



**Penderfyniadau  
Cynllunio ac  
Amgylchedd **Cymru****

---

**Planning &  
Environment  
Decisions **Wales****

Rhwymedigaethau Cynllunio

## 1. Cyflwyniad

- 1.1. Mae rhwymedigaethau cynllunio mewn cysylltiad ag apeliadau cynllunio a cheisiadau cynllunio a alwyd i mewn yn cynnwys cytundebau ac ymgymeriadau unochrog (adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, “y Ddeddf”, fel y'i diwygiwyd). Yn yr atodiad hwn, dylid cymryd bod cyfeiriadau at yr Arolygydd yn golygu Gweinidogion Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a alwyd i mewn ac apeliadau a adferwyd.
- 1.2. Mae'r atodiad hwn yn rhoi cyngor arfer da i arwain ymgeiswyr/apelyddion wrth baratoi rhwymedigaethau cynllunio. Dylid ei ddarllen ochr yn ochr â pholisi'r Llywodraeth ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 – Tachwedd 2016; a Chylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig – Rhwymedigaethau Cynllunio. Hefyd, mae Cymdeithas y Gyfraith wedi cyhoeddi ail argraffiad o'i chytundeb adran 106 enghreifftiol (Mehefin 2010).
- 1.3. Rhoddir rhestr o dermau cyfreithiol a thechnegol yn [Atodlen 01](#). Rhoddir arweiniad ar Gyflawni Gweithred yn [Atodlen 02](#).

## 2. Terfyn amser ar gyfer derbyn rhwymedigaethau cynllunio

### Achosion cynrychiolaethau ysgrifenedig

- 2.1. Os yw'r apelydd yn bwriadu anfon rhwymedigaeth gynllunio ac eisiau bod yn sicr y bydd yn cael ei hystyried gan yr Arolygydd, mae'n rhaid iddo sicrhau ei bod yn cael ei chyflawni a'n bod ni'n derbyn copi ardystiedig o leiaf 6 wythnos cyn y dyddiad dechrau.
- 2.2. Bydd rhwymedigaethau cynllunio a dderbynnir ar ôl y dyddiad hwn yn cael eu hystyried yn ôl disgrisiwn yr Arolygydd yn unig, gan na fydd ef neu hi'n gohirio cyhoeddi penderfyniad er mwyn aros i rwymedigaeth gael ei chyflawni, oni bai bod amgylchiadau eithriadol iawn.

### Achosion gwrandawriad ac ymchwiliad

- 2.3. Os yw'r apelydd yn bwriadu anfon rhwymedigaeth gynllunio, dylai sicrhau ein bod ni'n derbyn drafft terfynol, y cytunwyd arno gan bob parti, o leiaf 10 niwrnod gwaith cyn i'r gwrandawriad neu'r ymchwiliad agor. Bydd peidio â bodloni'r terfyn amser hwn yn debygol o amharu'n sylweddol ar allu'r Arolygydd a phartïon eraill i baratoi ar gyfer y gwrandawriad neu'r ymchwiliad.

2.4. Gofynnwn am ddrafft terfynol, yn hytrach na rhwymedigaeth gynllunio a gyflawnwyd, rhag ofn y bydd angen newid y geiriad yn sgil trafod ac archwilio yn ystod y gwrandawriad neu'r ymchwiliad. Er hynny, dylai'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei chyflawni fel arfer cyn i'r gwrandawriad neu'r ymchwiliad gau, heb fod angen gohirio. Fodd bynnag, os nad yw hynny'n ymarferol, bydd yr Arolygydd yn cytuno ar y manylion ar gyfer derbyn y rhwymedigaeth gynllunio wedi'i chyflawni gyda'r apelydd/ymgeisydd a'r awdurdod cynllunio lleol yn y gwrandawriad neu'r ymchwiliad.

### 3. Cyfiawnhau'r angen am y rhwymedigaeth gynllunio

3.1. Mae Rheoliad 122 Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, Offeryn Statudol 2010/948<sup>1</sup>, yn ei gwneud hi'n anghyfreithlon i unrhyw rwymedigaeth gynllunio (y gellir codi Ardoll Seilwaith Cymunedol ar ei chyfer) gael ei hystyried wrth bennu cais cynllunio os nad yw'n bodloni'r 3 phrawf a amlinellir yn y Rheoliad. Bydd angen i'r Arolygydd asesu p'un a yw rhwymedigaeth gynllunio'n bodloni'r profion hyn, hyd yn oed os yw'r partïon yn fodlon arni. Dylai'r partïon sicrhau eu bod yn darparu'r dystiolaeth angenrheidiol i alluogi'r asesiad hwn i gael ei gynnal. Ni fydd Arolygwyr yn ystyried unrhyw rwymedigaethau, gan gynnwys taliadau neu fformiwlâu safonol, nad ydynt yn bodloni un neu fwy o'r profion statudol.

