwyn gyda'r partïon yr effeithir arnynt?
   - A yw memorandwm cytundeb yn cael ei ystyried?
   - Beth yw'r statws polisi cynllunio lleol a chenedlaethol h.y. polisïau cynllun datblygu lleol mabwysiedig a Pholisi Cynllunio Cymru?
   - A yw GPG yn debygol o gael ei rwystro gan gynllunio? Os felly, sut y gellir lliniaru hyn?
   - A oes unrhyw rwystrau eraill i'w goresgyn?
   - Beth sy'n ofynnol o dan reoliadau sefydlog yr awdurdod caffael i sicrhau penderfyniad i ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol
   - Beth yw cyfiawnhad yr awdurdod caffael dros ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol?
   - Sut mae'r budd cyhoeddus yn gorbwyso buddiannau preifat?
   - Sut mae hawliau dynol yn cael eu hystyried?
   - Beth yw achos cymhellol yr awdurdod caffael er budd y cyhoedd? Pam ei fod yn gymhellol ac er budd y cyhoedd?
   - Pa ymdrechion a wnaed i gaffael buddiannau trwy gytundeb? A gynigiwyd memorandwm cytundeb?
   - A wnaed Cytundeb Setlo?
   - Beth yw'r ffactorau llesiant economaidd, cymdeithasol, cynaliadwyedd amgylcheddol a diwylliannol a sut maen nhw wedi'u hystyried?
   - Beth yw ffactorau cydraddoldeb ac amrywiaeth y sector cyhoeddus a sut y cawsant eu hystyried?
   - Sut mae'r defnydd o bwerau prynu gorfodol yn cydymffurfio â dyletswydd y sector cyhoeddus o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015?
   - Sut mae'r Cyngor/Cabinet/Bwrdd yn ceisio'r penderfyniad mewn egwyddor a/neu'r penderfyniad i wneud GPG?
   - Beth yw'r mecanwaith ar gyfer trosi'r penderfyniad i'r Datganiad Rhesymau?
   - Pa ystyriaeth a roddwyd i'r dewisiadau amgen i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol?

- Beth yw'r opsiynau adleoli posibl ar gyfer y partïon yr effeithir arnynt?

5. Paratoi'r GPG
   - Beth mae'r canllawiau yng Nhgylchlythyr 003/2019 yn ei nodi?
   - A yw tir y Goron dan sylw?
   - Pa gamau sydd wedi'u cymryd i adnabod y perchnogion? A oes hysbysiadau wedi'u rhoi neu wedi'u cyflwyno i bartïon yr effeithir arnynt yn gofyn am wybodaeth? Pwy yn yr awdurdod caffael sy'n dogfennu ymatebion?
   - A oes tir mewn perchnogaeth anhysbys? Os felly, a oes ymholiad diwyd wedi digwydd?
   - A oes angen mynediad at ddibenion arolwg a/neu brisio?
   - A oes unrhyw ystyriaethau arbennig fel tir ymgymerwyr statudol, adeiladau rhestredig, man agored, tir comin, Tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol? Os felly, sut y bydd hyn yn cael ei liniaru?
   - Pa un o Weinidogion Cymru fydd yn gyfrifol am gadarnhau'r GPG? Ble mae'r GPG yn mynd i gael ei gyflwyno?
   - Pwy sy'n cynnal yr ymarfer casglu gwybodaeth rhagarweiniol?
   - Pwy sy'n cyfeirnodi tir?
   - Pwy sy'n gosod hysbysiadau ar y tir i nodi hawliau?
   - Pwy sy'n paratoi'r hysbysiad papur newydd?
   - Beth yw'r amserlen ar gyfer cyhoeddi'r hysbysiad yn y papur newydd?
   - A yw amserlen olrhain gwrthwynebiadau yn cael ei defnyddio? Os felly, pwy sy'n gyfrifol am gynnal a diweddaru'r traciwr?
   - Pwy sy'n llunio'r Atodlen GPG?
   - Pwy sy'n llunio'r dystysgrif gyffredinol?

Adran E: Arfer Gorau

Nodyn Arfer Gorau 1

1. Pan fo awdurdod lleol yn ystyried defnyddio ei bwerau prynu gorfodol, gellir ystyried a ellid sicrhau'r gwerth gorau am arian cyhoeddus trwy gaffael y tir trwy gytundeb ar werth sy'n fwy na gwerth y farchnad ond sy'n is na chost gyffredinol derfynol caffael trwy GPG. H.y. gallai symud ymlaen gyda GPG arwain at gostau ac adnoddau ychwanegol fel paratoi ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus a'i fynychu, talu ffioedd proffesiynol rhesymol a gwneud taliadau iawndal statudol.

   Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 19

Nodyn Arfer Gorau 2

2. Dylai awdurdodau caffael gadw cofnodion manwl o:
   (a) yr holl opsiynau amgen a ystyriwyd a chasgliadau y daethpwyd iddynt, a
   (b) yr holl ymgysylltu a negodi gyda phartïon yr effeithir arnynt gan gynnwys canlyniadau ymdrechion i brynu tir trwy gytundeb.

   Gall casgliadau'r gweithredoedd hyn fod yn rhan o Ddatganiad Rhesymau.

   Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 23

Nodyn Arfer Gorau 3

3. Dylai awdurdodau caffael ystyried cynnal dadansoddiad PESTLE rhagarweiniol sef ‘Gwleidyddol, Economaidd, Cymdeithasol, Technolegol, Cyfreithiol, Amgylcheddol’ i helpu i fireinio ffin y safle a’r buddiannau a/neu’r hawliau sydd i’w caffael.

   Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 31

Nodyn Arfer Gorau 4

4. Ni ddylai awdurdodau caffael gael eu temtio i ddewis safleoedd fan hyn a fan draw o fewn ardal, mae’n bwysig y penderfynir ar un llinell ffin goch.

   Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 34

Nodyn Arfer Gorau 5

5. Cyn arfer y pwerau, dylai awdurdodau caffael wirio ddwywaith bod y buddiannau y bwriedir eu caffael yn parhau i fod yn briodol ar gyfer y cynllun.

   Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 37

Nodyn Arfer Gorau 6

6. Mae'n bwysig bod holl hawliau trydydd parti wedi'u nodi a bod goblygiadau eu bodolaeth ar y cynllun yn cael eu deall. Ni ddylid cymryd y bydd hawliau'n cael eu diddymu trwy arfer pwerau prynu gorfodol. Cynghorir awdurdodau caffael i gyflwyno hysbysiadau am wneud y GPG i bawb a allai gael eu heffeithio gan y caffaeliad gorfodol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 47

Nodyn Arfer Gorau 7

7. Gall gwybodaeth a ofynnir yn gynnar yn y broses fod yn anghywir cyn i'r GPG gael ei wneud. Er y gellir osgoi hyn trwy wneud ymholiad dilynol, dylai awdurdodau caffael ystyried a ellid ystyried bod cyflawni'r ymarfer ddwywaith yn ansensitif.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 53

Nodyn Arfer Gorau 8

8. Cyn rhoi ymrwymiad i'r partïon yr effeithir arnynt i dalu ffioedd proffesiynol am negodiadau, efallai y bydd awdurdodau caffael am ystyried y canlynol:

- A all y cynghorydd proffesiynol ddangos profiad o gynghori pobl y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt?
- A yw'r cynghorydd proffesiynol wedi'i rwymo gan safonau proffesiynol? Er enghraifft, mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig wedi cyhoeddi Datganiad Proffesiynol yn amlinellu'r safonau y mae'n rhaid i'w aelodau eu dilyn wrth gynghori ar brynu gorfodol.
- A yw'r cynghorydd proffesiynol wedi bod yn glir ynghylch sail y ffioedd a godir?
- A yw'r cynghorydd proffesiynol wedi bod yn glir ynghylch amgylchiadau lle gellir adennill eu ffioedd o'r awdurdod caffael a phryd?

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 57

Nodyn Arfer Gorau 9

9. Dylai awdurdod caffael ddilyn ei weithdrefnau mabwysiedig ac awdurdodedig wrth wneud penderfyniad i wneud GPG. Bydd angen i'r penderfyniad i symud ymlaen gael ei wneud yn ddilys gan bwyllgor awdurdodedig, y Cyngor llawn neu'r bwrdd, fel sy'n briodol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 62

Nodyn Arfer Gorau 10

10. Dylai awdurdodau caffael ddangos yn glir ar fap sy'n cyd-fynd â'r Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG faint o dir y mae'n bwriadu ei brynu'n orfodol gyda chyfiawnhad llawn pam mae angen y tir i gyflawni'r pwrpas/cynllun.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 65

Nodyn Arfer Gorau 11

11. Ni ddylai awdurdodau caffael benderfynu gwneud GPG a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru oni bai eu bod yn barod i fwrw ymlaen â'r cynllun sylfaenol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 67

Nodyn Arfer Gorau 12

12. Lle gellir dangos yn glir fuddion cyhoeddus cymryd camau prynu gorfodol, mae'n haws sicrhau cefnogaeth y gymuned leol i'r cynllun.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 68

Nodyn Arfer Gorau 13

13. Dylai awdurdodau caffael gynghori adran briodol yr awdurdod lleol bod y penderfyniad wedi'i wneud fel y gellir datgelu ei fodolaeth.

Nodyn Arfer Gorau 14

14. Argymhellir y dylai 'Strategaeth Adleoli Busnes' awdurdod caffael:

- Sefydlu anghenion y busnesau sy'n debygol o gael eu heffeithio oherwydd efallai na fydd angen safle neu eiddo o'r un maint ar fusnesau ag o'r blaen.

- Cynorthwyo i ddod o hyd i adeiladau eraill a bod yn rhagweithiol oherwydd gall hyn helpu i gael gwared ar wrthwynebiadau a lleihau hawliadau iawndal.

- Darparu fframwaith ar gyfer adleoli yn ôl i'r cynllun. Er enghraifft, gostyngiad posibl mewn rhenti i gyfraddau rhent fforddiadwy am 12 mis i fusnesau lleol er mwyn eu cadw yn y gymuned leol ar ôl cwblhau'r cynllun. Hefyd, er mwyn caniatáu amser iddynt ail-adeiladu eu hunain.

- Trefniadau gwerthu a lesio'n ôl amlinellol i alluogi cytuno ar brydlesi penodol ymlaen llaw ac yna cytuno ar iawndal am rydd-ddaliad yn ddiweddarach yn y broses.

- Nodi cyfnod meddiannaeth gwarantedig.

Gall Strategaeth Adleoli Busnes hefyd gwmpasu materion eraill fel:

- Cytuno ar isafswm iawndal.
- Rhyddhau iawndal yn gynnar i hwyluso adleoli.
- Nodi polisi caledi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 72

Nodyn Arfer Gorau 15

15. Dylai Strategaeth Adleoli awdurdod caffael:
    - Sefydlu anghenion tenantiaid y Cyngor a thai fforddiadwy h.y. adleoli yn ôl i'r cynllun, neu oddi ar y safle.
    - Darparu fframwaith ar gyfer 'symudiadau dwbl' h.y. symud pobl yng Ngham 2 y cynllun i dai newydd a gwblhawyd yng Ngham 1.
    - Penderfynu sut a phryd y bydd costau symud yn cael eu had-dalu.
    - Sicrhau bod polisi/cynhyrchion/pecynnau ar gyfer rhannu ecwiti a bwlch fforddiadwyedd ar waith.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 73

Nodyn Arfer Gorau 16

16. Wrth ymgymryd â Gorchmynion Prynu Gorfodol mawr a chymhleth, gall gymryd amser i drosi gwybodaeth a gafwyd o gyfeirio tir i ffurf Atodlen a Map GPG. Er enghraifft, gall disgrifiadau plot fod yn arbennig o gymhleth ac mae angen ystyried rhai buddiannau Tabl 2 yn ofalus.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 80

Nodyn Arfer Gorau 17

17. Caiff awdurdodau caffael ddefnyddio'r pŵer i ofyn am wybodaeth yn adran 5A o Ddeddf Caffael Tir 1981 os oes anawsterau'n cael eu canfod wrth ddarganfod pwy sydd â buddiant yn y tir.

Nodyn Arfer Gorau 18

18. Wrth gynnal ymweliadau safle i wirio cywirdeb y wybodaeth a dderbynnir neu i nodi unrhyw feddianwyr neu fuddiannau eraill, dylai cynrychiolwyr awdurdodau caffael fod â gwybodaeth dda am y cynllun caffael sylfaenol. Dylai cynrychiolwyr fod yn barod i ateb unrhyw gwestiynau ar y GPG yn onest a nodi buddion cyhoeddus y cynllun yn gyson.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 85

Nodyn Arfer Gorau 19

19. Dylai'r rhai sy'n gwneud ymholiadau ar ran awdurdodau caffael fod â dull adnabod swyddogol a chael eu briffio'n drylwyr am y cynllun. Dylent roi manylion cyswllt priodol yn yr awdurdod caffael i unrhyw un sy'n ymholi am y cynllun.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 87

Nodyn Arfer Gorau 20

20. Efallai y bydd awdurdodau caffael yn dymuno ystyried cyflogi cwmni cyfeirnodi tir arbenigol os nad oes ganddynt y profiad a/neu'r adnoddau priodol. Gall hyn helpu i osgoi unrhyw wallau a allai achosi anawsterau a methiant posibl y GPG yn nes ymlaen.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 90

Nodyn Arfer Gorau 21

21. Nid yw'n ofynnol i awdurdodau caffael gymryd pob cam ar gyfer pob lefel ddangosol o ymholiad rhesymol a nodir yn Rhan 5 o'r Llawlyfr. Fodd bynnag, cyn penderfynu a ddylid cadarnhau GPG ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl i awdurdodau caffael ddangos bod hysbysiadau wedi'u cyflwyno'n iawn ac maent wedi cymryd camau rhesymol i sefydlu hunaniaeth a chyfeiriad perchennog, lesddeiliad neu feddiannydd y tir (beth bynnag yw’r achos).

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 93

Nodyn Arfer Gorau 22

22. Dylai awdurdodau caffael gysylltu'n gynnar â'r awdurdod priodol sy'n gyfrifol am amddiffyn neu gynnal a chadw safle i ddarganfod a yw eu cynllun ar gyfer y safle yn debygol o fod yn dderbyniol. Er enghraifft, Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu Cadw ar gyfer Henebion Cofrestredig.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 117

Nodyn Arfer Gorau 23

23. Dylai awdurdodau caffael fabwysiadu dull o rifo lleiniau ar y Map GPG sy'n hawdd ei ddilyn. Er enghraifft, dechrau gyda phlot mawr a symud yn gyson clocwedd. Os defnyddir mwy nag un Map GPG, gellir clymu'r rhain at ei gilydd ac allwedd neu uwchgynllun gan gynnwys nodyn i esbonio sut mae'r cydberthynas rhwng y gwahanol daflenni.

24. Dylid cyfeirio at y Mapiau GPG yn gywir yn y GPG oherwydd gall methu â gwneud hynny achosi oedi ac o bosibl annilysu'r GPG, neu, os yw'n berthnasol, arwain at addasu'r GPG gan Weinidogion Cymru. Dylid cynnwys digon o fanylion topograffig ar y Map GPG fel y gellir nodi nodweddion y tir yn rhwydd.

25. Trwy gydol y gwaith o baratoi'r GPG, cynghorir awdurdodau caffael i groeswirio'r Atodlen a'r Map.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 131

Nodyn Arfer Gorau 24

26. Er nad yw'n ofyniad, mae er budd yr holl bartïon bod Datganiad Rhesymau yn cael ei gynhyrchu gan awdurdodau caffael. Yn benodol, bydd ei baratoi yn cynorthwyo awdurdodau caffael i brofi pob agwedd ar baratoi a chyfiawnhau GPG.

Nodyn Arfer Gorau 25

27. Dylai awdurdodau caffael nodi buddion y cynllun GPG yn gyson. H.y. dylid rhestru'r un buddion yn yr Adroddiad Penderfyniad i Wneud GPG; Datganiad Rhesymau; pob cyfathrebiad â pherchnogion tir; a Datganiad o Achos lle cynhelir ymchwiliad cyhoeddus. Mae hyn yn arbennig o bwysig lle mae nifer o wahanol gyrff yn cymryd rhan yn y cynllun gan y dylai pawb gynnal yr un buddion cynllun.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 137

Nodyn Arfer Gorau 26

28. Dylid nodi tir categori arbennig yn ystod yr ymarfer cyfeirnodi tir a'i nodi yn yr Atodlen GPG. Mae'n bwysig bod awdurdodau caffael yn archwilio ardystiad a materion cysylltiedig yn gynnar wrth baratoi'r GPG. Dylid caniatáu amser ychwanegol i adlewyrchu'r gweithdrefnau ychwanegol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 143

Nodyn Arfer Gorau 27

29. Dylid ystyried effaith ymgorffori'r Cod Mwyngloddio yn enwedig os bwriedir trawsgludo'r tir a gaffaelwyd i drydydd parti. Dylid mynd i'r afael yn benodol â mater atebolrwydd am iawndal yn y dyfodol o dan yr amgylchiadau hyn.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 146

Nodyn Arfer Gorau 28

30. Cynghorir awdurdodau caffael i wirio eu Rheolau Sefydlog neu reolau cyfatebol i sicrhau na fydd y trefniadau ffurfiol ar gyfer selio yn achosi oedi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 155

Nodyn Arfer Gorau 29

31. Er nad yw'n ofynnol, mae'n ddefnyddiol i awdurdodau caffael atodi copïau o'r hysbysiad o wneud GPG i dystysgrifau fel y'u cyhoeddwyd.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 161

Nodyn Arfer Gorau 30

32. Argymhellir bod hysbysiadau safle ar gyfer gwneud GPG (gweler Ffurflen 7 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir Gorfodol (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) a rhoi cyhoeddusrwydd i ymchwiliad cyhoeddus yn cael eu gwirio'n wythnosol. Hefyd, lle mae tir a gynhwysir yn y GPG yn ymestyn am fwy na 5 cilomedr, dylid gosod hysbysiadau safle:

(a) ddim mwy na 5 cilomedr oddi wrth ei gilydd, a
(b) ar dir neu'n agos at dir mewn perchnogaeth wahanol.

33. Er mwyn mynd i'r afael â phryderon ynghylch y posibiliad nad yw gwybodaeth ar gael oherwydd bod hysbysiadau safle yn cael eu difrodi neu eu symud, efallai y bydd awdurdodau caffael am gadw cofnod o ymweliadau wythnosol i wirio a yw hysbysiadau safle unigol:

(i) yn gywir;
(ii) wedi'u difrodi;
(iii) ar goll; neu
(iv) wedi'u disodli..

Trwy gadw'r cofnod hwn bydd yn dangos yr ymdrechion a wnaed gan yr awdurdod caffael i roi cyhoeddusrwydd i'r GPG pe bai gwrthwynebydd yn herio ar sail diffyg cyhoeddusrwydd.

Efallai y bydd awdurdodau caffael hefyd am gadw cofnod ffotograffig o arolygiadau i ddangos dyddiadau ac amseroedd.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 164 neu baragraff 204

Nodyn Arfer Gorau 31

34. Er mwyn hysbysebu'n eang bod GPG yn cael ei wneud, efallai y bydd awdurdodau caffael am gyhoeddi hysbysiad o wneud GPG mewn cylchgronau pentref/cymunedol neu gylchlythyrau sy'n cylchredeg yn ardal tir y GPG.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 166

Nodyn Arfer Gorau 32

35. Gall fod yn anodd profi bod gohebiaeth wedi'i derbyn wrth ddefnyddio Dosbarthiad wedi'i Gofnodi neu wasanaeth tebyg. Efallai y byddai'n well i awdurdodau caffael drefnu gwasanaeth personol lle bo hynny'n ymarferol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 170

Nodyn Arfer Gorau 33

36. Mae'n well cyflwyno gormod o hysbysiadau na rhy ychydig. Pan fo awdurdodau caffael wedi dod i gytundebau â pherchnogion tir i brynu tir yn wirfoddol ond yn gorfod parhau gyda GPG i gaffael buddiannau eraill, dylai'r perchnogion tir hynny barhau i gael eu cefnogi trwy gydol y broses a'u hysbysu am hynt y GPG a'r amserlenni.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 173

Nodyn Arfer Gorau 34

37. Gall adnabod perchnogion parseli bach o dir fod yn rhwystr. Gall y broses prynu gorfodol ddatrys y rhwystr hwn trwy greu hawl i iawndal os daw perchennog anhysbys i'r amlwg.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 175

Nodyn Arfer Gorau 35

38. At ddibenion archwiliad cyhoeddus, dylid adneuo copi o'r GPG (gan gynnwys yr Atodlen a'r Map) yn swyddfeydd yr awdurdod caffael a lleoliadau eraill fel llyfrgelloedd cyhoeddus. Efallai y bydd awdurdodau caffael yn dymuno adneuo dogfennau GPG ar eu gwefannau.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 179

Nodyn Arfer Gorau 36

39. Mewn ymchwiliad cyhoeddus, gellir cyflwyno gwrthwynebiadau yn hwyr mewn achos, h.y. yn aml ar fore'r ymchwiliad cyhoeddus, felly dylai'r awdurdodau caffael gofio hyn.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 195

Nodyn Arfer Gorau 37

Unwaith y bydd GPG wedi'i wneud a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru, dylai'r awdurdodau caffael rannu gwybodaeth â phartïon â diddordeb a'u diweddaru yn arbennig ar amserlenni. Gellir gwneud hyn trwy gyhoeddi diweddariadau ar wefannau neu sianeli cyfryngau cymdeithasol. Pan fydd gwrthwynebiadau'n cael eu datrys yn llwyddiannus, dylai'r awdurdodau caffael barhau i gefnogi'r parti yr effeithir arno trwy gydol y broses brynu orfodol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 212

Nodyn Arfer Gorau 38

40. Efallai y bydd awdurdodau caffael yn dymuno ceisio ymrwymiad perchnogion tir/datblygwyr i ymrwymo i Gytundeb Setlo a chychwyn y broses GPG yn y cefndir. Os nad yw perchnogion tir/datblygwyr yn cydymffurfio â'r Cytundeb Setlo, gall awdurdodau caffael wedyn barhau gyda'r GPG a gallai hynny arbed amser ac arian.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 215

Nodyn Arfer Gorau 39

41. Dylai awdurdodau caffael barhau i adolygu a diweddaru cynigion i berchnogion tir pan fo angen. Mae’n fanteisiol i awdurdodau caffael geisio setlo neu gulhau materion i adael dim ond 1 neu 2 bennawd hawliad am iawndal.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 217

Nodyn Arfer Gorau 40

42. Yn ystod ymweliad safle gall awdurdodau caffael ddewis trefnu lletygarwch y dylid ei gadw i'r lleiafswm a bod ar gael i bawb sy'n rhan o'r ymchwiliad cyhoeddus. Bydd hyn yn sicrhau na ellir awgrymu bod gwrthwynebwyr sy'n parhau dan anfantais.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 276

Nodyn Arfer Gorau 41

43. Lle bo hynny'n bosibl, dylai awdurdodau caffael roi mwy na'r isafswm cyfnod rhybudd statudol ar gyfer cymryd meddiant a mynd ar y tir i bartïon yr effeithir arnynt.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 311

Nodyn Arfer Gorau 42

44. Mae bodolaeth GPG wedi'i gadarnhau yn debygol o effeithio'n andwyol ar berchnogion tir a meddianwyr. Felly, er bod deddfwriaeth yn caniatáu i awdurdodau caffael aros hyd at 3 blynedd cyn bwrw ymlaen, dylent geisio arfer y pwerau ar y cyfle cyntaf oni bai bod rheswm cymhellol dros oedi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 314

Nodyn Arfer Gorau 43

45. Gall cyflwyno'r hysbysiad cadarnhau i'r holl bartïon y rhoddwyd gwybod iddynt bod GPG wedi'i wneud olygu yn ymarferol bod hysbysiadau'n cael eu cyflwyno i berchnogion a werthodd eu buddiant i'r awdurdod caffael ers i'r GPG gael ei wneud. Efallai y bydd perchnogion o'r fath neu eu cynrychiolwyr proffesiynol yn teimlo bod awdurdodau caffael yn llai na chymwys trwy anfon copi o'r hysbysiad cadarnhau atynt. Cynghorir y dylai awdurdodau caffael egluro mewn llythyr eglurhaol fod hwn yn ofyniad statudol sy'n berthnasol hyd yn oed i'r rhai nad oes ganddynt fuddiant mwyach.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 316

Nodyn Arfer Gorau 44

46. Wrth gyflwyno'r hysbysiadau penderfyniad gofynnol i bartïon yr effeithir arnynt, mae'n ddefnyddiol i awdurdodau caffael eu cynghori ynghylch:

- eu hawliau;
- manylion y rhaglen waith ar gyfer gweithredu'r cynllun,
- y terfynau amser sy'n berthnasol, a
- y ffyrdd y gall yr awdurdod caffael ddarparu cefnogaeth a chymorth.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 319

Nodyn Arfer Gorau 45

47. Os oes ansicrwydd ynghylch y dull caffael i'w ddilyn, dylid cyflwyno hysbysiad cadarnhau sy'n cynnwys y datganiad rhagnodedig ynghylch y weithdrefn datganiad breinio cyffredinol gan nad yw hyn yn gorfodi awdurdodau caffael i ddefnyddio'r weithdrefn.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 320

Nodyn Arfer Gorau 46

48. Os mai dim ond rhai (yn hytrach na'r cyfan) o'r buddiannau mewn darn o dir sy'n cael eu caffael trwy gytundeb yna caiff awdurdodau caffael gymryd y buddiant yn ddarostyngedig i unrhyw gyfyngiadau sy'n bodoli. Er enghraifft, os ceir prydles, gall y cyfamodau (fel cyfyngiadau ar ddefnydd) barhau i fod yn berthnasol oni chaiff yr uwch fuddiant ei gaffael hefyd a bod y buddiannau yn uno.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 325

Nodyn Arfer Gorau 47

49. Gall defnyddio'r weithdrefn datganiad breinio cyffredinol ganiatáu i gynlluniau fynd yn eu blaenau wrth gynnal negodiadau hir ar iawndal. Gellir cymryd meddiant hefyd o dan y weithdrefn hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad wrth i'r negodiadau gael eu cwblhau.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 338

Nodyn Arfer Gorau 48

50. Wrth ystyried defnyddio pwerau prynu gorfodol, dylai'r awdurdodau caffael fabwysiadu'r agweddau canlynol ar y broses caffael ymlaen llaw:
    (a) Gweithredu proses deg a chyfartal o ran talu hawliadau iawndal.
    (b) Ystyried cynnig ymgymeriad i dalu ffioedd proffesiynol gyda chanran yn cael ei thalu ymlaen llaw a'r gweddill yn cael eu had-dalu ar ôl cwblhau'r gwerthiant.
    (c) Cynnal negodiadau ar gyfer caffael trwy gytuno gyda chyllideb glir, sicrhau bod yr arian ar gael i gwblhau'r caffaeliad, a bod â bwriad difrifol i brynu'r eiddo er mwyn atal:
        - materion rhag cael eu hymestyn;
        - rhoi cynigion a setliadau isel;
        - cynhyrchu caledi, drwgdeimlad a safiadau sefydlog; a
        - oedi neu ganslo trafodiad.

(d) Cynnal ewyllys da ac ymgysylltiad cadarnhaol â hawlwyr mewn negodiadau os yw'r awdurdod yn cytuno i ddarparu indemniad ar gyfer ffioedd a chostau gwirioneddol a ysgwyddir gan hawlwyr a all helpu i atal:

- oedi cynllun gan arwain at ostyngiad cyffredinol mewn costau;
- gostyngiad mewn colledion ariannol gan fusnes a'r colledion cyn-gaffael posibl mewn hawliadau iawndal yn y dyfodol; a
- y gost o baratoi ar gyfer a chynnal ymchwiliad cyhoeddus.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 347

Nodyn Arfer Gorau 49

51. Gall contract rhwng partïon sy'n ymwneud â chaffael tir sydd y tu hwnt i bwerau un o'r partïon (a elwir yn 'ultra vires') fod yn anorfodadwy a/neu arwain at atebolrwydd i'r parti arall.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 349

Nodyn Arfer Gorau 50

52. Os bydd caffaeliad trwy gytundeb ar sail wahanol i bryniant gorfodol, dylai'r awdurdodau caffael wirio bod y sail hon yn dderbyniol at y dibenion sy'n ofynnol.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 351

Nodyn Arfer Gorau 51

53. Dylai awdurdodau caffael ystyried canlyniadau caffael trwy gytundeb cyn rhoi hysbysiad i drafod. Mewn rhai achosion, efallai y byddai'n well cyflwyno'r hysbysiad i drafod cyn prynu trwy gytundeb.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 364 neu baragraff 373

Nodyn Arfer Gorau 52

54. Dylai ymgymerwyr statudol sefydlu yn gynnar a oes ganddynt unrhyw gyfyngiad statudol neu ganllawiau polisi mewnol sy'n delio â chaffael trwy gytundeb.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 366

Nodyn Arfer Gorau 53

55. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i delerau cynigion iawndal a wneir i sicrhau nad ydynt yn rhagfarnu achos prynu gorfodol yn y dyfodol h.y. cyfeiriadau i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Nodyn Arfer Gorau 54

56. Os oes unrhyw amheuaeth ynghylch perchnogaeth, mae'n well i awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad i drafod i bob darpar berchennog. Er nad yw hysbysiad i drafod yn awdurdodi dadfeddiannu, gall sefydlu perthynas. Mae hefyd yn sbarduno'r weithdrefn y gall yr awdurdod caffael gael mynediad trwyddi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 385

Nodyn Arfer Gorau 55

57. Mae'n briodol defnyddio'r weithdrefn datganiad breinio cyffredinol:

(a) Pan fo pryder, efallai y bydd buddiannau nad oes fawr ddim gwybodaeth ar gael amdanynt neu lle mae buddiannau wedi'u caffael yn wirfoddol trwy gytundeb er mwyn cael 'teitl glân'.

(b) Pan fo nifer fawr o fuddiannau neu deitlau wedi'u cynnwys yn y GPG gan fod defnyddio datganiad breinio cyffredinol yn galluogi'r awdurdod caffael i gaffael teitl i'r tir cyfan o dan un offeryn.

(c) Pan fo angen diddwytho teitl i ddatblygwr, buddsoddwr neu denant. Yr anfantais yw y gallai defnyddio'r weithdrefn hon achosi oedi i’r awdurdod caffael rhag cymryd meddiant o'r tir am o leiaf dri mis tra bo'r gofynion gweithdrefnol yn cael eu gweithredu. Fodd bynnag, os cychwynnir y weithdrefn pan gadarnheir y GPG gellir lleihau'r oedi.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 430

Nodyn Arfer Gorau 56

58. Dylai awdurdodau caffael ganiatáu diwrnodau ychwanegol ar gyfer cyflwyno hysbysiadau o wneud datganiad breinio cyffredinol.

Nodyn Arfer Gorau 57

59. Dylai'r cyfnod a bennir yn yr hysbysiad o wneud datganiad breinio cyffredinol fod yn ddigon hir i ganiatáu i'r rhai yr effeithir arnynt drefnu eu materion ac adleoli, os yn bosibl.

I benderfynu ar hyn, dylai awdurdodau caffael fod wedi cael deialog ystyrlon ac agored gyda'r partïon yr effeithiwyd arnynt trwy gydol y broses.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 441

Nodyn Arfer Gorau 58

60. Efallai y bydd yn bosibl i awdurdodau caffael gydlynu’r dyddiad breinio gyda'r dyddiad mynediad ar gyfer buddiannau sydd wedi'u heithrio.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 444

Nodyn Arfer Gorau 59

61. Er y gall awdurdodau caffael ohirio mynediad am hyd at 3 blynedd, dylid cydnabod y gallai hyn achosi ansicrwydd sylweddol i'r partïon yr effeithir arnynt. Dylai awdurdodau caffael felly anelu at gael mynediad ar y dyddiad cynharaf y cytunwyd arno. Efallai y bydd y cyfnod wedi cadarnhau’r GPG yn gam priodol yn y broses i awdurdodau caffael gychwyn y drafodaeth hon.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 461

Nodyn Arfer Gorau 60

62. Dylai awdurdodau caffael gydnabod canlyniadau ansicrwydd o ddiffyg dyddiad pendant ar gyfer mynediad a meddiant. Dylid cytuno ar ddyddiadau penodol gyda pherchnogion a gall hyn helpu i leihau ansicrwydd ac o bosibl iawndal.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 466

Nodyn Arfer Gorau 61

63. Pan ragwelir anhawster i gael meddiant, cynghorir awdurdodau caffael i gysylltu â'r siryf ynghylch amseru, oherwydd efallai y bydd angen adnoddau sylweddol gan gynnwys presenoldeb yr Heddlu. Mae'n synhwyrol trefnu i'r eiddo gael ei ddiogelu yn syth ar ôl cymryd meddiant.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 477

Nodyn Arfer Gorau 62

64. Er mwyn sicrhau bod safonau perfformiad uchel gan gontractwyr yn cael eu cynnal a'u cadw dan adolygiad, dylai'r awdurdodau caffael fabwysiadu systemau rheoli priodol a dyrannu digon o adnoddau. Gall hyn atal enw da awdurdod caffael rhag cael ei effeithio'n negyddol gan berfformiad gwael contractwr.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 480

Nodyn Arfer Gorau 63

65. Dylid defnyddio'r weithdrefn ardystio a ddarperir gan adran 16 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn hytrach na dibynnu ar yr angen am weithdrefn Senedd arbennig a all gymryd llawer o amser gan ddefnyddio llawer iawn o adnoddau. Yn ymarferol, yn aml mae'n bosibl dod i gytundeb ag ymgymerwyr statudol. Mae hyn fel arfer ar sail ymrwymiad gan awdurdodau caffael i wneud darpariaeth ar gyfer adfer offer gweithredol.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 506

Nodyn Arfer Gorau 64

66. Dylid gwneud cais am dystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 ar yr un pryd ag y mae'r GPG cyfatebol yn cael ei wneud a'i gyflwyno i'w gadarnhau.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 507

Nodyn Arfer Gorau 65

67. Mae lle i brisio gwir gost GPG. Er enghraifft, efallai nad yr hyn y mae'r awdurdod caffael yn ei dalu o ganlyniad i'r GPG a gadarnhawyd h.y. taliadau am golli cartref, aflonyddwch, costau ymchwiliadau cyhoeddus, ffioedd cyfreithiol, costau adleoli, ffioedd proffesiynol gan gynnwys syrfewyr ac ati yw'r hyn y mae'r tir wedi cael ei brisio ar y farchnad agored a dylid ystyried hynny. Mae'n bwysig bod awdurdodau caffael yn gweithio trwy'r senarios gorau a'r achosion gwaethaf gan gynnwys effeithiau ar gyllidebau ac amserlenni.

68. Wrth ddarparu prisiad, dylai awdurdodau caffael feintioli pam mae ffigur iawndal yn uwch na’r gwerth marchnadol agored. Er enghraifft, cynnwys penawdau hawliadau eraill yn y ffigur.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 518

Nodyn Arfer Gorau 66

69. Gallai oedi cyn gwneud rhagdaliad arwain at galedi i'r hawlydd a gallai effeithio ar ei allu i adleoli, a thrwy hynny gynyddu iawndal. Dylai awdurdodau caffael sicrhau bod y taliad yn cael ei wneud cyn gynted â phosibl.
Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 521

Nodyn Arfer Gorau 67

70. Dylai awdurdodau caffael annog ac atgoffa hawlwyr sy'n dymuno cyflwyno cais am daliad iawndal ymlaen llaw i wneud hynny gyda'r lefel briodol o dystiolaeth i gadarnhau a chefnogi eu cais. Bydd hyn yn golygu bod modd ei brosesu heb oedi diangen.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 522

Nodyn Arfer Gorau 68

71. Gellir setlo anghydfodau yn y llysoedd neu yn yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) a all fod yn gostus a chymryd llawer o amser. Os yw trafodaethau'n edrych fel eu bod yn chwalu, argymhellir yn gryf mabwysiadu techneg datrys anghydfod amgen fel ffordd effeithiol o ddod i gytundeb neu gulhau materion.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 662

Nodyn Arfer Gorau 69

72. Dylai awdurdodau caffael geisio cytuno ar y ffeithiau sy'n berthnasol i anghydfod, ni waeth sut y mae i'w ddatrys. Bydd yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yn cyfarwyddo bod datganiad o ffeithiau y cytunwyd arno rhwng y partïon yn cael ei gyflwyno yn gynnar yn yr achos. Gall cytuno ar y ffeithiau yn gynnar gynorthwyo partïon i ddatrys eu gwahaniaethau.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 664

Nodyn Arfer Gorau 70

73. Gall methu â symud ymlaen yn gywir gerbron yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ragfarnu achos ac mae'n bwysig bod â'r wybodaeth a'r profiad angenrheidiol i ddelio'n effeithiol â chyfeiriad at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 668

Nodyn Arfer Gorau 71

74. Anogir awdurdodau caffael i ystyried buddion mabwysiadu technegau datrys anghydfod amgen ar bob cam o'r broses prynu gorfodol. Mae'n arbennig o bwysig cyn cyflwyno GPG oherwydd gall hyn arbed amser ac arian i bob parti. Gall hefyd helpu i leihau'r cyfnod o ansicrwydd i'r partïon yr effeithir arnynt.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 673

Nodyn Arfer Gorau 72

75. Wrth benderfynu pa gostau i'w gwneud mewn perthynas â GPG, gall yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir) ystyried a yw parti wedi gwrthod defnyddio technegau datrys anghydfod amgen yn afresymol, hyd yn oed pan fydd y parti sy'n gwrthod yn llwyddiannus fel arall.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 674

Nodyn Arfer Gorau 73

76. Argymhellir yn gryf defnyddio techneg datrys anghydfod amgen yn lle ymgyfreitha. Mae'n faes cymharol arbenigol ac mae'n fwyaf effeithiol pan fydd ymarferwyr profiadol yn symud y cyfan ymlaen.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 675

Nodyn Arfer Gorau 74

77. Efallai y bydd yn bosibl dod i gytundeb â pherchennog ynghylch problemau a achosir gan hollti tir. Er enghraifft, gall awdurdod priffyrdd gytuno i brynu tir ar gyfer corlannau defaid newydd y mae angen eu lleoli i weddu i arferion trin defaid.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 8 yn Adran B

Nodyn Arfer Gorau 75

78. Pan fydd awdurdod caffael yn derbyn cais i brynu'r holl dir, bydd yn rhaid iddo ariannu pryniant mwy na'r hyn a ystyriwyd yn wreiddiol. Fodd bynnag, pan fydd y cynllun wedi'i gwblhau, bydd gan yr awdurdod dir dros ben a dylai'r cyn-berchnogion, yn unol â'r 'Rheolau Crichel Down' a geir yn Rhan 6 o Gylchlythyr 003/2019, gael y cyfle cyntaf i ail-brynu'r tir a oedd gynt yn eu perchnogaeth ar yr amod nad yw wedi newid yn sylweddol o ran ei gymeriad ers ei gaffael. Lle nad yw cyn-berchnogion yn dymuno ail-brynu'r tir, gallai fod yn addas i'w werthu yn y farchnad agored.

Cliciwch i ddychwelyd i baragraff 28 yn Adran B

Rhan Chwech - Atodiadau

Cynnwys

Atodiad 1 - Enghraifft o Lythyr Rhagarweiniol ynghylch y Cynllun Adfywio Arfaethedig 382

Atodiad 2 - Geiriad Enghreifftiol ar gyfer Penderfyniad mewn Egwyddor i Wneud GPG gan y Cyngor 384

Atodiad 3 - Enghraifft o Lythyr Ceisio Gwybodaeth a Hysbysiad Statudol yn Gofyn am Wybodaeth o dan S5A o Ddeddf Caffael Tir 1981 386

Atodiad 4 - Enghraifft o Benderfyniad i Wneud Adroddiad GPG (heb ei Ddirprwyo i Benderfyniad gan Swyddog) 395

Atodiad 5 - Enghraifft o Benderfyniad i Wneud Adroddiad GPG (Wedi'i Ddirprwyo i Benderfyniad gan Swyddog) 405

Atodiad 6 - Enghraifft o Ddatganiad Rhesymau dros GPG Dir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 414

Atodiad 7a - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac Atodlen 433

Atodiad 7b - Enghraifft o Orchymyn Prynu Gorfodol Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Atodlen a Map 438

Atodiad 7c - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gan gynnwys Hawliau Dros Dir ac Atodlen 442

Atodiad 7ch - Enghraifft o Orchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gan gynnwys Hawliau Dros Dir, Atodlen a Map 447

Atodiad 7d - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Wnaed ar Ran Cyngor Cymuned ac Atodlen 452

Atodiad 7Dd - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Wnaed ar Ran Cyngor Cymuned, Atodlen a Map 457

Atodiad 7e - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Deddf Tai 1985 ac Atodlen 461

Atodiad 7f - Enghraifft o Orchymyn Prynu Gorfodol Deddf Tai 1985 ac Atodlen 466

Atodiad 8 - Enghraifft o Ffurf Hysbysu I Berson Cymwys Mewn Perthynas Å Thir A Geir Mewn Gorchymyn Prynu Gorfodol 470

Atodiad 9 - Enghraifft o Ffurf Hysbysu Ynghylch Gorchymyn Prynu Gorfodol Ar Gyfer Cyhoeddiad Papur Newydd Ac Arddangos Ar Neu Gerllaw'r Tir Sydd Yn Y Gorchymyn 472

Atodiad 10 - Enghraifft o Ddatganiad Rhesymau dros GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 473

Atodiad 11a - Templed Prawf o Dystiolaeth (Halogiad Tir) 495

Atodiad 11b - Templed Prawf o Dystiolaeth (Ecoleg) 497

Atodiad 12a - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (nad yw'n Ddatganiad Breinio

Cyffredinol) ... 499
Atodiad 12b - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Datganiad Breinio Cyffredinol) ... 501
Atodiad 12c - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau gan Awdurdod Caffael ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (nad yw'n Ddatganiad Breinio Cyffredinol) ... 506
Atodiad 12ch - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau gan Awdurdod Caffael ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Datganiad Breinio Cyffredinol) ... 508
Atodiad 13 - Enghraifft o Ddatganiad Breinio Cyffredinol ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ... 513
Atodiad 14 - Enghraifft o Hysbysiad yn Pennu Tir a Datgan Effaith Datganiad Breinio Cyffredinol ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ... 516
Atodiad 15 - Enghraifft o Hysbysiad Mynediad ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ... 524
Atodiad 16 - Enghraifft o i Drafod ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ... 528
Atodiad 17 - Templed Manylion Hawliad mewn Ymateb i Hysbysiad i Drafod ... 532
Atodiad 18 - Enghraifft o Hysbysiad yn Gofyn am Feddiant Mân Denantiaeth (a20 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965) ... 537
Atodiad 19 - Templed Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth ... 539
Atodiad 20 - Templed Cytundeb Indemniad ... 543
Atodiad 21 - Templed Cytundeb Setlo ar gyfer Eiddo Afraid a Gwag ... 581
Atodiad 22 - Astudiaethau Achos ar Ddefnyddio Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Llwyddiannus ... 589
Atodiad 23 - Arferion Gorau ar Faterion Iawndal ... 606
Atodiad 24 - Siart Llif Camau yn y Broses GPG (GPG Anweinidogol) ... 611
Atodiad 25 - Rhestr Wirio Amserlen Gweithgareddau GPG (GPG Anweinidogol) ... 618
Atodiad 26 - Amserlen Olrhain Gwrthwynebwyr GPG ... 633

Atodiad 1 - Enghraifft o Lythyr Rhagarweiniol ynghylch y Cynllun Adfywio Arfaethedig

NODWCH ENW A CHYFEIRIAD Y DERBYNNYDD e.e.

Ryan Tedbury,
66 Bryn Hill
Abervalley
AB1 3CD]

Ein Cyf: [NODWCH GYFEIRNOD Y CYNGOR]

[NODWCH Y DYDDIAD]

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: [NODWCH ENW'R CYNNIG e.e. Ailddatblygu tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr]

Fel y gwyddoch efallai, yn ddiweddar comisiynodd [NODWCH ENW'R CYNGOR e.e. Cyngor Sir Cwm] (y Cyngor) astudiaeth i [DISGRIFIWCH NATUR Y PROSIECT AILDDATBLYGU e.e. ailddatblygu tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr]. Y casgliadau oedd ei bod yn angenrheidiol ailddatblygu'r [NODWCH LEOLIAD Y TIR e.e. tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr] er mwyn gwella lles cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yr ardal breswyl sy'n cynnwys Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr, Abervalley. Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus helaeth, mae'r Cyngor bellach wedi mabwysiadu polisi'n ffurfiol sy'n ceisio ailddatblygu'r [NODWCH LEOLIAD Y TIR e.e. tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr].

Er mwyn cyflawni ailddatblygiad [NODWCH LEOLIAD Y TIR e.e. tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr], bydd angen i'r holl berchnogion a meddianwyr presennol roi'r gorau i'w heiddo. Er mwyn cyflawni'r amcan hwn, efallai y bydd angen i'r Cyngor wneud gorchymyn prynu gorfodol (GPG).

Mae hon yn weithdrefn statudol sy'n caniatáu i'r Cyngor gaffael yn orfodol yr holl eiddo sy'n ofynnol ar gyfer y datblygiad. Fodd bynnag, dim ond os cânt eu cymeradwyo gan Weinidogion Cymru y gellir defnyddio'r pwerau, ar ôl ystyried unrhyw wrthwynebiadau.]

Mae Llawlyfr GPG Llywodraeth Cymru yn darparu arweiniad technegol ac arfer gorau ar lywio'r broses GPG. Mae Rhan 3 o'r Llawlyfr yn darparu gwybodaeth ar sut y gall perchnogion tir a phartïon â diddordeb chwilio am gyngor proffesiynol a byddwn yn eich annog i ystyried hynny.

Er y gallai fod yn rhaid i'r Cyngor wneud GPG, byddai'n well ganddo gaffael yr eiddo sy'n ofynnol trwy gytundeb. Yn unol â hynny, hoffwn drefnu cyfarfod cychwynnol gyda chi i drafod eich eiddo. Felly, byddwn yn gwerthfawrogi pe byddech yn cysylltu â mi i drefnu apwyntiad cyfleus. Fy manylion cyswllt yw:

[NODWCH Y MANYLION CYSWLLT:

- A.N.Other@ccc.gov.wales;
- 03000 123456]

Yn gywir,

[NODWCH ENW A THEITL Y PWYNT CYSWLLT CYNTAF YN Y CYNGOR e.e.
Mrs A.N Other,
Rheolwr Prosiect Stryd Glyndwr,
Cyngor Sir Cwm]

Mrs A.N Other
Cyfarwyddiaeth Tai, Cynllunio ac Adfywio
Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm
Ystad Ddiwydiannol Beth
Abervalley
AB1 8UJ

Atodiad 2 - Geiriad Enghreifftiol ar gyfer Penderfyniad mewn Egwyddor i Wneud GPG gan y Cyngor

ARGYMHELLIAD/ARGYMHELLION

Gofynnir i’r [NODWCH ENW’R PWYLLGOR e.e. Pwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio] graffu ar y penderfyniad arfaethedig gan y Weithrediaeth ac argymhellir y dylai’r Weithrediaeth:

Cytuno mewn egwyddor i ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn unol â [NODWCH Y PWERAU PERTHNASOL e.e. adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990] i gaffael y tir a hawliau newydd yn yr ardal a ddisgrifir yn yr adroddiad ac a ddangosir ar y cynllun sydd ynghlwm wrth yr adroddiad hwn, gyda'r Cyngor o'r farn efallai y bydd angen caffael y tir yn orfodol er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn cael ei gyflawni a rhoddir cymeradwyaeth i wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG).

Awdurdodi Swyddogion i ddechrau ar waith paratoi i ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol a'r cais am gydsyniadau, trwyddedau a gorchmynion statudol i alluogi cyflawni’r prosiect mewn modd amserol. Y cyfan yn ddarostyngedig i wneud penderfyniad 'mewn egwyddor', cyflwyno cais am wybodaeth i dirfeddianwyr a phenodi asiantau cyfeirnodi tir i ymchwilio i'r holl fuddiannau tir yn drylwyr, paratoi Datganiad Rhesymau a'r holl ddogfennau angenrheidiol eraill.

Awdurdodi’r Cyfarwyddwr ar gyfer [NODWCH DEITL YR ADRAN BERTHNASOL e.e. Tai, Cynllunio ac Adfywio] i gymryd yr holl gamau angenrheidiol i sicrhau bod y GPG yn cael ei wneud, ei gadarnhau a'i weithredu, gan gynnwys negodi ac ymrwymo i gytundebau neu ymrwymiadau gyda pherchnogion tir gan nodi telerau ar gyfer tynnu’n ôl unrhyw wrthwynebiadau i'r GPG cyn iddo gael ei gadarnhau, gan gynnwys lle bo hynny'n briodol ceisio eithrio tir o'r GPG a/neu wneud trefniant ar gyfer adleoli meddianwyr a thalu iawndal a breinio'r tir a gaffaelwyd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Sylwch, yn amodol ar swyddogion yn gwneud pob ymdrech resymol i gydgasglu’r tir trwy gytundeb/cytundeb preifat, y bydd adroddiad manwl pellach a Datganiad Rhesymau yn cael eu cyflwyno i Aelodau'r Weithrediaeth maes o law yn nodi'r cyfiawnhad dros wneud GPG.

[Y rhoddir awdurdod dirprwyedig i'r [NODWCH Y SAWL Y DIRPRWYIR AWDURDOD IDDO YN Y CYNGOR e.e. Cyfarwyddwr Cymunedau, Tai a Chynllunio] i wneud yr holl benderfyniadau sy'n angenrheidiol i symud ymlaen a datblygu'r cynlluniau i'w cymeradwyo'n llawn gan [ENW'R PWYLLGOR MEWNOL e.e. Pwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio] heb droi at y Cabinet ymhellach.]

Atodiad 3 - Enghraifft o Lythyr Ceisio Gwybodaeth a Hysbysiad Statudol yn Gofyn am Wybodaeth o dan S5A o Ddeddf Caffael Tir 1981

[NODWCH ENW A CHYFEIRIAD Y DERBYNNYDD e.e.

Ryan Tedbury,
66 Bryn Hill
Abervalley
AB1 3CD]

Ein Cyf: [NODWCH GYFEIRNOD Y CYNGOR]

[NODWCH Y DYDDIAD]

PWYSIG - MAE'R CYFATHREBIAD HWN YN EFFEITHIO AR EICH EIDDO

Annwyl Syr/Fadam,

Ailddatblygiad arfaethedig [NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR e.e. Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr]

Rydym yn gweithredu ar ran [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] ("yr Awdurdod").

Efallai eich bod eisoes wedi derbyn llythyr gan yr Awdurdod yn egluro y byddem yn cysylltu â chi.

Mae'r Awdurdod yn ystyried gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG) i gaffael tir a buddiannau yn [NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR e.e. tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr] (y "Tir"). Gwnaed penderfyniad mewn egwyddor i fwrw ymlaen â'r Gorchymyn, ond cyn i'r Awdurdod wneud penderfyniad terfynol i symud ymlaen, mae arno angen manylion yr holl fuddiannau yn y Tir.

Rydym yn amgáu set o gynlluniau yn yr atodiad i'r llythyr hwn sy'n dangos ardal neu ardaloedd o dir ag ymyl coch o fewn y Tir y credir bod gennych fuddiant ynddo neu y gallai fod gennych fuddiant ynddo.

Fe'n cyfarwyddwyd gan yr Awdurdod i gyflwyno Hysbysiad i chi yn unol ag Adran 5A o Ddeddf Caffael Tir 1981 sy'n ei gwneud yn ofynnol i chi ddarparu gwybodaeth am eich buddiant chi a buddiannau eraill yn y tir sydd ag ymyl coch.

Mae'r Awdurdod yn gofyn am y wybodaeth hon i sicrhau bod pawb sydd â buddiant perthnasol yn y Tir hwn yn cael yr hysbysiadau statudol priodol, eu bod yn cael eu hysbysu trwy gydol y broses ac i sicrhau bod yr holl fuddiannau'n cael eu cofnodi at ddibenion iawndal.

Yn unol â hynny, rydym yn amgáu copi o'r Hysbysiad ynghyd â chopi o'r darpariaethau statudol perthnasol er gwybodaeth i chi. Rydym hefyd yn amgáu ffurflen ateb a fydd yn eich cynorthwyo i nodi'r wybodaeth yr ydym yn gofyn amdani ac y gallwch ei defnyddio i ddarparu'r wybodaeth hon. Gofynnwn i chi lenwi a dychwelyd y ffurflen atom yn yr amlen â chyfeiriad wedi'i stampio a ddarperir gan atodi un copi o bob un o'r cynllun(iau). Dylech gadw un copi o'r cynllun(iau) ar gyfer eich cofnodion. Os ydych chi'n anghytuno â'r ffin a ddangosir ar y cynllun(iau), nodwch y maes anghytuno, ar y cynllun(iau) rydych chi'n dychwelyd atom ni. Yn ogystal, os mai dim ond rhan o'r ardal a ddangosir ar y cynllun(iau) sy'n destun buddiant sy'n eiddo i chi, nodwch hyn yn glir ar y cynllun(iau) i'w dychwelyd atom a (lle bo hynny'n briodol) nodwch pa loriau o'r eiddo sy’n cael eu cynnwys neu eu heithrio, fel sy’n berthnasol.

Gofynnwyd i ni eich hysbysu bod yr Awdurdod yn parhau i groesawu trafodaethau uniongyrchol gyda chi a'r cyfle i gwrdd â chi yn yr eiddo i drafod y mater hwn. Peidiwch ag oedi cyn cysylltu â'r Awdurdod ar [NODWCH RIF FFÔN A CHYFEIRIAD E-BOST e.e. 03000 123456 neu A.N.Other@ccc.gov.wales] neu yn y cyfeiriad ar waelod y llythyr hwn i drafod ymhellach.

Pa un bynnag, mae'r llythyr hwn yn ymwneud â choladu gwybodaeth mewn cysylltiad â'r GPG arfaethedig a rhaid i chi ddarparu'r wybodaeth sy'n ofynnol yn yr Hysbysiad yn yr amlen â chyfeiriad wedi'i stampio neu i'r cyfeiriad a roddir ar waelod y llythyr hwn.

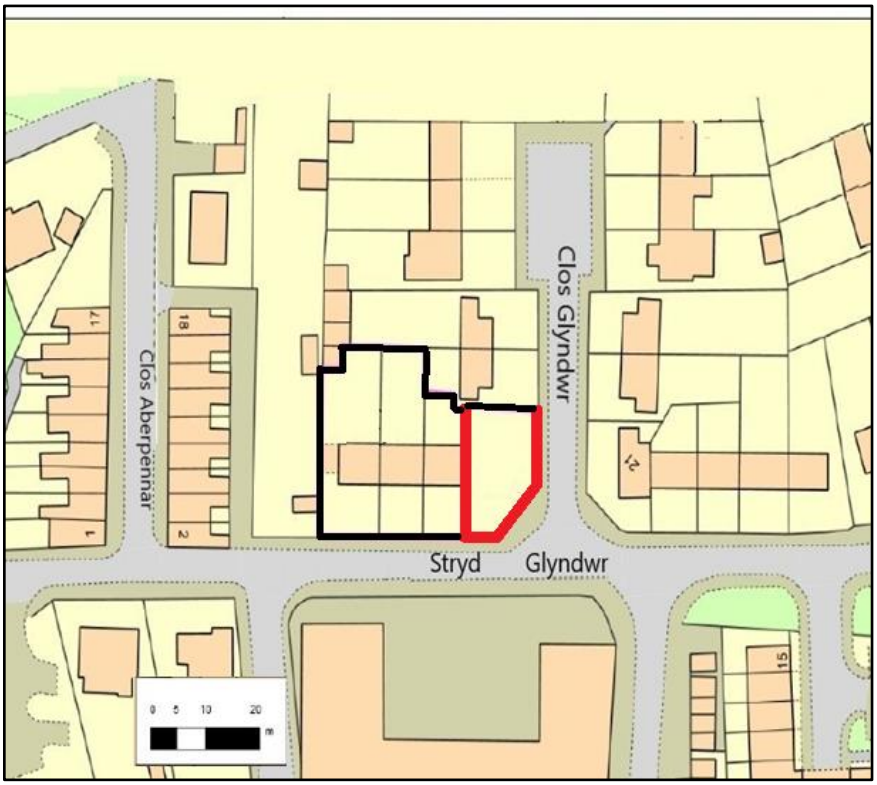
Sylwch fod methu ag ymateb i'r Hysbysiad Statudol hwn cyn pen 14 diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad yn drosedd ac efallai y byddwch yn agored i gael eich erlyn.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r llythyr hwn neu'r hysbysiad amgaeedig, cysylltwch â [NODWCH ENW'R PWYNT CYSWLLT CYNTAF YN Y CYNGOR e.e. Mrs A.N Other] yn y cyfeiriad ar waelod y llythyr hwn neu ar [NODWCH RIF FFÔN A CHYFEIRIAD E-BOST e.e. 03000 123456 neu A.N.Other@ccc.gov.wales] a fydd yn falch o gynorthwyo.

Yn gywir

[NODWCH ENW A THEITL GYFARWYDDWR PERTHNASOL Y CYNGOR e.e.
John Maher,
Cyfarwyddwr Tai, Cynllunio ac Adfywio]

Atodiad - Cynllun yn nodi buddiant yn y Tir



Allwedd:
Buddiant = Coch

DEDDF CAFFAEL TIR 1981

HYSBYSIAD STATUDOL O DAN ADRAN 5A

[NODWCH ENW A CHYFEIRIAD Y DERBYNNYDD e.e. Ryan Tedbury]

Tir: [NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR e.e. 1 – 4 Stryd Glyndwr]

Er mwyn galluogi [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] ("yr Awdurdod") i gyflawni ei swyddogaethau mewn perthynas â gwneud Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG) yn unol ag Adran 226(1)(a) o Ddeddf Gwlad a Thref 1990, mae'r Awdurdod yn unol ag adran 5A o Ddeddf Caffael Tir 1981 trwy hyn yn ei gwneud yn ofynnol i chi cyn pen 14 diwrnod ar ôl dyddiad cyflwyno'r Hysbysiad hwn roi'r wybodaeth ganlynol i'r Awdurdod yn ysgrifenedig (mewn perthynas â thir a ddangosir ar y cynlluniau gyda'r hysbysiad hwn ac unrhyw dir arall y mae gennych fuddiant ynddo yn y cyffiniau):

- Natur eich buddiant (er enghraifft rhydd-ddeiliad, lesddeiliad, tenant, deiliad trwydded neu fel arall) yn y tir.
- Enw a chyfeiriad pob person rydych chi'n credu sy'n meddiannu'r tir.
- Enw a chyfeiriad pob person y credwch fod ganddo unrhyw fuddiant arall yn y tir p'un ai fel rhydd-ddeiliad, morgeisai, lesddeiliad, person sy'n derbyn rhent yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol neu (trwy gytundeb ag unigolyn sydd â buddiant yn y tir) sydd wedi'i awdurdodi i reoli'r tir neu i drefnu ei osod neu fel arall.

Dylid anfon y wybodaeth ofynnol at Gyfarwyddwr [NODWCH DEITL CYFARWYDDWR PERTHNASOL O'R CYNGOR A'I ENW YN DILYN HYNNY e.e. Cyfarwyddwr yr Amgylchedd, Tai, Cynllunio ac Adfywio John Maher] gan ddyfynnu cyfeirnod [NODWCH GYFEIRNOD Y CYNGOR].

Amgaeir ffurflen y gellir darparu'r wybodaeth ofynnol arni.

Mae methu â chwblhau a dychwelyd yr hysbysiad hwn o fewn yr amserlen a/neu'n rhoi unrhyw gamddatganiad sylweddol yn fwriadol neu'n ddi-hid yn drosedd. Amgaeir manylion llawn y darpariaethau statudol gyda'r hysbysiad hwn.

Dyddiedig: [NODWCH Y DYDDIAD]

Ffurflen Hysbysiad Statudol

FFURFLEN ATEB I GAIS AM WYBODAETH

At: [NODWCH DEITL A CHYFEIRIAD e.e. Cyfarwyddwr Tai, Cynllunio ac Adfywio,
Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm
Ystad Ddiwydiannol Beth
Abervalley
AB1 8UJ

Mewn ymateb i'ch cais am wybodaeth a eglurwyd yn y llythyr dyddiedig [NODWCH DDYDDIAD Y LLYTHYR CEISIO GWYBODAETH]

Rwy'n DATGAN YMA bod yr atebion i'r cwestiynau a nodir isod yn ddatganiad gwir a chywir o'r holl wybodaeth sy'n ofynnol gan yr Hysbysiad, i'r graddau ag y mae neu y dylai fod yn rhesymol o fewn fy ngwybodaeth.

Llofnodwyd: ……

Cyfeiriad:……
……
……
……

Dyddiedig …… o …… 20…

Sylwch os gwelwch yn dda:

1. Wrth roi manylion enw, dylid rhoi pob enw cyntaf yn ogystal â'r cyfenw;

2. Wrth roi manylion cwmnïau, dylid darparu enw ysgrifennydd neu glerc y cwmni, rhif y cwmni a swyddfa gofrestredig yn ychwanegol at fanylion unrhyw berson a/neu gyfeiriad dewisol amgen ar gyfer cyflwyno gohebiaeth yn y dyfodol;

3. Wrth roi manylion partneriaeth neu ymddiriedolaeth, rhowch fanylion yr holl bartneriaid neu ymddiriedolwyr. Os yw un neu fwy o bartneriaid neu ymddiriedolwyr yn cael eu hethol i dderbyn gohebiaeth yn y dyfodol ar ran y lleill, nodwch yr unigolyn neu'r unigolion hyn yn glir;

4. Os oes angen mwy o le, nodwch y wybodaeth ddarn o bapur ar wahân a'i atodi i'r ffurflen hon.

5. Enw'r Perchennog (neu'r Rhydd-ddeiliad): ……

6. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

7. Nodwch a ydych chi'n meddiannu ai peidio: Ydw/Nac ydw (dilëwch fel sy'n briodol)

8. Enw(au) unrhyw Lesddeiliad neu Denant: ……

9. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

10. Nodwch a ydynt yn meddiannu ai peidio: Ydynt/Nac ydynt (dilëwch fel sy'n briodol)

11. Manylion y brydles/tenantiaeth (gan gynnwys amlder talu unrhyw rent neu arian a thymor neu hyd y trefniant):……

12. Enw(au) unrhyw is-lesddeiliad neu is-denant (os oes un): ……

13. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

14. Nodwch a ydynt yn meddiannu ai peidio: Ydynt/Nac ydynt (dilëwch fel sy'n briodol)

15. Manylion yr is-brydles neu is-denantiaeth (gan gynnwys amlder talu rhent neu arian a thymor neu hyd y trefniant):……

16. Enw unrhyw berson neu barti arall sy’n meddiannu a manylion/telerau eu meddiant……

17. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

18. Telerau: ……

19. Manylion unrhyw berson neu barti arall sy'n derbyn rhent yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, neu berson neu barti sydd (trwy gytundeb â pherson sydd â buddiant yn y tir), wedi'i awdurdodi i reoli'r tir neu i drefnu ei osod):

20. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

21. Enw(au) unrhyw forgeisai neu fenthyciwr (os oes un): ……

22. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

23. Tymor neu hyd trefniant y benthyciad: ……

24. Manylion unrhyw berson neu barti arall sydd â buddiant yn y tir neu'r eiddo (gan gynnwys hawliau tramwy, hawliau i wasanaethau, hawliau i olau, hawliau perchnogion torlannol, elw à prendre a hawddfreintiau eraill ynghyd â chyfamodau cyfyngu ac unrhyw lyffethair arall): ……

25. Cyfeiriad: …… …… ……
……
……
……
……

26. Manylion y tir sy'n elwa o'r buddiant: ……

27. Manylion unrhyw berson neu barti arall sydd â phwer i werthu neu drosglwyddo neu ryddhau'r tir neu'r eiddo: ……

28. Cyfeiriad: …… …… …… ……
……
……
……

29. Cadarnhewch ai eich dealltwriaeth chi yw bod y ffiniau fel y dangosir ar y cynllun (ynghlwm) yn nodi'r holl dir yn y cyffiniau ym mherchnogaeth yr unigolion a nodwyd ar y ffurflen hon yn gywir. Os na, rhowch fanylion. Os yw maint y buddiant yn y tir a ddangosir yn llai, nodwch yr ardal gywir ar y cynllun. Os yn fwy, nodwch ar y cynllun, os yn bosibl.

    Os nad yw'n bosibl, cadarnhewch hyn ac efallai y byddwn yn cysylltu â chi eto i wirio maint llawn y buddiant:
    ……
    ……

Cofiwch wneud y canlynol:

(a) Llofnodi’r ffurflen hon cyn ei dychwelyd

(b) Atodi unrhyw ddalennau ychwanegol o bapur ac un copi o'r cynllun gyda'r Hysbysiad yn dangos unrhyw ddiwygiadau i'r ffiniau yn unol â Chwestiwn 9 uchod.

(c) Dychwelyd yn yr Amlen Hunan-gyfeiriedig neu i'r cyfeiriad uchod wedi'i farcio'n glir gyda’r cyfeirnod [NODWCH GYFEIRNOD Y CYNGOR FEL YR AMLINELLWYD YN Y LLYTHYR CEISIO GWYBODAETH].

Atodiad 4 - Enghraifft o Benderfyniad i Wneud Adroddiad GPG (heb ei Ddirprwyo i Benderfyniad gan Swyddog)

Adroddiad i:	[NODWCH ENW'R PWYLLGOR e.e. Pwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio]	Dyddiad: [NODWCH DDYDDIAD Y PWYLLGOR e.e. 5 Rhagfyr 2019]
Teitl yr Adroddiad:	[NODWCH DEITL YR ADRODDIAD e.e. Adroddiad i Bwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio Cyngor Sir Cwm - Penderfyniad i wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol i Gaffael Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley]	
Adroddiad gan:	[NODWCH ENW A THEITL GYFARWYDDWR PERTHNASOL Y CYNGOR e.e. John Maher, Cyfarwyddwr Tai, Cynllunio ac Adfywio]	
Ward/Ardaloedd yr effeithir arnynt:	[NODWCH ENW'R WARD/ARDAL YR EFFEITHIR ARNI GAN Y PENDERFYNIAD e.e. Abervalley]	
Cadeirydd	[NODWCH ENW CADEIRYDD Y PWYLLGOR e.e. Cynghorydd Ruth Dudley, Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio]	
Awdur(on)/Rhif(au) Cyswllt:	[NODWCH ENW, TEITL, MANYLION CYSWLLT Y SWYDDOG ARWEINIOL e.e. Mrs A.N Other, Rheolwr Prosiect Stryd Glyndwr, 03000 123456	
Blaenoriaethau'r Cynllun Corfforaethol:	[RHESTRWCH FLAENORIAETHAU'R CYNGOR Y BYDD Y PENDERFYNIAD YN MYND I'R AFAEL Â NHW e.e. • Sicrhau tref ddiogel, ddeniadol a bywiog fel y nodir yng Nghynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*". • Dileu rhwystr i adfywio'r ardal breswyl ehangach sy'n rhan o Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015).]	

1. <u>Crynodeb</u>

[NODWCH GRYNODEB O'R ADRODDIAD e.e.

1.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw ceisio cymeradwyaeth y Pwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio ar gyfer gwneud gorchymyn prynu gorfodol (GPG) mewn perthynas â'r tir a'r buddiannau sydd eu hangen i hwyluso ailddatblygu a gwella tir yn Stryd Glyndwr a'r ardal breswyl ehangach sy'n cynnwys Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley (y Cynllun) lle na ellir caffael y tir a buddiannau trydydd parti trwy negodiadau cytundeb preifat gan Dîm Rheoli Asedau y Cyngor.]

2. Argymhellion

[NODWCH Y WEITHRED ARFAETHEDIG A ARGYMHELLIR e.e.

Argymhellir bod y Pwyllgor Cynllunio a Rheoleiddio:

2.1 Yn unol â Deddf Caffael Tir 1981, yn cymryd yr holl gamau angenrheidiol i sicrhau bod y GPG yn cael ei wneud, ei gadarnhau a'i weithredu o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Deddf Caffael Tir 1981 i gaffael y cyfan neu'r rhan o'r tir a ddangosir gan linell goch eang ar y Cynllun sydd wedi'i atodi a'i ddisgrifio'n gyffredinol yn Atodiad A at ddibenion ailddatblygu a gwella'r tir trwy sicrhau datblygiad defnydd cymysg gan gynnwys preswyl, manwerthu, A3 a pharcio.

2.2 Bod y [Cyfarwyddwr Tai, Cynllunio ac Adfywio] yn cael ei awdurdodi i:

(i) setlo ffurf a chynnwys terfynol y GPG a'r holl ddogfennaeth gysylltiedig;

(ii) cymryd pob cam sydd ei angen i fynd ar drywydd y GPG a sicrhau ei gadarnhad gan gynnwys cyhoeddi a chyflwyno pob hysbysiad a chyflwyno achos y Cyngor mewn unrhyw ymchwiliad cyhoeddus;

(iii) caffael buddion yn y tir o fewn y GPG naill ai trwy gytundebau neu'n orfodol; a

(iv) cymeradwyo cytundebau gyda pherchnogion tir sy'n nodi'r telerau ar gyfer tynnu gwrthwynebiadau i'r GPG yn ôl, gan gynnwys lle bo hynny'n briodol, ceisio eithrio tir neu hawliau newydd o'r GPG a/neu wneud trefniadau ar gyfer ail-gartrefu neu adleoli meddianwyr.

(v) ar ôl cadarnhau'r GPG, gweithredu'r pwerau prynu gorfodol a chaffael teitl i'r tir a/neu gymryd meddiant ohono.]

3. Cefndir

[AMLINELLWCH Y CEFNDIR I'R WEITHRED A ARGYMHELLIR e.e.

3.1 Bydd ailddatblygu a gwella tir yn Stryd Glyndwr (y Cynllun) yn cael gwared ar rwystr i adfywio ardaloedd preswyl ehangach Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley sy'n rhan o Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015). Mae'r Fframwaith yn nodi ardaloedd preswyl allweddol yn Abervalley lle mae angen buddsoddiad adfywio, mae hyn yn cynnwys yr ardal sy'n cwmpasu Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr sy'n uchel ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru. Bydd y Cynllun yn cynnwys gwelliannau i gyflwr y tir sydd ar hyn o bryd yn niweidiol iawn i amwynder gweledol ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr. Cyflawnir hyn trwy adnewyddu eiddo diffaith presennol ar y tir, darparu unedau preswyl ychwanegol i fynd i'r afael â'r prinder tai sydd ar gael yn y fwrdeistref sirol, gwelliannau i lif traffig yr ardal trwy ddarparu parcio oddi ar y stryd, a chreu man gwyrdd newydd. Mae'r Cyngor yn bwriadu ymgymryd â gweithredu'r Cynllun rhwng Ionawr 2021 a Mawrth 2022.

3.2 Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i adfywio ei aneddiadau allweddol trwy Gynllun Corfforaethol 2018-2022 Cyngor Sir Cwm "*Ymlaen i'r Dyfodol*" a chlustnodwyd cyllideb gyfalaf o £1.5 dros y ddwy flynedd ariannol nesaf (2020/21 - 2021/22) ar gyfer Buddsoddi mewn Adfywio. Amcangyfrifir y bydd cost datblygu'r Cynllun hyd at £450k.

3.3 Er mwyn gwireddu buddion llawn y Cynllun a gweithredu gwelliannau cynhwysfawr sy'n cydymffurfio'n llawn ar gyfer y gymuned ehangach, mae angen buddiannau mewn tir preifat ar y tir yn Stryd Glyndwr.

3.4 Mae'r pwrpas y mae'r tir yn cael ei gaffael ar ei gyfer yn cyd-fynd â *Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley* (2015) a Chynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*". Mae'r tir yn cael ei ddyrannu ar gyfer defnydd cymysg yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030 ac mae'n unol â Pholisi Cynllunio Cymru.

3.5 Mae Tîm Rheoli Asedau'r Cyngor wedi cysylltu â pherchnogion tir ac eraill sydd â buddion yn y tir lle y gellid eu hadnabod i gaffael y tir trwy gytundeb preifat er mwyn hwyluso caffael y tir a'r buddiannau sy'n ofynnol i gyflawni'r Cynllun. Mae'r broses hon yn parhau ac mae trafodaethau ar y gweill gyda'r bwriad o gaffael y buddiannau a'r hawliau tir angenrheidiol i gyflawni'r Cynllun trwy gytundeb. Fodd bynnag, nid yw rhai perchnogion tir/partïon â diddordeb wedi ymateb i ymholiadau'r Cyngor. O ystyried y sefyllfa hon, mae'r Cyngor o'r farn efallai na fydd yn bosibl caffael yr holl fuddiannau neu dir angenrheidiol trwy negodi mewn pryd i gyflawni'r Cynllun. O ganlyniad, mae'n ofynnol i'r awdurdod fwrw ymlaen â gwneud GPG a fydd yn parhau ochr yn ochr â negodiadau gyda'r perchnogion tir/partïon â diddordeb i gaffael y tir trwy gytundeb.]

4. <u>Rhesymau dros yr argymhellion</u>

[AMLINELLWCH Y RHESYMAU DROS Y WEITHRED A ARGYMHELLIR e.e.

4.1 Bydd y Cynllun yn cynnwys ailddatblygu a gwella tir a elwir yn 1-4 Stryd Glyndwr a fydd yn cael effaith gadarnhaol ar ardaloedd preswyl eang Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley. Mae'r tir wedi'i leoli yn ardal breswyl Stryd Glyndwr a'i nodi fel eiddo rhifau 1-3, tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr, a thir garw gwag ger tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr. Mae'r defnyddiau presennol ar y tir yn cynnwys tri adeilad gwag diffaith (rhifau 1-3 Stryd Glyndwr) gyda rhan ddwyreiniol y tir yn wag ac yn cael ei ddefnyddio at ddefnydd pori achlysurol.

4.2 Mae'r tir mewn cyflwr gwael ac yn flaenorol roedd pedwar adeilad preswyl ynddo. Mae tri o'r adeiladau sy'n weddill ar y safle wedi bod yn wag ers 2000 a chafodd un adeilad (4 Stryd Glyndwr) ei ddifrodi'n helaeth gan dân yn 2005 cyn cael ei ddymchwel yn 2006. Mae safle'r cyn adeilad wedi parhau i fod yn ddiffaith a heb ei ddatblygu. Mae'r tri adeilad sy'n weddill (1 - 3 Stryd Glyndwr) ar y tir wedi dirywio'n sylweddol oherwydd diffyg cynnal a chadw. Mae'r tir yn hyll, wedi'i esgeuluso a chaiff ei ystyried yn ddiolwg gan drigolion cyfagos a'r cyngor cymuned lleol. Mae'r tir hefyd yn dioddef o sbwriel, baw cŵn a thipio anghyfreithlon yn aml ac mae'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedi atal buddsoddiad gan y sector preifat.

4.3 Mae'r Cynllun yn cynnwys adnewyddu tri thŷ teras (rhifau 1-3 Stryd Glyndwr) at ddefnydd cymysg gan gynnwys datblygiad preswyl, manwerthu a defnyddiau A3. Mae datblygiad preswyl hefyd wedi'i gynllunio ar gyfer y plot gwag o dir a elwid gynt yn 4 Stryd Glyndwr ynghyd â gardd gymunedol i wasanaethu ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr a darpariaeth ar gyfer parcio ceir oddi ar y stryd. Bydd y cynigion hyn yn gwella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal trwy:

- gwella cyflwr cyffredinol y tir;
- gwella delwedd negyddol a gofod cymdeithasol Stryd Glyndwr;
- creu amgylchedd deniadol i drigolion ac ymwelwyr â'r dref ynghyd â chyfleoedd buddsoddi i'r sector preifat;
- darparu unedau preswyl ychwanegol i fynd i'r afael â'r prinder tai sydd ar gael yn y fwrdeistref sirol;
- gwella llif traffig yr ardal a diogelwch preswylwyr trwy ddarparu parcio oddi ar y stryd;
- creu man gwyrdd newydd ynghanol y gymuned a fydd yn gostwng dwysedd tai ac yn darparu canolbwynt ac ased i breswylwyr; a
- denu preswylwyr economaidd weithgar i'r ardal ac yn ei dro, creu cymuned fwy cytbwys, sefydlog a chynaliadwy.