3.2 Mae'n debygol y bydd angen y dystiolaeth ganlynol i alluogi'r Arolygydd i asesu p'un a yw unrhyw gyfraniad ariannol a ddarperir trwy rwymedigaeth gynllunio (neu ofyniad yr awdurdod cynllunio lleol am un) yn bodloni'r profion:

- polisi neu bolisiau perthnasol y cynllun datblygu, ac adrannau perthnasol unrhyw ddogfen gynllunio atodol neu ganllawiau cynllunio atodol;
- tystiolaeth wedi'i meintioli o'r galw ychwanegol am gyfleusterau neu seilwaith sy'n debygol o godi yn sgil y datblygiad arfaethedig;
- manylion cyfleusterau neu seilwaith presennol, a thystiolaeth gyfredol wedi'i meintioli o'r graddau y gallant neu na allant fodloni'r galw ychwanegol hwnnw;
- y fethodoleg ar gyfer cyfrifo unrhyw gyfraniad ariannol sy'n angenrheidiol i wella cyfleusterau neu seilwaith presennol, neu ddarparu cyfleusterau neu seilwaith newydd, i fodloni'r galw ychwanegol;
- manylion y cyfleusterau neu'r seilwaith y bydd unrhyw gyfraniad ariannol yn cael ei wario arnynt.

---

<sup>1</sup> Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 (OS 2010/948); 'Ardoll Seilwaith Cymunedol: Llundain Amserlen ar gyfer Codi Ffioedd'; Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (Diwygio) 2011; Ardoll Seilwaith Cymunedol: Arweiniad Ebrill 2013; a Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (Diwygio) 2014 (drafft yn unig)

## 4 Fformat y rhwymedigaeth gynllunio

- 4.1 Dylai pob rhan o'r rhwymedigaeth gynllunio, gan gynnwys y llofnodion, ddilyn mewn trefn heb fylchau. Yn ddelfrydol, ni ddylai'r llofnodion ddechrau ar dudalen newydd. Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei rhwymo'n dynn a dylai ei thudalennau gael eu rhifo.
- 4.2 Dylai'r holl bartïon roi blaenlythrennau eu henwau wrth ymyl unrhyw newidiadau llawysgrif i'r testun. Mae'n rhaid i unrhyw ddogfennau neu gynlluniau a atodir i'r rhwymedigaeth gynllunio gael eu hamlygu'n eglur yn y testun (trwy deitl a dyddiad y ddogfen neu rif y lluniad), ac mae'n rhaid i unrhyw gynlluniau a amlygir gael eu hatodi. Mae'n rhaid i unrhyw gynlluniau gael eu llofnodi gan yr holl bartïon ac mae'n rhaid i unrhyw liwiau a ddefnyddir ar gynlluniau gyfateb i'r disgrifiad a roddir yn y testun. Os canfyddir bod unrhyw gynllun yn anghywir neu ar goll, bydd angen i'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei hailgyflawni gyda'r cynllun cywir wedi'i atodi/cynlluniau cywir wedi'u hatodi.
- 4.3 Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio wreiddiol gael ei dal gan un o swyddogion (cyfreithiwr) yr awdurdod cynllunio gorfodi – ni ddylid ei hanfon atom ni gan ein bod ni'n dinistrio copïau caled ffeiliau achos ar ôl 3 mis. Dylid anfon copi atom gyda datganiad llofnodedig gan y swyddog hwnnw yn ardystio ei fod yn gopi cywir o'r gwreiddiol.

## 5 Partïon i'r rhwymedigaeth gynllunio

- 5.1 O dan adran 106(1) y Ddeddf, caiff unrhyw unigolyn sydd â buddiant yn y tir lunio rhwymedigaeth gynllunio. Gall unigolion gyfrwmo eu buddiant eu hunain ac unrhyw olynwyr mewn teitl i'r buddiant hwnnw yn unig. Fel arfer, felly, mae'n rhaid i bawb sydd â buddiant mewn tir yr effeithir arno gan rwymedigaeth gynllunio – gan gynnwys rhydd-ddeiliad/rhydd-ddeiliaid, lesddeiliad/lesddeiliaid, deiliaid unrhyw gontract(au) ystad ac unrhyw forgeiseion – lofnodi'r rhwymedigaeth. Os oes perchenogaethau gwahanol, mae'n bosibl y bydd angen eu diffinio wrth gyfeirio at gynllun.
- 5.2 Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio roi manylion teitl pob unigolyn i'r tir. Dylai hyn gael ei wirio gan yr awdurdod cynllunio lleol, ac mewn achosion gwrandawriad ac ymchwiliad, bydd yr Arolygydd yn gofyn am ei sicrwydd. Mewn achosion cynrychiolaethau ysgrifenedig, ac mewn achosion lle nad yw'r awdurdod cynllunio lleol yn gallu rhoi sicrwydd, bydd angen i'r ymgeisydd neu'r apelydd ddarparu tystiolaeth o deitl i'r Arolygydd. Fel arfer, bydd hyn ar ffurf copi o gofnod neu gofnodion cyfredol gan y Gofrestrfa Tir.

- 5.3 Os oes gan ddatblygwr ddewis i brynu'r tir yn unig, bydd angen i'r tiffeddiannwr/tiffeddiannwr presennol fod yn barti i unrhyw rwymedigaeth sy'n cyfrwymo'r tir.
- 5.4 Mae dogfennau cyfatebol yn ddogfennau cyfreithiol sy'n unfath ym mhob ystyr heblaw bod pob un yn cael ei llofnodi gan barti neu bartïon gwahanol. Nid yw hyn yn briodol i rwymedigaethau cynllunio, gan fod y rhain yn ddogfennau cyfraith gyhoeddus a gofnodir ar y gofrestr gynllunio a'r gofrestr pridiannau tir lleol, a rhoddir copi ohonynt yn aml i breswylwyr a phobl eraill â buddiant. Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio fod yn un ddogfen a gyflawnir gan yr holl bartïon perthnasol.
- 5.5 Mewn amgylchiadau eithriadol, gallai'r partïon gytuno o flaen llaw mai dogfennau cyfatebol yw'r unig ddewis ymarferol. Yn yr achosion hyn, dylai'r Arolygydd a'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon bod copiâu ardystiedig o'r holl ddogfennau a lofnodwyd yn unigol wedi cael eu darparu (gan gyfreithiwr neu unigolyn arall sydd â chymwysterau cyfreithiol priodol).

## 6 Cynnwys y rhwymedigaeth gynllunio

### Pwyntiau cyffredinol

- 6.1 Dylai ddarparu diffiniadau eglur a chryno o dermau a ddefnyddir yn aml a defnyddio terminoleg gyson drwyddi draw.
- 6.2 Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei dyddio, ei llofnodi gan yr holl bartïon iddi, a'i chyflawni fel gweithred. Gweler Atodiad K. 2 am fanylion ynghylch sut i gyflawni fel gweithred.
- 6.3 Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio amlygu'r canlynol:
- y tir y mae'n berthnasol iddo (trwy gynllun os oes angen); a'r
  - partïon i'r rhwymedigaeth, trwy eu henwau a'u cyfeiriadau, a'u buddiant perthnasol yn y tir. Os yw parti'n gwmni alltraeth, mae'n rhaid iddo roi cyfeiriad ar gyfer cyflwyno dogfennau yn y Deyrnas Unedig.
- 6.4 Mae'n rhaid iddi ddatgan:
- ei bod yn rhwymedigaeth gynllunio ac enwi'r awdurdod cynllunio y mae'n orfodadwy ganddo;
  - y bydd yn dod i rym pan roddir caniatâd cynllunio – hyd yn oed os bydd y camau sy'n ofynnol gan y rhwymedigaeth yn cael eu sbarduno gan ddigwyddiadau dilynol, fel dechrau'r datblygiad;

- yr union ofynion y mae'n eu gosod ar y parti neu'r partion, gan roi'r cyfamod(au) yn ddigon manwl (gan gynnwys y rhannau o'r tir y byddant yn berthnasol iddynt, lle y bo'n berthnasol) i'w gwneud yn orfodadwy; a
- bod unrhyw gyfraniadau ariannol i'w talu i'r awdurdod cynllunio lleol neu (drwy ddarpariaeth a eiriwyd yn briodol yn y weithred) unrhyw awdurdod arall perthnasol sy'n gyfrifol am ddarparu'r gwasanaethau cyhoeddus penodol y mae'r cyfraniadau'n berthnasol iddynt.

6.5 Mae'n bosibl y bydd angen diffinio, trwy gyfeirio at gynllun, safle(oedd) arfaethedig cyfleusterau penodol (e.e. man agored) sydd i'w darparu, neu fanyleb fanwl y dibenion y bwriedir defnyddio cyfraniadau ariannol penodol ar eu cyfer (gan gynnwys unrhyw derfynau amser, gwiriadau ansawdd, ac ati, sydd i'w cymhwyso).