Bydd hyn yn rhoi hwb i lefel gweithgaredd a bywiogrwydd yr ardal, gan gefnogi adfywio a thwf economaidd yn ardal ehangach Abervalley.

4.4 O safbwynt cynaliadwyedd, bydd creu man gwyrdd yn tynnu halogion niweidiol o'r ddaear a bydd darparu mannau parcio ceir oddi ar y stryd yn arwain at welliannau i'r llif traffig a fydd yn cynorthwyo i leihau lefel allyriadau llygryddion niweidiol o gerbydau yn yr ardal.

4.5 Yn seiliedig ar ddyluniad y Cynllun ac yn dilyn archwiliad safle cychwynnol a chwiliadau tir, nodir bod pedwar llain (tir y GPG) yn ofynnol ar hyd Stryd Glyndwr. Mae map tir y GPG wedi'i gynnwys yn Atodiad A sydd hefyd yn rhoi manylion y prif berchnogion tir a'r plotiau gydag ymylon coch. Mae'r plotiau GPG yn hanfodol i ailddatblygu a gwella'r ardal breswyl hon.

4.6 Mae cynigion y Cynllun wedi cael cefnogaeth gref gan randdeiliaid lleol gan gynnwys preswylwyr, grwpiau cymunedol, cyngor tref cymuned, awdurdodau statudol a busnesau. Mae'r Cyngor wedi cynnal astudiaethau technegol ac ymgysylltu'n gynnar â phartneriaid perthnasol i sicrhau y gellir cwblhau'r gweithredu erbyn Mawrth 2021.

4.7 Mae'n hanfodol bod y cyngor yn caffael tir y GPG erbyn mis Tachwedd 2020 i ganiatáu digon o amser i gwblhau'r Cynllun erbyn Mawrth 2021. Os na chaiff y GPG ei gadarnhau oherwydd gwrthwynebiad(au), bydd y GPG yn cael ei ystyried naill ai trwy gyfrwng ymchwilid cyhoeddus neu gyfnewid sylwadau ysgrifenedig. Gall hyn gymryd rhwng chwech i naw mis i'w ddatrys. Felly, mae angen cyflwyno’r GPG i Weinidogion Cymru ym mis Chwefror 2020. Bydd Tîm Rheoli Asedau’r Cyngor yn parhau i negodi gyda pherchnogion tir i gaffael tir trwy gytundeb ochr yn ochr â’r broses GPG.]

5. Opsiynau a ystyriwyd

[AMLINELLWCH YR OPSIYNAU A YSTYRIWYD e.e.

5.1 Datblygwyd dyluniad y Cynllun mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid allweddol. Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i faint y tir a'r hawliau i'w cynnwys yn y GPG ac a oes angen cynnwys pob un o'r rhain. Ystyriwyd yr amgylchiadau safle-benodol fel ffiniau plotiau presennol, mynediad i'r safle a'r defnydd presennol wrth gwblhau diwyg y Cynllun.

5.2 Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng mis Mehefin a mis Awst 2019 i gael barn pobl, busnesau a sefydliadau sydd â diddordeb ar y Cynllun. Dosbarthwyd llythyrau i eiddo preswyl a busnes lleol a allai gael eu heffeithio'n gorfforol gan y cynigion a'r tir sy'n ofynnol, gan eu hysbysu am y Cynllun a chynnig ymgynghoriadau unigol a'u gwahodd i ddigwyddiad ymgynghori cyhoeddus ym mis Medi 2019. Cynhaliwyd y digwyddiad ymgynghori cyhoeddus dros ddeuddydd yng Nghanolfan Gymunedol Abervalley ar 1 a 2 Medi 2019. Yn y cyfarfodydd hyn eglurwyd goblygiad y cynigion a'r effaith bosibl ar yr eiddo unigol, ynghyd â'r broses prynu gorfodol a materion iawndal. Cadarnhawyd y byddai'n well gan y Cyngor negodi i gaffael y tir dan sylw trwy gytundeb. Adolygwyd dyluniad y Cynllun yn dilyn adborth yr ymgynghoriad cyhoeddus er mwyn mynd i’r afael â’r pryderon a godwyd gan y trigolion lleol. Lle bo hynny'n ymarferol, gostyngwyd arwynebedd tir y GPG i fynd i'r afael â phryderon, heb gyfaddawdu ar ddyluniad y Cynllun.

5.3 Os na wneir y GPG yr unig ffordd o gaffael y tir a'r buddiannau sydd eu hangen i gyflawni'r Cynllun fyddai trwy gytundeb. Mae'n amlwg, oni bai bod y GPG yn cael ei wneud a'i gadarnhau, na fyddai'r Cyngor yn debygol o gydgasglu’r tir a'r buddiannau sydd eu hangen o fewn amserlen resymol i gefnogi'r Cynllun. Y bwriad yw caffael yr holl fuddiannau tir trwy gytundeb os yn bosibl ond mae'r GPG yn rhagofal angenrheidiol wrth gefn. Heb ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mae risg sylweddol y byddai adfywiad Stryd Glyndwr ac ardaloedd ehangach Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley yn wynebu oedi sylweddol neu ddim yn cael ei gwblhau o gwbl. Mae cyflwyno'r Cynllun yn dibynnu ar amseru a gwario'r cyllid a ddyrannwyd i'r Cyngor erbyn diwedd Mawrth 2021.]

6. Effeithiau a goblygiadau ariannol a chyfreithiol

[AMLINELLWCH EFFEITHIAU A GOBLYGIADAU ARIANNOL A CHYFREITHIOL Y WEITHRED A ARGYMHELLIR e.e.

Ariannol

6.1 Mae'r awdurdod caffael wedi dyrannu cyllid cyfalaf o'r adnoddau presennol ar gyfer caffael y tir yn y lle cyntaf. Bydd yr arian hwn yn galluogi'r awdurdod caffael i gwblhau'r caffaeliad gorfodol o fewn y cyfnod statudol ar ôl cadarnhau'r GPG. Mae lwfans i dalu unrhyw gostau cyfreithiol ychwanegol sy'n gysylltiedig. Bydd prisiadau yn cael eu cynnal i sefydlu'r gwerth priodol a fydd wedyn yn destun negodiadau fesul achos.

Cyfreithiol

6.2 Mae'r broses prynu gorfodol yn cael ei llywodraethu gan y gyfraith, yn bennaf Deddf Caffael Tir 1981. Mae yna broses gyhoeddus a chyfreithlon y mae'n rhaid i'r Cyngor ei dilyn i sicrhau bod Gweinidogion Cymru yn cadarnhau'r GPG.

6.3 O dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae gan y Cyngor y pŵer, ar ôl cael ei awdurdodi i wneud hynny gan Weinidogion Cymru, i gaffael yn orfodol unrhyw dir yn eu hardal os yw'n credu y bydd y caffaeliad yn hwyluso cyflawni datblygiad, ailddatblygiad neu welliant ar y tir neu mewn perthynas ag ef. Rhaid i'r Cyngor beidio ag arfer y pŵer o dan adran 226(1)(a) oni bai ei fod o'r farn bod y datblygiad, yr ailddatblygiad neu'r gwelliant yn debygol o gyfrannu at gyflawni unrhyw un neu fwy o'r amcanion a ganlyn:

(a) hyrwyddo neu wella lles economaidd eu hardal;
(b) hyrwyddo neu wella lles cymdeithasol eu hardal;
(c) hyrwyddo neu wella lles amgylcheddol eu hardal.

6.4 Dim ond os ydynt yn fodlon bod achos cymhellol er budd y cyhoedd i wneud hynny y bydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau'r GPG.

6.5 Mae'r Cyngor wedi bod mewn cysylltiad ac wedi cychwyn trafodaethau gyda'r rheini y mae angen eu tir a'u buddiannau, ac yn ceisio caffael y tir a'r buddiannau trwy gytundeb. Bydd yr ymdrechion hyn i gaffael y tir a'r buddiannau trwy gytundeb yn parhau. Fodd bynnag, mae'n amlwg na fydd yn bosibl caffael yr holl dir a buddiannau gofynnol o fewn amserlen resymol heb ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

6.6 Gall y rhai sy'n dymuno gwrthwynebu'r GPG wneud hynny ac mae ganddynt hawl i ofyn am ymchwiliad cyhoeddus i gael ei gynnal i ystyried yr achos dros y GPG, a'r gwrthwynebiadau iddo. Bydd gan y rhai y mae eu tir a'u buddiannau yn cael eu caffael hawl i gael iawndal a gyfrifir ar sail deddfwriaeth a chyfraith achosion gysylltiedig.

6.7 Mae paratoi GPG a dogfennau cysylltiedig yn faes technegol a chymhleth sydd â risg o her. Bydd y Cyngor yn galw ar gyngor cyfreithiol profiadol trwy gydol y broses.

Cynllunio

6.8 Bydd angen i'r Cyngor (fel yr awdurdod caffael) ddangos bod y Cynllun yn annhebygol o gael ei rwystro gan unrhyw rwystrau corfforol neu gyfreithiol i'w weithrediad, er enghraifft gwaith sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio. Lle bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer cynllun, a lle na roddwyd caniatâd eto, bydd angen i'r Cyngor ddangos i Weinidogion Cymru nad oes unrhyw resymau amlwg pam y gallai gael ei ddal yn ôl. Nid oes gan dir y GPG unrhyw gyfyngiadau cynllunio sylweddol fel Ardal Gadwraeth, Adeiladau Rhestredig, Heneb Hynafol neu ddynodiadau amgylcheddol a fyddai'n atal gwaith tir cyhoeddus a gwella priffyrdd.

Cynhaliwyd trafodaethau ffurfiol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddeall prif ystyriaethau a gofynion cynllunio'r Cynllun yn llawn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y Cynllun ar 1 Hydref 2019 (cais cynllunio rhif 007/19).

Hawliau Dynol

6.9 Rhaid ystyried hefyd ymyrraeth â hawliau a ddiogelir gan Ddeddf Hawliau Dynol 1998, gan gynnwys Erthygl 8 (parch at fywyd a chartref preifat a theuluol) ac Erthygl 1 (yr hawl i fwynhau eiddo yn heddychlon) y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Rhaid i benderfyniad i wneud GPG sicrhau cydbwysedd teg rhwng budd y cyhoedd sy'n gysylltiedig ag adfywio'r tir ac ymyrraeth â hawliau preifat.

6.10 Mae'r Cyngor o'r farn bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros arfer pwerau GPG y Cyngor ac o ganlyniad y byddai unrhyw ymyrraeth â hawliau preifat y rhai yr effeithir arnynt o ganlyniad i'r GPG yn gyfreithlon, yn gyfiawn ac yn gymesur.

Cydraddoldebau ac Amrywiaeth

6.11 Mae dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus o dan adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor roi sylw dyledus i:

(i) yr angen i ddileu gwahaniaethu, aflonyddu, erledigaeth ac unrhyw ymddygiad arall a waherddir gan neu o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010, a

(ii) yr angen i hyrwyddo cyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol ac unigolion nad ydynt yn ei rhannu. “Nodweddion gwarchodedig” yw: rhyw, hil ac anabledd, cyfeiriadedd rhywiol, oedran, crefydd neu gred, beichiogrwydd a mamolaeth ac ailbennu rhywedd.

6.12 Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i wella ansawdd bywyd i bawb a chyfranogiad ehangach ym mywyd economaidd, addysgol, diwylliannol, cymdeithasol a chymunedol y fwrdeistref sirol.

6.13 Bydd cyflwyno'r Cynllun yn gwella cysylltedd gyda mynediad at dai, swyddi, nwyddau a gwasanaethau ac yn gwella seilwaith, cyfleusterau a hygyrchedd yr ardal leol.

Cyhoeddusrwydd

6.14 Nid yw'r dull gweithredu a argymhellir yn gofyn am ymgynghori cyffredinol. Fodd bynnag, mae deddfwriaeth prynu gorfodol yn ei gwneud yn ofynnol i broses gwneud y GPG gael ei hysbysebu mewn papurau newydd lleol a thrwy hysbysiadau safle cyn ac ar ôl cadarnhad gan Weinidogion Cymru.

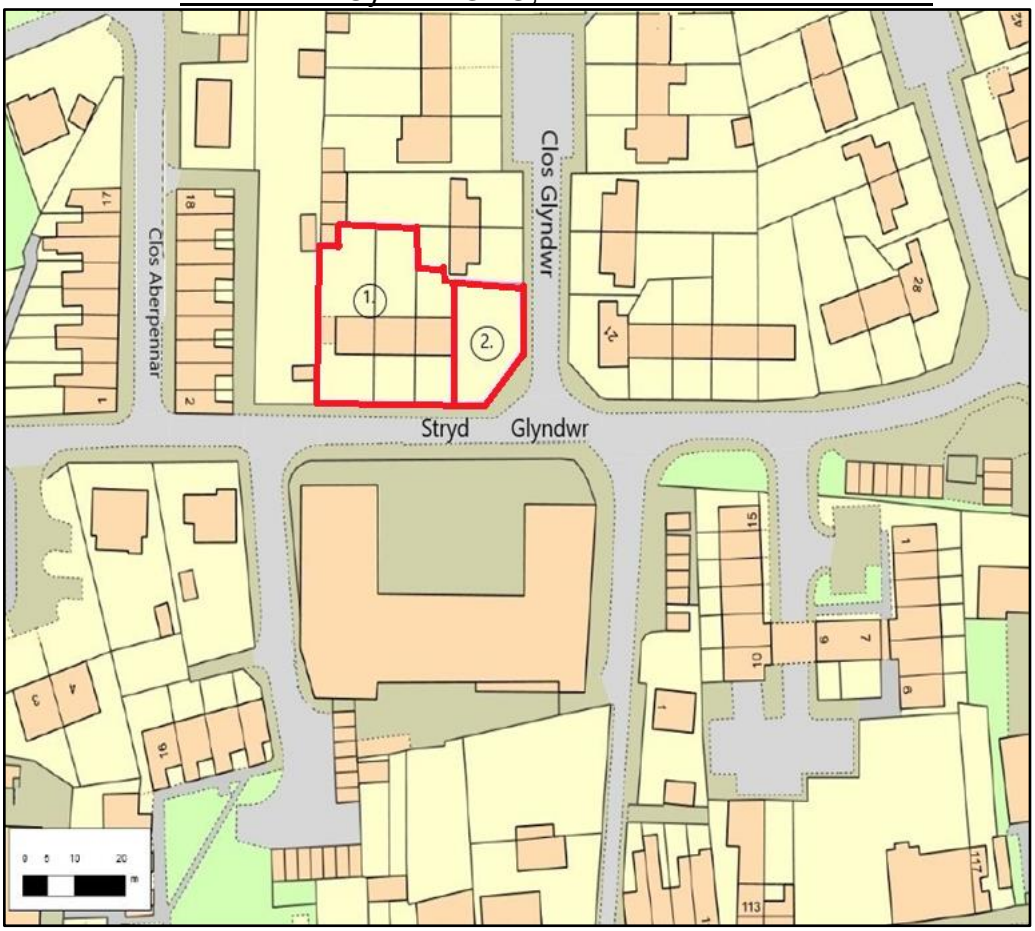
6.15 Nid yw'r dull gweithredu a argymhellir yn fater lleol o dan Gyfansoddiad y Cyngor ac nid oes angen ymgynghori ag Aelodau Lleol. Fodd bynnag, anfonwyd copi o'r adroddiad hwn at Aelodau Lleol er gwybodaeth.]

7. Atodiadau a dogfennau cefndir

[NODWCH DDOGFENNAU/CYNLLUNIAU PERTHNASOL AC ATI e.e.

Atodiad	**Teitl**
A	Cynllun GPG, Atodlen o'r Plotiau a'r Ardal
B	Datganiad Rhesymau
C	Gohebiaeth/adroddiadau arolygu perthnasol

Atodiad A - Cynllun GPG, Atodlen o’r Plotiau a’r Ardal



Rhif plot y map	Maint, disgrifiad a lleoliad y tir	Manylion y perchnogion neu berchnogion honedig
1	Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr	ABC Limited, Enterprise Centre, Park Road, Abervalley AB1 2CD
2	Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr	Ryan Tedbury, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD

Atodiad B – [ATODWCH GOPI O'R DATGANIAD RHESYMAU]

Atodiad C – [ATODWCH GOPÏAU O OHEBIAETH/ADRODDIADAU AROLYGU PERTHNASOL]

Atodiad 5 - Enghraifft o Benderfyniad i Wneud Adroddiad GPG (Wedi'i Ddirprwyo i Benderfyniad gan Swyddog)

PENDERFYNIAD GAN SWYDDOG: ADRODDIAD
CYFEIRIWYD AT: [John Maher, Cyfarwyddwr Tai, Cynllunio ac Adfywio]
PARATOWYD GAN: [Prif Reolwr Prosiect Stryd Glyndwr]
TEITL YR ADRODDIAD: [Cais i Wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol mewn perthynas â Thir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr, Abervalley]
CYNNIG: **[Y penderfyniad a argymhellir yw:**

(i) Gwneud gorchymyn prynu gorfodol (GPG) mewn perthynas â'r tir a elwir yn 1-4 Stryd Glyndwr a chyflwyno'r GPG i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau.

Y rheswm dros y penderfyniad a argymhellir yw:

(ii) Mae'n annhebygol y bydd y tir a elwir yn 1-4 Stryd Glyndwr yn cael ei wella neu ei ddychwelyd i ddefnydd buddiol neu feddiannaeth o fewn amserlen resymol. Gan nad oes unrhyw obaith gwirioneddol y bydd y tir presennol yn cael ei ddychwelyd at ddefnydd preswyl yn wirfoddol gan y perchnogion tir presennol, caffael y tir a'r buddiannau cyfatebol trwy wneud GPG i hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir yn Stryd Glyndwr a'r ardal breswyl ehangach sy'n cynnwys Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley yw'r dull gweithredu mwyaf effeithiol lle na ellir caffael y buddiannau tir a thrydydd parti trwy negodiadau cytundeb preifat gan Dîm Rheoli Asedau y Cyngor.]

1. Pwrpas

[AMLINELLWCH BWRPAS YR ADRODDIAD e.e.

1.1 Mae'r adroddiad hwn er mwyn sicrhau y gellir gwneud penderfyniad cywir a rhesymol ar y cynnig uchod:
   (a) yn cynnwys ac yn atodi'r holl wybodaeth sy'n angenrheidiol i wneud penderfyniad cywir;
   (b) yn cynnwys ac yn atodi'r holl gyngor a roddir mewn perthynas â'r cynnig; a
   (c) wedi'i baratoi yn unol â Dirprwyaethau Penodol y Cyngor i Swyddogion.]

2. Cefndir

[AMLINELLWCH Y CEFNDIR I'R WEITHRED A ARGYMHELLIR e.e.

2.1 Bydd ailddatblygu a gwella tir yn Stryd Glyndwr (y Cynllun) yn cael gwared ar rwystr i adfywio ardaloedd preswyl ehangach Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley sy'n rhan o Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015). Mae'r Fframwaith yn nodi ardaloedd preswyl allweddol yn Abervalley lle mae angen buddsoddiad adfywio, mae hyn yn cynnwys yr ardal sy'n cwmpasu Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr sy'n uchel ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru.

Bydd y Cynllun yn cynnwys gwelliannau i gyflwr y tir sydd ar hyn o bryd yn niweidiol iawn i amwynder gweledol ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr. Cyflawnir hyn trwy adnewyddu eiddo diffaith presennol ar y tir, darparu unedau preswyl ychwanegol i fynd i'r afael â'r prinder tai sydd ar gael yn y fwrdeistref sirol, gwelliannau i lif traffig yr ardal trwy ddarparu parcio oddi ar y stryd, a chreu man gwyrdd newydd. Mae'r Cyngor yn bwriadu ymgymryd â gweithredu'r Cynllun rhwng Ionawr 2021 a Mawrth 2022.

2.2 Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i adfywio ei aneddiadau allweddol trwy Gynllun Corfforaethol 2018-2022 Cyngor Sir Cwm "*Ymlaen i'r Dyfodol*" a chlustnodwyd cyllideb gyfalaf o £1.5 dros y ddwy flynedd ariannol nesaf (2020/21 - 2021/22) ar gyfer Buddsoddi mewn Adfywio. Amcangyfrifir y bydd cost datblygu'r Cynllun hyd at £450k.

2.3 Er mwyn gwireddu buddion llawn y Cynllun a gweithredu gwelliannau cynhwysfawr sy'n cydymffurfio'n llawn ar gyfer y gymuned ehangach, mae angen buddiannau mewn tir preifat ar y tir yn Stryd Glyndwr.

2.4 Mae'r pwrpas y mae'r tir yn cael ei gaffael ar ei gyfer yn cyd-fynd â *Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley* (2015) a Chynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*". Mae'r tir yn cael ei ddyrannu ar gyfer defnydd cymysg yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030 ac mae'n unol â Pholisi Cynllunio Cymru.

2.5 Mae Tîm Rheoli Asedau'r Cyngor wedi cysylltu â pherchnogion tir ac eraill sydd â buddion yn y tir lle y gellid eu hadnabod i gaffael y tir trwy gytundeb preifat er mwyn hwyluso caffael y tir a'r buddiannau sy'n ofynnol i gyflawni'r Cynllun. Mae'r broses hon yn parhau ac mae trafodaethau ar y gweill gyda'r bwriad o gaffael y buddiannau a'r hawliau tir angenrheidiol i gyflawni'r Cynllun trwy gytundeb. Fodd bynnag, nid yw rhai perchnogion tir/partïon â diddordeb wedi ymateb i ymholiadau'r Cyngor. O ystyried y sefyllfa hon, mae'r Cyngor o'r farn efallai na fydd yn bosibl caffael yr holl fuddiannau neu dir angenrheidiol trwy negodi mewn pryd i gyflawni'r Cynllun.

O ganlyniad, mae'n ofynnol i'r awdurdod fwrw ymlaen â gwneud GPG a fydd yn parhau ochr yn ochr â negodiadau gyda'r perchnogion tir/partïon â diddordeb i gaffael y tir trwy gytundeb.]

3. Rhesymau dros yr argymhellion

[AMLINELLWCH Y RHESYMAU DROS Y WEITHRED A ARGYMHELLIR e.e.

3.1 Bydd y Cynllun yn cynnwys ailddatblygu a gwella tir a elwir yn 1-4 Stryd Glyndwr a fydd yn cael effaith gadarnhaol ar ardaloedd preswyl eang Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley. Mae'r tir wedi'i leoli yn ardal breswyl Stryd Glyndwr a'i nodi fel eiddo rhifau 1-3, tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr, a thir garw gwag ger tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr. Mae'r defnyddiau presennol ar y tir yn cynnwys tri adeilad gwag diffaith (rhifau 1-3 Stryd Glyndwr) gyda rhan ddwyreiniol y tir yn wag ac yn cael ei ddefnyddio at ddefnydd pori achlysurol.

3.2 Mae'r tir mewn cyflwr gwael ac yn flaenorol roedd pedwar adeilad preswyl ynddo. Mae tri o'r adeiladau sy'n weddill ar y safle wedi bod yn wag ers 2000 a chafodd un adeilad (4 Stryd Glyndwr) ei ddifrodi'n helaeth gan dân yn 2005 cyn cael ei ddymchwel yn 2006. Mae safle'r cyn adeilad wedi parhau i fod yn ddiffaith a heb ei ddatblygu. Mae'r tri adeilad sy'n weddill (1 - 3 Stryd Glyndwr) ar y tir wedi dirywio'n sylweddol oherwydd diffyg cynnal a chadw. Mae'r tir yn hyll, wedi'i esgeuluso a chaiff ei ystyried yn ddiolwg gan drigolion cyfagos a'r cyngor cymuned lleol. Mae'r tir hefyd yn dioddef o sbwriel, baw cŵn a thipio anghyfreithlon yn aml ac mae'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedi atal buddsoddiad gan y sector preifat.

3.3 Mae'r Cynllun yn cynnwys adnewyddu tri thŷ teras (rhifau 1-3 Stryd Glyndwr) at ddefnydd cymysg gan gynnwys datblygiad preswyl, manwerthu a defnyddiau A3. Mae datblygiad preswyl hefyd wedi'i gynllunio ar gyfer y plot gwag o dir a elwid gynt yn 4 Stryd Glyndwr ynghyd â gardd gymunedol i wasanaethu ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr a darpariaeth ar gyfer parcio ceir oddi ar y stryd. Bydd y cynigion hyn yn gwella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal trwy:

- gwella cyflwr cyffredinol y tir;
- gwella delwedd negyddol a gofod cymdeithasol Stryd Glyndwr;
- creu amgylchedd deniadol i drigolion ac ymwelwyr â'r dref ynghyd â chyfleoedd buddsoddi i'r sector preifat;
- darparu unedau preswyl ychwanegol i fynd i'r afael â'r prinder tai sydd ar gael yn y fwrdeistref sirol;
- gwella llif traffig yr ardal a diogelwch preswylwyr trwy ddarparu parcio oddi ar y stryd;
- creu man gwyrdd newydd ynghanol y gymuned a fydd yn gostwng dwysedd tai ac yn darparu canolbwynt ac ased i breswylwyr; a
- denu preswylwyr economaidd weithgar i'r ardal ac yn ei dro, creu cymuned fwy cytbwys, sefydlog a chynaliadwy.

Bydd hyn yn rhoi hwb i lefel gweithgaredd a bywiogrwydd yr ardal, gan gefnogi adfywio a thwf economaidd yn ardal ehangach Abervalley.

3.4 O safbwynt cynaliadwyedd, bydd creu man gwyrdd yn tynnu halogion niweidiol o'r ddaear a bydd darparu mannau parcio ceir oddi ar y stryd yn arwain at welliannau i'r llif traffig a fydd yn cynorthwyo i leihau lefel allyriadau llygryddion niweidiol o gerbydau yn yr ardal.

3.5 Yn seiliedig ar ddyluniad y Cynllun ac yn dilyn archwiliad safle cychwynnol a chwiliadau tir, nodir bod pedwar llain (tir y GPG) yn ofynnol ar hyd Stryd Glyndwr. Mae map tir y GPG wedi'i gynnwys yn Atodiad A sydd hefyd yn rhoi manylion y prif berchnogion tir a'r plotiau gydag ymylon coch. Mae'r plotiau GPG yn hanfodol i ailddatblygu a gwella'r ardal breswyl hon.

3.6 Mae cynigion y Cynllun wedi cael cefnogaeth gref gan randdeiliaid lleol gan gynnwys preswylwyr, grwpiau cymunedol, cyngor tref cymuned, awdurdodau statudol a busnesau. Mae'r Cyngor wedi cynnal astudiaethau technegol ac ymgysylltu'n gynnar â phartneriaid perthnasol i sicrhau y gellir cwblhau'r gweithredu erbyn Mawrth 2021.

3.7 Mae'n hanfodol bod y cyngor yn caffael tir y GPG erbyn mis Tachwedd 2020 i ganiatáu digon o amser i gwblhau'r Cynllun erbyn Mawrth 2021. Os na chaiff y GPG ei gadarnhau oherwydd gwrthwynebiad(au), bydd y GPG yn cael ei ystyried naill ai trwy gyfrwng ymchwilad cyhoeddus neu gyfnewid sylwadau ysgrifenedig. Gall hyn gymryd rhwng chwech i naw mis i'w ddatrys. Felly, mae angen cyflwyno’r GPG i Weinidogion Cymru ym mis Chwefror 2020. Bydd Tîm Rheoli Asedau’r Cyngor yn parhau i negodi gyda pherchnogion tir i gaffael tir trwy gytundeb ochr yn ochr â’r broses GPG.]

4. Opsiynau a ystyriwyd

[AMLINELLWCH YR OPSIYNAU A YSTYRIWYD e.e.

4.1 Datblygwyd dyluniad y Cynllun mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid allweddol. Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i faint y tir a'r hawliau i'w cynnwys yn y GPG ac a oes angen cynnwys pob un o'r rhain. Ystyriwyd yr amgylchiadau safle-benodol fel ffiniau plotiau presennol, mynediad i'r safle a'r defnydd presennol wrth gwblhau diwyg y Cynllun.

4.2 Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng mis Mehefin a mis Awst 2019 i gael barn pobl, busnesau a sefydliadau sydd â diddordeb ar y Cynllun. Dosbarthwyd llythyrau i eiddo preswyl a busnes lleol a allai gael eu heffeithio'n gorfforol gan y cynigion a'r tir sy'n ofynnol, gan eu hysbysu am y Cynllun a chynnig ymgynghoriadau unigol a'u gwahodd i ddigwyddiad ymgynghori cyhoeddus ym mis Medi 2019. Cynhaliwyd y digwyddiad ymgynghori cyhoeddus dros ddeuddydd yng Nghanolfan Gymunedol Abervalley ar 1 a 2 Medi 2019.

Yn y cyfarfodydd hyn eglurwyd goblygiad y cynigion a'r effaith bosibl ar yr eiddo unigol, ynghyd â'r broses prynu gorfodol a materion iawndal. Cadarnhawyd y byddai'n well gan y Cyngor negodi i gaffael y tir dan sylw trwy gytundeb. Adolygwyd dyluniad y Cynllun yn dilyn adborth yr ymgynghoriad cyhoeddus er mwyn mynd i’r afael â’r pryderon a godwyd gan y trigolion lleol. Lle bo hynny'n ymarferol, gostyngwyd arwynebedd tir y GPG i fynd i'r afael â phryderon, heb gyfaddawdu ar ddyluniad y Cynllun.

4.3 Os na wneir y GPG yr unig ffordd o gaffael y tir a'r buddiannau sydd eu hangen i gyflawni'r Cynllun fyddai trwy gytundeb.

Mae'n amlwg, oni bai bod y GPG yn cael ei wneud a'i gadarnhau, na fyddai'r Cyngor yn debygol o gydgasglu’r tir a'r buddiannau sydd eu hangen o fewn amserlen resymol i gefnogi'r Cynllun. Y bwriad yw caffael yr holl fuddiannau tir trwy gytundeb os yn bosibl ond mae'r GPG yn rhagofal angenrheidiol wrth gefn. Heb ddefnyddio pwerau prynu gorfodol mae risg sylweddol y byddai adfywiad Stryd Glyndwr ac ardaloedd ehangach Close Aberpennar a Clos Glyndwr yn Abervalley yn wynebu oedi sylweddol neu ddim yn cael ei gwblhau o gwbl. Mae cyflwyno'r Cynllun yn dibynnu ar amseru a gwario'r cyllid a ddyrannwyd i'r Cyngor erbyn diwedd Mawrth 2021.]

5. Effeithiau a goblygiadau ariannol a chyfreithiol
[AMLINELLWCH EFFEITHIAU A GOBLYGIADAU ARIANNOL A CHYFREITHIOL Y WEITHRED A ARGYMHELLIR e.e.
Ariannol

5.1 Mae'r awdurdod caffael wedi dyrannu cyllid cyfalaf o'r adnoddau presennol ar gyfer caffael y tir yn y lle cyntaf. Bydd yr arian hwn yn galluogi'r awdurdod caffael i gwblhau'r caffaeliad gorfodol o fewn y cyfnod statudol ar ôl cadarnhau'r GPG. Mae lwfans i dalu unrhyw gostau cyfreithiol ychwanegol sy'n gysylltiedig. Bydd prisiadau yn cael eu cynnal i sefydlu'r gwerth priodol a fydd wedyn yn destun negodiadau fesul achos.

Cyfreithiol

5.2 Mae'r broses prynu grfodol yn cael ei llywodraethu gan y gyfraith, yn bennaf Deddf Caffael Tir 1981. Mae yna broses gyhoeddus a chyfreithlon y mae'n rhaid i'r Cyngor ei dilyn i sicrhau bod Gweinidogion Cymru yn cadarnhau’r GPG.

5.3 O dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae gan y Cyngor y pŵer, ar ôl cael ei awdurdodi i wneud hynny gan Weinidogion Cymru, i gaffael yn orfodol unrhyw dir yn eu hardal os yw'n credu y bydd y caffaeliad yn hwyluso cyflawni datblygiad, ailddatblygiad neu welliant ar y tir neu mewn perthynas ag ef.

Rhaid i'r Cyngor beidio ag arfer y pŵer o dan adran 226(1)(a) oni bai ei fod o'r farn bod y datblygiad, yr ailddatblygiad neu'r gwelliant yn debygol o gyfrannu at gyflawni unrhyw un neu fwy o'r amcanion a ganlyn:
(a) hyrwyddo neu wella lles economaidd eu hardal;
(b) hyrwyddo neu wella lles cymdeithasol eu hardal;
(c) hyrwyddo neu wella lles amgylcheddol eu hardal.

5.4 Dim ond os ydynt yn fodlon bod achos cymhellol er budd y cyhoedd i wneud hynny y bydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau'r GPG.

5.5 Mae'r Cyngor wedi bod mewn cysylltiad ac wedi cychwyn trafodaethau gyda'r rheini y mae angen eu tir a'u buddiannau, ac yn ceisio caffael y tir a'r buddiannau trwy gytundeb. Bydd yr ymdrechion hyn i gaffael y tir a'r buddiannau trwy gytundeb yn parhau. Fodd bynnag, mae'n amlwg na fydd yn bosibl caffael yr holl dir a buddiannau gofynnol o fewn amserlen resymol heb ddefnyddio pwerau prynu gorfodol.

5.6 Gall y rhai sy'n dymuno gwrthwynebu'r GPG wneud hynny ac mae ganddynt hawl i ofyn am ymchwiliad cyhoeddus i gael ei gynnal i ystyried yr achos dros y GPG, a'r gwrthwynebiadau iddo. Bydd gan y rhai y mae eu tir a'u buddiannau yn cael eu caffael hawl i gael iawndal a gyfrifir ar sail deddfwriaeth a chyfraith achosion gysylltiedig.

5.7 Mae paratoi GPG a dogfennau cysylltiedig yn faes technegol a chymhleth sydd â risg o her. Bydd y Cyngor yn galw ar gyngor cyfreithiol profiadol trwy gydol y broses.

Cynllunio

5.8 Bydd angen i'r Cyngor (fel yr awdurdod caffael) ddangos bod y Cynllun yn annhebygol o gael ei rwystro gan unrhyw rwystrau corfforol neu gyfreithiol i'w weithrediad, er enghraifft gwaith sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio. Lle bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer cynllun, a lle na roddwyd caniatâd eto, bydd angen i'r Cyngor ddangos i Weinidogion Cymru nad oes unrhyw resymau amlwg pam y gallai gael ei ddal yn ôl. Nid oes gan dir y GPG unrhyw gyfyngiadau cynllunio sylweddol fel Ardal Gadwraeth, Adeiladau Rhestredig, Heneb Hynafol neu ddynodiadau amgylcheddol a fyddai'n atal gwaith tir cyhoeddus a gwella priffyrdd. Cynhaliwyd trafodaethau ffurfiol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddeall prif ystyriaethau a gofynion cynllunio'r Cynllun yn llawn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y Cynllun ar 1 Hydref 2019 (cais cynllunio rhif 007/19).

Hawliau Dynol

5.9 Rhaid ystyried hefyd ymyrraeth â hawliau a ddiogelir gan Ddeddf Hawliau Dynol 1998, gan gynnwys Erthygl 8 (parch at fywyd a chartref preifat a theuluol) ac Erthygl 1 (yr hawl i fwynhau eiddo yn heddychlon) y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Rhaid i benderfyniad i wneud GPG sicrhau cydbwysedd teg rhwng budd y cyhoedd sy'n gysylltiedig ag adfywio'r tir ac ymyrraeth â hawliau preifat.

5.10 Mae'r Cyngor o'r farn bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros arfer pwerau GPG y Cyngor ac o ganlyniad y byddai unrhyw ymyrraeth â hawliau preifat y rhai yr effeithir arnynt o ganlyniad i'r GPG yn gyfreithlon, yn gyfiawn ac yn gymesur.

Cydraddoldebau ac Amrywiaeth

5.11 Mae dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus o dan adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor roi sylw dyledus i:

(i) yr angen i ddileu gwahaniaethu, aflonyddu, erledigaeth ac unrhyw ymddygiad arall a waherddir gan neu o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010, a

(ii) yr angen i hyrwyddo cyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol ac unigolion nad ydynt yn ei rhannu. “Nodweddion gwarchodedig” yw: rhyw, hil ac anabledd, cyfeiriadedd rhywiol, oedran, crefydd neu gred, beichiogrwydd a mamolaeth ac ailbennu rhywedd.

5.12 Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i wella ansawdd bywyd i bawb a chyfranogiad ehangach ym mywyd economaidd, addysgol, diwylliannol, cymdeithasol a chymunedol y fwrdeistref sirol.

5.13 Bydd cyflwyno'r Cynllun yn gwella cysylltedd gyda mynediad at dai, swyddi, nwyddau a gwasanaethau ac yn gwella seilwaith, cyfleusterau a hygyrchedd yr ardal leol.

Cyhoeddusrwydd

5.14 Nid yw'r dull gweithredu a argymhellir yn gofyn am ymgynghori cyffredinol. Fodd bynnag, mae deddfwriaeth prynu gorfodol yn ei gwneud yn ofynnol i broses gwneud y GPG gael ei hysbysebu mewn papurau newydd lleol a thrwy hysbysiadau safle cyn ac ar ôl cadarnhad gan Weinidogion Cymru.

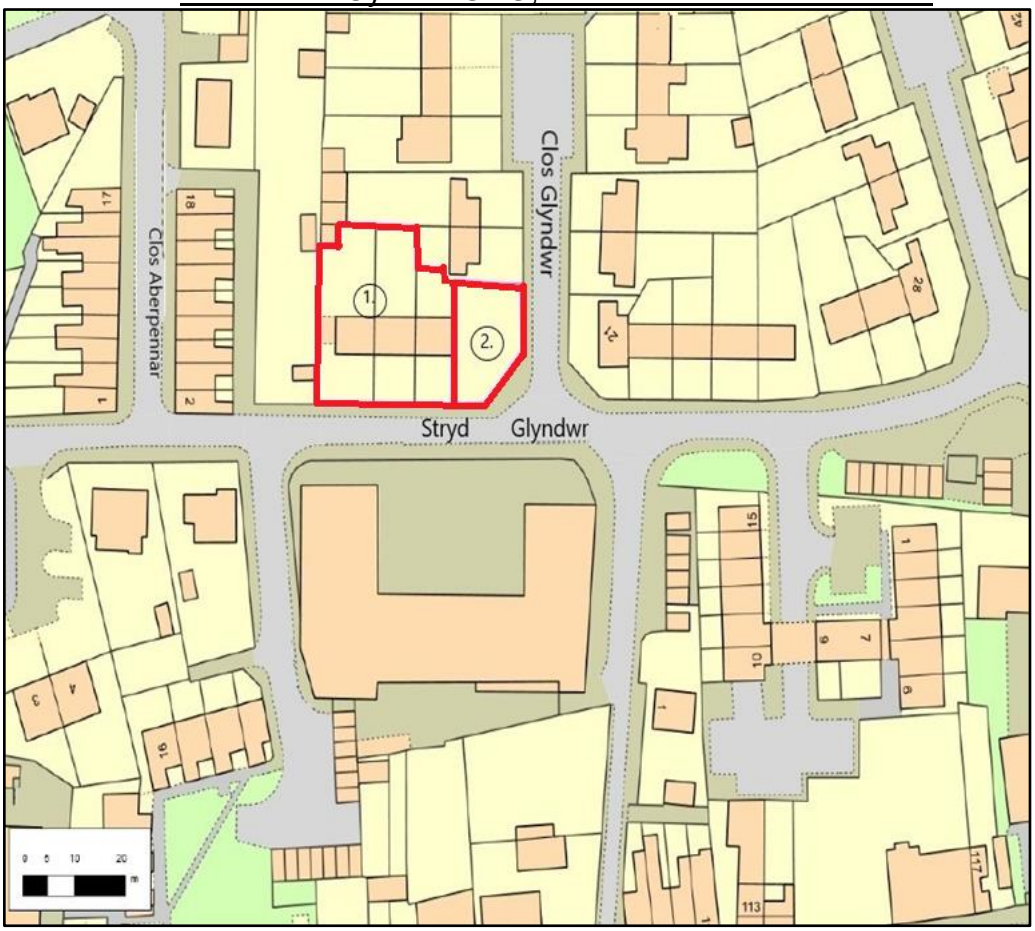
5.15 Nid yw'r dull gweithredu a argymhellir yn fater lleol o dan Gyfansoddiad y Cyngor ac nid oes angen ymgynghori ag Aelodau Lleol. Fodd bynnag, anfonwyd copi o'r adroddiad hwn at Aelodau Lleol er gwybodaeth.]

6. Atodiadau a dogfennau cefndir

[NODWCH DDOGFENNAU/CYNLLUNIAU PERTHNASOL AC ATI e.e.

Atodiad	**Teitl**
A	Cynllun GPG, Atodlen o’r Plotiau a’r Ardal
B	Datganiad Rhesymau
C	Gohebiaeth/adroddiadau arolygu perthnasol

Atodiad A - Cynllun GPG, Atodlen o’r Plotiau a’r Ardal



Rhif plot y map	Maint, disgrifiad a lleoliad y tir	Manylion y perchnogion neu berchnogion honedig
1	Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr	ABC Limited, Enterprise Centre, Park Road, Abervalley AB1 2CD
2	Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr	Ryan Tedbury, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD

Atodiad B – [ATODWCH GOPI O'R DATGANIAD RHESYMAU]

Atodiad C – [ATODWCH GOPÏAU O OHEBIAETH/ADRODDIADAU AROLYGU PERTHNASOL]

Atodiad 6 - Enghraifft o Ddatganiad Rhesymau dros GPG Dir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [*NODWCH DEITL Y GPG* E.E. CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY) 2020]
[*NODWCH DEITL Y DDEDDFWRIAETH* E.E. DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
DEDDF LLYWODRAETH LEOL (DARPARIAETHAU AMRYWIOL 1976]
A DEDDF CAFFAEL TIR 1981

Datganiad Rhesymau

[NODWCH Y DYDDIAD]

1 Cyflwyniad

1.1 Mae [NODWCH DEITL YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] o [NODWCH GYFEIRIAD YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Ystâd Busnes Cwm Valley, Abervalley, AB1 9CD] ("yr awdurdod caffael") wedi gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ("GPG") o dan adran [NODWCH RIF YR ADRAN e.e. 226(1)(a)] o [NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNIANT GORFODOL e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("TCPA 1990") (fel y'i diwygiwyd)] a Deddf Caffael Tir 1981.

1.2 [NODWCH BWRPAS Y GPG YN UNOL Â GEIRIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNIANT GORFODOL e.e. Pwrpas y GPG yw hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir GPG a ddisgrifir ym mharagraff x isod a gweithredu'r cynllun GPG. [NODWCH EIRIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNIANT GORFODOL e.e. Mae'r awdurdod caffael yn hyderus y bydd y cynllun GPG yn gwella lles cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol] yr [DISGRIFIWCH YR ARDAL e.e. yr ardal breswyl sy'n cynnwys Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr, Abervalley].

1.3 [NODWCH DDATGANIAD SY'N YMWNEUD Â CHAFFAEL HAWLIAU DROS DIR e.e. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 ("LG(MP)A 1976") yn galluogi awdurdod lleol i gaffael hawliau newydd dros dir yn orfodol er mwyn galluogi I waith adeiladu a chynnal a chadw gyflawni a chynnal y cynllun GPG.].

2 Disgrifiad o dir y Gorchymyn Prynu Gorfodol

2.1 Mae tir y GPG wedi'i leoli yn [DISGRIFIWCH Y LLEOLIAD e.e. ardal breswyl Stryd Glyndwr a'i nodi fel eiddo rhifau 1-3, tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr, a thir garw gwag ger tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr] ac mae'n cynnwys oddeutu [NODWCH SAFLE'R ARDAL A DISGRIFIAD BYR O NODWEDDION TOPOGRAFFEG e.e. 519 metr sgwâr o dir gwastad]. [NODWCH DDISGRIFIAD O'R DEFNYDD[IAU] PRESENNOL] e.e. Mae'r tir yn cynnwys tri adeilad diffaith (rhifau 1-3 Stryd Glyndwr) gyda rhan ddwyreiniol y tir yn wag ac yn cael ei ddefnyddio at ddefnydd pori achlysurol.

2.2 [DISGRIFIWCH FFIN OGLEDDOL TIR Y GPG e.e. Mae tir y GPG yn ffinio i'r Gogledd â therfynau ffiniau cefn eiddo rhifau 16 a 18 Clos Glyndwr]. [DISGRIFIWCH Y FFIN DDEHEUOL e.e. Mae tir y GPG yn ffinio i'r De â phriffordd gyhoeddus Stryd Glyndwr].

2.3 [DIGRIFIWCH Y FFIN DDWYREINIOL e.e. Mae ffin Ddwyreiniol tir y GPG ar ffurf priffordd gyhoeddus Clos Glyndwr]. [DIGRIFIWCH Y FFIN ORLLEWINOL e.e. Mae ffin Orllewinol tir y GPG yn cael ei ffurfio gan ddarn gwag o dir i gefn eiddo rhifau 2 – 18 Clos Aberpennar].

2.4 [DISGRIFIWCH Y DYRANIAD e.e. Mae tir y GPG wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg] yn [DISGRIFIWCH DDOGFEN(NAU) CYNLLUN DATBLYGU A'R DYDDIAD e.e. Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Cwm (CDLl) 2015 - 2030].

2.5 [NODWCH UNRHYW DIR A/NEU ADEILADAU RHESTREDIG NEU HENEB O FEWN TIR Y GPG e.e. Nid oes unrhyw adeiladau rhestredig na henebion rhestredig wedi'u lleoli o fewn ffiniau tir y GPG].

2.6 [NODWCH UNRHYW RAN O DIR Y GPG SYDD O FEWN ARDAL GADWRAETH e.e. Nid oes unrhyw ran o dir y GPG wedi'i leoli mewn ardal gadwraeth].

2.7 [NODWCH UNRHYW DIR A/NEU ADEILADAU SY'N CAEL EU HADNABOD FEL CATEGORI ARBENNIG O DIR, TIR Y GORON, TIR CYSEGREDIG, ARDAL ADNEWYDDU, AC ATI e.e. Nid oes unrhyw faterion yn ymwneud â chategorïau arbennig o dir, tir y goron, tir cysegredig neu ardaloedd adnewyddu o fewn tir y GPG].

2.8 [NODWCH DDATGANIAD YNGHYLCH GYFARPAR YMGYMERWYR STATUDOL e.e. Bydd offer a strwythurau'r ymgymerwyr statudol yn cael eu gwarchod, eu newid, eu dargyfeirio, eu hymestyn neu eu gwella yn ôl yr angen. Mae'r tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr wedi'i gynnwys o fewn tir y GPG wedi'i gyfyngu gan hawddfraint i ganiatáu mynediad i Telecommunications Cymru i ffin ogleddol y safle i gynnal ei gyfarpar].

2.9 [DISGRIFIWCH GYFLWR TIR Y GPG, NODWCH DDATBLYGIAD HANESYDDOL Y TIR AC UNRHYW GYFYNGIADAU DATBLYGU e.e. Mae tir y GPG mewn cyflwr gwael ac yn flaenorol roedd pedwar eiddo preswyl ynddo. Mae tri o'r adeiladau sy'n weddill ar y safle wedi bod yn wag ers 2000 a chafodd un adeilad (4 Stryd Glyndwr) ei ddifrodi'n helaeth gan dân yn 2005 cyn cael ei ddymchwel yn 2006. Mae safle'r cyn adeilad wedi parhau i fod yn ddiffaith a heb ei ddatblygu. Mae'r tri adeilad sy'n weddill (1 - 3 Stryd Glyndwr) ar dir y GPG wedi dirywio'n sylweddol oherwydd diffyg cynnal a chadw. Mae tir y GPG yn hyll, wedi'i esgeuluso a chaiff ei ystyried yn ddiolwg gan drigolion cyfagos a'r cyngor cymuned lleol. Mae tir y GPG hefyd yn dioddef o sbwriel, baw cŵn a thipio anghyfreithlon yn aml ac mae'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedi atal buddsoddiad gan y sector preifat.

2.10 [DISGRIFIWCH Y TREFNIADAU PERCHNOGAETH CYFREDOL AC YMDRECHION I GAFFAEL Y TIR TRWY GYTUNDEB e.e. Mae tir y GPG yn cynnwys [NODWCH FAINT Y TIR MEWN METRAU SGWÂR e.e. 519 metr sgwâr] mewn perchnogaeth luosog (h.y. dau berchennog tir ar wahân ac un deiliad hawliau). Gwnaed sawl ymgais gan yr awdurdod caffael i gaffael tir y GPG trwy gytundeb heb lwyddiant.
Mae manylion pellach am ymdrechion yr awdurdod caffael i gaffael tir y GPG trwy gytundeb i'w gweld isod yn adran 5 isod. Mae angen perchnogaeth sengl i alluogi datblygiad i fynd yn ei flaen.

Bydd prynu gorfodol yn galluogi ailddatblygu yn gynnar trwy ddarparu sicrwydd ar gyfer rhaglennu a bydd yn galluogi'r awdurdod caffael i gyflawni ei amcanion. Bydd yr awdurdod caffael yn parhau i geisio prynu tir trwy gytundeb.

2.11 Dangosir maint y tir GPG ar y map GPG sydd wedi'i atodi i'r GPG. Mae ffiniau a rhifau plotiau unigol ar fap y GPG yn cyfateb i'r Atodlen i'r GPG.

2.12 Dangosir y tir y cynigir ei gaffael mewn [DISGRIFIWCH Y LLIW e.e. pinc] ar y map GPG.

2.13 Dangosir y tir lle ceisir hawliau newydd o dan adran 13 o LG(MP)A 1976 mewn [DISGRIFIWCH Y LLIW e.e. glas] ar y map GPG.

3 Pwrpas yr awdurdod caffael

3.1 [DISGRIFIWCH Y PŴER GALLUOGI A DDEWISWYD AC ESBONIWCH SUT Y DEFNYDDIR Y PŴER e.e. O dan adran 226(1)(a) o TCPA 1990 mae gan awdurdod lleol y pŵer, ar ôl cael ei awdurdodi i wneud hynny gan Weinidogion Cymru, i gaffael yn orfodol unrhyw dir yn eu hardal os yw'n credu y bydd y caffaeliad yn hwyluso cyflawni datblygu, ailddatblygu neu wella ar y tir neu mewn perthynas ag ef. Rhaid i'r awdurdod beidio ag arfer y pŵer o dan adran 226(1)(a) oni bai ei fod o'r farn bod y datblygiad, yr ailddatblygiad neu'r gwelliant yn debygol o gyfrannu at gyflawni unrhyw un neu fwy o'r amcanion a ganlyn–

(a) hyrwyddo neu wella lles economaidd eu hardal;
(b) hyrwyddo neu wella lles cymdeithasol eu hardal;
(c) hyrwyddo neu wella lles amgylcheddol eu hardal.]

3.2 [AMLINELLWCH Y PWRPAS DROS GEISIO CAFFAEL Y TIR e.e. Pwrpas y GPG yw hwyluso ailddatblygu a gwella tir y GPG ac ardal [DISGRIFIWCH YR ARDAL e.e. preswyl] ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr ac i weithredu'r cynllun GPG. Mae’r GPG yn ofynnol er mwyn sicrhau bod tir a hawliau sy'n ofynnol ar gyfer y cynllun yn cael eu caffael yn amserol].

3.3 [AMLINELLWCH SUT MAE’R CYNLLUN YN DARPARU DEFNYDD MWY EFFEITHIOL O’R TIR AC YN GWELLA’R SEFYLLFA BRESENNOL h.y. Mae buddion y cynllun GPG, a fydd yn cyfrannu at lesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal, yn cynnwys y canlynol:

- Gwelliant i gyflwr y tir sydd ar hyn o bryd yn niweidiol iawn i amwynder gweledol ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr, ac a fydd yn gwaethygu os na chymerir camau priodol.
- Dileu rhwystr i adfywio'r ardal breswyl ehangach sy'n rhan o Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015). Mae'r Fframwaith yn nodi ardaloedd preswyl allweddol yn Abervalley lle mae angen buddsoddiad adfywio, mae hyn yn cynnwys yr ardal sy'n cwmpasu Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr sy'n uchel ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru.

- Mae'r tir wedi parhau i fod yn ddiffaith a heb ei ddefnyddio ers tua 2006, a bydd ailddatblygu'r tir yn gwella delwedd negyddol a gofod cymdeithasol Stryd Glyndwr. Bydd yn helpu i greu amgylchedd deniadol i drigolion ac ymwelwyr â'r dref ynghyd â chyfleoedd buddsoddi i'r sector preifat.
- Darparu unedau preswyl ychwanegol i fynd i'r afael â'r prinder tai sydd ar gael yn y fwrdeistref sirol;
- Gwella llif traffig yr ardal a diogelwch preswylwyr trwy elfen parcio oddi ar y stryd y cynllun GPG;
- Creu man gwyrdd newydd ynghanol y gymuned a fydd yn gostwng dwysedd tai ac yn darparu canolbwynt ac ased i breswylwyr. Bydd adnewyddiad arfaethedig yr eiddo presennol yn gymysgedd o ddefnyddiau ac adeiladu tai newydd o amgylch y man gwyrdd yn denu preswylwyr sy'n economaidd weithgar ac yn creu cymuned fwy cytbwys, sefydlog a chynaliadwy.
- Cyfrannu at sicrhau tref ddiogel, ddeniadol a bywiog fel y nodir yng Nghynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*".

3.4 [DISGRIFIAD O'R DATBLYGIAD, DEFNYDDIAU TIR A MANYLION Y GWAITH e.e. Mae'r cynllun GPG yn cynnwys:

- Adnewyddu tri thŷ teras (rhifau 1 - 3 Stryd Glyndwr) i'w gwblhau mewn partneriaeth â chymdeithas dai a datblygwr sector preifat, yn gymysgedd o: 2 x fflat 2 ystafell wely, unedau manwerthu a defnyddiau A3.
- Tai ar y plot gwag o dir a elwid gynt yn 4 Stryd Glyndwr.
- Gardd gymunedol i wasanaethu ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr.
- Darpariaeth ar gyfer parcio ceir oddi ar y stryd.

Bydd yr awdurdod caffael yn gweithio i sicrhau:

- Meddiannaeth gan berchennog a/neu berchnogaeth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
- Yn sgil meddiannaeth tai i deuluoedd a fflatiau o ansawdd da.

Bydd cynigion yr awdurdod caffael yn arwain at:

- Marchnad dai gytbwys o ran math a deiliadaeth.
- Mwy o breswylwyr economaidd weithgar yn yr ardal.
- Cymuned sefydlog.
- Amgylchedd sy'n denu pobl i fyw, gweithio ac ymweld ag ef.

Wrth lunio'r cynigion, rhoddwyd sylw i ymyrraeth â hawliau pawb sydd â buddiannau yn nhir y GPG ac a fyddai fel arall yn cael eu heffeithio gan y cynllun GPG].

3.5 [NODWCH DDISGRIFIAD O UNRHYW HAWLIAU NEWYDD SYDD YN CAEL EU CREU, FEL HAWL MYNEDIAD, AC EGLURHAD O PAM MAE ANGEN YR HAWLIAU NEWYDD e.e. Yn ychwanegol at y tir sy'n ofynnol, mae gweithredu'r cynllun GPG yn ei gwneud yn ofynnol caffael hawliau newydd dros dir garw gwag ar ffin ogledd-ddwyreiniol tir y GPG ger tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr sy'n eiddo i drydydd parti. Mae angen yr hawliau i sicrhau hawl mynediad i'r rhan hon o dir y GPG, a hebddo, ni ellir cyflawni'r datblygiad. Mae'r Atodlen GPG yn darparu manylion llawn am yr hawliau sydd i'w caffael mewn perthynas â phob plot o dir ond bydd yr awdurdod caffael yn parhau i geisio caffael yr hawliau trwy gytundeb].

3.6 [LLE MAE CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 O TCPA 1990 WEDI EI SICRHAU, NODWCH Y CANLYNOL: *"CWBLHAODD [ENWCH Y PARTÏON] GYTUNDEB O DAN ADRAN 106 O TCPA 1990 AR [DYDDIAD] CYN I'R CANIATÂD CYNLLUNIO GAEL EI ROI, I SICRHAU'R TIR GPG. MAE'R CYTUNDEB ADRAN 106 WEDI SICRHAU'R BUDDION CANLYNOL:*

(A) [MANYLION RHWYMEDIGAETHAU ARIANNOL.

(B) [MANYLION RHWYMEDIGAETHAU AN-ARIANNOL]."]

Polisi cynllunio: cenedlaethol a lleol

3.7 [NODWCH YR ACHOS AR GYFER Y CYNLLUN GPG GYDA CHYFEIRIAD AT GYNLLUNIAU A STRATEGAETHAU PERTHNASOL, DATGANIAD AM SEFYLLFA CYNLLUNIO TIR Y GPG A SUT MAE'R CYNLLUN GPG YN CYDYMFFURFIO Â DYLETSWYDDAU STATUDOL e.e. Mae'r angen am ailddatblygiad cynhwysfawr o dir y GPG yn cael ei gydnabod a'i gefnogi gan bolisi cynllunio ar lefelau cenedlaethol a lleol fel a ganlyn: [NODWCH BOLISI CYNLLUNIO CENEDLAETHOL, RHANBARTHOL A LLEOL PERTHNASOL e.e.

- Polisi Cynllunio Cymru (PPW) [NODWCH RIF Y RHIFYN PERTHNASOL e.e. Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)] h.y.
  - Paragraff 2.8 (creu lleoedd);
  - Paragraffau 3.51 - 3.53 (tir a ddatblygwyd o'r blaen gan gynnwys defnyddio pwerau prynu gorfodol);
  - Paragraffau 4.2.1 a 4.2.17 (cyflenwi tai); a
  - Paragraffau 4.5.1 a 4.5.7 (lleoedd hamdden).
  - Paragraff 4.3.34 (defnyddiau cymysg ac ardaloedd siopa cynradd ac eilaidd).
- Polisi ardal eang strategol SEW 2 yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030 - Datblygu cynaliadwy. Mae'r safle yn cwrdd â meini prawf y CDLl ar gyfer datblygu cynaliadwy.
- Polisi ardal eang strategol SEW 5 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - Anheddiad Allweddol Abervalley. Mae SEW 5 yn canolbwyntio ar adeiladu cymunedau cryf, cynaliadwy ac integredig yn anheddiad allweddol Abervalley. Mae SEW 5 yn hyrwyddo ailddatblygu tir diffaith, gwag trwy adfywio Abervalley. Cyflawnir hyn gan y cynllun GPG.

- Polisi ardal eang strategol SEW 15 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - Hyrwyddo Economi Amrywiol. Bydd ailddatblygu a gwella'r tir GPG yn disodli safle gwag, diffaith gyda chynllun defnydd cymysg a fydd yn cyfrannu at adfywio anheddiad allweddol Abervalley ac yn hyrwyddo economi gref, amrywiol yn yr anheddiad.
- Polisi lleol LP 1 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - dyraniad ar gyfer preswyl. Mae ailddatblygu a gwella'r tir GPG i ddarparu unedau tai ychwanegol ar y safle yn cydymffurfio gyda'r dyraniad ar gyfer datblygu preswyl o dan bolisi lleol LP 1.
- Polisi lleol LP 16 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - Stryd Glyndwr. Bydd ailddatblygu a gwella'r tir GPG yn cefnogi gwella cymeriad a golwg Stryd Glyndwr a nodir fel maes blaenoriaeth yn anheddiad allweddol Abervalley.
- Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*".
- Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015)].

Sefyllfa gynllunio

3.8 [OS OES CANIATÂD CYNLLUNIO GWEITHREDOL AR Y TIR GPG, NODWCH A YW'N AMLINELLOL NEU'N LLAWN AC AR BA DDYDDIAD Y'I RHODDWYD e.e. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r cynllun GPG o dan gyfeirnod cais rhif 007/19 ar 1 Hydref 2019 yn y Pwyllgor Rheoli Cynllunio ar 9 Medi 2019.

3.9 Ystyriwyd bod y cynllun GPG yn dderbyniol wrth gael ei asesu yn erbyn cynllun datblygu'r awdurdod caffael sydd ar waith ar ddyddiad y caniatâd cynllunio ac gan ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol eraill. Mae gwerthusiad llawn o'r ystyriaethau polisi cynllunio cenedlaethol, rhanbarthol a lleol perthnasol sy'n berthnasol i'r cynllun GPG wedi'u nodi yn Adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor Rheoli Cynllunio dyddiedig 9 Medi 2019, y mae copi ohono ynghlwm yn Atodiad 1].

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

3.10 [NODWCH SUT MAE'R CYNLLUN GPG YN CYFRANNU AT Y SAITH NOD LLESIANT A NODIR YN NEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015, e.e. Mae'r cynllun GPG yn gwneud cyfraniad uniongyrchol at y saith nod llesiant a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, yn benodol:

- 'Cymru iachach': bydd darparu gardd gymunedol yn helpu i gynyddu lles corfforol a meddyliol y cymunedau;
- 'Cymru sy'n fwy cyfartal': bydd cymysgedd o ddatblygiad tai cymdeithas dai a'r sector preifat yn galluogi pobl leol i gyflawni eu potensial ni waeth beth yw eu cefndir neu amgylchiadau economaidd-gymdeithasol; a
- 'Cymru o gymunedau cydlynus': bydd ailddatblygu a gwella tir diffaith, gwag yn gymysgedd o ddefnyddiau yn cyfrannu at gefnogi cymuned ddeniadol, hyfyw, ddiogel a chysylltiedig].

3.11 [AMLINELLWCH SUT Y RHODDIR SYLW I'R 'PUM FFORDD O WEITHIO' A GEIR YN NEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015 TRWY GYDOL Y CYNLLUN GPG e.e. Mae'r cynllun GPG yn gyson â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a sefydlwyd gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 trwy'r pum ffordd o weithio:

- Hirdymor – mae amcanion y cynllun GPG, a'r camau a fydd yn cyflawni'r amcanion hyn, yn rhan o weledigaeth hirdymor o wella tref Abervalley ac adfywio ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr sydd yn unol â CDLl mabwysiedig Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030.
- Atal – mae'r cynllun GPG yn ceisio mynd i'r afael ag ystod o faterion i gyflawni gweledigaeth yr awdurdod caffael ac i sicrhau na fyddant yn gwaethygu nac yn digwydd eto yn y dyfodol.
- Integreiddio – bydd y cynllun GPG yn helpu i gyflawni nifer o amcanion a nodwyd yn: Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*"; Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015); CDLl Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030. Bydd hyn yn sicrhau bod y dull o adfywio Abervalley yn gydgysylltiedig, yn integredig ac yn gydlynol.
- Cydweithio – yn gynhenid i gyflawni'r cynllun GPG mae cydweithredu â gwasanaethau cyhoeddus eraill, sefydliadau'r trydydd sector, a phartneriaid o'r sector preifat.
- Cynnwys – gofynnwyd am farn y cymunedau yn ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr ar y cynigion i sicrhau cefnogaeth i'r cynllun GPG. Mae barn y cymunedau wedi llywio cyfansoddiad terfynol y cynllun GPG a bydd y cymunedau'n ymwneud â chyflawni'r cynllun GPG fel y bernir yn briodol].

Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus

3.12 [NODWCH DDATGANIAD YN NODI SUT MAE GOFYNION DYLETSWYDD CYDRADDOLDEB Y SECTOR CYHOEDDUS YN CAEL EU HYSTYRIED FEL RHAN O'R BROSES GPG e.e. Mae pob awdurdod caffael corff cyhoeddus yn rhwym wrth Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus fel y nodir yn adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Fel rhan o Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus, rhaid i awdurdodau caffael sy'n gyrff cyhoeddus roi sylw dyledus i'r angen i hyrwyddo cyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol ac unigolion nad ydynt yn ei rhannu.

3.13 Fel rhan o'r broses GPG mae'r awdurdod caffael wedi ystyried yr holl nodweddion gwarchodedig yn Neddf Cydraddoldeb 2010 trwy gwblhau Dadansoddiad Cydraddoldeb (EqA). Ymgymerwyd â'r EqA i asesu'r effaith bosibl ar bobl sydd â nodweddion gwarchodedig wrth wneud y GPG a gweithredu'r cynllun GPG, yn unol â Deddf Cydraddoldeb 2010. Bydd hyn yn sicrhau bod unrhyw effeithiau posibl y GPG wedi'u hystyried a lliniaru lle bo hynny'n bosibl. I grynhoi, mae cyfle cyfartal yn cael ei hyrwyddo trwy sicrhau bod yr holl ddogfennau GPG yn hygyrch i bobl â phroblemau golwg neu anawsterau dysgu a bod gan bobl fynediad at eiriolwyr neu gyngor.

3.14 Bydd yr EqA yn cael ei fonitro a'i adolygu trwy gydol y broses GPG i sicrhau y gellir mesur a lliniaru unrhyw effaith yn y dyfodol yn ôl yr angen].

4 Buddiannau trydydd parti yn Nhir y Gorchymyn Prynu Gorfodol a hawliau drosto

4.1 [NODWCH FANYLION PARTÏON Â BUDDIANT CYMWYS YN NHIR Y GPG A GAFFAELWYD DRWY YMARFER CYFEIRIO e.e. Mae'r Atodlen i'r GPG yn rhestru'r holl bartïon sydd â buddiant cymwys yn nhir y GPG fel y'i diffinnir gan adran 12(2) o Ddeddf Caffael Tir 1981 gan gynnwys:

(a) Perchnogion, lesddeiliaid, tenantiaid a meddianwyr tir y GPG.

(b) Y rhai sydd â buddiant hawliau o fewn tir y GPG neu gyfamodau cyfyngu sy'n effeithio ar deitlau sy'n ffurfio tir y GPG.

(c) Pob parti arall sydd â phŵer i werthu, trosglwyddo neu ryddhau buddiant neu hawl dros dir y GPG ac unrhyw bartïon sydd â hawl i wneud hawliad am iawndal o dan adran 10 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965.

4.2 Paratowyd yr Atodlen GPG yn dilyn ymarfer cyfeirio helaeth gan yr awdurdod caffael ac mae'n seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd trwy:

(a) archwilio: Dogfennau Teitl y Gofrestrfa Tir; cofnodion graddio; cofnodion treth y cyngor; cofnodion cynllunio; cofnodion (e.e. amserlenni tenantiaeth) unrhyw bartner yn y sector preifat;

(b) archwiliadau safle ac ymholiadau gyda meddianwyr y tir, asiantau a phriswyr awdurdodau lleol; a

(c) ymatebion i hysbysiadau sy'n gofyn am wybodaeth a gyflwynir o dan adran 5A o'r Ddeddf Caffael Tir].

4.3 [NODWCH A YW TIR Y GPG YN EIDDO I AWDURDOD LLEOL ARALL (OS FELLY, NODWCH ENW'R AWDURDOD LLEOL), YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL NEU SY'N RHAN O DIR COMIN, TIR AGORED NEU RANDIR TANWYDD NEU RANDIR GARDD GAE e.e. Nid oes unrhyw ran o dir y GPG yn eiddo i awdurdod lleol arall, yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol neu sy'n rhan o dir comin, tir agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae].

4.4 [NODWCH A YW UNRHYW BERCHNOGION WEDI'U RHESTRU FEL RHAI 'ANHYSBYS' YN YR ATODLEN GPG, OS YDYN NHW'N ANHYSBYS, DARPARWCH FANYLION O'R CAMAU A GYMERWYD I DDOD O HYD I ENWAU'R PERCHENNOG/PERCHNOGION e.e. Nid oes unrhyw berchnogion wedi'u rhestru fel rhai 'anhysbys' yn yr Atodlen GPG].

4.5 [NODWCH, AR ADEG GWNEUD Y GPG, OS YW'R AWDURDOD CAFFAEL YN GWYBOD AM UNRHYW GWMNÏAU CYFLEUSTODAU Y BYDD CYNLLUN Y GPG YN EFFEITHIO ARNYNT e.e. Ar ddyddiad gwneud y GPG mae un cwmni cyfleustodau hysbys y bydd y cynllun GPG yn effeithio arno, manylir ar hyn yn yr Atodlen GPG].

5 <u>Ymgysylltu a negodi gyda'r partïon yr effeithir arnynt</u>

5.1 [AMLINELLWCH:

(A) Y CAMAU A GYMERWYD I NEGODI AR GYFER CAFFAEL Y TIR TRWY GYTUNDEB; A

(B) PA YMGYSYLLTIAD A GYNHALIWYD GYDA PHOBL YR EFFEITHIWYD ARNYNT GAN Y CYNNIG A'R MATERION NEU'R PRYDERON A GODWYD OS YW CYNLLUNIAU WEDI EU NEWID I FYND I'R AFAEL . Â PHRYDERON, ESBONIWCH SUT. FEL ARALL, ESBONIWCH PAM NA FU'N BOSIBL MYND I'R AFAEL Â PHRYDERON PENODOL. HEFYD ESBONIWCH BETH SYDD WEDI EI WNEUD I LEIHAU'R EFFAITH AR BOBL, CYMUNEDAU A BUSNESAU A/NEU EU HELPU I ADLEOLI.

e.e. Mae'r awdurdod caffael yn ceisio trafod gyda phob person cymwys i gaffael ei fuddiannau yn nhir y GPG er mwyn osgoi caffael gorfodol. O ystyried yr amserlen sy'n gysylltiedig â chael GPG, mae'r awdurdod caffael yn cynllunio ar gyfer ac yn cychwyn y gweithdrefnau GPG ffurfiol ochr yn ochr â thrafodaethau.

5.2 Mae'r awdurdod caffael eisoes wedi ceisio caffael buddiannau trwy gytundeb trwy anfon llythyrau trwy ddanfoniad wedi'i gofnodi i'r perchnogion tir priodol i fynegi pryder ynghylch cyflwr tir y GPG, canfod eu bwriadau a nodi cynigion yr awdurdod caffael ar gyfer y tir. Mae perchnogion tir wedi cael gwybod am yr amrywiol opsiynau sydd ar gael ar gyfer gwaredu neu ddychwelyd y tir at ddefnydd buddiol.
Mae hyn yn cynnwys nodi bod yr awdurdod caffael yn barod i brynu'r tir trwy gytundeb ochr yn ochr a thrwy gydol y broses GPG, a hyd at feddiant pe bai'r GPG yn cael ei gadarnhau.

5.3 Mewn perthynas â'r tir gwag a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr, cyfarfu'r awdurdod caffael â'r tirfeddiannwr a'u cynrychiolwyr ar 29 Medi 2019 i drafod gwerthiant posibl y safle. Er mwyn dangos parodrwydd i gaffael y buddiant trwy gytundeb, cynigiodd yr awdurdod caffael Femorandwm Cytundeb gyda'r perchennog tir i sefydlu egwyddorion ar gyfer gwerthiant preifat. Fodd bynnag, mae'r negodiadau ar gyfer prynu'r tir trwy gytundeb wedi bod yn aflwyddiannus hyd yn hyn ac mae'r trafodaethau'n parhau.

5.4 Ar 5 Tachwedd 2019 hysbyswyd y perchnogion tir oherwydd cyflwr dirywiol y tir a chwynion a dderbyniwyd gan Adran Iechyd yr Amgylchedd, byddai'r awdurdod caffael yn ceisio cychwyn ar y weithdrefn ar gyfer prynu'r tir GPG yn orfodol. Ni dderbyniwyd unrhyw ymatebion i'r hysbysiad hwn gan y perchnogion tir. O ganlyniad, mae'n ofynnol cael GPG i weithredu'r cynllun GPG i ailddatblygu a gwella'r tir.

5.5 Mae'r awdurdod caffael wedi cysylltu â'r holl berchnogion tir yr effeithir arnynt gyda'r bwriad o drafod trwydded briodol i gaffael yr hawliau newydd cyn i'r GPG gael ei gadarnhau. Serch hynny, bydd y GPG yn cynnwys ac yn darparu ar gyfer caffael yr hawliau neilltuedig rhag ofn na ellir sicrhau'r hawliau gofynnol trwy gytundeb.

5.6 Mae crynodeb cynhwysfawr o ymgysylltiad yr awdurdod caffael â'r perchnogion tir wedi'i gynnwys yn Adroddiad Penderfyniad Cyngor Sir Cwm i Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol (dyddiedig 5 Rhagfyr 2019) sydd ynghlwm yn Atodiad 2.

5.7 Bydd yr awdurdod caffael yn parhau â'i ymdrechion i gaffael buddiannau trwy gytundeb. Gwneir hyn ochr yn ochr â a thrwy gydol y broses GPG, hyd at feddiant pe bai'r GPG yn cael ei gadarnhau.
Gan nad oes sicrwydd y gellir caffael yr holl fuddiannau trwy gytundeb, mae angen y GPG i sicrhau y gellir cydgasglu tir y GPG i gyflawni'r cynllun GPG].

5.8 [LLE BYDD CYNLLUN GPG YN CYNNWYS ADLEOLI BUSNESAU, NODWCH DDATGANIAD AR GYNIGION AR GYFER ADLEOLI TENANTIAID BUSNES E.E. *"BYDD CAFFAEL Y BUDDIANNAU YN EFFEITHIO AR NIFER O FUSNESAU. MAE TRAFODAETHAU GYDA MEDDIANWYR BUSNES WEDI CAEL EU CYNNAL ERS I'R CYNIGION GWREIDDIOL FOD YN DESTUN YMGYNGHORI AC MAE NIFER O DENANTIAID YN TRAFOD ADLEOLI. MEWN RHAI ACHOSION MAE'R AWDURDOD CAFFAEL YN CEISIO CYTUNO AR DREFNIADAU ADLEOLI. MAE'R AWDURDOD CAFFAEL YN CEFNOGI CYNORTHWYO'R RHAI SY'N GOBEITHIO ADLEOLI AC MAE TRAFODAETHAU YN PARHAU.*
GELLIR CAEL GWYBODAETH BELLACH O'R AWDURDOD CAFFAEL: [MANYLION CYSWLLT]."]

5.9 [LLE BYDD YMGYMERWYR STATUDOL YN CAEL EU HEFFEITHIO GAN GPG, NODWCH DDATGANIAD AR Y CAMAU A GYNHALIWYD I AMDDIFFYN EU BUDDIANNAU E.E. "*MAE'R AWDURDOD CAFFAEL WEDI ADNABOD POB UN O'R YMGYMERWYR STATUDOL YR EFFEITHIR ARNYNT GAN Y GPG ER MWYN SICRHAU CYTUNDEBAU I AMDDIFFYN NEU, OS YN ANGENRHEIDIOL, ADLEOLI EU CYFARPAR NEU WASANAETHAU. MAE TRAFODAETHAU AR Y GWEILL GYDA NHW*."]

5.10 [LLE MAE TIR GPG YN EIDDO I AWDURDOD LLEOL ARALL NEU'R YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL, DYLID DARPARU DATGANIAD AR Y NEGODIADAU SYDD AR Y GWEILL E.E. *MAE TRAFODAETHAU AR Y GWEILL GYDA [ENW'R AWDURDOD LLEOL] A/NEU'R YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL YNGHYLCH EU TIR. GELLIR CRYNHOI'R NEGODIADAU FEL A GANLYN*: …

OS CEIR GWRTHWYNEBIAD GAN [YMGYMERWR STATUDOL] [AWDURDOD LLEOL] [YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL], BYDD UNRHYW GADARNHAD O'R GPG GAN WEINIDOGION CYMRU YN DESTUN GWEITHDREFN SENEDD ARBENNIG."]

5.11 [LLE MAE TIR GPG YN CYNNWYS TIR CYFFREDIN, TIR AGORED NEU DIR RHANDIR, NODWCH BOD ANGEN TYSTYSGRIF O DAN ADRAN 19 O DDEDDF CAFFAEL TIR 1981 GAN WEINIDOGION CYMRU YN AWDURDODI EI GAFFAELIAD TRWY'R GPG. HEFYD, BYDD Y CADARNHAD YN DESTUN GWEITHDREFN SENEDD ARBENNIG ONI BAI BOD GWEINIDOGION CYMRU YN ARDYSTIO BOD UN O DRI EITHRIAD YN GYMWYS O DAN ADRAN 19 O DDEDDF CAFFAEL TIR 1981. NODWCH UNRHYW DIR O'R FATH A NODWCH Y SAIL Y CAIS.

Ymgynghoriadau

5.12 NODWCH FANYLION YR YMGYNGHORI A GYNHALIWYD I LYWIO CYNLLUN Y GPG e.e. Mae datblygiad y cynllun GPG wedi cynnwys proses barhaus o ymgynghori ag awdurdodau statudol, arbenigwyr a grwpiau cymunedol lleol.

5.13 Cynhaliwyd ymarfer ymgynghori helaeth rhwng Mehefin ac Awst 2019 ynghylch y cynllun GPG. Mynychodd naw deg o bobl arddangosfa gyhoeddus a noson rhagolwg, dychwelwyd pedwar deg pump o holiaduron wedi'u cwblhau, a derbyniwyd 50 llythyr gan unigolion, grwpiau â diddordeb, a chynghorau cymunedol. Cynhaliwyd yr arddangosfeydd gwybodaeth gyhoeddus dros gyfnod o ddau ddiwrnod yng Nghanolfan Gymunedol Abervalley ar 1 a 2 Medi 2019.

5.14 Mae Fforwm Canol Tref Abervalley wedi gweithredu fel y prif gyfrwng ar gyfer cyswllt cymunedol ac wedi galw ar gynrychiolwyr ystod o grwpiau cymunedol ac aelodau etholedig i drafod materion allweddol yn esblygiad y cynllun GPG. Y bwriad yw y bydd Fforwm Canol Tref Abervalley yn parhau i gwrdd yn rheolaidd trwy gydol y cyfnod cyn-adeiladu a'r cyfnod adeiladu i adolygu'r cynnydd a wnaed o ran gweithredu'r cynllun GPG.

5.15 Cyflwynwyd manylion y cynllun GPG i Gomisiwn Dylunio Cymru ac ystyriwyd eu sylwadau wrth ddatblygu'r cynllun.

5.16 Cysylltwyd â pherchnogion tir a phobl y byddai gweithrediad y cynllun GPG yn effeithio'n uniongyrchol ar eu heiddo neu eu mynediad preifat a'u hysbysu am fanylion y cynllun arfaethedig].

6 Cyfiawnhad dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol

6.1 [NODWCH DDATGANIAD YN CYFIAWNHAU'R DEFNYDD O BWERAU PRYNU GORFODOL, GAN GYNNWYS Y BUDD DDAW I'R CYHOEDD O'R CYNLLUN GPG ARFAETHEDIG A SUT YR ASESWYD HYNNY YN ERBYN YR EFFAITH AR Y BOBL YR EFFEITHIR ARNYNT. HEFYD, LLE MAE YSTOD O DDEFNYDDIAU YN CAEL EU CYNNIG FEL RHAN O GYNLLUN GPG, ESBONIWCH PAM DDEWISWYD Y PŴER PRYNU GORFODOL e.e. O dan adran 226 (1)(a) o TCPA 1990 mae gan yr awdurdod caffael y pŵer, ar awdurdod Gweinidogion Cymru, i gaffael yn orfodol unrhyw dir yn eu hardal a fydd yn hwyluso cyflawni datblygiad, ailddatblygiad neu welliant ar neu mewn perthynas â'r tir ar yr amod ei fod yn debygol o gyfrannu at hyrwyddo neu wella naill ai:
(a) lles economaidd eu hardal;
(b) lles cymdeithasol eu hardal; neu
(c) lles amgylcheddol eu hardal.

6.2 Mae'r awdurdod caffael yn cynnig, trwy ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol, i ailddatblygu a gwella darn o dir diolwg, adfeiliedig ac wedi'i esgeuluso at ddibenion cyflwyno cynllun defnydd cymysg i wella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol cymunedau Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr. Bydd y cynllun GPG yn cynyddu'r tai preswyl yn yr ardal, yn darparu cyfleoedd cyflogaeth, yn gwella tir y cyhoedd ac yn datblygu ardal o ofod cyhoeddus a fydd yn ychwanegu gwerth cymdeithasol i drigolion, siopwyr ac ymwelwyr.

6.3 Gan fod y tirfeddianwyr presennol wedi gadael tir y GPG yn wag, mae gweithgareddau gwrthgymdeithasol a niwsans cyhoeddus ar y safle wedi cynyddu ac yn achosi niwed i gymunedau sy'n byw gerllaw. Felly mae'r awdurdod caffael yn ystyried bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros gaffael y tir a'r hawliau dros y tir yn orfodol a bod hynny'n gorbwyso buddiannau tir preifat.

6.4 Oherwydd yr ystod o ddefnyddiau a gynigir fel rhan o'r cynllun GPG, nid yw'r awdurdod caffael o'r farn y byddai unrhyw bŵer prynu gorfodol penodol arall yn briodol]..

6.5 [NODWCH DDATGANIAD MAI'R TIR SY'N DESTUN PRYNU GORFODOL YW'R ISAFSWM SYDD EI ANGEN AR GYFER Y CYNLLUN e.e. Mae'r tir sy'n destun y GPG yn cynrychioli'r isafswm sy'n angenrheidiol i gyflawni'r cynllun GPG arfaethedig. [Mae'r awdurdod caffael wedi rhoi ystyriaeth ofalus i'r angen i gynnwys pob darn o dir a phob hawl newydd o fewn tir y GPG. Heb berchnogaeth a rheolaeth ar holl dir y GPG, nid yw'n bosibl cyflawni'r cynllun GPG cynhwysfawr fel y cynigir ac a ganiateir ar hyn o bryd. Ni fyddai safle llai neu fersiwn lai o'r cynllun GPG yn cyflawni'r buddion amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd sy'n gysylltiedig â'r cynllun GPG. Mae'r awdurdod caffael o'r farn nad oes unrhyw safleoedd eraill hyfyw nac amgen addas ar gael].

6.6 [NODWCH WYBODAETH BERTHNASOL SY'N BENODOL I BWRPAS Y GPG (E.E. ADRODDIADAU TROSEDD NEU ASTUDIAETHAU AMGYLCHEDDOL) e.e. Mae Awdurdod Heddlu Abervalley wedi cynhyrchu nifer o Adroddiadau Trosedd ar gyfer digwyddiadau sydd wedi digwydd ar dir y GPG gan gynnwys:

- Achos o dorri i mewn i eiddo rhif 1 - 3 Stryd Glyndwr (Mehefin 2001);
- Fandaliaeth yn eiddo rhif 4 Stryd Glyndwr (Mai 2002);
- Achos o dorri i mewn i eiddo rhif 4 Stryd Glyndwr (Ionawr 2004);
- Difrod tân yn eiddo rhif 4 Stryd Glyndwr (Medi 2005);
- Fandaliaeth yn eiddo rhif 1-3 Stryd Glyndwr (Ebrill 2006).

Bu'n ofynnol i'r awdurdod caffael ddefnyddio ei bwerau statudol o dan Ddeddf Adeiladu 1984 a TCPA 1990 ar o leiaf ddeg achlysur rhwng 2000 a 2018 er budd diogelwch y cyhoedd i wneud gwaith corfforol brys. Mae hyn yn cynnwys sicrhau'r safle, dymchwel yr eiddo yn rhif 4 Stryd Glyndwr, a sicrhau bod y cerrig llawr yn ddiogel. Mae hwn yn cael ei ystyried yn fater parhaus i'r awdurdod caffael].

6.7 [NODWCH DDATGANIAD AR GANLYNIADAU PEIDIO Â CHYFLAWNI'R CYNLLUN GPG e.e. Bydd methu â darparu'r cynllun GPG yn arwain at ddirywiad pellach yng nghyflwr corfforol tir y GPG ac ymddygiad gwrthgymdeithasol parhaus yn yr ardal. Bydd y ddelwedd negyddol a gyfrannwyd at yr ardal yn aros. Mae risg hefyd y bydd yn rhaid i'r awdurdod caffael gymryd camau gorfodi pellach er mwyn diogelu'r tri eiddo gwag, adfeiliedig ar dir y GPG].

6.8 [LLE MAE ADRAN Y LLYWODRAETH WEDI MYNEGI UNRHYW SAFBWYNTIAU YNGHYLCH DATBLYGIAD ARFAETHEDIG Y TIR GPG, NODWCH FANYLION SAFBWYNTIAU O'R FATH.]

6.9 [OS YW'R COD MWYNHAU WEDI EI GYNNWYS, NODWCH Y RHESYMAU AM WNEUD HYNNY].

6.10 [LLE MAE GPG YN CAEL EI WNEUD DAN Y DEDDFAU TAI, DARPARWCH WYBODAETH SY'N OFYNNOL YNG NGOLEUNI DATGANIADAU POLISI LLYWODRAETH CYMRU E.E. MAE GORCHMYNION PRYNU GORFODOL A WNAED O DAN RAN 9 O DDEDDF 1985 YN GOFYN AM DDATGANIAD O ANHEDDAU NAD YDYNT YN FFIT LLE MAE ADEILADAU NAD YDYNT YN FFIT YN CAEL EU CAFFAEL].

Ystyried Hawliau Dynol

6.11 [NODWCH DDATGANIAD YNGHYLCH SUT MAE HAWLIAU DYNOL WEDI EU HYSTYRIED H.Y. ERTHYGL 1 (A LLE BO HYNNY'N BRIODOL, ERTHYGL 8) O CEHD e.e. Wrth ystyried defnyddio ei bwerau prynu gorfodol, mae'r awdurdod caffael wedi cymryd i ystyriaeth ac ystyried darpariaethau Protocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("CEHD").

Yn benodol, Erthygl 1 o Brotocol Cyntaf y CEHD sy'n darparu ar gyfer yr hawl i fwynhau eiddo person yn heddychlon a bod yr eiddo wedi'i amddiffyn. Cydnabyddir na fydd prynu gorfodol yn torri'r Hawliau Dynol hyn:

- Os yw wedi'i awdurdodi gan y gyfraith;
- Os yw'n gymesur;
- Os gellir dangos ei fod er budd y cyhoedd; a
- Os yw perchnogion tir ac eraill sydd â buddiant yn y tir yn cael iawndal priodol.

Mae'r awdurdod caffael o'r farn bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros gaffael tir a hawliau'r GPG yn orfodol gan y bydd yn dod â buddion i drigolion a busnesau yn ardaloedd cyfagos Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr na ellid ei gyflawni trwy gytundeb. Hefyd, bod y caffaeliad gorfodol yn gorbwyso'r golled a fydd yn cael ei dioddef gan y perchnogion tir presennol. Mae'r GPG yn dilyn y darpariaethau deddfwriaethol presennol mewn perthynas â gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol a thalu iawndal ac, o'r herwydd, mae'r awdurdod caffael o'r farn bod y rhain yn gydnaws â CEHD. Yn absenoldeb cytundeb, bydd talu iawndal yn cael ei setlo trwy gyfeiriad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)].

7 <u>Cyflawni</u>

Cynlluniau cyflawni

7.1 [NODWCH DDATGANIADAU AR …… Mae'r awdurdod caffael yn bwriadu caffael yr holl fuddiannau yn nhir y GPG (oni bai ei fod wedi'i nodi'n benodol yn yr Atodlen GPG) naill ai trwy gytundeb neu trwy arfer ei bwerau prynu gorfodol fel y nodir yn y datganiad hwn. Bydd yr awdurdod caffael yn ceisio caffael yr holl fuddiannau cymwys yn unol â Deddf Caffael Tir 1981 i sicrhau gweithrediad y cynllun GPG. Mae'r awdurdod caffael o'r farn nad yw'r buddiannau a'r hawliau yn y tir GPG sydd wedi'u breinio mewn trydydd partïon ar hyn o bryd yn cyflwyno rhwystr i gyflawniad y cynllun GPG os dilynir y gweithdrefnau statudol cywir.

7.2 Mae'r Awdurdod Caffael yn awyddus i ddechrau'r cynllun GPG cyn gynted ag sy'n rhesymol ymarferol.
Y bwriad presennol yw i'r gwaith adeiladu ddechrau yn 2020 gyda'r gwaith adeiladu yn cymryd tua 2 flynedd.

7.3 [NODWCH A OES UNRHYW RWYSTRAU, RHWYSTRAU POSIBL NEU GYFYNGIADAU AMSER I'W GORESGYN AC A OES ANGEN UNRHYW GANIATÂD YMLAEN LLAW CYN Y GELLIR RHOI'R CYNLLUN GPG AR WAITH E.E. ANGEN AM DRWYDDED RHEOLI GWASTRAFF e.e. Gan y cafwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y cynllun GPG ni ragwelir y bydd unrhyw rwystrau cynllunio i'r cynllun fynd rhagddo. Nid oes unrhyw gyfyngiadau amser penodol ar yr amserlen ar gyfer datblygu ac eithrio caffael yr holl fuddiannau trydydd parti].

7.4 [NODWCH FANYLION UNRHYW GPG, CAIS NEU APÊL CYSYLLTIOL A FYDD EFALLAI'N GOFYN AM BENDERFYNIAD CYDLYNOL GAN WEINIDOGION CYMRU H.Y. GPG A WNAED O DAN BWERAU ERAILL, APÊL/CAIS CYNLLUNIO, CAU HEOL, CAIS ADEILAD RHESTREDIG NEU GAIS AM GANIATÂD ARDAL GADWRAETH].

7.5 [LLE CYFLAWNIR Y CYNLLUN GPG MEWN PARTNERIAETH GYDA PHARTNER DATBLYGU, NODWCH FANYLION Y TREFNIADAU E.E. "*MAE'R AWDURDOD CAFFAEL WEDI FFURFIO [DISGRIFIWCH Y TREFNIANT CONTRACTIOL] GYDA'I BARTNER DATBLYGU I [RHOWCH GRYNODEB O BWRPAS Y TREFNIANT CONTRACTIOL]. O DAN DELERAU'R CYTUNDEB HWN, [RHOWCH GRYNODEB O'R TELERAU].*

Cyllid

7.6 Os bydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau'r GPG, bydd yr asesiad o iawndal yn unol â'r "cod iawndal" lle bydd y cynllun GPG yn cael ei ganslo ar y dyddiad prisio a'r asesiad yn digwydd ar sail 'byd dim cynllun'. Mae'r awdurdod caffael wedi ymrwymo i adfywio ei aneddiadau allweddol ac mae ganddo gyllideb gyfalaf o £1.5M dros y ddwy flynedd ariannol nesaf (2020/21 - 2021/22) ar gyfer Buddsoddi mewn Adfywio. Amcangyfrifir y bydd cost datblygu'r GPG, yn seiliedig ar yr egwyddor 'byd dim cynllun', hyd at £ 450k. Mae'r awdurdod caffael wedi dyrannu cyllid cyfalaf o'r adnoddau presennol ar gyfer caffael y tir i ddechrau. Bydd yr arian hwn yn galluogi'r awdurdod caffael i gwblhau'r caffaeliad gorfodol o fewn y cyfnod statudol ar ôl cadarnhau'r GPG.

7.7 Mae'r cynllun GPG, a fydd yn cael ei ganslo at ddibenion asesu iawndal, fel a ganlyn:

- adnewyddu tri thŷ teras ar gyfer defnydd cymysg h.y. preswyl, manwerthu ac A3;
- datblygiad preswyl newydd ar blot gwag o dir;
- man gwyrdd; a
- parcio ceir oddi ar y stryd.

7.8 I grynhoi, mae'r awdurdod caffael yn fodlon nad oes unrhyw rwystrau ariannol, corfforol, cynllunio na chyfreithiol i'r cynllun GPG fynd rhagddo ac mae gobaith rhesymol y bydd yn bwrw ymlaen].

8 <u>Cyhoeddusrwydd</u>

Mannau Adneuo

8.1 [NODWCH RESTR O UNRHYW DDOGFENNAU, MAPIAU A CHYNLLUNIAU SYDD AR GAEL I'R CYHOEDD A/NEU FANYLION O BLE ALL BOBL WELD Y DOGFENNAU HYN SY'N ESBONIO CYNLLUN GPG YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Gellir archwilio copïau o'r canlynol:
(a) y GPG a wnaed (gan gynnwys Atodlenni),
(b) Map GPG atodol, a

(c) cynllun lleoliad y safle
yn rhad ac am ddim yn y man adneuo canlynol:

Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm
Ystad Ddiwydiannol Beth
Abervalley
AB1 8UJ
Sylwch, oriau agor adeiladau Pencadlys Swyddogion Cyngor Sir Cwm yw dydd Llun i ddydd Gwener (09:00 - 17:00) (ac eithrio gwyliau banc).

8.2 Gellir cael copïau ychwanegol o'r wybodaeth gyhoeddedig gan Lywodraeth Cymru a gellir gweld yr holl ddogfennau a gwybodaeth sydd ar gael ar wefan yr awdurdod caffael: [www.ccc.gov.wales].

Mynegi cefnogaeth neu wrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol

8.3 [AMLINELLWCH SUT Y GALL POBL FYNEGI CEFNOGAETH NEU WRTHWYNEBIAD I'R GPG e.e. Gall unrhyw berson sy'n dymuno cefnogi neu wrthwynebu'r GPG wneud hynny trwy ysgrifennu at Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad canlynol, gan ddyfynnu cyfeirnod: APP: 11111/20 a nodi sail y gwrthwynebiad:

Arolygiaeth Gynllunio Cymru
Gwaith Achos Arbenigol
Adeilad y Llywodraeth
Parc Cathays
Caerdydd,
CF10 3NQ

8.4 [OS, YN ACHOS YMCHWILIAD CYHOEDDUS, Y MAE AWDURDOD CAFFAEL YN BWRIADU CYFEIRIO AT, NEU ROI FEL TYSTIOLAETH UNRHYW DDOGFENNAU, GAN GYNNWYS MAPIAU A CHYNLLUNIAU, DYLID NAILL AI DDARPARU RHESTR O'R DOGFENNAU HYNNY NEU HYSBYSIAD I ESBONIO Y GELLIR ARCHWILIO DOGFENNAU AR AMSER AC MEWN MAN PENODOL e.e. Os yw partïon â diddordeb yn dymuno cefnogi neu wrthwynebu'r GPG, bydd gohebiaeth yn cael ei hystyried gan yr awdurdod caffael a allai fod angen ymgynghori â phobl a sefydliadau y tu allan i'r Cyngor. Fel rhan o'r broses o ymgynghori ag eraill, gall yr awdurdod caffael drosglwyddo gwybodaeth iddynt, gan gynnwys gwybodaeth y gallai partïon â diddordeb fod wedi'i rhoi gan gynnwys data personol. Fodd bynnag, ni fydd yr awdurdod caffael yn datgelu manylion personol oni bai bod angen gwneud hynny er mwyn delio â materion a ddygir i'n sylw. Os nad yw partïon â diddordeb yn dymuno anfon data personol penodol i drydydd partïon, dylent nodi pam wrth gyflwyno gohebiaeth a bydd Gweinidogion Cymru yn copïo'r sylwadau i'r trydydd partïon priodol heb gynnwys yr enw a'r cyfeiriad.

8.5 Pe bai'r GPG yn dod yn destun ymchwiliad cyhoeddus, bydd arolygydd yn gweld gohebiaeth. Bydd yr holl ohebiaeth yn cael ei chadw yn y llyfrgell ymchwilad cyhoeddus ac ar gael i'r cyhoedd.

Os bydd ymchwiliad cyhoeddus, mae'r awdurdod caffael yn bwriadu cyfeirio at y dogfennau a ganlyn neu eu rhoi mewn tystiolaeth; byddant yn cael eu hadneuo a gellir eu harchwilio ar amser ac mewn man penodol:

(a) Gorchymyn Prynu Gorfodol 2020 Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley) ac Atodlen
(b) Gorchymyn Prynu Gorfodol 2020 Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley), Map a chynllun lleoliad safle
(c) Darnau o Ddeddf Caffael Tir 1981
(d) Darnau o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
(e) Adroddiad Penderfyniad Cyngor Sir Cwm i Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol (dyddiedig 5 Rhagfyr 2019)
(f) Adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor Rheoli Cynllunio ar 9 Medi 2019
(g) Cais cynllunio rhif 007/19 a'r dogfennau ategol canlynol:
    - Datganiad Dylunio a Mynediad
    - Datganiad Trafnidiaeth
    - Adroddiad Ymgynghori cyn ymgeisio
    - Adroddiad Ecoleg
    - Asesiad Effaith Sŵn
(h) Caniatâd cynllunio dyddiedig 1 Hydref 2019 ac Adroddiad cysylltiedig y Pwyllgor Rheoli Cynllunio dyddiedig 9 Medi 2019 a chofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 9 Medi 2019
(i) Y polisïau canlynol o Gynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Cwm (CDLl) 2015 - 2030:
    - Polisi strategol ar draws ardal SEW 2
    - Polisi strategol ar draws ardal SEW 5
    - Polisi strategol ar draws ardal SEW 15
    - Polisi lleol LP 1
    - Polisi lleol LP 16
(j) Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*"
(k) Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015)
(l) Dadansoddiad Cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010

Dylai unrhyw wrthwynebiadau, cefnogaeth neu opsiynau amgen a awgrymir gyrraedd Gweinidogion Cymru erbyn 28 Chwefror 2020 fan bellaf.

Y broses gwneud penderfyniadau

8.6 Fel rhan o'r broses GPG, bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried yr holl ymatebion i'r GPG a wneir ac yn penderfynu a ddylid ystyried y GPG naill ai trwy sylwadau ysgrifenedig neu drwy gynnal ymchwiliad cyhoeddus. Pan fydd gwrthwynebydd sy'n parhau yn nodi ei fod yn dymuno i ymchwiliad cyhoeddus gael ei gynnal, yna cynhelir un yn awtomatig.

8.7 Byddai Gweinidog Cymru wedyn yn penderfynu a ddylid bwrw ymlaen i gadarnhau'r GPG ai peidio ar ôl ystyried canfyddiadau ac argymhellion yr arolygydd annibynnol. Mewn rhai amgylchiadau gall Gweinidogion Cymru benderfynu dirprwyo'r penderfyniad cadarnhau i arolygydd ei wneud. Gwneir hyn yn unol â'r meini prawf dirprwyo a amlinellir ym mharagraffau 93 - 94 o Ran 1 yng Nghylchlythyr 003/2019 Llywodraeth Cymru.

8.8 Pe bai'r GPG yn cael ei gadarnhau a bod y cynllun GPG yn mynd ymlaen i gael ei weithredu, byddai'r awdurdod caffael, trwy ei asiant prisio, yn negodi gyda'r holl berchnogion tir yr effeithir arnynt ynghylch iawndal am y tir a'r hawliau sydd eu hangen. Hefyd, lle bo hynny'n briodol, gwneud gwaith addasu ar eu tir a gadwyd i liniaru effaith y cynllun GPG.

9 Gwybodaeth ychwanegol

9.1 [NODWCH FANYLION CYSWLLT AR GYFER (A) Y PWYNT CYSWLLT CYNTAF A (B) SYRFËWR YN YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Ar gyfer unrhyw ymholiadau sy'n ymwneud â'r GPG:

- Y pwynt cyswllt cyntaf yn yr awdurdod caffael yw:
  Mrs A.N Other, Rheolwr Prosiect Stryd Glyndwr, Cyngor Sir Cwm (A.N.Other@ccc.gov.wales; 03000 123456).

Dylai perchnogion a thenantiaid eiddo y mae'r GPG yn effeithio arnynt ac sy'n dymuno trafod gwerthiant a/neu adleoli neu drafod materion iawndal/prisio gysylltu â:

- Mr AJ Bloggs, Prif Syrfëwr Tir, Cyngor Sir Cwm (A.J.Bloggs@ccc.gov.wales; 03000 987654)].

Atodiad 7a - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac Atodlen

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL]
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran [NODWCH RIF] o [NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL], drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion [NODWCH Y GEIRIAU PERTHNASOL YN Y DDEDDF ALLUOGI A WEDYN DISGRIFIAD O BWRPAS Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL].

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos mewn [NODWCH Y LLIW] ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yn [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]"[64].

[64] I gael arweiniad ar lunio'r map GPG, gweler Adran S yn Rhan 4 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)'

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid new lesddeiliaid honedig	Tenantiaid new denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
		[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERCHENNOG NEU BERCHNOGION HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB LESDDEILIAD NEU LESDDEILIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB TENANT NEU DENANTIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB MEDDIANNYDD]

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R BUDDIANT I'W GAFFAEL]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR Y MAE'R PERSON YN Y GOLOFN NESAF YN DEBYGOL O HAWLIO YN EI GYLCH]

Tabl 3: Tir sy'n dod o fewn categorïau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo

Mae'r gorchymyn hwn yn Cynnwys tir sy'n dod o fewn categorïau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo, sef -

Rhif ar y map	Y categori arbennig
[RHESTRWCH Y TIR(OEDD) SY'N GORWEDD O FEWN CATEGORÏAU ARBENNIG]	[NODWCH PA GATEGORI O DIR H.Y.: (A) TIR SY'N EIDDO I AWDURDOD LLEOL NEU YMGYMERWR STATUDOL (ADRAN 17 (2)); (B) TIR YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL (ADRAN 18); NEU (C) TIR SY'N FFURFIO RHAN O GOMIN, MAN AGORED, NEU RANDIR TANWYDD NEU RANDIR GARDD GAE (ADRAN 19)]

Dyddiedig o [MIS] [BLWYDDYN]

Gosodwyd Sêl Gyffredin [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YN [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL A WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[DARPARWCH FAP Y GORCHYMYN GYDAG YMYL Y TIR SY'N OFYNNOL MEWN [LLIW].

[GOSODWCH DDELWEDD O SÊL YR AWDURDOD CAFFAEL AR Y MAP YN OGYSTAL Â'R SÊL AR Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]

Atodiad 7b - Enghraifft o Orchymyn Prynu Gorfodol Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Atodlen a Map

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020
(AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae Cyngor Sir Cwm (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion:

   (i) Hwyluso’r gwaith o ailddatblygu a gwella'r tir i sicrhau datblygiad preswyl, gwelliannau tir cyhoeddus a gerddi cymunedol yn Stryd Glyndwr a fydd yn cyfrannu at hyrwyddo a gwella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos yn binc ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yng Ngorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley).

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tiy 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
1.	Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr	ABC Limited, Enterprise Centre, Park Road, Abervalley AB1 2CD	-	-	-
2.	Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr	Ryan Tedbury, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD	-	Robert Jones, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD	Robert Jones, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
1.	Fon Williams Bank Limited, Park Road, Abervalley AB1 4CD	Morgais	-	-
2.	-	-	Telecommunications Cymru PO Box 5 Dragon Way, Capital City AB20 2UG	Pob hawddfraint o'r fath at ddibenion gosod, archwilio, ailosod a chynnal a chadw cyfarpar a phasio gwasanaethau trwy 20 metr sgwâr o dir sy'n cynnwys rhan o led ffin ogleddol tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr sydd gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr.

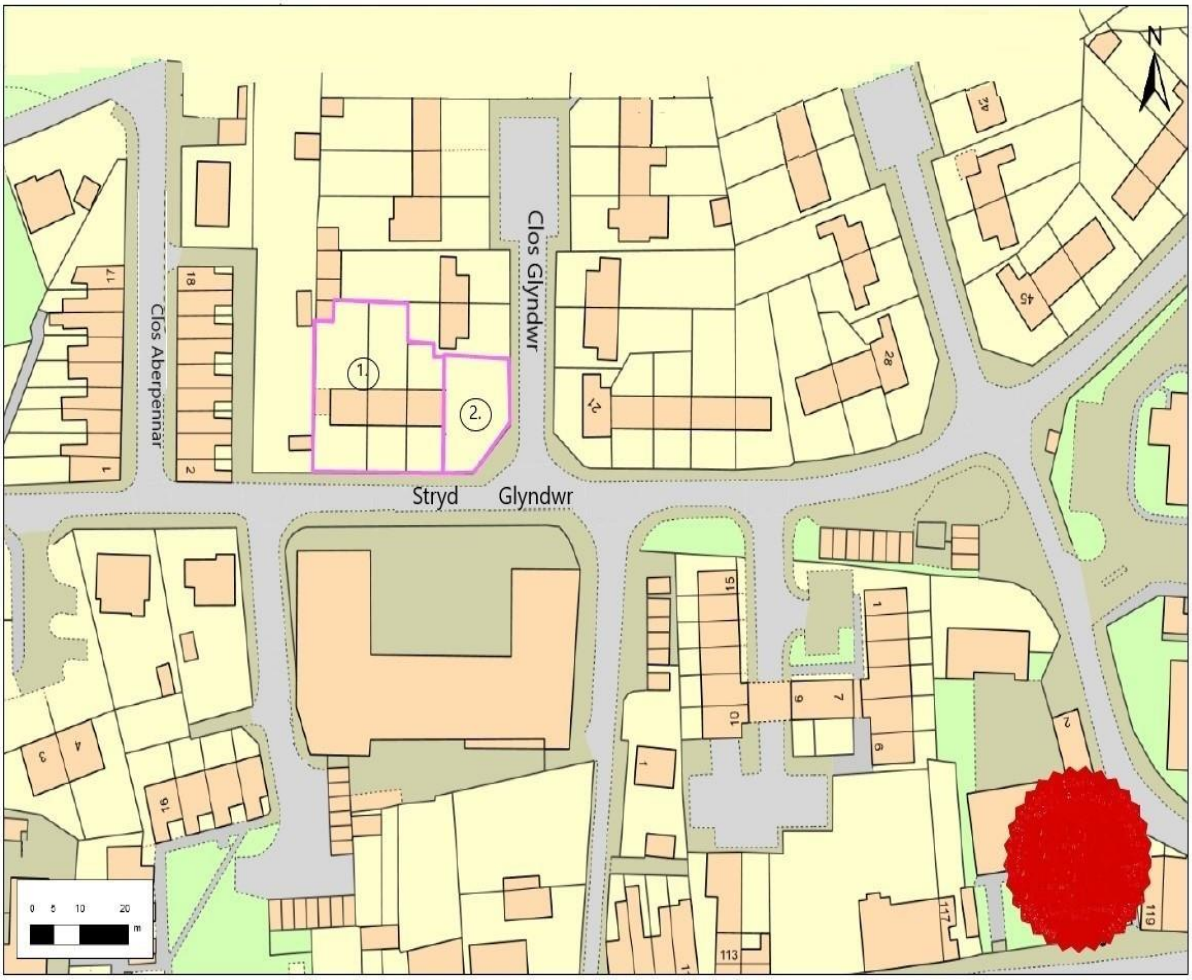
Dyddiedig 29 Ionawr 2020

Gosodwyd Sêl Gyffredin Cyngor Sir Cwm yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YNG NGORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020 (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)



Allwedd:
Teitl = Pinc

Atodiad 7c - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gan gynnwys Hawliau Dros Dir ac Atodlen

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL]
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran [NODWCH RIF] o [NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL], drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a'r hawliau newydd dros dir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion [NODWCH Y GEIRIAU PERTHNASOL YN Y DDEDDF ALLUOGI AC WEDYN DISGRIFIAD O BWRPAS Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL].

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos mewn [NODWCH Y LLIW] ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yn [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]".

   (2) Disgrifir yr hawliau newydd sydd i'w prynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yn yr Atodlen a dangosir y tir [NODWCH Y LLIW] ar y cyfryw fap[65].

[65] I gael arweiniad ar lunio'r map GPG, gweler Adran S yn Rhan 4 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)'

3. (1) Yn y paragraff hwn, ystyr "tir y gorchymyn" yw'r tir y cyfeirir ato ym mharagraff 2.

(2) O'r dyddiad y daw'r gorchymyn hwn yn weithredol neu o'r dyddiad y breinir tir y gorchymyn, neu unrhyw ran ohono, yn yr awdurdod caffael, p'un bynnag yw'r diweddaraf, o hynny ymlaen, bydd y tir hwnnw neu'r rhan honno o'r tir a freiniwyd (yn y digwydd) yn rhydd rhag pob hawl, ymddiriedolaeth a nodwedd yr oedd yn ddarostyngedig iddynt cyn hynny.

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
		[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERCHENNOG NEU BERCHNOGION HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB LESDDEILIAD NEU LESDDEILIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB TENANT NEU DENANTIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB MEDDIANNYDD]

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R BUDDIANT I'W GAFFAEL]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR Y MAE'R PERSON YN Y GOLOFN NESAF YN DEBYGOL O HAWLIO YN EI GYLCH]

Tabl 3: Tir sy'n dod o fewn categoriau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo

Mae'r gorchymyn hwn yn Cynnwys tir sy'n dod o fewn categoriau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo, sef —

Rhif ar y map	Y categori arbennig
[RHESTRWCH Y TIR(OEDD) SY'N GORWEDD O FEWN CATEGORÌAU ARBENNIG]	[NODWCH PA GATEGORI O DIR H.Y.: (A) TIR SY'N EIDDO I AWDURDOD LLEOL NEU YMGYMERWR STATUDOL (ADRAN 17 (2)); (B) TIR YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL (ADRAN 18); NEU (C) TIR SY'N FFURFIO RHAN O GOMIN, MAN AGORED, NEU RANDIR TANWYDD NEU RANDIR GARDD GAE (ADRAN 19)]

Dyddiedig o [MIS] [BLWYDDYN]

Gosodwyd Sêl Gyffredin [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YN [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[DARPARWCH FAP Y GORCHYMYN GYDAG YMYL Y TIR SY'N OFYNNOL MEWN [LLIW].

[GOSODWCH DDELWEDD O SÊL YR AWDURDOD CAFFAEL AR Y MAP YN OGYSTAL Â'R SÊL AR Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]

Atodiad 7ch - Enghraifft o Orchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gan gynnwys Hawliau Dros Dir, Atodlen a Map

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020
(AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae Cyngor Sir Cwm (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion:

   (i) Hwyluso’r gwaith o ailddatblygu a gwella'r tir i sicrhau datblygiad preswyl, gwelliannau tir cyhoeddus a gerddi cymunedol yn Stryd Glyndwr a fydd yn cyfrannu at hyrwyddo a gwella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

2. (1) Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos yn binc ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yng Ngorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley).

   (2) Disgrifir yr hawliau newydd sydd i’w prynu’n orfodol o dan y gorchymyn hwn yn yr Atodlen a dangosir y tir yn las ar y cyfryw fap.

3. (1) Yn y paragraff hwn, ystyr "tir y gorchymyn" yw'r tir y cyfeirir ato ym mharagraff 2.

(2) O'r dyddiad y daw'r gorchymyn hwn yn weithredol neu o'r dyddiad y breinir tir y gorchymyn, neu unrhyw ran ohono, yn yr awdurdod caffael, p'un bynnag yw'r diweddaraf, o hynny ymlaen, bydd y tir hwnnw neu'r rhan honno o'r tir a freiniwyd (yn y digwydd) yn rhydd rhag pob hawl, ymddiriedolaeth a nodwedd yr oedd yn ddarostyngedig iddynt cyn hynny.

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
1.	Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr	ABC Limited, Enterprise Centre, Park Road, Abervalley AB1 2CD	-	-	-
2.	Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr	Ryan Tedbury, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD	-	Robert Jones, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD	Robert Jones, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD
3.	Yr hawl i fynd i mewn ac wedi hynny yr hawl bob amser i fynd i mewn eto i 50 metr sgwâr o dir garw gwag ger tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr.	Julie Berry Holding Company, Uned 1, Clos Aberpennar, Park Road, Park Road, Abervalley AB1 2CD	-	-	-

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
1.	Fon Williams Bank Limited, Park Road, Abervalley AB1 4CD	Morgais	-	-
2.	-	-	Telecommunications Cymru PO Box 5 Dragon Way, Capital City AB20 2UG	Pob hawddfraint o'r fath at ddibenion gosod, archwilio, ailosod a chynnal a chadw cyfarpar a phasio gwasanaethau trwy 20 metr sgwâr o dir sy'n cynnwys rhan o led ffin ogleddol tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr sydd gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr.

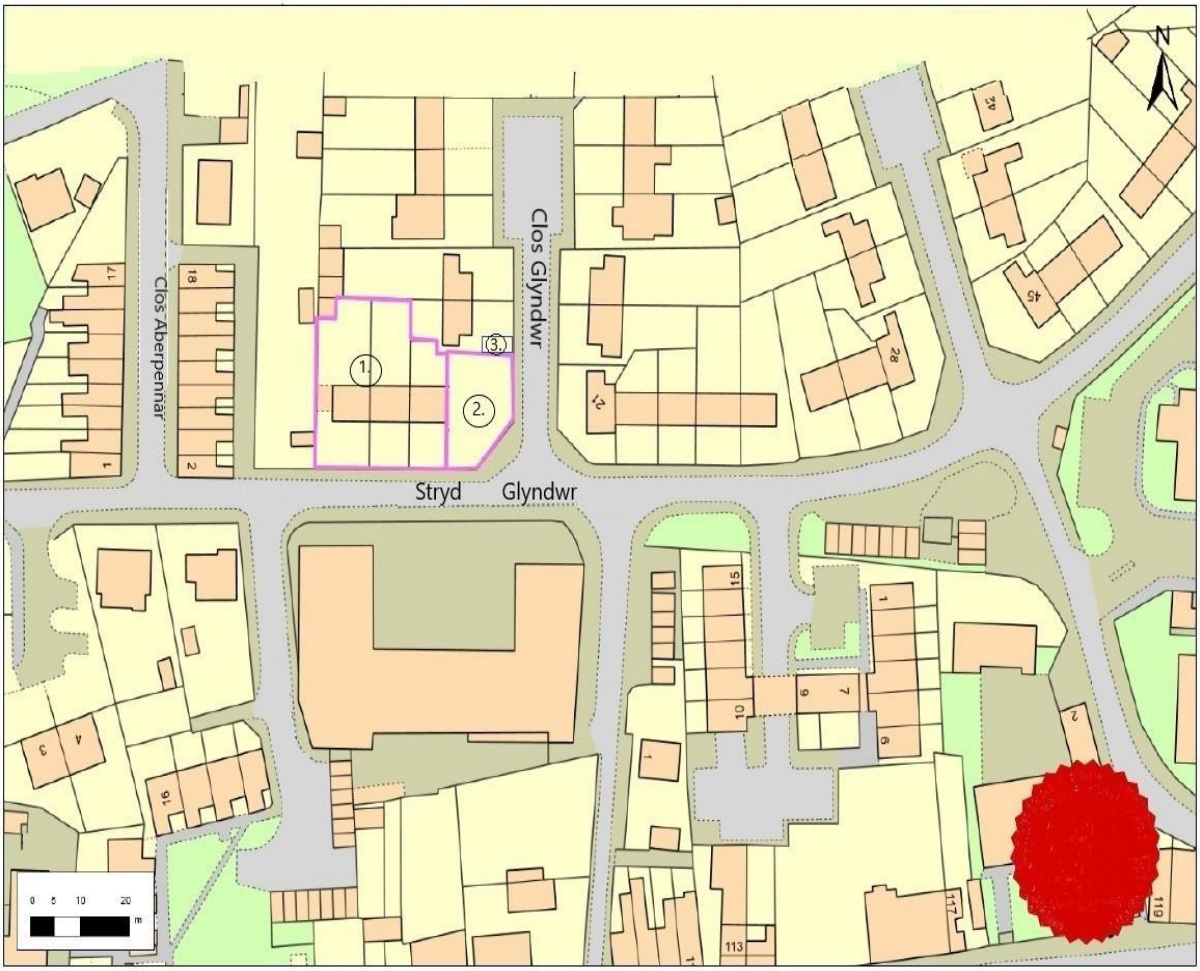
Dyddiedig o [MIS] [BLWYDDYN]

Gosodwyd Sêl Gyffredin [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YNG NGORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020 (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)



Allwedd:
Teitl = Pinc
Hawliau = Glas

Atodiad 7d - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Wnaed ar Ran Cyngor Cymuned ac Atodlen

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL]
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran 125 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, drwy hyn i brynu'n orfodol ar ran [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL NEU ENW'R CYNGOR CYMUNED] y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion [NODWCH Y GEIRIAU PERTHNASOL YN Y DDEDDF ALLUOGI AC WEDYN DISGRIFIAD O BWRPAS Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL] o dan adran [NODWCH RIF] o [NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL].

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos mewn [NODWCH Y LLIW] ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yn [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]"[66].

[66] I gael arweiniad ar lunio'r map GPG, gweler Adran S yn Rhan 4 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)'

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
		[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERCHENNOG NEU BERCHNOGION HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB LESDDEILIAD NEU LESDDEILIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB TENANT NEU DENANTIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB MEDDIANNYDD]

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R BUDDIANT I'W GAFFAEL]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR Y MAE'R PERSON YN Y GOLOFN NESAF YN DEBYGOL O HAWLIO YN EI GYLCH]

Tabl 3: Tir sy'n dod o fewn categoriau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo

Mae'r gorchymyn hwn yn Cynnwys tir sy'n dod o fewn categoriau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo, sef —

Rhif ar y map	Y categori arbennig
[RHESTRWCH Y TIR(OEDD) SY'N GORWEDD O FEWN CATEGORÌAU ARBENNIG]	[NODWCH PA GATEGORI O DIR H.Y.: (A) TIR SY'N EIDDO I AWDURDOD LLEOL NEU YMGYMERWR STATUDOL (ADRAN 17 (2)); (B) TIR YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL (ADRAN 18); NEU (C) TIR SY'N FFURFIO RHAN O GOMIN, MAN AGORED, NEU RANDIR TANWYDD NEU RANDIR GARDD GAE (ADRAN 19)]

Dyddiedig o [MIS] [BLWYDDYN]

Gosodwyd Sêl Gyffredin [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YN [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[DARPARWCH FAP Y GORCHYMYN GYDAG YMYL Y TIR SY'N OFYNNOL MEWN [LLIW].

[GOSODWCH DDELWEDD O SÊL YR AWDURDOD CAFFAEL AR Y MAP YN OGYSTAL Â'R SÊL AR Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]

Atodiad 7Dd - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Wnaed ar Ran Cyngor Cymuned, Atodlen a Map

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020
(AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)

Deddf Llywodraeth Leol 1972
Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae Cyngor Sir Cwm (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran 125 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, drwy hyn i brynu'n orfodol ar ran Cyngor Cymuned Homelands y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion darparu eiddo i’w ddefnyddio fel canolfan gymunedol o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976.

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos yn binc ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yng Ngorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley).

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
1.	Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr	ABC Limited, Enterprise Centre, Park Road, Abervalley AB1 2CD	-	-	-
2.	Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr	Ryan Tedbury, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD	-	Robert Jones, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD	Robert Jones, 66 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
1.	Fon Williams Bank Limited, Park Road, Abervalley AB1 4CD	Morgais	-	-
2.	-	-	Telecommunications Cyrmu PO Box 5 Dragon Way, Capital City AB20 2UG	Pob hawddfraint o'r fath at ddibenion gosod, archwilio, ailosod a chynnal a chadw cyfarpar a phasio gwasanaethau trwy 20 metr sgwâr o dir sy'n cynnwys rhan o led ffin ogleddol tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr sydd gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr.

Dyddiedig 29 Ionawr 2020

Gosodwyd Sêl Gyffredin Cyngor Sir Cwm yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YNG NGORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020 (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)

Allwedd:
Teitl = Pinc

Atodiad 7e - Templed Gorchymyn Prynu Gorfodol Deddf Tai 1985 ac Atodlen

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNU GORFODOL]
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran [NODWCH RIF] o [NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'RPRYNU GORFODOL], drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion [NODWCH Y GEIRIAU PERTHNASOL YN Y DDEDDF ALLUOGI A WEDYN DISGRIFIAD O BWRPAS Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL].

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos mewn [NODWCH Y LLIW] ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yn [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]"[67].

[67] I gael arweiniad ar lunio'r map GPG, gweler Adran S yn Rhan 4 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)'

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
		[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERCHENNOG NEU BERCHNOGION HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB LESDDEILIAD NEU LESDDEILIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB TENANT NEU DENANTIAID HONEDIG]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB MEDDIANNYDD]

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R BUDDIANT I'W GAFFAEL]	[RHESTRWCH ENWAU A CHYFEIRIADAU POB PERSON ARALL SY'N GYMWYS]	[NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR Y MAE'R PERSON YN Y GOLOFN NESAF YN DEBYGOL O HAWLIO YN EI GYLCH]

Tabl 3: Tir sy'n dod o fewn categoriau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo

Mae'r gorchymyn hwn yn Cynnwys tir sy'n dod o fewn categoriau arbennig y mae adran 17(2), 18 neu 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddo, sef —

Rhif ar y map	Y categori arbennig
[RHESTRWCH Y TIR(OEDD) SY'N GORWEDD O FEWN CATEGORÌAU ARBENNIG]	[NODWCH PA GATEGORI O DIR H.Y.: (A) TIR SY'N EIDDO I AWDURDOD LLEOL NEU YMGYMERWR STATUDOL (ADRAN 17 (2)); (B) TIR YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL (ADRAN 18); NEU (C) TIR SY'N FFURFIO RHAN O GOMIN, MAN AGORED, NEU RANDIR TANWYDD NEU RANDIR GARDD GAE (ADRAN 19)]

Dyddiedig o [MIS] [BLWYDDYN]

Gosodwyd Sêl Gyffredin [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YN [NODWCH DEITL Y GORCHYMYN GAN DDECHRAU GYDAG ENW'R AWDURDOD CAFFAEL AC WEDYN LLEOLIAD CYFFREDINOL Y TIR I'W GAFFAEL] GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [NODWCH Y FLWYDDYN Y GWNAED HYN]

[DARPARWCH FAP Y GORCHYMYN GYDAG YMYL Y TIR SY'N OFYNNOL MEWN [LLIW].

[GOSODWCH DDELWEDD O SÊL YR AWDURDOD CAFFAEL AR Y MAP YN OGYSTAL Â'R SÊL AR Y GORCHYMYN PRYNU GORFODOL]

Atodiad 7f - Enghraifft o Orchymyn Prynu Gorfodol Deddf Tai 1985 ac Atodlen

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020
(AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)

Deddf Tai 1985
a Deddf Caffael Tir 1981

Mae Cyngor Sir Cwm (a elwir "yr awdurdod caffael" yn y gorchymyn hwn) yn gwneud y gorchymyn canlynol—

1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r gorchymyn hwn, awdurdodwyd yr awdurdod caffael, o dan adran 17 o Ddeddf Tai 1985, drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 at ddibenion tai.

2. Y tir a awdurdodwyd i'w brynu'n orfodol o dan y gorchymyn hwn yw'r tir a ddisgrifir yn yr Atodlen i hyn ac a amlinellwyd a'i ddangos [NODWCH Y LLIW] ar fap a gafodd ei baratoi'n ddyblyg, a seliwyd â sêl gyffredin yr awdurdod caffael a'i farcio "Y map y cyfeirir ato yng Ngorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley.

YR ATODLEN

Tabl 1: Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir	Personau cymwys o dan adran 12(2)(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981			
		Perchnogion neu berchnogion honedig	Lesddeiliaid neu lesddeiliaid honedig	Tenantiaid neu denantiaid honedig (heblaw lesddeiliaid)	Meddianwyr
1.	Pob buddiant yn y tir yn 1 Stryd Glyndwr, Abervalley.	Mary Davies, 50 Bryn Hill Abervalley AB1 3CD		Kelly Gallagher 1 Stryd Glyndwr, Abervalley AB1 4CD	Kelly Gallagher 1 Stryd Glyndwr, Abervalley AB1 4CD

Tabl 2: Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) ac 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

Rhif ar y map	Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A(a) o Ddeddf Caffael Tir 1981		Personau cymwys eraill o dan adran 12(2A)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981 – nad ydynt fel arall yn Nhabl 1 ac 2	
	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r buddiant sydd i'w gaffael	Enw a chyfeiriad	Disgrifiad o'r tir y mae'r person yn y golofn union gyferbyn yn debygol o hawlio yn ei gylch
1.	Banc Abervalley 1 Civil Street AB1 5CD	Morgais	-	-

Dyddiedig 29 Ionawr 2020

Gosodwyd Sêl Gyffredin Cyngor Sir Cwm yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

MAP Y CYFEIRIR ATO YNG NGORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020 (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)

Allwedd:
Teitl = Pinc

Atodiad 8 - Enghraifft o Ffurf Hysbysu I Berson Cymwys Mewn Perthynas Å Thir A Geir Mewn Gorchymyn Prynu Gorfodol

Ffurf Hysbysu I Berson Cymwys Mewn Perthynas Å Thir (Neu Dir Sy'n Ddarostyngedig I Hawliau Newydd) A Geir Mewn Gorchymyn Prynu Gorfodol

Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley)

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
a Deddf Caffael Tir 1981

1. Mae [Cyngor Sir Cwm] wedi [gwneud [Gorchymyn Prynu Gorfodol 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) [ar NODWCH Y DYDDIAD] o dan [adran 226(1)(a) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]. Mae ar fin [cyflwyno'r Gorchymyn hwn i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau] a phan gaiff y Gorchymyn [ei gadarnhau], bydd yn awdurdodi [Cyngor Sir Cwm] i brynu'n orfodol [y tir] a ddisgrifir isod at ddibenion [hwyluso'r gwaith o ailddatblygu a gwella'r tir a elwir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr ac ardal ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr gan gynnwys sicrhau datblygiad preswyl ynghyd â defnydd manwerthol ynghyd â seilwaith trafnidiaeth a man gwyrdd].

2. Adneuwyd copi o'r gorchymyn a'r map y cyfeirir ato ynddo ym [Mhencadlys Swyddfa Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] a gellir eu gweld ar bob adeg resvmol.

3. Os na chyflwynir yn briodol wrthwynebiad perthnasol (fef y'i diffinnir [yn adran 13(6) o] Ddeddf Caffael Tir 1981), neu os caiff pob gwrthwynebiad o'r fath eu tynnu'n ôl, neu os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni fod pob gwrthwynebiad a waned felly [nail ai'n ymwneud] yn ymwneud yn unig â materion iawndal y gall yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) ymdrin â hwy [neu o ran sylwedd yn golygu gwrthwynebiad i ddarpariaethau'r cynllun datblygu sy'n diffinio defnydd arfaethedig unrhyw dir sydd yn y gorchymyn] caiff Gweinidogion Cymru [gadarnhau'r] gorchymyn gydag addasiadau neu hebddynt.

4. Ym mhob achos arall os gwnaed gwrthwynebiad perthnasol na chafodd ei dynnu'n ôl neu ei ddiystyru, mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru, cyn [cadarnhau'r] (c) gorchymyn, naill ai –

   (i) peri bod ymchwiliad lleol cyhoeddus yn cael ei gynnal;

   (ii) rhoi cyfle I'r gwrthwynebydd ymddangos gerbron a chael gwrandawiad gan berson a benodwyd gan Weinidogion Cymru at y diben; neu

   (iii) gyda chydsyniad y gwrthwynedbydd, ddilyn gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig.

5. Wedyn caiff Gweinidogion Cymru, ar ôl ystyried gwrthwynebiad ac adroddiad y person a gynhaliodd yr ymchwiliad neu'r gwrandawiad neu a ystyriodd y sylwadau ysgrifenedig, [gadarnau'r] gorchymyn gydag addasiadau neu hebddynt. [Os nad oes gwrthwynebiad, p'un ai gan berson cymwys neu fel arall, caiff yr awdurdod cadarnhau mewn amgylchiadau penodol ganiatau i'r awdurdod caffael benderfynu cadarnhau'r gorchymyn.]

6. Rhaid anfon unrhyw wrthwynebiad i'r gorchymyn yn ysgrifenedig at Weinidogion Cymru cyn [*NODWCH DDYDDIAD O LEIAF 21 DIWRNOD O DDYDDIAD CYHOEDDI'R HYSBYSIAD AM Y TRO CYNTAF*] gan roi teitl y gorchymyn, seiliau'r gwrthwynebiad a chyfeiriad y gwrthwynebydd a'i fuddiannau yn y tir.

Disgrifiad o'r [tir]

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

Dyddiad:
Llofnod:

Atodiad 9 - Enghraifft o Ffurf Hysbysu Ynghylch Gorchymyn Prynu Gorfodol Ar Gyfer Cyhoeddiad Papur Newydd Ac Arddangos Ar Neu Gerllaw'r Tir Sydd Yn Y Gorchymyn

Ffurf Hysbysu Ynghylch Gorchymyn Prynu Gorfodol Ar Gyfer Cyhoeddiad Papur Newydd Ac Arddangos Ar Neu Gerllaw'r Tir Sydd Yn Y Gorchymyn

Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 20[20] (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley)

Prynu [tir] yn orfodol yn Stryd Glyndwr, Abervalley
Hysbysir drwy hyn fod [Cyngor Sir Cwm] wedi [gwneud] [Gorchymyn Prynu Gorfodol 2020 Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) o dan [adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990].

Mae [Cyngor Sir Cwm] ar fin [cyflwyno'r] gorchymyn hwn i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau] a phan gaiff y Gorchymyn [ei gadarnhau], bydd yn awdurdodi [Cyngor Sir Cwm] i brynu'n orfodol [y tir] a ddisgrifir isod at ddibenion [hwylsuo'r gwaith o ailddatblygu a gwella'r tir a elwir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr ac ardal ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr gan gynnwys sicrhau datblygiad preswyl ynghyd â defnydd manwerthol ynghyd â seilwaith trafnidiaeth a man gwyrdd].

Gellir gweld copi o'r gorchymyn a'r map sy'n cyd-fynd ag ef ar bob adeg resymol ym [Mhencadlys Swyddfa Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ].

Rhaid anfon unrhyw wrthwynebiad i'r gorchymyn yn ysgrifenedig at Arolygiaeth Gynllunio Cymru, Gwaith Achos Arbenigol, Adeiladu'r Llywodraeth, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ cyn [NODWCH DDYDDIAD O LEIAF 21 DIWRNOD O DDYDDIAD CYHOEDDI'R HYSBYSIAD AM Y TRO CYNTAF] gan roi teitl y gorchymyn, seiliau'r gwrthwynebiad a chyfeiriad y gwrthwynebydd a'i fuddiannau yn y tir.

Disgrifiad o'r [tir]

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

Dyddiad:
Llofnod:

Atodiad 10 - Enghraifft o Ddatganiad Rhesymau dros GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [*NODWCH DEITL Y GPG* E.E. CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY) 2020]
[*NODWCH DEITL Y DDEDDFWRIAETH* E.E. DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
DEDDF LLYWODRAETH LEOL (DARPARIAETHAU AMRYWIOL 1976]
A DEDDF CAFFAEL TIR 1981

Datganiad o Achos [*NODWCH ENW'*R *AWDURDOD CAFFAEL* E.E. CYNGOR SIR CWM]

[NODWCH Y DYDDIAD]

1. Cyflwyniad

1.1 Mae [NODWCH DEITL YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] o [NODWCH GYFEIRIAD YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Ystâd Busnes Cwm Valley, Abervalley, AB1 9CD] ("yr awdurdod caffael") wedi gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ("GPG") o dan adran [NODWCH RIF YR ADRAN e.e. 226(1)(a)] o [NODWCH DEITL A DYDDIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNIANT GORFODOL e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("TCPA 1990") (fel y'i diwygiwyd)] a Deddf Caffael Tir 1981.

1.2 [NODWCH BWRPAS Y GPG YN UNOL Â GEIRIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNIANT GORFODOL e.e. Pwrpas y GPG yw hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir GPG a ddisgrifir ym mharagraff x isod a gweithredu'r cynllun GPG. [NODWCH EIRIAD Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R PRYNIANT GORFODOL e.e. Mae'r awdurdod caffael yn hyderus y bydd y cynllun GPG yn gwella lles cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol] yr [DISGRIFIWCH YR ARDAL e.e. yr ardal breswyl sy'n cynnwys Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr, Abervalley].

1.3 [NODWCH DDATGANIAD SY'N YMWNEUD Â CHAFFAEL HAWLIAU DROS DIR e.e. Mae adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 ("LG(MP)A 1976") yn galluogi awdurdod lleol i gaffael hawliau newydd dros dir yn orfodol er mwyn galluogi l waith adeiladu a chynnal a chadw gyflawni a chynnal y cynllun GPG.].

2. Disgrifiad o dir y Gorchymyn Prynu Gorfodol

2.1 Mae tir y GPG wedi'i leoli yn [DISGRIFIWCH Y LLEOLIAD e.e. ardal breswyl Stryd Glyndwr a'i nodi fel eiddo rhifau 1-3, tir pori a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr, a thir garw gwag ger tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr] ac mae'n cynnwys oddeutu [NODWCH SAFLE'R ARDAL A DISGRIFIAD BYR O NODWEDDION TOPOGRAFFEG e.e. 519 metr sgwâr o dir gwastad]. [NODWCH DDISGRIFIAD O'R DEFNYDD[IAU] PRESENNOL] e.e. Mae tir y GPG yn cynnwys tri adeilad diffaith, gwag (rhifau 1-3 Stryd Glyndwr) gyda rhan ddwyreiniol y tir yn wag ac yn cael ei ddefnyddio at ddefnydd pori achlysurol.

2.2 [DISGRIFIWCH FFIN OGLEDDOL TIR Y GPG e.e. Mae tir y GPG yn ffinio i'r Gogledd â therfynau ffiniau cefn eiddo rhifau 16 a 18 Clos Glyndwr]. [DISGRIFIWCH Y FFIN DDEHEUOL e.e. Mae tir y GPG yn ffinio i'r De â phriffordd gyhoeddus Stryd Glyndwr].

2.3 [DIGRIFIWCH Y FFIN DDWYREINIOL e.e. Mae ffin Ddwyreiniol tir y GPG ar ffurf priffordd gyhoeddus Clos Glyndwr].
[DIGRIFIWCH Y FFIN ORLLEWINOL e.e. Mae ffin Orllewinol tir y GPG yn cael ei ffurfio gan ddarn gwag o dir i gefn eiddo rhifau 2 – 18 Clos Aberpennar].

2.4 [DISGRIFIWCH Y DYRANIAD e.e. Mae tir y GPG wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg] yn [DISGRIFIWCH DDOGFEN(NAU) CYNLLUN DATBLYGU A'R DYDDIAD e.e. Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Cwm (CDLl) 2015 - 2030].

2.5 [NODWCH UNRHYW DIR A/NEU ADEILADAU RHESTREDIG NEU HENEB O FEWN TIR Y GPG e.e. Nid oes unrhyw adeiladau rhestredig na henebion rhestredig wedi'u lleoli o fewn ffiniau tir y GPG].

2.6 [NODWCH UNRHYW RAN O DIR Y GPG SYDD O FEWN ARDAL GADWRAETH e.e. Nid oes unrhyw ran o dir y GPG wedi'i leoli mewn ardal gadwraeth].

2.7 [NODWCH UNRHYW DIR A/NEU ADEILADAU SY'N CAEL EU HADNABOD FEL CATEGORI ARBENNIG O DIR, TIR Y GORON, TIR CYSEGREDIG, ARDAL ADNEWYDDU, AC ATI e.e. Nid oes unrhyw faterion yn ymwneud â chategorïau arbennig o dir, tir y goron, tir cysegredig neu ardaloedd adnewyddu o fewn tir y GPG].

2.8 [NODWCH DDATGANIAD YNGHYLCH GYFARPAR YMGYMERWYR STATUDOL e.e. Bydd offer a strwythurau'r ymgymerwyr statudol yn cael eu gwarchod, eu newid, eu dargyfeirio, eu hymestyn neu eu gwella yn ôl yr angen. Mae'r tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr wedi'i gynnwys o fewn tir y GPG wedi'i gyfyngu gan hawddfraint i ganiatáu mynediad i Telecommunications Cymru i ffin ogleddol y safle i gynnal ei gyfarpar].

2.9 [DISGRIFIWCH GYFLWR TIR Y GPG, NODWCH DDATBLYGIAD HANESYDDOL Y TIR AC UNRHYW GYFYNGIADAU DATBLYGU e.e. Mae tir y GPG mewn cyflwr gwael ac yn flaenorol roedd pedwar eiddo preswyl ynddo. Mae tri o'r adeiladau sy'n weddill ar y safle wedi bod yn wag ers 2000 a chafodd un adeilad (4 Stryd Glyndwr) ei ddifrodi'n helaeth gan dân yn 2005 cyn cael ei ddymchwel yn 2006. Mae safle'r cyn adeilad wedi parhau i fod yn ddiffaith a heb ei ddatblygu. Mae'r tri adeilad sy'n weddill (1 - 3 Stryd Glyndwr) ar dir y GPG wedi dirywio'n sylweddol oherwydd diffyg cynnal a chadw. Mae tir y GPG yn hyll, wedi'i esgeuluso a chaiff ei ystyried yn ddiolwg gan drigolion cyfagos a'r cyngor cymuned lleol. Mae tir y GPG hefyd yn dioddef o sbwriel, baw cŵn a thipio anghyfreithlon yn aml ac mae'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedi atal buddsoddiad gan y sector preifat.

2.10 [DISGRIFIWCH Y TREFNIADAU PERCHNOGAETH CYFREDOL AC YMDRECHION I GAFFAEL Y TIR TRWY GYTUNDEB e.e. Mae tir y GPG yn cynnwys [NODWCH FAINT Y TIR MEWN METERAU SGWÂR e.e. 519 metr sgwâr] mewn perchnogaeth luosog (h.y. dau berchennog tir ar wahân ac un deiliad hawliau). Gwnaed sawl ymgais gan yr awdurdod caffael i gaffael tir y GPG trwy gytundeb heb lwyddiant. Mae manylion pellach am ymdrechion yr awdurdod caffael i gaffael tir y GPG trwy gytundeb i'w gweld isod yn adran 5 isod. Mae angen perchnogaeth sengl i alluogi datblygiad i fynd yn ei flaen.

Bydd prynu gorfodol yn galluogi ailddatblygu yn gynnar trwy ddarparu sicrwydd ar gyfer rhaglennu a bydd yn galluogi'r awdurdod caffael i gyflawni ei amcanion. Bydd yr awdurdod caffael yn parhau i geisio prynu tir trwy gytundeb.

2.11 Dangosir maint y tir GPG ar y map GPG sydd wedi'i atodi i'r GPG. Mae ffiniau a rhifau plotiau unigol ar fap y GPG yn cyfateb i'r Atodlen i'r GPG.

2.12 Dangosir y tir y cynigir ei gaffael mewn [DISGRIFIWCH Y LLIW e.e. pinc] ar y map GPG.

2.13 Dangosir y tir lle ceisir hawliau newydd o dan adran 13 o LG(MP)A 1976 mewn [DISGRIFIWCH Y LLIW e.e. glas] ar y map GPG.

3 <u>Pwrpas yr awdurdod caffael</u>

3.1 [DISGRIFIWCH Y PWER GALLUOGI A DDEWISWYD AC ESBONIWCH SUT Y DEFNYDDIR Y PŴER e.e. O dan adran 226(1)(a) o TCPA 1990 mae gan awdurdod lleol y pŵer, ar ôl cael ei awdurdodi i wneud hynny gan Weinidogion Cymru, i gaffael yn orfodol unrhyw dir yn eu hardal os yw'n credu y bydd y caffaeliad yn hwyluso cyflawni datblygu, ailddatblygu neu wella ar y tir neu mewn perthynas ag ef. Rhaid i'r awdurdod beidio ag arfer y pŵer o dan adran 226(1)(a) oni bai ei fod o'r farn bod y datblygiad, yr ailddatblygiad neu'r gwelliant yn debygol o gyfrannu at gyflawni unrhyw un neu fwy o'r amcanion a ganlyn–

(a) hyrwyddo neu wella lles economaidd eu hardal;
(b) hyrwyddo neu wella lles cymdeithasol eu hardal;
(c) hyrwyddo neu wella lles amgylcheddol eu hardal.]

3.2 [AMLINELLWCH Y PWRPAS DROS GEISIO CAFFAEL Y TIR e.e. Pwrpas y GPG yw hwyluso ailddatblygu a gwella tir y GPG ac ardal [DISGRIFIWCH YR ARDAL e.e. preswyl] ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr ac i weithredu'r cynllun GPG. Mae’r GPG yn ofynnol er mwyn sicrhau bod tir a hawliau sy'n ofynnol ar gyfer y cynllun yn cael eu caffael yn amserol].

3.3 [AMLINELLWCH SUT MAE’R CYNLLUN YN DARPARU DEFNYDD MWY EFFEITHIOL O’R TIR AC YN GWELLA’R SEFYLLFA BRESENNOL h.y. Mae buddion y cynllun GPG, a fydd yn cyfrannu at lesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal, yn cynnwys y canlynol:

- Gwelliant i gyflwr y tir sydd ar hyn o bryd yn niweidiol iawn i amwynder gweledol ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr, ac a fydd yn gwaethygu os na chymerir camau priodol.
- Dileu rhwystr i adfywio'r ardal breswyl ehangach sy'n rhan o Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015). Mae'r Fframwaith yn nodi ardaloedd preswyl allweddol yn Abervalley lle mae angen buddsoddiad adfywio, mae hyn yn cynnwys yr ardal sy'n cwmpasu Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr sy'n uchel ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru.

- Mae'r tir wedi parhau i fod yn ddiffaith a heb ei ddefnyddio ers tua 2006, a bydd ailddatblygu'r tir yn gwella delwedd negyddol a gofod cymdeithasol Stryd Glyndwr. Bydd yn helpu i greu amgylchedd deniadol i drigolion ac ymwelwyr â'r dref ynghyd â chyfleoedd buddsoddi i'r sector preifat.
- Darparu unedau preswyl ychwanegol i fynd i'r afael â'r prinder tai sydd ar gael yn y fwrdeistref sirol;
- Gwella llif traffig yr ardal a diogelwch preswylwyr trwy elfen parcio oddi ar y stryd y cynllun GPG;
- Creu man gwyrdd newydd ynghanol y gymuned a fydd yn gostwng dwysedd tai ac yn darparu canolbwynt ac ased i breswylwyr. Bydd adnewyddiad arfaethedig yr eiddo presennol yn gymysgedd o ddefnyddiau ac adeiladu tai newydd o amgylch y man gwyrdd yn denu preswylwyr sy'n economaidd weithgar ac yn creu cymuned fwy cytbwys, sefydlog a chynaliadwy.
- Cyfrannu at sicrhau tref ddiogel, ddeniadol a bywiog fel y nodir yng Nghynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*".

3.4 [DISGRIFIAD O'R DATBLYGIAD, DEFNYDDIAU TIR A MANYLION Y GWAITH e.e. Mae'r cynllun GPG yn cynnwys:

- Adnewyddu tri thŷ teras (rhifau 1 - 3 Stryd Glyndwr) i'w gwblhau mewn partneriaeth â chymdeithas dai a datblygwr sector preifat, yn gymysgedd o: 2 x fflat 2 ystafell wely, unedau manwerthu a defnyddiau A3.
- Tai ar y plot gwag o dir a elwid gynt yn 4 Stryd Glyndwr.
- Gardd gymunedol i wasanaethu ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr.
- Darpariaeth ar gyfer parcio ceir oddi ar y stryd.

Bydd yr awdurdod caffael yn gweithio i sicrhau:

- Meddiannaeth gan berchennog a/neu berchnogaeth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
- Yn sgil meddiannaeth tai i deuluoedd a fflatiau o ansawdd da.

Bydd cynigion yr awdurdod caffael yn arwain at:

- Marchnad dai gytbwys o ran math a deiliadaeth.
- Mwy o breswylwyr economaidd weithgar yn yr ardal.
- Cymuned sefydlog.
- Amgylchedd sy'n denu pobl i fyw, gweithio ac ymweld ag ef.

Wrth lunio'r cynigion, rhoddwyd sylw i ymyrraeth â hawliau pawb sydd â buddiannau yn nhir y GPG ac a fyddai fel arall yn cael eu heffeithio gan y cynllun GPG].

3.5 [NODWCH DDISGRIFIAD O UNRHYW HAWLIAU NEWYDD SYDD YN CAEL EU CREU, FEL HAWL MYNEDIAD, AC EGLURHAD O PAM MAE ANGEN YR HAWLIAU NEWYDD e.e. Yn ychwanegol at y tir sy'n ofynnol, mae gweithredu'r cynllun GPG yn ei gwneud yn ofynnol caffael hawliau newydd dros dir garw gwag ar ffin ogledd-ddwyreiniol tir y GPG ger tir a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr sy'n eiddo i drydydd parti. Mae angen yr hawliau i sicrhau hawl mynediad i'r rhan hon o dir y GPG, a hebddo, ni ellir cyflawni'r datblygiad.
Mae'r Atodlen GPG yn darparu manylion llawn am yr hawliau sydd i'w caffael mewn perthynas â phob plot o dir ond bydd yr awdurdod caffael yn parhau i geisio caffael yr hawliau trwy gytundeb].

3.6 [LLE MAE CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 O TCPA 1990 WEDI EI SICRHAU, NODWCH Y CANLYNOL: *"CWBLHAODD [ENWCH Y PARTÏON] GYTUNDEB O DAN ADRAN 106 O TCPA 1990 AR [DYDDIAD] CYN I'R CANIATÂD CYNLLUNIO GAEL EI ROI, I SICRHAU'R TIR GPG. MAE'R CYTUNDEB ADRAN 106 WEDI SICRHAU'R BUDDION CANLYNOL:*
(A) [MANYLION RHWYMEDIGAETHAU ARIANNOL.
(B) [MANYLION RHWYMEDIGAETHAU AN-ARIANNOL]."]

Polisi cynllunio: cenedlaethol a lleol

3.7 [NODWCH YR ACHOS AR GYFER Y CYNLLUN GPG GYDA CHYFEIRIAD AT GYNLLUNIAU A STRATEGAETHAU PERTHNASOL, DATGANIAD AM SEFYLLFA CYNLLUNIO TIR Y GPG A SUT MAE'R CYNLLUN GPG YN CYDYMFFURFIO Â DYLETSWYDDAU STATUDOL e.e. Mae'r angen am ailddatblygiad cynhwysfawr o dir y GPG yn cael ei gydnabod a'i gefnogi gan bolisi cynllunio ar lefelau cenedlaethol a lleol fel a ganlyn: [NODWCH BOLISI CYNLLUNIO CENEDLAETHOL, RHANBARTHOL A LLEOL PERTHNASOL e.e.

- Polisi Cynllunio Cymru (PPW) [NODWCH RIF Y RHIFYN PERTHNASOL e.e. Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)] h.y.
  - Paragraff 2.8 (creu lleoedd);
  - Paragraffau 3.51 - 3.53 (tir a ddatblygwyd o'r blaen gan gynnwys defnyddio pwerau prynu gorfodol);
  - Paragraffau 4.2.1 a 4.2.17 (cyflenwi tai); a
  - Paragraffau 4.5.1 a 4.5.7 (lleoedd hamdden).
  - Paragraff 4.3.34 (defnyddiau cymysg ac ardaloedd siopa cynradd ac eilaidd).
- Polisi ardal eang strategol SEW 2 yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030 - Datblygu cynaliadwy. Mae'r safle yn cwrdd â meini prawf y CDLl ar gyfer datblygu cynaliadwy.
- Polisi ardal eang strategol SEW 5 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - Anheddiad Allweddol Abervalley. Mae SEW 5 yn canolbwyntio ar adeiladu cymunedau cryf, cynaliadwy ac integredig yn anheddiad allweddol Abervalley. Mae SEW 5 yn hyrwyddo ailddatblygu tir diffaith, gwag trwy adfywio Abervalley. Cyflawnir hyn gan y cynllun GPG.

- Polisi ardal eang strategol SEW 15 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - Hyrwyddo Economi Amrywiol. Bydd ailddatblygu a gwella'r tir GPG yn disodli safle gwag, diffaith gyda chynllun defnydd cymysg a fydd yn cyfrannu at adfywio anheddiad allweddol Abervalley ac yn hyrwyddo economi gref, amrywiol yn yr anheddiad.
- Polisi lleol LP 1 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - dyraniad ar gyfer preswyl. Mae ailddatblygu a gwella'r tir GPG i ddarparu unedau tai ychwanegol ar y safle yn cydymffurfio gyda'r dyraniad ar gyfer datblygu preswyl o dan bolisi lleol LP 1.
- Polisi lleol LP 16 yn CDLl Cyngor Sir Cwm - Stryd Glyndwr. Bydd ailddatblygu a gwella'r tir GPG yn cefnogi gwella cymeriad a golwg Stryd Glyndwr a nodir fel maes blaenoriaeth yn anheddiad allweddol Abervalley.
- Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*".
- Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015)].

Sefyllfa gynllunio

3.8 [OS OES CANIATÂD CYNLLUNIO GWEITHREDOL AR DIR Y GPG, NODWCH A YW'N AMLINELLOL NEU'N LLAWN AC AR BA DDYDDIAD Y'I RHODDWYD e.e. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r cynllun GPG o dan gyfeirnod cais rhif 007/19 ar 1 Hydref 2019 yn Y Pwyllgor Rheoli Cynllunio ar 9 Medi 2019.

3.9 Ystyriwyd bod y cynllun GPG yn dderbyniol wrth gael ei asesu yn erbyn cynllun datblygu'r awdurdod caffael sydd ar waith ar ddyddiad y caniatâd cynllunio a chan ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol eraill. Mae gwerthusiad llawn o'r ystyriaethau polisi cynllunio cenedlaethol, rhanbarthol a lleol perthnasol sy'n berthnasol i'r cynllun GPG wedi'u nodi yn Adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor Rheoli Cynllunio dyddiedig 9 Medi 2019, y mae copi ohono ynghlwm yn Atodiad 1].

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

3.10 [NODWCH SUT MAE'R CYNLLUN GPG YN CYFRANNU AT Y SAITH NOD LLESIANT A NODIR YN NEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015, e.e. Mae'r cynllun GPG yn gwneud cyfraniad uniongyrchol at y saith nod llesiant a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, yn benodol:

- 'Cymru iachach': bydd darparu gardd gymunedol yn helpu i gynyddu lles corfforol a meddyliol y cymunedau;
- 'Cymru sy'n fwy cyfartal': bydd cymysgedd o ddatblygiad tai cymdeithas dai a'r sector preifat yn galluogi pobl leol i gyflawni eu potensial ni waeth beth yw eu cefndir neu amgylchiadau economaidd-gymdeithasol; a
- 'Cymru o gymunedau cydlynus': bydd ailddatblygu a gwella tir diffaith, gwag yn gymysgedd o ddefnyddiau yn cyfrannu at gefnogi cymuned ddeniadol, hyfyw, ddiogel a chysylltiedig].

3.11 [AMLINELLWCH SUT Y RHODDIR SYLW I'R 'PUM FFORDD O WEITHIO' A GEIR YN NEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015 TRWY GYDOL Y CYNLLUN GPG e.e. Mae'r cynllun GPG yn gyson â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a sefydlwyd gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 trwy'r pum ffordd o weithio:

- Hirdymor – mae amcanion y cynllun GPG, a'r camau a fydd yn cyflawni'r amcanion hyn, yn rhan o weledigaeth hirdymor o wella tref Abervalley ac adfywio ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr sydd yn unol â CDLl mabwysiedig Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030.
- Atal – mae'r cynllun GPG yn ceisio mynd i'r afael ag ystod o faterion i gyflawni gweledigaeth yr awdurdod caffael ac i sicrhau na fyddant yn gwaethygu nac yn digwydd eto yn y dyfodol.
- Integreiddio – bydd y cynllun GPG yn helpu i gyflawni nifer o amcanion a nodwyd yn: Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*"; Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015); CDLl Cyngor Sir Cwm 2015 - 2030. Bydd hyn yn sicrhau bod y dull o adfywio Abervalley yn gydgysylltiedig, yn integredig ac yn gydlynol.
- Cydweithio – yn gynhenid i gyflawni'r cynllun GPG mae cydweithredu â gwasanaethau cyhoeddus eraill, sefydliadau'r trydydd sector, a phartneriaid o'r sector preifat.
- Cynnwys – gofynnwyd am farn y cymunedau yn ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr ar y cynigion i sicrhau cefnogaeth i'r cynllun GPG. Mae barn y cymunedau wedi llywio cyfansoddiad terfynol y cynllun GPG a bydd y cymunedau'n ymwneud â chyflawni'r cynllun GPG fel y bernir yn briodol].

Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus

3.12 [NODWCH DDATGANIAD YN NODI SUT MAE GOFYNION DYLETSWYDD CYDRADDOLDEB Y SECTOR CYHOEDDUS YN CAEL EU HYSTYRIED FEL RHAN O'R BROSES GPG e.e. Mae pob awdurdod caffael corff cyhoeddus yn rhwym wrth Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus fel y nodir yn adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Fel rhan o Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus, rhaid i awdurdodau caffael sy'n gyrff cyhoeddus roi sylw dyledus i'r angen i hyrwyddo cyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol ac unigolion nad ydynt yn ei rhannu.

3.13 Fel rhan o'r broses GPG mae'r awdurdod caffael wedi ystyried yr holl nodweddion gwarchodedig yn Neddf Cydraddoldeb 2010 trwy gwblhau Dadansoddiad Cydraddoldeb (EqA). Ymgymerwyd â'r EqA i asesu'r effaith bosibl ar bobl sydd â nodweddion gwarchodedig wrth wneud y GPG a gweithredu'r cynllun GPG, yn unol â Deddf Cydraddoldeb 2010. Bydd hyn yn sicrhau bod unrhyw effeithiau posibl y GPG wedi'u hystyried a lliniaru lle bo hynny'n bosibl.

I grynhoi, mae cyfle cyfartal yn cael ei hyrwyddo trwy sicrhau bod yr holl ddogfennau GPG yn hygyrch i bobl â phroblemau golwg neu anawsterau dysgu a bod gan bobl fynediad at eiriolwyr neu gyngor.

3.14 Bydd yr EqA yn cael ei fonitro a'i adolygu trwy gydol y broses GPG i sicrhau y gellir mesur a lliniaru unrhyw effaith yn y dyfodol yn ôl yr angen].

4 Buddiannau trydydd parti yn Nhir y Gorchymyn Prynu Gorfodol a hawliau drosto

4.1 [NODWCH FANYLION PARTÏON Â BUDDIANT CYMWYS YN NHIR Y GPG A GAFFAELWYD DRWY YMARFER CYFEIRIO e.e. Mae'r Atodlen i'r GPG yn rhestru'r holl bartïon sydd â buddiant cymwys yn nhir y GPG fel y'i diffinnir gan adran 12(2) o Ddeddf Caffael Tir 1981 gan gynnwys:

(a) Perchnogion, lesddeiliaid, tenantiaid a meddianwyr tir y GPG.
(b) Y rhai sydd â buddiant hawliau o fewn tir y GPG neu gyfamodau cyfyngu sy'n effeithio ar deitlau sy'n ffurfio tir y GPG.
(c) Pob parti arall sydd â phwer i werthu, trosglwyddo neu ryddhau buddiant neu hawl dros dir y GPG ac unrhyw bartïon sydd â hawl i wneud hawliad am iawndal o dan adran 10 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965.

4.2 Paratowyd yr Atodlen GPG yn dilyn ymarfer cyfeirio helaeth gan yr awdurdod caffael ac mae'n seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd trwy:

(a) archwilio: Dogfennau Teitl y Gofrestrfa Tir; cofnodion graddio; cofnodion treth y cyngor; cofnodion cynllunio; cofnodion (e.e. amserlenni tenantiaeth) unrhyw bartner yn y sector preifat;
(b) archwiliadau safle ac ymholiadau gyda meddianwyr y tir, asiantau a phriswyr awdurdodau lleol; a
(c) ymatebion i hysbysiadau sy'n gofyn am wybodaeth a gyflwynir o dan adran 5A o'r Ddeddf Caffael Tir].

4.3 [NODWCH A YW TIR Y GPG YN EIDDO I AWDURDOD LLEOL ARALL (OS FELLY, NODWCH ENW'R AWDURDOD LLEOL), YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL NEU SY'N RHAN O DIR COMIN, TIR AGORED NEU RANDIR TANWYDD NEU RANDIR GARDD GAE e.e. Nid oes unrhyw ran o dir y GPG yn eiddo i awdurdod lleol arall, yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol neu sy'n rhan o dir comin, tir agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae].

4.4 [NODWCH A YW UNRHYW BERCHNOGION WEDI'U RHESTRU FEL RHAI 'ANHYSBYS' YN YR ATODLEN GPG, OS YDYN NHW'N ANHYSBYS, DARPARWCH FANYLION O'R CAMAU A GYMERWYD I DDOD O HYD I ENWAU'R PERCHENNOG/PERCHNOGION e.e. Nid oes unrhyw berchnogion wedi'u rhestru fel rhai 'anhysbys' yn yr Atodlen GPG].

4.5 [NODWCH, AR ADEG GWNEUD Y GPG, OS YW'R AWDURDOD CAFFAEL YN GWYBOD AM UNRHYW GWMNÏAU CYFLEUSTODAU Y BYDD CYNLLUN Y GPG YN EFFEITHIO ARNYNT e.e. Ar ddyddiad gwneud y GPG mae un cwmni cyfleustodau hysbys y bydd y cynllun GPG yn effeithio arno, manylir ar hyn yn yr Atodlen GPG].

5 Ymgysylltu a negodi gyda'r partïon yr effeithir arnynt

5.1 [AMLINELLWCH:

(A) Y CAMAU A GYMERWYD I NEGODI AR GYFER CAFFAEL Y TIR TRWY GYTUNDEB; A

(B) PA YMGYSYLLTIAD A GYNHALIWYD GYDA PHOBL YR EFFEITHIWYD ARNYNT GAN Y CYNNIG A'R MATERION NEU'R PRYDERON A GODWYD OS YW CYNLLUNIAU WEDI EU NEWID I FYND I'R AFAEL . Â PHRYDERON, ESBONIWCH SUT. FEL ARALL, ESBONIWCH PAM NA FU'N BOSIBL MYND I'R AFAEL Â PHRYDERON PENODOL. HEFYD ESBONIWCH BETH SYDD WEDI EI WNEUD I LEIHAU'R EFFAITH AR BOBL, CYMUNEDAU A BUSNESAU A/NEU EU HELPU I ADLEOLI.

e.e. Mae'r awdurdod caffael yn ceisio negodi gyda phob person cymwys i gaffael ei fuddiannau yn nhir y GPG er mwyn osgoi caffael gorfodol. O ystyried yr amserlen sy'n gysylltiedig â chael GPG, mae'r awdurdod caffael yn cynllunio ar gyfer ac yn cychwyn y gweithdrefnau GPG ffurfiol ochr yn ochr â thrafodaethau.

5.2 Mae'r awdurdod caffael eisoes wedi ceisio caffael buddiannau trwy gytundeb trwy anfon llythyrau trwy ddanfoniad wedi'i gofnodi i'r perchnogion tir priodol i fynegi pryder ynghylch cyflwr tir y GPG, canfod eu bwriadau a nodi cynigion yr awdurdod caffael ar gyfer y tir. Mae perchnogion tir wedi cael gwybod am yr amrywiol opsiynau sydd ar gael ar gyfer gwaredu neu ddychwelyd y tir at ddefnydd buddiol. Mae hyn yn cynnwys nodi bod yr awdurdod caffael yn barod i brynu'r tir trwy gytundeb ochr yn ochr a thrwy gydol y broses GPG, a hyd at feddiant pe bai'r GPG yn cael ei gadarnhau.

5.3 Mewn perthynas â'r tir gwag a elwir yn rhif 4 Stryd Glyndwr, cyfarfu'r awdurdod caffael â'r tirfeddiannwr a'u cynrychiolwyr ar 29 Medi 2019 i drafod gwerthiant posibl y safle. Er mwyn dangos parodrwydd i gaffael y buddiant trwy gytundeb, cynigiodd yr awdurdod caffael Femorandwm Cytundeb gyda'r perchennog tir i sefydlu egwyddorion ar gyfer gwerthiant preifat. Fodd bynnag, mae'r negodiadau ar gyfer prynu'r tir trwy gytundeb wedi bod yn aflwyddiannus hyd yn hyn ac mae'r trafodaethau'n parhau.

5.4 Ar 5 Tachwedd 2019 hysbyswyd y perchnogion tir oherwydd cyflwr dirywiol y tir a chwynion a dderbyniwyd gan Adran Iechyd yr Amgylchedd, byddai'r awdurdod caffael yn ceisio cychwyn ar y weithdrefn ar gyfer prynu'r tir GPG yn orfodol. Ni dderbyniwyd unrhyw ymatebion i'r hysbysiad hwn gan y perchnogion tir. O ganlyniad, mae'n ofynnol cael GPG i weithredu'r cynllun GPG i ailddatblygu a gwella'r tir.

5.5 Mae'r Awdurdod caffael wedi cysylltu â'r holl berchnogion tir yr effeithir arnynt gyda'r bwriad o negodi trwydded briodol i gaffael yr hawliau newydd cyn i'r GPG gael ei gadarnhau.
Serch hynny, bydd y GPG yn cynnwys ac yn darparu ar gyfer caffael yr hawliau neilltuedig rhag ofn na ellir sicrhau'r hawliau gofynnol trwy gytundeb.

5.6 Mae crynodeb cynhwysfawr o ymgysylltiad yr awdurdod caffael â'r perchnogion tir wedi'i gynnwys yn Adroddiad Penderfyniad Cyngor Sir Cwm i Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol (dyddiedig 5 Rhagfyr 2019) sydd ynghlwm yn Atodiad 2.

5.7 Bydd yr awdurdod caffael yn parhau â'i ymdrechion i gaffael buddiannau trwy gytundeb. Gwneir hyn ochr yn ochr â a thrwy gydol y broses GPG, hyd at feddiant pe bai'r GPG yn cael ei gadarnhau. Gan nad oes sicrwydd y gellir caffael yr holl fuddiannau trwy gytundeb, mae angen y GPG i sicrhau y gellir cydgasglu tir y GPG i gyflawni'r cynllun GPG].

5.8 [LLE BYDD CYNLLUN GPG YN CYNNWYS ADLEOLI BUSNESAU, NODWCH DDATGANIAD AR GYNIGION AR GYFER ADLEOLI TENANTIAID BUSNES E.E. *"BYDD CAFFAEL Y BUDDIANNAU YN EFFEITHIO AR NIFER O FUSNESAU. MAE TRAFODAETHAU GYDA MEDDIANWYR BUSNES WEDI CAEL EU CYNNAL ERS I'R CYNIGION GWREIDDIOL FOD YN DESTUN YMGYNGHORI AC MAE NIFER O DENANTIAID YN TRAFOD ADLEOLI. MEWN RHAI ACHOSION MAE'R AWDURDOD CAFFAEL YN CEISIO CYTUNO AR DREFNIADAU ADLEOLI. MAE'R AWDURDOD CAFFAEL YN CEFNOGI CYNORTHWYO'R RHAI SY'N GOBEITHIO ADLEOLI AC MAE TRAFODAETHAU YN PARHAU. GELLIR CAEL GWYBODAETH BELLACH O'R AWDURDOD CAFFAEL: [MANYLION CYSWLLT]."]*

5.9 [LLE BYDD YMGYMERWYR STATUDOL YN CAEL EU HEFFEITHIO GAN GPG, NODWCH DDATGANIAD AR Y CAMAU A GYNHALIWYD I AMDDIFFYN EU BUDDIANNAU E.E. "*MAE'R AWDURDOD CAFFAEL WEDI ADNABOD POB UN O'R YMGYMERWYR STATUDOL YR EFFEITHIR ARNYNT GAN Y GPG ER MWYN SICRHAU CYTUNDEBAU I AMDDIFFYN NEU, OS YN ANGENRHEIDIOL, ADLEOLI EU CYFARPAR NEU WASANAETHAU. MAE TRAFODAETHAU AR Y GWEILL GYDA NHW*."]

5.10 [LLE MAE TIR GPG YN EIDDO I AWDURDOD LLEOL ARALL NEU'R YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL, DYLID DARPARU DATGANIAD AR Y NEGODIADAU SYDD AR Y GWEILL E.E. *MAE TRAFODAETHAU AR Y GWEILL GYDA [ENW'R AWDURDOD LLEOL] A/NEU'R YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL YNGHYLCH EU TIR. GELLIR CRYNHOI'R NEGODIADAU FEL A GANLYN*: …

OS CEIR GWRTHWYNEBIAD GAN [YMGYMERWR STATUDOL] [AWDURDOD LLEOL] [YR YMDDIRIEDOLAETH GENEDLAETHOL], BYDD UNRHYW GADARNHAD O'R GPG GAN WEINIDOGION CYMRU YN DESTUN GWEITHDREFN SENEDD ARBENNIG."]

5.11 [LLE MAE TIR GPG YN CYNNWYS TIR CYFFREDIN, TIR AGORED NEU DIR RHANDIR, NODWCH FOD ANGEN TYSTYSGRIF O DAN ADRAN 19 O DDEDDF CAFFAEL TIR 1981 GAN WEINIDOGION CYMRU YN AWDURDODI EI GAFFAELIAD TRWY'R GPG. HEFYD, BYDD Y CADARNHAD YN DESTUN GWEITHDREFN SENEDD ARBENNIG ONI BAI BOD GWEINIDOGION CYMRU YN ARDYSTIO BOD UN O DRI EITHRIAD YN GYMWYS O DAN ADRAN 19 O DDEDDF CAFFAEL TIR 1981. NODWCH UNRHYW DIR O'R FATH A NODWCH Y SAIL Y CAIS.

Ymgynghoriadau

5.12 NODWCH FANYLION YR YMGYNGHORI A GYNHALIWYD I LYWIO CYNLLUN Y GPG e.e. Mae datblygiad y cynllun GPG wedi cynnwys proses barhaus o ymgynghori ag awdurdodau statudol, arbenigwyr a grwpiau cymunedol lleol.

5.13 Cynhaliwyd ymarfer ymgynghori helaeth rhwng Mehefin ac Awst 2019 ynghylch y cynllun GPG. Mynychodd naw deg o bobl arddangosfa gyhoeddus a noson rhagolwg, dychwelwyd pedwar deg pump o holiaduron wedi'u cwblhau, a derbyniwyd 50 llythyr gan unigolion, grwpiau â diddordeb, a chynghorau cymunedol. Cynhaliwyd yr arddangosfeydd gwybodaeth gyhoeddus dros gyfnod o ddau ddiwrnod yng Nghanolfan Gymunedol Abervalley ar 1 a 2 Medi 2019.

5.14 Mae Fforwm Canol Tref Abervalley wedi gweithredu fel y prif gyfrwng ar gyfer cyswllt cymunedol ac wedi galw ar gynrychiolwyr ystod o grwpiau cymunedol ac aelodau etholedig i drafod materion allweddol yn esblygiad y cynllun GPG. Y bwriad yw y bydd Fforwm Canol Tref Abervalley yn parhau i gwrdd yn rheolaidd trwy gydol y cyfnod cyn-adeiladu a'r cyfnod adeiladu i adolygu'r cynnydd a wnaed o ran gweithredu'r cynllun GPG.

5.15 Cyflwynwyd manylion y cynllun GPG i Gomisiwn Dylunio Cymru ac ystyriwyd eu sylwadau wrth ddatblygu'r cynllun.

5.16 Cysylltwyd â pherchnogion tir a phobl y byddai gweithrediad y cynllun GPG yn effeithio'n uniongyrchol ar eu heiddo neu eu mynediad preifat a'u hysbysu am fanylion y cynllun arfaethedig].

6 Cyfiawnhad dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol

6.1 [NODWCH DDATGANIAD YN CYFIAWNHAU'R DEFNYDD O BWERAU PRYNU GORFODOL, GAN GYNNWYS Y BUDD DDAW I'R CYHOEDD O'R CYNLLUN GPG ARFAETHEDIG A SUT YR ASESWYD HYNNY YN ERBYN YR EFFAITH AR Y BOBL YR EFFEITHIR ARNYNT. HEFYD, LLE MAE YSTOD O DDEFNYDDIAU YN CAEL EU CYNNIG FEL RHAN O GYNLLUN GPG, ESBONIWCH PAM DDEWISWYD Y PŴER PRYNU GORFODOL e.e. O dan adran 226 (1)(a) o TCPA 1990 mae gan yr awdurdod caffael y pŵer, ar awdurdod Gweinidogion Cymru, i gaffael yn orfodol unrhyw dir yn eu hardal a fydd yn hwyluso cyflawni datblygiad, ailddatblygiad neu welliant ar neu mewn perthynas â'r tir ar yr amod ei fod yn debygol o gyfrannu at hyrwyddo neu wella naill ai:
(a) lles economaidd eu hardal;
(b) lles cymdeithasol eu hardal; neu
(c) lles amgylcheddol eu hardal.

6.2 Mae'r awdurdod caffael yn cynnig, trwy ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol, i ailddatblygu a gwella darn o dir diolwg, adfeiliedig ac wedi'i esgeuluso at ddibenion cyflwyno cynllun defnydd cymysg i wella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol cymunedau Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar a Clos Glyndwr. Bydd y cynllun GPG yn cynyddu'r tai preswyl yn yr ardal, yn darparu cyfleoedd cyflogaeth, yn gwella tir y cyhoedd ac yn datblygu ardal o ofod cyhoeddus a fydd yn ychwanegu gwerth cymdeithasol i drigolion, siopwyr ac ymwelwyr.

6.3 Gan fod y tirfeddianwyr presennol wedi gadael tir y GPG yn wag, mae gweithgareddau gwrthgymdeithasol a niwsans cyhoeddus ar y safle wedi cynyddu ac yn achosi niwed i gymunedau sy'n byw gerllaw. Felly mae'r awdurdod caffael yn ystyried bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros gaffael y tir a'r hawliau dros y tir yn orfodol a bod hynny'n gorbwyso buddiannau tir preifat.

6.4 Oherwydd yr ystod o ddefnyddiau a gynigir fel rhan o'r cynllun GPG, nid yw'r awdurdod caffael o'r farn y byddai unrhyw bŵer prynu gorfodol penodol arall yn briodol]..

6.5 [NODWCH DDATGANIAD MAI'R TIR SY'N DESTUN PRYNU GORFODOL YW'R ISAFSWM SYDD EI ANGEN AR GYFER Y CYNLLUN e.e. Mae'r tir sy'n destun y GPG yn cynrychioli'r isafswm sy'n angenrheidiol i gyflawni'r cynllun GPG arfaethedig. [Mae'r awdurdod caffael wedi rhoi ystyriaeth ofalus i'r angen i gynnwys pob darn o dir a phob hawl newydd o fewn tir y GPG. Heb berchnogaeth a rheolaeth ar holl dir y GPG, nid yw'n bosibl cyflawni'r cynllun GPG cynhwysfawr fel y cynigir ac a ganiateir ar hyn o bryd.
Ni fyddai safle llai neu fersiwn lai o'r cynllun GPG yn cyflawni'r buddion amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd sy'n gysylltiedig â'r cynllun GPG. Mae'r awdurdod caffael o'r farn nad oes unrhyw safleoedd eraill hyfyw nac amgen addas ar gael].

6.6 [NODWCH WYBODAETH BERTHNASOL SY'N BENODOL I BWRPAS Y GPG (E.E. ADRODDIADAU TROSEDD NEU ASTUDIAETHAU AMGYLCHEDDOL) e.e. Mae Awdurdod Heddlu Abervalley wedi cynhyrchu nifer o Adroddiadau Trosedd ar gyfer digwyddiadau sydd wedi digwydd ar dir y GPG gan gynnwys:

(i). Achos o dorri i mewn i eiddo rhif 1 - 3 Stryd Glyndwr (Mehefin 2001);
(ii). Fandaliaeth yn eiddo rhif 4 Stryd Glyndwr (Mai 2002);
(iii). Achos o dorri i mewn i eiddo rhif 4 Stryd Glyndwr (Ionawr 2004);
(iv). Difrod tân yn eiddo rhif 4 Stryd Glyndwr (Medi 2005);
(v). Fandaliaeth yn eiddo rhif 1-3 Stryd Glyndwr (Ebrill 2006).

Bu'n ofynnol i'r awdurdod caffael ddefnyddio ei bwerau statudol o dan Ddeddf Adeiladu 1984 a TCPA 1990 ar o leiaf ddeg achlysur rhwng 2000 a 2018 er budd diogelwch y cyhoedd i wneud gwaith corfforol brys. Mae hyn yn cynnwys sicrhau'r safle, dymchwel yr eiddo yn rhif 4 Stryd Glyndwr, a sicrhau bod y cerrig llawr yn ddiogel. Mae hwn yn cael ei ystyried yn fater parhaus i'r awdurdod caffael].

6.7 [NODWCH DDATGANIAD AR GANLYNIADAU PEIDIO Â CHYFLAWNI'R CYNLLUN GPG e.e. Bydd methu â darparu'r cynllun GPG yn arwain at ddirywiad pellach yng nghyflwr corfforol tir y GPG ac ymddygiad gwrthgymdeithasol parhaus yn yr ardal. Bydd y ddelwedd negyddol a gyfrannwyd at yr ardal yn aros. Mae risg hefyd y bydd yn rhaid i'r awdurdod caffael gymryd camau gorfodi pellach er mwyn diogelu'r tri eiddo gwag, adfeiliedig ar dir y GPG].

6.8 [LLE MAE ADRAN Y LLYWODRAETH WEDI MYNEGI UNRHYW SAFBWYNTIAU YNGHYLCH DATBLYGIAD ARFAETHEDIG Y TIR GPG, NODWCH FANYLION SAFBWYNTIAU O'R FATH.]

6.9 [OS YW'R CÔD MWYNHAU WEDI EI GYNNWYS, NODWCH Y RHESYMAU AM WNEUD HYNNY].

6.10 [LLE MAE GPG YN CAEL EI WNEUD DAN Y DEDDFAU TAI, DARPARWCH WYBODAETH SY'N OFYNNOL YNG NGHOLEUNI DATGANIADAU POLISI LLYWODRAETH CYMRU E.E. MAE GORCHMYNION PRYNU GORFODOL A WNAED O DAN RAN 9 O DDEDDF 1985 YN GOFYN AM DDATGANIAD O ANHEDDAU NAD YDYNT YN FFIT LLE MAE ADEILADAU NAD YDYNT YN FFIT YN CAEL EU CAFFAEL].

Ystyried Hawliau Dynol

6.11 [NODWCH DDATGANIAD YNGHYLCH SUT MAE HAWLIAU DYNOL WEDI EU HYSTYRIED H.Y. ERTHYGL 1 (A LLE BO HYNNY'N BRIODOL, ERTHYGL 8) O CEHD e.e. Wrth ystyried defnyddio ei bwerau prynu gorfodol, mae'r awdurdod caffael wedi cymryd i ystyriaeth ac ystyried darpariaethau Protocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ("CEHD"). Yn benodol, Erthygl 1 o Brotocol Cyntaf y CEHD sy'n darparu ar gyfer yr hawl i fwynhau eiddo person yn heddychlon a bod yr eiddo wedi'i amddiffyn. Cydnabyddir na fydd prynu gorfodol yn torri'r Hawliau Dynol hyn:

- Os yw wedi'i awdurdodi gan y gyfraith;
- Os yw'n gymesur;
- Os gellir dangos ei fod er budd y cyhoedd; a
- Os yw perchnogion tir ac eraill sydd â buddiant yn y tir yn cael iawndal priodol.

Mae'r awdurdod caffael o'r farn bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros gaffael tir a hawliau'r GPG yn orfodol gan y bydd yn dod â buddion i drigolion a busnesau yn ardaloedd cyfagos Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr na ellid ei gyflawni trwy gytundeb. Hefyd, bod y caffaeliad gorfodol yn gorbwyso'r golled a fydd yn cael ei dioddef gan y perchnogion tir presennol. Mae'r GPG yn dilyn y darpariaethau deddfwriaethol presennol mewn perthynas â gwneud Gorchmynion Prynu Gorfodol a thalu iawndal ac, o'r herwydd, mae'r awdurdod caffael o'r farn bod y rhain yn gydnaws â CEHD. Yn absenoldeb cytundeb, bydd talu iawndal yn cael ei setlo trwy gyfeiriad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)].

7 <u>Cyflawni</u>

Cynlluniau cyflawni

7.1 [NODWCH DDATGANIADAU AR …… Mae'r awdurdod caffael yn bwriadu caffael yr holl fuddiannau yn nhir y GPG (oni bai ei fod wedi'i nodi'n benodol yn yr Atodlen GPG) naill ai trwy gytundeb neu trwy arfer ei bwerau prynu gorfodol fel y nodir yn y datganiad hwn. Bydd yr awdurdod caffael yn ceisio caffael yr holl fuddiannau cymwys yn unol â Deddf Caffael Tir 1981 i sicrhau gweithrediad y cynllun GPG. Mae'r awdurdod caffael o'r farn nad yw'r buddiannau a'r hawliau yn y tir GPG sydd wedi'u breinio mewn trydydd partïon ar hyn o bryd yn cyflwyno rhwystr i gyflawniad y cynllun GPG os dilynir y gweithdrefnau statudol cywir.

7.2 Mae'r Awdurdod Caffael yn awyddus i ddechrau'r cynllun GPG cyn gynted ag sy'n rhesymol ymarferol. Y bwriad presennol yw i'r gwaith adeiladu ddechrau yn 2020 gyda'r gwaith adeiladu yn cymryd tua 2 flynedd.

7.3 [NODWCH A OES UNRHYW RWYSTRAU, RHWYSTRAU POSIBL NEU GYFYNGIADAU AMSER I'W GORESGYN AC A OES ANGEN UNRHYW GANIATÂD YMLAEN LLAW CYN Y GELLIR RHOI'R CYNLLUN GPG AR WAITH E.E. ANGEN AM DRWYDDED RHEOLI GWASTRAFF e.e. Gan y cafwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y cynllun GPG ni ragwelir y bydd unrhyw rwystrau cynllunio i'r cynllun fynd rhagddo. Nid oes unrhyw gyfyngiadau amser penodol ar yr amserlen ar gyfer datblygu ac eithrio caffael yr holl fuddiannau trydydd parti].

7.4 *[NODWCH FANYLION UNRHYW GPG, CAIS NEU APEL CYSYLLTIOL A FYDD EFALLAI'N GOFYN AM BENDERFYNIAD CYDLYNOL GAN WEINIDOGION CYMRU H.Y. GPG A WNAED O DAN BWERAU ERAILL, APÊL/CAIS CYNLLUNIO, CAU HEOL, CAIS ADEILAD RHESTREDIG NEU GAIS AM GANIATÂD ARDAL GADWRAETH]. "E.E. BWRIEDIR Y BYDD Y FFYRDD CANLYNOL [A HAWLIAU TRAMWY CYHOEDDUS] YN CAEL EU CAU FEL RHAN O'R CYNLLUN GPG O DAN ADRAN [247 NEU 257] O TCPA 1990: [NODWCH DDISGRIFIAD O UNRHYW FFYRDD A HAWLIAU TRAMWY CYHOEDDUS I'W CAU]. OS GWNEIR GWRTHWYNEBIAD I'R CAIS AM ORCHYMYN CAU, BWRIEDIR Y BYDD UNRHYW YMCHWILIAD YN CYD-GYSYLLTU Â'R YMCHWILIAD SY'N YMWNEUD Â'R GPG. CWBLHEIR UN NEU FWY CYTUNDEB O DAN ADRAN 278 O DDEDDF PRIFFYRDD 1980 RHWNG YR AWDURDOD CAFFAEL A [NODWCH Y PARTÌON ERAILL] YNGHYLCH [DISGRIFIWCH Y GWAITH I'R BRIFFORDD SY'N YMWNEUD Â'R CYNLLUN.]*

[NODWCH FANYLION A STATWS UNRHYW GYDSYNIADAU ERAILL SY'N OFYNNOL MEWN PERTHYNAS Â'R RHWYDWAITH FFYRDD A'R SEILWAITH TRAFNIDIAETH Y MAE'R GPG YN EFFEITHIO ARNYNT]."].

7.5 [LLE CYFLAWNIR Y CYNLLUN GPG MEWN PARTNERIAETH GYDA PHARTNER DATBLYGU, NODWCH FANYLION Y TREFNIADAU E.E. "*MAE'R AWDURDOD CAFFAEL WEDI FFURFIO [DISGRIFIWCH Y TREFNIANT CONTRACTIOL] GYDA'I BARTNER DATBLYGU I [RHOWCH GRYNODEB O BWRPAS Y TREFNIANT CONTRACTIOL]. O DAN DELERAU'R CYTUNDEB HWN, [RHOWCH GRYNODEB O'R TELERAU].*

Cyllid

7.6 Os bydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau'r GPG, bydd yr asesiad o iawndal yn unol â'r "cod iawndal" lle bydd y cynllun GPG yn cael ei ganslo ar y dyddiad prisio a'r asesiad yn digwydd ar sail 'byd dim cynllun'. Mae'r awdurdod caffael wedi ymrwymo i adfywio ei aneddiadau allweddol ac mae ganddo gyllideb gyfalaf o £1.5M dros y ddwy flynedd ariannol nesaf (2020/21 - 2021/22) ar gyfer Buddsoddi mewn Adfywio.

Amcangyfrifir y bydd cost datblygu'r GPG yn seiliedig ar yr egwyddor ‘byd dim cynllun’ hyd at £450k. Mae'r awdurdod caffael wedi dyrannu cyllid cyfalaf o'r adnoddau presennol ar gyfer caffael y tir yn y lle cyntaf. Bydd yr arian hwn yn galluogi'r awdurdod caffael i gwblhau'r caffaeliad gorfodol o fewn y cyfnod statudol ar ôl cadarnhau'r GPG.

7.7 Mae'r cynllun GPG, a fydd yn cael ei ganslo at ddibenion asesu iawndal, fel a ganlyn:

- adnewyddu tri thŷ teras ar gyfer defnydd cymysg h.y. preswyl, manwerthu ac A3;
- datblygiad preswyl newydd ar blot gwag o dir;
- man gwyrdd; a
- parcio ceir oddi ar y stryd.

7.8 I grynhoi, mae'r awdurdod caffael yn fodlon nad oes unrhyw rwystrau ariannol, corfforol, cynllunio na chyfreithiol i'r cynllun GPG ac mae gobaith rhesymol y bydd yn bwrw ymlaen].

8 Cyhoeddusrwydd

Mannau adneuo

8.1 [DARPARWCH RESTR O UNRHYW DDOGFENNAU, MAPIAU A CHYNLLUNIAU Y BYDD YR AWDURDOD CAFFAEL YN DIBYNNU ARNYNT YN YSTOD YR YMCHWILIAD CYHOEDDUS AC SYDD WEDI BOD AR GAEL I’R CYHOEDD A/NEU FANYLION O BLE ALL BOBL WELD Y DOGFENNAU HYN SY’N ESBONIO CYNLLUN GPG YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Mae'r Datganiad Achos yn ddogfen gyhoeddus ac mae ar gael i'w harchwilio ar wefan yr awdurdod caffael ac, ynghyd â'r dogfennau isod, yn rhad ac am ddim yn y cyfeiriad canlynol rhwng 10.00AM a 4.00PM o ddydd Llun i ddydd Gwener ac eithrio gwyliau banc:
Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm
Ystad Ddiwydiannol Beth
Abervalley
AB1 8UJ

8.2 Mae'r awdurdod caffael yn dibynnu ar y dogfennau a ganlyn:

(a) Gorchymyn Prynu Gorfodol 2020 Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley) ac Atodlen.
(b) Gorchymyn Prynu Gorfodol 2020 Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley), Map a chynllun lleoliad safle.
(c) Darnau o Ddeddf Caffael Tir 1981.
(d) Darnau o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
(e) Adroddiad Penderfyniad Cyngor Sir Cwm i Ddefnyddio Pwerau Prynu Gorfodol (dyddiedig 5 Rhagfyr 2019).
(f) Adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor Rheoli Cynllunio ar 9 Medi 2019.
(g) Cais cynllunio rhif 007/19 a'r dogfennau ategol canlynol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghori cyn ymgeisio
- Adroddiad Ecoleg
- Asesiad Effaith Sŵn

(h) Caniatâd cynllunio dyddiedig 1 Hydref 2019 ac Adroddiad cysylltiedig y Pwyllgor Rheoli Cynllunio dyddiedig 9 Medi 2019 a chofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 9 Medi 2019.

(i) Y polisïau canlynol o Gynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Cwm (CDLl) 2015 - 2030:
- Polisi strategol ar draws ardal SEW 2
- Polisi strategol ar draws ardal SEW 5
- Polisi strategol ar draws ardal SEW 15
- Polisi lleol LP 1
- Polisi lleol LP 16.

(j) Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Cwm 2018 - 2022 "*Ymlaen i'r Dyfodol*".

(k) Fframwaith Adfywio Canol Tref Abervalley (2015).

(l) Dadansoddiad Cydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

(m) Copïau o bob llythyr gwrthwynebu.

8.3 Gellir cael copïau ychwanegol o'r wybodaeth gyhoeddedig gan Lywodraeth Cymru..

9 <u>Ymateb i wrthwynebiadau</u>

9.1 [RHESTRWCH Y GWRTHWYNEBIADAU A GYFLWYNWYD AC YMATEBION YR AWDURDOD CAFFAEL. LLE MAE TYST WEDI YMATEB I WRTHWYNEBIADAU, NODWCH PA DDOGFEN SY'N CYNNWYS Y GWRTHWYNEBIADAU A'R YMATEBION HYN e.e. Isod mae rhestr o wrthwynebiadau a gyflwynwyd i Orchymyn Prynu Gorfodol 2020 Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley) ac ymateb yr awdurdod caffael. Ymatebwyd i wrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y pynciau a ganlyn gan arbenigwyr sydd wedi paratoi proflenni tystiolaeth ar wahân sydd ynghlwm wrth y ddogfen hon fel atodiadau:

(i) Halogiad Tir – gweler y Datganiad Achos: Atodiad 1 - Proflen o Dystiolaeth ar Halogiad Tir;

(ii) Ecoleg (Pathewod) - gweler y Datganiad Achos: Atodiad 2 - Proflen o Dystiolaeth ar Ecoleg (Pathewod).

Rhif	Gwrthwynebiad	Ymateb
Gwrth 1	Mae'r GPG yn anghyfreithlon gan y byddai'n ymyrryd â'u hawliau eiddo yn groes i Ddeddf Hawliau Dynol 1998	Ystyrir na fydd gweithredu prynu gorfodol yn gyfystyr ag ymyrraeth anghyfreithlon â hawliau unigolion oherwydd: (a) bod y GPG yn cael ei wneud yn unol â darpariaethau deddfwriaeth genedlaethol; (b) bod y GPG yn angenrheidiol er budd y cyhoedd; (c) bod y cyfle wedi'i roi trwy broses cynllun datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud sylwadau ar y polisïau cynllunio sy'n cefnogi'r datblygiad a, thrwy'r broses ceisio caniatâd cynllunio, i wneud sylwadau ar y cynigion datblygu penodol; (d) bydd y cyfle ar gael i wneud sylwadau pellach ac ymddangos a chael gwrandawiad teg i'r sylwadau hynny mewn ymchwiliad cyhoeddus mewn perthynas â'r GPG; a (e) bydd gan y rhai y mae'r GPG yn effeithio'n uniongyrchol arnynt, os caiff ei gadarnhau, hawl i gael iawndal fel y darperir o dan y gyfraith genedlaethol. Ystyrir bod y ffactorau hyn, o'u cymryd yn eu cyfanrwydd, yn bodloni egwyddorion amddiffyn hawliau dynol.

Gwrth 2	Nid oes angen caffael eu buddiant ac nid oes achos cymhellol er budd y cyhoedd i gyfiawnhau caffael	Rhoddwyd ystyriaeth i faint o dir sy'n angenrheidiol i gyflawni amcan y cynllun GPG. Daethpwyd i'r casgliad er y gellid hepgor rhai meysydd a gynhwyswyd yn y caniatâd cynllunio, roedd angen cynnwys yn y GPG yr angen i gaffael y tir a'r hawliau newydd a ddangosir yn yr Atodlen GPG i gyflawni amcanion y cynllun GPG. Ystyriwyd hefyd a yw'r buddion cyhoeddus a ragwelir a'r anfanteision cyhoeddus yn rhoi cydbwysedd cadarnhaol i'r cyhoedd, a beth allai fod yn ganlyniad os na chymerir camau caffael gorfodol. Anogwyd yr awdurdod caffael gan ymateb cyhoeddus cadarnhaol ar y cyfan i'r cynigion datblygu mewn arddangosfeydd a'r sylwadau a fynegwyd yn y wasg leol. Er mwyn cyflawni amcanion y cynllun GPG, ystyrir bod angen ailddatblygiad cynhwysfawr wedi'i gynllunio'n dda a'i gydlynu a fydd mewn lleoliad lle bydd pobl yn dymuno byw a gweithio. Mae'n annhebygol y byddai hyn yn cael ei gyflawni pe bai rhannau o dir y GPG yn cael eu hailddatblygu dros gyfnod hir. Felly ni fyddai peidio â gweithredu o fudd i gymuned ardaloedd preswyl Stryd Glyndwr, Clos Aberpennar, Clos Glyndwr. Ar ôl pwyso a mesur, mae'r buddion i'r gymuned o weithredu'n gynnar i gyflawni'r ailddatblygiad yn sylweddol fwy na'r anfanteision ac mae achos cymhellol er budd y cyhoedd i weithredu.

Gwrth 3	Nid oes angen caffael trwy nodi parodrwydd a bwriad i wneud eu hailddatblygiad eu hunain	Mae'r Gwrthwynebydd wedi nodi bod ganddo ei gynigion ei hun ar gyfer ailddatblygu 1 - 3 Stryd Glyndwr. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw gynigion.
Gwrth 4	Nid oes angen caffael trwy nodi parodrwydd i gyfnewid tir y GPG am dir amgen	Mae'r awdurdod caffael wedi bod yn cysylltu â'r Gwrthwynebydd mewn ymgais i nodi darn addas o dir. Mae'r Gwrthwynebydd wedi nodi darn o dir, fodd bynnag, gwrthodwyd hyn gan yr awdurdod caffael gan ei fod wedi'i ddyrannu yn y CDLl mabwysiedig ar gyfer defnydd penodol nad yw'n gyson â'r defnydd arfaethedig o'r tir gan y Gwrthwynebydd. Mae'r awdurdod caffael o'r farn y byddai'r defnydd arfaethedig felly yn gwrthdaro â'i gynllun datblygu.
Gwrth 5	Ni chynhaliwyd unrhyw negodiadau gyda'r rhai y gallai gwaith effeithio ar eu hawliau mynediad	Efallai y bydd gan y deiliaid hynny y gall gwaith effeithio ar eu hawliau, yn y dyfodol, hawl i hawlio iawndal o dan Adran 10 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ond nid yw'n bosibl negodi hynny ymlaen llaw.

10 Gwybodaeth ychwanegol

Manylion cyswllt

10.1 [NODWCH FANYLION CYSWLLT AR GYFER (A) Y PWYNT CYSWLLT CYNTAF A (B) SYRFEWR YN YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Ar gyfer unrhyw ymholiadau sy'n ymwneud â'r GPG:

- Y pwynt cyswllt cyntaf yn yr awdurdod caffael yw:
  Mrs A.N Other, Rheolwr Prosiect Stryd Glyndwr, Cyngor Sir Cwm (A.N.Other@ccc.gov.wales; 03000 123456).

Dylai perchnogion a thenantiaid eiddo y mae'r GPG yn effeithio arnynt ac sy'n dymuno trafod gwerthiant a/neu adleoli neu drafod materion iawndal/prisio gysylltu â:

- Mr AJ Bloggs, Prif Syrfëwr Tir, Cyngor Sir Cwm (A.J.Bloggs@ccc.gov.wales; 03000 987654)].

Rheolau gweithdrefn ymchwiliad cyhoeddus prynu gorfodol

10.2 [NODWCH DDATGANIAD AR GYFLAWNI'R GOFYNIAD I GYNHYRCHU DATGANIAD ACHOS O DAN Y RHEOLAU GWEITHDREFN YMCHWILIAD PERTHNASOL e.e. Mae'r Datganiad Achos hwn yn cyflawni rhwymedigaethau'r awdurdod caffael yn unol â Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2020].

Prawf o Dystiolaeth

10.3 [NODWCH DDATGANIAD YNGHYLCH Y GOFYNIAD I BERSON SY'N BWRIADU RHOI TYSTIOLAETH ANFON AT YR AWDURDOD CAFFAEL A'R AROLYGYDD GOPI O'U PRAWF O DYSTIOLAETH A CHRYNODEB OHONO OS YW'N CYNNWYS MWY NA 1,500 GAIR. HEFYD, AMLINELLWCH Y ARBENIGOL A FYDD YN RHOI TYSTIOLAETH YN YR YMCHWILIAD AR RAN YR AWDURDOD CAFFAEL e.e. Rhaid i unrhyw berson sydd â hawl i ymddangos yn yr ymchwiliad cyhoeddus o dan reol 16 o Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 ac sy'n bwriadu rhoi tystiolaeth i'r ymchwiliad anfon at yr arolygydd a'r awdurdod caffael:

- copi o'u prawf to dystiolaeth; a
- lle mae'r datganiad tystiolaeth yn cynnwys mwy na 1,500 o eiriau, crynodeb ysgrifenedig o'r prawf (a elwir yn brawf cryno)

ynghyd ag unrhyw ddogfennau ategol heb fod yn hwyrach na 3 wythnos cyn y dyddiad a bennwyd ar gyfer yr ymchwiliad neu ddyddiad a nodir yn amserlen yr ymholiad (gweler rheol 17(1)-(3) o Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010).

Mae'r tystion canlynol yn bwriadu rhoi tystiolaeth i'r ymchwiliad ar ran yr awdurdod caffael:

(i) Mrs Dorothy Cotton, BSc (Anrh) MSc CEng FGS CEnv CSci, Halogiad Tir.
(ii) Mr Ali Bell, MSc BSc MCIEEM CEnv, Ecoleg (Pathewod).

Atodiad 11a - Templed Prawf o Dystiolaeth (Halogiad Tir)

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [*NODWCH DEITL Y GPG* E.E. CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY) 2020]
[*NODWCH DEITL Y DDEDDFWRIAETH* E.E. DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
DEDDF LLYWODRAETH LEOL (DARPARIAETHAU AMRYWIOL 1976]
A DEDDF CAFFAEL TIR 1981

Prawf o Dystiolaeth ynghylch [*NODWCH Y TESTUN* E.E. Halogiad Tir]

[*NODWCH ENW'R TYST ARBENIGOL* E.E. Mrs Dorothy Cotton, BSc (Anrh) MSc CEng FGS CEnv CSci]

[***NODWCH Y TESTUN* E.E. Halogiad Tir]**

[***NODWCH GYFEIRNOD Y DDOGFEN* E.E. Cyfeirnod y Ddogfen:** CCC 003]

[*NODWCH Y DYDDIAD* E.E. Chwefror 2020]

1. Cyflwyniad

1.1 [NODWCH ENW'R TYST, GALWEDIGAETH, TEITL SWYDD, SEFYDLIAD Y MAE'N EI GYNRYCHIOLI AC AELODAETH O UNRHYW GORFF PROFFESIYNOL PERTHNASOL].

1.2 [NODWCH GYMWYSTERAU].

1.3 [NODWCH BROFIAD PERTHNASOL BLAENOROL].

2. Cwmpas y Dystiolaeth

2.1 [AMLINELLWCH YN FYR BETH FYDD TYSTIOLAETH Y TYST YN EI GWMPASU A HANES CYSYLLTIAD Y TYST GYDA'R GPG].

3 Prif gorff y Dystiolaeth

3.1 [NODWCH DYSTIOLAETH Y TYST O DAN IS-BENAWDAU].

4. Ymateb i Wrthwynebiadau

4.1 [NODWCH YMATEBION NEU WRTHATEBION I WRTHWYNEBIADAU UNIGOL NEU I'R GPG MEWN CYSYLLTIAD Â MAES ARBENIGEDD Y TYST].

5. Casgliad

5.1 [NODWCH GASGLIADAU AC ARGYMHELLIAD I'R YMCHWILIAD]

Atodiad 11b - Templed Prawf o Dystiolaeth (Ecoleg)

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL [*NODWCH DEITL Y GPG* E.E. CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY) 2020]
[*NODWCH DEITL Y DDEDDFWRIAETH* E.E. DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
DEDDF LLYWODRAETH LEOL (DARPARIAETHAU AMRYWIOL 1976]
A DEDDF CAFFAEL TIR 1981

Prawf o Dystiolaeth ynghylch [*NODWCH Y TESTUN* E.E. Ecoleg]

[*NODWCH ENW'R TYST* E.E. Mr Ali Bell, MSc BSc MCIEEM CEnv]

[***NODWCH Y TESTUN* E.E. Ecoleg]**

[***NODWCH GYFEIRNOD Y DDOGFEN* E.E. Cyfeirnod y Ddogfen:** CCC 004]

[*NODWCH Y DYDDIAD* E.E. Chwefror 2020]

1. Cyflwyniad

1.1 [NODWCH ENW'R TYST, GALWEDIGAETH, TEITL SWYDD, SEFYDLIAD Y MAE'N EI GYNRYCHIOLI AC AELODAETH O UNRHYW GORFF PROFFESIYNOL PERTHNASOL].

7.2 [NODWCH GYMWYSTERAU].

1.3 [NODWCH BROFIAD PERTHNASOL BLAENOROL].

2. Cwmpas y Dystiolaeth

2.1 [AMLINELLWCH YN FYR BETH FYDD TYSTIOLAETH Y TYST YN EI GWMPASU A HANES CYSYLLTIAD Y TYST GYDA'R GPG].

3 Prif gorff y Dystiolaeth

3.1 [NODWCH DYSTIOLAETH Y TYST O DAN IS-BENAWDAU].

4. Ymateb i Wrthwynebiadau

4.1 [NODWCH YMATEBION NEU WRTHATEBION I WRTHWYNEBIADAU UNIGOL NEU I'R GPG MEWN CYSYLLTIAD Â MAES ARBENIGEDD Y TYST].

5. Casgliad

5.1 [NODWCH GASGLIADAU AC ARGYMHELLIAD I'R YMCHWILIAD]

Atodiad 12a - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (nad yw'n Ddatganiad Breinio Cyffredinol)

Ffurf Hysbysiad Cadarnhau Gorchymyn Prynu Gorfodol

Ffurf Hysbysiad Cadarnhau Gorchymyn Prynu Gorfodol

[NODWCH DEITL Y GPG e.e. GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)] [NODWCH Y FLWYDDYN e.e. 2020]

[NODWCH DEITL Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R CAFFAEL GORFODOL
e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]
a Deddf Caffael Tir 1981

1. Hysbysir drwy hyn bod Gweinidogion Cymru drwy arfer eu pwerau o dan y Deddfau uchod ar [NODWCH DDYDDIAD e.e. 13 Hydref 2020] wedi cadarnhau
[NODWCH FANYLION Y GPG e.e. Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm (Ailddatlbygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020], a gyflwynwyd gan Cyngor Sir Cwm ("y gorchymyn").

2. Mae'r gorchymyn yn darparu ar gyfer prynu [y tir] a ddisgrifir yn Atodlen isod at ddibenion [hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir a elwir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr ac ardal ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr gan gynnwys sicrhau darparu datblygiad preswyl ynghyd â defnydd manwerthol ynghyd â seilwaith trafnidiaeth a man gwyrdd].

3. Adneuwyd copi o'r gorchymyn a'r map y cyfeirir ato ynddo yn [NODWCH Y MAN ADNEUO e.e. Pencadlys Swyddfa Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] a gellir eu gweld ar bob adeg resvmol.

4. Bydd y gorchymyn yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad hwn am y tro cyntaf. Caiff person a dramgwyddir gan y gorchymyn, drwy wneud cais i'r Uchel Lys o fewn 6 wythnos i'r dyddiad hwnnw, herio'i ddilysrwydd o dan adran 23 o Ddeddf Caffael Tir 1981. Y seiliau ar gyfer herio yw na alluogwyd yr awdurdodiad a ganiateir gan y gorchymyn i gael ei roi neu fod methiant wedi bod i gydymffurfio ag unrhyw ofyniad statudol perthnasol sy'n ymwneud â'r gorchymyn.

ATODLEN

[Y TIR] SYDD YN Y GORCHYMYN FEL Y'I CADARNHAWYD

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

Atodiad 12b - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Datganiad Breinio Cyffredinol)

Ffurf Hysbysiad Cadarnhau Gorchymyn Prynu Gorfodol

[NODWCH DEITL Y GPG e.e. GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)] [NODWCH Y FLWYDDYN e.e. 2020]

[NODWCH DEITL Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R CAFFAEL GORFODOL e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]
a Deddf Caffael Tir 1981

1. Hysbysir drwy hyn bod Gweinidogion Cymru drwy arfer eu pwerau o dan y Deddfau uchod ar [NODWCH DDYDDIAD e.e. 13 Hydref 2020] wedi cadarnhau [NODWCH FANYLION Y GPG e.e. Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020 (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) a gyflwynwyd gan Cyngor Sir Cwm ("y gorchymyn").

2. Mae'r gorchymyn yn darparu ar gyfer prynu [y tir] a ddisgrifir yn Atodlen isod at ddibenion [hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir a elwir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr ac ardal ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr gan gynnwys sicrhau darparu datblygiad preswyl ynghyd â defnydd manwerthol ynghyd â seilwaith trafnidiaeth a man gwyrdd].

3. Adneuwyd copi o'r gorchymyn a'r map y cyfeirir ato ynddo yn [NODWCH Y MAN ADNEUO e.e. Pencadlys Swyddfa Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] a gellir eu gweld ar bob adeg resvmol.

4. Bydd y gorchymyn yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad hwn am y tro cyntaf. Caiff person a dramgwyddir gan y gorchymyn, drwy wneud cais i'r Uchel Lys o fewn 6 wythnos i'r dyddiad hwnnw, herio'i ddilysrwydd o dan adran 23 o Ddeddf Caffael Tir 1981. Y seiliau ar gyfer herio yw na alluogwyd yr awdurdodiad a ganiateir gan y gorchymyn i gael ei roi neu fod methiant wedi bod i gydymffurfio ag unrhyw ofyniad statudol perthnasol sy'n ymwneud â'r gorchymyn.

5. Unwaith y mae’r gorchymyn wedi dod yn weithredol, caiff Cyngor Sir Cwm gaffael unrhyw ran o'r tir a ddisgrifir yn Atodlen 1 isod drwy weithredu datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981. Rhoddir datganiad am effaith Rhannau 2 a 3 o'r Ddeddf honno yn Atodlen [2] isod.

6. Gwahoddir pob person y byddai ganddo’r hawl i hawlio iawndal, pe bai datganiad breinio cyffredinol yn cael ei weithredu o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 mewn cysylltiad â’r tir sydd yn y gorchymyn (ac eithrio tir y rhoddwyd rhybudd i drafod telerau mewn cysylltiad ag ef) am unrhyw dir o'r fath, i roi gwybodaeth i [Gyngor Sir Cwm] yn [NODWCH Y CYFEIRIAD e.e. Mrs A.N.Other, Cyfarwyddiaeth Tai, Cynllunio ac Adfywio, Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm. Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] am enw a chyfeiriad y person a'r tir o dan sylw, gan ddefnyddio ffurf ragnodedig. Mae'r ffurf ragnodedig berthnasol wedi ei phennu yn Atodlen [3] isod.

ATODLEN 1

[Y TIR] SYDD YN Y GORCHYMYN FEL Y’I CADARNHAWYD

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

ATODLEN 2

Ffurf ar Ddatganiad o Effaith Rhannau 2 a 3 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

Pŵer i weithredu datganiad breinio cyffredinol

1. Unwaith y mae Gorchymyn Prynu Gorfodol [Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020] wedi dod yn weithredol, caiff [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] ("y Cyngor") gaffael unrhyw ran o'r tir a ddisgrifir yn Atodlen 1 uchod drwy weithredu datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ("y Ddeddf"). Effaith hyn, yn ddarostyngedig i baragraffau 3 a 5 isod, yw breinio'r tir yn y [Cyngor] ar ddiwedd y cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 2.

Hysbysiadau ynglŷn â datganiad breinio cyffredinol

2. Cyn gynted ag sy'n bosibl ar ôl i [Cyngor] weithredu datganiad breinio cyffredinol, rhaid iddynt gyflwyno hysbysiad yn ei gylch i bawb sy'n meddiannu unrhyw ran o'r tir sydd wedi ei bennu yn y datganiad (ac eithrio tir lle mae un o'r tenantiaethau sy'n cael eu disgrifio ym mharagraff 4) ac i bob person sy'n rhoi gwybodaeth iddynt am y tir ar ôl cael y gwahoddiad sydd wedi'i gynnwys yn hysbysiad [cadarnhau] y gorchymyn. Ar ôl cwblhau cyflwyno hysbysiadau ynglŷn â'r datganiad breinio cyffredinol, bydd cyfnod sydd wedi ei bennu yn y datganiad, nad yw'n llai na thri mis, yn cychwyn. Ar y diwrnod cyntaf ar ôl i'r cyfnod hwn ddod i ben, bydd y tir sydd wedi ei ddisgrifio yn y datganiad, yn ddarostyngedig i'r hyn a ddywedir ym mharagraffau 3 a 5, yn cael ei freinio yn y [Cyngor] ynghyd â'r hawl i fynd ar y tir a'i feddiannu. Bydd gan bob person y gallai'r [Cyngor] fod wedi cyflwyno hysbysiad i drafod telerau iddynt mewn cysylltiad â'u buddiant yn y tir (ac eithrio tenant o dan un o'r tenantiaethau sy'n cael eu disgrifio ym mharagraff 4) yr hawl i hawlio iawndal am gaffael eu buddiant yn y tir, ynghyd â llog ar yr iawndal, a hynny o'r dyddiad breinio.

3. Y "dyddiad breinio" ar gyfer unrhyw dir sydd wedi ei bennu mewn datganiad fydd y diwrnod cyntaf ar ôl i'r cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 2 ddod i ben, oni fydd gwrth-hysbysiad yn cael ei gyflwyno o dan Atodlen 1A i'r Ddeddf o fewn y cyfnod hwnnw. Os cyflwynir gwrth-hysbysiad, caiff y dyddiad breinio ar gyfer y tir sy'n destun y gwrth-hysbysiad ei bennu yn unol ag Atodlen A1.

Addasiadau mewn cysylltiad â thenantiaethau penodol

4. Yn achos tenantiaethau penodol, bydd addasiadau’n berthnasol i’r hyn sy’n cael ei ddatgan uchod. Mae’r addasiadau'n gymwys pan fo’r denantiaeth naill ai'n “fân denantiaeth”, h.y. yn denantiaeth am flwyddyn neu'n denantiaeth flynyddol neu'n fuddiant llai, neu'n “denantiaeth hir sydd ar fin dod i ben”. Ystyr “tenantiaeth hir sydd ar fin dod i ben” yw tenantiaeth sy’n cael ei rhoi ar gyfer buddiant sy'n fwy na mân denantiaeth ond, ar y diwrnod breinio, nad yw cyfnod y denantiaeth honno wedi dod i ben ac nad yw’r cyfnod hwnnw yn hwy na’r cyfnod a bennir yn y datganiad at y diben hwn (y mae’n rhaid iddo fod yn fwy na blwyddyn). Wrth gyfrifo faint sy’n weddill o denantiaeth, os bydd unrhyw opsiwn i'w hadnewyddu neu i'w therfynu ar gael i'r naill barti neu'r llall, tybir y bydd y perchennog tir yn achub ar bob cyfle i derfynu'r denantiaeth ac y bydd y tenant yn achub ar bob cyfle i gadw neu i adnewyddu ei fuddiant.

5. Yr addasiadau yw na chaiff [Cyngor] weithredu'r hawl mynediad y cyfeirir ato ym mharagraff 2 mewn cysylltiad â thir sy’n ddarostyngedig i denantiaeth a ddisgrifir ym mharagraff 4 oni bai eu bod yn gyntaf yn cyflwyno hysbysiad i drafod telerau mewn cysylltiad â’r denantiaeth ac wedyn yn cyflwyno hysbysiad i bob un sy’n meddiannu’r tir o'u bwriad i fynd ar y tir a'i feddiannu ar ôl y cyfnod a bennir yn yr hysbysiad (na chaiff fod yn llai na thri mis ar ôl cyflwyno'r hysbysiad). Bydd modd rhoi'r hawl mynediad ar waith ar ddiwedd y cyfnod hwnnw. Bydd breinio'r tir yn ddarostyngedig i'r denantiaeth tan ddiwedd y cyfnod hwnnw neu hyd nes y daw'r denantiaeth i ben, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

ATODLEN 3

FFURF AR GYFER RHOI GWYBODAETH

Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 20[20] (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley)

I: Cyngor Sir Cwm ("y Cyngor")

Yr wyf fi [a minnau'n berson] a fyddai, pe bai datganiad breinio cyffredinol yn cael ei weithredu o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 mewn cysylltiad â'r holl dir sydd yn y gorchymyn prynu gorfodol y cyfeirir ato uchod ac na roddwyd hysbysiad i drafod telerau mewn cysylltiad ag ef, â'r hawl i hawlio iawndal ar gyfer [yr holl dir] hwnnw, yn rhoi'r wybodaeth a ganlyn ichi, yn unol â darpariaethau adran 15 o, neu baragraff 6 o Atodlen 1, i Ddeddf Caffael Tir 1981.

1. Enw a chyfeiriad yr hysbysydd/hysbyswyr: Yr Ysgrifennydd, ABC Limited, Canolfan Fenter, Park Road, Abervalley, AB1 2CD

2. Y tir y mae gan yr hysbysydd/hysbyswyr fuddiant: Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr

3. Natur y buddiant: Perchennog
   Morgeisai: Fon Williams Bank Limited, cofrestrif 01234
   Llofnod:
   Dyddiad:

Atodiad 12c - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau gan Awdurdod Caffael ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (nad yw'n Ddatganiad Breinio Cyffredinol)

Ffurflen Hysbysu o wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol gan Awdurdod Caffael

[NODWCH DEITL Y GPG e.e. GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)] [NODWCH Y FLWYDDYN e.e. 2020]

[NODWCH DEITL Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R CAFFAEL GORFODOL e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]

a Deddf Caffael Tir 1981

1. Hysbysir drwy hyn bod [Cyngor Sir Cwm], drwy arfer ei bwerau o dan y Deddfau uchod, ar [13 Hydref 2020] wedi cadarnhau [Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020] a wnaed ganddo ("y gorchymyn"). Ni chafwyd gwrthwynebiad i'r gorchymyn o fewn y cyfnod a ganiateir, ac o'r herwydd, rhoddwyd hysbysiad gan Lywodraeth Cymru y caiff yr awdurdod caffael arfer y pŵer i gadarnhau'r gorchymyn yn unol ag adran 14A o Ddeddf Caffael Tir 1981.

2. Mae'r gorchymyn yn darparu ar gyfer prynu [y tir] a ddisgrifir yn Atodlen isod at ddibenion [hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir a elwir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr ac ardal ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr gan gynnwys sicrhau darparu datblygiad preswyl ynghyd â defnydd manwerthol ynghyd â seilwaith trafnidiaeth a man gwyrdd].

3. Adneuwyd copi o'r gorchymyn a'r map y cyfeirir ato yn y gorchymyn yn [NODWCH Y MAN ADNEUO e.e. Pencadlys Swyddfa Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] ac maent ar gael i'w gweld ar bob adeg resvmol.

4. Bydd y gorchymyn yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad hwn am y tro cyntaf. Caiff person a dramgwyddir gan y gorchymyn, drwy wneud cais i'r Uchel Lys o fewn 6 wythnos o'r dyddiad hwnnw, herio'i ddilysrwydd o dan adran 23 o Ddeddf Caffael Tir 1981. Y seiliau ar gyfer herio yw na alluogwyd yr awdurdodiad a ganiateir gan y gorchymyn i gael ei roi neu am fod methiant wedi bod i gydymffurfio ag unrhyw ofyniad statudol perthnasol sy'n ymwneud â'r gorchymyn.

ATODLEN 1

[Y TIR] SYDD YN Y GORCHYMYN FEL Y'I CADARNHAWYD

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

Atodiad 12ch - Enghraifft o Hysbysiad Cadarnhau gan Awdurdod Caffael ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (Datganiad Breinio Cyffredinol)

Ffurflen Hysbysu o wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol gan Awdurdod Caffael

[NODWCH DEITL Y GPG e.e. GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM (AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)] [NODWCH Y FLWYDDYN e.e. 2020]

[NODWCH DEITL Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R CAFFAEL GORFODOL
e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]
a Deddf Caffael Tir 1981

1. Hysbysir drwy hyn bod [Cyngor Sir Cwm], drwy arfer ei bwerau o dan y Deddfau uchod, ar [13 Hydref 2020] wedi cadarnhau [Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020] a wnaed ganddo ("y gorchymyn"). Ni chafwyd gwrthwynebiad i'r gorchymyn o fewn y cyfnod a ganiateir, ac o'r herwydd, rhoddwyd hysbysiad gan Lywodraeth Cymru y caiff yr awdurdod caffael arfer y pŵer i gadarnhau'r gorchymyn yn unol ag adran 14A o Ddeddf Caffael Tir 1981.

2. Mae'r gorchymyn yn darparu ar gyfer prynu [y tir] a ddisgrifir yn Atodlen isod at ddibenion [hwyluso ailddatblygu a gwella'r tir a elwir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr ac ardal ehangach Stryd Glyndwr, Close Aberpennar a Clos Glyndwr gan gynnwys sicrhau darparu datblygiad preswyl ynghyd â defnydd manwerthol ynghyd â seilwaith trafnidiaeth a man gwyrdd].

3. Adneuwyd copi o'r gorchymyn a'r map y cyfeirir ato yn y gorchymyn yn [NODWCH Y MAN ADNEUO e.e. Pencadlys Swyddfa Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] ac maent ar gael i'w gweld ar bob adeg resymol.

4. Bydd y gorchymyn yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad hwn am y tro cyntaf. Caiff person a dramgwyddir gan y gorchymyn, drwy wneud cais i'r Uchel Lys o fewn 6 wythnos o'r dyddiad hwnnw, herio'i ddilysrwydd o dan adran 23 o Ddeddf Caffael Tir 1981. Y seiliau ar gyfer herio yw na alluogwyd yr awdurdodiad a ganiateir gan y gorchymyn i gael ei roi neu am fod methiant wedi bod i gydymffurfio ag unrhyw ofyniad statudol perthnasol sy'n ymwneud â'r gorchymyn.

5. Unwaith y mae’r gorchymyn wedi dod yn weithredol, caiff Cyngor Sir Cwm gaffael unrhyw ran o'r tir a ddisgrifir yn Atodlen 1 isod drwy weithredu datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981. Rhoddir datganiad am effaith Rhannau 2 a 3 o'r Ddeddf honno yn Atodlen 2 isod.

6. Gwahoddir pob person y byddai ganddo’r hawl i hawlio iawndal, pe bai datganiad breinio cyffredinol yn cael ei weithredu o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 mewn cysylltiad â’r tir sydd yn y gorchymyn (ac eithrio tir y rhoddwyd rhybudd i drafod telerau mewn cysylltiad ag ef) am unrhyw dir o'r fath, i roi gwybodaeth i [Gyngor Sir Cwm] yn [NODWCH Y CYFEIRIAD e.e. Mrs A.N.Other, Cyfarwyddiaeth Tai, Cynllunio ac Adfywio, Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] am ei enw a’i gyfeiriad a'r tir o dan sylw, gan ddefnyddio ffurf ragnodedig. Mae'r ffurf ragnodedig berthnasol yn Atodlen 3 isod.

ATODLEN 1

[Y TIR] SYDD YN Y GORCHYMYN FEL Y’I CADARNHAWYD

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

ATODLEN 2

Ffurf ar Ddatganiad o Effaith Rhannau 2 a 3 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

Pŵer i weithredu datganiad breinio cyffredinol

1. Unwaith y mae Gorchymyn Prynu Gorfodol [Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020] wedi dod yn weithredol, caiff [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] ("y Cyngor") gaffael unrhyw ran o'r tir a ddisgrifir yn Atodlen 1 uchod drwy weithredu datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ("y Ddeddf"). Effaith hyn, yn ddarostyngedig i baragraffau 3 a 5 isod, yw breinio'r tir yn y [Cyngor] ar ddiwedd y cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 2.

Hysbysiadau ynglŷn â datganiad breinio cyffredinol

2. Cyn gynted ag sy'n bosibl ar ôl i [Cyngor] weithredu datganiad breinio cyffredinol, rhaid iddynt gyflwyno hysbysiad yn ei gylch i bawb sy'n meddiannu unrhyw ran o'r tir sydd wedi ei bennu yn y datganiad (ac eithrio tir lle mae un o'r tenantiaethau sy'n cael eu disgrifio ym mharagraff 4) ac i bob person sy'n rhoi gwybodaeth iddynt am y tir ar ôl cael y gwahoddiad sydd wedi'i gynnwys yn hysbysiad [cadarnhau] y gorchymyn. Ar ôl cwblhau cyflwyno hysbysiadau ynglŷn â'r datganiad breinio cyffredinol, bydd cyfnod sydd wedi ei bennu yn y datganiad, nad yw'n llai na thri mis, yn cychwyn. Ar y diwrnod cyntaf ar ôl i'r cyfnod hwn ddod i ben, bydd y tir sydd wedi ei ddisgrifio yn y datganiad, yn ddarostyngedig i'r hyn a ddywedir ym mharagraffau 3 a 5, yn cael ei freinio yn y [Cyngor] ynghyd â'r hawl i fynd ar y tir a'i feddiannu. Bydd gan bob person y gallai'r [Cyngor] fod wedi cyflwyno hysbysiad i drafod telerau iddynt mewn cysylltiad â'u buddiant yn y tir (ac eithrio tenant o dan un o'r tenantiaethau sy'n cael eu disgrifio ym mharagraff 4) yr hawl i hawlio iawndal am gaffael eu buddiant yn y tir, ynghyd â llog ar yr iawndal, a hynny o'r dyddiad breinio.

3. Y "dyddiad breinio" ar gyfer unrhyw dir sydd wedi ei bennu mewn datganiad fydd y diwrnod cyntaf ar ôl i'r cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 2 ddod i ben, oni fydd gwrth-hysbysiad yn cael ei gyflwyno o dan Atodlen 1A i'r Ddeddf o fewn y cyfnod hwnnw. Os cyflwynir gwrth-hysbysiad, caiff y dyddiad breinio ar gyfer y tir sy'n destun y gwrth-hysbysiad ei bennu yn unol ag Atodlen A1.

Addasiadau mewn cysylltiad â thenantiaethau penodol

4. Yn achos tenantiaethau penodol, bydd addasiadau’n berthnasol i’r hyn sy’n cael ei ddatgan uchod. Mae’r addasiadau'n gymwys pan fo’r denantiaeth naill ai'n “fân denantiaeth”, h.y. yn denantiaeth am flwyddyn neu'n denantiaeth flynyddol neu'n fuddiant llai, neu'n “denantiaeth hir sydd ar fin dod i ben”. Ystyr “tenantiaeth hir sydd ar fin dod i ben” yw tenantiaeth sy’n cael ei rhoi ar gyfer buddiant sy'n fwy na mân denantiaeth ond, ar y diwrnod breinio, nad yw cyfnod y denantiaeth honno wedi dod i ben ac nad yw’r cyfnod hwnnw yn hwy na’r cyfnod a bennir yn y datganiad at y diben hwn (y mae’n rhaid iddo fod yn fwy na blwyddyn). Wrth gyfrifo faint sy’n weddill o denantiaeth, os bydd unrhyw opsiwn i'w hadnewyddu neu i'w therfynu ar gael i'r naill barti neu'r llall, tybir y bydd y perchennog tir yn achub ar bob cyfle i derfynu'r denantiaeth ac y bydd y tenant yn achub ar bob cyfle i gadw neu i adnewyddu ei fuddiant.

5. Yr addasiadau yw na chaiff [Cyngor] weithredu'r hawl mynediad y cyfeirir ato ym mharagraff 2 mewn cysylltiad â thir sy’n ddarostyngedig i denantiaeth a ddisgrifir ym mharagraff 4 oni bai eu bod yn gyntaf yn cyflwyno hysbysiad i drafod telerau mewn cysylltiad â’r denantiaeth ac wedyn yn cyflwyno hysbysiad i bob un sy’n meddiannu’r tir o'u bwriad i fynd ar y tir a'i feddiannu ar ôl y cyfnod a bennir yn yr hysbysiad (na chaiff fod yn llai na thri mis ar ôl cyflwyno'r hysbysiad). Bydd modd rhoi'r hawl mynediad ar waith ar ddiwedd y cyfnod hwnnw. Bydd breinio'r tir yn ddarostyngedig i'r denantiaeth tan ddiwedd y cyfnod hwnnw neu hyd nes y daw'r denantiaeth i ben, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

ATODLEN 3

FFURF AR GYFER RHOI GWYBODAETH

Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 2020] (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley)

I: Cyngor Sir Cwm ("y Cyngor")

Yr wyf fi [a minnau'n berson] a fyddai, pe bai datganiad breinio cyffredinol yn cael ei weithredu o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 mewn cysylltiad â'r holl dir sydd yn y gorchymyn prynu gorfodol y cyfeirir ato uchod ac na roddwyd hysbysiad i drafod telerau mewn cysylltiad ag ef, â'r hawl i hawlio iawndal ar gyfer [yr holl dir] hwnnw, yn rhoi'r wybodaeth a ganlyn ichi, yn unol â darpariaethau adran 15 o, neu baragraff 6 o Atodlen 1, i Ddeddf Caffael Tir 1981.

1. Enw a chyfeiriad yr hysbysydd/hysbyswyr: Yr Ysgrifennydd, ABC Limited, Canolfan Fenter, Park Road, Abervalley, AB1 2CD

2. Y tir y mae gan yr hysbysydd/hysbyswyr fuddiant: Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr

3. Natur y buddiant: Perchennog
   Morgeisai: Fon Williams Bank Limited, cofrestrif 01234
   Llofnod:
   Dyddiad:

Atodiad 13 - Enghraifft o Ddatganiad Breinio Cyffredinol ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Ffurflen datganiad breinio cyffredinol

Gwneir y DATGANIAD BREINIO CYFFREDINOL hwn ar y..... dydd o..... 20..... gan [Cyngor Sir Cwm] ("yr Awdurdod").

YN GYMAINT Â BOD:

(1) Ar [13 Hydref 20[20] cadarnhawyd Gorchymyn Prynu Gorfodol [Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020] gan [Weinidogion Cymru] o dan y pwerau a drosglwyddwyd iddynt o dan Ddeddf [Cynllunio Gwlad a Thref 1990] yn awdurdodi'r Awdurdod i gaffael y tir a bennwyd yn yr Atodlen at hyn.

(2) Cyhoeddwyd hysbysiad [cadarnhau] y gorchymyn gyntaf yn unol ag [adran 15 o Ddeddf Caffael Tir 1981] ar .. .. 20.

(3) Roedd yr hysbysiad hwnnw'n cynnwys y datganiad a'r ffurflen a ragnodwyd o dan [Adran 15(4)(e) ac (f) o Ddeddf Caffael Tir 1981].

YN AWR TYSTIA'R WEITHRED HON, wrth weithredu'r pwerau a drosglwyddwyd iddynt drwy adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ("y Ddeddf"), fod yr Awdurdod drwy hyn yn datgan --

(1.) Y bydd y tir a ddisgrifir yn yr Atodlen at hyn (sef [yr holl dir] yr awdurdodwyd ei gaffael drwy'r gorchymyn) ac yn fwy penodol sydd wedi'i farcio ar y cynllun a atodwyd at hyn ynghyd â'r hawl i fynd ar y tir a'i feddiannu yn cael ei freinio i'r Awdurdod o ddiwedd y cyfnod o [3 mis ac 1 dydd] o'r dyddiad pan gwblheir cyflwyno'r hysbysiadau sy'n ofynnol o dan adran 6 o'r Ddeddf.

(2.) At ddibenion adran 2(2) o'r Ddeddf, y cyfnod penodedig [yng nghyswllt y tir sydd wedi'i gynnwys yn y datganiad hwn yw blwyddyn ac un mis].

ATODLEN

Plotiwch rif ar y map	Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
1.	Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
2.	Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

Dyddiedig X dydd o X 20XX

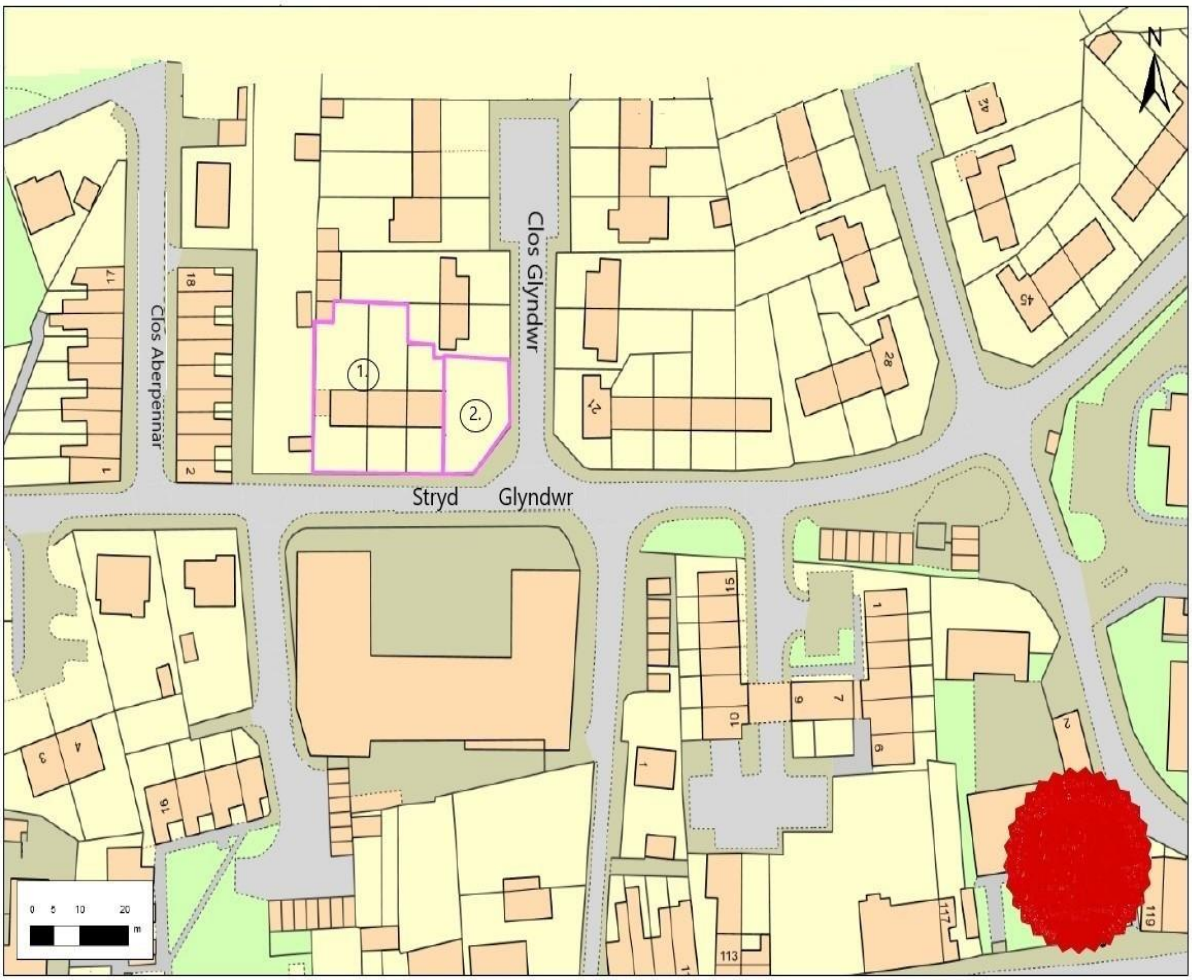
Gosodwyd Sêl Gyffredin Cyngor Sir Cwm yng ngwydd:

……..