6.6 Mae'n rhaid iddi egluro pryd y bydd pob un o'i gofynion yn cael ei sbarduno a ph'un a oes unrhyw amodau sy'n effeithio ar gyflawni'r gofyniad hwnnw. Er enghraifft, dylai egluro p'un a oes angen i rywbeth arall ddigwydd, neu hysbysiad ffurfiol gael ei roi, cyn y bydd cyfraniad ariannol yn daladwy; neu b'un a oes angen i delerau trosglwyddo tir gael eu cytuno cyn cyflenwi tai fforddiadwy neu ryw fath arall o fuddiant cymunedol.

## 7 Gofynion a osodir gan ymgymeriadau unochrog

- 6.7 Os yw'r rhwymedigaeth ar ffurf ymgymeriad unochrog, mae'n dderbyniol iddi osod amodau ar gyfer gwneud unrhyw gyfraniad ariannol – fel y diben y ceir ei ddefnyddio ar ei gyfer ac amseriad neu gyfnodau'r taliadau.
- 6.8 Fodd bynnag, ni ddylai ymgymeriad unochrog geisio gosod gofynion neu rwymedigaethau ar unrhyw unigolyn heblaw am hwnnw sy'n llofnodi e.e. ni fyddai'n dderbyniol ceisio mynnu bod Darparwr Cofrestredig yn cyfnewid contractau o fewn cyfnod penodol.

## 7 Addasu neu ryddhau rhwymedigaethau cynllunio

- 7.1 Ni all gweithred a gyflawnir o dan adran 106 ddarparu ar gyfer ei haddasu neu ei rhyddhau ei hun ar ôl cyfnod penodol neu mewn amgylchiadau penodol.
- 7.2 Fel arfer, gall rhwymedigaethau cynllunio, p'un a ydynt yn gytundebau adran 106 neu'n ymgymeriadau unochrog, gael eu haddasu neu eu rhyddhau o dan adran 106A y Ddeddf yn unig. Mae adran 106A yn galluogi addasu neu ryddhau trwy naill ai gytundeb â'r awdurdod cynllunio lleol (y mae'n rhaid iddo gael ei gyflawni fel gweithred), neu drwy gais i'r awdurdod cynllunio lleol.

7.3 Mae'r cyfnodau pryd y gellir gwneud cais i addasu neu ryddhau rhwymedigaeth fel a ganlyn:

- o ran rhwymedigaethau a luniwyd ar 6 Ebrill 2010 neu cyn hynny – gellir gwneud cais unrhyw bryd;
- o ran rhwymedigaethau a luniwyd ar ôl 6 Ebrill 2010 – gellir gwneud cais ar ôl 5 mlynedd yn dechrau ar y dyddiad y lluniwyd y rhwymedigaeth.

7.4 Mae hawl apelio o dan adran 106B os gwrthodir unrhyw gais.

7.5 Dylid paratoi'n ofalus iawn, cyn cyflawni ymgymeriad unochrog, er mwyn osgoi unrhyw angen i'w addasu'n ddiweddarach. Fodd bynnag, yn ystod apêl, daw'n amlwg weithiau fod angen gwneud newidiadau i ymgymeriad unochrog a gyflawnwyd er mwyn sicrhau y bydd yn cyflenwi'r hyn a fwriadwyd. Argymhellir yn gryf fod hyn yn cael ei wneud trwy gytundeb gyda'r awdurdod cynllunio lleol, oherwydd gall hynny ddarparu ar gyfer disodli'r ymgymeriad unochrog gwreiddiol. Os gwneir cais, bydd yr ymgymeriad unochrog gwreiddiol yn aros mewn grym (gan na ellir ei "dynnu'n ôl" na'i "ddisodli" heblaw trwy gytundeb â'r awdurdod cynllunio lleol), ond bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gyfrifol am sicrhau bod y fersiwn a ffefrir yn cael ei gorfodi.

## 8 Rhwymedigaethau cynllunio a darparu tai fforddiadwy

8.1 Dylid darllen yr adran hon ochr yn ochr ag adrannau perthnasol cytundeb adran 106 enghreifftiol Cymdeithas y Gyfraith (ail argraffiad – Mehefin 2010).

8.2 Os yw rhwymedigaeth gynllunio'n darparu ar gyfer tai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd angen i'r Arolygydd fod yn fodlon:

- bod y math(au) o dai fforddiadwy y bwriedir eu darparu wedi'u diffinio'n foddhaol;
- os oes rhaniad rhwng y gwahanol fathau o dai fforddiadwy, bod cyfiawnhad dros hynny a threfniadau i'w sicrhau;
- bod darpariaethau eglur a phenodol sy'n ymdrin â dosbarthiad y tai fforddiadwy;
- bod y cyfamodau'n cael eu drafftio mewn ffordd a fydd yn sicrhau bod y tai arfaethedig yn cael eu cyflenwi. Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio ddatgan pwy fydd yn gyfrifol am adeiladu'r tai fforddiadwy;
- os bwriedir i'r tir sydd i'w ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy gael ei drosglwyddo (e.e. i Ddarparwr Cofrestredig), bod y tir perthnasol yn cael ei amlygu'n eglur ar gynllun, a bod cyfyngiad ar ddatblygu hyd nes bod y trefniadau ar gyfer trosglwyddo wedi'u gwneud fel yr amlinellir yn y rhwymedigaeth gynllunio neu ddogfen sydd wedi'i hatodi iddi;

- os yw'r Darparwr Cofrestredig yn barti i'r rhwymedigaeth gynllunio, ei bod yn cynnwys cyfamodau cadarnhaol i sicrhau y bydd y tai fforddiadwy'n cael eu hadeiladu a (thrwy ddarpariaeth a eiriwyd yn briodol) bod y tai fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i'r Darparwr Cofrestredig (gyda threfniant rhaeadru o bosibl rhag ofn y bydd y Darparwr Cofrestredig a ffeirir yn diffyg dalu);
- os nad yw'r un o'r partïon i'r rhwymedigaeth gynllunio yn Ddarparwr Cofrestredig (a gan dybio nad yw'r ymgeisydd ei hun yn mynd i adeiladu'r tai fforddiadwy), bod trefniadau digonol a rhesymol ar gyfer sicrhau Darparwr Cofrestredig;
- bod y trefniadau ar gyfer cyflenwi'r tai fforddiadwy fesul cam yn foddhaol. Ni ddylai'r rhwymedigaeth gynllunio ganiatáu i'r rhan fwyaf o'r tai marchnad gael eu gwerthu cyn bod yr unedau fforddiadwy ar gael i'w meddiannu. Dylid cydamseru darparu/meddiannu'r ddau fath o dai yn briodol;
- os bwriedir darparu'r tai fforddiadwy oddi ar y safle, neu wneud cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth, bod cyfiawnhad cryf drosto, a bod yr hyn a gynigir yn gyfwerth at ei gilydd;
- bod y rhwymedigaeth gynllunio'n cynnwys digon o reolaethau i sicrhau bod unrhyw dai fforddiadwy'n aros yn fforddiadwy am gyfnod diderfyn;
- bod y trefniadau ar gyfer dyrannu'r tai fforddiadwy (e.e. hawliau enwebu sy'n cynnwys defnyddio rhestr aros am dai yr awdurdod lleol neu ddyraniadau i unigolion cymwys gan Ddarparwr Cofrestredig) yn foddhaol;
- os yw'r rhwymedigaeth gynllunio'n cynnwys trefniant rhaeadru, bod digon o amser rhwng pob cam, yn enwedig cyn sbarduno unrhyw gymal "wrth gefn" a fyddai'n galluogi'r tai fforddiadwy i ddychwelyd i'r datblygwr i'w gwerthu ar y farchnad agored; a
- bod y trefniadau arfaethedig ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy yn ddigonol.

## 9 Rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer cyfraniadau/ tariffau cyfun

- 9.1 Mae Rheoliad 123(3) Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 fel y'u diwygiwyd yn ymwneud â chyfyngiadau ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio wrth bennu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Daeth gofynion y Rheoliad i rym ar ôl diwedd y cyfnod trosiannol ar 6 Ebrill 2015. Mae'r Rheoliadau ar gael ar-lein. Gweler paragraffau 99-104 y canllawiau ymarfer cynllunio am ragor o wybodaeth.
- 9.2 Yn gyffredinol, ar ôl diwedd y cyfnod trosiannol, ni chaiff rhwymedigaeth gynllunio fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio sy'n darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu prosiect seilwaith neu fath o seilwaith, a bod pum rhwymedigaeth gynllunio ar wahân neu fwy wedi'u llunio'n flaenorol ar 6 Ebrill 2010 neu ar ôl hynny sydd eisoes yn darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu'r prosiect hwnnw neu'r math hwnnw o seilwaith. Nid yw



rhwymedigaethau sy'n golygu bod angen llunio cytundeb priffyrdd wedi'u cyfyngu yn y modd hwn.