LLOFNODWR AWDURDODEDIG

[GOSODWCH Y SÊL]

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL CYNGOR SIR CWM 2020
(AILDDATBLYGU TIR YN 1 – 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)
Datganiad Breinio Cyffredinol Rhif. 1



Atodiad 14 - Enghraifft o Hysbysiad yn Pennu Tir a Datgan Effaith Datganiad Breinio Cyffredinol ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Ffurflen Hysbysiad yn pennu'r tir ac yn datgan effaith datganiad breinio cyffredinol

Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm 20[20] (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley)

I: [NODWCH FANYLION e.e. Yr Ysgrifennydd, ABC Limited, Y Ganolfan Fenter]
o: [*NODWCH FANYLION* e.e. Park Road, Abervalley, AB1 2CD]

RHODDIR HYSBYSIAD DRWY HYN bod Cyngor Sir Cwm ("y Cyngor") ar .. .. .20.. .. .. wedi gweithredu datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ("y Ddeddf") yn breinio'r tir sy'n cael ei ddisgrifio yn yr Atodlen i'r hysbysiad hwn ("y tir") ynddynt hwy eu hunain o ddiwedd y cyfnod o 3 mis ac 1 dydd o'r dyddiad pan gwblheir cyflwyno'r hysbysiadau sy'n ofynnol o dan adran 6 o'r Ddeddf.

Bydd y [Cyngor] yn rhoi gwybod ichi maes o law ar ba ddyddiad y cwblhawyd cyflwyno'r hysbysiadau.

Bydd effaith y datganiad breinio cyffredinol fel a ganlyn:-

Ar y diwrnod cyntaf ar ôl diwedd y cyfnod y cyfeirir ato ym mharagraff cyntaf yr hysbysiad hwn ("y dyddiad breinio") bydd y tir, ynghyd â'r hawl i fynd arno a'i feddiannu, wedi'i freinio yn y [Cyngor].

Hefyd, ar y diwrnod breinio, bydd y Deddfau sy'n darparu ar gyfer iawndal yn berthnasol fel pe bai, ar y diwrnod pan roddwyd y datganiad breinio cyffredinol ar waith (sef, ... 20.. .. ..), hysbysiad i drafod telerau wedi'i gyflwyno i bob person y gallai'r [Cyngor] fod wedi cyflwyno hysbysiad o'r fath iddo, o dan adran 5 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965, (ac eithrio unrhyw berson sydd â'r hawl i "fân denantiaeth" neu "denantiaeth hir" sydd ar fin dod i ben. Diffinnir yr ymadroddion hyn yn Atodiad A i'r hysbysiad hwn).

Os yw’r tir yn cynnwys unrhyw dir lle mae mân denantiaeth neu denantiaeth hir sydd ar fin dod i ben, ni fydd modd rhoi’r hawl mynediad ar waith gyda golwg ar y tir hwnnw, ac eithrio, ar ôl cyflwyno hysbysiad i drafod telerau yng nghyswllt y denantiaeth honno, bod (Cyngor] ar ôl cyflwyno i bob meddiannydd ar unrhyw dir lle mae’r denantiaeth yn bodoli, hysbysiad yn dweud, ar ddiwedd cyfnod penodedig (o leiaf 3 mis ar ôl dyddiad cyflwyno’r hysbysiad), eu bod yn bwriadu mynd ar y tir sydd wedi’i bennu yn yr hysbysiad a’i feddiannu, a bod y cyfnod hwnnw wedi dod i ben: yna bydd breinio’r tir yn ddarostyngedig i’r denantiaeth nes i’r cyfnod hwnnw ddod i ben, neu nes i’r denantiaeth ddod i ben, pa un bynnag sy’n digwydd gyntaf.

Mae Atodlenni 1A ac 1 i’r Ddeddf yn cynnwys darpariaethau atodol ynglŷn â’r datganiadau breinio cyffredinol. Os cyflwynir gwrth-hysbysiad o dan baragraff 2 o Atodlen A1 o fewn y cyfnod y cyfeirir ato ym mharagraff cyntaf yr hysbysiad hwn, bydd y dyddiad breinio ar gyfer y tir y cyfeirir ato yn y gwrth-hysbysiad yn cael ei bennu’n unol a’r Atodlen honno. Mae darpariaethau Atodlenni A ac 1 wedi’u nodi yn Atodiad B i’r hysbysiad hwn.

Mae copi o’r datganiad breinio cyffredinol y mae’r hysbysiad hwn yn cyfeirio ato ac o’r cynllun sydd wedi’u hatodi wrth y datganiad ar gael i’w harchwilio yn [NODWCH GYFEIRIAD e.e. Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm, Ystâd Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] ac mae modd eu gweld ar bob awr resymol.

ATODLEN

Hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir
Pob buddiant mewn 400 metr sgwâr o dir diffaith a elwir yn 1, 2 a 3 Stryd Glyndwr
Pob buddiant mewn 69 metr sgwâr o dir pori a elwir yn 4 Stryd Glyndwr wedi'i leoli gyferbyn â rhif 21 Stryd Glyndwr ac ar y gyffordd â Clos Glyndwr

Atodiad A – Diffiniadau

Mae “tenantiaeth hir sydd ar fin dod i ben” mewn perthynas â datganiad breinio cyffredinol, yn golygu tenantiaeth a roddir ar gyfer buddiant sy'n fwy na mân denantiaeth, ond sydd â chyfnod sydd eto i'w redeg ar y dyddiad breinio (nad yw'n fwy na'r cyfnod penodedig (hynny yw, pa bynnag gyfnod, sy'n hwy na blwyddyn, a bennir at ddibenion y diffiniad hwn yn y datganiad mewn perthynas â'r tir y mae'r denantiaeth yn bodoli ynddo).

Wrth benderfynu at ddibenion yr isadran hon pa gyfnod y mae'n rhaid i denantiaeth ei redeg ar y dyddiad breinio, cymerir yn ganiataol-

(a) y bydd y tenant yn arfer unrhyw opsiwn i adnewyddu'r denantiaeth, ac na fydd yn arfer unrhyw opsiwn i derfynu'r denantiaeth, adeg honno neu wedi hynny,
(b) y bydd y landlord yn arfer unrhyw opsiwn i derfynu'r denantiaeth sydd ar gael iddo nhw adeg honno neu wedi hynny.

Ystyr “mân denantiaeth” yw tenantiaeth am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn, neu unrhyw fuddiant llai,

Atodlen B – Atodlenni 1A ac 1 i'r Deddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

Atodlen 1A - Gwrth–hysbysiad sy'n ei gwneud yn Ofynnol Prynu Tir nad yw mewn Datganiad Breinio Cyffredinol

Adran 12

Rhan 1 - Gwrth–hysbysiad sy'n ei gwneud yn Ofynnol Prynu Tir Ychwanegol

1(1) Mae'r Atodlen hon yn gymwys pan fo awdurdod caffael wedi gweithredu datganiad breinio cyffredinol mewn perthynas â rhan yn unig o dŷ, adeilad neu ffatri.

(2) Ond gweler adran 2A o Ddeddf Caffael Tir 1981 (lle gall gorchymyn prynu gorfodol eithrio o'r Atodlen hon dir sydd 9 metr neu fwy o dan yr wyneb).

2 Caiff person sy'n gallu gwerthu'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri gyfan ("y perchennog") gyflwyno gwrth-hysbysiad sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod brynu budd y perchennog yn y cyfan.

3 Rhaid cyflwyno gwrth-hysbysiad o dan baragraff 2 cyn diwedd y cyfnod o 28 diwrnod gan ddechrau gyda'r diwrnod y cafodd y perchennog wybodaeth gyntaf am y datganiad breinio cyffredinol.

4 Mewn achos lle mae'r Atodlen hon yn gymwys yn rhinwedd datganiad breinio cyffredinol a weithredwyd ar ôl i wrth-hysbysiad gael ei gyflwyno o dan baragraff 4 neu 17 o Atodlen 2A i Ddeddf Prynu Gorfodol 1965, bydd y gwrth-hysbysiad hwnnw'n effeithiol fel gwrth-hysbysiad a gyflwynir o dan yr Atodlen hon.

5 Yn yr Atodlen hon—

Ystyr "tir ychwanegol" yw'r rhan o'r tŷ, adeilad neu ffatri nad yw wedi'i nodi yn y datganiad breinio cyffredinol;

Mae "tŷ" yn cynnwys unrhyw barc neu ardd sy'n perthyn i dŷ;

Ystyr "tir y bwriedir ei gaffael" yw'r rhan o'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri a bennir yn y datganiad breinio cyffredinol;

Ystyr "hysbysiad i drafod" yw hysbysiad i drafod y bernir iddo gael ei gyflwyno o dan adran 7 (1);

"Dyddiad breinio gwreiddiol" yw'r diwrnod cyntaf ar ôl diwedd y cyfnod a bennir yn y datganiad breinio cyffredinol yn unol ag adran 4 (1).

Rhan 2 - Canlyniadau gwrth-hysbysiad

Rhaid i'r awdurdod caffael ymateb i wrth-hysbysiad o fewn tri mis

6(1) Ar ôl derbyn gwrth-hysbysiad rhaid i'r awdurdod caffael benderfynu a ddylid-

(a) tynnu'n ôl yr hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir y cynigir ei gaffael;

(b) derbyn y gwrth-hybysiad, neu

(c) cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys.

(2) Ond ni chaiff yr awdurdod caffael benderfynu tynnu'n ôl yr hysbysiad i drafod os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad ar neu ar ôl y dyddiad breinio gwreiddiol.

7 Rhaid i'r awdurdod gyflwyno hysbysiad o'u penderfyniad i'r perchennog o fewn y cyfnod o 3 mis sy'n dechrau gyda'r diwrnod y cyflwynir y gwrth-hysbysiad ("y cyfnod penderfynu").

8 Os bydd yr awdurdod yn penderfynu cyfeirio'r gwrth-hysbysiad i'r Uwch Dribiwnlys rhaid iddo wneud hynny o fewn y cyfnod penderfynu.

9(1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys os na fydd yr awdurdod caffael yn cyflwyno hysbysiad o benderfyniad o fewn y cyfnod penderfynu.

(2) Os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad cyn y dyddiad breinio gwreiddiol, mae'r awdurdod i'w trin fel pe baent wedi cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i dynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl mewn perthynas â'r tir y cynigiwyd ei gaffael.

(3) Os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad ar neu ar ôl y dyddiad breinio gwreiddiol, maent i'w trin fel pe baent wedi cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i'w dderbyn.

Dim breinio os tynnwyd yr hysbysiad i drafod yn ôl

10 Os yw'r awdurdod caffael yn cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i dynnu'n ôl hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir y cynigir ei gaffael, bydd y datganiad breinio cyffredinol yn effeithiol fel pe na bai'n cynnwys y tir hwnnw.

Effeithiau derbyn gwrth-hysbysiad

11(1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys pan fo'r awdurdod caffael yn cyflwyno hysbysiad o benderfyniad i dderbyn y gwrth-hysbysiad.

(2) Mae'r datganiad breinio cyffredinol a'r hysbysiad i drafod (a, lle bo hynny'n berthnasol, y gorchymyn prynu gorfodol) i gael effaith fel pe baent yn cynnwys buddiant y perchennog yn y tir ychwanegol yn ogystal ag yn y tir y cynigir ei gaffael.

(3) Rhaid i'r awdurdod gyflwyno hysbysiad i'r perchennog sy'n nodi'r dyddiad breinio neu'r dyddiadau ar gyfer—

(a) y tir y cynigir ei gaffael (os cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad cyn y dyddiad breinio gwreiddiol), a

(b) y tir ychwanegol.

(4) Rhaid i'r dyddiad breinio newydd ar gyfer y tir y cynigir ei gaffael beidio â bod cyn y dyddiad breinio gwreiddiol.

(5) Rhaid i'r dyddiad breinio ar gyfer y tir ychwanegol fod ar ôl y cyfnod o 3 mis sy'n dechrau gyda'r diwrnod y cyflwynir yr hysbysiad o dan is-baragraff (3).

Effeithiau cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys

12(1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys lle—

(a) mae'r awdurdod caffael yn cyfeirio'r gwrth-hysbysiad at yr Uwch Dribiwnlys, a

(b) cyflwynwyd y gwrth-hysbysiad cyn y dyddiad breinio gwreiddiol.

(2) Ar unrhyw adeg cyn i'r Uwch Dribiwnlys wneud penderfyniad o dan baragraff 14, caiff yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad i'r perchennog yn nodi dyddiad breinio newydd ar gyfer y tir y cynigir ei gaffael.

(3) Rhaid i'r dyddiad breinio newydd ar gyfer y tir y cynigir ei gaffael beidio â bod cyn y dyddiad breinio gwreiddiol.

Rhan 3 - Penderfyniad gan yr Uwch Dribiwnlys

Cyflwyniad

13 Mae'r Rhan hon yn gymwys pan fo'r awdurdod caffael, yn unol â pharagraff 8, yn cyfeirio Gwrth-hysbysiad i'r Uwch Dribiwnlys.

Rôl yr Uwch Dribiwnlys

14(1) Rhaid i'r Uwch Dribiwnlys benderfynu a fyddai hollti'r tir y cynigir ei gaffael—

(a) yn achos tŷ, adeilad neu ffatri, yn achosi niwed sylweddol i'r tŷ, adeilad neu ffatri, neu

(b) yn achos parc neu ardd, effeithio'n ddifrifol ar amwynder neu gyfleustra'r tŷ y mae'r parc neu'r ardd yn perthyn iddo.

(2) Wrth wneud ei benderfyniad, rhaid i'r Uwch Dribiwnlys ystyried—

(a) effaith yr hollti tir,

(b) y defnydd arfaethedig o'r tir y cynigir ei gaffael, a

(c) os cynigir caffael y tir hwnnw ar gyfer gwaith neu ddibenion eraill sy'n ymestyn i dir arall, effaith y gwaith cyfan a'r defnydd o'r tir arall.

15 Os bydd yr Uwch Dribiwnlys yn penderfynu y byddai hollti'r tir y cynigir ei gaffael yn cael un o'r canlyniadau a ddisgrifir ym mharagraff 14 (1) rhaid iddo benderfynu faint o'r tir ychwanegol y dylid ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael ei gymryd yn ychwanegol at y tir y cynigir ei gaffael.

Effaith penderfyniad y dylid caffael mwy o dir

16(1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys pan fo'r Uwch Dribiwnlys yn nodi yn ei benderfyniad y dylid ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd y tir cyfan neu ran ohono ("y tir penodedig").

(2) Mae'r datganiad breinio cyffredinol ac unrhyw hysbysiad i drafod (a, lle bo hynny'n berthnasol, y gorchymyn prynu gorfodol) i gael effaith fel pe baent yn cynnwys buddiant y perchennog yn y tir penodedig.

(3) Rhaid i'r Uwch Dribiwnlys orchymyn dyddiad breinio ar gyfer—

(a) y tir penodedig, a

(b) unrhyw dir y cynigir ei gaffael nad yw wedi breinio yn yr awdurdod ac na nodwyd dyddiad breinio ar ei gyfer o dan baragraff 12.

(4) Os yw'r dyddiad breinio ar gyfer y tir penodedig ar ôl y dyddiad breinio ar gyfer unrhyw dir y cynigir ei gaffael, mae pŵer yr Uwch Dribiwnlys i ddyfarnu iawndal o dan adran 7 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 yn cynnwys pŵer i ddyfarnu iawndal am unrhyw golled a ddioddefir gan y perchennog oherwydd hollti dros dro y tir y cynigir ei gaffael o'r tir penodedig.

Tynnu hysbysiad i drafod yn ôl yn dilyn penderfyniad

17(1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys lle—

(a) mae'r Uwch Dribiwnlys wedi nodi yn ei benderfyniad y dylid ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael gymryd y tir ychwanegol cyfan neu ran ohono ("y tir penodedig"), a

(b) nad yw'r dyddiad breinio mewn perthynas â'r tir y cynigir ei gaffael wedi mynd heibio, a

(c) nad yw'r dyddiad breinio mewn perthynas â'r tir penodedig wedi mynd heibio.

(2) Caiff yr awdurdod caffael, o fewn y cyfnod o 6 wythnos sy'n dechrau gyda'r diwrnod y gwnaeth yr Uwch Dribiwnlys ei benderfyniad, dynnu'n ôl yr hysbysiad i drafod mewn perthynas â'r tir y cynigiwyd ei gaffael ynghyd â'r tir penodedig.
(3) Os yw'r awdurdod caffael yn tynnu'r hysbysiad i drafod yn ôl, bydd y datganiad breinio cyffredinol yn effeithiol fel pe na bai'n cynnwys y tir hwn.
(4) Os yw'r awdurdod caffael yn tynnu'n ôl yr hysbysiad i drafod o dan y paragraff hwn, rhaid iddo dalu iawndal i'r person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo am unrhyw golled neu gost a achoswyd gan roi a thynnu'r hysbysiad yn ôl.
(5) Mae'r Uchel Dribiwnlys yn penderfynu ar unrhyw anghydfod ynghylch yr iawndal.

Atodlen 1 - Tir Rhanedig
Adran 8

Rhan I

Rhan II - Rhent-daliadau a Thenantiaethau

11(1) Pan fo tir a bennir mewn datganiad breinio cyffredinol, ynghyd â thir arall nad yw wedi'i nodi felly, yn destun rhent-dâl, bydd unrhyw gyfran o'r rhent-dâl a ddosrannir o dan adran 18 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 i'r tir a grybwyllwyd gyntaf, yn ddarostyngedig i is-baragraff (3) isod, yn cael ei drin fel pe bai wedi'i ddiddymu yn rhinwedd Rhan III o'r Ddeddf hon ar freinio'r tir hwnnw mewn awdurdod caffael o dan y Rhan honno.
(2) Pan fydd, yn rhinwedd is-baragraff (1) uchod, darn o’r rhent-dâl yn cael ei drin fel pe bai wedi'i ddiffodd, bydd darpariaethau adran 18 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 yn effeithiol fel pe bai'r diffodd wedi digwydd o dan yr adran honno.
(3) Os, yn yr amgylchiadau a ddisgrifir yn is-baragraff (1) uchod, bydd y person sydd â hawl i'r rhent-dâl a pherchennog y tir sy'n ddarostyngedig iddo yn ymrwymo i gytundeb i'r perwyl hwnnw, bydd yr adran 18 honno yn effeithiol fel petai, ar adeg breinio'r tir yn yr awdurdod caffael o dan Ran III o'r Ddeddf hon, y person sydd â hawl i'r rhent-dâl wedi rhyddhau'r tir hwnnw o'r rhent-dâl ar yr amod a grybwyllir yn is-adran (2) o'r adran honno; ac yn yr achos hwnnw ni fydd unrhyw ran o'r rhent-dâl yn cael ei drin fel pe bai wedi'i ddiffodd o ran y rhan sy'n weddill o'r tir â rhent-dâl arno.
(4) Yn y paragraff hwn mae i “rhent-dâl” yr un ystyr ag yn adran 18 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965.

12 Pan fo tir a nodir mewn datganiad breinio cyffredinol, ynghyd â thir arall nad yw wedi'i nodi felly, wedi'i gynnwys mewn tenantiaeth am dymor o flynyddoedd heb ddod i ben, bydd adran 19 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 yn cael effaith mewn perthynas ag ef fel petai ar gyfer cyfeiriadau at amser dosraniad y rhent a grybwyllwyd yn gyfeiriadau a roddwyd yn lle amser breinio'r denantiaeth yn yr awdurdod caffael.

Llofnod:
Dyddiad:

Atodiad 15 - Enghraifft o Hysbysiad Mynediad ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

[NODWCH DEITL Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R CAFFAEL GORFODOL e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]

Deddf Caffael Tir 1981

Deddf Prynu Gorfodol 1965

[NODWCH DEITL Y GPG e.e. Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020]

Hysbysiad Mynediad

At [NODWCH ENW'R PERCHENNOG, LESDDEILIAD NEU FEDDIANNYDD I DDERBYN HYSBYSIAD e.e. Robert Jones]

o [NODWCH Y CYFEIRIAD e.e. 69 Bryn Hill, Abervalley, AB1 3CD] [PERCHENNOG NEU LESDDEILIAD NEU FEDDIANNYDD e.e. meddiannydd] y tir a ddisgrifir yn Atodlen 1 isod ac wedi'i amlinellu ar y cynllun sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad hwn (y Tir).

Cefndir:

(A) Cadarnhawyd y GPG a wnaed gan [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] o dan y Ddeddf uchod gan Weinidogion Cymru ar [NODWCH DDYDDIAD e.e. 13 Hydref 2020].

(B) Mae'r GPG yn awdurdodi [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] i brynu'r Tir yn orfodol at y dibenion a nodir yn y GPG.

(C) Mae hysbysiad i drafod ar gyfer y Tir (yr Hysbysiad i Drafod) wedi'i gyflwyno i'r [PERCHENNOG NEU LESDDEILIAD NEU FEDDIANNYDD e.e. perchennog] [a thenant(iaid) os oes ganddo hawl i dderbyn hysbysiad i drafod (dilëwch os yw'n briodol)].

Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] wrth arfer y pŵer a roddwyd iddo gan adran 11 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 yn rhoi rhybudd i chi y caiff, heb fod yn gynharach na diwedd y cyfnod o 3 mis, gan ddechrau gyda'r diwrnod y cyflwynir yr hysbysiad hwn, fynd i mewn a chymryd meddiant o'r Tir.

Dylech fod yn ymwybodol:

1 caiff meddiannydd sydd â buddiant yn y Tir y cyflwynwyd yr hysbysiad hwn iddo gyflwyno gwrth-hysbysiad sy'n ei gwneud yn ofynnol i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] i gymryd meddiant o'r Tir erbyn dim hwyrach na dyddiad a bennir yn y gwrth-hysbysiad - rhaid i'r dyddiad hwn beidio â bod cyn diwedd y cyfnod a bennir uchod at ddibenion adran 11 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 a rhaid iddo fod o leiaf 28 diwrnod ar ôl y diwrnod y cyflwynir y gwrth-hysbysiad;

2 os bydd y meddiannydd yn ildio meddiant o’r tir ar neu cyn y dyddiad a bennir yn y gwrth-hysbysiad, rhaid trin [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] fel pe bai wedi cymryd meddiant ar y dyddiad hwnnw oni bai bod meddiant eisoes wedi'i gymryd;

3 ni fydd y gwrth-hysbysiad yn cael unrhyw effaith os tynnir yr Hysbysiad i Drafod yn ôl neu os yw'n peidio â bod yn effeithiol cyn y dyddiad a bennir yn y gwrth-hysbysiad;

4 nid yw'r gwrth-hysbysiad hefyd yn cael unrhyw effaith os:

4.1 byddai angen i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] gymryd meddiant o'r Tir ar ôl dod yn ymwybodol o berchennog, lesddeiliad neu feddiannydd (y Person Newydd ei Adnabod) y dylai fod wedi cyflwyno hysbysiad i drafod o dan adran 5 (1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ac mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL ee Cyngor Sir Cwm] yn cael ei atal rhag cymryd meddiant gan ddarpariaethau adran 11A o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 oni bai ei fod yn cyflwyno hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad i'r Person Newydd ei Adnabod; neu

4.2 mae’r hysbysiad mynediad hwn wedi peidio â bod yn effeithiol oherwydd bod perchennog y Tir a thir ychwanegol wedi cyflwyno gwrth-hysbysiad o dan Atodlen 2A i Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 sy’n ei gwneud yn ofynnol i [NODWCH ENW’R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] brynu'r holl dir hwnnw;

5 os yw'r amgylchiadau a ddisgrifir ym Mharagraff 4.1 neu Baragraff 4.2 yn gymwys, rhaid i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] hysbysu'r meddiannydd a gyflwynodd y gwrth-hysbysiad nad yw'r gwrth-hysbysiad yn cael unrhyw effaith ac os bydd hysbysiad mynediad yn cael ei gyflwyno i Berson Newydd ei Adnabod ar y dyddiad y gall [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] fynd i mewn i'r Tir a chymryd meddiant ohono;

6 os nad yw'r gwrth-hysbysiad yn cael unrhyw effaith am y rhesymau a ddisgrifir ym Mharagraff 4.1 neu Baragraff 4.2, gellir cyflwyno gwrth-hysbysiad pellach;

7 pan gyflwynir yr hysbysiad hwn i fwy nag un meddiannydd sydd â'r un buddiant yn y Tir, mae'r darpariaethau hyn mewn perthynas â chyflwyno gwrth-hysbysiad yn ymwneud â'r holl Feddianwyr hynny sy'n gweithredu gyda'i gilydd.

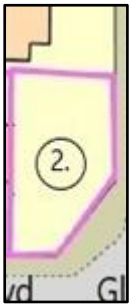
Y cyfeiriad ar gyfer cyflwyno'r gwrth-hysbysiad y cyfeirir ato ym Mhargaraff 1 i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] yw:
[NODWCH GYFEIRIAD A CHYFEIRNOD e.e
Mrs A.N Other
Cyfarwyddiaeth Tai, Cynllunio ac Adfywio
Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm
Ystad Ddiwydiannol Beth
Abervalley
AB1 8UJ].
Dyddiedig: [NODWCH Y DYDDIAD]

Atodlen 1
(Y Tir)

POB DARN O DIR SYDD WEDI'I LEOLI YN [NODWCH Y LLEOLIAD E.E. 4 STRYD GLYNDWR] AC WEDI'I AMLINELLU A'I LIWIO [NODWCH LIW E.E. PINC] AR Y CYNLLUN SYDD YNGHLWM WRTH YR HYSBYSIAD HWN YNGHYD Â PHOB TŶ ADEILADAU IARDIAU CYRTIAU ARDALOEDD DRAENIAU FFYRDD CYRSIAU DŴR GOLEUADAU RHYDDID BREINTIAU HAWDDFREINTIAU HAWLIAU MANTEISION AC ATODYNNAU AR Y TIR NEU'N PERTHYN IDDO SY'N RHAN O DIROEDD PENODOL A AMLINELLWYD AR Y MAP A ADNEUWYD YN SWYDDFA/SWYDDFEYDD [NODWCH ENW'R AWDURDOD, PERSON NEU GORFF Y MAE'R MAP WEDI'I ADNEUO GYDA HWY E.E. CYNGOR SIR CWM] YN [NODWCH GYFEIRIAD Y SWYDDFA E.E. PENCADLYS SWYDDFEYDD CYNGOR SIR CWM, YSTAD DDIWYDIANNOL BETH, ABERVALLEY, AB1 8UJ] Y CYFEIRIR ATYNT YN Y GPG AC WEDI'U RHIFO [NODWCH Y RHIF A NODIR AR FAP Y GPG E.E. 2] AR Y MAP HWNNW.

[NODWCH LOFNOD Y LLOFNODWR AWDURDODEDIG]

Atodiad - Cynllun Adnabod Tir



Atodiad 16 - Enghraifft o i Drafod ar gyfer GPG Tir Gwag Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

[NODWCH DEITL Y DDEDDF SY'N AWDURDODI'R CAFFAEL GORFODOL e.e. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990]

[DEDDF CAFFAEL TIR 1981]

DEDDF PRYNU GORFODOL 1965

[NODWCH DEITL Y GPG e.e. Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 – 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020]

HYSBYSIAD I DRAFOD

At [NODWCH ENW'R PERCHENNOG, LESDDEILIAD NEU FEDDIANNYDD I DDERBYN YR HYSBYSIAD e.e. Yr Ysgrifennydd, ABC Limited]

o [NODWCH Y CYFEIRIAD e.e. Y Ganolfan Fenter, Park Road, Abervalley AB1 2CD]
ac i bob person arall sydd â, sy'n hawlio neu'n alluog i werthu unrhyw ystâd neu fuddiant yn y tiroedd a bennir yn Atodlen 1 i'r Hysbysiad hwn.

Cefndir:

(a) Cadarnhawyd y GPG uchod (GPG a wnaed gan [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL e.e. Cyngor Sir Cwm] (yr Awdurdod Caffael) o dan y Deddfau uchod gan Weinidogion Cymru ar [NODWCH DDYDDIAD e.e. 13 Hydref 2020].

(b) Mae'r GPG yn awdurdodi'r Awdurdod Caffael i brynu'n orfodol at y dibenion a nodir yn y GPG y tiroedd a ddisgrifir yn Atodlen 1 isod ac wedi'u hamlinellu ar y cynllun sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad hwn (y Tir).

Mae'r AWDURDOD CAFFAEL yn eich Hysbysu fel a ganlyn:

1. Mae'n ofynnol iddo brynu a chymryd y Tir at ddibenion ac o dan ddarpariaethau'r GPG a'r Deddfau sydd wedi'u hymgorffori ag ef.

2. Mae'n gofyn gennych chi a phob un ohonoch fanylion:

2.1 eich ystadau a'ch buddiannau priodol yn y Tir,

2.2 yr holl daliadau a buddiannau y mae eich ystadau a'ch buddiannau priodol yn ddarostyngedig iddynt, a

2.3 yr hawliadau a wneir gennych chi a phob un ohonoch mewn perthynas â hwy, y mae'n rhaid nodi manylion amdanynt yn y ffurf hawlio cysylltiedig a'u cyflwyno i [NODWCH ENW'R PERSON Y DYLID ANFON YR HAWLIAD ATO e.e. Cyfreithiwr Cyngor Sir Cwm] yn [NODWCH GYFEIRIAD Y MAN DANFON e.e. Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm, Ystad Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ].

3. Mae'n barod i drafod gyda chi a phob un ohonoch ynghylch prynu'r Tir ac o ran yr iawndal i'w wneud i chi am y niwed y gallwch chi a phob un ohonoch ei ddioddef oherwydd cyflawni'r gwaith a awdurdodwyd gan y GPG neu y mae angen y Tir ar ei gyfer fel y soniwyd uchod.

4. Os byddwch yn methu â nodi manylion eich hawliadau priodol mewn perthynas â'r Tir 21 diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad hwn neu'n methu â thrafod gyda'r Awdurdod Caffael mewn perthynas ag ef neu os nad ydych chi neu unrhyw un ohonoch a'r Awdurdod Caffael yn cytuno ar faint o iawndal sydd i'w dalu gan yr Awdurdod Caffael am neu mewn perthynas â'ch priod fuddiannau yn y Tir neu'r buddiannau yn y Tir yr ydych chi, gan y Ddeddf uchod neu'r Deddfau sydd wedi'u hymgorffori ag ef, wedi'ch galluogi i werthu neu am unrhyw ddifrod y gallwch chi ei ddioddef fel uchod, bydd yr Awdurdod Caffael yn cyfeirio'r asesiad o swm yr iawndal i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

5. Os ydych chi, sydd â mwy o fuddiant nag fel tenant yn ôl ewyllys, yn hawlio iawndal mewn perthynas ag unrhyw dymor neu fuddiant sydd heb ddod i ben o dan unrhyw brydles neu grant o'r Tir, mae'r Awdurdod Caffael yn ei gwneud yn ofynnol i chi gynhyrchu'r brydles neu'r grant y mae'r fath hawliad yn cael ei wneud yn ei gylch neu'r dystiolaeth orau yn eich pŵer.

DYDDIEDIG: [NODWCH Y DYDDIAD]

Atodlen 1
(Y Tir)

POB darn o dir sydd wedi'i leoli yn [NODWCH Y LLEOLIAD e.e. 1, 2, 3 Stryd Glyndwr] ac wedi'i amlinellu a'i liwio [NODWCH LIW e.e. pinc] ar y cynllun sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad hwn ynghyd â phob tŷ adeiladau iardiau cyrtiau ardaloedd draeniau ffyrdd cyrsiau dŵr goleuadau rhyddid breintiau hawddfreintiau hawliau manteision ac atodynnau ar y tir neu'n perthyn iddo sy'n rhan o diroedd penodol a amlinellwyd ar y map a adneuwyd yn swyddfa/swyddfeydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD, PERSON NEU GORFF Y MAE'R MAP WEDI'I ADNEUO GYDA HWY e.e Cyngor Sir Cwm] yn [NODWCH GYFEIRIAD Y SWYDDFA e.e. Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm, Ystad Ddiwydiannol Beth, Abervalley, AB1 8UJ] y cyfeirir atynt yn y GPG ac wedi'u rhifo [NODWCH Y RHIF A NODIR AR FAP Y GPG e.e. 1] ar y map hwnnw.

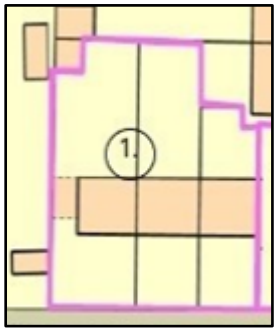
[NODWCH LOFNOD Y LLOFNODWR AWDURDODEDIG]

Rwy'n cydnabod fy mod wedi derbyn y diwrnod hwn [....] o[.....], ac yn derbyn cyflwyniad hysbysiad y mae'r hysbysiad a ysgrifennwyd yma yn gopi cywir ohono.

Dyddiedig: [NODWCH Y DYDDIAD]

[NODWCH LOFNOD Y DERBYNNYDD]

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL 2020 CYNGOR SIR CWM
(AILDDATBLYGU TIR YN 1 - 4 STRYD GLYNDWR ABERVALLEY)
Hysbysiad i Drafod Rhif 1



Atodiad 17 - Templed Manylion Hawliad mewn Ymateb i Hysbysiad i Drafod

HAWLIAD MEWN YMATEB I HYSBYSIAD I DRAFOD A GYFLWYNWYD AR: [NODWCH Y DYDDIAD]

1. Enw'r hawlydd ..... Cyfeiriad: …… Busnes neu ddisgrifiad	
2. Disgrifiad byr o'r eiddo a gynhwysir yn yr Hysbysiad i Drafod a Rhif Cofrestru Tir os yw tir wedi'i gofrestru. *Noder - Os nad oes gan yr hawlydd hawl i'r holl dir a ddangosir ar y cynllun, nodwch faint ei fuddiant*	
3. Enw a chyfeiriad y person sy'n dal y dogfennau teitl	
4. Natur buddiant yr hawlydd yn yr eiddo: (Rhydd-ddaliadol, lesddaliadol neu denantiaeth flynyddol neu fuddiant arall. Nodwch a oedd yn flaenorol yn gopi-ddaliad) Os yw'n rhydd-ddaliadol, nodwch a oes ganddo hawl llwyr neu fel arall (e.e. fel ymddiriedolwyr neu ysgutorion). Os yw'n lesddaliadol, nodwch enw a chyfeiriad y Perchennog Tir, a rhowch gopi o'r brydles gydag unrhyw weithred amrywio. Os na ellir cyflenwi copi o'r brydles, nodwch y dyddiad cychwyn a hyd y tymor, y rhent sy'n daladwy a rhwymedigaethau eraill y lesddeiliad ac unrhyw delerau perthnasol eraill. Pwy sy'n talu'r ardrethi?	

Os yw'n denantiaeth flynyddol neu lai o fuddiant, nodwch y dyddiad cychwyn, y rhent, pa mor benderfynadwy ac unrhyw delerau ac amodau arbennig.	
5. Manylion unrhyw forgeisiau neu daliadau neu lyffetheiriau eraill sy'n effeithio ar fuddiant yr hawlydd (gan gynnwys taliadau gwella tir). Nodwch: (a) prifswm yn dal yn ddyledus. (b) enwau a chyfeiriadau morgeiseion. (c) enw a chyfeiriad cyfreithiwr y morgeiseion .	
6. Manylion materion niweidiol: (a) Eithriadau *presennol* o fwyngloddiau a mwynau ac unrhyw eithriadau eraill. (b) Hawliau Arglwydd y Faenor i fwynau a chwaraeon a hawliau eraill ac enwau a chyfeiriadau yr Arglwydd a'r Stiward (os oedd yr eiddo gynt yn gopi-ddaliad). (c) Unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus neu breifat a hawliau neu freintiau eraill sy'n effeithio ar yr eiddo (e.e. draeniau, pibellau a cheblau). (ch) Cyfamodau a chyfyngiadau *presennol* sy'n effeithio ar yr eiddo.	
7. Os yw'r eiddo wedi'i osod, nodwch: (a) Enw(au) a chyfeiriad(au) tenantiaid. (b) Cyfanswm yr arwynebedd a osodwyd i bob tenant.	*Noder - os yw'r tir yn destun trwyddedau, dylech anfon y manylion perthnaol.*

(c) Faint o ddaliad pob tenant sy'n cael ei effeithio gan yr Hysbysiad i Drafod. (d) Y rhent a delir gan bob tenant ac a yw'n cynnwys ardrethi ai peidio. (e) Dyddiad cychwyn a hyd pob tenantiaeth. (f) A yw'r denantiaeth yn statudol.	
8. Manylion: (a) Adbryniant Blwydd-daliadau'r Degwm neu Rhent Ŷd. (b) Atebolrwydd i atgyweirio Cangell unrhyw Eglwys. (c) Ardrethi Draenio Tir. Nodwch yr asesiad a'r gyfradd mewn £. (d) Taliadau rhent blynyddol a threuliau eraill.	*Noder - Dylai'r atebion ymwneud yn unig â'r tir y mae'r Hysbysiad i Drafod yn effeithio arno a dylai'r hawlydd awgrymu dosraniadau lle bo angen.*
9. Manylion: (a) Unrhyw Hysbysiadau gan Awdurdod Cyhoeddus neu Leol sy'n effeithio ar yr eiddo. (b) Unrhyw arwystl neu atebolrwydd statudol sy'n effeithio ar yr eiddo, e.e. mewn perthynas ag iawndal sy'n fwy na £20 a dalwyd o ganlyniad i benderfyniad cynllunio, neu atebolrwydd mewn perthynas â gwaith stryd preifat neu mewn perthynas â gwaith cyhoeddus a thir yr effeithir arno a gofrestrwyd felly o dan adran 8(4) o Ddeddf Digollediad Tir 1973. (c) Unrhyw hawliad o dan Ran 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973 naill ai mewn perthynas â'r eiddo o dan yr Hysbysiad i Drafod neu eiddo arall a ddelir gydag ef.	

10. Manylion am unrhyw hawl sy'n ddyledus i gael iawndal am wrthod, grant amodol, dirymu neu addasu caniatâd cynllunio (gweler adran 12 o Ddeddf Iawndal Tir 1961).	
11. (a) Manylion unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud â'r eiddo. (b) Nodwch a wnaed cais neu y bwriedir iddo gael ei wneud gan yr hawlydd o dan adran 17 o Ddeddf Digollediad Tir 1961 (fel y'i diwygiwyd), am dystysgrif datblygiad amgen priodol.	
12. Ardal a disgrifiad o dir arall yr hawlydd sy'n gyffiniol neu'n gyfagos i'r tir sy'n cael ei gaffael.	
13. Manylion yr hawliad: (i) Am werth buddiant yr hawlydd yn y tir sy'n cael ei gymryd, gan gynnwys unrhyw hawddfreintiau. (ii) Am hollti neu effeithiad andwyol ar dir arall yr hawlydd. (iii) Am aflonyddwch. (iv) Ar gyfer unrhyw fater arall. *D.S. - Dylid darparu manylion sy'n dangos sut mae'r swm a hawlir o dan unrhyw bennawd yn cael ei gyfrifo (gweler Adran 4(2) a 31 o Ddeddf Digollediad Tir 1961).*	
14. Pa swm sydd i'w ddidynnu i dalu am unrhyw gynnydd yng ngwerth tir cyffiniol neu dir cyfagos yr hawlydd?	
15. Hawliad net (h.y. cyfanswm 13 llai 14).	

DYDDIEDIG …… o …… 20…

Llofnod yr hawlydd neu ei Gyfreithiwr:

enw a chyfeiriad y Cyfreithiwr:

Cyfeiriad e-bost y Cyfreithiwr:
Rhif ffôn y Cyfreithiwr:

Enw a chyfeiriad y Syrfëwr/Cynghorydd:

Cyfeiriad e-bost y Syrfëwr/Cynghorydd:
Rhif ffôn y Syrfëwr/Cynghorydd:

Cyf: [NODWCH GYFEIRNOD Y CYNGOR]

H A W L I A D

GAN

mewn ymateb i Hysbysiad i Drafod

Ar ôl ei chwblhau dylid cyflwyno'r
ffurflen hon i:

[NODWCH ENW A CHYFEIRIAD
ADRAN Y CYNGOR e.e..
Mrs A.N Other
Cyfarwyddiaeth Tai, Cynllunio ac Adfywio
Pencadlys Swyddfeydd Cyngor Sir Cwm
Ystad Ddiwydiannol Beth
Abervalley
AB1 8UJ]

Atodiad 18 - Enghraifft o Hysbysiad yn Gofyn am Feddiant Mân Denantiaeth (a20 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965)

[NODWCH ENW A CHYFEIRIAD Y DERBYNNYDD e.e.

Robert Jones,
66 Bryn Hill
Abervalley
AB1 3CD]

Ein Cyf: [NODWCH GYFEIRNOD Y CYNGOR]

[NODWCH Y DYDDIAD e.e. 1 Tachwedd 2020]

Os oes gennych unrhyw amheuaeth ynghylch effaith bosibl y llythyr hwn dylech ofyn am gyngor cyfreithiol cyn gynted â phosibl.

Annwyl Syr/Fadam,

Ailddatblygiad arfaethedig [NODWCH DDISGRIFIAD O'R TIR e.e. Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr]

Hysbysiad sy'n gofyn am feddiant wrth arfer pwerau prynu gorfodol

1. Fel y gwyddoch efallai, cadarnhawyd [NODWCH DEITL Y GPG A'R FLWYDDYN e.e. Gorchymyn Prynu Gorfodol Cyngor Sir Cwm (Ailddatblygu Tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr Abervalley) 2020] ar [NODWCH DDYDDIAD CADARNHAU'R GPG e.e. 13 Hydref 2020], i ganiatáu ailddatblygu a gwella [NODWCH DDISGRIFIAD O DIR Y GPG e.e. tir yn 1 - 4 Stryd Glyndwr] i ddigwydd.

2. Mae'r Cyngor nawr yn gofyn am feddiant o'r tir rydych chi'n ei feddiannu. Mae hwn yn hysbysiad ffurfiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i chi adael y tir cyn pen 3 mis o ddyddiad yr hysbysiad hwn gan mai bwriad Cyngor Sir Cwm yw mynd ar y tir a chymryd meddiant ohono ar ddiwedd y cyfnod hwn.

3. Mae gennych hawl i gael iawndal am werth eich tymor neu fuddiant sydd heb ddod i ben yn y tir, am unrhyw lwfans cyfiawn y dylid ei roi i chi gan denant sy'n dod i mewn, ac am unrhyw golled neu anaf y gallwch ei ddioddef, o dan ddarpariaethau adran 20 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965.

4. Mae Llawlyfr GPG Llywodraeth Cymru yn darparu arweiniad technegol ac arfer gorau ar lywio'r broses GPG. Mae Rhan 3 o Lawlyfr GPG Llywodraeth Cymru yn darparu gwybodaeth ar sut y gall perchnogion tir a phartïon â diddordeb chwilio am gyngor proffesiynol a byddwn yn eich annog i ystyried hynny os nad ydych eisoes wedi gwneud hynny.

5. Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r llythyr hwn cysylltwch â [NODWCH ENW'R PWYNT CYSWLLT CYNTAF YN Y CYNGOR e.e. Mrs A.N Other] yn y cyfeiriad ar waelod y llythyr hwn neu ar [NODWCH RIF FFÔN A CHYFEIRIAD E-BOST e.e. 03000 123456 neu A.N.Other@ccc.gov.wales].

Yn gywir

John Maher,
Cyfarwyddwr Tai, Cynllunio ac Adfywio

Atodiad 19 - Templed Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth

[*FE'CH CYNGHORIR I GEISIO CYNGOR CYFREITHIOL CYN LLOFNODI'R FFURFLEN HON*]

CYTUNDEB a wnaed ar y o 200 RHWNG:

(1) o (" Gwerthwr")

(2) [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] o [NODWCH Y CYFEIRIAD LLAWN]

CYTUNIR fel a ganlyn:-

1. Gwerthu

1.1 Bydd y Gwerthwr yn gwerthu a bydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn prynu holl fuddiant y Gwerthwr yn yr eiddo a ddisgrifir yn yr Atodlen Gyntaf i'r cytundeb hwn ("yr Eiddo") a bydd y Gwerthwr yn rhoi i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yr hawliau a ddisgrifir yn yr Ail Atodlen i'r cytundeb hwn ("yr Hawliau").

2. Iawndal

2.1 Bydd iawndal yn cael ei asesu ar y dyddiad yr eir mewn i'r Eiddo gan [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn unol â'r un rheolau a darpariaethau ag y byddai pe bai'r Eiddo a/neu'r Hawliau wedi'u caffael yn orfodol mewn cysylltiad â'r gwaith a awdurdodwyd o dan [NODWCH DEITL Y DDEDDFWRIAETH] ac fel petai'r Cod Mwyngloddio yn berthnasol a bod Hysbysiad i Drafod wedi'i gyflwyno ar ddyddiad y cytundeb hwn.

2.2 Bydd yr iawndal sydd i'w bennu fel y darperir yng nghymal 2.1 yn cynnwys pris y tir ond nid yw'n cynnwys pris mwynau a rhaid ei bennu ar ddyddiad mynediad i'r Eiddo ar gyfer gwneud gwaith ffordd.

2.3 Os bydd y partïon yn methu â chytuno ar yr iawndal cyn pen 6 blynedd o'r dyddiad mynediad, gall y naill barti neu'r llall gyfeirio'r hawliad i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir) i benderfynu ar yr iawndal ac felly trwy hyn rhoddir caniatâd y partïon i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir) weithredu. Ni fydd unrhyw iawndal yn daladwy i'r Gwerthwr ar ôl i 6 blynedd ddod i ben o'r dyddiad mynediad oni bai bod un o'r canlynol yn digwydd cyn y dyddiad hwnnw:

(i) cytunwyd ar iawndal, neu

(ii) (bod y naill barti neu'r llall wedi cyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir).

3. Teitl i fod fel ar y pryniant gorfodol

3.1 Nid oes angen i'r Gwerthwr roi unrhyw deitl arall i'r Eiddo na throsglwyddo unrhyw ystâd arall nag y byddai'n rhaid iddynt ei rhoi neu ei throsglwyddo pe bai'r Eiddo a/neu'r Hawliau wedi'u caffael o dan orchymyn prynu gorfodol a wnaed o dan Ddeddf Caffael Tir 1981, ond rhaid iddynt roi y fath brawf o'u teitl ag y bydd ei angen ar [ENW'R AWDURDOD CAFFAEL].

4. Meddiant

4.1 Gall [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] gymryd meddiant ar unwaith o'r Eiddo a/neu fynd i mewn i'r tir yr effeithir arno gan yr Hawliau ar ôl i 28 diwrnod o rybudd ysgrifenedig a anfonir trwy'r post at y Gwerthwr yn y cyfeiriad uchod (neu unrhyw gyfeiriad arall a gyflenwir gan y Gwerthwr) ddod i ben a chaiff wneud unrhyw waith arno a'i ddefnyddio at bob pwrpas sy'n ofynnol.

4.2 Os nad yw [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] wedi dod i mewn i'r Eiddo a/neu gymryd meddiant ohono a/neu arfer yr Hawliau cyn pen tair blynedd o'r dyddiad hwnnw, bydd y Cytundeb hwn yn dod i ben ac ni fydd o unrhyw effaith mwyach.

5. Llog

5.1 Rhaid i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] dalu llog ar yr iawndal fel y cytunwyd neu a bennir ar y gyfradd a ragnodir o bryd i'w gilydd o dan Adran 32 o Ddeddf Digollediad Tir 1961 o'r dyddiad mynediad hyd nes cwblhau'r pryniant a/neu'r grant.

6. Gwaith Addasu

6.1 Yn syth ar ôl cymryd meddiant o'r Eiddo rhaid i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] symud ymlaen yn ddiwyd gyda'r Gwaith a ddisgrifir yn y Drydedd Atodlen i'r cytundeb hwn, a hynny ar eu cost eu hunain yn unig.

7. Cwblhau

7.1 Rhaid cwblhau'r broses o brynu a thalu'r arian iawndal yn swyddfa cyfreithwyr y Gwerthwr cyn gynted ag sy'n ymarferol ar ôl dyddiad pennu'r iawndal o dan gymal 2 uchod.

8. Costau

8.1 Bydd costau proffesiynol y Gwerthwr o ddidynnu teitl ac astudio a chwblhau'r Trawsgludiad, Trosglwyddiad neu weithred arall yn cael eu talu gan [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] o dan adran o danadran 23 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ynghyd â'r holl gostau rhesymol eraill sy'n uniongyrchol gysylltiedig â chaffael y tir gan gynnwys costau rhesymol yr aethpwyd iddynt mewn cysylltiad â'r Cytundeb hwn. Bydd ffioedd rhesymol syrfëwr y Gwerthwr (fel y cytunwyd â phrisiwr [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL]) yn cael eu cynnwys yn yr iawndal. Telir ffioedd y syrfëwr yn uniongyrchol i syrfëwr y Gwerthwr oni bai bod y Gwerthwr yn cyfarwyddo fel arall.

9. Uno ar ôl cwblhau

9.1 Cyn belled ag y maent yn parhau i'w cyflawni, ni fydd darpariaethau'r cytundeb hwn yn uno ar ôl cwblhau trosglwyddo'r Eiddo nac ychwaith yn rhoi Hawliau i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL].

ATODLEN GYNTAF

Yr Eiddo

AIL ATODLEN

Yr Hawliau

TRYDEDD ATODLEN

Y Gwaith Addasu [LLE BO HYNNY'N GYMWYS]

Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] trwy hyn yn cytuno i'r telerau a nodir uchod (ac yn ardystio, at ddibenion Adran [NODWCH RIF YR ADRAN] o [NODWCH DEITL Y DDEDDFWRIAETH] bod yr offeryn hwn yn cael ei wneud mewn cysylltiad â'r perfformiad ganddo o'i swyddogaethau o dan y Ddeddf honno).

LLOFNODWYD …….

Ar ran [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL]

LLOFNODWYD…….

Llofnod y Gwerthwr

Tyst…….

Atodiad 20 - Templed Cytundeb Indemniad

[*FE'CH CYNGHORIR I GEISIO CYNGOR CYFREITHIOL CYN LLOFNODI'R FFURFLEN HON*]

DYDDIEDIG

CYTUNDEB INDEMNIAD GORCHYMYN PRYNU GORFODOL

rhwng

[NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL]

a

[NODWCH ENW'R PARTNER DATBLYGU DETHOL]

Mae'r **CYTUNDEB HWN** wedi'i ddyddio [NODWCH Y DYDDIAD]

PARTÏON

(1) [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] o [CYFEIRIAD] (**Awdurdod Caffael**).

(2) [ENW LLAWN Y CWMNI] wedi'i ymgorffori a'i gofrestru yng Nghymru a Lloegr gyda rhif cwmni [RHIF] y mae ei swyddfa gofrestredig yn [CYFEIRIAD SWYDDFA COFRESTREDIG] **(Partner Datblygu Dethol).**

TERMAU Y CYTUNWYD ARNYNT

1. **Dehongliad**

Mae'r diffiniadau a'r rheolau dehongli canlynol yn berthnasol yn y Cytundeb hwn.

1.1 Diffiniadau:

ALA 1981: Deddf Caffael Tir 1981.

Hysbysiad Malltod: hysbysiad a gyflwynir yn ddilys o dan ddarpariaethau adran 150 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Ardal o Awdurdodaeth yr Awdurdod Lleol: yr ardal sy'n cynnwys [NODWCH DDISGRIFIAD].

Asesiad Iawndal: asesiad a gynhelir o bryd i'w gilydd gan yr Asiant Cyfeirio Arbenigol gan ddefnyddio'r dystiolaeth orau sydd ar gael o lefel y risg a'r cwantwm o hawliadau iawndal mewn perthynas â phob Buddiant GPG.

Cod Iawndal: y corff o ddeddfwriaeth, cyfraith gwlad a chyfraith achosion a gymhwysir gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) wrth bennu iawndal am gaffael tir neu ddadleoli pobl o dir o dan orchymyn prynu gorfodol neu Hysbysiad Malltod.

CPA 1965: Deddf Prynu Gorfodol 1965

GPG: unrhyw orchymyn prynu gorfodol y gall yr Awdurdod Caffael ei wneud yn unol â'i bwerau fel awdurdod cynllunio lleol o dan [NODWCH Y DDEDDF ALLUOGI] i gaffael unrhyw un neu'r cyfan Diroedd y GPG, Buddiannau Trydydd Parti, Hawliau Newydd.

Her GPG: unrhyw her mewn llys i benderfyniad yr Awdurdod Caffael i wneud, bwrw ymlaen neu weithredu'r GPG, neu i benderfyniad Gweinidogion Cymru i gadarnhau'r GPG (yn gyfan gwbl neu'n rhannol).

Costau GPG: unrhyw gostau iawndal a/neu weinyddol neu gaffael yr eir iddynt yn rhesymol ac yn briodol ac sy'n daladwy gan yr Awdurdod Caffael o ganlyniad uniongyrchol i wneud a gweithredu'r GPG fel y nodir yn Atodlen 1 i'r Cytundeb hwn.

Buddiant GPG: unrhyw fuddiant neu hawl yn, ar neu dros Diroedd y GPG neu dir sy'n ffinio â Thiroedd y GPG, neu unrhyw ran o ba bynnag natur neu unrhyw feddiannaeth neu ddefnydd o'r tir hwnnw sy'n rhoi hawl i'r perchennog, meddiannydd, neu fuddiolwr i gael iawndal yn sgil caffael y tir, neu gaffael Hawl Newydd ynddo, arno neu oddi tano neu gaffael neu ddiddymu Buddiant Trydydd Parti, neu ddadleoli deiliaid o'r tir hwnnw o dan y Cod Iawndal.

Tiroedd y GPG: y tir a ddangosir [gydag ymyl] [lliw] coch ar Gynllun GPG [RHIF] sef tir o fewn y Safle Datblygu neu'n gyffiniol â'r Safle Datblygu ac sy'n cynnwys y tir rhydd-ddaliadol a lesddaliadol canlynol (yn ôl yr achos) a elwir yn:

(a) [NODWCH EIDDO SY'N DIR RHYDD-DDALIADOL A LESDDALIADOL];
(b) unrhyw dir arall o fewn y Safle Datblygu;
(c) unrhyw Fuddiannau Trydydd Parti yn, ar, o dan neu dros y tir uchod; a neu
(d) unrhyw Hawliau Newydd.

Prif Benderfyniad GPG yr Awdurdod Caffael: y penderfyniad a basiwyd gan yr Awdurdod Caffael ar [NODWCH DDYDDIAD] sy'n barod i ystyried defnyddio pwerau GPG i gaffael tir i hwyluso adfywiad [NODWCH ENW'R TIR/ARDAL].

Penderfynwyd: penderfyniad gan yr Arbenigwr.

Partner Datblygu Dethol: [NODWCH ENW'R PARTNER DATBLYGU DETHOL] ac mae'n cynnwys eu holynwyr cyfreithlon mewn teitl ac aseiniadau.

Cyfeiriad y Partner Datblygu Dethol: [NODWCH GYFEIRIAD Y PARTNER DATBLYGU DETHOL] neu gyfeiriad arall o'r fath y mae'r Partner Datblygu Dethol yn ei hysbysu i'r Awdurdod Caffael o bryd i'w gilydd.

Costau'r Partner Datblygu Dethol: y costau a delir neu a gontractiwyd i'w talu gan y Partner Datblygu Dethol wrth fynd ar drywydd y Datblygiad gan gynnwys (heb gyfyngiad) pris prynu'r eiddo, treth trafodiadau tir, ynghyd â ffioedd tîm proffesiynol ac ymgynghorol.

Datblygiad: datblygu'r Safle Datblygu fel y disgrifir yn y Caniatâd Cynllunio perthnasol sydd ynghlwm wrth y tir.

Safle Datblygu: y tir yn [NODWCH ENW'R TIR/ARDAL] gydag ymyl [LLIW] ar y Cynllun [RHIF] at ddibenion adnabod, dim ond y tir sy'n destun y Caniatâd Cynllunio perthnasol.

Anghydfod: anghydfod neu anghytundeb yn ymwneud â'r Cytundeb hwn neu'n deillio ohono rhwng y Partïon, gan gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, anghydfod neu anghytundeb yn ymwneud ag unrhyw Gostau neu Wariant GPG.

Parti sy'n Dadlau: y Parti sy'n tynnu sylw at Anghydfod.

EIR 2004: Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 ynghyd ag unrhyw ganllawiau a chodau ymarfer a gyhoeddwyd mewn perthynas â hwy.

Digwyddiad o Ddiffyg: mae Digwyddiad o Ddiffyg yn digwydd os:

(a) mae'r Partner Datblygu Dethol yn cychwyn trafodaethau gyda'r cyfan neu unrhyw ddosbarth o'i gredydwyr gyda'r bwriad o aildrefnu unrhyw un o'i ddyledion, neu'n gwneud cynnig ar gyfer unrhyw gyfaddawd neu drefniant gyda'i gredydwyr [ac eithrio (o fod yn gwmni) yn unig at ddiben cynllun ar gyfer cyfuniad solfent o'r Partner Datblygu Dethol ag un neu fwy o gwmnïau eraill neu ailgyfansoddiad solfent y Partner Datblygu Dethol];

(b) bod deiseb yn cael ei chyflwyno, bod rhybudd yn cael ei roi, bod penderfyniad yn cael ei basio, neu fod gorchymyn yn cael ei wneud, ar gyfer neu mewn cysylltiad â dirwyn y Partner Datblygu Dethol (o fod yn gwmni) i ben [heblaw at unig ddiben cynllun ar gyfer cyfuniad solfent o'r Partner Datblygu Dethol ag un neu fwy o gwmnïau eraill neu ailgyfansoddiad solfent y Partner Datblygu Dethol];

(c) y gwneir cais i'r llys, neu y gwneir gorchymyn, am benodi gweinyddwr, neu os rhoddir rhybudd o fwriad i benodi gweinyddwr neu os penodir gweinyddwr, dros y Partner Datblygu Dethol (o fod yn gwmni);

(d) bod deiliad arwystl cyfnewidiol cymwys dros asedau'r Partner Datblygu Dethol (o fod yn gwmni) wedi dod i fod â hawl i benodi neu wedi penodi derbynnydd gweinyddol;

(e) bod gan berson hawl i benodi derbynnydd dros asedau'r Partner Datblygu Dethol neu y penodir derbynnydd dros asedau'r Partner Datblygu Dethol;

(f) bod credydwr neu lyffetheirwr y Partner Datblygu Dethol yn atodi neu'n cymryd meddiant o, neu'n darafael, atafaelu neu'n dilyn proses arall o'r fath yn erbyn, y cyfan neu unrhyw ran o asedau'r Partner Datblygu Dethol ac nad yw'r fath atodiad neu broses yn cael ei rhyddhau o fewn [14] diwrnod;

(g) bod unrhyw ddigwyddiad yn digwydd, neu gamau yn cael eu cymryd, mewn perthynas â'r Partner Datblygu Dethol mewn unrhyw awdurdodaeth y mae'n ddarostyngedig iddo sy'n cael effaith sy'n cyfateb neu'n debyg i unrhyw un o'r digwyddiadau a grybwyllir yng nghymal 1.1(a) i gymal 1.1(f) (yn gynhwysol); neu

(h) mae'r Partner Datblygu Dethol yn peidio neu'n atal, neu'n bygwth peidio neu atal, ymrymgyd â'i fusnes i gyd neu ran sylweddol ohono.

Arbenigwr: unigolyn â chymhwyster addas a dim llai na deng mlynedd o brofiad ôl-gymhwyso ar ddyddiad y penodiad sy'n berthnasol i'r Anghydfod.

FIA 2000: Deddf Rhyddir Gwybodaeth 2000.

Datganiad Breinio Cyffredinol: fel y'i diffinnir yn adran 2 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

Cytundebau Tir: [Nodwch fanylion unrhyw gytundeb a wnaed eisoes ar gyfer caffael tir sy'n ofynnol ar gyfer y Datblygiad].

Ymarfer Cyfeirnodi Tir: y corff o waith sydd i'w wneud gan yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol i alluogi paratoi a chadarnhau'r Atodlenni ar gyfer y GPG, gan gynnwys (heb gyfyngiad):

(a) nodi a rhestru'r holl berchnogion, lesddeiliaid, tenantiaid, meddianwyr, morgeiseion ac unrhyw drydydd parti arall sydd ag unrhyw fuddiant neu hawliau mewn, ar, drosodd ac o dan unrhyw Dir Trydydd Parti;
(b) paratoi unrhyw gynlluniau a allai fod yn angenrheidiol;
(c) gwirio a yw unrhyw dir yn dod o fewn un o'r categorïau a gynhwysir yn Rhan III o'r ALA 1981;
(d) gwirio ac (os yw'n berthnasol) nodi unrhyw adeiladau sydd wedi'u rhestru, o ansawdd rhestru, yn ddarostyngedig i hysbysiad diogelu adeilad neu o fewn ardal gadwraeth; a
(e) adolygu'r corff gwaith a gwneud awgrymiadau.

Cwnsler Arweiniol: Cwnsler y Frenhines sydd â phrofiad o gyfraith ac arfer prynu gorfodol a ddewiswyd gan yr Awdurdod Caffael ac a gymeradwywyd gan y Partner Datblygu Dethol.

LCA 1961: Deddf Digollediad Tir 1961.

LCA 1973: Deddf Digollediad Tir 1973.

Hawliau Newydd: unrhyw fuddiannau a hawliau yn Nhiroedd y GPG neu ar dir cyffiniol i Diroedd y GPG, neu unrhyw ran o ba bynnag natur y mae'r Partner Datblygu Dethol yn ei ystyried yn rhesymol sy'n angenrheidiol i'w greu neu ei gaffael i hwyluso'r Datblygiad.

Hysbysiad mynediad: hysbysiad a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Caffael, o dan adran 11 o CPA 1965.

Hysbysiad i drafod: hysbysiad a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Caffael, o dan adran 11 o CPA 1965.

Alldaliadau: unrhyw dreuliau o natur flynyddol neu gyfnodol sy'n codi dro ar ôl tro yn rhesymol ac a delir yn briodol gan yr Awdurdod Caffael ac y mae'r Awdurdod Caffael wedi dod yn atebol amdanynt mewn perthynas ag unrhyw Fuddiannau Trydydd Parti neu Hawliau Newydd a gaffaelwyd gan yr Awdurdod Caffael ar ôl dyddiad y caffaeliad yn unol â'r GPG tan y dyddiad y trosglwyddir yr un peth i'r Partner Datblygu Dethol neu ddyddiad terfynu'r Cytundeb hwn. Mae'r alldaliadau hyn yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, yswiriant, ardrethi, rhent, atgyweiriadau a gwaith i ddiogelu unrhyw adeilad ar yr amod na fydd yr Awdurdod Caffael yn gwneud unrhyw atgyweiriadau neu waith gwella heb gymeradwyaeth y Partner Datblygu Dethol neu, yn achos argyfwng, pan fydd rheidrwydd cyfreithiol arno i wneud hynny.

Partïon: y partïon i'r Cytundeb hwn a'u holynwyr mewn teitl ac aseiniadau a ganiateir.

Cais Cynllunio: y cais cynllunio a wnaed gan yr Awdurdod Caffael neu'r Partner Datblygu Dethol o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i gyflawni'r Datblygiad mewn perthynas â'r Safle Datblygu ac sydd wedi'i rifo [RHIF Y CAIS].

Cynlluniau: rhaid dehongli'r cynlluniau sydd wedi'u rhifo [RHIF(AU)] yn atodol yn Atodlen 2 a chyfeiriad at gynllun wedi'i rifo yn unol â hynny.

Caniatâd Cynllunio: y caniatâd cynllunio a roddwyd ar [DYDDIAD] neu unrhyw ganiatâd cynllunio arall a roddir yn unol ag unrhyw gais/geisiadau cynllunio a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Caffael neu'r Partner Datblygu Dethol i gyflawni'r cyfan neu unrhyw ran o'r Datblygiad ac y gellir ei newid neu ei amrywio ar ôl ei gyflwyno.

Cyfradd Ragnodedig: cyfradd llog syml [CYFRADD] [ENW'R BANC] uwchlaw'r gyfradd sylfaenol o bryd i'w gilydd.

Llywydd: y llywydd neu unrhyw swyddog priodol arall o Gymdeithas y Gyfraith neu Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig neu gorff perthnasol arall, sy'n berthnasol i'r Anghydfod.

Hysbysiad Prynu: hysbysiad dilys a gyflwynir o dan ddarpariaethau adran 150 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Cais: cais a wnaed yn briodol am wybodaeth a wnaed i'r Awdurdod Caffael fel y'i disgrifir yn y naill neu'r llall o adran 8 o FIA 2000 a rheoliad 5 o EIR 2004 neu'r ddau (fel sy'n berthnasol).

Cytundeb Adran 106: y cytundeb dyddiedig [DYDDIAD] ac a wnaed rhwng yr Awdurdod Caffael [ENW] a'r Partner Datblygu Dethol [ENW] neu unrhyw gytundeb a all ei ddisodli neu fel y gellir ei addasu o dan adran 106A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Gweinidogion Cymru: Un o Weinidogion Cymru awdurdod o Gymru (neu unrhyw swyddfa olynol) neu unrhyw berson a benodir ganddynt a/neu sydd ag awdurdod i weithredu ar eu rhan neu unrhyw berson sydd â hawl i arfer pwerau a roddir iddynt i gadarnhau'r GPG.

Asiant Cyfeirnodi Arbenigol: y person a benodir gan y Partner Datblygu Dethol, yn unol â pharagraff 2 o Atodlen 3 i'r cytundeb hwn, i gyflawni'r Ymarfer Cyfeirnodi Tir a'r Asesiad Iawndal.

Sicrwydd: un neu fwy o'r canlynol:

(a) (a) bond a ddyroddwyd gan sefydliad ariannol parchus neu fondiwr cydnabyddedig;
(b) gwarant p'un a yw'n cael ei rhoi gan berson corfforedig neu anghorfforedig; a
(c) mathau eraill o sicrwydd, p'un a ydynt mewn arian neu mewn nwyddau, mewn perthynas â rhwymedigaethau'r Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn am unrhyw swm y bydd yr Awdurdod Caffael yn ei bennu'n rhesymol o bryd i'w gilydd ar ôl ystyried unrhyw adroddiad gan yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol ac o'r fath Sicrwydd ac yn y fath ffurf y cymeradwyir gan yr Awdurdod Caffael.

TCPA 1990: Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Telerau Penodi: y telerau a'r amodau ar gyfer penodi'r Asiant Cyfeirnodi Arbenigol a fydd yn cynnwys (heb gyfyngiad):

(a) amseriad a gweithrediad yr Ymarfer Cyfeirnodi Tir;
(b) lefel ac amseriad talu cydnabyddiaeth;
(c) lefel yr yswiriant indemniad proffesiynol;
(d) darparu naill ai Gwarant Gyfochrog o blaid y Prynwr;
(e) adolygu a chynghori ar y GPG drafft ac unrhyw ddogfennaeth ategol;
(f) darparu cyngor a'i farn o bryd i'w gilydd pan ofynnir amdano ar y dull a gymerir gan y Gwerthwr wrth baratoi, gwneud cais am GPG a gwneud GPG, gan gynnwys ei gadarnhau;
(g) paratoi tablau i'w mewnosod ar ffurf ragnodedig gorchymyn prynu gorfodol;
(h) paratoi'r map neu'r mapiau i gyd-fynd â'r GPG;
(i) llunio a chynnal yr Asesiad Iawndal;
(j) darparu a rhannu gwybodaeth gyda'r Awdurdod Caffael a'r Partner Datblygu Dethol ar sail gyfartal; a
(k) unrhyw delerau ac amodau eraill y bydd y Partïon yn cytuno'n rhesymol arnynt.

Buddiannau Trydydd Parti: unrhyw fuddiannau neu hawliau trydydd parti o ba bynnag natur mewn, ar neu dros Diroedd y GPG, neu unrhyw ran o ba bynnag natur y mae'r Partner Datblygu Dethol yn ei ystyried yn rhesymol sy'n angenrheidiol i'w greu neu ei ddiddymu i hwyluso'r Datblygiad.

TAW: yn golygu treth ar werth sy'n drethadwy o dan Ddeddf Treth Ar Werth 1994 ac unrhyw dreth amgen debyg ac unrhyw dreth ychwanegol debyg.

Diwrnod Gwaith: unrhyw ddiwrnod (heblaw dydd Sadwrn, dydd Sul neu ŵyl banc).

Wrth ddehongli'r Cytundeb hwn:

1.2 Ni fydd penawdau cymalau [Atodlen a pharagraff] yn effeithio ar ddehongliad y Cytundeb hwn.

1.3 Mae person yn cynnwys person naturiol, corff cirfforedig neu gorff anghorfforedig (p'un a oes ganddo bersonoliaeth gyfreithiol ar wahân ai peidio).

1.4 Mae'r Atodlenni'n rhan o'r Cytundeb hwn a byddant yn effeithiol fel pe baent wedi'u nodi'n llawn yng nghorff y Cytundeb hwn. Mae unrhyw gyfeiriad at y Cytundeb hwn yn cynnwys yr Atodlenni.

1.5 Bydd cyfeiriad at gwmni yn cynnwys unrhyw gwmni, corfforaeth neu gorff corfforaethol arall, lle bynnag a sut bynnag y bydd wedi'i gorffori neu ei sefydlu.

1.6 Oni bai bod y cyd-destun yn mynnu fel arall, bydd geiriau yn yr unigol yn cynnwys y lluosog ac yn y lluosog yn cynnwys yr unigol.

1.7 Oni bai bod y cyd-destun yn mynnu fel arall, bydd cyfeiriad at un rhyw yn cynnwys cyfeiriad at y rhywiau eraill.

1.8 Bydd y Cytundeb hwn yn rhwymol ar bartïon y Cytundeb hwn a'u cynrychiolwyr personol, olynwyr ac aseiniadau a ganiateir, ac yn parhau er budd iddynt, a bydd cyfeiriadau at unrhyw barti yn cynnwys cynrychiolwyr personol, olynwyr ac aseiniadau a ganiateir y parti hwnnw.

1.9 Mae cyfeiriad at statud neu ddarpariaeth statudol yn gyfeiriad ato fel [wedi'i ddiwygio, ei estyn neu ei ailddeddfu o bryd i'w gilydd NEU ei fod mewn grym ar ddyddiad y cytundeb hwn].

1.10 Bydd cyfeiriad at statud neu ddarpariaeth statudol yn cynnwys yr holl is-ddeddfwriaeth a wneir [o bryd i'w gilydd NEU ar ddyddiad y cytundeb hwn] o dan y statud neu'r ddarpariaeth statudol honno.

1.11 Mae cyfeiriad at ysgrifennu neu ysgrifenedig yn cynnwys e-bost.

1.12 Mae unrhyw rwymedigaeth ar barti i beidio â gwneud rhywbeth yn cynnwys rhwymedigaeth i beidio â chaniatáu i'r peth hwnnw gael ei wneud.

1.13 [Mae cyfeiriadau at ddogfen ar ffurf y cytunwyd arni yn cyfeirio at y ddogfen honno ar y ffurf y cytunwyd arni gan y partïon ac y rhoddwyd blaenlythrennau arni gan neu ar eu rhan i'w hadnabod.]

1.14 [Bernir bod unrhyw gyfeiriad at derm cyfreithiol yn Lloegr am unrhyw gamau, rhwymedi, dull o gynnal achos barnwrol, dogfen gyfreithiol, statws cyfreithiol, llys, swyddog neu unrhyw gysyniad neu beth cyfreithiol, mewn perthynas ag unrhyw awdurdodaeth heblaw Lloegr, yn cynnwys cyfeiriad at yr hyn sydd agosaf at derm cyfreithiol Lloegr yn yr awdurdodaeth honno.]

1.15 [Mae cyfeiriad at y Cytundeb hwn neu at unrhyw gytundeb neu ddogfen arall y cyfeirir ati yn y Cytundeb hwn yn gyfeiriad at y Cytundeb hwn neu unrhyw gytundeb neu ddogfen arall fel un amrywiol neu newydd (ymhob achos, heblaw am un sy’n torri darpariaethau'r Cytundeb hwn) o bryd i’w gilydd.

1.16 Mae cyfeiriadau at gymalau [ac Atodlenni] yn cyfeirio at gymalau [ac Atodlenni] y Cytundeb hwn [ac mae cyfeiriadau at baragraffau at baragraffau'r Atodlen berthnasol].

1.17 [Pan fo unrhyw ddatganiad wedi'i gymhwyso gan yr ymadrodd cyn belled ag y mae [PARTI] yn ymwybodol neu hyd y gŵyr [PARTI] (neu unrhyw ymadrodd tebyg), bernir bod y datganiad hwnnw'n cynnwys datganiad ychwanegol a wnaed ar ôl ymholiad dyledus a gofalus.]

1.18 Rhaid dehongli unrhyw eiriau sy'n dilyn y termau gan gynnwys, gan gynnwys, yn benodol, er enghraifft neu unrhyw ymadrodd tebyg fel rhai eglurhaol ac ni fyddant yn cyfyngu ar synnwyr y geiriau, y disgrifiad, y diffiniad, yr ymadrodd neu'r term sy'n rhagflaenu'r termau hynny.

1.19 Pan fo unrhyw ddarpariaeth yn y Cytundeb hwn yn nodi bod unrhyw fater yn ddarostyngedig i (heb gyfyngiad) gytundeb, cymeradwyaeth neu gydsyniad Parti yna:

(a) oni nodir yn wahanol, yna ni fydd cytundeb, cymeradwyaeth neu gydsyniad yn cael ei ddal yn ôl neu ei ohirio yn afresymol a rhaid ei roi yn ysgrifenedig; a

(b) oni bai bod y Parti y ceisir y cytundeb, y gymeradwyaeth neu'r cydsyniad ganddo yn ymateb yn sylweddol o fewn [RHIF] o Ddiwrnodau Gwaith ar ôl gofyn am (heb gyfyngiad) eu cytundeb, eu cymeradwyaeth neu eu cydsyniad naill ai i gytuno, cymeradwyo neu gydsynio, neu wrthod yr un peth â rhesymau manwl yn nodi pam, bernir bod cytundeb, cymeradwyaeth neu gydsyniad o'r fath yn cael ei roi.

1.20 Mae cyfeiriadau at "ymgynghori" neu "ymgynghoriad" yn ei gwneud yn ofynnol i'r Parti sy'n ceisio ymgynghori:

(a) darparu digon o wybodaeth i'r Parti yr ymgynghorir ag ef i'w alluogi i ddeall y cynnig yn iawn ac ymateb iddo, ynghyd â digon o amser i ymateb i'r cynnig;

(b) rhoi sylw priodol a dyladwy i unrhyw ymateb a ddarperir gan y Parti yr ymgynghorir ag ef; a

(c) pan fo'r Parti sy'n ceisio ymgynghori yn dewis peidio â dilyn unrhyw awgrym sydd wedi'i gynnwys mewn ymateb, yna bydd y Parti hwnnw'n darparu i'r Parti yr ymgynghorir ag ef resymau manwl pam cyn cymryd unrhyw gamau neu hepgor cymryd unrhyw gamau ar y mater sy'n destun yr ymgynghoriad.