- 9.3 Mae paragraff 24 y canllawiau ymarfer cynllunio yn datgan bod rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gadw copi o unrhyw rhwymedigaeth gynllunio, ynghyd â manylion unrhyw achos o addasu neu ryddhau'r rhwymedigaeth gynllunio, a sicrhau bod y rhain ar gael yn gyhoeddus ar eu cofrestr gynllunio.
- 9.4 Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai angen cyfraniad/cyfraniadau a sicrheir trwy rhwymedigaeth gynllunio/rhwymedigaethau cynllunio er mwyn i'r cynnig apêl fod yn dderbyniol o safbwynt cynllunio, gofynnwn iddo hefyd gadarnhau nifer y rhwymedigaethau cynllunio a luniwyd ar 6 Ebrill 2010 neu ar ôl hynny sy'n darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu prosiect, neu'n darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu'r math hwnnw o seilwaith y mae'n ceisio rhwymedigaeth ar ei gyfer mewn perthynas â'r cynnig apêl. Mae angen y wybodaeth hon ar gyfer pob rhwymedigaeth a geisir gan yr awdurdod cynllunio lleol.
- 9.5 Dylai'r awdurdod cynllunio lleol (a'r apelydd) roi gwybod i ni ar frys am unrhyw newidiadau eraill i amgylchiadau mewn perthynas â'r mater hwn wrth i'r apêl fynd rhagddi, h.y. os lluniwyd unrhyw rhwymedigaethau eraill perthnasol oherwydd bod yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd a/neu oherwydd bod apeliadau wedi cael eu caniatáu. Mae'n fuddiol i'r awdurdod cynllunio lleol a'r apelydd wneud hynny, oherwydd gallai unrhyw fethiant i roi gwybodaeth i ni arwain at oedi wrth brosesu'r apêl a/neu, ar ei waethaf, olygu bod penderfyniadau apêl anghyfreithlon yn cael eu gwneud.

#### Atodiad 1 – Rhestr o Dermau Cyfreithiol a Thechnegol

<b>Atebolrwydd</b>	Dyletswydd neu rhwymedigaeth sy'n orfodadwy o dan y gyfraith.
<b>Atwrniaeth</b>	Dogfen gyfreithiol sy'n awdurdodi unigolyn a enwyd i lofnodi dogfennau ar ran rhywun arall mewn amgylchiadau penodedig.
<b>Buddiant</b>	Rhywbeth, er enghraifft man agored, cyfleuster cymunedol, eitem seilwaith, neu gyfraniad ariannol, sy'n cael ei ddarparu trwy gyfrwng rhwymedigaeth gynllunio.
<b>Buddiant [cyfreithiol] mewn tir</b>	Mae buddiant mewn tir yn cynnwys perchenogaeth rydd-ddaliadol, buddiant lesddaliadol, buddiant fel morgeisai, ac ati. O dan adran 106, mae'n rhagofyniad i lunio rhwymedigaeth gynllunio.

<b>Contract ystad</b>	Contract gan dirfeddiannwr i drosglwyddo'r tir i rywun arall.
<b>Copi ardystiedig</b>	Copi o ddogfen gyfreithiol sydd wedi cael ei lofnodi a'i ardystio fel copi cywir gan yr unigolyn sy'n gyfrifol am gadw'r gwreiddiol.
<b>Cwblhau</b>	Y weithred o gwblhau dogfen gyfreithiol.
<b>Cyfamod</b>	Addewid cyfrwymol a roddir gan un parti i un arall i ddilyn neu gyflawni rhwymedigaeth.
<b>Cyflwyno</b>	Mae gweithred yn cael ei chyflwyno ar yr adeg pan ddaw i rym, hynny yw, pan fydd wedi cael ei chyflawni a'i dyddio.
<b>Cytundeb</b>	Dogfen gyfreithiol sy'n cael ei chyflawni a'i chyflwyno gan yr holl bartion a enwyd. Mae'n rhaid iddi fod rhwng 2 barti neu fwy.
<b>Cytundeb Adran 106</b>	Cytundeb a wneir o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sy'n cynnwys cyfamodau gan un parti neu fwy (y mae'n rhaid bod ganddynt fuddiant cyfreithiol yn y tir) i barti arall (yr awdurdod cynllunio lleol fel arfer).
<b>Darparwr Cofrestredig</b>	Sefydliad sydd wedi'i gofrestru gyda'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau fel darparwr tai cymdeithasol. Gall hyn gynnwys Cymdeithasau Tai, Awdurdodau Lleol a chwmnïau preifat.
<b>Dewis i brynu</b>	Hawl (a wnaed trwy gytundeb) i brynu neu beidio, o fewn cyfnod penodol.
<b>Gorfodadwy/ Cyfreithiol Orfodadwy</b>	Yn gyfrwymol mewn ystyr gyfreithiol ac yn gallu cael ei orfodi os na chydymffurfir ag ef.
<b>Gweithred</b>	Dogfen gyfreithiol sy'n cael ei chyflawni fel gweithred.
<b>Gweithred Eiddo</b>	Dogfen gyfreithiol sy'n darparu tystiolaeth o deitl tir neu eiddo.
<b>Morgeisai</b>	Rhywun sydd â sicrwydd yn erbyn eiddo, fel arfer trwy gyfrwng benthyciad.
<b>Offeryn/ Offeryn cyfreithiol</b>	Dogfen gyfreithiol ffurfiol.
<b>Olynydd/ olynwyr mewn teitl</b>	Unigolion sydd â hawl i olynu deiliad/deiliaid presennol teitl eiddo.
<b>Rhag-amod</b>	Darpariaeth sy'n gohirio'r hawl neu'r gofyniad i wneud rhywbeth hyd nes bod gweithred neu ddigwyddiad arall wedi digwydd
<b>Rhwymedigaeth/ Rhwymedigaeth gynllunio</b>	Ystyr fanwl rhwymedigaeth yw rhywbeth y mae parti wedi'i gyfrwymo'n gyfreithiol i'w wneud (e.e. gellir ei gyfrwymo trwy gytundeb adran 106 neu ymgymeriad unochrog i wneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol, gosod ffordd fynediad, ac yn y blaen). Fodd bynnag, mae'r term "rhwymedigaeth" hefyd yn cael ei ddefnyddio weithiau i gyfeirio'n fyr at

	“rwymedigaeth gynllunio” sydd, yn yr ystyr gyffredinol hon, yn cyfeirio at gytundebau adran 106 ac ymgymeriadau unochrog.
<b>Rhyddhau</b>	Rhyddhau o rwymedigaeth gynllunio.
<b>Sêl gyffredin</b>	Gweler Selio isod.
<b>Selio (dogfen gyfreithiol)</b>	Dull o lofnodi dogfen trwy gyfrwng sêl gorfforaethol neu gyffredin. Gweler Atodiad M.2 – Cyflawni fel gweithred.
<b>Tai fforddiadwy</b>	Gweler Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 02 – Cynllunio a thai fforddiadwy.
<b>Teitl</b>	Hawl i berchen ar dir neu eiddo.
<b>Tirfeddiannwr</b>	Rhywun sy’n dal ystad gyfreithiol mewn tir, e.e. rhydd-ddeiliad neu lesddeiliad.
<b>Twrnai</b>	Rhywun a benodir gan rywun arall i weithredu ar ran yr olaf.
<b>Tystiolaeth o deitl/ Manylion teitl</b>	Dogfennau sy’n dangos tystiolaeth o berchenogaeth eiddo (y cyfeirir atynt weithiau fel Gweithredoedd Teitl – gweler isod).
<b>Wedi’i chwblhau</b>	Dogfen gyfreithiol sydd wedi cael ei chyflawni a’i chyflwyno i’r parti arall neu’r partiön eraill yn ddiamod.
<b>Wedi’i chyflawni</b>	Gweler Atodiad M.2 – Cyflawni fel gweithred.
<b>Ymgymeriad unochrog</b>	Rhwymedigaeth gynllunio a gyflawnir yn unig gan y parti neu’r partiön sy’n rhoi’r cyfamodau ac nid gan y parti (yr awdurdod cynllunio lleol fel arfer) sy’n cael budd o’r cyfamodau hynny. Yn y modd hwn, mae’n wahanol i gytundeb adran 106 sy’n cael ei gyflawni gan yr holl bartiön, gan gynnwys yr awdurdod cynllunio lleol.
<b>Tyst/ tystio</b>	Mae dogfen yn cael ei thystio os yw’n cael ei llofnodi ym mhresenoldeb un unigolyn arall neu fwy – y tyst(ion) – sydd yna’n llofnodi hefyd i ddangos eu bod wedi tystio’r llofnod.

## Atodiad 2 – Cyflawni fel gweithred

Mae adran 106(9) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i disodlwyd gan adran 12 Deddf Cynllunio a Digolledu 1991) yn datgan na cheir llunio rhwymedigaeth gynllunio heblaw trwy offeryn [hynny yw, dogfen gyfreithiol ffurfiol] a gyflawnir fel gweithred.

Gellir cyflawni gweithred yn y ffyrdd canlynol:

## 1. Cyflawni gan unigolyn

Mae adran 1(3) Deddf Cyfraith Eiddo (Darpariaethau Amrywiol) 1989 yn darparu bod offeryn yn cael ei gyflawni'n ddilys fel gweithred gan unigolyn:

(i) os yw'n cael ei lofnodi ganddo ym mhresenoldeb tyst sy'n ardystio'r llofnod; (neu, yn unol â'i gyfarwyddyd ac yn ei bresenoldeb ef a phresenoldeb dau dyst sydd oll yn ardystio'r llofnod); ac

(ii) yn cael ei gyflwyno fel gweithred ganddo ef neu unigolyn a awdurdodwyd i wneud hynny ar ei ran.