1.21 Mae'r Partïon yn cytuno y bydd darpariaethau cymal 1 yn gymwys i'r Cytundeb hwn.

1.22 Os bydd unrhyw anghysondeb a gwrthdaro rhwng:

(a) unrhyw Atodlen a phrif gorff y Cytundeb hwn yna bydd yr Atodlen yn drech;

(b) unrhyw ddarpariaeth yn y Cytundeb hwn yna bydd y Cytundeb hwn yn drech; ac

(c) os yw unrhyw un o ddarpariaethau'r Cytundeb hwn yn fwy beichus na darpariaeth debyg yn y Cytundeb adran 106 yna bydd y Cytundeb hwn yn drech.

1.23 Ac eithrio fel y darperir yn benodol yma, ni fwriedir i unrhyw beth yn y Cytundeb hwn leihau, llacio, rhyddhau na hepgor unrhyw un o'r rhwymedigaethau ar unrhyw un o'r Partïon.

1.24 Ar ei draul ei hun, rhaid i bob parti wneud pob ymdrech resymol i sicrhau y bydd unrhyw drydydd parti angenrheidiol, yn gweithredu ac yn cyflwyno unrhyw ddogfennau [yn brydlon] ac yn cyflawni unrhyw weithredoedd sy'n ofynnol [yn rhesymol] er mwyn rhoi effaith lawn i'w Cytundeb hwn.

1.25 Heb ragfarnu unrhyw ddarpariaeth arall yn y Cytundeb hwn, mae pob Parti yn cytuno i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r llall bob amser am yr holl faterion perthnasol.

2. Telerau'r cytundeb

2.1 Mae'r Awdurdod Caffael yn dymuno naill ai:

(a) hwyluso cynigion y Partner Datblygu Dethol ar gyfer [datblygu NEU ailddatblygu NEU wella'r] Safle Datblygu yn llwyr; neu

(b) i'r Partner Datblygu Dethol hwyluso cynigion yr Awdurdod Caffael ar gyfer [datblygu NEU ailddatblygu NEU wella'r] Safle Datblygu yn llwyr.

2.1 Ar [DYDDIAD] pasiodd yr Awdurdod Caffael Brif Benderfyniad y GPG.

2.2 Mae'r Partner Datblygu Dethol [wedi ymrwymo i'r Cytundebau Tir a] yn dymuno ac yn ceisio caffael trwy gytundeb preifat [gweddill] y Tiroedd GPG.

2.3 Ar [DYDDIAD] cyflwynwyd y Cais Cynllunio i'r Awdurdod Caffael.

2.4 [Ar [DYDDIAD] cyflwynodd y Partner Datblygu Dethol y Cais Cynllunio i'r Awdurdod Caffael.]

2.5 [Ar [DYDDIAD] penderfynodd y Pwyllgor Ceisiadau Cynllunio roi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y Datblygiad [yn amodol ar gwblhau cytundeb yn unol ag adran 106 o TCPA 1990.]

2.6 [Ar [DYDDIAD] cwblhawyd y Cytundeb Adran 106 ac ar yr un dyddiad rhoddwyd y Caniatâd Cynllunio.]

2.7 Ar y [DYDDIAD] derbyniodd yr Awdurdod Caffael adroddiad yn ei argymell i wneud a hyrwyddo GPG ar gyfer Tiroedd y GPG ar y sail y bydd y Partner Datblygu Dethol [a'r Sicrwydd] o dan y Cytundeb hwn yn indemnio'r Awdurdod Caffael yn erbyn costau rhesymol a phriodol sy'n deillio o benderfyniad i wneud a cheisio cadarnhad o'r GPG gan Weinidogion Cymru a'i weithredu.

2.8 Ar y [DYDDIAD] penderfynodd yr Awdurdod Caffael yn ffurfiol wneud y GPG ar y sail y bydd caffael y Tiroedd GPG yn orfodol na all y Partner Datblygu Dethol eu caffael trwy gytundeb preifat yn hwyluso’r gwaith o [ddatblygu NEU ailddatblygu NEU wella] y tir perthnasol a chyflawni nodau adfywio'r Awdurdod Caffael trwy fod yn debygol iawn o hyrwyddo a/neu wella lles economaidd a/neu gymdeithasol a/neu amgylcheddol Ardal o fewn Awdurdodaeth yr Awdurdod Lleol.

2.9 [Yn unol â'r Cytundebau Tir, mae gan y Partner Datblygu Dethol fuddiant mewn tir sy'n destun y cytundebau hynny ac sydd wedi'i leoli ar y Safle Datblygu.]

2.10 Mae'r Partner Datblygu Dethol wedi cytuno i indemnio'r Awdurdod Caffael yn erbyn holl Gostau GPG, ac unrhyw gostau, a ysgwyddwyd yn rhesymol ac yn briodol ac i ddarparu'r Sicrwydd i warantu'r indemniad hwnnw.

3. **Cychwyn a gwneud y GPG**

3.1 Daw'r Cytundeb hwn i rym ar unwaith o lunio'r GPG.

3.2 Os nad yw'r Partïon wedi cytuno ar ffurf, cynnwys a maint y GPG a'r holl ddeunydd ategol cyn i'r Cytundeb hwn ddod i rym, yna bydd yr Awdurdod Caffael yn ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol ynghylch ei ffurf, ei gynnwys a'i faint a'r holl ddeunydd ategol a fydd yn ddarostyngedig i gymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan y Partner Datblygu Dethol.

3.3 Yn ddarostyngedig i gymal 3.2:

(a) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol, bydd yr Awdurdod Caffael yn bwrw ymlaen yn ddiwyd ac yn gyflym â llunio'r GPG a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau a bydd yn cymryd pob cam priodol i sicrhau cadarnhad o'r GPG ar y fath ffurf cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol; a

(b) caiff yr Awdurdod Caffael, ac os gofynnir amdano yn ysgrifenedig gan y Partner Datblygu Dethol, sicrhau gweithrediad y GPG trwy'r naill ffordd neu'r llall:

(i.) cyflwyno un neu fwy o Hysbysiadau i Drafod, p'un ai gyda Hysbysiadau Mynediad neu hebddynt; a/neu

(ii.) gwneud un neu fwy o Ddatganiadau Breinio Cyffredinol.

4. **Rhwymedigaethau Partner Datblygu Dethol**

4.21 Mae'r Partïon yn cytuno y bydd darpariaethau Atodlen 3 i'r Cytundeb hwn yn gymwys i'r Cytundeb hwn.

5. **Rhwymedigaethau'r Awdurdod Caffael**

5.1 Mae'r Partïon yn cytuno y bydd darpariaethau Atodlen 4 i'r Cytundeb hwn yn gymwys i'r Cytundeb hwn.

5.2 Ni fydd unrhyw beth yn y Cytundeb hwn nac ymhlyg ynddo yn rhagfarnu nac yn llywio dyletswyddau, rhwymedigaethau, pwerau neu hawliau'r Awdurdod Caffael wrth gyflawni ei swyddogaethau fel awdurdod statudol ac yn benodol caiff yr Awdurdod Caffael:

(a) Peidio â pharhau gyda'r GPG ar unrhyw adeg os:

(i.) mae Cwnsler Arweiniol yn cynghori bod llai na 50% o obaith o'i gadarnhau neu o amddiffyn Her GPG yn llwyddiannus (ac os felly bydd Rhan A o Atodlen 5 i'r Cytundeb hwn yn berthnasol); a

(ii.) bu newid sylweddol yn yr amgylchiadau a arweiniodd at wneud y GPG a'i ddibenion a fwriadwyd fel y bydd pwrpas sylfaenol y GPG yn parhau i fod heb ei gyflawni ac yna bydd yr Awdurdod Caffael yn penderfynu yn ffurfiol na fydd parhau gyda'r GPG neu gaffael unrhyw Fuddiant GPG er budd hyrwyddo a/neu wella lles economaidd a/neu gymdeithasol a/neu amgylcheddol Ardal o fewn Awdurdodaeth yr Awdurdod Lleol (ac os felly, bydd paragraff 1 (Rhan A) o Atodlen 5 y Cytundeb hwn yn gymwys).

(b) Ymrwymo ag ymgymeriad ysgrifenedig gydag unrhyw berson sydd â Buddiant GPG sy'n cyfyngu ac yn rheoli amseriad, dull ac amgylchiadau'r GPG mewn perthynas â'u Buddiant GPG ar ôl cael cymeradwyaeth y Partner Datblygu Dethol yn gyntaf.

Ni fydd cymeradwyaeth y Partner Datblygu Dethol yn cael ei ddal yn ôl oni bai bod y Partner Datblygu Dethol yn ystyried yn rhesymol na fydd ymrwymo i ymgymeriad o'r fath er budd gorau cyflawni'r Datblygiad a/neu gaffael unrhyw Fuddiant GPG nad yw wedi'i gaffael eto, heb gyfyngiad, gohirio cyflwyno'r Datblygiad neu unrhyw ran neu gynyddu ei gost.

6. **Terfynu**

6.1 Caiff Parti nad yw'n ddiffygiol derfynu'r Cytundeb hwn trwy rybudd i'r Parti diffygiol heb ragfarnu hawliau neu rwymedïau cronedig y naill barti neu'r llall os bydd unrhyw un o fwy o'r canlynol yn digwydd:

(a) os yw'r Parti diffygiol wedi torri unrhyw un o'i rwymedigaethau yn y Cytundeb hwn yn sylweddol na ellir ei gywiro trwy gyflwyno rhybudd sy'n rhoi amser rhesymol i unioni'r peth hwnnw;

(b) os yw'r Parti diffygiol wedi torri unrhyw un o'i rwymedigaethau yn y Cytundeb hwn yn sylweddol ac wedi methu â chywiro'r toriad o fewn amser rhesymol ar ôl derbyn rhybudd i unioni gan y Parti nad yw'n ddiffygiol; neu

(c) ar y dyddiad bedair wythnos ar ôl penderfyniad Gweinidogion Cymru i beidio â chadarnhau'r GPG ar yr amod, os bydd unrhyw achos cyfreithiol yn dilyn penderfyniad i beidio â chadarnhau'r GPG, na fydd y cyfnod o bedair wythnos yn dechrau rhedeg tan ar ôl canlyniad terfynol achos o'r fath gan gynnwys unrhyw apêl neu apeliadau ohonynt;

pa un bynnag yw'r cyntaf i ddigwydd ar yr amod na fydd terfynu o dan naill ai cymal 6.1(a) neu gymal 6.1(b) yn effeithiol oni bai a hyd nes bod y Parti diffygiol wedi cyfaddef bod y toriad yn doriad sylweddol na ellir ei gywiro neu na chafodd ei gywiro neu i hynny gael ei gadarnhau.

6.2 Gall yr Awdurdod Caffael hefyd derfynu'r Cytundeb hwn trwy rybudd i'r Partner Datblygu Dethol heb ragfarnu hawliau neu rwymedïau cronedig y naill barti neu'r llall os bydd Digwyddiad o Ddiffyg yn digwydd.

6.3 Gall y Partner Datblygu Dethol hefyd derfynu'r Cytundeb hwn trwy roi rhybudd i'r Awdurdod Caffael, ac os felly bydd paragraff 2 (Rhan C) o Atodlen 5 i'r Cytundeb hwn yn gymwys.

6.4 Os yw'r Partner Datblygu Dethol yn terfynu'r Cytundeb hwn yn unol â chymal 6.1 yna bydd paragraff 3 (Rhan D) o Atodlen 5 i'r Cytundeb hwn yn gymwys.

6.5 Er gwaethaf terfynu'r Cytundeb hwn, bydd y Partner Datblygu Dethol yn parhau i fod yn atebol i dalu am unrhyw Gostau GPG yr aethpwyd iddynt, neu yr ymrwymwyd iddynt yn gyfreithiol, cyn ei derfynu a bydd yr Awdurdod Caffael yn cymryd pob cam rhesymol i liniaru a lleihau'r un peth.

7. **Costau**

7.1 Bydd y Partner Datblygu Dethol yn talu Costau Cytundeb yr Awdurdod Caffael trwy [credyd uniongyrchol NEU gan siec cyfrif cleient cyfreithiwr] ar [dyddiad y Cytundeb hwn NEU [DYDDIAD]].

7.2 Rhaid i'r Partner Datblygu Dethol dalu [ffioedd proffesiynol yr Awdurdod Caffael a [[SWM] tuag at] Gostau'r Awdurdod Caffael (ac eithrio Costau Cytundeb yr Awdurdod Caffael) [ar sail indemniad llawn gan gynnwys unrhyw TAW anadferadwy]. Rhaid i'r Partner Datblygu Dethol wneud taliad trwy [credyd uniongyrchol NEU trwy siec cyfrif cleient cyfreithiwr] o fewn [RHIF] Diwrnodau Gwaith ar ôl derbyn anfoneb gan yr Awdurdod Caffael.

8. **Datrys anghydfod**

8.1 Os bydd unrhyw Anghydfod yn codi yna bydd y Partïon hynny sy'n ymwneud â'r Anghydfod yn ymgynghori'n ddidwyll mewn ymgais i ddatrys y mater.

8.2 Cyfeirir unrhyw Anghydfod at yr Arbenigwr.

8.3 Os bydd Anghydfod yn codi, bydd yr Arbenigwr, oni bai bod yr Anghydfod wedi'i setlo, yn cael ei benodi trwy gytundeb rhwng y Partïon sy'n Anghydweld. Os na ellir dod i gytundeb ar yr hunaniaeth neu'r arbenigedd sy'n ofynnol gan yr Arbenigwr cyn pen deg Diwrnod Gwaith ar ôl ceisio cytundeb, yna gall y naill Barti sy’n Anghydweld wneud cais i'r Llywydd iddo nhw enwebu Arbenigwr.

8.4 Os bydd Arbenigwr ar unrhyw adeg yn marw neu'n dod yn analluog i weithredu neu'n gwrthod gweithredu yna caiff unrhyw Barti sy'n Anghydweld wneud cais i'r Llywydd i ryddhau'r Arbenigwr a phenodi Arbenigwr arall.

8.5 Rhaid i'r Partïon sy'n Anghydweld dalu ffioedd a threuliau'r Arbenigwr, gan gynnwys cost eu penodiad, oni bai y dyfernir yn wahanol, a byddant yn ysgwyddo'u costau eu hunain ar yr amod, os bydd un Parti yn talu mwy na'i gyfran ddyledus, y gall adennill y balans o'r Parti arall sy’n Anghydweld fel dyled benodedig.

8.6 Ar ôl eu penodi bydd yr Arbenigwr yn rhoi cyfle i'r Partïon sy'n Anghydweld o fewn cyfnod rhesymol wneud sylwadau ysgrifenedig i nhw a hefyd cyfle i wneud gwrth-sylwadau ar unrhyw sylwadau a wneir i nhw gan y Parti arall sy’n Anghydweld ond ni fydd yn cael ei lyffetheirio na’i gyfyngu mewn unrhyw ffordd gan sylwadau o'r fath a bydd ganddo hawl i ddibynnu ar eu hun.

8.7 Os yw'r Arbenigwr neu unrhyw Barti sy'n Dadlau o'r farn ei bod yn briodol gwneud hynny, gallant ofyn am gynnal gwrandawiad ffurfiol ac os bydd hynny'n digwydd yna gall yr Arbenigwr gyhoeddi cyfarwyddiadau ynghylch sut y gellir cynnal gwrandawiad o'r fath.

8.8 Cytunir:
(a) rhaid i'r Arbenigwr eistedd fel arbenigwr ac nid cyflafareddwr; a
(b) ac eithrio amrywiadau yn y Cytundeb hwn bydd darpariaethau Deddf Cyflafareddu 1996 yn gymwys i ddarpariaethau'r cymal hwn.

9. **Hawlildiad**

9.1 Dim ond os rhoddir ef yn ysgrifenedig y bydd hawlildiad o unrhyw hawl neu rwymedi o dan y Cytundeb hwn neu yn ôl y gyfraith ac ni fydd yn cael ei ystyried yn hawlildiad o unrhyw doriad neu ddiffyg dilynol.

9.2 Ni fydd methiant neu oedi gan barti i arfer unrhyw hawl neu rwymedi a ddarperir o dan y Cytundeb hwn neu yn ôl y gyfraith yn hawlildiad o'r hawl honno neu unrhyw hawl neu rwymedi arall, ac ni fydd yn atal nac yn cyfyngu ar unrhyw arfer pellach o'r hawl honno nac unrhyw hawl neu rwymedi arall. Ni chaiff unrhyw arfer unigol neu rannol o unrhyw hawl neu rwymedi a ddarperir o dan y Cytundeb hwn neu yn ôl y gyfraith atal na chyfyngu ar arfer pellach yr hawl honno neu unrhyw hawl neu rwymedi arall.

9.3 [Nid yw parti sy'n ildio hawl neu rwymedi a ddarperir o dan y Cytundeb hwn neu yn ôl y gyfraith mewn perthynas ag un parti, neu'n cymryd neu'n methu â chymryd unrhyw gamau yn erbyn y parti hwnnw, yn effeithio ar ei hawliau mewn perthynas ag unrhyw barti arall.]

10. **Hollti**

10.1 Os yw unrhyw ddarpariaeth neu ran-ddarpariaeth yn y Cytundeb hwn yn neu'n dod yn annilys, yn anghyfreithlon neu'n anorfodadwy, bernir ei fod wedi'i addasu i'r graddau lleiaf sy'n angenrheidiol i'w wneud yn ddilys, yn gyfreithiol ac yn orfodadwy. Os nad yw addasiad o'r fath yn bosibl, bernir bod y ddarpariaeth neu'r rhan-ddarpariaeth berthnasol wedi'i dileu. Ni fydd unrhyw addasiad i neu ddileu darpariaeth neu ran-ddarpariaeth o dan y cymal hwn yn effeithio ar ddilysrwydd a gorfodadwyedd gweddill y Cytundeb hwn.

10.2 Os yw [un parti yn rhoi rhybudd i'r llall o'r posibilrwydd bod] unrhyw ddarpariaeth neu ran-ddarpariaeth yn y Cytundeb hwn yn annilys, yn anghyfreithlon neu'n anorfodadwy, bydd y partïon yn trafod yn ddidwyll i ddiwygio darpariaeth o'r fath fel ei fod, fel y'i diwygiwyd, yn gyfreithiol, dilys a gorfodadwy, ac, i'r graddau mwyaf posibl, yn cyflawni canlyniad masnachol arfaethedig y ddarpariaeth wreiddiol.

11. **TAW**

11.1 Mae pob swm y dywedir ei fod yn daladwy gan y naill Barti i'r Parti arall o dan neu yn unol â'r Cytundeb hwn yn rhydd o TAW (os oes peth).

11.2 Os codir TAW ar unrhyw gyflenwad a wneir o dan neu yn unol â'r Cytundeb hwn, rhaid i dderbynnydd y cyflenwad, yn amodol ar dderbyn anfoneb TAW ddilys, dalu swm sy'n hafal i'r TAW honno i'r cyflenwr fel ystyriaeth ychwanegol ar y dyddiad y mae'r cyflenwad yn cael ei wneud.

12. **Atebolrwydd cyd ac unigol**

12.1 Pan fo'r Partner Datblygu Dethol yn cynnwys mwy nag un person, bydd yr unigolion hynny yn atebol ar y cyd ac yn unigol am rwymedigaethau ac atebolrwydd y Partner Datblygu Dethol sy'n codi o dan y Cytundeb hwn. Gall yr Awdurdod Caffael weithredu yn erbyn, neu ryddhau neu gyfaddawdu atebolrwydd, neu roi amser neu gyfnod ffafr arall i unrhyw un o'r bobl hynny heb effeithio ar atebolrwydd unrhyw un arall ohonynt.

13 **Hysbysiadau**

13.1 Rhaid i unrhyw hysbysiad a roddir o dan y Cytundeb hwn fod yn ysgrifenedig [a'i lofnodi gan neu ar ran y parti sy'n ei roi].

13.2 (Gall NEU Rhaid i] unrhyw hysbysiad neu ddogfen sydd i'w rhoi neu eu cyflwyno o dan y cytundeb hwn

(a) gael ei ddanfon â llaw [; neu]

(b) gael ei ddanfon trwy bost dosbarth cyntaf rhagdaledig neu wasanaeth dosbarthu diwrnod gwaith nesaf [; neu]

(c) gael ei anfon trwy e-bost.

13.3 Rhaid anfon unrhyw hysbysiad neu ddogfen sydd i'w rhoi neu eu cyflwyno o dan y Cytundeb hwn at y parti perthnasol fel a ganlyn:

(a) i'r Awdurdod Caffael yn:

[CYFEIRIAD]
[E-bost: CYFEIRIAD E-BOST]
wedi'i farcio er sylw: [ENW/SWYDD]
neu gyfreithiwr yr Awdurdod Caffael, gan ddyfynnu'r cyfeirnod [CYFEIRNOD];

(b) i’r Partner Datblygu Dethol yn:

[CYFEIRIAD]
[E-bost: CYFEIRIAD E-BOST]
wedi'i farcio er sylw: [ENW/SWYDD]
neu gyfreithiwr y Partner Datblygu Dethol, gan ddyfynnu’r cyfeirnod [CYFEIRNOD]:

neu fel y nodir yn wahanol gan y parti perthnasol trwy hysbysiad ysgrifenedig i bob parti arall.

13.4 Bydd unrhyw newid i'r manylion yng nghymal 13.3 a bennir yn unol â'r cymal hwnnw yn dod i rym ar gyfer y parti a hysbysir o'r newid am [9.00 am] ar y dyddiad diweddaraf o:

(a) y dyddiad, os oes un, a bennir yn yr hysbysiad fel y dyddiad y daw'r newid i rym; neu

(b) y dyddiad [pump] Diwrnod Gwaith ar ôl tybio y derbyniwyd yr hysbysiad.

13.5 Mae rhoi neu gyflwyno hysbysiad neu ddogfen i drawsgludwr parti yn cael yr un effaith â'i roi neu ei gyflwyno i'r parti hwnnw.

13.6 Bernir bod unrhyw hysbysiad neu ddogfen a roddwyd neu a gyflwynwyd yn unol â chymal 13.1, cymal 13.2 a chymal 13.3 wedi cael ei dderbyn:

(a) os y'i danfonwyd â llaw, os llofnodwyd i dderbyn danfoniad [neu ar adeg y gadewir yr hysbysiad neu ddogfen yn y cyfeiriad] cyn belled â bod y danfoniad yn digwydd cyn 9.00 am ar Ddiwrnod Gwaith, bernir bod yr hysbysiad wedi'i dderbyn am 9.00 am ar y diwrnod hwnnw, ac os bydd y danfoniad yn digwydd ar ôl 5.00 pm ar Ddiwrnod Gwaith, neu ar ddiwrnod nad yw'n Ddiwrnod Gwaith, bernir bod yr hysbysiad wedi'i dderbyn am 9.00 am ar y Diwrnod Gwaith nesaf [; neu]

(b) os anfonir ef trwy bost dosbarth cyntaf rhagdaledig neu wasanaeth dosbarthu diwrnod gwaith nesaf, am [9.00 am] ar yr [ail] Ddiwrnod Gwaith ar ôl ei bostio [; neu]

(c) [os anfonir ef trwy e-bost, ar adeg ei drosglwyddo ar yr amod, os bydd y trosglwyddiad yn digwydd cyn 9.00 am ar Ddiwrnod Gwaith, bernir bod yr hysbysiad neu'r ddogfen wedi'i dderbyn am 9.00 am ar y diwrnod hwnnw, ac os caiff ei drosglwyddo ar ôl 5.00 pm ar Ddiwrnod Gwaith, neu ar ddiwrnod nad yw'n Ddiwrnod Gwaith, bernir bod yr hysbysiad wedi'i dderbyn am 9.00 am ar y Diwrnod Gwaith nesaf].

13.7 Wrth brofi bod hysbysiad neu ddogfen wedi'i gyflwyno, bydd yn ddigonol profi:

(a) llofnodwyd derbynneb danfon [neu fod yr hysbysiad neu'r ddogfen wedi'i adael yn y cyfeiriad] [; neu]

(b) bod yr amlen sy'n cynnwys yr hysbysiad neu'r ddogfen wedi'i chyfeirio'n briodol a'i phostio trwy bost dosbarth cyntaf rhagdaledig neu wasanaeth dosbarthu diwrnod gwaith nesaf [; neu]

(c) [anfonwyd derbynneb danfon yn cadarnhau'r e-bost i weinydd e-bost y derbynnydd neu dderbynneb ddarllen yn cadarnhau bod y derbynnydd wedi edrych ar yr e-bost].

13.8 Nid yw cymal 13 yn berthnasol i'r weithred o gyflwyno unrhyw achos neu ddogfennau eraill mewn unrhyw gamau cyfreithiol neu, lle bo hynny'n berthnasol, unrhyw gyflafareddiad neu ddull arall o ddatrys anghydfod.

14. **Peidio ag uno**

14.1 Ni fydd darpariaethau'r Cytundeb hwn yn uno ar ôl cwblhau unrhyw weithred neu gam a ystyrir o dan hyn i'r graddau y maent yn parhau i gael eu cyflawni ac y gellir eu cyflawni, bydd y darpariaethau'n parhau mewn grym ac effaith lawn.

15. **Gwybodaeth a chyfrinachedd**

15.1 Yn ddarostyngedig i gymal 15.2, cymal 16 a chymal 17 mae pob un o'r Partïon yn cydnabod y bydd y Cytundeb hwn yn ddogfen gyhoeddus.

15.2 Mae pob un o'r partïon yn cytuno ac yn ymrwymo i beidio â chyhoeddi na datgelu i unrhyw berson:

(a) y swm a sicrhawyd o dan y Sicrwydd nac unrhyw elfennau o gynnwys yr Asesiad lawndal, ac eithrio'r swm yn ei grynswth;

(b) peidio â defnyddio unrhyw wybodaeth o'r fath ac eithrio yn ddidwyll wrth gyflawni ei rhwymedigaethau o dan y Cytundeb hwn; a

(c) defnyddio pob ymdrech resymol i sicrhau y bydd unrhyw berson y mae'n datgelu gwybodaeth o'r fath iddo yn cydymffurfio â chymal 15 fel pe bai'n Barti ac yn rhwym iddo.

15.3 Ni fydd Cymal 15.2 yn atal unrhyw Barti rhag datgelu gwybodaeth o'r fath:

(a) i'w gynghorwyr cyfreithiol a chynghorwyr proffesiynol eraill (ar ôl eu hysbysu gyntaf bod gwybodaeth o'r fath i'w chadw'n gwbl gyfrinachol ac na chaiff ei datgelu ymhellach);

(b) i'w swyddogion, gweision, gweithwyr neu asiantau sy'n ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau'r Parti o dan y Cytundeb hwn;

(c) pan (ac i'r graddau) y gall Parti ddangos ei fod eisoes yn gyfreithlon ym meddiant y Parti hwnnw neu'n dod ar gael yn gyffredinol ac yn gyhoeddus ac eithrio o ganlyniad i dorri cymal 15;

(d) lle mae angen (ac i'r graddau y mae angen) datgeliad i alluogi i benderfyniad gael ei wneud o dan y Weithdrefn Datrys Anghydfod a geir yng nghymal 8;

(e) pan fo angen (ac i'r graddau y mae angen) datgeliad sy'n ofynnol yn unol ag unrhyw rwymedigaeth statudol, gyfreithiol (gan gynnwys unrhyw orchymyn llys awdurdodaeth gymwys) neu rwymedigaeth Seneddol a osodir ar y parti sy'n gwneud y datgeliad neu reolau unrhyw gyfnewidfa stoc neu awdurdod llywodraethol neu reoleiddiol sydd â grym cyfraith; neu

(f) pan fydd y Partïon yn cytuno i wybodaeth o'r fath gael ei datgelu a'r modd y mae datgeliad yn digwydd.

15.4 Bydd cymal 15 yn goroesi terfynu'r Cytundeb hwn a bydd yn parhau mewn grym ac effaith lawn ac yn orfodadwy gan bob un o'r Partïon.

16. **Deddf Rhyddid Gwybodaeth**

16.1 Mae'r Partner Datblygu Dethol yn cydnabod y gall yr Awdurdod Caffael fod yn ddarostyngedig i ofynion FIA 2000 ac EIR 2004 mewn perthynas â'r Cytundeb hwn ac os yw'r Awdurdod Caffael, yna bydd y Partner Datblygu Dethol yn cynorthwyo ac yn cydweithredu â'r Awdurdod Caffael i alluogi'r Awdurdod Caffael i gydymffurfio ag unrhyw Gais sy'n ymwneud â'r Cytundeb hwn yn unig ond nid unrhyw fater, peth na threfniant rhwng y Partïon sy'n codi neu'n ymwneud â'r Cytundeb hwn, yr Eiddo neu fel arall.

16.2 Bydd yr Awdurdod Caffael yn gyfrifol am benderfynu a yw Cais yn cael ei wneud yn iawn neu a yw unrhyw wybodaeth wedi'i heithrio rhag cael ei datgelu o dan FIA 2000 ac EIR 2004 wrth benderfynu yn ôl ei ddisgresiwn llwyr y wybodaeth sydd i'w datgelu ar yr amod y bydd yr Awdurdod Caffael bob amser:

(a) yn brydlon ar ôl derbyn unrhyw Gais yn rhoi rhybudd i'r Partner Datblygu Dethol am y Cais hwnnw ac yn y rhybudd hwnnw:

(i.) yn cadarnhau a yw'n ei ystyried yn Gais cywir ac a yw unrhyw wybodaeth wedi'i heithrio rhag cael ei datgelu o dan FIA 2000 ac EIR 2004; a(

(ii.) (i'r graddau y mae'n berthnasol) yn rhoi digon o wybodaeth i'r Partner Datblygu Dethol i ganiatáu i'r Partner Datblygu Dethol gasglu a darparu unrhyw wybodaeth sydd ganddo ac y mae'n ofynnol ei datgelu mewn perthynas â'r Cais hwnnw.

(b) yn ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol a chael barn y Partner Datblygu Dethol mewn perthynas ag unrhyw Gais (gan roi sylw dyledus i'r farn honno) cyn iddo:

(i.) yn gwneud unrhyw benderfyniad yn unol â chymal16; a/neu

(ii.) yn datgelu unrhyw wybodaeth;

mewn perthynas â Chais o'r fath ar yr amod y bydd gan yr Awdurdod Caffael hawl i ymateb o fewn yr amserlen statudol os na dderbynnir ymateb mewn pryd gan y Partner Datblygu Dethol.

17. **Hawliau trydydd partïon**

17.1 [Ac eithrio fel y darperir yn benodol [yng nghymal [RHIF] NEU mewn man arall yn y Cytundeb hwn],] ni fydd gan berson nad yw'n barti i'r Cytundeb hwn unrhyw hawliau o dan Ddeddf Contractau (Hawliau Trydydd Partïon) 1999 i orfodi unrhyw un o delerau’r Cytundeb hwn. [Nid yw hyn yn effeithio ar unrhyw hawl neu rwymedi trydydd parti sy'n bodoli, neu sydd ar gael, ar wahân i'r Ddeddf honno.

17.2 [Nid yw hawliau'r partïon i derfynu, diddymu neu gytuno ar unrhyw amrywiad, hepgoriad neu setliad o dan y Cytundeb hwn yn ddarostyngedig i gydsyniad unrhyw berson arall.]

18. **Cyfraith lywodraethol**

18.1 Bydd y Cytundeb hwn ac unrhyw anghydfod neu hawliad sy'n codi ohono neu mewn cysylltiad ag ef neu ei destun neu ffurfiad (gan gynnwys anghydfodau neu hawliadau anghontractiol) yn cael ei lywodraethu a'i ddehongli yn unol â chyfraith Cymru a Lloegr.

19. **Awdurdodaeth**

19.1 Mae pob parti yn cytuno'n ddi-droi'n ôl y bydd gan lysoedd Cymru a Lloegr awdurdodaeth [cyfyngol NEU anghyfyngedig] i setlo unrhyw anghydfod neu hawliad sy'n codi o'r Cytundeb hwn neu mewn cysylltiad ag ef neu ei destun neu ffurfiant (gan gynnwys anghydfodau nad ydynt yn gontractau neu hawliadau).

Gwnaed y cytundeb hwn ar y dyddiad a nodwyd ar ei ddechrau.

Atodlen 1 Costau GPG

1. Y costau canlynol i'r graddau eu bod yn rhesymol ac yn cael eu hysgwyddo'n briodol o ganlyniad i benderfyniad i wneud y GPG, gwneud, prosesu a gweithredu'r GPG ac unrhyw rai sy'n deillio o Hysbysiad Malltod neu Hysbysiad Prynu sy'n ymwneud â Thiroedd y GPG:
   (a) y pris prynu ar gyfer unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd y mae'r Awdurdod Caffael yn ei gaffael yn unol â'r GPG neu y mae'n ofynnol iddo ei brynu o ganlyniad i unrhyw Hysbysiad Malltod neu Hysbysiad Prynu;
   (b) unrhyw daliad o dan LCA 1961, neu CPA 1965, neu LCA 1973 a wnaed o ganlyniad i gaffael neu ymyrryd ag unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd neu fel arall yn deillio o wneud neu weithredu'r GPG;
   (c) unrhyw log statudol neu log a ddyfarnwyd mewn unrhyw achos sy'n daladwy mewn cysylltiad ag unrhyw swm sy'n daladwy o dan hyn gan gynnwys (heb ragfarnu cyffredinolrwydd yr uchod) llog a all fod yn daladwy yn rhinwedd y ffaith bod yr Awdurdod Caffael wedi meddiannu unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd cyn cytuno ar y swm sydd i'w dalu;
   (d) costau unrhyw weithdrefn warant neu weithdrefnau eraill sy'n angenrheidiol i gael meddiant o unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd;
   (e) costau cyfreithiol a phrisio'r Awdurdod Caffael mewn cysylltiad â gwneud, prosesu a gweithredu'r GPG gan gynnwys costau ymgynghorwyr a benodwyd yn rhesymol ac yn briodol gan yr Awdurdod Caffael;
   (f) unrhyw dreuliau cyfreithiol, prisiad neu dreuliau eraill y mae'n ofynnol i'r Awdurdod Caffael eu talu i berchennog neu berchnogion unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd mewn perthynas â'r un peth a/neu mewn cysylltiad â negodi iawndal neu drosglwyddo teitl neu ganiatáu unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd;
   (g) costau'r Awdurdod Caffael (gan gynnwys unrhyw gostau a ddyfarnwyd yn ei erbyn) ar gyfer unrhyw ymchwiliad cyhoeddus neu gyfeiriad at y Tribiwnlys Tiroedd mewn cysylltiad â'r GPG ac unrhyw ymgyfreitha dilynol mewn perthynas â hynny;
   (h) costau'r Awdurdod Caffael (gan gynnwys unrhyw gostau a ddyfarnwyd yn ei erbyn) mewn perthynas ag unrhyw Her GPG;
   (i) taliad am unrhyw aflonyddwch a cholled cartref, colled sylfaenol neu daliad colled meddiannydd y mae gan unrhyw berchennog/perchnogion neu feddiannydd/meddianwyr hawl iddo o ganlyniad i gyflwyno Hysbysiad Malltod, Hysbysiad Prynu neu freinio neu gymryd meddiant o unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd;

(j) y pris prynu neu unrhyw iawndal (gan gynnwys unrhyw daliad am hollti tir neu effeithiad andwyoll) ac unrhyw iawndal ychwanegol y mae'n ofynnol i'r Awdurdod Caffael ei dalu mewn perthynas â'r cyfan neu unrhyw ran o Diroedd y GPG o ganlyniad i hollti tir ym mherchnogaeth gyffredin a chost gwaith addasu y mae'n ofynnol i'r Awdurdod Caffael ei gyflawni o ganlyniad uniongyrchol i'r GPG mewn perthynas â thir nad yw wedi'i gynnwys yn y GPG ac nad yw fel arall yn cael ei gaffael gan yr Awdurdod Caffael ar gyfer Datblygu;

(k) unrhyw daliad ymlaen llaw y mae'n ofynnol i'r Awdurdod Caffael ei wneud mewn perthynas â'r cyfan neu unrhyw ran o Diroedd y GPG o dan ddarpariaethau adran 52 a 52A o LCA 1973;

(l) unrhyw iawndal sy'n daladwy yn unol â darpariaethau adrannau 236, 237 neu 250 o TCPA 1990;

(m) unrhyw daliadau a wneir gan yr Awdurdod Caffael o dan Rannau I a/neu II o LCA 1973 sy'n codi'n uniongyrchol o'r Datblygiad ac mewn cysylltiad ag ef;

(n) treth trafodiadau tir ac unrhyw ffioedd y Gofrestrfa Tir sy'n codi o gaffael unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd;

(o) unrhyw arian a ddyfarnwyd i berchennog neu berchnogion unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd mewn perthynas ag unrhyw gyfeiriad at y Tribiwnlys Tiroedd a chostau a ddyfarnwyd i'r person hwnnw gan y Tribiwnlys Tiroedd mewn perthynas â hynny;

(p) i'r graddau nad yw'r un peth wedi'i gwmpasu mewn man arall yn yr Atodlen hon, unrhyw daliad arall y mae gan hawlydd hawl iddo o dan y Cod Iawndal;

(q) swm sy'n hafal i unrhyw TAW a delir gan yr Awdurdod Caffael mewn perthynas ag unrhyw un o'r Costau GPG ac eithrio i'r graddau y mae'r Awdurdod Caffael yn cael ad-daliad neu gredyd mewn perthynas â'r symiau hynny; a

(r) unrhyw gostau ychwanegol y mae'r Awdurdod Caffael yn eu hysgwyddo o ganlyniad i'r Partner Datblygu Dethol yn gwrthod cymeradwyo unrhyw daliad neu'n gohirio cymeradwyo'r taliad hwnnw neu'n methu â darparu'r arian angenrheidiol i'r Awdurdod Caffael wneud taliad ar y diwrnod y mae'n ddyledus, ar yr amod na fydd Costau GPG yn cynnwys costau yr aeth yr Awdurdod Caffael iddynt yn groes i'r Cytundeb hwn neu o ganlyniad i unrhyw weithred esgeulus neu esgeulustod ar ran yr Awdurdod Caffael ac ni fydd hawl gan yr Awdurdod Caffael i adennill unrhyw eitem o gost ddwywaith.

Atodlen 2 - Y Cynlluniau

Ynghlwm wrth yr Atodlen hon mae'r Cynlluniau a ganlyn:

1. [RHESTRWCH UNRHYW DIR SYDD EISOES YM MHERCHNOGAETH YR AWDURDOD CAFFAEL].
2. [RHESTRWCH Y TIR GPG FEL Y DIFFINNIR YNG nghymal 1.1].

[RHESTRWCH Y SAFLE DATBLYGU FEL Y DIFFINNIR YNG nghymal 1.1].

Atodlen 3 - Rhwymedigaethau’r Partner Datblygu Dethol

Rhaid i bob Parti gydymffurfio â'u priod rwymedigaethau yn yr Atodlen hon.

1. **Asiant Cyfeirnodi Arbennig**

1.1 Oni bai eu bod eisoes wedi'u penodi cyn dyddiad y Cytundeb hwn, cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl ymrwymo i'r Cytundeb hwn, bydd y Partïon, gan ddefnyddio eu hymdrechion rhesymol, yn ceisio nodi darpar benodeion fel yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol a'i Amodau Penodi, gan gynnwys y amserlen ar gyfer cynnal yr Ymarfer Cyfeirnodi Tir.

1.2 Ar ôl cytuno rhwng y Partïon ynghylch hunaniaeth yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol, bydd y Partner Datblygu Dethol yn penodi'r Asiant Cyfeirnodi Arbenigol ar gost y Partner Datblygu Dethol cyn gynted ag sy'n ymarferol.

2. **Ymarfer Cyfeirnodi Tir**

2.1 Bydd yn ofynnol i'r Asiant Cyfeirnodi Arbenigol gwblhau'r Ymarfer Cyfeirio Tir cyn gynted ag sy'n ymarferol a darparu'r wybodaeth a gesglir o ganlyniad i hynny ar unrhyw ffurf sy'n ofynnol yn rhesymol gan yr Awdurdod Caffael a'r Partner Datblygu Dethol, ond fel bod gwybodaeth o'r fath a gesglir ac a gyflenwir yn cydymffurfio â'r holl ofynion statudol i baratoi, gwneud cais am a gwneud GPG, gan gynnwys ei gadarnhad.

2.2 Heb ragfarnu unrhyw ddarpariaeth arall yn y Cytundeb hwn:

(a) rhaid i bob un o'r Partïon ddarparu i'r Asiant Cyfeirnodi Arbenigol unrhyw gymorth y bydd yn rhesymol yn gofyn amdano o bryd i'w gilydd ac yn gwneud yr holl weithredoedd a phethau sy'n angenrheidiol; a

(b) rhaid i'r Awdurdod Caffael, os yw'n rhesymol angenrheidiol i gyflawni'r Ymarfer Cyfeirnodi Tir, ddefnyddio unrhyw bwerau, statudol neu fel arall, i sicrhau neu ei gwneud yn ofynnol (heb gyfyngiad) i drydydd partïon gyflenwi gwybodaeth ynghylch perchnogaeth neu feddiannu tir neu fuddiannau mewn tir.

3. **Asesiad Iawndal**

3.1 Cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol ar ôl ei benodi, bydd yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol yn cynhyrchu i'r Partner Datblygu Dethol a'r Awdurdod Caffael yn seiliedig ar y dystiolaeth orau sydd ar gael, Atodlen yn rhestru:

(a) yr holl Fuddiannau GPG hysbys neu ddisgwyliedig;

(b) y penawdau hawlio y gallai fod gan berchennog y buddiannau hynny hawl i'w gwneud;

(c) amcangyfrif (neu ystod o symiau) ar gyfer iawndal am y buddiant hwnnw;

(d) y rhagdybiaethau a ddefnyddir wrth wneud yr amcangyfrif hwnnw, gan gynnwys rhagdybiaethau ynghylch y llety sydd ar gael yn y dyfodol ar gyfer unrhyw fusnes; a
(e) a allai'r hawliwr hwnnw fod â hawl i gyflwyno hysbysiad malltod.

3.2 Bydd yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol yn adolygu'r Atodlen a baratowyd o bryd i'w gilydd yn unol â pharagraff 3.1, a phan fydd unrhyw newid sylweddol yn digwydd, bydd yn darparu Atodlen wedi'i diweddaru i'r Partner Datblygu Dethol a'r Awdurdod Caffael yng ngoleuni gwybodaeth bellach ynghylch:
(a) Buddiannau GPG;
(b) penawdau hawlio;
(c) rhagolygon adleoli;
(d) perfformiad busnes hawlwyr;
(e) y farchnad eiddo;
(f) cwblhau caffaeliadau gan y Partner Datblygu Dethol; a
(g) hawl yr hawlydd i gyflwyno hysbysiad malltod.

4. Indemniad ar gyfer Costau GPG

Cyfamodau'r Partner Datblygu Dethol gyda'r Awdurdod Caffael:

Indemnio a chadw'r Awdurdod Caffael bob amser yn ystod cyfnod y Cytundeb hwn wedi'i indemnio rhag ac yn erbyn holl Gostau'r GPG ar yr amod:

(i) mewn perthynas ag unrhyw swm sy'n daladwy o dan yr indemniad hwn ar neu cyn dyddiad y galw, bydd yr Awdurdod Caffael yn rhoi i'r Partner Datblygu Dethol fanylion am natur y symiau yr aethpwyd iddynt a'r dyddiadau pan fyddant i'w talu ac (ar ôl eu talu) gyda chopi ardystiedig a dyddiedig o bob derbynneb neu gydnabyddiaeth o daliad yn ardystio ei fod wedi'i dalu; a

(ii) cyn gwneud unrhyw Ddatganiad Breinio Cyffredinol ni fydd yr Awdurdod Caffael yn setlo Costau GPG unigol sy'n fwy na swm [SWM] heb gymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan y Partner Datblygu Dethol.

Talu i'r Awdurdod Caffael y cyfan ac unrhyw Alldaliadau (os o gwbl) cyn pen 30 Diwrnod Gwaith ar ôl derbyn anfoneb a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Caffael a'i gyfeirio'n briodol at y Partner Datblygu Dethol sy'n rhoi manylion yn llawn (ond nid yn amlach nag unwaith bob 30 Diwrnod Gwaith).

Talu i'r Awdurdod Caffael yr holl gostau ac unrhyw Gostau GPG ar ôl derbyn datganiad a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Caffael i'r Partner Datblygu Dethol yn rhoi manylion yn llawn fel bod yr arian yng nghyfrif banc yr Awdurdod Caffael heb fod yn llai nag 20 Diwrnod Gwaith cyn y dyddiad y mae'n ofynnol i'r Awdurdod Caffael wneud y taliad arno.

Ymgynghori â'r Awdurdod Caffael mewn perthynas â'r fath ran o'r Datblygiad a all ymwneud â'r GPG a darparu i'r Awdurdod Caffael wybodaeth y gall fod yn rhesymol ei hangen i gyflawni ei rwymedigaethau o dan y Cytundeb hwn.

Ar ei gost ei hun i ddarparu cefnogaeth a phob cymorth rhesymol y gall yr Awdurdod Caffael ofyn amdano i gefnogi'r GPG gan gynnwys rhoi neu drefnu rhoi tystiolaeth mewn unrhyw ymchwiliad cyhoeddus neu adolygiad barnwrol o'r GPG.

5. **Buddiannau Trydydd Parti**

Cyfamodau'r Partner Datblygu Dethol gyda'r Awdurdod Caffael:

(a) defnyddio ei ymdrechion rhesymol i negodi telerau trwy gytundeb preifat i gaffael yr holl Fuddiannau Trydydd Parti a Hawliau Newydd a bydd yr Awdurdod Caffael yn defnyddio ei ymdrechion rhesymol i gynorthwyo'r Partner Datblygu Dethol; a

(b) cynorthwyo'r Awdurdod Caffael i sicrhau taliad Costau GPG sy'n ddyledus i hawlwyr ar yr amser ymarferol cynharaf trwy:

(i.) negodiadau a setliadau ar delerau'r Cod Iawndal yn ddidwyll;

(ii.) ceisio datrys anghydfodau yn gynnar trwy gyfryngu neu gymrodeddu;

(iii.) cyfeirio anghydfodau perthnasol at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) cyn gynted ag y daw'n amlwg mae'n annhebygol y bydd negodiadau neu gyfryngu yn sicrhau setliad; a

(iv.) ceisio lliniaru colled a chaledi i bobl sy'n debygol o gael eu dadleoli oherwydd caffael eu heiddo yn orfodol trwy gynorthwyo gydag adleoli a gynlluniwyd i eiddo amgen naill ai o fewn y Safle Datblygu neu yng nghyffiniau Tiroedd y GPG lle gall adleoli o'r fath cael ei hwyluso trwy setlo hawliadau yn gynnar (neu hawliadau yn y dyfodol) o dan y Cod Iawndal.

6. **Sicrwydd**

6.1 Yn ychwanegol at yr indemniad a gynhwysir ym mharagraff 4, rhaid i'r Partner Datblygu Dethol ddarparu Sicrwydd i'r Awdurdod Caffael (os gofynnir amdano) fel y darperir ar ei gyfer yn y paragraff hwn 6.

6.2 Efallai y bydd yr Awdurdod Caffael yn ei gwneud yn ofynnol i Sicrwydd gwmpasu maint ei ddarpar atebolrwydd yn ystod y camau canlynol o'r broses GPG:

(a) o ddyddiad [y Cytundeb hwn] [y penderfyniad i wneud y GPG] mewn perthynas ag amcangyfrif o'r costau o baratoi, cyhoeddi a chyflwyno'r GPG i'w gadarnhau a pharatoi ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus ac ymddangos ynddo (gan gynnwys y risg o gostau mewn ymchwiliad cyhoeddus) yn y swm cychwynnol o [SWM] NEU unrhyw swm rhesymol uwch y bydd yr Awdurdod Caffael yn ei nodi'n rhesymol o bryd i'w gilydd;

(b) o'r dyddiad y mae'r Awdurdod Caffael yn gwneud y GPG, swm ychwanegol sy'n cynrychioli [CANRAN] o amcangyfrif yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol o'r atebolrwydd am Gostau GPG mewn perthynas â'r risg bod gan holl berchnogion a deiliaid Tiroedd y GPG sydd â hawl i gyflwyno Hysbysiad Malltod yn cyflwyno Hysbysiad Malltod mewn perthynas â'u priod fuddiannau ac ar y rhagdybiaeth na ellid gwrthod unrhyw un o'r Hysbysiadau Malltod hynny neu unrhyw swm rhesymol uwch y bydd yr Awdurdod Caffael yn ei nodi'n rhesymol o bryd i'w gilydd gan ystyried yr Asesiad Iawndal; a

(c) ar y dyddiad y mae'r Partner Datblygu Dethol yn gofyn i'r Awdurdod Caffael wneud Datganiad Breinio Cyffredinol mewn perthynas ag unrhyw fuddiannau sy'n ddyledus yn Nhir y GPG, swm ychwanegol (os oes un) sy'n cynrychioli'r swm y mae amcangyfrif rhesymol a phriodol yr Awdurdod Caffael o'r Costau GPG mewn perthynas â'r holl fuddiannau sy'n ddyledus o'r fath yn Nhiroedd y GPG yn fwy na'r Sicrwydd sydd ar waith o dan baragraff 6.3.

6.3 Ar bob taliad o Gostau GPG bydd yr Awdurdod Caffael yn lleihau faint o Sicrwydd sy'n ofynnol yn y modd a ganlyn:

(a) yn ystod y cyfnod y mae Sicrwydd ar waith o dan baragraff 7.2(a) i amcangyfrif rhesymol yr Awdurdod Caffael o'r risg sy'n ddyledus ar gyfer Costau GPG mewn perthynas â deiliaid Tiroedd y GPG sydd â hawl i gyflwyno Hysbysiad Malltod ac eithrio y buddiant hwnnw y talwyd Costau GPG mewn perthynas ag ef;

(b) yn ystod y cyfnod y mae Sicrwydd ar waith mewn perthynas ag ef o dan baragraff 7.2(c) i amcangyfrif rhesymol yr Awdurdod Caffael o'r risg sy'n ddyledus ar gyfer costau GPG mewn perthynas â holl Fuddiannau GPG ac eithrio'r hyn y gwnaed y taliad GPG mewn perthynas ag ef; a

(c) pan nad yw unrhyw daliad o Gostau GPG yn setliad llawn a therfynol o'r hawliad mewn perthynas â'r buddiant yn y Tiroedd GPG y mae'n ymwneud â hwy, rhaid ystyried y risg o unrhyw daliad pellach mewn perthynas â'r buddiant hwnnw yn amcangyfrifon yr Awdurdod Caffael o dan baragraff 7.2(b) a pharagraff 7.2(c).

6.4 Bydd yr Awdurdod Caffael yn rhyddhau'r Sicrwydd ar unwaith pan fydd yr Awdurdod Caffael yn rhesymol fodlon bod setliad llawn a therfynol o'r holl Gostau GPG wedi'i wneud ac yn rhoi rhybudd i'r Partner Datblygu Dethol a'r Sicrwydd wrth i'r setliad ddigwydd.

6.5 Ar gais ysgrifenedig y Partner Datblygu Dethol, bydd yr Awdurdod Caffael yn rhyddhau'r person sy'n darparu'r Sicrwydd o'r un peth os yw'r Partner Datblygu Dethol yn gallu caffael person arall sydd, ym marn resymol yr Awdurdod Caffael, yn darparu Sicrwydd cyfatebol neu well ar gyfer rhwymedigaethau’r Partner Datblygiad Dethol ar y pryd o dan y Cytundeb hwn.

6.6 [Er mwyn osgoi amheuaeth, bydd atebolrwydd y Partner Datblygu Dethol bob amser yn ymestyn i'r Costau GPG llawn p'un a yw'r atebolrwydd hwnnw'n fwy na swm y Sicrwydd sy'n ofynnol gan yr Awdurdod Caffael ar yr adeg honno ac ni fydd y Sicrwydd yn cael ei ryddhau gan derfynu'r Cytundeb hwn yn dilyn Digwyddiad o Ddiffyg ac eithrio trwy hysbysiad rhyddhau a roddwyd gan yr Awdurdod Caffael.]

Anghydfodau i beidio ag oedi taliad neu sicrwydd

6.7 Bydd y Partner Datblygu Dethol yn talu i'r Awdurdod Caffael holl Gostau neu Dreuliau GPG ar y dyddiad sy'n ddyledus p'un a oes unrhyw Anghydfod dros y swm sy'n ddyledus ai peidio, a bydd y Partner Datblygu Dethol yn rhoi Sicrwydd yn y swm sy'n ofynnol yn rhesymol gan yr Awdurdod Caffael p'un a oes unrhyw Anghydfod ynghylch y swm a bennir gan yr Awdurdod Caffael ai peidio.

6.8 Os bydd yr Arbenigwr, ar ôl datrys Anghydfod dros unrhyw Sicrwydd, yn setlo swm sy'n llai na'r swm a bennir gan yr Awdurdod Caffael, bydd yr Awdurdod Caffael yn rhoi rhybudd i leihau unrhyw Sicrwydd sy’n ormodol o fewn deg Diwrnod Gwaith i'r Penderfyniad.

Atodlen 4 - Rhwymedigaethau'r Awdurdod Caffael

Yn ddarostyngedig i gymal 5.2, rhaid i bob Parti gydymffurfio â'u priod rwymedigaethau yn yr Atodlen hon.

1. **Cyfamodau'r Awdurdod Caffael**

Cyfamodau'r Awdurdod Caffael:

(a) I adolygu unrhyw Asesiad lawndal a ddarperir gan yr Asiant Cyfeirnodi Arbenigol o bryd i'w gilydd ac i gyhoeddi ei farn resymol ar yr amcangyfrifon hynny ac unrhyw rybudd o gynnydd neu ostyngiad arfaethedig yn y Sicrwydd mor gyflym ag sy'n rhesymol ymarferol.

(b) Oni bai ei bod yn ofynnol yn gyfreithiol i wneud hynny, i beidio â chaffael unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd o dan y GPG neu drwy gytundeb preifat ac eithrio gyda chymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan y Partner Datblygu Dethol.

(c) Heb ragfarnu paragraff (d), ymgynghori'n llawn bob amser â'r Partner Datblygu Dethol ynghylch gweithrediad a chynnydd y GPG ac unrhyw ymchwiliad cyhoeddus cysylltiedig a'r dystiolaeth sydd i'w chynnwys yno a gweithrediad y GPG a swm Costau’r GPG.

(d) Cyflenwi i'r Partner Datblygu Dethol cyn gynted ag y bo'n ymarferol gopïau o'r holl ddogfennau sy'n berthnasol i'r GPG gan gynnwys unrhyw hysbysiadau a gohebiaeth a dderbynnir gan yr Awdurdod Caffael.

(e) Ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol ymhob cam o'r broses GPG a pheidio â chwblhau drafftiau o (heb gyfyngiad) ffurf y datganiad rhesymau na ffurf y GPG, na chwblhau'r un peth heb gymeradwyaeth ymlaen llaw gan y Partner Datblygu Dethol.

(f) Yn dilyn unrhyw gadarnhad o’r GPG i sicrhau cyn gynted ag y bo'n ymarferol cyhoeddi'r hysbysiad gofynnol yn unol ag adran 15 o ALA 1981 ac os bydd y Partner Datblygu Dethol yn gofyn, cynnwys hysbysiad o fwriad i wneud Datganiad Breinio Cyffredinol.

(g) Defnyddio ymdrechion rhesymol i symud y GPG yn ei flaen a chaffael Tir y GPG (gyda chymorth y Partner Datblygu Dethol), a'r Buddiannau Trydydd Parti sy'n ofynnol o dan y GPG, yn amodol ar:

(i.) cymryd yr holl gamau sydd ar gael i leihau a/neu liniaru Costau'r GPG ac unrhyw log a/neu TAW sy'n rhan o Gostau’r GPG;

(ii.) cyflogi unrhyw briswyr, swyddogion negodi a chyfreithwyr a fydd yn destun ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol; a

(iii.) cyflwyno gwarant am feddiant i gael meddiant o unrhyw dir y mae gan yr Awdurdod Caffael hawl i feddiant cyfreithlon mewn perthynas ag ef.

(h) Rhoi rhybudd ysgrifenedig sydd o leiaf 30 Diwrnod Gwaith i'r Partner Datblygu Dethol o'r dyddiad y mae'n ofynnol yn gyfreithiol i'r Awdurdod Caffael wneud unrhyw daliad Cost GPG.

(i) Talu yn brydlon unrhyw symiau a dderbynnir gan y Partner Datblygu Dethol yn unol â pharagraff 5 o Atodlen 3 i'r person neu'r personau y mae'r symiau hynny'n ddyledus iddynt a rhoi cadarnhad ysgrifenedig i'r Partner Datblygu Dethol bod y taliad hwnnw wedi'i wneud a'i dderbyn.

(j) Ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol cyn rhoi unrhyw ymrwymiad i unrhyw wrthwynebydd neu barti arall mewn perthynas â'r GPG neu wneud unrhyw gytundeb ag ef.

(k) Ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol ynghylch unrhyw adolygiad barnwrol sy’n cael ei fygwth neu un wirioneddol neu her statudol i'r GPG neu ymchwiliad cyhoeddus a hysbysu'r Partner Datblygu Dethol am hynt unrhyw achos o'r fath gan gynnwys (os gofynnir iddo wneud hynny gan y Partner Datblygu Dethol) i gynorthwyo'r Partner Datblygu Dethol i ymuno fel parti.

(l) Ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol ar bob cam perthnasol o bob cam ac unrhyw gamau y cyfeirir atynt ym mharagraff 1(k) sy’n cael eu bygwth a/neu a gychwynnwyd ac ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol wrth baratoi (heb gyfyngiad) a chymeradwyo proflenni tystiolaeth, datganiadau tystion, datganiadau achos (ac ati), yn ogystal â chyfarwyddo a briffio cwnsler.

(m) Peidio ag arfer y GPG (yn gyfan gwbl neu'n rhannol) heb gymeradwyaeth y Partner Datblygu Dethol ar yr amod na fydd y gymeradwyaeth honno'n cael ei dal yn ôl oni bai bod y Partner Datblygu Dethol yn ystyried yn rhesymol na fydd yr ymarfer ar y pryd er budd gorau cyflawni Datblygu a/neu gaffael unrhyw Fuddiant GPG nad yw wedi'i gaffael eto, heb gyfyngiad, gan ohirio cyflwyno'r Datblygiad neu unrhyw ran neu gynyddu ei gost.

(n) Ar gais y Partner Datblygu Dethol i arfer y GPG yn gyfan gwbl neu unrhyw nifer o rannau (yn ôl yr achos) cyn gynted ag y bo'n ymarferol ac ar bob achlysur o'r fath y bydd y Partner Datblygu Dethol yn gofyn.

(o) Cymryd unrhyw gamau sy'n rhesymol i leihau a lliniaru Costau GPG.

2. **Hysbysiadau Malltod**

2.1 Cyfamodau'r Awdurdod Caffael::

(a) copïo i'r Partner Datblygu Dethol o fewn pum Diwrnod Gwaith unrhyw Hysbysiad Malltod a gyflwynir iddo, ynghyd â datganiad yn ardystio gwerth ardrethol yr eiddo perthnasol ar y rhestr ardrethu ar ddyddiad yr Hysbysiad Malltod;

(b) cynnig llwybr gweithredu mewn perthynas â'r Hysbysiad Malltod perthnasol i'r Partner Datblygu Dethol, gan gynnwys a yw'n ystyried bod sail dros gyflwyno gwrth-hysbysiad ac, er budd hwyluso'r Datblygiad, i wneud hynny; a

(c) i beidio â derbyn na chydnabod unrhyw Hysbysiad Malltod oni bai bod y Partner Datblygu Dethol yn cytuno.

2.2 Mewn perthynas â Hysbysiadau Malltod y polisi y cytunwyd arno rhwng y Partïon yw:

(a) caffael y Tiroedd GPG ar delerau rhesymol heb orfod troi at weithredu'r GPG ar adeg briodol i alluogi cyflawni'r amcanion adfywio;

(b) i'r graddau y gellir gwrthwynebu Hysbysiad Malltod yn briodol, gwrthwynebir ef oni bai bod y Partïon yn cytuno fel arall neu os bydd anghytundeb, bod y Cwnsler Arweiniol yn cynghori bod cyflwyno gwrth–hysbysiad cyn pum Diwrnod Gwaith cyn i'r amserlen ddod i ben fel sy’n ofynnol gan y Ddeddf berthnasol yn rhagfarnu'n sylweddol sicrhau cadarnhad y GPG;

(c) bydd yr Awdurdod Caffael yn cyfeirio'r hawlydd at y Partner Datblygu Dethol a fydd yn ceisio negodi prynu'r Buddiant GPG o dan y Cod Iawndal;

(d) os derbynnir Hysbysiad Malltod ond nad yw'r Partner Datblygu Dethol yn gallu negodi prynu'r Buddiant GPG perthnasol, bydd yr Awdurdod Caffael yn cynnwys y buddiant hwnnw mewn unrhyw Ddatganiad Breinio Cyffredinol dilynol; a

(e) os yw Hysbysiad Malltod i gael ei wrthwynebu yna bydd yr Awdurdod Caffael yn cyflwyno gwrth-hysbysiad ac yn cymryd pob cam sy'n angenrheidiol o bryd i'w gilydd i gynnal gwrthwynebiad dilys.

2.3 Bydd y Partïon yn ceisio cytuno ar y camau i'w mabwysiadu mewn perthynas â phob Hysbysiad Malltod ac ar ôl cytuno, bydd y Partner Datblygu Dethol a'r Awdurdod Caffael yn eu dilyn a chyfeirir unrhyw anghytundeb (ac eithrio mewn perthynas â lefel yr iawndal sy'n daladwy (os oes un) at y Cwnsler Arweiniol am eu hargymhelliad), a dilynir hynny oni bai ei fod yn gwrthdaro neu'n anghyson â rhwymedigaethau'r Partïon o dan y Cytundeb neu'n gosod rhwymedigaethau ychwanegol ar Barti nad oes rheidrwydd arnynt i'w derbyn neu eu bod yn gwrthod eu derbyn.

2.4 Rhaid i'r Awdurdod Caffael:

(a) os nad yw'n rhesymol fodlon bod y Partner Datblygu Dethol yn mynd ar drywydd negodiadau ar gyfer prynu Buddiant GPG am gost resymol, gyflwyno rhybudd i'r Partner Datblygu Dethol o'i bryderon cyn i'r Awdurdod Caffael ei hun gychwyn negodiadau gyda'r perchennog Buddiant GPG.

(b) yn ychwanegol at unrhyw rwymedigaeth arall o dan y Cytundeb hwn, ymgynghori â'r Partner Datblygu Dethol pryd bynnag y mae'n ofynnol gan y Partner Datblygu Dethol i wneud hynny ac ystyried yr holl sylwadau a wneir gan y Partner Datblygu Dethol ynghylch sut i symud ymlaen a chynnal y camau gweithredu ac mewn perthynas â'r holl sylwadau ac unrhyw dystiolaeth sydd i'w chyflwyno i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd);

(c) cyflenwi i'r Partner Datblygu Dethol yr holl gyngor, barn, dogfennaeth, gohebiaeth ac adroddiadau perthnasol a dderbynnir neu a gyhoeddwyd gan yr Awdurdod Caffael mewn perthynas ag unrhyw gamau gweithredu gwirioneddol neu arfaethedig;

(d) penodi Cwnsler Arweiniol a Chwnsler iau (neu Gwnsler arall o'r fath os yw'r Partner Datblygu Dethol yn cytuno) i gynghori ar gynnal achos yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ac i gyflwyno achos yr Awdurdod Caffael yn yr un lle a hysbysu'r Partner Datblygu Dethol o’r achos a gwahodd presenoldeb y Partner Datblygu Dethol ymhob ymgynghoriad â'r Cwnsler Arweiniol a/neu'r Cwnsler iau (yn ôl fel y digwydd).

2.5 Mewn perthynas â Hysbysiadau Malltod, rhaid i'r Partner Datblygu Dethol:

(a) hysbysu'r Awdurdod Caffael yn llawn bob amser am y cynnydd a wnaed wrth ddilyn neu wrthsefyll unrhyw gamau gweithredu mewn perthynas â phob Hysbysiad Malltod ac unrhyw negodiadau a wneir mewn perthynas ag ef ac unrhyw gyfathrebu sylweddol â'r person sy'n cyflwyno Hysbysiad Malltod; a

(b) yn ychwanegol at unrhyw rwymedigaeth arall o dan y Cytundeb hwn, ymgynghori â'r Awdurdod Caffael pryd bynnag y mae'n ofynnol gan yr Awdurdod Caffael wneud hynny ac ystyried yr holl sylwadau a wneir gan yr Awdurdod Caffael ynghylch sut i symud ymlaen a chynnal y camau gweithredu ac mewn perthynas â'r holl sylwadau ac unrhyw dystiolaeth sydd i'w chyflwyno i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd).

2.6 Ni fydd yr Awdurdod Caffael yn creu unrhyw fudd neu fuddiannau newydd mewn tir a ddelir yn unol â'r paragraff 2 hwn heb gydsyniad y Partner Datblygu Dethol.

3. Trosglwyddo Tiroedd GPG i'r Partner Datblygu Dethol

3.1 Mae'r Awdurdod Caffael yn cyfamodi y bydd yn gwneud Datganiad Breinio Cyffredinol neu'n cyflwyno hysbysiad i Drafod i bob perchennog perthnasol neu mewn perthynas ag unrhyw ran o Diroedd y GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol yn gofyn iddynt wneud hynny cyn belled â bod yr Awdurdod Caffael yn cytuno, neu fel arall dim ond mewn perthynas â mân fuddiant na ellid ei freinio o dan Ddatganiad Breinio Cyffredinol y dylid cyflwyno Hysbysiad i Drafod.

3.2 Cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl i'r Awdurdod Caffael sicrhau teitl cyfreithiol i unrhyw Dir GPG, bydd yr Awdurdod Caffael yn trosglwyddo'r teitl hwnnw i'r Partner Datblygu Dethol neu fel y mae'n cyfarwyddo ar yr amod bod y Partner Datblygu Dethol wedi talu, ar adeg ei gwblhau'n gyfreithiol, i'r Awdurdod Caffael yr holl Gostau GPG mewn perthynas â'r tir hwnnw.

3.3 Cyn gynted ag y bydd gan yr Awdurdod Caffael hawl i fuddiant mewn tir y mae'r Partner Datblygu Dethol wedi talu'r gost gaffael ar ei gyfer, bydd y Partner Datblygu Dethol yn gallu defnyddio'r tir hwnnw ar yr amod bod gan yr Awdurdod Caffael hawl iddo â meddiant gwag.

3.4 Ni fydd yr Awdurdod Caffael yn creu unrhyw fudd neu fuddiannau newydd mewn tir a ddelir yn unol â'r paragraff 3 hwn heb gydsyniad y Partner Datblygu Dethol.

4. **Apêl**

4.1 Os nad yw Gweinidogion Cymru yn bwriadu cadarnhau'r GPG p'un ai o ran y cyfan neu unrhyw ran ohono (ac eithrio eithriad o'r GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol yn cytuno yn ôl ei ddisgresiwn, na fydd yn effeithio'n andwyol ar y Datblygiad) bydd yr Awdurdod Caffael, os yw'r Partner Datblygu Dethol yn mynnu hynny yn ysgrifenedig (ac yn ddarostyngedig i baragraff 4.2) yn apelio i'r Uchel Lys yn erbyn y diffyg cadarnhau neu gadarnhad rhannol neu'n gwneud cais am adolygiad barnwrol pa bynnag un y bydd y Cwnsler Arweiniol yn cynghori ei fod yn fwy priodol o dan yr amgylchiadau.

4.2 Ni fydd yn ofynnol i'r Awdurdod Caffael apelio i'r Uchel Lys yn erbyn y diffyg cadarnhau neu gadarnhad rhannol na gwneud cais am adolygiad barnwrol os:

(a) ar ôl adolygu penderfyniad Gweinidogion Cymru nid yw'r Awdurdod Caffael yn ei ystyried y bydd mynd ar drywydd apêl o'r fath yn debygol o hyrwyddo a/neu wella lles economaidd a/neu gymdeithasol a/neu amgylcheddol yr ardal; a/neu

(b) mae cyngor ysgrifenedig gan y Cwnsler Arweiniol yn honni bod llai na 50% o siawns y bydd apêl neu gais o'r fath yn llwyddo gan adael GPG yn ei le sy'n cwrdd â gofynion rhesymol priodol yr Awdurdod Caffael a'r Partner Datblygu Dethol a chyn belled hefyd â bod y Partner Datblygu Dethol yn gyntaf wedi cael cyfle i ystyried telerau'r cyfarwyddyd i'w gyflwyno i'r Cwnsler Arweiniol ac i fynychu unrhyw gynhadledd neu ymgynghoriad â'r Cwnsler Arweiniol.

5. **Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)**

5.1 Heb ragfarnu hawl yr Awdurdod Caffael i atgyfeirio unrhyw fater i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ar yr adeg y bydd yr Awdurdod Caffael yn ei bennu'n rhesymol, os bydd y Partner Datblygu Dethol wedi rhoi rhybudd ysgrifenedig ar ôl y dyddiad y bydd y GPG wedi dod yn weithredol i'r Awdurdod Caffael yn ofyn am ddyfarniad o'r iawndal statudol sy'n daladwy mewn perthynas ag unrhyw Fuddiant Trydydd Parti neu Hawl Newydd i'w wneud gan yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) yna bydd yr Awdurdod Caffael yn darparu holl gydweithrediad rhesymol i'r Partner Datblygu Dethol ar gyfer unrhyw weithrediad o'r fath yn y modd y gall y Partner Datblygu Dethol yn rhesymol ofyn amdano, a chynhyrchu heb oedi unrhyw wybodaeth neu ddogfennaeth, gan gynnwys datganiadau tyst, y gall y Partner Datblygu Dethol ofyn amdanynt yn rhesymol mewn perthynas â materion o'r fath.

6. **Ad-dalu costau GPG**

6.1 Os gordalir unrhyw Gostau GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol wedi'u had-dalu yna bydd gan y Partner Datblygu Dethol hawl i dderbyn unrhyw ad-daliad sy'n ddyledus yn gyfreithlon naill ai fel cyfandaliad neu fel credyd yn erbyn unrhyw daliadau pellach sy'n ddyledus mewn perthynas ag unrhyw Gostau GPG a heb ragfarnu cyffredinolrwydd yr uchod, bydd gan y Partner Datblygu Dethol hawl i dderbyn unrhyw iawndal ymlaen llaw gormodol a dalwyd o dan adran 52 o LCA 1973 a ad-delir i'r Awdurdod Caffael a bydd yr Awdurdod Caffael yn ceisio ad-daliad o'r un peth.

Atodlen 5 - Canlyniadau Ymadael

1. Rhan A: Pan fydd yr Awdurdod Caffael yn penderfynu'n ffurfiol i beidio â bwrw ymlaen â'r GPG ar ôl i'r Cwnsler Arweiniol gynghori nad yw'r rhagolygon o lwyddo yn well na 50%.

   (i.) Ni fydd yn ofynnol i'r Awdurdod Caffael gymryd unrhyw gamau pellach mewn perthynas â'r GPG ond bydd yn cymryd pob cam rhesymol i liniaru a lleihau atebolrwydd y Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn.

   (ii.) Bydd rhwymedigaethau'r Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn yn parhau mewn grym mewn perthynas â rhwymedigaethau y mae'r Awdurdod Caffael wedi'u hysgwyddo cyn dyddiad y penderfyniad hwnnw neu'r camau y mae'r Awdurdod Caffael wedi'u cymryd a fydd yn creu rhwymedigaethau na all yr Awdurdod Caffael eu hosgoi yn rhesymol.

   (iii.) Ar yr amod os yw'r Cwnsler Arweiniol yn cynghori, pe bai'r GPG yn cael ei addasu i gynyddu'r siawns o lwyddo dros 50% ond fel bod amcanion adfywio'r Awdurdod Caffael yn dal i gael eu cyflawni ym marn resymol y Partner Datblygu Dethol, yna bydd yr Awdurdod Caffael yn bwrw ymlaen gyda'r GPG.

2. Rhan B: Pan fo'r Awdurdod Caffael yn penderfynu peidio â bwrw ymlaen ar y sail nad yw, o ganlyniad i newid sylweddol mewn amgylchiadau, bellach yn ystyried bod dilyn y GPG yn debygol o hyrwyddo a/neu wella lles economaidd a/neu gymdeithasol a/neu amgylcheddol yr ardal (ac eithrio penderfyniad o'r fath a wnaed yn dilyn penderfyniad gan Weinidogion Cymru i beidio â chadarnhau'r GPG yn gyfan gwbl neu'n rhannol).

   (a) Ni fydd yn ofynnol i'r Awdurdod Caffael gymryd unrhyw gamau pellach mewn perthynas â gweithredu'r GPG a rhaid iddo gymryd pob cam rhesymol sydd ar gael i leihau a lliniaru atebolrwydd y Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn.

   (b) Bydd rhwymedigaethau'r Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn yn dod i ben.

   (c) Rhaid i'r Awdurdod Caffael (pan ofynnir iddo wneud hynny) dalu i'r Partner Datblygu Dethol y swm sy'n cynrychioli:

      (i.) y Costau GPG a delir gan y Partner Datblygu Dethol i'r Awdurdod Caffael o dan y Cytundeb hwn;

(ii.) unrhyw gostau a'r holl gostau a ysgwyddodd y Partner Datblygu Dethol wrth ddilyn y Datblygiad a/neu a dalwyd o dan y Cytundebau Tir a/neu a ysgwyddwyd wrth gaffael Tir GPG a/neu Fuddiannau GPG, gan gynnwys costau caffael, yn ogystal â Threth Trafodiadau Tir, neu sy'n uniongyrchol gysylltiedig â chefnogi'r Awdurdod Caffael mewn perthynas â'r GPG naill ai cyn neu ar ôl dyddiad y Cytundeb hwn. Y swm y bydd angen i’r Awdurdod Caffael ei dalu am drosglwyddo tir fydd yr uchaf o’r gwerth marchnadol a'r pris a dalodd y Partner Datblygu Dethol.

(d) Yn ychwanegol at y symiau uchod, bydd yr Awdurdod Caffael yn talu i'r Partner Datblygu Dethol y swm a fydd yn sicrhau enillion ar gostau o 10% i'r Partner Datblygu Dethol ar ôl ystyried unrhyw swm y mae Gwerth Marchnaod unrhyw dir a gaffaelwyd gan y Partner Datblygu Dethol yn fwy na'r pris a dalwyd amdano.

(e) Os oes gan y Partner Datblygu Dethol deitl i unrhyw Dir a/neu Fuddiannau GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol wedi talu'r costau caffael ar eu cyfer, bydd y Partner Datblygu Dethol yn trosglwyddo'r buddiant hwnnw i'r Awdurdod Caffael am swm o [SWM] ar ôl talu'r holl symiau sy'n ddyledus i'r Partner Datblygu Dethol.

3. Rhan C: Pan fo'r Partner Datblygu Dethol wedi torri ei rwymedigaethau o dan y Cytundeb hwn yn sylweddol neu'n rhoi rhybudd nad yw'n dymuno i'r Awdurdod Caffael fwrw ymlaen â'r GPG er ei fudd.

(a) Rhaid i'r Awdurdod Caffael bennu a chyflwyno rhybudd i'r Partner Datblygu Dethol yn nodi:

(i.) a fydd yn cefnu ar y GPG ac os felly darpariaethau’r paragraff 1 (Rhan A) o’r Atodlen hon yn gymwys; neu

(ii.) bydd yn parhau gyda'r GPG ac os felly bydd darpariaethau'r Rhan C hon yn gymwys.