### Enghraifft

Bodlonir y gofynion uchod:

Os yw'r geiriau canlynol yn ymddangos yn y ddogfen: Wrth Dystio'r uchod, mae'r Perchennog wedi cyflawni a chyflwyno'r Weithred hon ar y dyddiad a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod.

### Ac

Mae'r ddogfen yn cael ei lofnodi yn y modd canlynol:

Llofnodwyd fel Gweithred gan

A N Hysbys  
Ym mhresenoldeb: } (Dylai A N Hysbys lofnodi yma)

..... (Llofnod y tyst)

..... (Enw'r tyst mewn llythrennau breision)

.....  
..... (Cyfeiriad y tyst)

.....

.....

## 2. Cyflawni gan gwmni

Mae adran 44 Deddf Cwmnïau 2006 yn darparu bod dogfen yn cael ei chyflawni fel a ganlyn:

- (i) Trwy osod ei Sêl Gyffredin; NEU
- (ii) Drwy lofnodi yn unol ag adran 44(2), hynny yw, gan unrhyw 2 lofnodwr awdurdodedig.

Diffinnir llofnodwyr awdurdodedig fel:

- pob un o Gyfarwyddwyr y Cwmni; ac
- Ysgrifennydd (neu unrhyw un o gydysgrifenyddion) y Cwmni

NEU

(iii) Gan un o Gyfarwyddwyr y Cwmni ym mhresenoldeb tyst sy'n ardystio'r llofnod

### Enghreifftiau

Bodlonir y gofynion uchod yn yr enghreifftiau isod:

#### Trwy Selio

Dylai'r geiriau canlynol ymddangos yn y ddogfen: Wrth Dystio'r uchod, mae'r Cwmni wedi gosod ei Sêl Gyffredin ar y diwrnod a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod.

A

Gosodwyd Sêl Gyffredin  
J R Ltd  
ym mhresenoldeb: } (Sêl JR LTD yma)

..... (Cyfarwyddwr)

[ Fel rheol, bydd Cyfarwyddwr yn lofnodi yn unol â rheolau'r Cwmni, ond mae presenoldeb sêl fel arfer yn dangos bod y weithred wedi cael ei chyflawni'n briodol]

(ii) Trwy lofnodi

Dylai'r geiriau canlynol ymddangos yn y ddogfen: Wrth Dystio'r uchod, mae'r Cwmni wedi cyflawni a chyflwyno'r ddogfen hon fel Gweithred ar y diwrnod a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod. A

Dylai'r ddogfen gael ei llofnodi yn y modd canlynol:

Llofnodwyd fel Gweithred gan

J R Ltd  
Yn gweithredu trwy: } (llofnodion llofnodwyr awdurdodedig<sup>2</sup> yma)

.....  
(Llofnod) (Llofnod)

.....  
(Enw a swydd) (Enw a swydd)  
**[MEWN LLYTHRENAU BREISION]**

(iii) Trwy lofnodi ym mhresenoldeb tyst

Dylai'r ddogfen gael ei llofnodi yn y modd canlynol:

Llofnodwyd fel Gweithred gan }  
JR Limited  
Yn gweithredu trwy: } (llofnod Cyfarwyddwr yma)

.....  
(Llofnod) (Llofnod tyst)

.....  
(Enw a swydd) (Enw'r tyst)

**[MEWN LLYTHRENAU BREISION]**

---

<sup>2</sup> Gweler "Cyflawni gan gwmni" uchod am ddiffiniad o "lofnodwyr awdurdodedig".

### 3. Sefyllfaoedd eraill

Os bwriedir cyflawni dogfen mewn unrhyw ffordd arall, dylid darparu tystiolaeth ddogfennol i ddangos bod gan y llofnodwyr yr awdurdod i lofnodi. Er enghraifft:

- Os yw Cwmni'n llofnodi ar ran unigolyn neu Gwmni arall – bydd adran 44(8) Deddf Cwmnïau 2006 yn berthnasol;
- Os yw swydd Cyfarwyddwr neu Ysgrifennydd Cwmni yn cael ei dal gan unigolyn o Gwmni (e.e. cwmni cyfrifwyr neu gyfreithwyr) – bydd adran 44(7) Deddf Cwmnïau 2006 yn berthnasol;
- Os yw Cymdeithas Adeiladu neu Fanc yn cyfeirio at “lofnodwyr awdurdodedig” nad ydynt yn Gyfarwyddwyr nac yn Ysgrifennydd y Cwmni.
- Os yw dogfen yn cael ei llofnodi ar ran Ymddiriedolaeth gan Ymddiriedolwyr a enwyd.