(b) Os yw'r Awdurdod Caffael yn dewis bwrw ymlaen â'r GPG heb gefnogaeth y Partner Datblygu Dethol:

(i.) Ni fydd y Partner Datblygu Dethol yn gwrthwynebu'r GPG nac yn achosi nac yn caniatáu i unrhyw berson arall wrthwynebu ar ei ran a bydd yn tynnu'n ôl unrhyw wrthwynebiad y gallai fod wedi'i wneud cyn dyddiad ethol yr Awdurdod Caffael.

(ii.) Os cadarnheir y GPG (naill ai cyn neu ar ôl i'r Partner Datblygu Dethol roi rhybudd nad oedd am barhau) caiff yr Awdurdod Caffael weithredu'r GPG mewn perthynas ag unrhyw Fuddiant GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol wedi'i gaffael a bydd gan y Partner Datblygu Dethol hawl i gael iawndal am unrhyw Fuddiannau GPG o'r fath sy'n eiddo iddo o dan y Cod Iawndal.

(iii.) Ni fydd hawl gan y Partner Datblygu Dethol i adennill unrhyw Gostau GPG yr oedd wedi'u talu (neu yr oedd wedi bod yn atebol i'w talu) i'r Awdurdod Caffael cyn dyddiad ei rybudd ond ni fydd yn atebol o dan y Cytundeb hwn mewn perthynas ag unrhyw atebolrwydd a ysgwyddir gan yr Awdurdod Caffael mewn perthynas â Chostau GPG ar ôl dyddiad y rhybudd hwnnw.

(iv.) Os yw'r Awdurdod Caffael, ar ddyddiad rhybudd y Partner Datblygu Dethol, wedi caffael ac yn dal unrhyw Fuddiant GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol wedi talu'r Costau GPG iddo cyn gwneud Datganiad Breinio Cyffredinol, bydd yr Awdurdod Caffael yn trosglwyddo perchnogaeth o'r buddiant hwnnw i'r Partner Datblygu Dethol am swm o [SWM].

(v.) Os yw'r Awdurdod Caffael, ar ddyddiad rhybudd y Partner Datblygu Dethol, wedi gwneud Datganiad Breinio Cyffredinol mewn perthynas â Thiroedd GPG [Buddiannau] nad yw'n eiddo i'r Partner Datblygu Dethol, ni fydd yn ofynnol i'r Awdurdod Caffael eu trosglwyddo i'r Partner Datblygu Dethol ac ni fydd unrhyw rwymedigaeth ar y Partner Datblygu Dethol i dalu unrhyw Gostau GPG mewn perthynas â buddiannau o'r fath; a/neu

(vi.) Pan fo unrhyw Fuddiant GPG wedi'i freinio yn yr Awdurdod Caffael o dan Ddatganiad Breinio Cyffredinol a'i drosglwyddo i'r Partner Datblygu Dethol, bydd y Partner Datblygu Dethol yn trosglwyddo'r buddiant hwnnw yn ôl i'r Awdurdod Caffael a bydd yr Awdurdod Caffael yn ad-dalu i'r Partner Datblygu Dethol y Costau GPG sy'n gysylltiedig â chaffael y buddiant hwnnw.

4. Rhan D: Pan fo'r Partner Datblygu Dethol yn honni bod yr Awdurdod Caffael yn torri ei rwymedigaethau o dan y Cytundeb hwn yn sylweddol a bod yr Awdurdod Caffael naill ai'n rhoi rhybudd yn derbyn yr honiad hwnnw neu mae'r Partner Datblygu Dethol wedi cyfeirio'r cwestiwn at yr Arbenigwr ac mae'r Arbenigwr wedi dyfarnu ar y cwestiwn hwnnw o blaid y Partner Datblygu Dethol.

(a) Ni fydd yn ofynnol i'r Awdurdod Caffael gymryd, ac ni fydd yn cymryd unrhyw gamau pellach mewn perthynas â gweithredu'r GPG a rhaid iddo gymryd pob cam rhesymol sydd ar gael i leihau a lliniaru atebolrwydd y Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn.

(b) Bydd rhwymedigaethau'r Partner Datblygu Dethol o dan y Cytundeb hwn yn dod i ben.

(c) Rhaid i'r Awdurdod Caffael (pan ofynnir iddo wneud hynny) dalu i'r Partner Datblygu Dethol y swm sy'n cynrychioli:

(i.) y Costau GPG (yn ddarostyngedig i Ran D paragraff 4) gan y Partner Datblygu Dethol i'r Awdurdod Caffael o dan y Cytundeb hwn;

(ii.) unrhyw gostau a'r holl gostau a ysgwyddodd y Partner Datblygu Dethol wrth ddilyn y Datblygiad a/neu a dalwyd o dan y Cytundebau Tir a/neu a ysgwyddwyd wrth gaffael Tir a/neu Fuddiannau GPG, gan gynnwys costau caffael, yn ogystal â Threth Trafodiadau Tir, neu sy'n uniongyrchol gysylltiedig â chefnogi'r Awdurdod Caffael mewn perthynas â'r GPG naill ai cyn neu ar ôl dyddiad y Cytundeb hwn. Y swm y bydd angen i'r Awdurdod Caffael ei dalu am drosglwyddo tir fydd yr uchaf o'r gwerth marchnadol a'r pris a dalodd y Partner Datblygu Dethol; ac

(iii.) yn ychwanegol at y symiau uchod, bydd yr Awdurdod Caffael yn talu i'r Partner Datblygu Dethol y swm a fydd yn sicrhau enillion ar gostau o 10% i'r Partner Datblygu Dethol ar ôl ystyried unrhyw swm y mae Gwerth Marchnaold unrhyw dir a gaffaelwyd gan y Partner Datblygu Dethol yn fwy na'r pris a dalwyd amdano.

(d) Os oes gan yr Awdurdod Caffael deitl i unrhyw Dir a/neu Fuddiannau GPG y mae'r Partner Datblygu Dethol wedi talu'r costau caffael ar eu cyfer, rhaid i'r Cyngor (os bydd gofyn iddo wneud hynny) drosglwyddo'r buddiant hwnnw i'r Partner Datblygu Dethol neu fel y mae'n cyfarwyddo am y swm o [SWM].

(e) Yn lle paragraff 4 Rhan D, os bydd yn dewis, caiff y Partner Datblygu Dethol (ar ei ran ei hun ac unrhyw drydydd parti arall y mae Buddiannau GPG wedi'u trosglwyddo iddynt neu eu dal ganddynt (os yw'r trydydd parti hwnnw'n cytuno y caiff y Partner Datblygu Dethol wneud cais o'r fath)) alw ar yr Awdurdod Caffael i gaffael Buddiannau GPG o'r fath o'r Partner Datblygu Dethol a/neu'r trydydd parti hwnnw am yr uchaf o'r gwerth marchnadol ar y pryd a phris prynu'r buddiannau hynny.

(f) Bydd yr Awdurdod Caffael yn cwblhau unrhyw gaffaeliadau sydd i'w gwneud ganddo o dan Ran D paragraff 4(e) ar y diweddaraf o 20 Diwrnod Gwaith ar ôl y cyflwyno unrhyw rybudd o dan Ran D paragraff 4(e) a deg Diwrnod Gwaith ar ôl (lle mae Anghydfod ynghylch y pris i'w dalu) penderfynu ar y pris prynu i'w dalu.

Llofnodwyd gan: [ENW'R AWDURDOD CAFFAEL]	.....
Llofnodwyd gan: [ENW'R CYFARWYDDWR] dros ac ar ran [ENW'R PARTNER DATBLYGU DETHOL]	..... Cyfarwyddwr

Atodiad 21 - Templed Cytundeb Setlo ar gyfer Eiddo Afraid a Gwag

FE'CH CYNGHORIR I GEISIO CYNGOR CYFREITHIOL CYN LLOFNODIO'R FFURFLEN HON

CYTUNDEB SETLO

CYTUNDEB a wnaed ar y o 200

RHWNG:

[nodwch enw'r Awdurdod Caffael]

a

[NODWCH ENW'R PERCHENNOG TIR]

Dyddiwyd y **CYTUNDEB HWN: [NODWCH Y DYDDIAD]**

PARTÏON

[NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] o [NODWCH Y CYFEIRIAD LLAWN]

[NODWCH ENW LLAWN Y PERCHENNOG TIR] o [NODWCH GYFEIRIAD LLAWN Y PERCHENNOG TIR] ("**Y Perchennog**")

CEFNDIR

(1) Y Perchennog Tir yw perchennog yr eiddo/tir rhydd-ddaliadol (DILEWCH FEL SY'N BRIODOL) a leolir yn [NODWCH Y CYFEIRIAD] ("Yr eiddo")

(2) Mae [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] wedi gwneud gorchymyn prynu gorfodol (GPG) a'i gyflwyno i'w gadarnhau i Weinidogion Cymru.

(3) Bydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn rhoi'r GPG ar encil tan [NODWCH Y DYDDIAD A'R FLWYDDYN] i ganiatáu i'r Perchennog Tir dynnu ei wrthwynebiad i'r GPG yn ôl.

(4) Bydd y Perchennog Tir a'r [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn cytuno ar gwmpas y gwaith ac amserlen i'w gyflawni i ddod â [NODWCH Y CYFEIRIAD] i mewn i [NODWCH Y DEFNYDD].

(5) Os na ddaethpwyd â'r Eiddo yn ôl i [NODWCH Y DEFNYDD SY'N OFYNNOL] erbyn diwedd yr amser y cytunwyd arno, bydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn bwrw ymlaen â'r broses GPG.

(6) Os yw'r Eiddo wedi cael ei ddwyn i mewn i [NODWCH Y DEFNYDD SY'N OFYNNOL] erbyn diwedd yr Amser Cytunedig ac er boddhad [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL], ni fydd y Perchennog Tir yn cymryd unrhyw gamau yn y dyfodol nac yn gwneud unrhyw hawliadau, hawliadau yn y dyfodol neu alwadau yn y dyfodol mewn perthynas â'r GPG hwn.

(7) Mae'r partïon yn dymuno cofnodi'r telerau setlo hynny, ar sail rwymol, yn y cytundeb hwn.

(8) Os na all y Perchennog Tir dynnu ei wrthwynebiad yn ôl erbyn [NODWCH Y DYDDIAD A'R FLWYDDYN] bydd y broses GPG yn parhau.

TERMAU Y CYTUNWYD ARNYNT

1. Diffiniadau a dehongliad

Yn y cytundeb hwn, oni bai bod y cyd-destun yn mynnu fel arall, mae i'r geiriau a'r ymadroddion canlynol yr ystyron canlynol:

Amser Cytunedig - yn golygu'r amser y cytunwyd arno ar gyfer cwblhau'r Gwaith

GPG - yw'r gorchymyn prynu gorfodol (GPG) sy'n ymwneud â thir yn [NODWCH Y CYFEIRIAD] neu unrhyw gais neu orchymyn arall yn y dyfodol sy'n ymwneud â'r Eiddo.

Her GPG - yn golygu her neu wrthwynebiad (ar ba bynnag ffurf) i ddilysrwydd y GPG neu'r datganiad breinio cyffredinol (gan gynnwys trwy waharddeb neu adolygiad barnwrol) neu unrhyw fater neu weithred broses sy'n gysylltiedig ag ef.

Cynllun - yn golygu'r cynllun sydd wedi'i atodi i Atodiad 1

Eiddo - yn golygu [NODWCH Y CYFEIRIAD]

Cyfnod - yn golygu'r cyfnod o amser y bydd y Gwaith yn cael ei wneud a'i gwblhau

Gwaith - yn golygu'r gwaith sydd i'w wneud gan y Perchennog Tir ar ei gost ei hun yn yr Eiddo fel y dangosir o dan yr Atodlen Waith sydd wedi'i hatodi yn Atodiad 2

Dyddiad Cychwyn Gwaith - yn golygu'r dyddiad y bydd y Gwaith yn cychwyn.

Cwblhau Gwaith - yn golygu'r dyddiad a nodir yn y Dystysgrif Cwblhau Gwaith.

Tystysgrif Cwblhau Gwaith - yn golygu dogfen a gyhoeddwyd gan [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] i'r Perchennog Tir yn cadarnhau'r dyddiad yr ystyrir bod y Gwaith wedi'i gyflawni yn unol â'r Atodlen Waith a atodir yn Atodiad 2

2. Effaith y cytundeb hwn

Mae'r partïon trwy hyn yn cytuno y bydd y cytundeb hwn yn rhwymo arnynt yn llawn ac yn effeithiol ar unwaith.

3. Gwaith

Bydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn arolygu'r Gwaith ar ôl ei gwblhau a dim ond ar foddhad y [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] neu yn unol â'r Dystysgrif Cwblhau Gwaith y bydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn hysbysu'r Gweinidogion Cymraeg na fydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn mynd ymlaen i ofyn am gadarnhad o'r GPG.

4 Amser cytunedig

Mae'r Perchennog Tir wedi cytuno y bydd y Gwaith yn cael ei wneud i foddhad rhesymol y [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] a'i gwblhau ar ..... ac os na fydd y Gwaith wedi'i gwblhau erbyn yr Amser Cytunedig, bydd gan [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yr hawl i arfer y GPG.

5. Setliad

Mae'r cytundeb hwn yn setliad llawn a therfynol o'r Perchennog Tir yn rhyddhau ac yn rhyddhau am byth, yr holl weithredoedd, hawliadau, hawliau, galwadau a gwrthbwysiadau, p'un ai yn yr awdurdodaeth hon neu eraill, p'un a yw'n hysbys i'r partïon neu i'r gyfraith ar hyn o bryd ai peidio a ph'un ai yn ôl y gyfraith neu ecwiti, a allai, a fu erioed, neu a all fod wedi hyn yn erbyn [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] neu unrhyw barti neu endid arall sy'n deillio o'r GPG neu'n gysylltiedig â'r GPG.

<u>Cytundeb i beidio â Gweithredu</u>

Mae'r Perchennog Tir yn cyfamodi na fydd yn: (i) cychwyn, cynorthwyo'n wirfoddol mewn unrhyw ffordd nac achosi naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol yn erbyn [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] nac unrhyw barti neu endid arall unrhyw gamau, achos neu weithred arall yn ymwneud â'r GPG neu/unrhyw wrthwynebiad neu her o unrhyw natur ffurfiol neu anffurfiol iddo, yn yr awdurdodaeth hon neu unrhyw gostau eraill os na fydd [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn mynd ymlaen i ofyn am gadarnhad o'r gorchymyn oherwydd bod yr Eiddo wedi'i ddwyn i [NODWCH Y DEFNYDD SY'N OFYNNOL].

5.1 Bydd pob parti yn ysgwyddo eu costau cyfreithiol eu hunain mewn perthynas â'r cytundeb hwn.

6 Gwarantau ac awdurdod

6.1 Mae'r Tirfeddiannwr yn gwarantu ac yn datgan nad yw wedi gwerthu, trosglwyddo, aseinio neu waredu fel arall eu budd neu hawliau yn yr Eiddo (neu wedi cytuno i wneud hynny).

6.2 Mae pob parti yn gwarantu ac yn datgan i'r llall mewn perthynas ag ef ei hun fod ganddo'r hawl, y pŵer a'r awdurdod llawn i weithredu, cyflawni a chyflawni'r cytundeb hwn.

6.3 Mae'r Perchennog Tir yn gwarantu ac yn datgan nad yw wedi mynd yn groes nac wedi cymryd camau i fynd yn groes i ddarpariaethau cymal 5 uchod ar unrhyw adeg.

7 Indemniadau

Mae'r Perchennog Tir trwy hyn yn indemnio, a bydd yn parhau i indemnio, [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] yn erbyn yr holl gostau ac iawndal (gan gynnwys treuliau cyfreithiol a syrfëwr cyfan [ENW ENW'R AWDURDOD GYFEIRIO] a ysgwyddir ymhob gweithred, hawliad ac achos yn y dyfodol mewn perthynas â (i) y Gwaith y gall ei ddwyn yn erbyn [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] neu unrhyw barti arall, a (ii) (heb ragfarn i'r uchod) unrhyw achos o dorri'r cyfamodau neu'r gwarantau a gynhwysir yma.

8 Toradwyedd

Os canfyddir bod unrhyw un o ddarpariaethau'r cytundeb hwn yn ddi-rym neu'n anorfodadwy, bernir bod y ddarpariaeth honno wedi'i dileu o'r cytundeb hwn a bydd gweddill darpariaethau'r cytundeb hwn yn parhau mewn grym ac effaith lawn a bydd y partïon yn defnyddio eu hymdrechion rhesymol priodol i gaffael bod unrhyw ddarpariaeth o'r fath yn cael ei disodli gan ddarpariaeth sy'n ddilys ac yn orfodadwy, ac sy'n rhoi effaith i ysbryd a bwriad y cytundeb hwn.

9 Cytundeb cyfan

9.1 Mae'r cytundeb hwn yn cynnwys y ddealltwriaeth a'r cytundeb cyfan rhwng y partïon mewn perthynas â thestun y cytundeb hwn.

9.2 Mae pob parti yn cydnabod nad yw wedi ymrwymo i'r cytundeb hwn gan ddibynnu'n llwyr neu'n rhannol ar unrhyw sylwadau neu warant a wnaed gan neu ar ran y parti arall (boed ar lafar neu'n ysgrifenedig) ac eithrio'r hyn a nodir yn benodol yn y cytundeb hwn.

10 Cyfrinachedd

Mae telerau'r cytundeb hwn, a sylwedd yr holl negodiadau mewn cysylltiad ag ef, yn gyfrinachol i'r partïon a'u cynghorwyr, na fyddant yn eu datgelu i, nac yn eu cyfleu i unrhyw drydydd parti heblaw:

(a) i archwilwyr, yswirwyr a chyfreithwyr priodol y partïon ar delerau sy'n cadw cyfrinachedd;
(b) yn unol â gorchymyn llys awdurdodaeth gymwys, neu yn unol ag unrhyw orchymyn neu alw priodol a wnaed gan unrhyw awdurdod neu gorff cymwys lle maent o dan rwymedigaeth gyfreithiol neu reoleiddiol i wneud datgeliad o'r fath; a
(c) cyn belled ag y bo angen i weithredu a gorfodi unrhyw un o delerau'r cytundeb hwn.

11 Cyfraith ac awdurdodaeth lywodraethol

Bydd y cytundeb hwn yn cael ei lywodraethu gan gyfraith Cymru a Lloegr, a'i ddehongli yn unol â hynny. Bydd unrhyw anghydfod sy'n codi o'r cytundeb hwn neu mewn cysylltiad ag ef, neu'n ymwneud ag ef, yn ddarostyngedig i awdurdodaeth unigryw llysoedd Cymru a Lloegr, a bydd y partïon trwy hyn yn ymostwng i awdurdodaeth unigryw'r llysoedd hynny at y dibenion hyn.

12 Deddf Contractau (Hawliau Trydydd Partïon) 1999

Mae'r partïon yn cytuno nad oes modd gorfodi telerau'r cytundeb hwn gan unrhyw drydydd parti o dan Ddeddf Contractau (Hawliau Trydydd Partïon) 1999.

13 Cydweithrediad

Rhaid i'r partïon gyflwyno neu beri cyflwyno unrhyw offerynnau a dogfennau eraill ar unrhyw adegau a lleoedd sy'n rhesymol angenrheidiol neu'n ddymunol, a rhaid iddynt gymryd unrhyw gamau eraill y gofynnir amdanynt yn rhesymol gan y parti arall at ddibenion gweithredu'r cytundeb hwn.

14 Gwrthrannau

Gellir llofnodi'r cytundeb hwn mewn unrhyw nifer o wrthrannau, a bydd pob un ohonynt, pan fydd wedi'i lofnodi, yn wreiddiol a bydd pob un ohonynt gyda'i gilydd yn dystiolaeth o'r un cytundeb. At ddibenion cwblhau, bydd llofnodion ffacs gan gynghorwyr cyfreithiol y partïon yn rhwymol. Mae unrhyw barti sy'n darparu gwrthran ffacs, wedi'i lofnodi i'r parti arall ar ôl ei gwblhau, yn cytuno i ddarparu gwrthrannau gwreiddiol wedi'u llofnodi i'r parti arall cyn pen pedwar diwrnod ar ddeg ar ôl eu cwblhau.

15 Amrywiad

Bydd unrhyw amrywiad i'r cytundeb hwn yn ysgrifenedig ac wedi'i lofnodi gan neu ar ran pob parti.

Gwnaed y cytundeb hwn ar y dyddiad a nodwyd ar ei ddechrau.

Atodiad 1

Cynllun

Atodiad 2

Amserlen y Gwaith

1. Cyflawni'r gwaith canlynol yn y cyfnodau amser penodedig:

   1.1 [RHESTRWCH WAITH HEB EI WNEUD A'R CYFNOD AMSER I'W GWBLHAU]

   1.2 [RHESTRWCH WAITH HEB EI WNEUD A'R CYFNOD AMSER I'W GWBLHAU]

   1.3 [RHESTRWCH WAITH HEB EI WNEUD A'R CYFNOD AMSER I'W GWBLHAU]

<u>GPG cysylltiedig â thai</u>

2. Ar ôl i'r gwaith a nodir ym mharagraff 1 o'r Atodlen hon gael ei gwblhau, rhoi'r pob un Eiddo gydag asiant gosod lleol uchel ei bardd (i'w gytuno gan yr [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL]) cyn pen 5 diwrnod gwaith a defnyddio pob ymdrech resymol i sicrhau bod pob un o'r Eiddo yn cael ei osod cyn gynted ag sy'n rhesymol ymarferol ar ôl i'r cyfnodau amser a nodir uchod ddod i ben.

3. Caniatáu mynediad i [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] i bob un o'r Eiddo yn ddi-oed i'w alluogi i wirio bod gofynion yr Ymgymeriad hwn wedi'u bodloni.

4. Hysbysu [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] pan fydd pob un o'r Eiddo wedi'i osod, ynghyd â manylion y tenant a chopi o'r cytundeb tenantiaeth.

5. Hysbysu [NODWCH ENW'R AWDURDOD CAFFAEL] os gwnaed cynnig i brynu'r Eiddo cyn cwblhau'r gwaith a nodir ym mharagraff 1 o'r Atodlen hon a sicrhau bod unrhyw brynwr yn ymrwymo i ymgymeriad ar yr un telerau a'r Weithred hon.

Wedi'i gyflawni fel Gweithred trwy osod
Sêl Gyffredin [NODWCH ENW'R AWDURDOD LLEOL] yng ngŵydd:

[INSERT ENW SWYDDOG AWDURDODEDIG]
Sy'n Swyddog i [NODWCH ENW'R AWDURDOD LLEOL] ac wedi'i awdurdodi'n briodol
i ardystio'r Sêl Gyffredin

Llofnodwyd fel gweithred gan y dywededig [NODWCH ENW'R PERCHENNOG TIR
Yng ngŵydd:

TYST

Llofnod:…….....

Enw:……...

Cyfeiriad: ……..

Galwedigaeth:…….

Atodiad 22 - Astudiaethau Achos ar Ddefnyddio Gorchmynion Prynu Gorfodol yn Llwyddiannus

Cyflwyniad

1.1 Defnyddiwyd gorchmynion prynu gorfodol (GPG) i alluogi ystod o wahanol brosiectau seilwaith a datblygu i symud ymlaen yng Nghymru yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

1.2 Mae'r astudiaethau achos canlynol yn darparu manylion rhai o'r Gorchmynion Prynu Gorfodol hyn a'r pŵer perthnasol a defnyddiwyd, ynghyd ag amlygu pwyntiau dysgu allweddol i awdurdodau lleol eu hystyried wrth ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol:

- Eiddo diffaith ym Mhenarth - Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
- Ailddatblygu eiddo preswyl a darparu man gwyrdd trefol yng Ngorllewin Rhyl - Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
- Prosiect gwella ffyrdd yn Aberpennar – Deddf Priffyrdd 1980;
- Datblygiad preswyl ynghyd ag isadeiledd priffyrdd cysylltiedig a man agored yng Nghonwy – Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
- Eiddo preswyl gwag yng Nghaerdydd – Deddf Tai 1985.

Astudiaeth Achos 1: Prynu datblygiad preswyl diffaith ym Mhenarth yn orfodol

Awdurdod caffael	**Cyngor Bro Morgannwg**
Math o GPG	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Enghraifft o GPG	Defnyddio pwerau prynu gorfodol gyda chytundeb cefn wrth gefn i ailddatblygu eiddo diffaith yn ddatblygiad preswyl

Trosolwg

2.1 Defnyddiodd Cyngor Bro Morgannwg ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i symud ymlaen i ailddatblygu pum eiddo gwag, adfeiliedig i ddatblygiad preswyl a oedd o dan berchnogaeth un perchennog tir. Derbyniwyd un gwrthwynebiad i wneud y GPG a ystyriwyd trwy sylwadau ysgrifenedig.

Cefndir

2.2 Bu datblygwr lleol a oedd yn berchen ar yr eiddo diffaith yn negyddu gweithdrefnau gorfodi trwy ddyfeisiau cyfreithiol fel cau cwmnïau a dryswch cyffredinol.

Y dull

2.3 Penderfynodd y Cyngor ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol ochr yn ochr â chytundeb cefn wrth gefn gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) i ailddatblygu a dod â'r eiddo adfeiliedig yn ôl i ddefnydd preswyl.

2.4 Gyda'r GPG wedi'i gadarnhau, dewisodd y Cyngor roi'r GPG ar waith trwy'r weithdrefn datganiad breinio cyffredinol (DBC). Roedd hyn yn caniatáu i'r Cyngor gymryd meddiant o'r tir a chael mynediad iddo tra bod negodiadau hirfaith gyda'r perchennog tir ynghylch iawndal yn parhau dros sawl blwyddyn.

Casgliad a phwyntiau dysgu

2.5 Mae'r astudiaeth achos yn darparu arfer gorau ar sut y gall awdurdodau lleol ymrwymo i gytundebau cefn wrth gefn gyda phartneriaid a defnyddio eu pwerau prynu gorfodol ochr yn ochr â'r weithdrefn DBC i helpu i symud ymlaen â datblygu safleoedd heb aros i negodiadau ar faterion iawndal gael eu cwblhau.

Astudiaeth Achos 2: Prynu gorfodol i alluogi ailddatblygu eiddo preswyl a darparu man gwyrdd trefol yng Ngorllewin y Rhyl

Awdurdod caffael	**Cyngor Sir Ddinbych**
Math o GPG	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Enghraifft o GPG	Defnydd o bwerau prynu gorfodol i ailddatblygu eiddo preswyl a darparu man gwyrdd trefol yng Ngorllewin y Rhyl

Trosolwg

3.1 Defnyddiodd Cyngor Sir Ddinbych ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i symud ymlaen i ailddatblygu saith bloc o dir a oedd yn rhan o Brosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl. Roedd y cynigion ar gyfer yr ardal yn cynnwys:

- Dymchwel eiddo diffaith i greu man agored newydd;
- Adnewyddu ac ailfodelu eiddo presennol yn: eiddo i'w reoli gan Gymdeithas Tai; fflatiau a thai teulu deiliadaeth sengl;
- Datblygiad preswyl newydd.

3.2 Derbyniwyd naw gwrthwynebiad i wneud saith GPG a ystyriwyd gan ymchwiliad cyhoeddus.

Cefndir

3.3 Yn sgil dirywiad yn y diwydiant twristiaeth ddomestig, roedd gan Orllewin y Rhyl ormod o lety gwely a brecwast a gwestai. Oherwydd newid yng ngrymoedd y farchnad, troswyd yr adeiladau hyn yn fflatiau a fflatiau gyda chyfleusterau a rennir fel ystafelloedd ymolchi a cheginau. Dirywiodd ansawdd y llety aml-feddiannaeth hon dros amser a gafodd sgil-effaith ar iechyd preswylwyr. Arweiniodd hyn, ynghyd â ffactorau fel amodau ffisegol, cymdeithasol ac amgylcheddol gwael, at gymdogaethau wedi'u handwyo yng Ngorllewin y Rhyl a lefelau uchel o amddifadedd, trosedd a thlodi. Roedd anghydbwysedd hefyd yn y gymysgedd deiliadaeth gyda 70% ar rent preifat, 10% yn berchen-feddianwyr ac 20% yn Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL). O'r herwydd, nid oedd llawer o ddewis o ran y math o annedd a phenderfynwyd na fyddai adnewyddu tai yn cael effaith ar wella ansawdd y llety a'r amgylchedd cyfagos.

Y dull

3.4 Dynodwyd Gorllewin y Rhyl yn ardal adfywio benodol o fewn *Strategaeth Y Rhyl yn Symud Ymlaen* a'i blaenoriaethu trwy '*Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru"* Llywodraeth Cymru.

3.5 Gwelwyd yr achos dros ymyrraeth sylweddol yng Ngorllewin y Rhyl yng *Nghanllawiau Cynllunio Atodol (CCA)* Cyngor Sir Dinbych. Gwnaeth y CCA yr achos dros adfywio trwy ddatblygu gweledigaeth ac asesu cryfderau, gwendidau, cyfleoedd a chyfyngiadau'r ardal a nodwyd dros 3 blynedd.

3.6 Nododd y CCA fod tai yn elfen ganolog o adfywiad Gorllewin y Rhyl a chan fod rhai cymdeithasau tai eisoes wedi caffael eiddo yn yr ardal, roedd cyfle i'r Cyngor weithio mewn partneriaeth â'r sefydliadau dibynadwy.

3.7 Nododd y CCA y prif amcanion a ganlyn a ategwyd gan gyfiawnhad rhesymegol dros yr ymyriadau:

- Creu ymdeimlad o le trawsnewidiol trwy ddatblygu man gwyrdd cymunedol newydd sy'n gwella delwedd yr ardal.
- Cynhyrchu defnyddiau cyflogaeth newydd i gefnogi cryfder manwerthu canol y dref, denu ymwelwyr a gwella'r defnyddiau twristiaeth presennol. Annog ystod fwy cytbwys o ran deiliadaeth tai gan gynnwys cartrefi newydd i deuluoedd i gadw preswylwyr presennol a denu preswylwyr newydd i'r ardal.
- Lleihau Tai Amlfeddiannaeth trwy drosi a datblygiad newydd sy'n darparu ystod fwy cytbwys o ddeiliadaeth a gwell safonau o ran gofod.
- Sicrhau ardal sy'n gyfeillgar i gerddwyr a beicwyr gyda pharcio wedi'i reoli'n dda a gwell amgylchedd tir i’r cyhoedd.
- Cadw'r defnydd o adeiladau rhestredig a pharchu a gwella cymeriad cadwraeth yr ardal trwy ddylunio datblygiad newydd yn sensitif.
- Hyrwyddo datblygu cynaliadwy trwy ddefnyddio dyluniad ynni effeithlon a defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy.

3.8 Aethpwyd â gweithredu amcanion y CCA ar gyfer Ardal Adfywio Gorllewin y Rhyl ymlaen trwy Brosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl. Roedd gan y Prosiect amserlen tair blynedd ar gyfer ei chwblhau a oedd yn cynnwys caffael eiddo trwy brynu gorfodol, adleoli nifer o deuluoedd, gwaith adeiladu newydd, adnewyddu eiddo, ac ad-drefnu cynllun presennol y ffordd.

3.9 Crëwyd Bwrdd Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl ac roedd yn cynnwys:

- Arweinydd Cyngor Sir Ddinbych
- Prif Weithredwr Cyngor Sir Ddinbych
- Arweinwyr strategol ar Dai a Chydlyniant Cymunedol ar gyfer Ardal Adfywio Arfordir Gogledd Cymru
- Aelod Arweiniol y Cabinet dros Dai
- Cadeirydd Pwyllgor Craffu Cymunedau
- Dau aelod wardiau o ardal y Rhyl
- Swyddogion o Gyngor Sir Dinbych, h.y. Cyfarwyddwr Corfforaethol, Uchelgais Economaidd a Chymunedol; Rheolwr Datblygu Economaidd a Busnes; Rheolwr Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl; a Syrfëwr Eiddo
- Grŵp Tai Pennaf

3.10 Roedd tîm cydlynu Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl yn cynnwys:

- Caffael eiddo
- Ailsefydlu a chefnogi pobl
- Rheoli cymdogaethau
- Cynllunio, dylunio a darparu
- Cyfathrebu a chyswllt cymunedol

3.11 Tai oedd prif ysgogydd Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl a bu'r Cyngor yn gweithio mewn partneriaeth â'r cymdeithasau tai canlynol i brynu eiddo a thir yn yr ardal i'w hail-fodelu a'u hailddatblygu:

- Cymdeithas Tai Clwyd Alyn (rhan o Grŵp Tai Pennaf),
- Cymdeithas Tai Gogledd Cymru, a
- Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Gorllewin y Rhyl

3.12 Yn dilyn nifer o ddigwyddiadau a chyfarfodydd ymgysylltu â'r cyhoedd, ac mewn ymateb i awgrymiadau preswylwyr sy'n byw yn yr ardal, penderfynwyd y byddai man gwyrdd agored hefyd yn cael ei ymgorffori wrth ddylunio ac ail-fodelu'r defnydd o dir yng Ngorllewin y Rhyl. Cynhaliwyd Asesiad Effaith Iechyd ar y cynnig a ddaeth i'r casgliad: "*Rhoddodd Prosiect Gwyrddfan Gorllewin y Rhyl gyfle i arddangos y buddion y gall man gwyrdd agored eu cynnig i iechyd a lles*" gan nodi'r effeithiau cadarnhaol a fyddai'n codi, fel annog ymarfer corff, a defnyddio'r lle ar gyfer digwyddiadau cymunedol.

3.13 Er mwyn darparu'r darn angenrheidiol o dir, dymchwelwyd adeiladau y nodwyd eu bod yn y cyflwr gwaethaf a'u disodli gan fan gwyrdd agored a oedd yn cynnwys:

- Gardd gymunedol amlbwrpas
- Mannau chwarae anffurfiol
- Mannau wedi'u tirlunio'n galed ar gyfer digwyddiadau

Rhodfeydd â choed, wedi'u plannu â bylbiau gwanwyn

- Seddi o blastig wedi'i ailgylchu
- Wal perimedr a rheiliau

3.14 Hefyd, ail-ffurfweddwyd cynllun y ffordd a oedd yn cynnwys parcio ar y stryd gyda phlannu blodau gwyllt a llwyni a nodweddion mynediad concrit a phren.

3.15 Yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus, cadarnhawyd y saith GPG gan Weinidogion Cymru heb eu haddasu. Cafwyd cyfanswm o 106 eiddo trwy gytundebau a phrynu gorfodol. Roedd hyn yn golygu adleoli 100 o aelwydydd rhent a gyflawnwyd yn llwyddiannus trwy gymorth cydlynydd adsefydlu.

3.16 O ystyried y goblygiadau enfawr i deuluoedd, roedd cryn amheuaeth yn wynebu'r broses hon. Fodd bynnag, trwy fuddsoddi amser ac adnoddau gyda'r teuluoedd yr effeithiwyd arnynt, adleoliwyd pob un ohonynt i rannau eraill o'r dref.

3.17 Er mwyn cynorthwyo gyda’r adleoli, bu Cyngor Sir Ddinbych yn gweithio gyda menter gymdeithasol ailgylchu leol i ddefnyddio cerbydau cludo i symud dodrefn i dai newydd y teuluoedd.

Casgliad a phwyntiau dysgu

3.18 Gyda'r GPG wedi'i gadarnhau, roedd yn caniatáu i Brosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl drawsnewid amgylchedd ffisegol Gorllewin y Rhyl. Roedd ei ddull yn ymateb i amodau byw gwael ac etifeddiaeth o ddirywiad o ddiwydiant twristiaeth a lletygarwch a oedd unwaith yn ffynnu.

3.19 Sicrhaodd y dull partneriaeth â chymdeithasau tai lleol fod ansawdd a chyflwr stoc tai cymdeithasol yn yr ardal yn cwrdd â safonau fel y'u nodwyd yn Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS) ac yn sicrhau rheolaeth dda ar yr eiddo.

3.20 O ganlyniad i'r ymyrraeth gan y sector cyhoeddus, mae galw'r farchnad am safleoedd gwag yn yr ardal wedi dychwelyd i'r ardal gyda diddordeb yn y sector preifat mewn prynu safle yn union gyferbyn â'r man gwyrdd newydd ac mewn blociau o dai presennol cyfagos. Hefyd, ar ôl cwblhau'r prosiect, mae nifer troseddau a gofnodwyd yn yr ardal wedi gostwng.

3.21 Mae'r astudiaeth achos yn darparu arfer gorau o sut y gall awdurdodau lleol ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol mewn partneriaeth â sefydliadau eraill i gyflawni cynlluniau adfywio mawr a chyflawni amcanion cyffredin. Hefyd, sut y gall gwneud GPG ar sail polisi mabwysiedig wella'r cyfiawnhad a'r achos cymhellol er budd y cyhoedd.

3.22 Mae'r astudiaeth achos hefyd yn darparu arfer gorau ar pam y dylai awdurdodau lleol fabwysiadu polisi adleoli yn gynnar yn y broses a chyflogi staff pwrpasol fel adnodd i gysylltu rhwng adran gaffael yr awdurdod a'r partïon yr effeithir arnynt. Yn yr un modd, mae'n dangos manteision mabwysiadu dull hyblyg o ddiwygio cynllun mewn ymateb i farn preswylwyr i leihau gwrthwynebiadau i GPG.

<u>Astudiaeth Achos 3: Prynu gorfodol i alluogi prosiect gwella ffyrdd yn Aberpennar</u>

Awdurdod caffael	**Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf**
Math o GPG	Deddf Priffyrdd 1980
Enghraifft o GPG	Defnyddio pwerau prynu gorfodol i ddarparu ffordd gyswllt ar draws y dyffryn.

Trosolwg

4.1 Defnyddiodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ei bwerau prynu gorfodol o dan adrannau 239, 240, 246, 250 a 260 o Ddeddf Priffyrdd 1980 i:

- adeiladu ffordd gyswllt 2 ffordd, 3 lôn newydd yn Aberpennar ar draws dyffryn Afon Cynon a rheilffordd Caerdydd i Aberdâr sy'n ymestyn am 75 metr;
- gwella priffyrdd presennol ger y bont newydd arfaethedig;

- dargyfeirio cyrsiau dŵr a chyflawni gwaith arall ar gyrsiau dŵr mewn cysylltiad ag adeiladu a gwella'r priffyrdd.

Cefndir

4.2 Yn rhan ddeheuol Dyffryn Cynon rhwng aneddiadau Abercynon ac Aberpennar prin oedd y cysylltiadau ar draws y dyffryn â'r A4059 sy'n darparu llwybr i brif gefnffordd yr A470. Lle'r oedd cysylltiadau ar draws y dyffryn yn bodoli, roeddent naill ai â chyfyngiadau lled neu wedi'u cyfyngu gan faint y traffig gan achosi tagfeydd ac oedi o ran amseroedd teithio.

4.3 Roedd angen gwelliannau mawr i'r rhwydwaith priffyrdd yn y rhan hon o Gwm Cynon i ddatrys y mater capasiti hwn, darparu llwybr arall i ganol tref Aberpennar, a gwella'r symudiadau presennol ar draws y dyffryn rhwng cymunedau. Roedd y gwelliannau i'r rhwydwaith priffyrdd hefyd yn rhan annatod o adfywio a gwella'r ardal yn gysylltiedig â Strategaeth Adfywio Canol Tref Aberpennar a'r cyfleoedd economaidd ehangach i Gwm Cynon a Phrifddinas-Ranbarth Caerdydd.

4.4 Sefydlwyd Cynllun Ffordd Gyswllt ar draws y Cwm Aberpennar i gyflawni'r buddion adfywio cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol canlynol:

- Gwyro traffig i ffwrdd o'r ffordd gul adeiledig, o ansawdd gwael, B4275 ar draws y dyffryn i'r A4059, gan ddod â mesurau lleddfu traffig mawr i ganol tref Aberpennar a'r ardaloedd cyfagos.
- Lleihau traffig sy'n mynd tua'r gogledd ar hyd yr A4059 tuag at Aberdâr a thrwy hynny leihau llygredd aer, tagfeydd a gwella amseroedd teithiau traffig.
- Hwyluso gwella strydlun canol tref Aberpennar ymhellach trwy leddfu llif traffig yn sylweddol a gwella ansawdd aer, yn enwedig tua'r gogledd, ynghanol y dref.
- Gwella mynediad i fusnesau presennol a newydd ym Mharc Busnes Cwm Cynon, gan ategu cam cyntaf y ddolen a adeiladwyd eisoes oddi ar yr A4059.
- Gwella'r cysylltedd yn Nyffryn Cynon ac yn ehangach yn y rhanbarth.
- Creu mynediad newydd ar droed neu feic i'r rhwydwaith teithio egnïol ehangach a fydd yn hyrwyddo ffyrdd mwy egnïol ac iach o fyw.

Y dull

4.5 Er mwyn gweithredu Prosiect Ffordd Gyswllt ar draws y Cwm Aberpennar, roedd angen caffael pedwar ar ddeg darn o dir yn orfodol. Roedd y tir a gynhwysir yn GPG Ffordd Gyswllt ar draws y Cwm Aberpennar 2017 yn cynnwys prysgwydd, troedffordd, ymylon a thir rheilffordd gweithredol, a glannau Afon Cynon, man parcio, garejys, ac eiddo preswyl. Roedd y gwaith a oedd yn gysylltiedig â'r prosiect yn cynnwys dymchwel 2 eiddo preswyl a 6 garej.

4.6 Wrth nodi'r achos dros ddefnyddio pwerau prynu gorfodol yn ei Ddatganiad Rhesymau, nododd y Cyngor mai'r dull a ffefrir ganddo oedd ceisio caffael tir a hawliau trwy gytundeb yn y lle cyntaf. Er mwyn cwrdd â therfynau amser cyllido a sicrhau cynnydd y Prosiect, gwnaeth y Cyngor y gwaith hwn ochr yn ochr â llunio'r GPG. Roedd y Cyngor o'r farn y byddai hyn yn lleihau'r gwaith a fyddai'n ofynnol ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus pe bai un yn cael ei gynnal ar ôl derbyn gwrthwynebiadau. Trwy fabwysiadu'r dull hwn o'r cychwyn cyntaf, llwyddodd y Cyngor i negodi pob gwrthwynebiad i'r GPG yn llwyddiannus.

4.7. Gan fod y gofynion hysbysiadau statudol wedi'u bodloni ar gyfer llunio'r GPG; tynnwyd yr holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r GPG yn ôl; ni chynigiwyd unrhyw addasiadau i'r GPG; a chan nad oedd tir y GPG yn dod o fewn y categorïau tir a grybwyllir yn adran 14A (2) o Ddeddf Caffael Tir 1981[68], roedd Gweinidogion Cymru yn gallu dirprwyo'r pŵer i gadarnhau'r GPG i'r Cyngor o dan adran 14A o Gaffael Caffael Deddf Tir 1981.

Casgliad a phwyntiau dysgu

4.8 Daeth datblygiad y cyswllt trafnidiaeth bwysig hwn nid yn unig â buddion lleol ond hefyd bu'n gyfrifol am wella cysylltedd yn y rhanbarth a darparu mwy o gyfleoedd economaidd.

4.9 Rhoddodd y Prosiect gyfle i wella hygyrchedd a chysylltedd mewn ardal lle'r oedd cysylltedd cyfyngedig ar draws y dyffryn yn achosi tagfeydd sylweddol ar y rhwydwaith trafnidiaeth leol a strategol a oedd yn effeithio ar holl ddefnyddwyr priffyrdd, gan gynnwys gwasanaethau cludo masnachol a thrafnidiaeth gyhoeddus.

4.10 Fe wnaeth defnyddio pwerau prynu gorfodol helpu'r Cyngor i gyflawni'r prosiect a chwrdd â therfynau amser cyllido trwy ganiatáu iddo gaffael tir a oedd yn ofynnol i weithredu'r cynllun ffyrdd.

4.11 Mae'r astudiaeth achos hon yn dangos arfer gorau awdurdod caffael yn parhau i negodi gyda pherchnogion tir i sicrhau bod gwrthwynebiadau yn cael eu tynnu'n ôl ochr yn ochr â pharatoi a gwneud y GPG er mwyn:

(a) lleihau'r gwaith posibl a fyddai'n ofynnol i baratoi ar gyfer ymchwiliad cyhoeddus a chymryd rhan ynddo a all leihau cost GPG; a
(b) cyflymu'r broses benderfynu, ac yn y pen draw gweithredu prosiect, pe bai'r gofynion o dan adran 14A o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn cael eu bodloni gan felly ganiatáu i Weinidogion Cymru ddirprwyo'r pŵer i Gynghorau gadarnhau eu Gorchmynion Prynu Gorfodol eu hunain.

(5) H.y. (1) Tir a gafwyd gan ymgymerwyr statudol at ddibenion eu hymrwymiad; neu (2) Tir sy'n rhan o randir cyffredin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae.

Astudiaeth Achos 4: Prynu gorfodol i alluogi datblygiad tai gyda seilwaith priffyrdd cysylltiedig a man agored yng Nghonwy

Awdurdod caffael	**Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy**
Math o GPG	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Enghraifft o GPG	Defnyddio pwerau prynu gorfodol i hwyluso datblygiad preswyl gyda seilwaith priffyrdd a man agored

Trosolwg

5.1 Defnyddiodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i gaffael eiddo sengl at ddibenion datblygu'r tir hwnnw a'r tir cyffiniol trwy ddymchwel adeiladau presennol ar ystâd dai ddiffaith ac adeiladu datblygiad preswyl ynghyd ag isadeiledd priffyrdd cysylltiedig a man agored ('y cynllun sylfaenol').

Cefndir

5.2 Roedd tir y GPG yn cynnwys un eiddo lesddaliadol preswyl yn cynnwys preswylfa llawr deulawr ar y llawr gwaelod. Roedd yr eiddo wedi'i leoli mewn bloc o breswylfeydd tebyg o ran steil a oedd yn wag. Y Cyngor oedd yn berchen ar rydd-ddaliad tir y GPG.

5.3 Roedd angen prynu'r eiddo sengl yn orfodol er mwyn galluogi gwella a datblygu safle a ddyrannwyd ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig y Cyngor. Roedd y cynllun sylfaenol yn cynnwys 377 o unedau preswyl newydd gan gynnwys canran o dai fforddiadwy gyda seilwaith priffyrdd cysylltiedig â man agored.

5.4 Aeth y Cyngor â'r GPG ymlaen gyda'r nod o hwyluso'r buddion llesiant canlynol ar gyfer yr ardal gyfagos:

- economaidd - (1) cyflogaeth ychwanegol a gynhyrchir yn ystod y cyfnod adeiladu, (2) mewnlifiad o boblogaeth newydd gan arwain at alw cynyddol am nwyddau a gwasanaethau gan fusnesau lleol;
- cymdeithasol - (1) darparu tai fforddiadwy ar y safle yn unol â gofyniad polisi'r Cyngor o 20% o dai fforddiadwy a reolir gan landlord cymdeithasol cofrestredig, (2) gwelliannau i gyfleusterau cymunedol a buddsoddiad mewn ysgolion newydd;
- amgylcheddol - (1) gwelliannau trafnidiaeth gynaliadwy yn cynnwys arosfannau bysiau newydd, gwell mynediad i orsafoedd rheilffordd lleol, gwelliannau priffyrdd lleol, troedffyrdd a llwybrau beicio, (2) cael gwared ar ystâd dai ddiffaith a rhoi tai newydd yn eu lle, gwell lleoedd cyhoeddus, parciau, ardaloedd chwarae a chelf gyhoeddus.

Y dull

5.5 Ar ddechrau'r cynllun sylfaenol ym 1998, cafodd y Cyngor anawsterau wrth ddyrannu tai ar yr ystâd ar dir y GPG i breswylwyr o'i gymharu ag ystadau tai eraill yn yr ardal. Y prif reswm am hyn oedd bod yr amodau ar yr ystâd a leolwyd ar dir y GPG wedi dirywio dros y 10 mlynedd flaenorol.

Yn benodol, roedd tai ar yr ystâd a leolir ar dir y GPG yn dioddef o ddyluniad gwael, yn anodd eu cynnal, wedi'u hesgeuluso, ac roedd trosedd a fandaliaeth yn gyffredin.

5.6 O ganlyniad, penderfynodd y Cyngor nad oedd y tai ar yr ystâd a leolir ar dir y GPG bellach yn cynnig llety addas, ac mai clirio ac adfywio'r ardal oedd yr unig opsiwn realistig. Er mwyn cyflawni hyn, cychwynnodd y Cyngor raglen o ail-gartrefu preswylwyr ar yr ystâd a leolir ar dir y GPG. O'r 329 o unedau a leolir ar yr ystâd ar dir y GPG, roedd eiddo sengl yn parhau i fod wedi'i feddiannu.

5.7 Yn dilyn dewis partner datblygu a ffefrir, y cynllun sylfaenol a gynigiwyd oedd ailddatblygu ac adfywio'r tir yn cynnwys yr ystâd ar dir y GPG a oedd yn cynnwys dymchwel 329 o unedau a chodi 377 o unedau preswyl newydd.

5.8 Ceisiodd y Cyngor negodi meddiant gwag o'r eiddo a feddiannwyd sy'n weddill ond methodd y negodiadau â sicrhau meddiant gwag. Roedd y negodiadau rhwng y Cyngor a'r deiliad a oedd yn weddill yn cynnwys cynigion i brynu budd y lesddeiliad am werth y farchnad ynghyd â ffioedd proffesiynol rhesymol. Cynigiwyd iawndal, tŷ amgen a chyfle i ddychwelyd i eiddo fforddiadwy newydd ar y datblygiad i'r lesddeiliad. Pwrpas y GPG oedd caffael yr eiddo sy'n weddill i hwyluso'r cynllun sylfaenol.

5.9 Datblygwyd y cynllun sylfaenol mewn ymgynghoriad â thrigolion lleol, grwpiau cymunedol ac aelodau ward y Cyngor trwy'r gweithgareddau ymgysylltu canlynol:

- Astudiaeth ymgynghori a oedd yn cynnwys cyfarfodydd gyda'r gymuned leol a thrigolion yr ystâd a leolir ar dir y GPG i ddyfeisio strategaeth ar gyfer adfywio'r ystâd.
- Arddangosfa gyhoeddus a gynhaliwyd yn y ganolfan gymunedol a leolir yn yr ystâd ar dir y GPG a esboniodd fwriad y Cyngor i farchnata'r safle a sicrhau partner datblygu a ffefrir i hwyluso dymchwel ac ailddatblygu'r ystâd a leolir ar dir y GPG.
- Drafftiwyd dogfen Canllawiau Cynllunio a Dylunio a oedd yn cynnwys ymgynghori â'r gymuned leol a chynhaliwyd ymarfer cyhoeddus deuddydd ac ymarfer ymgynghori ynghylch y briff drafft ar yr ystâd a leolir ar dir y GPG.
- Ymgynghorwyd yn uniongyrchol â deg ar hugain o sefydliadau ac unigolion oedd â diddordeb yn y cynllun sylfaenol ac adroddwyd ar y prif themâu i Gabinet y Cyngor a fabwysiadodd y Canllawiau Cynllunio a Dylunio fel y brîff cynllunio ar gyfer y cynllun sylfaenol.

- Yn dilyn dewis y partner datblygu a ffefrir yn gynnar yn 2005, cynhaliodd y partner datblygu a ffefrir, ei dîm dylunio a'i ymgynghorwyr cyfathrebu arddangosfa gyhoeddus ddeuddydd yn y ganolfan gymunedol ar yr ystâd a leolir ar dir y GPG. Cynhaliwyd ail arddangosfa gyhoeddus ddeuddydd mewn canolfan gelfyddydau ynghanol y dref gyfagos. Pwrpas yr arddangosfeydd oedd rhoi cyfle i'r gymuned leol (gan gynnwys preswylwyr o'r ystâd a leolir ar dir y GPG) weld a rhoi sylwadau ar syniadau dylunio cychwynnol y partner datblygu a ffefrir ar gyfer ailddatblygu'r safle ac ar y cais cynllunio ar gyfer y cynllun sylfaenol.
- Ffurfiwyd Grŵp Ymgynghorol Cymunedol hefyd a mynychwyd cyfarfodydd gan y partner datblygu a ffefrir, trigolion lleol, aelodau ward y Cyngor, Cynghorwyr Tref a swyddogion y Cyngor. Cylch gwaith y grŵp oedd cyfleu gwybodaeth a chyfnewid barn ar y cynllun sylfaenol esblygol a'i ddyluniad. Cyfarfu'r grŵp ar 6 achlysur, cyn i'r partner datblygu a ffefrir gyflwyno ei gais cynllunio ar gyfer y cynllun sylfaenol ym mis Chwefror 2007.
- Yn ogystal â'r arddangosfeydd cyhoeddus a chyfarfodydd y Grŵp Ymgynghori Cymunedol, cynhaliodd tîm cyfathrebu'r partner datblygu a ffefrir ymarferion ymgynghori eraill i sicrhau bod ystod o safbwyntiau'n cael eu hystyried ynghylch y cynllun sylfaenol. Er enghraifft ym mis Medi 2005 ac Ionawr 2007, gwahoddwyd preswylwyr presennol a chyn-breswylwyr yr ystâd a leolir ar dir y GPG i gwrdd a thrafod y cynllun sylfaenol, gan ganolbwyntio ar y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

  Cynhaliwyd gweithdai cynllunio hefyd gan roi cyfle i drigolion lleol a rhanddeiliaid eraill drafod y cynllun sylfaenol a'i effaith ar y gymuned gyfagos.
- Ar 28 Chwefror 2007, cyflwynodd y partner datblygu a ffefrir ei gais cynllunio i'r Cyngor.
- Cynhaliodd y Cyngor ymgynghoriadau hefyd fel rhan o'r broses gynllunio statudol ac anfonodd Adran Gynllunio'r Cyngor 773 o lythyrau hysbysu cymdogion at drigolion ardal y cynllun sylfaenol. Anfonwyd llythyrau hysbysu ym mis Mawrth 2007 a chynhaliwyd ail-ymgynghoriad ym mis Mehefin 2007.

- Hysbysebwyd y cais cynllunio ar y safle ac yn y wasg yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) 1995 ar 21 Mai 2007 a hysbyswyd yr holl ymgynghorwyr statudol perthnasol o'r cais cynllunio.
- Cynhaliodd y partner datblygu a ffefrir arddangosfa gyhoeddus o'r cynllun sylfaenol ar 2 Medi 2010 ar ôl derbyn caniatâd cynllunio.

5.10 Roedd costau'r cynllun sylfaenol yn cael eu talu gan y partner datblygu a ffefrir a oedd yn dibynnu ar y Cyngor i ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol.

Casgliad a phwyntiau dysgu

5.11 Ceisiodd y Cyngor adfywio hen ddatblygiad a fethodd a oedd yn wag heblaw am eiddo sengl a lled-ddiffaith. Dim ond yr uned sengl a oedd yn destun y GPG a oedd yn cael ei meddiannu.
Roedd elfen tai fforddiadwy'r cynllun sylfaenol yn gwneud iawn digonol a mwy am golli'r uned yn ogystal â darparu 64 o unedau fforddiadwy newydd o ansawdd uchel. Yn ogystal, darparwyd dros 300 o dai newydd eraill o ansawdd da.

5.12 Cynigiodd yr awdurdod caffael werth marchnadol i’r lesddeiliad am eu heiddo ynghyd ag iawndal ffioedd proffesiynol rhesymol, llety amgen a'r cyfle i ddychwelyd i dai fforddiadwy ar safle'r cynllun sylfaenol. Er bod y tenant wedi cael cynnig iawndal, tŷ amgen a'r cyfle i ddychwelyd i eiddo newydd ar y datblygiad, fe wnaethant barhau i wrthwynebu GPG.

5.13 Trefnwyd i'r GPG gael ei ystyried gan ymchwiliad cyhoeddus o dan ddarpariaethau Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010. Parhaodd yr awdurdod caffael â'i negodiadau gyda'r tenant hyd at gynnal yr ymchwiliad cyhoeddus mewn ymgais i ddatrys y gwrthwynebiad. Tridiau cyn y dyddiad a bennwyd ar gyfer cynnal yr ymchwiliad cyhoeddus, tynnodd y tenant yn ôl ei wrthwynebiad i'r GPG yn ddiamod. O ganlyniad, ni chynhaliwyd yr ymchwiliad cyhoeddus.

5.14 Cadarnhawyd y GPG diwrthwynebiad gan Weinidogion Cymru a gwnaed taliadau colli cartref ac aflonyddu yn briodol gan yr awdurdod caffael i'r tenant yn unol â Deddf Digollediad Tir 1973.

Astudiaeth Achos 5: Prynu eiddo gwag yng Nghaerdydd yn orfodol

Awdurdod caffael	**Cyngor Sir Dinas a Sir Caerdydd ('Cyngor Dinas Caerdydd')**
Math o GPG	Deddf Tai 1985
Enghraifft o GPG	Defnyddio pwerau prynu gorfodol i ddod ag eiddo preswyl gwag yn ôl i ddefnydd

Trosolwg

6.1 Defnyddiodd Cyngor Dinas Caerdydd ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 17 o Ddeddf Tai 1985 ("Deddf 1985") i ddod ag eiddo preswyl tair ystafell wely, canol teras a oedd wedi dadfeilio yn ôl i ddefnydd. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i wneud y GPG, felly, dirprwywyd y penderfyniad cadarnhau i'r awdurdod caffael ei wneud.

Cefndir

6.2 Roedd yr eiddo wedi bod yn wag am oddeutu 10 mlynedd ers i'r perchennog adael i ofalu am rieni oedrannus. Yn dilyn hynny, datblygodd perchennog yr eiddo broblemau iechyd ei hun a olygai nad oedd unrhyw obaith iddynt ddychwelyd i'r eiddo i fyw.

6.3 Dros y cyfnod o fod yn wag, dirywiodd cyflwr yr eiddo oherwydd diffyg cynnal a chadw a oedd yn golygu nad oedd modd byw ynddo. Fe'i rhestrwyd wedi hynny gan y Cyngor fel eiddo problem Categori A yn unol â'i Bolisi Eiddo Gwag mabwysiedig.

6.4 Mae'r Polisi Eiddo Gwag yn nodi sut y byddai eiddo gwag yn ardal yr awdurdod lleol yn cael ei asesu yn erbyn meini prawf penodol i bennu'r flaenoriaeth y byddai'r Cyngor yn ei rhoi i fynd ar ôl ailfeddiannu. Roedd y meini prawf yn cynnwys: faint o amser roedd yr eiddo'n wag; meddiannaeth eiddo; niwsans; strwythurau peryglus; golwg; effaith gymdeithasol a nifer y cwynion a dderbyniwyd. Yna rhoddwyd sgôr yn erbyn pob un o'r meini prawf ac roedd swm y sgorau hyn yn adlewyrchu Categori'r eiddo gwag. Oherwydd hyd yr amser yr oedd yr eiddo dan sylw wedi bod yn wag, roedd ei gyflwr yn dirywio ac yn sgil nifer y cwynion a wnaed, rhestrwyd yr eiddo fel eiddo gwag Categori A.

6.5 Roedd cwynion a dderbyniwyd gan berchnogion eiddo cyfagos yn ymwneud â gordyfiant yn ardd yr eiddo, honiad o leithder, dadfeilio allanol a chyflwr gwael a ystyriwyd yn niweidiol i fwynderau'r ardal.

Y dull

6.6 Ysgrifennodd y Cyngor at berchennog yr eiddo ar sawl achlysur dros gyfnod o fwy na 3 blynedd i fynegi pryder ynghylch cyflwr yr eiddo ac i ddarganfod bwriadau'r perchennog. Hysbyswyd perchennog yr eiddo am yr amrywiol opsiynau oedd ar gael ar gyfer gwaredu neu ddychwelyd yr eiddo i ddefnydd buddiol gan gynnwys prydlesu tymor byr a/neu ei osod trwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mae Atodiad 1 yn manylu ar linell amser yr ohebiaeth rhwng y Cyngor a pherchennog yr eiddo yn arwain at y penderfyniad ffurfiol i wneud GPG.

6.7 Oherwydd bod cyflwr yr eiddo yn dirywio, diffyg ymateb gan berchennog yr eiddo a'r cwynion a dderbyniwyd, cychwynnodd y Cyngor y gweithdrefnau prynu gorfodol ffurfiol i gaffael yr eiddo.

6.8 Roedd y Cyngor o'r farn ei bod yn hanfodol caffael yr eiddo i sicrhau ei fod yn dychwelyd i gael ei ddefnyddio fel tŷ ac i fynd i'r afael â'r effaith ar eiddo cyfagos. Roedd y Cyngor yn fodlon na fyddai'r eiddo ar gael i ateb y galw am dai yn lleol oni bai ei fod yn caffael yr eiddo trwy GPG oherwydd:

- faint o amser roedd yr eiddo wedi bod yn wag,
- ei gyflwr gwael a dirywiol, a
- diffyg gweithredu sylweddol gan y perchennog.

Hefyd, y byddai'n parhau i ddirywio gan arwain at gwynion pellach a thynnu ar adnoddau'r Cyngor.

Casgliad a phwyntiau dysgu

6.9 Wrth benderfynu gwneud GPG o dan adran 17 o Ddeddf 1985, roedd yn rhaid i'r awdurdod caffael brofi bod achos cymhellol er budd y cyhoedd a byddai caffael yr eiddo yn sicrhau enillion tai meintiol neu ansoddol.

6.10 Aeth yr awdurdod caffael ymlaen i ddatblygu'r GPG ar y sail y byddai atgyweirio a dychwelyd yr eiddo gwag i feddiannaeth fuddiol yn cyflawni'r meini prawf a amlinellir yn y paragraff uchod ac yn tynnu tŷ gwag problemus o'i Gofrestr Eiddo Gwag yn unol â'i Bolisi Eiddo Gwag mabwysiedig. At hynny, byddai pryniant gorfodol a gwerthu'r eiddo wedi hynny, trwy ocsiwn, i'w ddychwelyd at ddefnydd buddiol yn cynorthwyo i fynd i'r afael â'r galw am dai yn ei ardal.

6.11 Yn unol â'r polisi cynllunio cenedlaethol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol, mae Atodiad 1 yn amlinellu'r ymdrechion a wnaeth yr awdurdod caffael i brynu'r eiddo gwag trwy gytundeb cyn penderfynu defnyddio ei bwerau prynu gorfodol. Cafodd y wybodaeth hon ei chynnwys yn Natganiad Rhesymau'r awdurdod caffael fel tystiolaeth o'r dewis olaf o ddefnyddio ei bwerau gwneud GPG i ddod â'r eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

6.12 Mae adran 14A(1) o Ddeddf Caffael Tir 1981 ("Deddf 1981") yn darparu pŵer dewisol i Weinidogion Cymru ddirprwyo'r penderfyniad cadarnhau ar GPG i'r awdurdod caffael lle mae'r amodau canlynol (a sefydlwyd o dan adran 14A(3) o Ddeddf 1981) wedi'u cyflawni:

- nid oes unrhyw wrthwynebiadau yn weddill i'r GPG;
- cydymffurfiwyd â'r holl ofynion statudol o ran cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau; a
- gellir cadarnhau'r GPG heb ei addasu.

Gan fod yr holl amodau hyn wedi'u bodloni yn yr achos hwn, hysbysodd Gweinidogion Cymru yr awdurdod caffael y gallai gadarnhau'r GPG ei hun a gwnaeth hynny'n briodol.

Atodiad 1 – Llinell amser yr ohebiaeth rhwng yr awdurdod caffael a pherchennog yr eiddo

- 14 Ebrill 2015 - Derbyniodd y Cyngor gŵyn gan gymydog mewn perthynas â lleithder yn ymestyn i'w eiddo y credir ei fod yn cael ei achosi gan yr eiddo gwag. Cadarnhaodd cofnodion Treth y Cyngor fanylion perchnogaeth yr eiddo a gafwyd o'r Gofrestrfa Tir.
- 21 Ebrill 2015 - Ymwelodd Swyddog Gorfodi Tai o'r Cyngor â'r eiddo gwag i ymchwilio i'r gŵyn a nodi cyflwr yr eiddo. Yn ystod yr ymweliad, nododd yr achwynydd fod rhywun yn ymweld â'r eiddo yn achlysurol i gyflawni dyletswyddau garddio.
- 21 Hydref 2015 - Llythyr wedi'i anfon at berchennog yr eiddo fel cyswllt cychwynnol mewn ymgais i ymgysylltu â'r perchennog, cael gwybodaeth am eu cynlluniau ar gyfer yr eiddo a phryd y byddai'n cael ei ddychwelyd i'w ddefnyddio. Ni chafwyd ymateb.
- 26 Hydref 2015 - Ymwelodd Swyddog Tai o'r Cyngor â phreswylydd cyfagos arall i drafod yr eiddo gwag.
  Cadarnhaodd y preswylydd lle'r oedd perchennog yr eiddo gwag. Gadawodd y Swyddog fanylion cyswllt i'w trosglwyddo i'r person sy'n ymweld â'r eiddo gwag a oedd yn ymgymryd â dyletswyddau garddio.
- 8 Rhagfyr a 16 Rhagfyr 2015 - Derbyniodd y Cyngor negeseuon ffôn a dderbyniwyd gan yr unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag.
- 17 Rhagfyr 2015 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Cadarnhaodd yr unigolyn statws perchennog yr eiddo ac y byddai'n cysylltu â nhw.
- 13 Ebrill 2016 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Cadarnhaodd y person fod perchennog yr eiddo wedi etifeddu tŷ ei rieni yr oeddent yn preswylio ynddo ar hyn o bryd ac roedd yn annhebygol y byddent yn delio â'u heiddo gwag oherwydd bod ei gyflwr yn dirywio.
- 28 Ebrill 2016 - Anfonodd y Cyngor lythyr arall at berchennog yr eiddo. Ni chafwyd ymateb.
- 11 Gorffennaf 2016 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Cadarnhaodd yr unigolyn ei fod yn dal i fod mewn cysylltiad â pherchennog yr eiddo a nododd nad oedd y perchennog yn gweithredu mewn perthynas â'r eiddo.
- 11 Gorffennaf 2016 - Anfonodd y Cyngor lythyr arall at berchennog yr eiddo. Ni chafwyd ymateb.
- 2 Tachwedd 2016 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Ceisiodd y Cyngor gael mynediad i'r eiddo gwag i gynnal ymchwiliad mewnol a gofynnodd i'r unigolyn a oedd ganddo fynediad i'r eiddo. Fe wnaethant gadarnhau nad oedd ganddynt fynediad.
- 4 Tachwedd 2016 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Gofynnodd y Cyngor am fanylion cyswllt perchennog yr eiddo. Darparodd y person gyfeiriad a rhif ffôn tŷ rhieni perchennog yr eiddo.
- 7 Tachwedd 2016 - Anfonodd y Cyngor lythyr i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo. Ni chafwyd ymateb.

- 16 Tachwedd 2016 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Dywedodd y person fod perchennog yr eiddo wedi derbyn llythyr y Cyngor ar 7 Tachwedd a'u bod yn bwriadu ymateb. Fodd bynnag, bod iechyd perchennog yr eiddo wedi dirywio.
- 29 Tachwedd 2016 - Anfonodd y Cyngor lythyr pellach i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo yn amgáu copi o'i lythyr a anfonwyd ar 7 Tachwedd. Ni chafwyd ymateb.
- 3 Ionawr 2017 - Anfonodd y Cyngor lythyr arall i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo yn rhybuddio ynghylch gweithredu gorfodi posibl oherwydd diffyg ymateb.
- 16 Ionawr 2017 - Derbyniodd y Cyngor lythyr gan berchennog yr eiddo yn ymateb i'w lythyr ar 3 Ionawr yn amlinellu eu statws a'u cyflyrau iechyd cyfredol.
- 20 Ionawr 2017 - Nododd y Cyngor fod dwy neges ffôn wedi'u derbyn gan berchennog yr eiddo. Gwnaeth y Cyngor ymdrechion i ddychwelyd y galwadau ffôn ond dim ond negeseuon a adawyd.
- 6 Gorffennaf 2017 - Anfonodd y Cyngor lythyr pellach i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo yn gofyn am y wybodaeth ddiweddaraf am eu statws. Ni chafwyd ymateb.
- 14 Awst 2017 - Anfonodd y Cyngor lythyr arall i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo yn nodi bwriad i archwilio'r eiddo gwag gan fod cwynion yn dal i gael eu derbyn ar ei gyflwr. Gofynnodd y llythyr hefyd i berchennog yr eiddo ystyried yr opsiynau ar gyfer dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd fel yr amlinellwyd yng ngohebiaeth flaenorol y Cyngor.
- 18 Awst 2017 - Derbyniodd y Cyngor e-bost gan y person a oedd yn ymweld â'r eiddo gwag a nododd fod perchennog yr eiddo wedi gwrthod caniatâd i'r Cyngor fynd i mewn i'r eiddo.
  Esboniodd y Cyngor mai canlyniad posibl fyddai efallai y byddai'n rhaid iddo wneud cais am warant neu bwerau i fynd i mewn i'r eiddo a'i arolygu.
- 30 Awst 2017 - Cynhaliodd y Cyngor archwiliad mewnol o'r eiddo gyda mynediad wedi'i ddarparu gan yr unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag.
- 1 Medi 2017 - Anfonodd y Cyngor lythyr arall i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo yn nodi pe na byddai'n cymryd unrhyw gamau i ddychwelyd yr eiddo gwag i gyflwr lle gellid byw ynddo, yna byddai defnyddio pwerau prynu gorfodol yn cael eu hystyried.
  Roedd y llythyr hefyd yn cynnwys materion yn ymwneud â gwerthu neu o bosibl prydlesu'r eiddo yn wirfoddol i Gymdeithas Dai. Rhoddwyd dyddiad cau ar gyfer ymateb gan berchennog yr eiddo.
- 26 Medi 2017 - Derbyniodd y Cyngor lythyr gan berchennog yr eiddo a ailadroddodd pam fod yr eiddo'n wag a'i statws gan gynnwys cyflyrau iechyd.
- 12 Hydref 2017 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag. Dywedodd y Cyngor ei fod wedi cynnal sgwrs gyda'r Gymdeithas Dai a nododd y byddai perchennog yr eiddo yn elwa o wneud cais am fenthyciad di-log fel ffordd o ariannu rhan o'r gwaith adnewyddu sy'n ofynnol a allai weithio ar y cyd â chynllun prydlesu ac atgyweirio.

- 2 Chwefror 2018 - Derbyniodd y Cyngor e-bost gan y person a oedd yn ymweld â'r eiddo gwag a gadarnhaodd fod gan berchennog yr eiddo ddiddordeb yn y cynnig o fenthyciad di-log.
- 6 Chwefror 2018 - Gweinyddwr y Cyngor ar fenthyciad di-log yn ymwneud ag adnewyddu tai a’r Gymdeithas Dai yn anfon e-bost at y person sy'n ymweld â'r eiddo gwag gyda manylion cynllun prydlesu ac atgyweirio a'r benthyciad di-log. Roedd hyn er mwyn sicrhau bod perchennog yr eiddo yn cael gwybod yn llawn am y ddau gynllun.
- 5 Mawrth 2018 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a'r unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag.
  Rhoddodd y person y wybodaeth ddiweddaraf am iechyd dirywiol perchennog yr eiddo a chadarnhaodd fod gwybodaeth y cynllun prydlesu ac atgyweirio a’r benthyciad di-log wedi'i rhoi i berchennog yr eiddo. Dywedodd y person nad oedd perchennog yr eiddo yn debygol o ymgysylltu oherwydd ei gyflyrau iechyd a chytunodd i roi manylion i'r Cyngor am weithiwr cymdeithasol perchennog yr eiddo. Yn dilyn yr alwad ffôn derbyniodd y Cyngor e-bost gan yr unigolyn sy'n ymweld â'r eiddo gwag gyda manylion cyswllt y gweithiwr cymdeithasol.
- 3 Mai 2018 - Anfonodd y Cyngor e-bost at weithiwr cymdeithasol perchennog yr eiddo yn amlinellu'r sefyllfa a'r ymdrechion i gysylltu â pherchennog yr eiddo. Gofynnodd y Cyngor hefyd am wybodaeth ynghylch a oedd perchennog yr eiddo wedi cyfarwyddo cyfreithiwr.
- 14 Mai 2018 - Anfonodd y Cyngor lythyr pellach i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo yn nodi na fyddai ganddo unrhyw ddewis ond cymryd camau gorfodi oherwydd diffyg gweithredu ar yr eiddo gwag ac ymgysylltu â'r Gymdeithas Dai.
  Gofynnwyd i berchennog yr eiddo hefyd ddarparu manylion ei gynrychiolydd cyfreithiol cyn pen 14 diwrnod o ddyddiad y llythyr.
- 21 Mai 2018 - Derbyniodd y Cyngor gŵyn arall am gyflwr yr eiddo gwag. Cadarnhawyd hefyd bod yr achwynydd wedi bod mewn cysylltiad â'u Cynghorydd lleol.
- 22 Mai 2018 - Sgwrs ffôn rhwng y Cyngor a gweithiwr cymdeithasol perchennog yr eiddo gwag. Dywedodd y gweithiwr cymdeithasol ei fod wedi mynd â pherchennog yr eiddo i gyfarfod gyda'i gyfreithiwr y diwrnod cynt lle trafodwyd mater yr eiddo gwag.
  Yn y cyfarfod cadarnhaodd perchennog yr eiddo na fyddent fwy na thebyg byth yn symud yn ôl i'r eiddo. Hefyd, darparodd y gweithiwr cymdeithasol fanylion cyswllt ar gyfer cyfreithiwr perchennog yr eiddo.
- 25 Mai 2018 - Anfonodd y Cyngor lythyr at gyfreithiwr perchennog yr eiddo yn amlinellu safbwynt y Cyngor a bod camau prynu gorfodol yn cael eu hystyried.
- 4 Mehefin 2018 - Derbyniodd y Cyngor lythyr gan gyfreithiwr perchennog yr eiddo yn nodi bod perchennog yr eiddo am roi’r eiddo ar werth.

- 6 Mehefin 2018 - Anfonodd y Cyngor lythyr pellach at gyfreithiwr perchennog yr eiddo mewn ymateb i’w lythyr ar 4 Mehefin. Yn y llythyr amlinellodd y Cyngor ei fod yn gwerthfawrogi sefyllfa perchennog yr eiddo ond mai ei flaenoriaeth oedd ystyried effaith yr eiddo gwag ar drigolion cyfagos a'r gymuned ehangach yn ychwanegol at yr angen tai ehangach yn yr ardal. Cadarnhaodd y Cyngor hefyd pe bai'r weithdrefn brynu orfodol ffurfiol yn cychwyn y gellid ei thynnu'n ôl pe bai'r eiddo'n cael ei werthu yn y cyfamser, sef y dull gweithredu a ffefrir ganddynt.
- 15 Awst 2018 - Anfonodd y Cyngor lythyr pellach i gyfeiriad tŷ rhieni perchennog yr eiddo a chyfreithiwr perchennog yr eiddo. Amlinellodd y llythyr nad oedd y Cyngor yn fodlon y byddai'r eiddo'n cael ei ddefnyddio eto o fewn amser rhesymol ac y byddai argymhelliad i brynu'r eiddo yn orfodol o dan Ran 2 o Ddeddf Tai 1985 cyn pen 28 diwrnod o ddyddiad y llythyr.

Atodiad 23 - Arferion Gorau ar Faterion Iawndal

Arfer Gorau 1 - Ffin llinell goch

Dylai fod gan awdurdodau caffael ddealltwriaeth glir o'r prosiect a dyheadau partneriaid datblygu dethol os ydynt yn gweithio mewn partneriaeth. Mae hyn yn cynnwys pa dir sydd ei angen i wneud i'r prosiect weithio ac mae'n bwysig cofio bod gwahaniaeth rhwng “angen” ac “eisiau”.

Er ei bod yn bwysig bod uwchgynllun ar waith, os yw hyn yn arwain at gaffael tir nad yw'n angenrheidiol ar gyfer llwyddiant y prosiect, gallai hyn arwain at gostau sy'n fwy na'r disgwyliadau. Yn ogystal, gallai caffael tir nad oes ei angen danseilio'r GPG ac arwain at sefyllfa lle mae’r GPG yn agored i gael ei herio mewn ymchwiliad cyhoeddus ac yn y pen draw ddim yn cael ei gadarnhau.

Ar ôl sefydlu ffin llinell goch uchelgeisiol mae'n bwysig ymchwilio i'r tir GPG arfaethedig h.y. deall natur yr ardal a'r defnyddiau. Er enghraifft, gall tir y GPG gwmpasu uned ddiwydiannol sy'n cynnwys offer arbenigol a allai olygu bod angen ei adleoli i amgylchedd neilltuol a allai gynyddu costau adleoli. Hefyd, gall fod golwg allanol nodweddiadol i uned ddiwydiannol. Fodd bynnag, y tu mewn efallai y bydd llinellau cynhyrchu yn cynhyrchu nwyddau sy'n cael eu gwerthu er elw. O'r herwydd, dylai'r negodiadau rhwng yr awdurdod caffael a'r partïon yr effeithir arnynt ganolbwyntio ar ba liniaru y gellir ei roi ar waith i leihau hawliad posibl am goll elw. Yn yr un modd, mae rhai defnyddiau manwerthu wedi'u cyfyngu o ran lle gallant weithredu yn sgil cyfyngiadau trwyddedu a chynllunio, er enghraifft, bwci neu siopau rhyw i oedolion. Gall hyn arwain at hawliadau diddymu sylweddol. O'r herwydd, dylai awdurdodau caffael gynnal ymchwiliad trylwyr i osgoi hawliadau o'r fath a allai fod yn uwch na'r gyllideb a bennwyd gan yr awdurdod caffael.

Gall ymchwil i'r tir GPG arfaethedig hefyd ddatgelu eiddo lle mae potensial ar gyfer effeithiad andwyol neu hawliadau niwed sylweddol. At hynny, gallai ymgymryd â diwydrwydd dyladwy nodi tir cysegredig ac addoldai sydd â'u trefn iawndal benodol eu hunain o dan Reol 5 Adran 5 Deddf Digollediad Tir 1961. O ganlyniad, gallai fod yn fwy buddiol eithrio eiddo o'r fath o'r ffin llinell goch.

Arfer Gorau 2 - Cyllideb

Wrth asesu'r gyllideb caffael tir, dylai awdurdodau caffael ymgymryd â chymaint o ddiwydrwydd dyladwy â phosibl er mwyn gallu delio â heriau yn gynnar yn y broses. Hefyd, dylid adolygu'r cyllidebau yn rheolaidd i sicrhau y gellir ymgymryd â chynllunio priodol i leihau'r pwysau ar gyfyngiadau cyllidebol.

Dylai awdurdodau caffael hefyd fod yn agored i herio eu timau eiddo ar y rhagdybiaethau a fabwysiadwyd wrth sefydlu'r gyllideb gaffael. Er enghraifft, a yw'r sylfaen brisio gywir wedi'i mabwysiadu ac a yw'n adlewyrchu polisi cynllunio lleol a/neu genedlaethol.

Arfer Gorau 3 - Cysylltu
Mae'n bwysig rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r partïon yr effeithir arnynt ar hynt GPG a rhoi manylion iddynt am y prosiect a'r amserlenni dan sylw. Dylai awdurdodau caffael anelu at fod mor onest a thryloyw â phosibl o'r cychwyn cyntaf a sicrhau bod unrhyw gyngor neu wybodaeth a ddarperir yn glir, yn gryno ac yn gyson. Dylai hyn wella'r posibilrwydd o gyflawni trafodaethau cynnar llwyddiannus. Fel arall, gall greu ansicrwydd a diffyg ymddiriedaeth yn yr awdurdod caffael a gall arwain at gynnydd yn y gwrthwynebiadau i'r GPG.

Cyn penderfynu gwneud GPG i ailddatblygu neu wella tir gwag neu ddiffaith, dylai awdurdodau lleol ystyried cyflwyno hysbysiadau o dan y pwerau canlynol sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r perchnogion tir priodol gymryd camau:

- adran 215 o Ddeddf TCP 1990 ('Pŵer i fynnu bod tir yn cael ei gynnal yn iawn'');
- adran 11 o Ddedf Tai 2004 ('Hysbysiadau gwella'), ac
- adran 48 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ('Hysbysiad atgyweirio').

Pan nad yw perchnogion tir yn cydymffurfio â hysbysiadau o'r fath, a bod GPG ar eu tir yn cael ei wneud a'i gadarnhau wedi hynny, ni fydd ganddynt hawl i hawlio taliad am golli cartref.

Arfer Gorau 4 - Ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt a'u deall
Mae ymgysylltu'n gynnar a chyfathrebu â phartïon yr effeithir arnynt yn bwysig er mwyn galluogi'r awdurdod caffael i ddeall natur busnes neu fuddiant y partïon, sut y gwneir elw, y personoliaethau dan sylw ynghyd â helpu i reoli disgwyliadau. Mae hefyd yn helpu i sefydlu unrhyw rwystrau cyfreithiol neu gorfforol i GPG.
Mae cyfarfodydd cychwynnol gyda'r partïon yr effeithir arnynt yn cynnig cyfle i gasglu gwybodaeth yn ystod cam paratoi'r broses GPG. Gall hyn lywio'r ceisiadau am wybodaeth yn y cam cyfeirnodi tir.

Mae ymgysylltu'n llwyddiannus yn dibynnu ar yr awdurdod caffael yn penodi tîm proffesiynol ag adnoddau addas sy'n gallu cyfathrebu'n effeithiol a sicrhau canlyniadau. Nid yw o reidrwydd yn dilyn y bydd y dull mwyaf cost-effeithiol o gydgasglu tîm prosiect yn arwain at sgiliau cyfathrebu arbenigol. Gall anallu i gyfathrebu'n effeithiol ohirio'r broses a phrofi'n gostus i'r awdurdod caffael.

Mae ymgysylltiad cynnar, priodol â'r partïon yr effeithir arnynt yn caniatáu i'r negodiadau symud ymlaen a hefyd yn llywio llunio strategaethau adleoli a chaffael priodol sy'n sail i GPG. O ganlyniad, bydd caffaeliadau y cytunwyd arnynt cyn GPG yn y pen draw yn lleihau costau ac amser sy'n hanfodol os am weithredu GPG yn llwyddiannus ac yn effeithlon.

Arfer Gorau 5 - Negodiadau a gwneud cynignion: Ei wneud yn iawn
Dylai awdurdodau caffael ystyried y darlun ehangach wrth gynnal negodiadau a gwneud cynigion. Dylid ystyried yr holl gostau gan gynnwys costau uniongyrchol ac anuniongyrchol y GPG megis ffioedd cyfreithiol (delio â gwrthwynebwyr unigol mewn ymchwiliad cyhoeddus neu o bosibl yn yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)), costau cynllun ehangach, cost gyffredinol oedi prosiect, ac ati a chostau cysylltiedig rhesymol, er enghraifft, ymgyfreitha lloeren posib. Fodd bynnag, nid oes rheidrwydd ar awdurdodau caffael i ad-dalu ffioedd dyblyg pe bai hawlwyr wedyn yn penderfynu newid cynghorwyr. Dylid cynghori partïon yr effeithir arnynt o ddechrau'r broses GPG i benodi cynghorydd/cynghorwyr proffesiynol cymwys. Yn yr un modd, wrth benodi syrfewyr yn benodol, dylid eu cynghori i roi sylw i Ddatganiad Proffesiynol RICS ‘‘ Syrfewyr yn cynghori mewn perthynas â phrynu gorfodol ac iawndal statudol’.

Wrth gynnal negodiadau, dylai awdurdodau caffael fod yn hyblyg a mabwysiadu dulliau arloesol a all arbed amser a lliniaru’r posibilrwydd o iawndal. Yn ogystal â phrynu syml, dylai awdurdodau caffael ystyried cynlluniau gwerthu a lesio'n ôl, cwblhau gohiriedig neu opsiynau.

Arfer Gorau 6 - Lliniaru
Mae dyletswydd ar y rhai y mae pryniant gorfodol yn effeithio arnynt i liniaru colledion ac, o'r herwydd, mae angen iddynt gymryd camau i leihau colledion, er enghraifft, bydd disgwyl i'r partïon yr effeithir arnynt geisio adleoli eu busnesau. Os mai dyna yw’r achos, dylai hawlwyr gael dyfynbrisiau gan o leiaf dau gwmni ag enw da. Gan dybio eu bod i gyd yn cynnig yr un gwasanaeth, byddai cyfarwyddo'r rhataf yn ffordd o liniaru colled.

Os nad yw'n bosibl adleoli efallai y bydd angen i'r busnes gau. Yna byddai iawndal yn seiliedig ar gost diddymiad llwyr y busnes.

Mae'r ddyletswydd gyfreithiol i liniaru yn cychwyn ar ôl cadarnhau'r GPG a dylai'r awdurdod caffael gymryd rôl ragweithiol. Mae'r ddyletswydd ar yr awdurdod caffael i ddangos nad yw'r hawlydd wedi lliniaru eu colledion. O'r herwydd, dylai awdurdodau caffael:

- gweithio gyda hawlwyr ac ymgysylltu â nhw i ddarganfod eu hanghenion;
- cynnal chwiliadau eiddo ar ran hawlwyr;
- darparu opsiynau i hawlwyr.

Gall ymgymryd â'r gweithgareddau hyn gynorthwyo'r broses adleoli a lleihau'r risg y bydd hawliadau diddymu yn cael eu cyflwyno. Ymhlith yr eitemau nodweddiadol o iawndal am ddiddymu mae:

- gwerth ewyllys da'r busnes;
- colled wrth werthu stoc, cerbydau a pheiriannau trwm a pheiriannau yn orfodol;
- costau diswyddo.

Ceir cyfraith achosion ar pryd y mae'r ddyletswydd gyfreithiol i liniaru ar ran yr hawlydd yn cael ei ysgogi. [69]

[69] Yn *Lindon Press vs West Midlands County Council* (1987) barnwyd bod yn rhaid i'r Hawlydd

Pan gymerir tir, mae'n bwysig nodi lle mae hawlydd yn hawlio iawndal am y swm y gellid bod wedi disgwyl i'r tir ei ddenu ar y farchnad agored (a fydd yn cynnwys gwerth datblygu) na allant hawlio iawndal am aflonyddwch. Er enghraifft, ar gyfer adleoli gweithrediad busnes. Mae hyn ar y sail y byddai'r busnes wedi adleoli er mwyn sicrhau gwerth datblygu beth bynnag. Dim ond pan fydd hawlydd yn dadlau na fyddent wedi bod yn werthwr parod yn y farchnad agored h.y. cefnu ar eu busnes, ac, heblaw am y caffaeliad gorfodol, byddent wedi parhau i weithredu eu busnes ar y tir.

Ar y cyfan, mae'r hawl i iawndal am aflonyddu wedi'i gyfyngu i feddianwyr a oedd yn meddiannu ar y dyddiad pan gyflwynwyd yr hysbysiad o wneud y GPG.

Arfer Gorau 7 - Gohirio breinio, cynnal amserlenni hyblyg a chynorthwyo gydag adleoli

Mae'r broses arferol ar gyfer cymryd meddiant o dir fel arfer yn cael ei arwain gan brosiect ac yn dibynnu ar yr amserlen ddatblygu.

Mae'r broses o gymryd meddiant yr un peth o dan Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) a'r llwybr Hysbysiad i Drafod/Hysbysiad Mynediad (NTT/NTE) h.y. rhaid i'r awdurdod caffael roi o leiaf 3 mis o rybudd o dan y naill lwybr neu'r llall. Felly mae'n bwysig sefydlu amserlen briodol ar gyfer meddiant.

Mae’r rhybudd statudol 3 mis yn rhoi pwysau sylweddol ar fusnes i adleoli a gall gynyddu’r potensial ar gyfer hawliad diddymu llwyddiannus.

Er mwyn lleihau'r risg o hawliad o'r fath, mae'n hanfodol rhoi'r rhybudd mwyaf posibl i fediannydd. Dylai awdurdodau caffael adolygu'r amserlen ddatblygu a chysylltu â'r partner datblygu dethol os oes angen.

Dylai awdurdodau caffael hefyd ystyried a fyddai’n fuddiol o ran lleihau hawliadau i ohirio breinio neu estyn y cyfnod rhybudd o dan y NTT/NTE. H.y. trwy roi o leiaf 6 mis o rybudd gallai hyn gynyddu amddiffyniad a lleihau’r siawns y bydd hawliad diddymu yn llwyddo.

---

gymryd pob cam rhesymol i liniaru eu colled ac ni allant adfer unrhyw golledion y gellir eu hosgoi. Yn *Director of Buildings& Lands vs Shun Fung Ironworks (1995)* barnwyd y byddai rhywun rhesymol yn sefyllfa’r Hawlydd wedi cymryd camau i ddileu neu leihau’r golled a phe bai’r Hawlydd wedi methu â gwneud hynny, yna ni allent ddisgwyl yn deg i gael iawndal am y golled.

Arfer Gorau 8 - Cadw costau mewn cof: Sicrhau cytundeb
Y rhagdybiaeth yw bod awdurdodau caffael yn atebol am gostau rhesymol. Pan fydd gwneud GPG yn cynnwys ymchwiliad cyhoeddus a chyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) gall costau rhesymol fod yn sylweddol.
Isod ceir canllaw i lefel bosibl y ffioedd proffesiynol ar gyfer GPG ar raddfa fawr sy'n destun ymchwiliad cyhoeddus ac sy'n cael ei gyfeirio i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd):

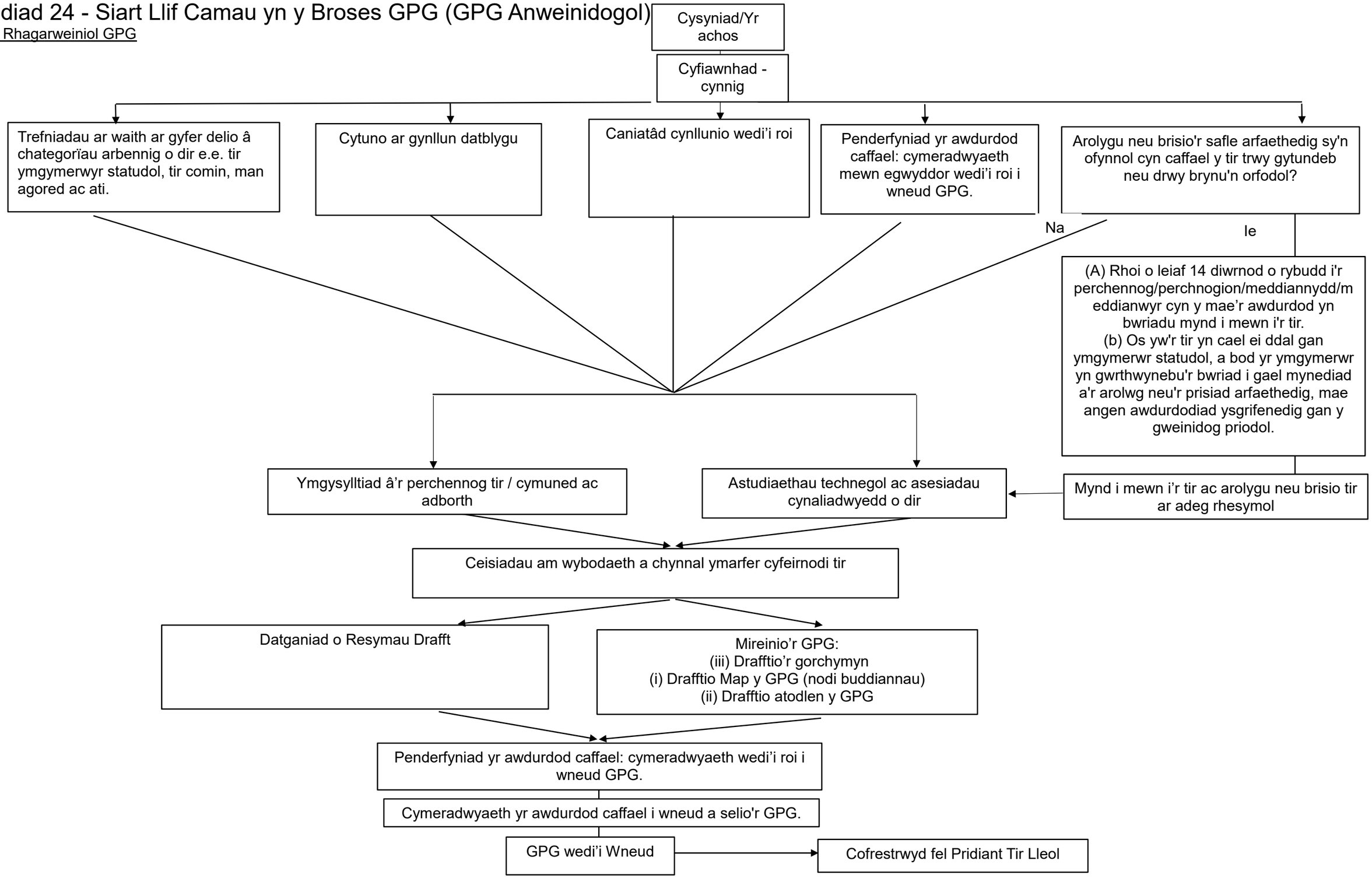
- Ffioedd Cyfreithiol - £50,000 a mwy
- Ffioedd Syrfëwr - £ 50,000 a mwy
- Ffioedd Cyfrifwyr Fforensig - £100,000 a mwy
- Costau Bargyfreithiwr - £ 100,000 a mwy

Bydd y ffioedd gwirioneddol yn dibynnu i raddau helaeth ar gymhlethdod yr achos.

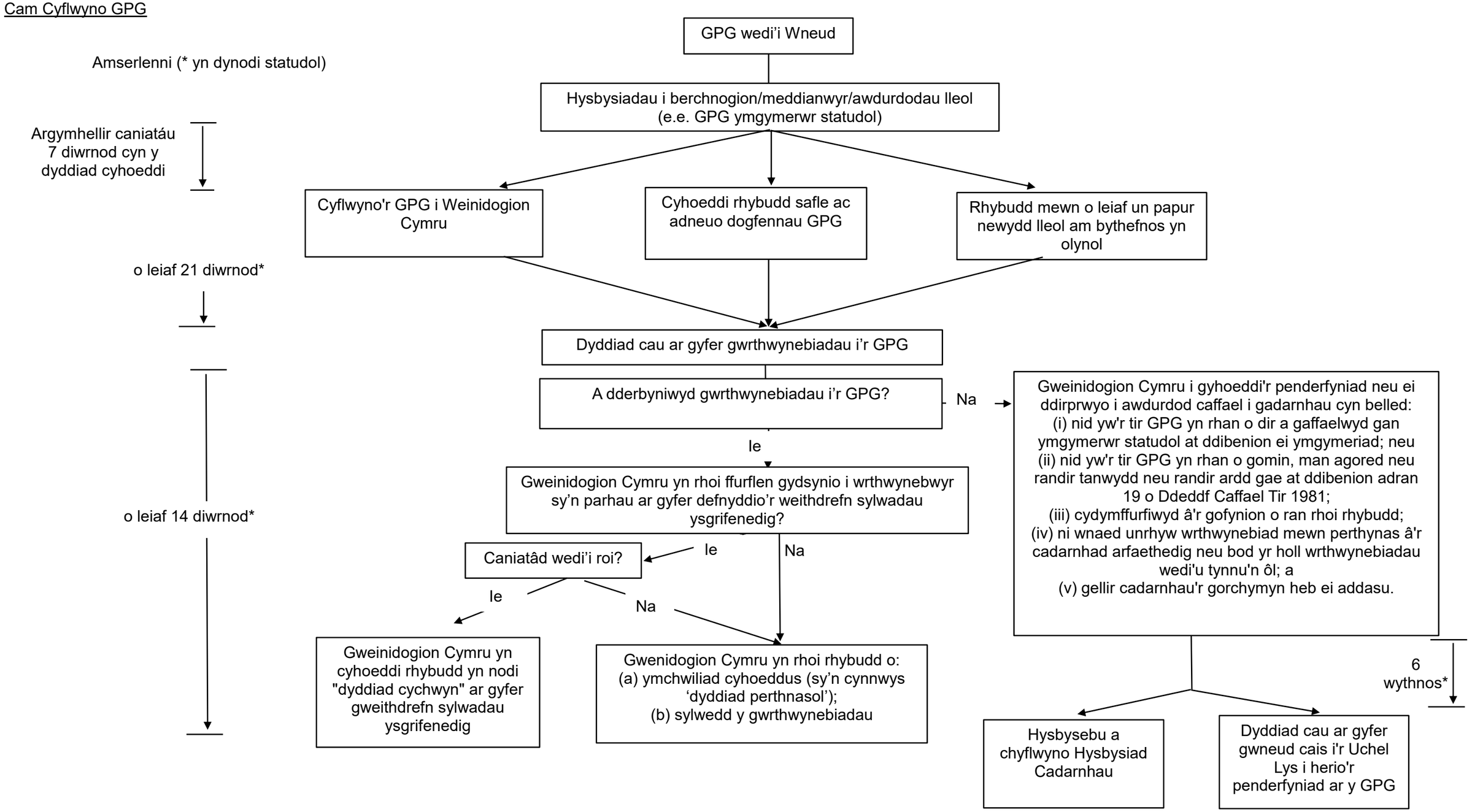
Mae costau'n ystyriaeth bwysig oherwydd gall awdurdodau caffael fod yn atebol am eu rhai eu hunain yn ogystal â hawlwyr Fodd bynnag, er y dylai awdurdodau caffael geisio negodi cytundebau gyda hawlwyr, dylent fod yn barod i wrthwynebu hawliadau iawndal afresymol yn yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tir).

Atodiad 24 - Siart Llif Camau yn y Broses GPG (GPG Anweinidogol)

Cam Rhagarweiniol GPG



Cam Cyflwyno GPG



Cam ystyried y GPG: Gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig

Amserlenni (* yn dynodi statudol)

Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi rhybudd yn nodi "dyddiad cychwyn" ar gyfer gweithdrefn

5 diwrnod gwaith ar y mwyaf*

Mae awdurdod caffael yn darparu unrhyw ddatganiad a gyflwynwyd gyda'r hysbysiad o dan adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981 i Weinidogion Cymru.

Mae Gweinidogion Cymru yn anfon copi o wrthwynebiadau'r gwrthwynebwyr sy'n parhau at yr awdurdod caffael

14 diwrnod gwaith ar y mwyaf*

Dyddiad cau ar gyfer derbyn:
(a) sylwadau pellach gan yr awdurdod caffael;
(b) sylwadau trydydd parti gan yr awdurdod caffael;
(c) cais gan yr awdurdod caffae a'r gwrthwynebydd sy'n parhau i ofyn am archwiliad safle

Gweinidogion Cymru yn:
(a) anfon copi o unrhyw sylwadau pellach a wneir gan yr awdurdod caffael i bob gwrthwynebydd sy'n parhau; a
(b) anfon copi/hysbysiad o unrhyw sylwadau gan drydydd parti i'r awdurdod caffael a phob gwrthwynebydd sy'n parhau.

10 diwrnod gwaith ar y mwyaf*

Dyddiad cau ar gyfer dychwelyd sylwadau gan yr awdurdod caffael ar sylwadau trydydd parti.

15 diwrnod gwaith ar y mwyaf*

Dyddiad cau ar gyfer dychwelyd sylwadau pellach gan wrthwynebwyr sy'n parhau ar sylwadau'r awdurdod caffael

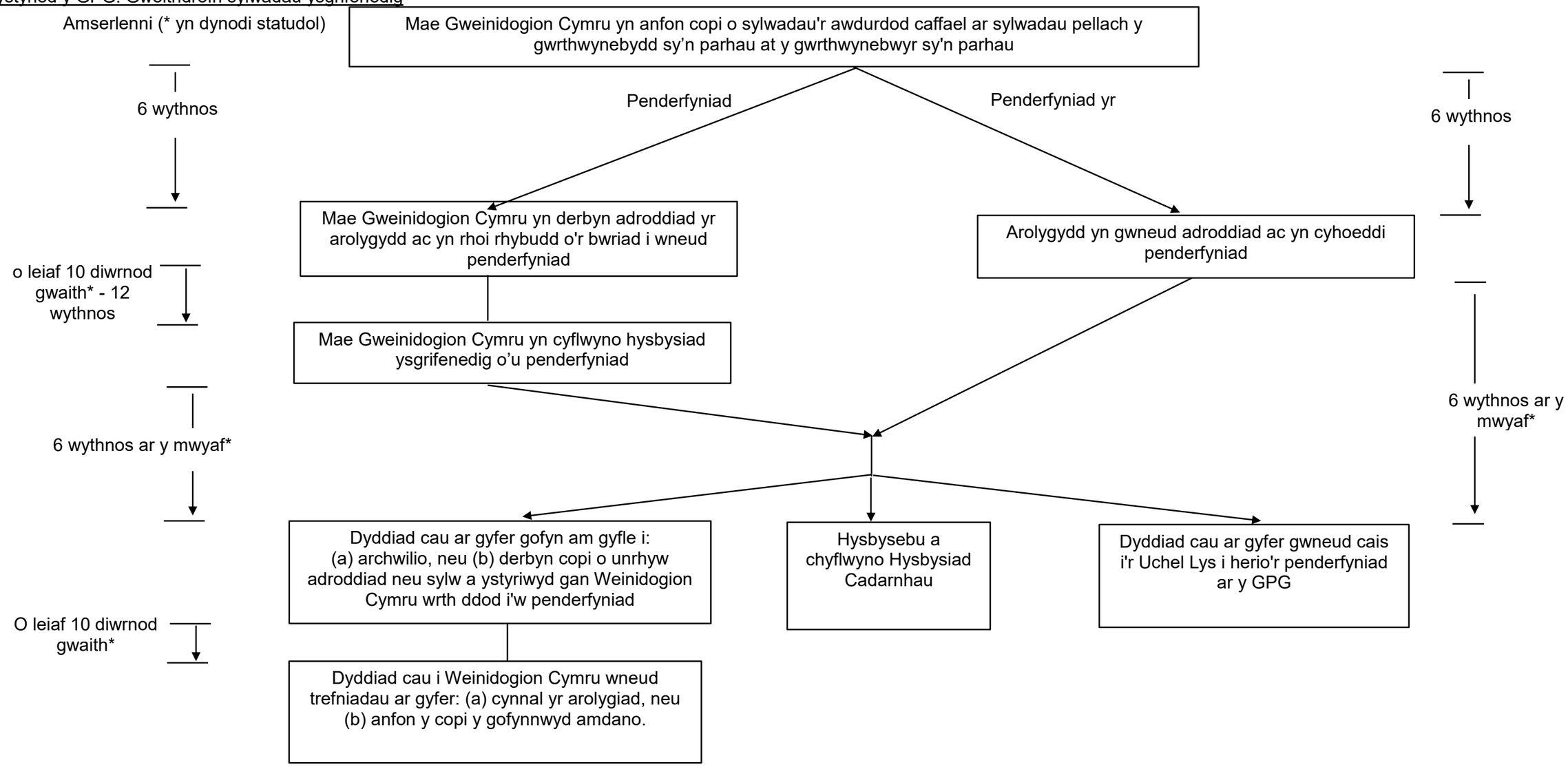
Mae Gweinidogion Cymru yn anfon copi o sylwadau pellach y gwrthwynebwyr sy'n parhau at yr awdurdod caffael

10 diwrnod gwaith ar y mwyaf*

Dyddiad cau ar gyfer dychwelyd sylwadau'r awdurdod caffael ar sylwadau pellach gwrthwynebwyr sy'n parhau.

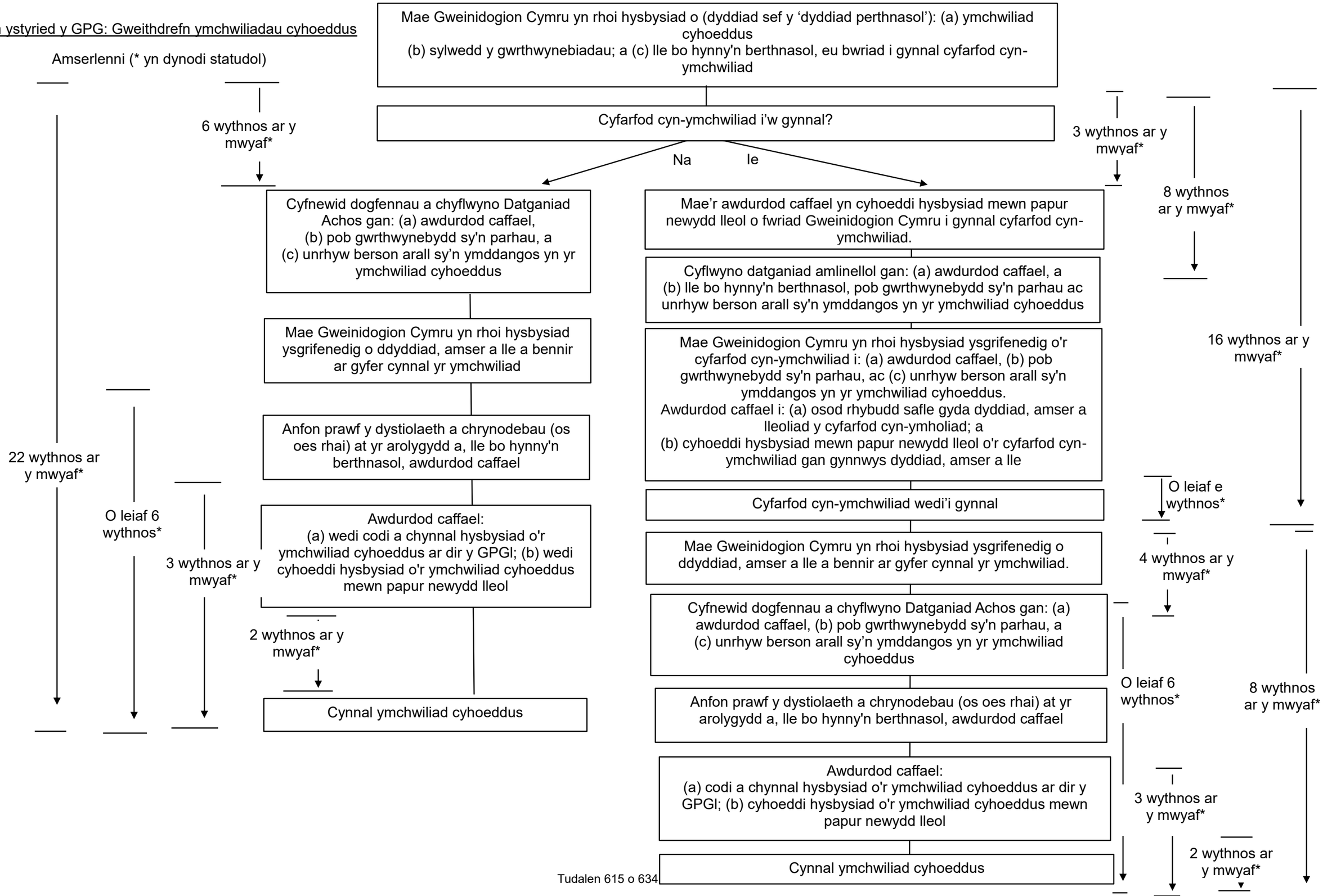
Mae Gweinidogion Cymru yn anfon copi o sylwadau'r awdurdod caffael ar sylwadau pellach y gwrthwynebydd sy'n parhau at y gwrthwynebwyr sy'n parhau

Cam ystyried y GPG: Gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig

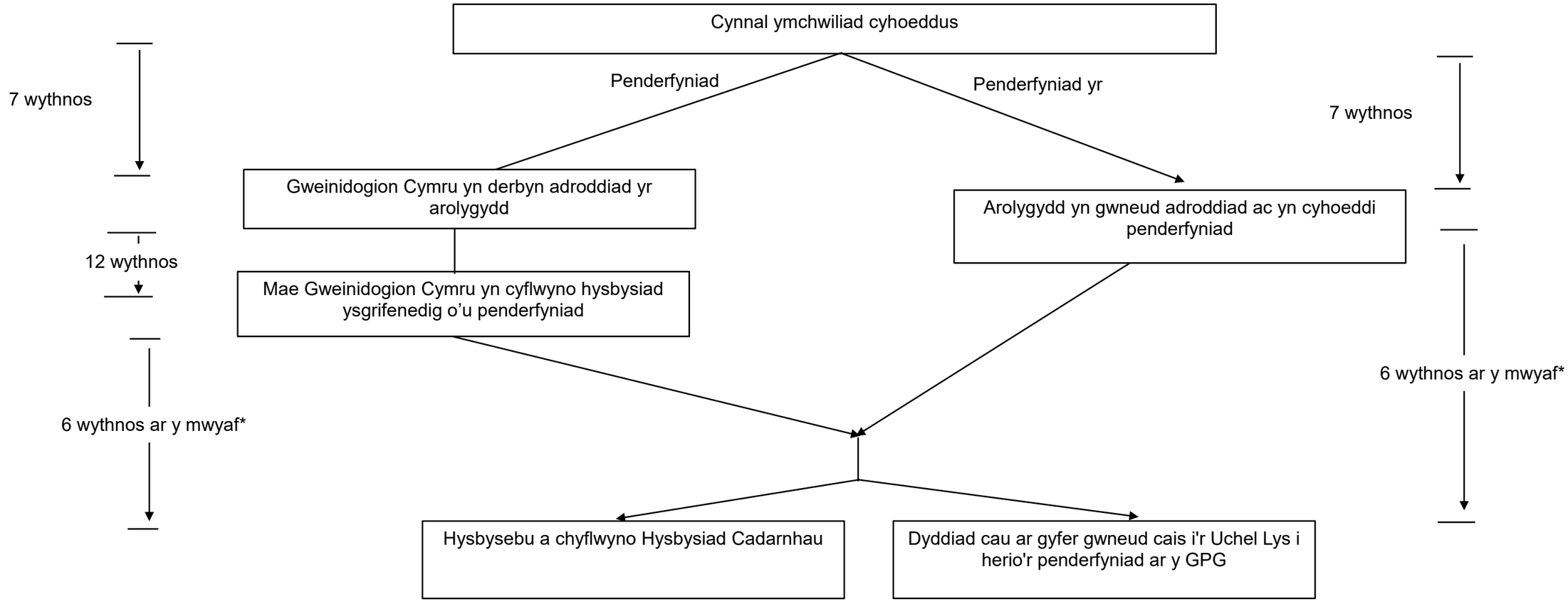


Cam ystyried y GPG: Gweithdrefn ymchwiliadau cyhoeddus

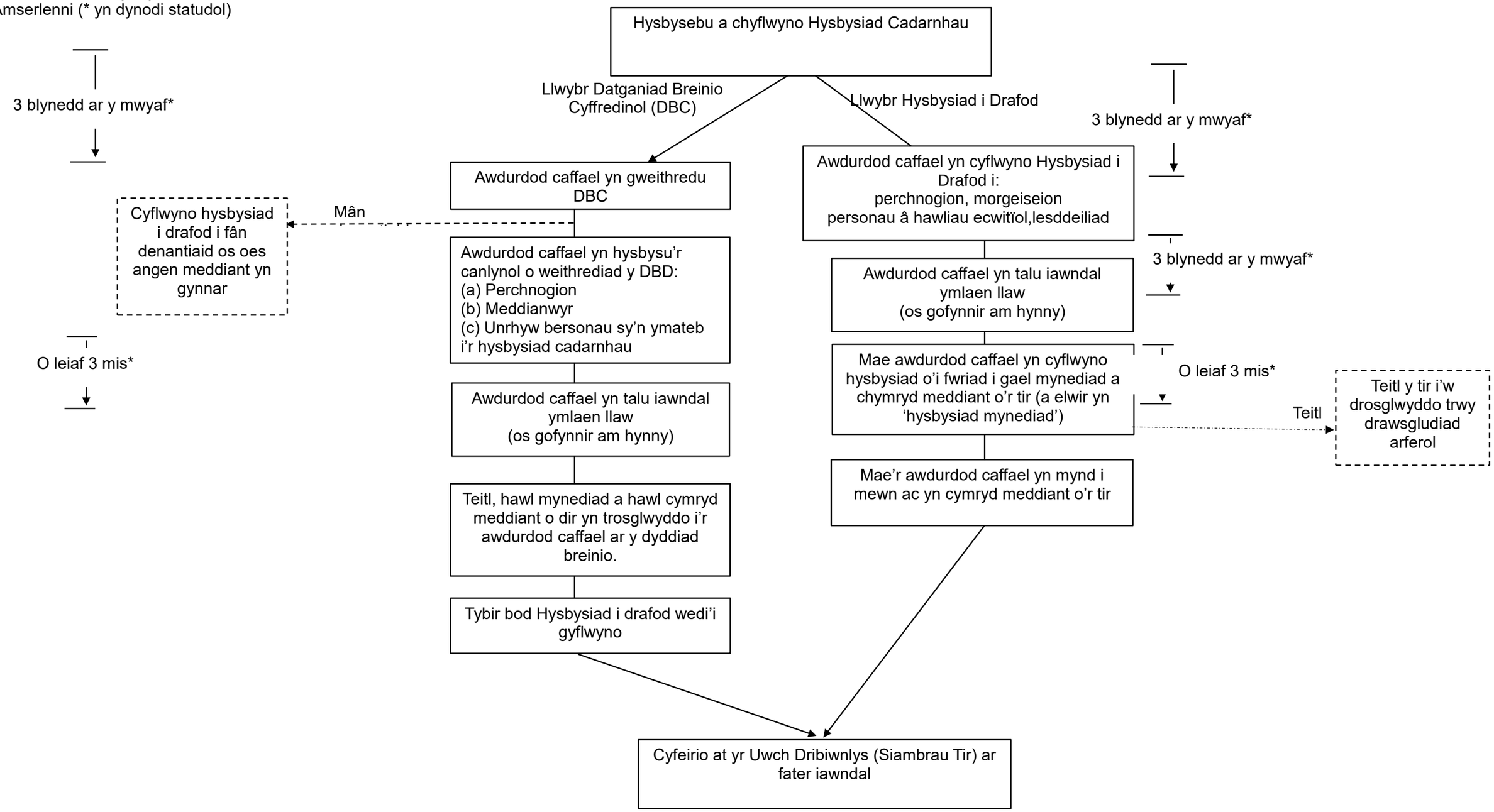
Amserlenni (* yn dynodi statudol)



Cam ystyried y GPG: Gweithdrefn ymchwiliadau cyhoeddus (parhâd)
Amserlenni (* yn dynodi statudol)



Cam Breinio a Chymryd Meddiant GPG
Amserlenni (* yn dynodi statudol)



Atodiad 25 - Rhestr Wirio Amserlen Gweithgareddau GPG (GPG Anweinidogol)

Cam	Gweithgaredd GPG			Crynodeb o'r Gweithgaredd
1	Cyn GPG - Cysyniad Strategol			
1.1	Sifftio safleoedd posib			
	1.1.1	Adolygu - Economaidd, amgylcheddol, cymdeithasol (ffactorau cynaliadwyedd) sy'n gysylltiedig â safleoedd		
	1.1.2	Adolygu ac ymgynghori â'r cymunedau lleol priodol		
	1.1.3	Adolygu - Cynllunio (gan gynnwys gofodol), technoleg, ariannol, cyfreithiol (penderfyniadau ynghylch ffactorau a ddylid bwrw ymlaen)		
	1.1.4	Adolygu - Rhanddeiliaid - e.e. Cadw (h.y. adeiladau rhestredig), Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) (h.y. materion amgylcheddol), Chwaraeon Cymru (h.y. materion hamdden)		
	1.1.5	Adolygu - Adnoddau dynol ac ymgynghorwyr (gofynion proses a chyflenwi ar gyfer cynllun darpar GPG)		
1.2	Ystyried: Polisïau a chynigion cynllunio.			
	1.2.1	Mewnbynnau cynaliadwyedd (yn enwedig Asesiadau Effaith Amgylcheddol)		
		1.2.1.1	Cynaliadwyedd economaidd - effeithiau'r farchnad fyd-eang/effeithiau ar y farchnad fyd-eang	
			Cynnal dadansoddiad o'r farchnad	
			Cynnal astudiaeth galw	
		1.2.1.2	Cynaliadwyedd cymdeithasol - effeithiau ar y gymuned leol uniongyrchol a'r gymuned ehangach (rhanbarthol/cenedlaethol)	

		1.2.1.3	Cynaliadwyedd amgylcheddol: (a) Treftadaeth drefol; (b) Treftadaeth wledig; (c) Dylunio; (d) Ffactorau hinsawdd - llifogydd, carbon niwtral; (e) Amaethyddiaeth; (f) Topograffi a ffurf tir; (g) Tirwedd (h) Ecoleg; (i) Ffactorau corfforol h.y. sŵn, ansawdd aer, dirgryniad, halogiad, gollyngiad unrhyw wastraff solet neu hylif; goleuadau artiffisial; (j) Cyfle i gynnal astudiaeth sylfaenol o ffactorau corfforol.	
1.3	Ystyried: (a) anghenion ac argaeledd tir/buddiannau; a (2) asesiadau technegol o'r tir sy'n ofynnol i osod paramedrau cynllun GPG posibl			
1.4	Ystyried y cyfiawnhad dros wneud GPG ar gyfer pob safle			
1.5	Asesu cyfanswm y gofynion caffael a chostau technegol ar gyfer pob cynllun/safle			
1.6	Cynnal arfarniad cynaliadwyedd ar gyfer pob safle yn seiliedig ar ddadansoddiad cost a budd wedi'i addasu			
1.7	Nodi'r safle a ffefrir ar gyfer y cynllun datblygu			
1.8	Asesu goblygiadau cynllunio ac ariannol caffael			
1.9	Ystyried cymorth y llywodraeth e.e. argaeledd benthyciadau neu grantiau			
1.10	Cynnal arfarniad manwl o'r safle a ddewiswyd yn seiliedig ar 1.1 - 1.6 gan gynnwys arolwg neu brisiad o'r safle arfaethedig cyn caffael y tir trwy gytundeb neu drwy brynu gorfodol: (a) rhoi o leiaf 14 diwrnod o rybudd i berchennog/perchnogion neu feddiannydd/meddianwyr tir cyn y diwrnod cyntaf y mae'r awdurdod yn bwriadu mynd i mewn i'r tir; (b) os yw'r tir yn cael ei ddal gan ymgymerwr statudol, a bod yr ymgymerwr yn gwrthwynebu'r mynediad a'r arolwg neu'r prisiad arfaethedig ar y sail y byddai'n niweidiol iawn i gynnal ei ymgymeriad, mae angen awdurdodiad ysgrifenedig gan y Gweinidog priodol.			
1.11	Adolygu argaeledd adnoddau			
1.12	Rhoi ystyriaeth gychwynnol i delerau gwaredu a'r dull o ddewis datblygwr			

1.13	Cynnal trafodaethau gyda datblygwyr, ymgymerwyr statudol, awdurdodau priffyrdd a dŵr	
1.14	Ystyried gwneud cais am ganiatâd cynllunio amlinellol ac unrhyw gymeradwyaethau gofynnol eraill	
1.15	Dechrau paratoi briff datblygu	
1.16	Dewis / cadarnhau partner datblygu a ffefrir (os oes angen)	
	1.16.1 Cytuno telerau cyd-fenter (os oes angen)	
1.17	Penderfynu cychwyn caffaeliadau a pharatoi strategaeth gaffael, cynnal negodiadau cyn y cynllun	
1.18	Goblygiadau adnoddau'r cynllun arfaethedig gan gynnwys sicrhau cymeradwyaeth cyllid ar gyfer GPG	
1.19	Cyngor/Bwrdd yn cymeradwyo'r cynllun - cymeradwyaeth GPG mewn egwyddor tybiedig	
2	Cam Rhagarweiniol GPG	
2.1	Cymeradwyaeth mewn egwyddor yr Awdurdod Caffael (adroddiad i'r Cabinet/Bwrdd): (a) I wneud GPG (amodol); (b) I gymeradwyo cyllid; (c) Cyd-fenter mewn egwyddor (os oes angen)	
2.2	Penodi swyddogion negodi hawliadau GPG os oes angen	
2.3	Dechrau negodiadau caffael	
2.4	Ystyried hawliau negodiadau blaenorol	
2.5	Paratoi rhestr ddrafft o berchnogion a meddianwyr, os bydd ymholiadau rhesymol yn methu, cael awdurdod i hepgor gwasanaeth unigol neu ystyried defnyddio pŵer statudol ar gyfer ymholiadau am wybodaeth	
2.6	Penodi grŵp llywio caffael tir	
2.7	Negodiadau gyda meddianwyr allweddol	
2.8	Negodi caffael yr holl fuddiannau	
2.9	Cytuno ar y telerau i fynd ymlaen i gwblhau	
2.10	Annhebygol y bydd cytundeb ar delerau - paratoi ar gyfer GPG	
2.11	Paratoi map i gyd-fynd â'r GPG	

2.12	Rhoi gwybod i'r Gofrestr Pridiannau Tir Lleol am y penderfyniad i wneud GPG fel y gellir ei ddatgelu ar chwiliadau lleol	
2.13	Cadarnhau pob caniatâd cynllunio sy'n ofynnol - hysbysu'r awdurdodau cynllunio bod asesiadau cynaliadwyedd wedi'u gwneud	
2.14	Os gwnaed cais gynllunio neu gais tybiedig - hysbysu’r perchnogion	
2.15	Ceisio cymeradwyaeth i ddatblygu cytundeb	
2.16	Gwirio nad oes unrhyw ran o'r tir yn dod o fewn unrhyw dir categori arbennig	
2.17	Trefniadau ar gyfer tir categori arbennig e.e. tiroedd comin, man agored, ymgymerwr statudol, yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol	
2.18	Gwirio a yw unrhyw adeilad wedi'i restru, neu o safon cael ei restru, yn amodol ar rybudd cadwraeth adeilad neu o fewn ardal gadwraeth	
2.19	Ymarfer cyfeirnodi tir	
2.20	Anfon ceisiadau am wybodaeth allan gyda chynnig i negodi	
2.21	Ceisiadau am wybodaeth	
2.22	Derbyn ceisiadau / derbyn ceisiadau	
2.23	Rhannu hawlwyr i negodiadau	
2.24	Llunio a gweithredu strategaeth adleoli	
2.25	Cwblhau Atodlen GPG gyflawn o berchnogion a meddianwyr	
2.26	Cynnal ymarfer ymgynghori cymunedol	
2.27	Map GPG drafft	
2.28	Drafftio GPG ac ystyried a ddylid ei gyflwyno i Weinidogion Cymru i gael rhag-wiriad technegol	
2.29	Cyngor gan Weinidogion Cymru ar rag-wiriad technegol o’r GPG	
2.30	Drafftio Atodlen y GPG	
2.31	Drafftio Datganiad Rhesymau dros wneud y GPG	
2.32	Wedi sicrhau pob caniatâd cynllunio a chaniatâd arall - gobaith rhesymol y bydd y cynllun yn mynd rhagddo.	
2.33	Cymeradwyaeth i’r gyd-fenter (os oes angen)	
2.34	Cytundeb partneriaeth wedi’i lofnodi	
2.35	Paratoi copïau lluosog o Fapiau GPG	

2.36	Cyflwyno i’r Cyngor/Bwrdd i gymeradwyo: (a) Gwneud a selio GPG; (b) Cyllid ar gyfer GPG; (c) Cyd-fenter (os oes angen)	
2.37	Cyngor/bwrdd yn cymeradwyo gwneud a selio GPG a chymeradwyo cyd-fenter (os oes angen)	
2.38	Gwneud a selio GPG	
2.39	Selio dau Fap GPG	
3	Cam Cyflwyno GPG (gan gynnwys Penderfyniad Lle nad oes Gwrthwynebiadau yn Parhau)	
3.1	Gwneud y GPG	
3.2	Cofrestru’r GPG fel Pridiant Tir Lleol	
3.3	Trefnu bod copïau cyhoeddus o GPG a Map GPG (wedi’u hadneuo am o leiaf 21 diwrnod mewn rhyw le yn yr ardal ac ystyried gosod copïau pellach mewn lleoedd eraill yn agored i'r cyhoedd)	
3.4	Paratoi pob tystysgrif mewn perthynas â chategorïau arbennig o dir	
3.5	Paratoi a chyflwyno pob hysybsiad ar gyfer perchnogion/meddianwyr/awdurdodau lleol/lesddeiliad ac ati.	HYSBYSIADAU
3.6	Cyflwyno i Weinidogion Cymru	CYFLWYNO
3.7	Paratoi a chyflwyno pob hysbysiad i'r wasg.	
3.8	Cyhoeddi (o leiaf un papur newydd lleol am bythefnos yn olynol)	HYSBYSEB
3.9	Dyddiad cau ar gyfer gwrthwynebiadau (dylid caniatáu o leiaf 21 diwrnod ar gyfer cyflwyno gwrthwynebiadau)	GWRTHWYNEBIADAU
3.10	Negodi gyda'r holl berchnogion tir a meddianwyr	

3.11	*Lle mae'r holl wrthwynebiadau wedi'u datrys trwy negodi h.y. nid oes unrhyw wrthwynebiadau yn parhau* Gall Gweinidogion Cymru naill ai- (a) gwneud eu penderfyniad a chadarnhau'r GPG, neu (b) rhoi rhybudd y caiff yr awdurdod caffael wneud y penderfyniad a chadarnhau'r GPG cyn belled: (i) nad yw'r tir GPG yn rhan o dir a gaffaelwyd gan ymgymerwyr statudol at ddibenion eu hymgymeriad; neu (ii) nad yw'r tir GPG yn rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir ardd gae at ddibenion adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981; (iii) y cydymffurfiwyd â'r gofynion hysbysu; (iv) na wnaed unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r cadarnhad arfaethedig neu fod yr holl wrthwynebiadau wedi'u tynnu'n ôl; a (v) gellir cadarnhau'r GPG heb ei addasu	
	Lle nad oes unrhyw wrthwynebiadau yn parhau a lle dirprwyir y penderfyniad GPG i'r awdurdod caffael ei wneud	
3.12	Hysbysu Gweinidogion Cymru cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol ar ôl i'r Cyngor/Bwrdd benderfynu a ddylid cadarnhau ei GPG ei hun ai peidio	
3.13	Pan fydd y Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, yn parhatoi ac yn cyflwyno i bob person y cyflwynwyd rhybudd iddo o dan adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981: (a) Hysbysiad Cadarnhau h.y. Ffurflen 11 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurflenni Rhagnodedig) (Rheoliadau Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ("Rheoliadau 2004") (os ydynt yn dilyn y weithdrefn Datganiad Breinio Cyffredinol, a chyn Hysbysiad i Drafod, maent yn cynnwys: (i) Datganiad o Effaith Rhannau 2 a 3 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn yr Hysbysiad Cadarnhau h.y. Rhan 1 o Ffurflen 9A yn Rheoliadau 2004, a (ii) ffurflen ar gyfer rhoi gwybodaeth h.y. Rhan 2 o Ffurflen 9A yn Rheoliadau 2004), (b) copi o'r GPG fel y cadarnhawyd	CADARNHAD GAN YR AWDURDOD CAFFAEL

3.14	Pan fydd y Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, rhaid iddo osod Hysbysiad Cadarnhau ar wrthrych neu wrthrychau amlwg ar neu ger y tir a gynhwysir yn y GPG y mae'n rhaid iddo:(a) cael ei gyfeirio at bersonau sy'n meddiannu neu sydd â buddiant yn y tir;(b) ei gadw yn ei le hyd nes y daw cyfnod o chwe wythnos i ben gan ddechrau gyda'r dyddiad y daw'r gorchymyn yn weithredol (h.y. y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cadarnhau gyntaf)	
3.15	Pan fydd y Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, paratoi a chyhoeddi Hysbysiad Cadarnhau mewn un neu fwy o bapurau newydd lleol sy'n cylchredeg yn yr ardal lle mae'r tir a gynhwysir yn y GPG.	
3.16	Pan fydd y Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, cydymffurfio â 3.14 a 3.16 cyn pen 6 wythnos o'r diwrnod y cadarnheir y GPG, neu unrhyw gyfnod hwy y cytunwyd arno gyda Gweinidogion Cymru.	
3.17	Pan fydd y Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, adneuo copi o'r GPG a Map GPG am o leiaf 21 diwrnod	
3.18	Pan fydd y Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, anfon yr Hysbysiad Cadarnhau at y Prif Gofrestrydd Tir iddo gael ei gofrestru fel Pridiant Tir Lleol	
3.19	Lle mae'r Cyngor/Bwrdd yn cadarnhau ei GPG ei hun, dylid mynd ymlaen i Gam 5.8 isod	
	Lle mae gwrthwynebiadau i'r GPG yn parhau	
3.20	Penodi Arolygydd	
3.21	Gweinidogion Cymru yn rhoi ffurflen gydsynio i wrthwynebwyr sy’n parhau i ddefnyddio’r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig	
3.22	Dyddiad cau i'r gwrthwynebwyr sy'n parhau ddychwelyd ffurflen gydsynio, os yw'r ffurflen gydsynio:(a) yn cael ei dychwelyd gan o leiaf un gwrthwynebydd sy'n parhau, cynhelir ymchwiliad cyhoeddus, neu(b) os na chaiff ei dychwelyd gan yr holl wrthwynebwyr sy'n parhau, dilynir y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig	
3.23	Ail-gadarnhau statws cynllunio'r tir ac a oes gobaith tebygol y bydd y cynllun sy'n sail i'r GPG yn bwrw ymlaen (cyflawnadwyedd)	
4a	<u>Cam Sylwadau Ysgrifenedig</u>	SYLWADAU YSGRIFENEDIG
4a.1	Os na ddychwelir ffurflen gydsynio (gweler 3.22 uchod), bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi rhybudd yn cynnwys dyddiad cychwyn ar gyfer y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig	

4a.2	Rhoi i Weinidogion Cymru unrhyw ddatganiadau a gyflwynwyd gyda rhybudd o dan adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981.		
4a.3	Gweinidogion Cymru i ddarparu copi o wrthwynebiadau gwrthwynebwyr sy’n parhau i gael sylwadau arnynt		
4a.4	Rhoi i Weinidogion Cymru sylwadau pellach ar wrthwynebiadau gwrthwynebwyr sy’n weddill		PARATOI TYSTIOLAETH
4a.5	Gweinidogion Cymru i ddarparu copi o unrhyw sylwadau trydydd parti i gael sylwadau arnynt		
4a.6	Gofyn i'r arolygydd ymweld â'r safle (dewisol) (gall gwrthwynebwyr sy'n parhau wneud cais hefyd)		
4a.7	Gwrthwynebwyr sy'n parhau i wneud sylwadau pellach ar sylwadau pellach yr awdurdod caffael		
4a.8	Rhoi i Weinidogion Cymru sylwadau ar sylwadau trydydd parti		PARATOI TYSTIOLAETH
4a.9	Gweinidogion Cymru i ddarparu copi o sylwadau pellach gwrthwynebwyr sy’n parhau i gael sylwadau arnynt		
4a.10	Rhoi i Weinidogion Cymru sylwadau ar sylwadau pellach gwrthwynebwyr sy’n parhau		PARATOI TYSTIOLAETH
4a.11	Arolygydd yn ymweld â'r safle		
4a.12	*Penderfyniad Gweinidogion Cymru*		
	4a.12.1	*Gweinidogion Cymru yn derbyn adroddiad yr arolygydd*	
	Penderfyniad yr arolygydd		
	4a.12.2	Adroddiad yr arolygydd wedi'i baratoi gan yr arolygydd	
4b	<u>Cam Ymchwilad Cyhoeddus</u>		YMCHWILIAD CYHOEDDUS
4b.1	Os dychwelir y ffurflen gydsynio (gweler 3.22 uchod), cynhelir ymchwiliad cyhoeddus a bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi rhybudd o ymchwiliad cyhoeddus ("rhybudd perthnasol"); dyddiad rhybudd Gweinidogion Cymru yw'r "dyddiad perthnasol"		
4b.2	*Cyn yr ymchwiliad: Lle mae Gweinidogion Cymru/Arolygydd yn achosi i un gael ei gynnal*		
	4b.2.1	Rhaid i Weinidogion Cymru roi gyda rhybudd perthnasol (4b.1) hysbysiad o fwriad i gynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad	

	4b.2.2	Cyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol am fwriad Gweinidogion Cymru i gynnal cyfarfod cyn-ymchwiliad	
	4b.2.3	Paratoi a chyflwyno datganiad amlinellol i bob gwrthwynebydd sy'n parhau a Gweinidogion Cymru	
	4b.2.4	Gweinidogion Cymru i roi rhybudd o gyfarfod cyn-ymchwiliad	
	4b.2.5	Gosod rhybudd safle o ddyddiad, amser a lleoliad y cyfarfod cyn-ymchwiliad; a chyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol o'r cyfarfod cyn-ymchwiliad gan gynnwys dyddiad, amser a lle	
4b.3	Cyfarfod cyn-ymchwiliad wedi'i gynnal		
	Dim cyfarfod cyn-ymchwiliad/ar ôl yr ymchwiliad		
4b.4	Drafft cyntaf y Datganiad Achos		PARATOI TYSTIOLAETH
4b.5	Cyflwyno Datganiad Achos i Weinidogion Cymru a phob gwrthwynebydd sy'n parhau		
4b.6	Darparu mynediad i ddatganiadau a dogfennau: Os na chopïwyd pob dogfen, neu'r rhan berthnasol o bob dogfen, y bwriedir cyfeirio atynt neu roi fel tystiolaeth yn yr ymchwiliad i bob gwrthwynebydd sy'n parhau, dylid cyflwyno rhybudd i gwrthwynebydd sy'n parhau yn enwi pob man lle gellir archwilio copi o'r dogfennau yn rhad ac am ddim		
4b.7	Gweinidogion Cymru i gyflenwi copi o'r Datganiad Achos i bobl â diddordeb		
4b.8	Rhoi mynediad i ddatganiadau a dogfennau i'w harchwilio gan unrhyw berson â diddordeb		
4b.9	Derbyn Datganiad Achos gwrthwynebwyr		
4b.10	Paratoi gwrth-gyflwyniadau.		PARATOI TYSTIOLAETH
4b.11	Gweinidogion Cymru yn rhoi rhybudd ysgrifenedig o'r ymchwiliad cyhoeddus - ddyddiad, amser a lle.		
4b.12	Paratoi hysbysiadau o'r ymchwiliad cyhoeddus y mae'n rhaid iddynt gynnwys datganiad yn nodi:(i) dyddiad, amser a lleoliad yr ymchwiliad cyhoeddus,(ii) y pwerau y mae'r GPG wedi'u gwneud oddi tanynt; a(iii) disgrifiad o'r tir sy'n ddigonol i nodi ei leoliad bras heb gyfeirio at y map y cyfeirir ato yn y GPG		

4b.13	*Hysbysiad cyhoeddus o ymchwiliad cyhoeddus*		HYSBYSIAD
	4b.13.1	Gosod a chynnal hysbysiad o'r ymchwiliad cyhoeddus: (a) mewn man amlwg yn agos at dir y GPG; a (b) o leiaf un man lle mae hysbysiadau cyhoeddus fel arfer yn cael eu dangos	
	4b.13.2	Cyhoeddi hysybsiad o'r ymchwiliad cyhoeddus mewn papur newydd lleol	
	4b.13.3	Pan na ellir darganfod enw neu gyfeiriad unrhyw berchennog, lesddeiliad, tenant neu feddiannydd y tir y mae hysbysiad i'w gyflwyno iddo ar ôl ymchwiliad rhesymol, dylid cyflwyno hysbysiad o'r ymchwiliad cyhoeddus trwy gyfeirio atynt gyda disgrifiad o "perchennog", "lesddeiliad", "tenant" neu "meddiannydd" y tir (yn ei ddisgrifio) a thrwy ei ddanfon i ryw berson ar y tir neu os nad oes unrhyw berson ar y tir y caniateir ei ddanfon iddo, ei adael neu gadael copi ohono ar y tir neu'n agos ato	
4b.14	Parhau i negodi i ddatrys gwrthwynebiadau		
4b.15	Sefydlu gweithdrefnau techneg datrys anghydfod amgen		
4b.16	Parhau i gaffael trwy gytundeb (yn dibynnu ar y cynnydd a wnaed mewn ymchwiliad cyhoeddus).		
4b.17	Arolygydd yn ymweld â'r safle (yn ystod yr ymchwiliad cyhoeddus neu ar ôl iddo gau)		
4b.18	Ymchwiliad cyhoeddus yn cau		
	Penderfyniad Gweinidogion Cymru		
4b.19	4b.19.1	Gweinidogion Cymru yn derbyn adroddiad yr arolygydd	
	Penderfyniad yr arolygydd		
	4b.19.3	Adroddiad yr Arolygydd wedi'i baratoi gan yr arolygydd	
5	<u>Cam Penderfynu</u>		
5.1	*Ardystiad: GPG yn Cynnwys Categorïau Tir Arbennig* Mae angen ardystiad ychwanegol gan Weinidogion Cymru cyn y gellir cadarnhau'r GPG fel ei fod yn weithredol		ARDYSTIAD
	5.1.1	Tir Ymgymerwyr Statudol: Angen ardystiad gan Weinidogion Cymru fel y gellir cynnwys y tir yn y GPG	

	5.1.2	Comin, Mannau Agored ac ati: Angen ardystiad gan Weinidogion Cymru fel bod y GPG yn osgoi craffu ychwanegol trwy weithdrefn Senedd arbennig	
	5.1.3	Pan fydd Gweinidogion Cymru yn cynnig rhoi tystysgrif o dan gam 5.1, dylid paratoi rhybudd o fwriad Gweinidogion Cymru i gyhoeddi tystysgrif	
	5.1.4	Gall Gweinidogion Cymru, ar ôl ystyried unrhyw sylwadau a gwrthwynebiadau a wnaed ac, os cynhaliwyd ymchwiliad cyhoeddus, roi'r dystysgrif	
	5.1.5	Cyn gynted ag y bo modd ar ôl rhoi tystysgrif, dylid cyhoeddi hysbysiad mewn un neu fwy o bapurau newydd lleol sy'n cylchredeg yn yr ardal lle mae'r tir GPG (Ffurflen 12 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) yn nodi bod y dystysgrif wedi'i rhoi	
	5.1.6	Daw tystysgrif yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir hysbysiad o roi'r dystysgrif (Ffurflen 12) gyntaf yn y papur newydd	
5.2	*Cyhoeddi'r Penderfyniad* Gweinidogion Cymru/Arolygydd yn cyhoeddi penderfyniad i gadarnhau/addasu/gwrthod GPG		PENDERFYNIAD GAN WEINIDOGLION CYMRU NEU AROLYGYDD
	Cadarnhau GPG		
5.3	Parhaoi a chyflwyno i bob person y cyflwynwyd rhybudd iddo o dan adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981: (a) Hysbysiad Cadarnhau h.y. Ffurflen 11 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurflenni Rhagnodedig) (Rheoliadau Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ("Rheoliadau 2004") (os yn dilyn y weithdrefn Datganiad Breinio Cyffredinol, a chyn Hysbysiad i Drafod, yn cynnwys: (a) Datganiad o Effaith Rhannau 2 a 3 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn yr hysbysiad cadarnhau h.y. Rhan 1 o Ffurflen 9A yn Rheoliadau 2004, a (b) ffurflen ar gyfer rhoi gwybodaeth h.y. Rhan 2 o Ffurflen 9A yn Rheoliadau 2004), a (b) copi o'r GPG fel y cadarnhawyd		

5.4	Gosod Hysbysiad Cadarnhau ar wrthrych neu wrthrychau amlwg ar neu ger y tir a gynhwysir yn y GPG y mae'n rhaid iddo:(a) cael ei gyfeirio at bersonau sy'n meddiannu neu sydd â buddiant yn y tir;(b) ei gadw yn ei le hyd nes y daw cyfnod o chwe wythnos i ben gan ddechrau gyda'r dyddiad y daw'r gorchymyn yn weithredol * (h.y. y dyddiad y cyhoeddir yr Hysbysiad Cadarnhau gyntaf) [Oni bai bod GPG yn cynnwys rhai categorïau arbennig o dir ac yn ddarostyngedig i weithdrefn Senedd arbennig/gweithdrefn seneddol arbennig[70]]		
5.5	Paratoi a chyhoeddi Hysbysiad Cadarnhau mewn un neu fwy o bapurau newydd lleol sy'n cylchredeg yn yr ardal lle mae'r tir a gynhwysir yn y GPG.		
5.6	Cydymffurfio â chamau 5.3, 5.4 a 5.5 cyn pen 6 wythnos o'r diwrnod y cadarnheir y GPG, neu unrhyw gyfnod hwy y cytunwyd arno gyda Gweinidogion Cymru.		
5.7	Adneuo copi o'r GPG a Map GPG am o leiaf 21 diwrnod		
5.8	Anfonwch yr Hysbysiad Cadarnhau at y Prif Gofrestrydd Tir i'w gofrestru fel Pridiant Tir Lleol		
6.0	<u>Unwaith y bydd GPG yn Weithredol (h.y. Cyhoeddi Hysbysiad Cadarnhau)</u>		
	6.0.1	Gwaredu'r safle i'r partner datblygu a ffefrir (lle bo hynny'n berthnasol)	
	6.0.2	Gwrthwynebiadau i'r penderfyniad: Adolygiad Barnwrol?	GWRTHWYNEBIADAU
	6.0.3	Partner datblygu a ffefrir yn ad-dalu taliad iawndal	
	6.0.4	Cadarnhad penderfyniad yr Adolygiad Barnwrol	
	6.0.5	Y partner datblygu a ffefrir yn ad-dalu costau am ymgymryd â'r GPG	
	6.0.6	Addasiad terfynol cyfrifon cyd-fenter - cysoni	

[70] Yn achos prynu tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn orfodol, bydd y GPG yn ddarostyngedig i weithdrefn Senedd arbennig/gweithdrefn seneddol arbennig

6.1	*Cymryd meddiant/mynediad - Llwybr Hysbysiad i Drafod*		
	6.1.1	Rhoi Hysbysiad i Drafod (NTT) i bawb sydd â diddordeb yn y tir, neu sydd â phwer i werthu a throsglwyddo neu ryddhau'r tir: rhaid i NTT:· disgrifio'r tir y mae'n ymwneud ag ef,· mynnu manylion am y buddiant yn y tir,· mynnu manylion hawliad iawndal y derbynnydd, a· nodi fod y Cyngor/Bwrdd yn barod i drafod prynu'r tir ac am iawndal am unrhyw ddifrod a achosir wrth gyflawni'r gwaith (Ni ellir cymryd meddiant nes bod yr 'hysbysiad mynediad' wedi'i gyflwyno a bod y cyfnod lleiaf a bennir yn yr hysbysiad wedi dod i ben; trosglwyddir teitl y tir trwy drawsgludiad arferol)	
	6.1.2	Ni chaniateir cyflwyno NTT ar ôl diwedd y cyfnod o dair blynedd gan ddechrau gyda'r dyddiad y daw'r GPG yn weithredol (h.y. dyddiad yr Hysbysiad Cadarnhau)	
	6.1.3	Meddiant ar gyfer mynediad ("Hysbysiad Mynediad"): Cyflwyno hysbysiad fwriad i gael mynediad a chymryd meddiant o'r tir trwy Hysbysiad Mynediad	
	6.1.4	Hysbysiad mynediad i nodi'r cyfnod y caiff y Cyngor/Bwrdd fynd ar y tir a chymryd meddiant ohono ar ei ôl (ni fydd y cyfnod yn llai na 3 mis gan ddechrau gyda dyddiad cyflwyno'r Hysbysiad Mynediad)	
	6.1.5	Gellir gwneud Cam 6.1.1 (cyflwyno NTT) ar yr un pryd â cham 6.1.3 (cyflwyno'r Hysbysiad Mynediad), ni ellir cyflwyno Hysbysiad Mynediad ar ôl i NTT beidio â bod yn effeithiol	
	6.1.6	*Personau sydd newydd eu hadnabod h.y. perchennog, lesddeiliad neu feddiannydd* Pan fydd Hysbysiad Mynediad wedi'i gyflwyno ond nad oes mynediad i dir neu os nad yw tir wedi'i feddiannu, ni chaiff mynediad i dir a chymryd meddiant ohono ddigwydd oni bai bod NTT a hysbysiad mynediad yn cael eu cyflwyno i'r person sydd newydd ei adnabod	

	6.1.7	*Gwrth-hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i feddiant gael ei gymryd ar ddyddiad penodol* Gall preswylwyr sydd â buddiant mewn tir y cyflwynwyd hysbysiad mynediad iddynt gyflwyno Gwrth-Hysbysiad i'r Cyngor/Bwrdd yn ei gwneud yn ofynnol iddo feddiannu'r tir erbyn dim hwyrach na dyddiad a bennir yn y Gwrth-Hysbysiad, (a) ni ddylai'r dyddiad a bennir yn y Gwrth-Hysbysiad fod cyn y dyddiad a bennir yn yr Hysbysiad Mynediad, a (b) dylai fod o leiaf 28 diwrnod ar ôl y diwrnod y cyflwynir y Gwrth-Rybudd	
6.2	*Cymryd meddiant/cael mynediad: Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC)*		
	6.2.1	Gellir gweithredu Datganiad Breinio Cyffredinol (DBC) (Ffurflen 1 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017) i freinio yn y Cyngor/Bwrdd yr hawl i fynd i mewn, cymryd meddiant a theitl y tir GPG o ddiwedd cyfnod, sef dim llai na 3 mis, o'r dyddiad y cyflwynir hysbysiadau yn nodi'r tir ac yn nodi effaith y datganiad (Ffurflen 2 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017).	
	6.2.2	Ni chaniateir gweithredu DBC ar ôl diwedd y cyfnod o dair blynedd gan ddechrau gyda'r dyddiad y daw'r GPG yn weithredol neu lle y cyflwynwyd NTT.	
	6.2.3	Ar ôl gweithredu'r DBC, dylid cyflwyno'r hysbysiad yn nodi'r tir ac yn nodi effaith y datganiad (h.y. Ffurflen 2 yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017) i:(a) pob meddiannydd unrhyw ran o'r tir a bennir yn y datganiad (ac eithrio tir lle mae mân denantiaeth neu denantiaeth hir sydd ar fin dod i ben), a (b) unrhyw berson arall sydd wedi rhoi gwybodaeth mewn ymateb i'r hysbysiad o fwriad (h.y. hysbysiad cadarnhau o dan adran 15 o Ddeddf Caffael Tir 1981, neu baragraff 6 o Atodlen i'r ddeddf honno). (Ar y dyddiad breinio bernir bod NTT wedi'i gyflwyno).	
	6.2.4	*Gwrth–hysbysiad sy'n ei gwneud yn Ofynnol Prynu Tir Ychwanegol o dan Ddatganiad Breinio Cyffredinol* Pan weithredir DBC mewn perthynas â rhan yn unig o dŷ, adeilad neu ffatri, caiff perchennog y tŷ, yr adeilad neu'r ffatri gyflwyno Gwrth-Hysbysiad sy'n ei gwneud yn ofynnol prynu buddiant cyfan y perchennog.	

		Rhaid cyflwyno Gwrth-Rybudd cyn diwedd y cyfnod o 28 diwrnod gan ddechrau gyda'r diwrnod y cafodd y perchennog wybodaeth gyntaf am y DBC	
6.3	*Mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben*		
	6.3.1	Bydd breinio unrhyw deitl uwch mewn tir yn ddarostyngedig i fân denantiaethau neu denantiaethau hir sydd ar fin dod i ben nes iddynt ddod i ben neu gael eu pennu trwy hysbysiad ymadael. Felly, ni fydd DBC yn effeithiol gan nad yw'r hawl mynediad, ac felly'r rhwymedigaeth i dalu iawndal, yn berthnasol. Os oes angen meddiant cynnar dylid cyflwyno hysbysiad i drafod a hysbysiad mynediad h.y. • ar ôl cyflwyno NTT mewn perthynas â'r denantiaeth honno, gall yr awdurdod caffael gyflwyno i bob meddiannydd y tir y mae'r denantiaeth yn bodoli, hysbysiad yn nodi, ar ddiwedd cyfnod o 3 mis o leiaf o'r dyddiad y mae'r hysbysiad yn cael ei wasanaethu, eu bod yn bwriadu mynd i mewn a chymryd meddiant o'r tir a bennir yn yr hysbysiad, ac mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben.	
	6.3.2	Gellir cyflwyno NTT i unrhyw denant, beth bynnag yw hyd y tymor, er nad oes angen ei gyflwyno i unrhyw denant sydd â buddiant heb fod yn fwy na blwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn gan fod darpariaethau iawndal arbennig yn berthnasol.	
6.4	Mynd i mewn i dir		MEDDIANT
6.5	Negodi am iawndal gyda pherchnogion tir a phartïon eraill â diddordeb		NEGODI IAWNDAL
6.6	Gwneud taliad iawndal ymlaen llaw (lle bo hynny'n berthnasol)		
6.7	Gweithredu gweithdrefn techneg datrys anghydfod amgen		DULL AMGEN O DDATRYS ANGHYDFOD
6.8	Anghydfod ynghylch iawndal yn cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd)		UWCH DRIBIWNLYS (SIAMBR TIROEDD)

Atodiad 26 - Amserlen Olrhain Gwrthwynebwyr GPG

1. Gwrthwynebiadau Gwrthwynebwyr sy'n weddill i'r Gorchymyn Prynu Gorfodol									
Gwrthwynebydd Rhif	**Plot Rhif**	**Dyddiad Derbyn**	**Enw**	**Enw a chyfeiriad yr Asiant**	**Gwrthwynebiad Rhif**	**Gwrthwynebiad**	**Ymateb yr Awdurdod Caffael i'r Gwrthwynebiad**	**Nodiadau**	**Sefyllfa Negodiadau a Dyddiad y Diweddariad Diwethaf**
E.e. 1	*1*	*01.01.2020*	*ABC Limited*	*Asiant Tir 1 Hilltop Cwm County Abervalley AB1 2*CD	*1*	*Mae'r GPG yn anghyfreithlon gan y byddai'n ymyrryd â'u hawliau eiddo yn groes i Ddeddf Hawliau Dynol 1998*	*Ystyrir na fydd gweithredu prynu gorfodol yn gyfystyr ag ymyrraeth anghyfreithlon â hawliau unigolion oherwydd:* *(a) bod y GPG yn cael ei wneud yn unol â darpariaethau deddfwriaeth genedlaethol;* *(b) bod y GPG yn angenrheidiol er budd y cyhoedd;* *(c) bod y cyfle wedi'i roi trwy broses cynllun datblygu'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud sylwadau ar y polisïau cynllunio sy'n cefnogi'r datblygiad a, thrwy'r broses ceisio caniatâd cynllunio, i wneud sylwadau ar y cynigion datblygu penodol;* *(d) bydd y cyfle ar gael i wneud sylwadau pellach ac ymddangos a chael gwrandawiad teg i'r sylwadau hynny mewn ymchwiliad cyhoeddus mewn perthynas â'r GPG; a* *(e) bydd gan y rhai y mae'r GPG yn effeithio'n*	*Mae negodiadau wedi llwyddo i fynd i'r afael â'r gwrthwynebiad hwn.*	*Cwblhawyd y negodiadau a thynnwyd y gwrthwynebiad yn ôl (01.04.2020)*

							uniongyrchol arnynt, os caiff ei gadarnhau, hawl i gael iawndal fel y darperir o dan y gyfraith genedlaethol. *Ystyrir bod y ffactorau hyn, o'u cymryd yn eu cyfanrwydd, yn bodloni egwyddorion amddiffyn hawliau dynol.*		
2. Gwrthwynebiadau Cyffredinol i'r Gorchymyn Prynu Gorfodol									
(1)									
(2)									
(3)									